

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Militello Maria Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.

promossa da

*** Omissis ***

contro

*** Omissis ***

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli ed oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.593,09	27

La sottoscritta in data 03/12/2024, Arch. Militello Maria Simonetta, con studio in Corso Umberto I, 26 - 90030 - Castronovo di Sicilia (PA), **, PEC mariasimonetta.militello@archiworldpec.it, ***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. In data 04/12/2024, la sottoscritta accettava l'incarico, prestando giuramento di rito e in data 17/12/2024 depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

In data 19/12/2024 si è provato insieme al custode ad effettuare il primo accesso, senza avere nessun riscontro, avendo avuto diverse difficoltà per poter rintracciare l'esecutato si è dovuto chiedere l'aiuto dei carabinieri i quali dopo alcuni giorni sono riusciti a rintracciare il numero di telefono del marito dell'esecutata, potendo fare in seguito l'accesso soltanto in data 24/01/2025 di concerto con il Custode Giudiziario.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Flavia (PA) - via Bellacera, piano 2 (Coord. Geografiche: lat.38.0499838; long.13.5060017)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale, posto al piano secondo di un edificio privato a tre elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato e seminterrato, sito a Santa Flavia in via Bellacera, riportato in catasto fabbricati foglio n.11, p.lla 257 sub.4, piano secondo, cat.A/2, cl 5 cons. 4 vani.

L'edificio, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta su corte di pertinenza da due lati, è ubicato in una zona destinata a verde agricolo del comune di Santa Flavia, nello specifico E, "verde agricolo". L'immobile in oggetto è raggiungibile dalla strada provinciale n° 16 Bagheria-Ventimiglia, detta contrada Accia, a pochi passi della Villa dei vostri Desideri e pochi minuti dallo svincolo autostradale di Bagheria vi si accede da un cancello in ferro a due ante, posto sulla stessa provinciale, che immette in una corte di pertinenza comune, dove tramite due rampe di scala esterne si accede al piano oggetto di esecuzione; nella zona sono presenti diverse edifici destinati ad abitazione; per cui l'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi veicolari, ma distante da centri commerciali e scuole, inoltre è dotato di posto auto all'interno della corte antistante.

L'appartamento è composto da un soggiorno, una piccola cucina, un salottino, un bagno, due camere da letto, due ripostigli ed un piccolo doppio servizio, tutti sufficientemente illuminati, ad eccezione di una camera da letto ove è presente una finestra alta. La zona giorno si affaccia su balcone che costeggia i due lati dell'immobile

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

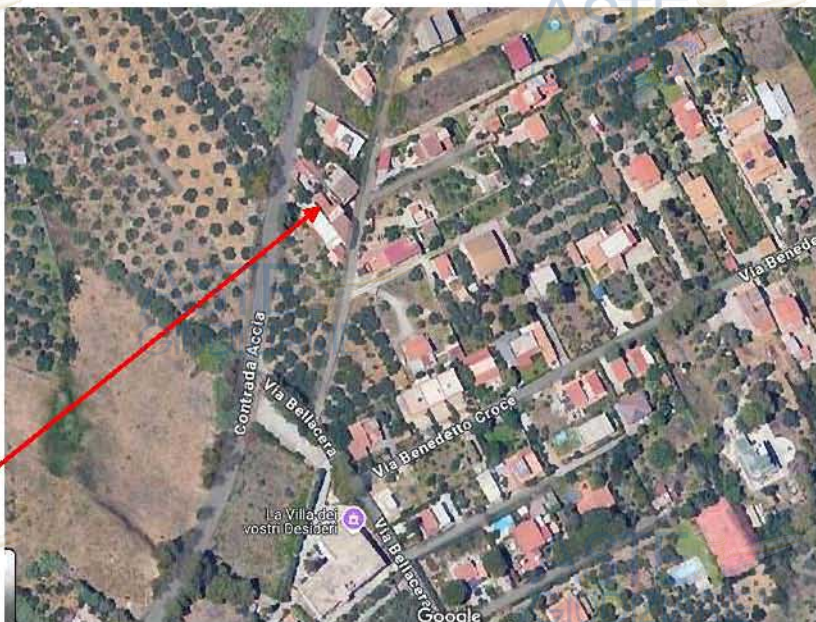


Foto satellitare - inquadramento



Foto satellitare



Vista dal cancello d'ingresso su strada provinciale Bagheria- Ventimiglia



Prospetto principale vista dalla corte di pertinenza comune

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Flavia (PA) - via Bellacera, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta completa.

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa.

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche (ALLEGATO-2, 3), la planimetria catastale (ALLEGATO-4), l'estratto di mappa, elaborato planimetrico (ALLEGATO 5), i certificati anagrafici degli esecutati, l'estratto di matrimonio (ALLEGATI-7) richiesti tramite PEC, il titolo di provenienza, richiesto presso lo studio del Notaio **** Omissis **** (ALLEGATO-8), per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora **** Omissis **** così come da copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-5) risulta coniugata in data 05/10/2002 con il signor **** Omissis **** in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

Si precisa che tutto lo stabile facente parte della p.lla 257 non è ancora inserito nel foglio di mappa pertanto l'immobile in esame, identificato con il foglion.11 la p.lla 257 sub 4, piano 2°, confina:

-a Nord con la scala esterna d'ingresso, identificata con il sub 2,(B.C.N.C ai sub 3,4,5) presente nella corte di pertinenza identificata con il sub 1 (corte comune ai sub 3,4,5); ed a sua volta questi confinanti con la p.lla 1801 di altra proprietà;

- a sud con fabbricato di altra proprietà identificato con la p.lla 256;
- ad Est con la corte esterna di pertinenza identificato con la p.lla 257 sub 1;
- ad Ovest in parte sottomesso con strada retrostante privata;



Sovrapposizione foto satellitare con foglio di mappa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	120,10 mq	149,30 mq	1	149,30 mq	2,75 m	secondo
balcone	13,31 mq	13,31 mq	0,3	3,99 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				153,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dell'Allegato 2 " Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercati Immobiliare- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" è data dalla somma:

-della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostiglio, ingressi, corridoio e simili) computata nella misura del 100%; superficie calpestabile dei singoli ambienti più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con

altre unità immobiliari;

-della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi) computate nella misura del 30%.

L immobile oggetto di esecuzione, è composto da un ingresso- soggiorno di mq 35,30, un salone di mq 23,90, un cucinino di 5,50 mq, un disimpegno di 8,50 mq, un wc di 6,80 mq, una camera da letto di 18,80, una camera di mq 15,70, da due ripostigli uno di 1,90 ed uno di 2,41 che si affacciano su una corte di pertinenza . Si precisa che tutti gli infissi sono muniti di grata esterna.

Tutti i locali sono areati naturalmente, ad eccezione del doppio servizio e di una camera da letto che presenta comunque una finestra alta per garantire la luce e l'areazione.

Si precisa che l'immobile presenta vani con altezze diverse, in alcune stanze è presente il controsoffitto, mentre il soggiorno presenta tetto rifinito con applicazione di travi in legno.

L'altezza utile interna è pari a 2,75 ml.

Superficie utile pari a mq 120,10;

Superficie coperta 149,30 mq;

Superficie non residenziale (balconi) pari a mq 13,31 (calcolata al 30% equivale a 3,99 mq).

Pertanto superficie convenzionale complessiva pari a: 153,29 mq.



PIANO SECONDO

Planimetria rilevata

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 30/06/1987 al 19/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 19/07/1999 al 18/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 18/01/2006 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 257, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 402,84 Piano 2

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-2, 8) ma sono state riscontrate delle modifiche tra la descrizione dell'atto di provenienza, la planimetria catastale e lo stato di fatto.

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 19/07/1999, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****
- la data del 18/01/2006, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****

La particella 257 sub 4 , catasto fabbricati, deriva dall'originaria particella 257 catasto terreni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	257	4		A2	5	4 vani	104 mq	402,84 €	2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ed attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e redatta la restituzione grafica (ALLEGATO 9) dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si sono rilevate delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata dalla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 4). Allo stato dei luoghi la planimetria catastale della p.lla 257 sub 4, non corrisponde, in quanto l'immobile presenta una diversa distribuzione di spazi interni, ed un aumento di superficie dato dalla realizzazione di un vano sulla aree del terrazzo preesistente (ALLEGATO 10).

Nello specifico le difformità rispetto alla planimetria catastale consistono:

- nella diversa distribuzione degli spazi interni, quindi diverso posizionamento dei tramezzi e degli infissi, oltre alla realizzazione di un vano con cucinino su parte della superficie del terrazzo preesistente;
- La difformità nella zona salotto consiste nell' aumento di superficie e volume, cambiando la sagoma originale;
- che non è inserita nel foglio di mappa catastale la particella campita che indica il fabbricato interessato.

REGOLARIZZAZIONE:

Pertanto le difformità sopra enunciate possono essere sanate tramite il ripristino dello stato dei luoghi, precisamente a quello riportato negli elaborati del 1987 allegati alla richiesta di sanatoria in modo da essere conformi agli stessi al fine del rilascio della sanatoria, nello specifico che consistono:

- nel ripristinare il terrazzo tramite la demolizione del vano soggiorno;
- nel sanare la diversa distribuzione di spazi interni con la presentazione di una SCIA in sanatoria del D.P.R. n.380/2001, come indicato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, e di conseguenza nel variare ed aggiornare la planimetria presente presso l'Agenzia del Territorio di Palermo -catasto fabbricati- tramite presentazione di Docfa - modello di variazione e nel fare istanza di inserimento in mappa del fabbricato. Considerato che gli oneri stimati per la regolarizzazione saranno posti a carico dell'acquirente, la scrivente terrà conto nella valutazione finale del lotto.

La sovrapposizione tra foglio di mappa n.11 con immagine satellitare non risulta conforme in quanto tutto l'edificio, quindi tutta la particella 257, catasto fabbricati, non è stata riportata nel foglio di mappa (ALLEGATO-11)

l'edificio, quindi tutta la particella 257, catasto fabbricati, non è stata riportata nel foglio di mappa (ALLEGATO-11)

STATO CONSERVATIVO

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta rifinito internamente ed in buone condizioni tale da non rendere necessari interventi anche di tipo ordinario. Si precisa che nel ripostiglio posto infondo all'appartamento sono presenti delle lesioni non di rilevante importanza.

Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia è costituito da un ambiente ingresso-soggiorno con tetto a travi in legno e camino, un salottino con tetto ribassato con controsoffitto ed alcune pareti rivestite in piastrelle tipo pietra, wc rivestito in ceramica, il doppio servizio invece è rivestito solamente in parte, così come pure il cucinino.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal piano secondo, identificato con la p.lla 257 sub 4, al momento del sopralluogo presenta un ingresso comune a tutto all'edificio, per accedere a tutti i piani. Infatti l'ingresso all'immobile avviene tramite un cancello in ferro esterno, ubicato in corrispondenza della strada Sp16 Bagheria - Ventimiglia, che immette in una corte comune da cui con due rampe di scale esterne, (la prima non rifinita e la seconda rifinita con mattoni di tipo cotto e piastrelle in gres), si accede al piano secondo oggetto di esecuzione e da una terza rampa che si accede ai restanti piani terzo e quarto non oggetto di esecuzione. Pertanto come parte comune presenta la corte antistante l'edificio, definita come corte comune ai subb. 3,4,5 identificata con la p.lla 257 sub 1 e le scale esterne definite come bene comune non censibili ai subb 3,4,5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali etc, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato né di servitù attive e passive .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

- Lo stesso come descritto precedentemente è posto al piano secondo e fa parte di un immobile costituito da tre elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato e seminterrato.

Dall'esame dei luoghi e dalla documentazione acquisita presso il comune di Santa Flavia si può affermare che: - La struttura è di tipo intelaiata in c.a. ed i solai del tipo misto in latero-cemento costituiti da travetti precompressi e laterizi; - copertura a falde con balcone costeggiante i due lati dell'appartamento;

-Pareti esterne di spessore variabile da 30 cm ai 40 cm , rifinite con intonaco di tipo li vigni ed internamente con tonachina e pittura; -Infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di persiana o grata esterna in ferro, ad eccezione della finestra della cameretta che è sempre in alluminio con grata ma posta a circa 2,00 ml da terra; - Pavimentazione in piastrelle di ceramica e zocchetto;

- Pareti e soffitti rifiniti con intonaco tintecciato, mentre il soffitto dell'ingresso-soggiorno è con travi in legno;

- Cucinino con parziale rivestimento parietale in piastrelle di ceramica, alimentazione con gas in bombola;
- Wc-bagno con pavimenti e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica dotati ciascuno di vaso igienico, lavabo, bidet, e vasca;
- cancello d'ingresso in ferro posto lungo la strada e ringhiere del balcone in ferro;
- Impianto elettrico e idrico sottotraccia. Non presenta impianto di riscaldamento ma un camino nel vano ingresso-soggiorno e pompe di calore;
- lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo di fossa Imhoff a tenuta periodicamente svuotata da ditta specializzata per lo smaltimento delle acque reflue, mentre per le acque meteoriche vengono smaltite negli spazi a verde e nella strada; per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico per gli usi domestici il fabbricato si asserva da un acquedotto consortile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2015
- Scadenza contratto: 31/05/2019
- Contratto scaduto

Stato della causa in corso per il rilascio

Durante le operazioni di sopralluogo di concerto con il Custode, il signor **** Omissis **** marito dell'esecutata presente durante il sopralluogo, dichiarava, come da verbale di accesso, che l'immobile ad oggi è abitato dal signor **** Omissis **** e dalla moglie **** Omissis ****, con la quale ha un regolare contratto di affitto di locazione da parte della signora esecutata **** Omissis ****, stipulato il 01/06/2015, (ALLEGATO 12) registrato a Bagheria il 17/06/2015 per l'importo di 400,00 euro al mese e pertanto scaduto e non rinnovato, con ape allegato (ALLEGATO 27). Si precisa altresì che gli inquilini erano presenti durante le fasi di sopralluogo.

Alla luce dei rilievi sopra esposti, rientrando nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione non rinnovato e di canone di locazione opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente al pignoramento, la sottoscritta ha provveduto a determinare la quota del canone di locazione di spettanza dell'immobile oggetto di esecuzione.

Pertanto Il CTU dopo aver consultato:

- varie agenzie dello stesso comune, per immobili avente le stesse caratteristiche e nella stessa zona le quali attribuivano un valore medio di 2,9 €/mq x mese, con una media di 390,00 € al mese - 400'00€ al mese;
- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per la zona R2 (Extraurbane/zone agricole) del comune di Santa Flavia, nel primo semestre anno 2024, relativamente alla destinazione "abitazione di tipo economico", che riporta i seguenti valori di locazione: - valore minimo 1,8 €/mq x mese; - valore massimo 2,4 €/mq x mese;
- Borsino Immobiliare, che riporta valore medio 2,5 €/mq x mese e valore massimo 2,93 €/mq x mese, con una media di 380 € al mese ed un massimo di 447€ al mese.

- Considerando lo stato reale dell'immobile, la sua collocazione, il suo stato di conservazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la scrivente ha optato per un valore del canone di locazione di mercato pari a 2,93 €/mq x mese, ovvero 133,41 mq x 2,93 €/mq x mese = 390,89 € al mese, considerando l'adeguamento annuale istat, in proporzione, si è optato per un canone di locazione pari a 400,00 € al mese. E pertanto si può confermare il canone di locazione attuale pari a 400,00 € al mese

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1999 al 18/01/2006	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio **** Omissis ****	19/07/1999	18477	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/07/1999	29633	21423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2006 al 03/12/2024	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio **** Omissis ****	18/01/2006	13836	3592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio servizi di pubblicità immobiliare di Palermo	21/01/2006	2060	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Dall'analisi dell'Atto di compravendita e dal certificato notarile, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Santa Flavia al foglio 11, p.lla 257 sub 4 è pervenuto alla signora **** Omissis **** nata a Palermo il 24/06/1973 per i diritti 1/1 di piena proprietà per atto di Atto di compravendita a rogito dott. dott. Notaio **** Omissis **** sede Bagheria, del 18/01/2006 rep. 13836/3592 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- servizio di pubblicità Immobiliare di Palermo il 21/01/2006 al n. 2060 di formalità, contro il signor **** Omissis **** nata a Palermo il 22/05/1976, per la piena proprietà.

-Alla signora **** Omissis **** nata a Palermo il 22/05/1976, l'immobile è pervenuto per Atto di compravendita del 19/07/1999 rep. 18477 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- servizio di pubblicità Immobiliare di Palermo il 24/07/1999 al n. 21423 di formalità, notaio **** Omissis ****

Si fa presente che l'atto di compravendita del 18/01/2006, (ALLEGATO 8) descrive come l'immobile oggetto di vendita composto da tre vani più accessori così come rappresentato nella planimetria catastale esistente nella banca dati sister del 26/02/1987 e primi elaborati grafici allegati e presentati con la sanatoria, non come lo stato attuale ed ai secondi allegati grafici risalenti al 2/04/2007, ritrovati nella pratica al comune, che non possono ritenersi comunque congrui ai fini della sanatoria stessa, come spiegato più avanti perché successivi alla data dell'atto di vendita, nonché presentati successivamente alla data di scadenza della sanatoria

La scrivente sottolinea che: - la data del 30/06/1987 corrisponde alla data dell'impianto meccanografico;
- la data del 19/07/1999, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****--
- la data del 18/01/2006, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria n 2904 del 30/05/2007** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bagheria il 30/05/2007
Reg. gen. 13837 - Reg. part. 3593
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.000,00
Note: Si fa presente che **** Omissis **** ha ceduto alla società **** Omissis **** i propri crediti. Inoltre il signor **** Omissis **** marito dell'esecutata risulta debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare

Trascritto a Palermo il 13/11/2024

Reg. gen. 54411 - Reg. part. 44099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Santa Flavia, colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU con la particella 257, sub. 4 del foglio n. 11, si attesta con certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 13) richiesto dalla stessa CTU, che ricade in zona "E" "verde agricolo" e secondo quanto riportato nelle norme di attuazione, con le seguenti prescrizioni: densità edilizia 0,03 mc/mq, H max mt 7,20, distacchi dai confini ml 5,00, distacchi dalla strada ml 20,00.

L'area è gravata da vincolo sismico di alla Legge 02/02/1974 n. 64 e da Vincolo Paesaggistico della Soprintendenza ai BB.CCAA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Santa Flavia, diversi accessi agli atti previa richiesta tramite PEC o telefono, ed accesso agli atti presso la Soprintendenza di Palermo, dallo studio della documentazione è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione, sito in via Bellacera è posto al piano secondo e fa parte di un immobile a tre elevazioni fuori terra, oltre il piano cantinato e seminterrato, ed è composto da un ambiente ad uso ingresso-soggiorno salone, bagno, due camere da letto, bagno e doppio servizio.

Tutto l'edificio è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e pertanto sono state presentate le seguenti istanze di condono edilizio:

-prot. n. 8462 P.C. n. 990 del 02/10/1986 a nome di **** Omissis **** (figlio di **** Omissis ****) ai sensi della L. 47/85 e relativa al piano cantinato, piano seminterrato e terra (ALLEGATO 16);

- prot. n. 8461 P.C. n. 989, del 02/10/1986 a nome di **** Omissis **** (figlio di **** Omissis ****) ai sensi della L. 47/85 e relativa al piano primo e secondo (ALLEGATO 16);

-Per lo stesso è stato depositato in data 18/11/2005 n° 22928 il certificato di idoneità sismica all'ufficio Genio Civile di Palermo (ALLEGATO 18);

- E' stato chiesto il nulla osta alla soprintendenza BB.CC.AA di Palermo sez P.A.U prot. 6513 del 27/03/1998 (ALLEGATO 19, 28);

-E' stata presentata relazione idrogeologica per autorizzazione allo scarico in data 02/04/2007 (ALLEGATO 20);

-E' stata presentata perizia giurata in data 15/07/1990 con prot. n° 11093 del 16/09/1992 (ALLEGATO 21);

- -E' stata presentata perizia giurata in data 06/11/1996 prot. n° 841/96 (ALLEGATO 21);

-E' stata presentata autocertificazione igienico sanitaria in data 04/04/2007 prot. 6175 (ALLEGATO 22);

-E' stato presentato presso il catasto terreni e fabbricati in data 26/02/1987 elaborato planimetrico e docfa (ALLEGATO 23);

Si precisa che nelle pratiche presenti in comune inerenti la domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 45/85, sono stati trovati degli elaborati grafici aventi date diverse in particolare del 1998 e 2007, quest'ultimi

presentano una rappresentazione grafica che ritrae lo stato attuale ma in contrasto con quelli del 1998, specie in riferimento all'aumento di superficie e volume del vano soggiorno realizzato sul terrazzo e pertanto da un confronto con i tecnici del comune e verifiche effettuate alla SAS di Palermo (SAS TD società aerofotogrammetrica siciliana tecnologie digitali), ed un accesso agli atti alla Soprintendenza di Palermo, da quanto dichiarato nell'atto di compravendita, si può dedurre che ai fini del rilascio della sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 che non possono essere congrui e che avrebbero dovuto essere correlati ad una seconda domanda di condono edilizia, come quella della 724/1994 o 326/2003, in quanto gli abusi sono stati effettuati in data successiva alle domande di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 presente agli atti del comune. Pertanto in riferimento agli elaborati grafici sono da considerare i primi, quelli risalenti al 1998 circa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

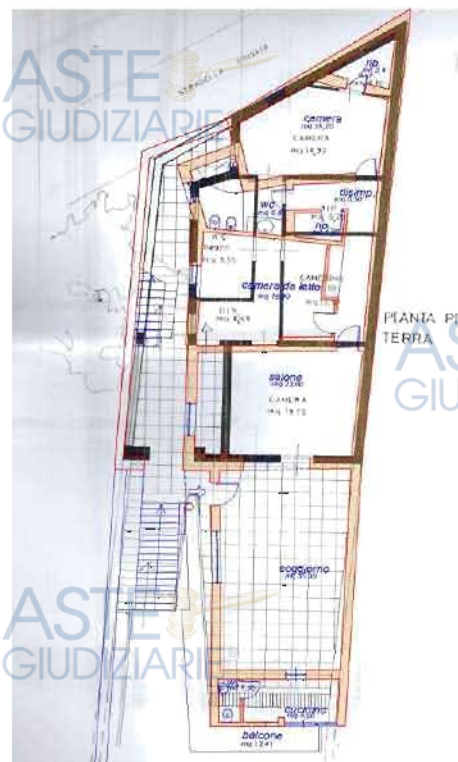
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (certificazione energetica esistente a corredo del contratto di affitto scaduto, ma non valido perché sono state realizzate delle difformità diverse da quelle dichiarate nella planimetria allegata)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, quella della sanatoria e la planimetria rilevata, (ALLEGATI 9,10,14,15) si riscontra:

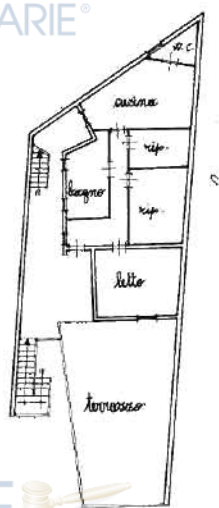
-una diversa distribuzione di spazi interni, quindi di posizionamento dei tramezzi, di infissi, la realizzazione di un vano soggiorno con cucinino in parte realizzato con struttura precaria, su parte della superficie del terrazzo preesistente e difformità di superficie dal lato dell'ingresso diversa dalla sagoma della planimetria depositata, il tutto con un aumento di superficie del vano salotto e wc.



Sovrapposizione planimetrie catastale con planimetria rilevata



Sovrapposizione planimetria allegata alla sanatoria con planim. rilevata



Planim. catastale



planim. sanatoria



planim. rilevata



Planimetria con indicazione delle opere da sanare

Da colloqui con il tecnico comunale, analisi della pratica presentata allo stesso comune e da quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 2006 si è evinto che sono stati pagati gli importi calcolati alla data della presentazione della domanda, relativi all'oblazione, così come dichiarazioni del tecnico comunale (vedi ALLEGATO 29), che la concessione edilizia in sanatoria non è stata rilasciata e che ad oggi al fine del rilascio della stessa si deve ottemperare ad integrare documentazione, a seguito di ripristino del terrazzo così come rappresentato nei primi elaborati grafici progettuali presentati contestualmente alla domanda di condono edilizio ai sensi della L 47/85 prot. 8462 del 02/10/1986.

Pertanto così come da calcolo rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale, previa richiesta da parte della scrivente a (vedi ALLEGATO 29) da un calcolo complessivo si può affermare che per l'oblazione l'importo dovuto è congruo, per gli oneri l'importo da versare corrisponde a 90,88 euro, diritti di segreteria/tecnici 325,82 euro. A queste si devono aggiungere le spese tecniche relative alla presentazione degli elaborati necessari per il rilascio della sanatoria. (Dichiarazione Sostitutiva Antimafia, Autocertificazione Igienico Sanitario, perizia giurata, ed altri imprevisti) di circa 2000,00 euro.

Si fa presente inoltre che avendo presentato unica sanatoria per il piano seminterrato, cantina e piano terra ai fini della regolarizzazione del piano terra, ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, (catastralmente risulta piano secondo), è necessario ai fini di rilascio della concessione edilizia in sanatoria ripristinare lo stato allo stato di origine la zona salotto pranzo -cucinino per potere completare tutta la sanatoria (confermato anche dal tecnico comunale anche in una comunicazione scritta: ALLEGATO 29).

1) *Le spese per il rilascio della sanatoria*, ammontano ad un totale di circa 2.416,70 € circa.

Ma a queste si devono aggiungere le restanti spese relative alla regolarizzazione delle difformità riscontrate che a seguito di sopralluogo e dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto, la planimetria catastale ed i primi elaborati grafici allegata alla domanda di sanatoria, si evince:

-una diversa distribuzione di spazi interni, posizione di infissi, realizzazione di un vano soggiorno- pranzo con cucinino e wc, in parte realizzato con struttura precaria, su parte della superficie del terrazzo preesistente.

-Pertanto necessita il ripristino del terrazzo, si prevede la demolizione del locale soggiorno-pranzo con antistante cucinino e doppio servizio per riportarlo allo stato originario dei luoghi, mentre per quel che riguarda la diversa distribuzione di spazi interni con conseguente modifica dei prospetti, si prevede la presentazione di una SCIA, ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001, con conseguente aggiornamento catastale tramite presentazione di Docfa - modello di variazione al catasto fabbricati;

Per quanto riferito al mancato inserimento in mappa del fabbricato, necessita una istanza per regolarizzare l'introduzione in mappa;

Per cui la sottoscritta dopo colloquio con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

2) *Da versare al comune per SCIA:*

- € 1.050,00 a titolo di sanzione;
- € 50,00 Diritti di segreteria;
- € 32,00 marche da bollo;

per un importo di € 1.200,00 circa

3) € 1700,00 di spese tecniche per presentazione della SCIA, aggiornamento catastale (esclusa di iva);

4) spese per ripristino dello stato originario

- Circa € 7.600,00 per la demolizione e ripristino stato dei luoghi.

PER UN TOTALE COMPLESSIVO di € 12.916,70 circa.

Si precisa inoltre che sarà da considerare il rilascio di una SCA (segnalazione certificata per l'Agibilità) e che questi importi potranno subire variazioni in funzioni della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

N.B. in riferimento alla regolarità contributiva dei pagamenti dei tributi locali relativi all'immobile in questione (IMU- TARI) con indicazione del tecnico comunale ai fini di eventuale rilasci di concessione in sanatoria non è necessario indicare situazioni pendenti. Ma la scrivente porta comunque a conoscenza della non regolarità tributaria inerente la posizione IMU-ICI- TARI da parte dell'esecutata nei confronti dell'Ente Ufficio Tributi del comune di Santa Flavia, riportando in ALLEGATO 33, le attestazioni rilasciate dallo stesso Ufficio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile non presenta condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha proceduto alla formazione di un lotto, visto che il bene oggetto di stima rappresenta un'unica unità immobiliare e per la sua distribuzione non risulta essere divisibile.

Lotto così composto:

Lotto n° 1: Immobile sito a Santa Flavia in Bellacera, identificato al NCEU foglio n.11, p.lla 257 sub.4, piano secondo, cat.A/2,cons. 4 vani, dati di sup.104 mq , totale escluse aree scoperte 93mq.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base di una serie di parametri come: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e prerogativa della zona, dalla sua facilità di raggiungimento, dallo stato di conservazione, manutenzione, luminosità, finiture, consistenza, regolarità geometrica, sui dati metrici e situazione del mercato. Una accurata valutazione di tutti questi elementi insieme ad un comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona e dal confronto con le quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio si arriva a determinare il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in oggetto della stima, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima . Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo.

Riduzione del valore del 5,5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposta dal .G.E.)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Flavia (PA) - via Bellacera, piano 2

L'edificio, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta su corte di pertinenza da due lati, è ubicato in una zona destinata a verde agricolo del comune di Santa Flavia, nello specifico E, "verde agricolo. L'immobile in oggetto è raggiungibile dalla strada provinciale n° 16 Bagheria-Ventimiglia, detta contrada Accia, a pochi passi della Villa dei vostri Desideri e pochi minuti dallo svincolo autostradale di Bagheria vi si accede da un cancello in ferro a due ante, posto sulla stessa provinciale, che immette in una corte di pertinenza comune, dove tramite due rampe di scala esterne si accede al piano oggetto di esecuzione; nella zona sono presenti diverse edifici destinati ad abitazione; per cui l'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi veicolari, ma distante da centri commerciali e scuole, inoltre è dotato di posto auto all'interno della corte antistante.

L'appartamento è composto da un soggiorno, una piccola cucina, un salottino, un bagno, due camere da letto, due ripostigli ed un piccolo doppio servizio, tutti sufficientemente illuminati, ad eccezione di una camera da letto ove è presente una finestra alta. La zona giorno si affaccia su balcone che costeggia i due lati dell'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 257, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 98.105,60

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche, il coefficiente globale di merito (C.G.M.) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato

Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al primo semestre del 2024.

1) Nello specifico La Banca dati OMI, per le zona Extraurbane/ZONE AGRICOLE, registra, nel comune di Santa Flavia (PA):

- per gli immobili del TIPO CIVILE in stato conservativo normale, un valore di mercato riferito all'anno 2024, primo semestre, variabile, da un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 820,00 €/mq, per cui la media è pari a 685,00 €/mq.

2) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Santa Flavia (PA):

-per gli immobili del tipo ville villino, una valore minimo di 540,00 €/mq e un valore massimo di 750,00 €/mq, per cui la media è pari a 645,00 €/mq

Per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali nelle zone agricole prossime al centro urbano, area in cui ricade il lotto della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per ville e villini si registra un valore minimo di ...di vendita

3) Per il il Requod, sempre per lo stesso comune, nella stessa zona, registra un valore medio di 620 €/mq.

4) Per Immobiliare.it, sempre per lo stesso comune, nella stessa zona, registra un valore medio di 700 €/mq.

5) si sono consultate diverse Agenzie Immobiliari della zona, come: Mobil casa, Tecnocasa, Desiderio casa, Immobiliare Sciortino, Gabbetti, che hanno precisato che per tali immobili, in base a edifici della stessa tipologia in vendita presso la loro agenzia, il valore medio pari a 650,00 €/mq.

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei cinque valori sopra descritti, che è pari a 660,00 €/mq.

Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene.

Tenuto pertanto in considerazione che il mercato di vendita nel comune di Santa Flavia ha subito un forte calo e che l'immobile si trova in buone condizioni, ma che al momento non usufruisce di un ottimale distribuzione di spazi interni, considerato che l'immobile non è libero dai quattro lati, ma che soltanto da due e quest'ultimo si affacciano su una corte di pertinenza che da comunque su una strada trafficata, quindi non gode di un'ottima luce in tutte le stanze, considerato che l'immobile pur trovandosi fuori dal centro abitato non è indipendentemente libero ma si trova posto al piano secondo di un edificio a più piani.

Dall'analisi delle predette caratteristiche, la scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,97;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 640,00 €/mq. (dato da $V_{MM} 660,00 \times c.g.m 0,97$);

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario, il coefficiente globale di merito e la superficie del bene, lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 98.105,60 €.

DEPREZZAMENTO

Per quanto argomentato e relazionato sopra, dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) ed il valore complessivo, la scrivente espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, lo scrivente, come da percentuali disposte dal Giudice di tener conto, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 5,5%, tenuto conto dell'assenza di garanzie per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile e del fatto che l'immobile risulta occupato da terzi.

Oltre alla percentuale di riduzione si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Flavia (PA) - via Bellacera, piano 2	153,29 mq	640,00 €/mq	€ 98.105,60	100,00%	€ 98.105,60
Valore di stima:					€ 98.105,60

Valore di stima: € 98.105,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (come disposto dal Giudice)	5,50	%
costi per il rilascio della sanatoria comprese spese tecniche	2416,70	€
costi per la regolarizzazione comprese spese tecniche	2900,00	€
spese per demolizione e ripristino stato dei luoghi	7600,00	€
redazione ape	200,00	€

Valore finale di stima: € 79.593,09

CRITERI FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha proceduto alla formazione di un lotto, visto che il bene oggetto di stima rappresenta un'unica unità immobiliare e per la sua distribuzione non risulta essere divisibile. Lotto così composto:

Lotto n° 1: Immobile sito a Santa Flavia in Bellacera, identificato al NCEU foglio n.11, p.lla 257 sub.4, piano secondo, cat.A/2,cons. 4 vani, dati di sup.104 mq, totale escluse aree scoperte 93mq.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base di una serie di parametri come: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e prerogative della zona, dalla sua facilità di raggiungimento, dallo stato di conservazione, manutenzione, luminosità, finiture, consistenza, regolarità geometrica, sui dati metrici e

situazione del mercato. Una accurata valutazione di tutti questi elementi insieme ad un comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona e dal confronto con le quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio si arriva a determinare il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in oggetto della stima, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima. Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo.

Riduzione del valore del 5,5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposta dal .G.E.).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castronovo di Sicilia, li 27/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Militello Maria Simonetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ - ALLEGATO 1- verbali di accesso
- ✓ - ALLEGATO 2- Visura storica catasto fabbricati f.11,p.lla 257 sub 5
- ✓ - ALLEGATO 3 - visura storica catasto terreni f.11,p.lla 257
- ✓ - ALLEGATO 4 - planimetria catastale f.11,p.lla 257 sub 5
- ✓ - ALLEGATO 5 - estratto di mappa
- ✓ - ALLEGATO 6 - elaborato planimetrico, elenco subalterni
- ✓ - ALLEGATO 7- certificato di residenza storico, stato di famiglia, estratto di matrimonio
- ✓ - ALLEGATO 8- Atto di compravendita del 18-01-2006
- ✓ - ALLEGATO 9 - planimetria rilevata
- ✓ - ALLEGATO 10 - sovrapposizione planimetria stato reale con catastale
- ✓ - ALLEGATO 11- Foto satellitare, sovrapposizione foto satellitare con foglio di mappa, foglio di mappa
- ✓ - ALLEGATO 12 - contratto di locazione
- ✓ - ALLEGATO 13 - certificato destinazione urbanistica
- ✓ - ALLEGATO 14 - sovrapposizione planimetria allegata alla sanatoria con stato di fatto
- ✓ - ALLEGATO 15 - planimetria con indicazione delle opere da sanare

- ✓ - ALLEGATO 16- istanza di sanatoria - del 2 ott. e istanza di sanatoria del 2 ott. 1986
- ✓ - ALLEGATO 17- elaborati grafici e relazione allegate alle istanze di sanatoria
- ✓ - ALLEGATO 18- deposito certificato idoneità sismica- genio civ 18.11.2005
- ✓ - ALLEGATO 19- richiesta nulla osta soprintendenza prat. 989-990- ***omiss***
- ✓ - ALLEGATO 20- relazione idrogeologica
- ✓ - ALLEGATO 21- perizia giurata del 1990 e del 1996
- ✓ - ALLEGATO 22- parere igienico sanitario
- ✓ - ALLEGATO 23 - elaborati catastali allegati alla sanatoria
- ✓ - ALLEGATO 24-elaborati grafici del 2 aprile 2007 e relazione tecnica
- ✓ - ALLEGATO 25- atto di vendita del 1973 con nota di trascrizione del terreno su cui insiste il fabbricato - atto di vendita del 5-5-1998 ***omiss***e nota di trascrizione
- ✓ - ALLEGATO 26 - Ape
- ✓ - ALLEGATO 27- Elaborati presenti alla soprintendenza
- ✓ - ALLEGATO 28 - Dichiarazione del comune
- ✓ - ALLEGATO 29 - computo metrico
- ✓ - ALLEGATO 30 - quotazione omi
- ✓ - ALLEGATO 31- altri allegati alla pratica di sanatoria
- ✓ - ALLEGATO 32- documentazione fotografica
- ✓ - ALLEGATO 33- attestazioni regolarità tributarie
- ✓ - ALLEGATO 34- ricevute invio perizia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Flavia (PA) - via Bellacera, piano 2

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale, posto al piano secondo di un edificio privato a tre elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato e seminterrato, sito a Santa Flavia in via Bellacera, riportato in catasto fabbricati foglio n.11, p.lla 257 sub.4, piano secondo, cat.A/2, cl 5 cons. 4 vani. L'edificio, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta su corte di pertinenza da due lati, è ubicato in una zona destinata a verde agricolo del comune di Santa Flavia, nello specifico E, "verde agricolo". L'immobile in oggetto è raggiungibile dalla strada provinciale n° 16 Bagheria-Ventimiglia, detta contrada Accia, a pochi passi della Villa dei vostri Desideri e pochi minuti dallo svincolo autostradale di Bagheria vi si accede da un cancello in ferro a due ante, posto sulla stessa provinciale, che immette in una corte di pertinenza comune, dove tramite due rampe di scala esterne si accede al piano oggetto di esecuzione; nella zona sono presenti diverse edifici destinati ad abitazione; per cui l'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi veicolari, ma distante da centri commerciali e scuole, inoltre è dotato di posto auto all'interno della corte antistante.

L'appartamento è composto da un soggiorno, una piccola cucina, un salottino, un bagno, due camere da letto, due ripostigli ed un piccolo doppio servizio, tutti sufficientemente illuminati, ad eccezione di una camera da letto ove è presente una finestra alta. La zona giorno si affaccia su balcone che costeggia i due lati dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 257, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Santa Flavia, colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU con la particella 257, sub. 4 del foglio n. 11, si attesta con certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 13) richiesto dalla stessa CTU, che ricade in zona "E" "verde agricolo" e secondo quanto riportato nelle norme di attuazione, con le seguenti prescrizioni: densità edilizia 0,03 mc/mq, H max mt 7,20, distacchi dai confini ml 5,00, distacchi dalla strada ml 20,00. L'area è gravata da vincolo sismico di alla Legge 02/02/1974 n. 64 e da Vincolo Paesaggistico della Soprintendenza ai BB.CCAA.

Prezzo base d'asta: € 79.593,09

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.593,09

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Flavia (PA) - via Bellacera, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 257, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	153,29 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta rifinito internamente ed in buone condizioni tale da non rendere necessari interventi anche di tipo ordinario. Si precisa che nel ripostiglio posto infondo all'appartamento sono presenti delle lesioni non di rilevante importanza. Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia è costituito da un ambiente ingresso-soggiorno con tetto a travi in legno e camino, un salottino con tetto ribassato con controsoffitto ed alcune pareti rivestite in piastrelle tipo pietra, wc rivestito solamente in parte, così come pure il cucinino.		
Descrizione:	Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale, posto al piano secondo di un edificio privato a tre elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato e seminterrato, sito a Santa Flavia in via Bellacera, riportato in catasto fabbricati foglio n.11, p.lla 257 sub.4, piano secondo, cat.A/2, cl 5 cons. 4 vani. L'edificio, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta su corte di pertinenza da due lati, è ubicato in una zona destinata a verde agricolo del comune di Santa Flavia, nello specifico E, "verde agricolo. L'immobile in oggetto è raggiungibile dalla strada provinciale n° 16 Bagheria-Ventimiglia, detta contrada Accia, a pochi passi della Villa dei vostri Desideri e pochi minuti dallo svincolo autostradale di Bagheria vi si accede da un cancello in ferro a due ante, posto sulla stessa provinciale, che immette in una corte di pertinenza comune, dove tramite due rampe di scala esterne si accede al piano oggetto di esecuzione; nella zona sono presenti diverse edifici destinati ad abitazione; per cui l'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi veicolari, ma distante da centri commerciali e scuole, inoltre è dotato di posto auto all'interno della corte antistante. L'appartamento è composto da un soggiorno, una piccola cucina, un salottino, un bagno, due camere da letto, due ripostigli ed un piccolo doppio servizio, tutti sufficientemente illuminati, ad eccezione di una camera da letto ove è presente una finestra alta. La zona giorno si affaccia su balcone che costeggia i due lati dell'immobile		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FOTO SATELLITARE
Estratta da Google maps



Estratta da Google Earth



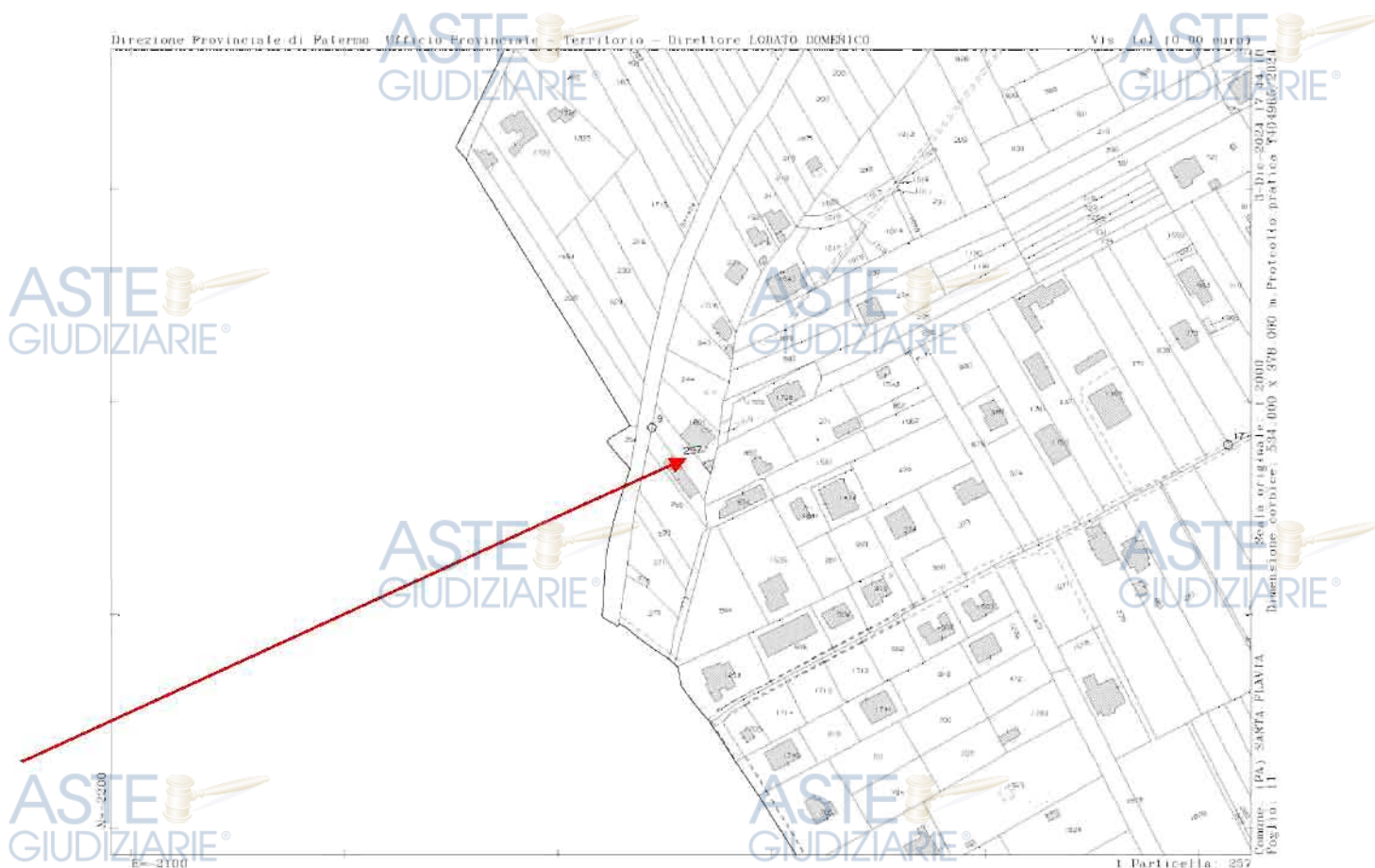


SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON FOGLIO DI MAPPA

Sovrapposizione grafica – porzione di territorio – Santa Flavia – Estratto da Google Earth – servizio fornito da Stimatrix for Maps

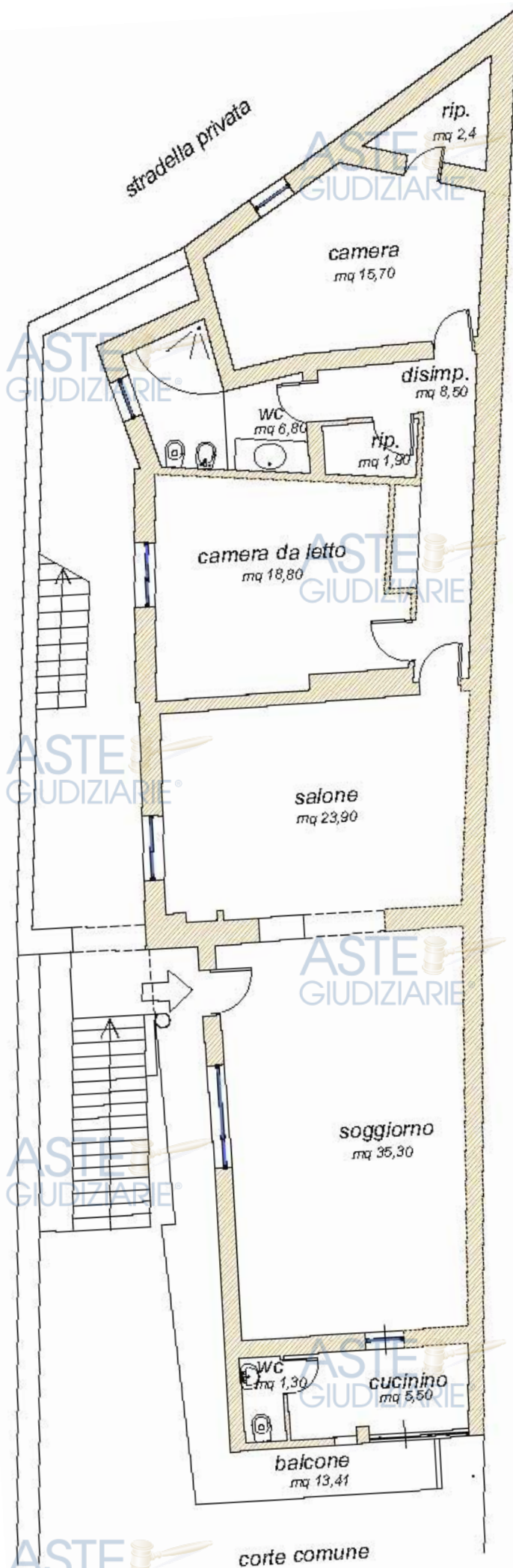


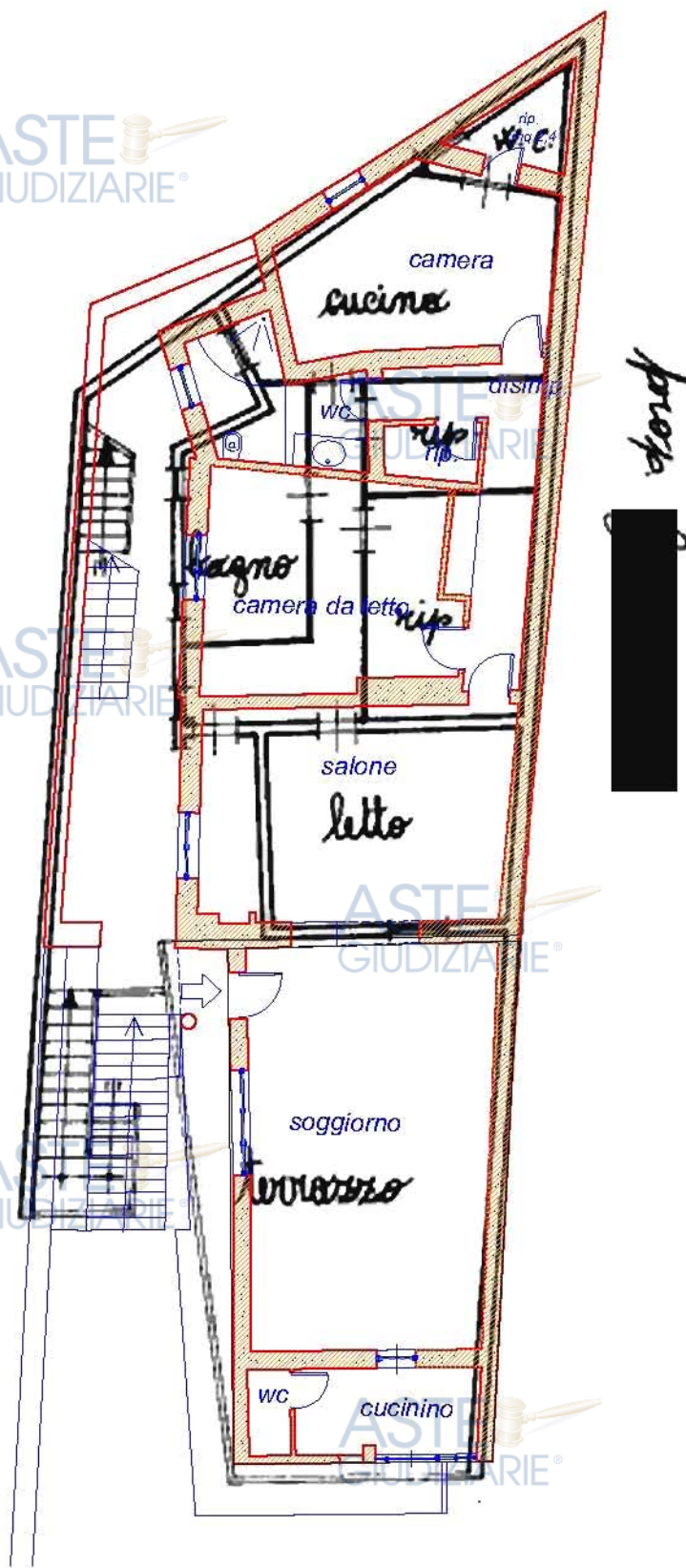
ESTRATTO DI MAPPA
Foglio n° 11, p.lla 257 sub 4
Comune di Santa Flavia

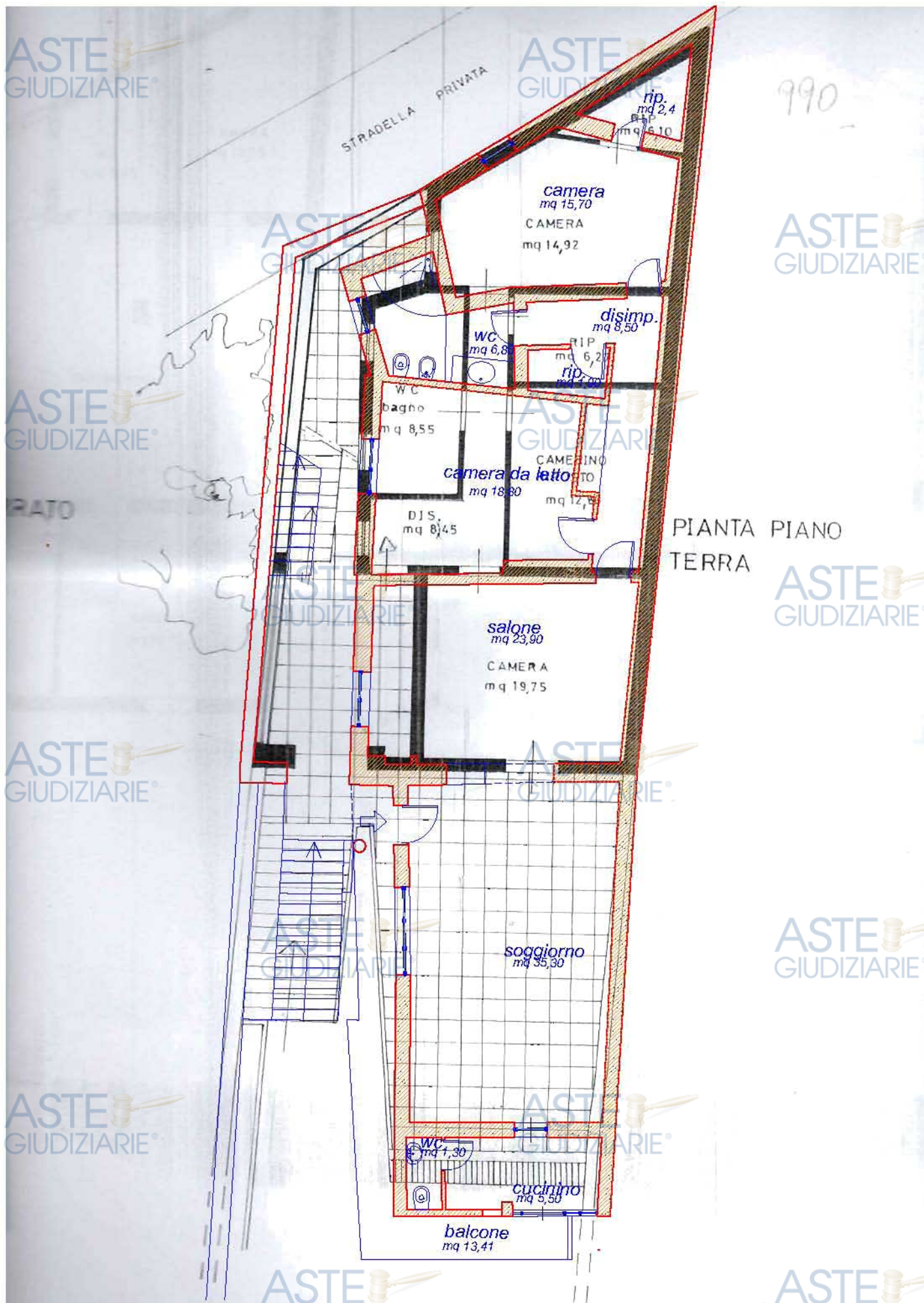


Si precisa che l'immobile non è inserito nel foglio di mappa

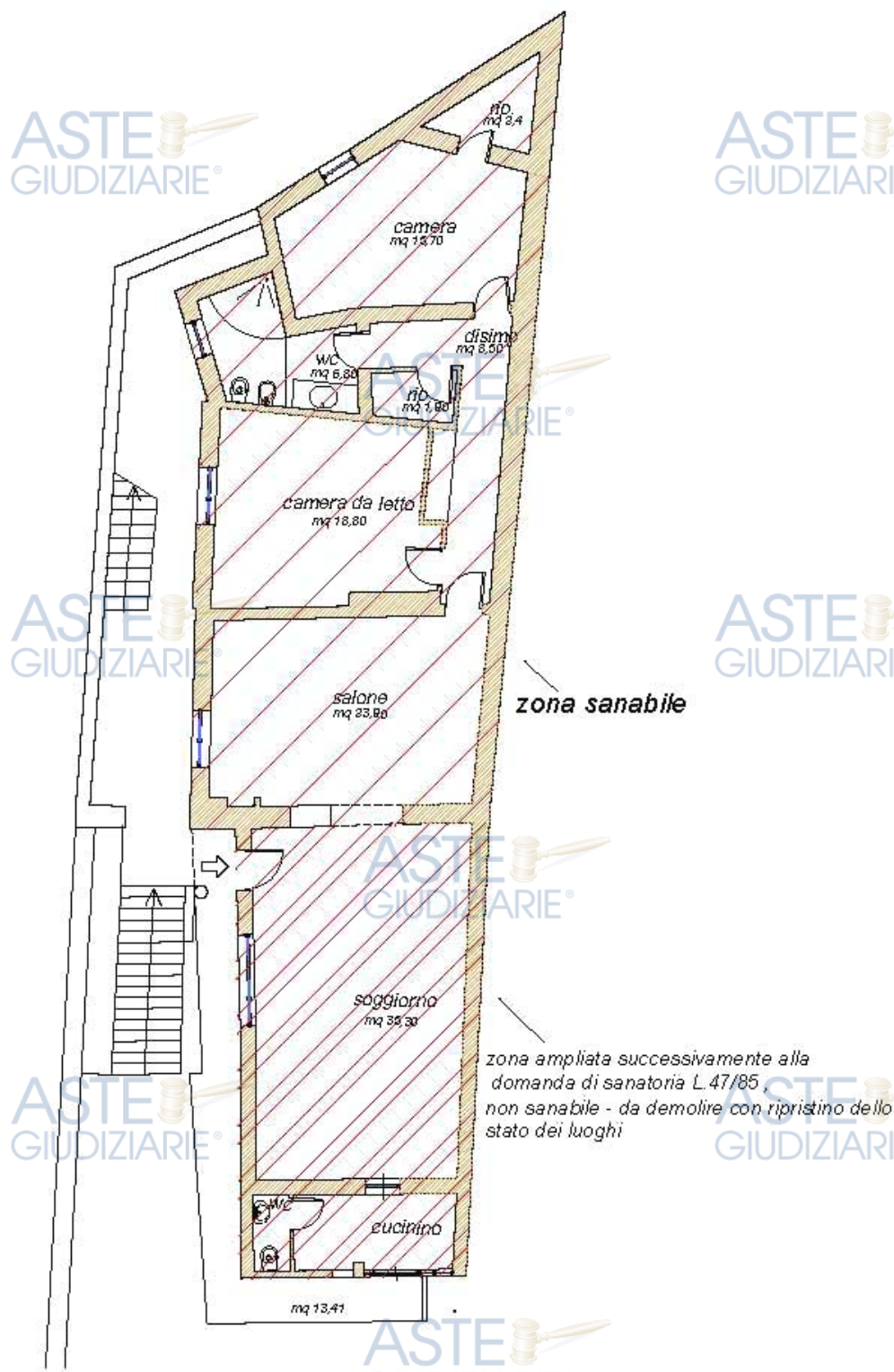








-PLANIMETRIA IMMOBILE -
Contrada Bellacera snc, piano 2°
foglio 11 p.lla 257 sub. 4, cat. A/2



PIANO SECONDO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto principale- vista dalla corte di pertinenza comune



Vista da cancello d' ingresso su strada provinciale Bagheria - Ventimiglia-

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



scala di accesso esterna su corte di pertinenza comune



vista dell'ingresso dal balcone esterno

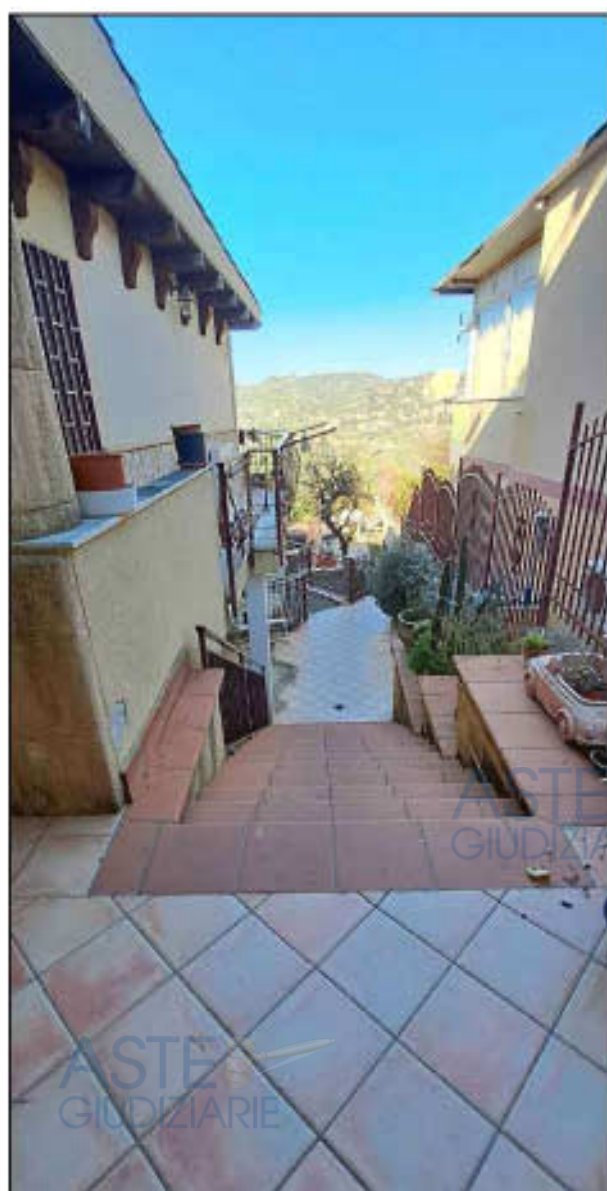


vista ingresso dal balcone esterno



vista dal balcone della corte di pertinenza comune

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



scala di accesso esterna su corte di pertinenza comune



vista laterale da corte comune



vista ingresso all'immobile, da corte comune



porta d'ingresso all'immobile

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



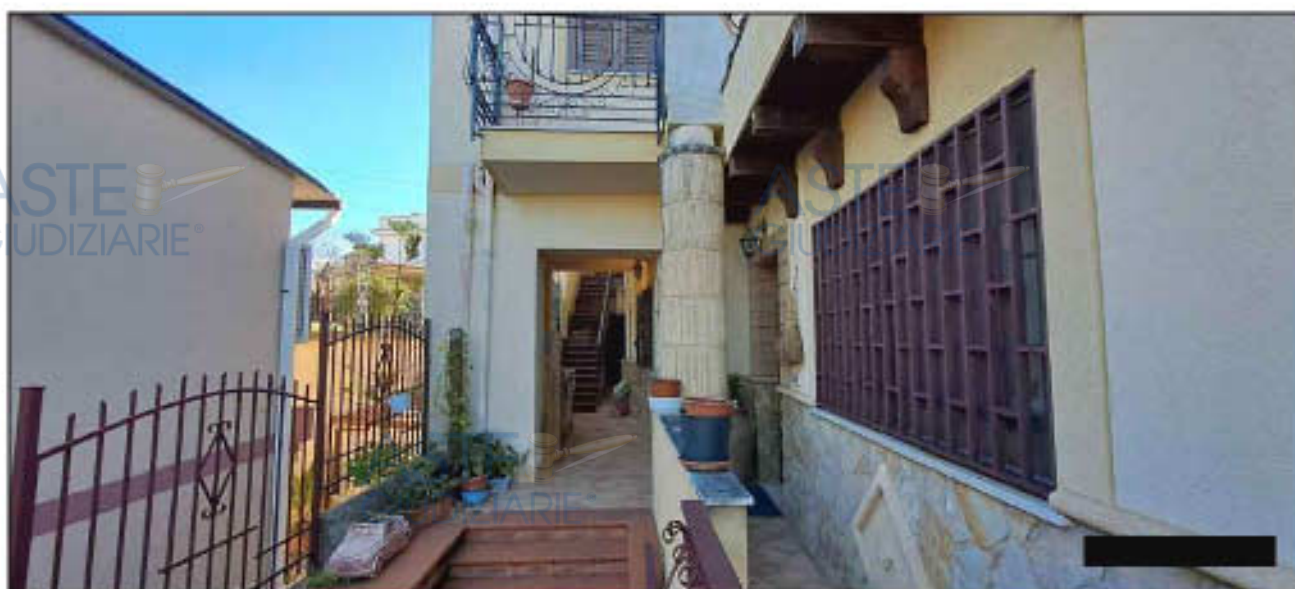
*vista seconda rampa di scala di accesso su
corte comune*



*vista prima rampa di scala di accesso su
corte comune*



vista laterale



vista laterale lato ingresso

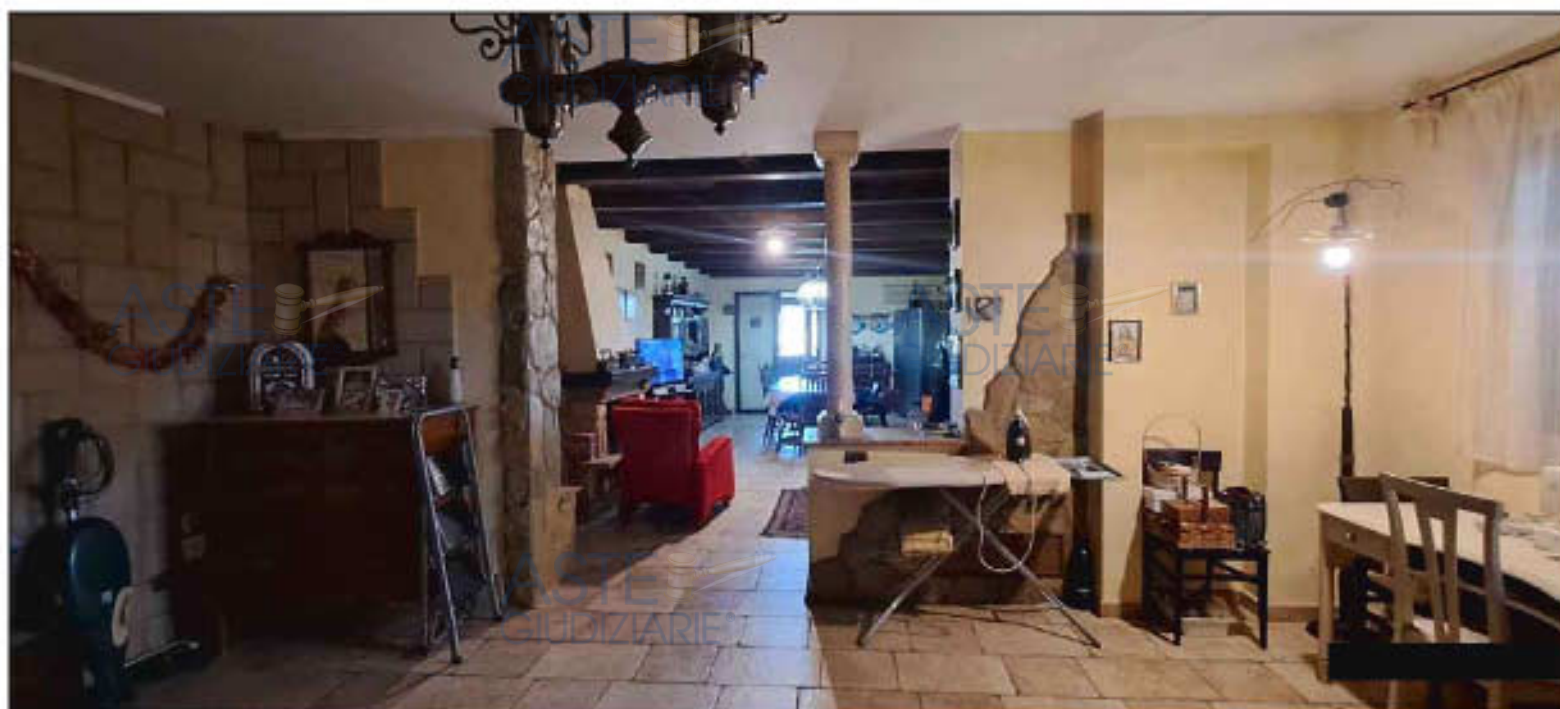
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista soggiorno

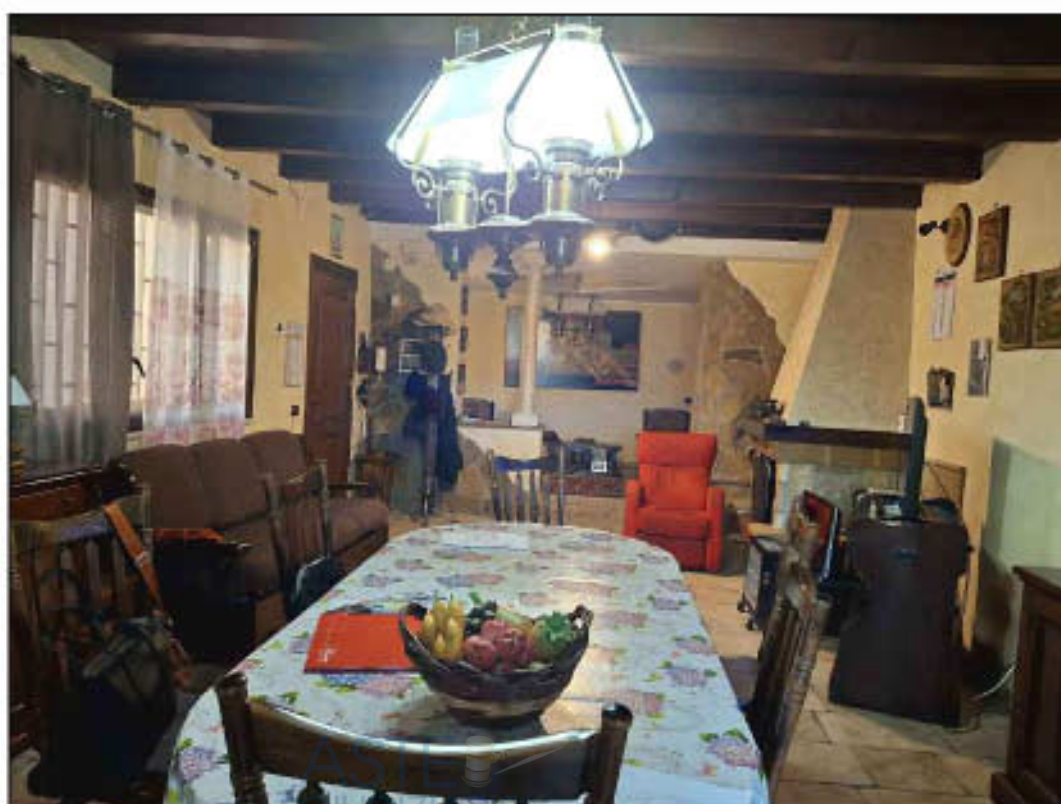


vista soggiorno



vista soggiorno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista soggiorno

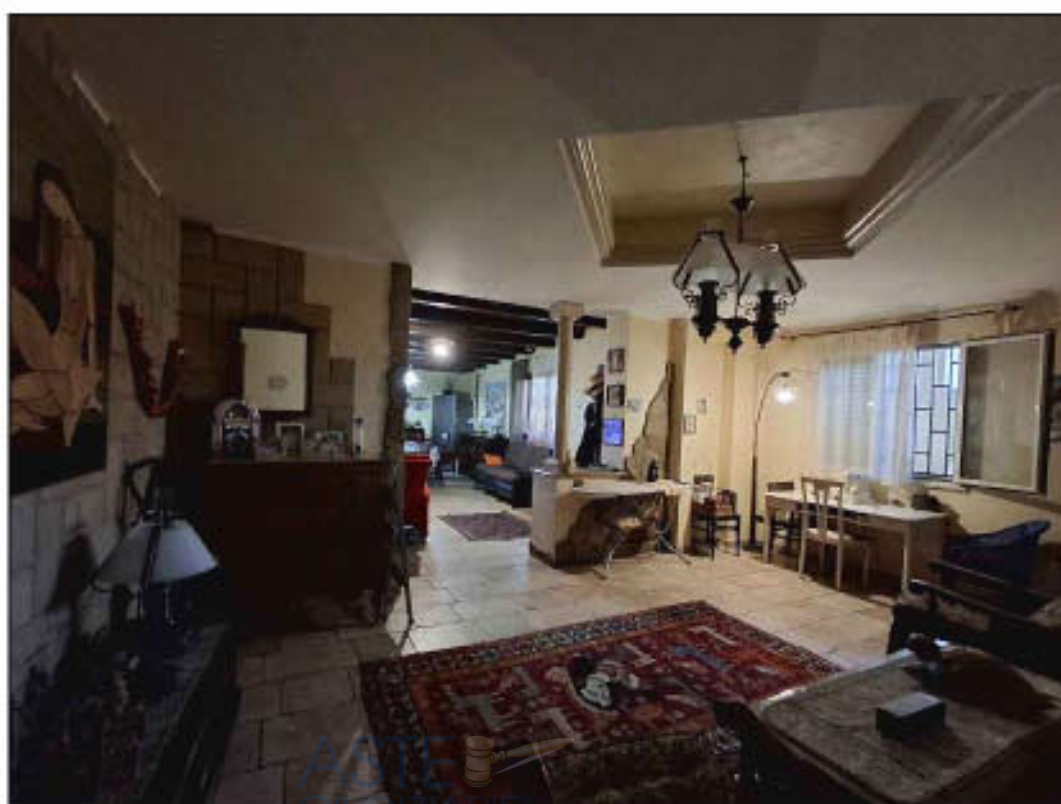


vista soggiorno

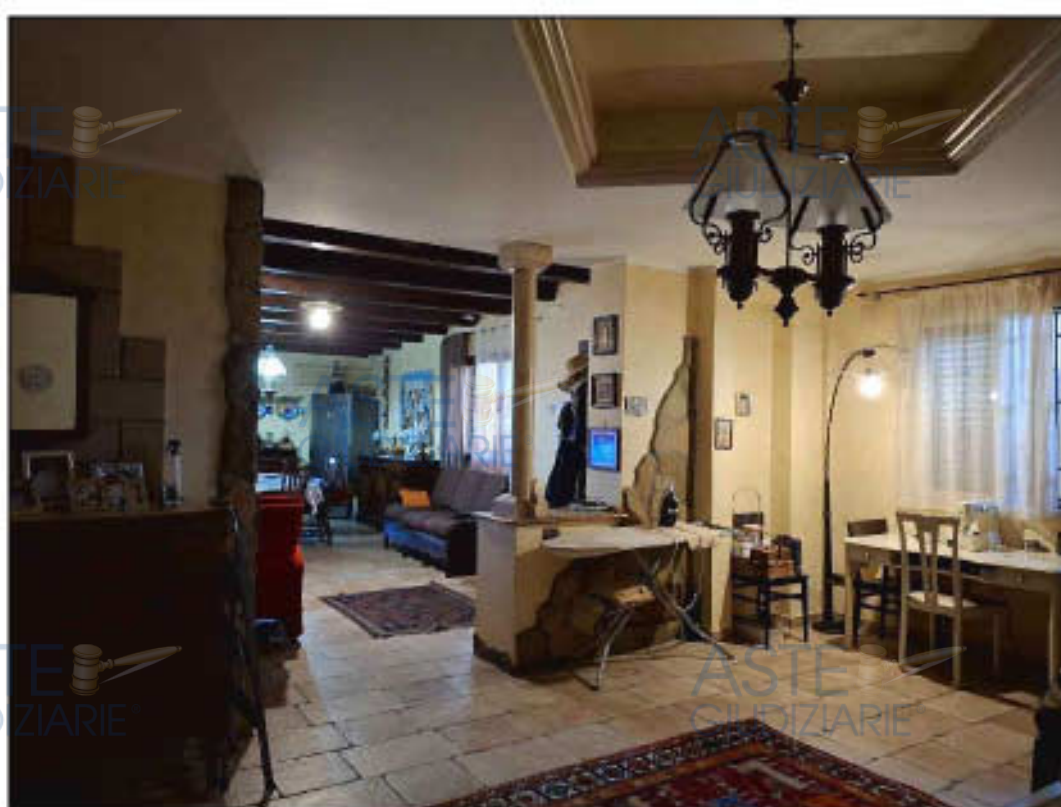


vista soggiorno verso zona cucinino

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista salone

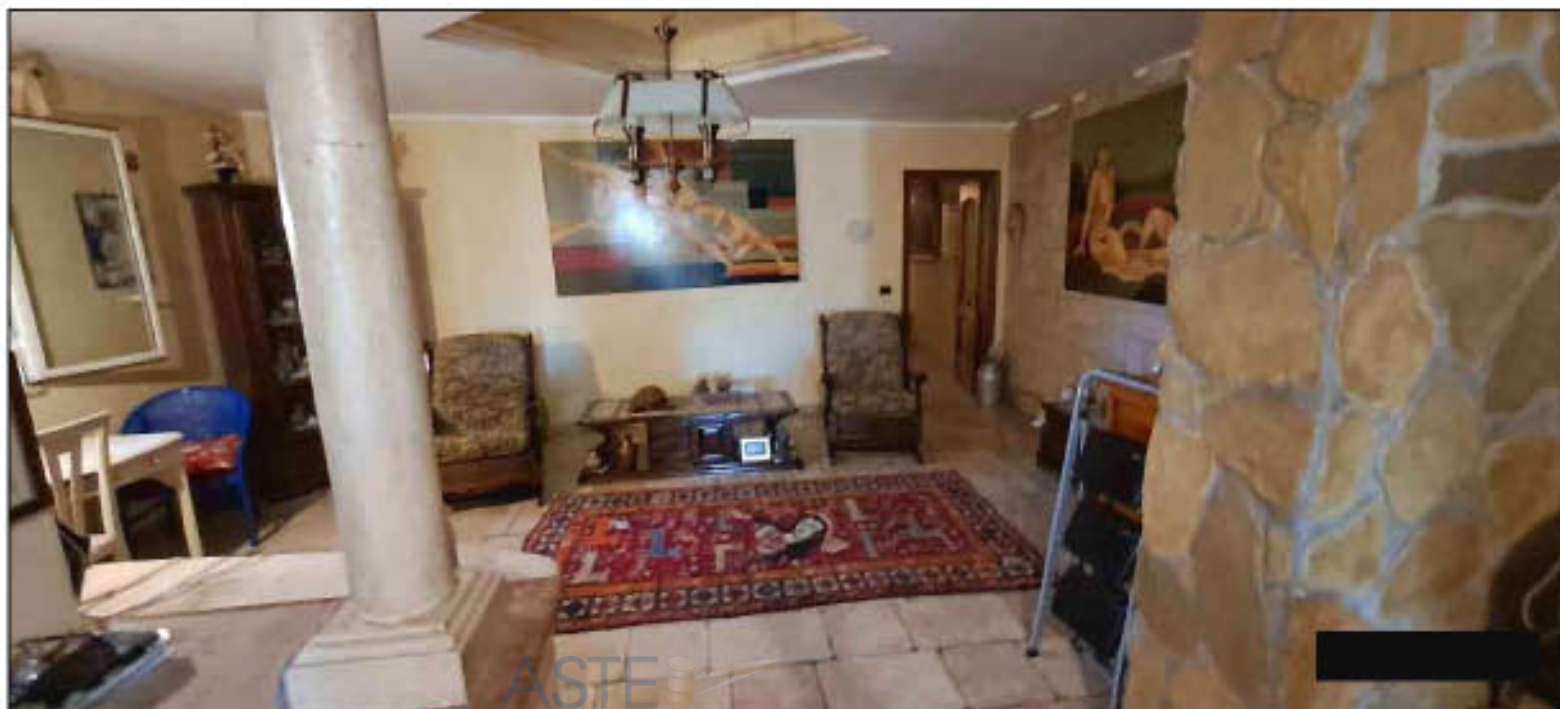


vista salone

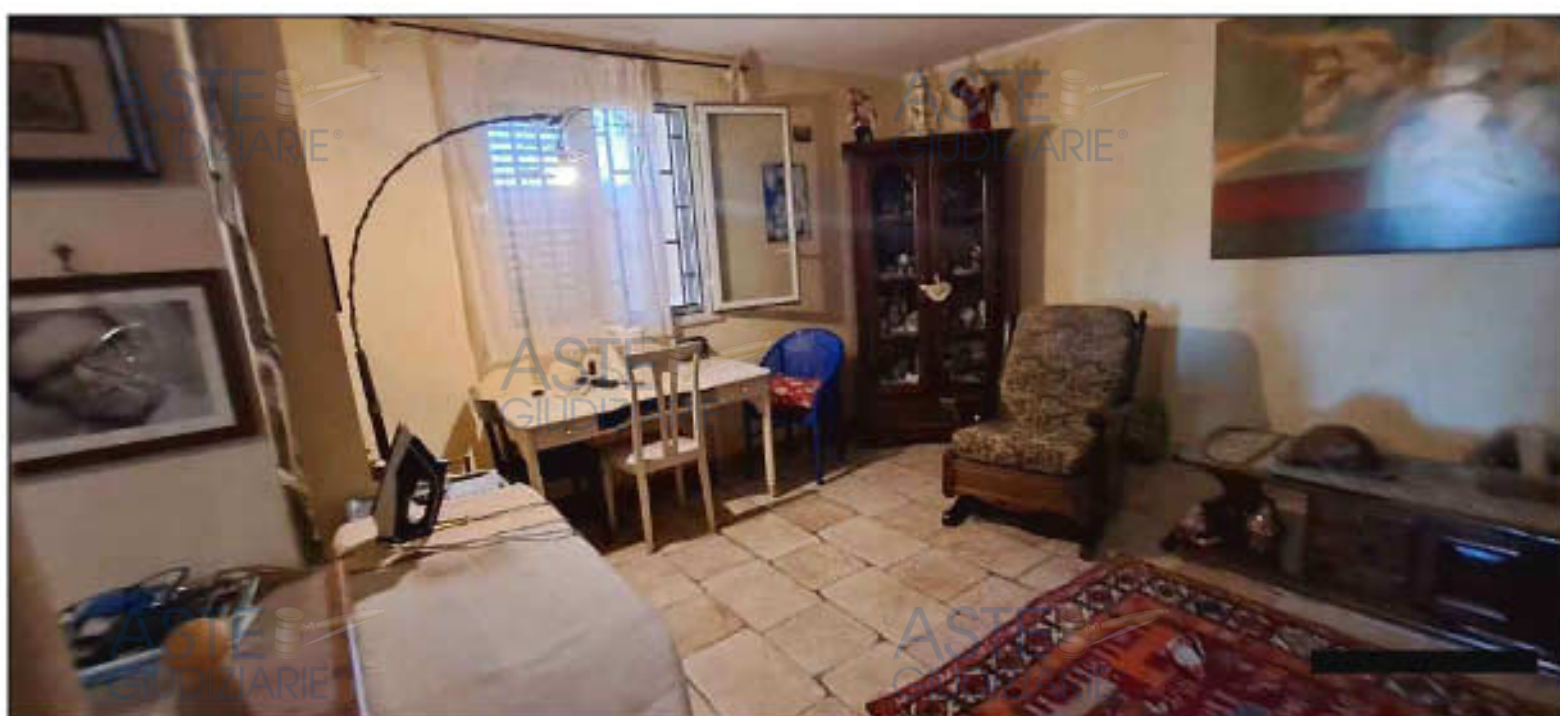


vista salone

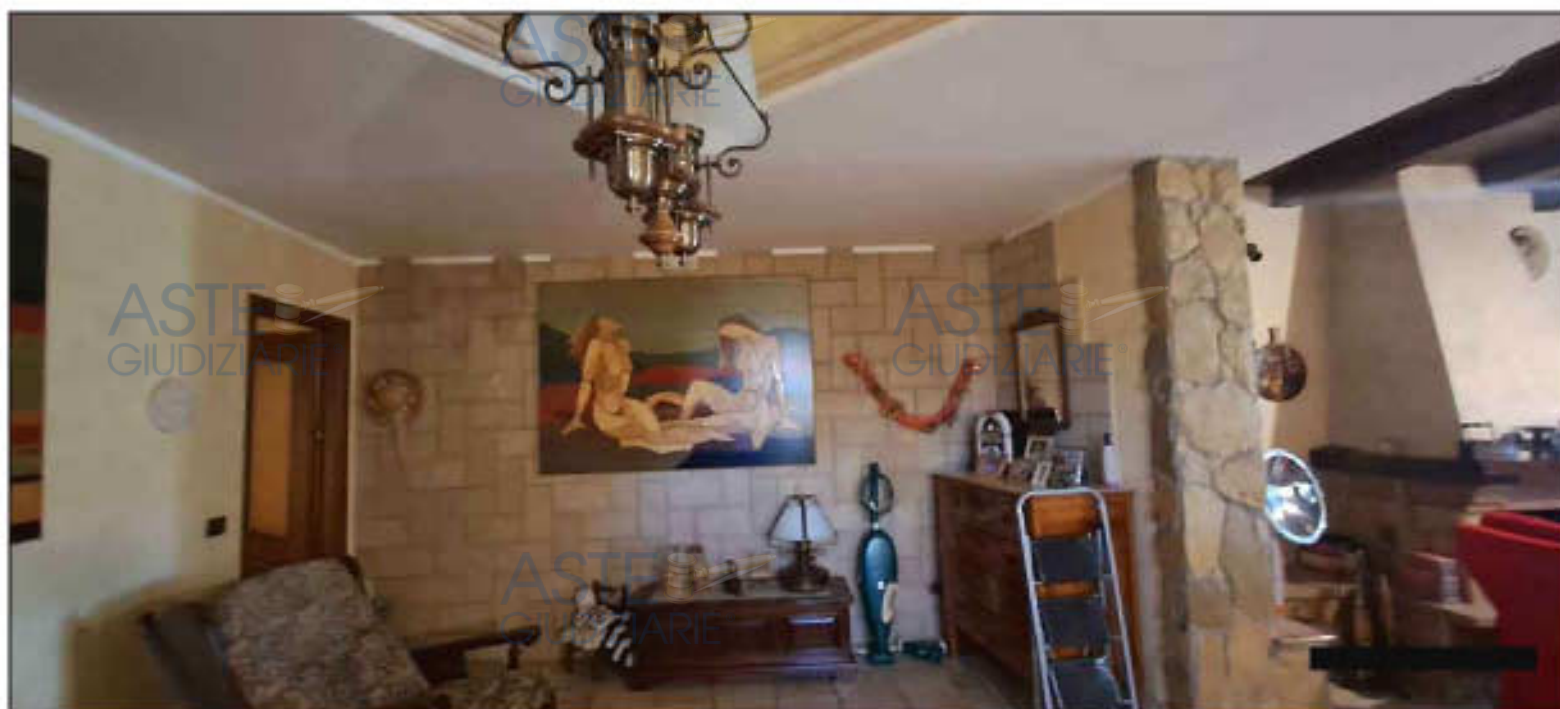
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista salone



vista salone

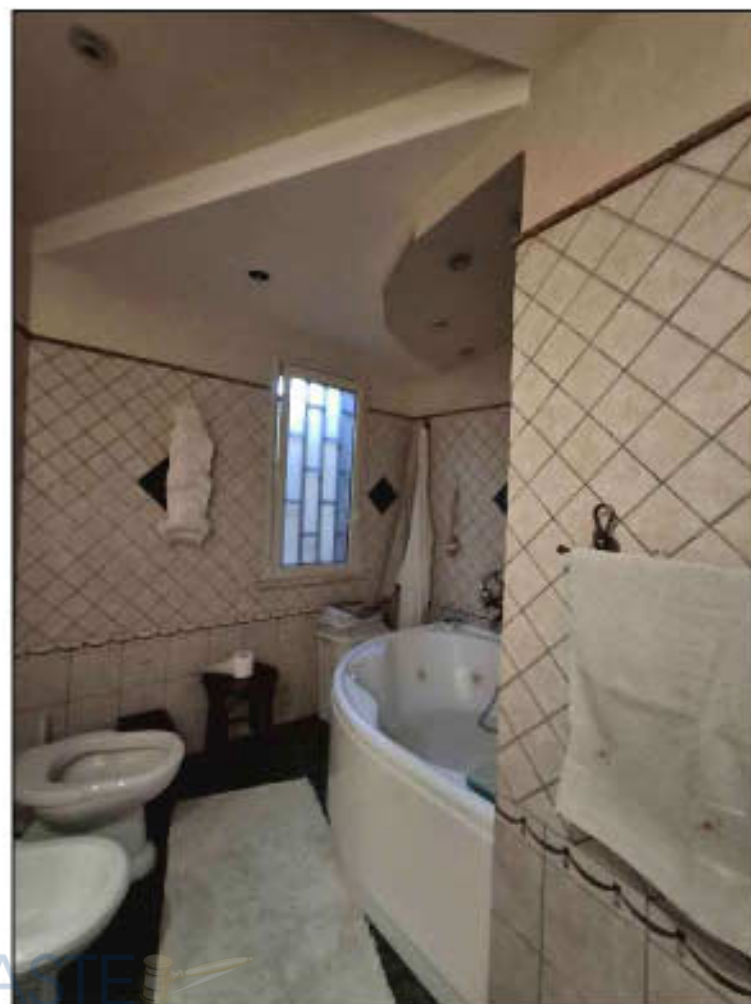


vista salone

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



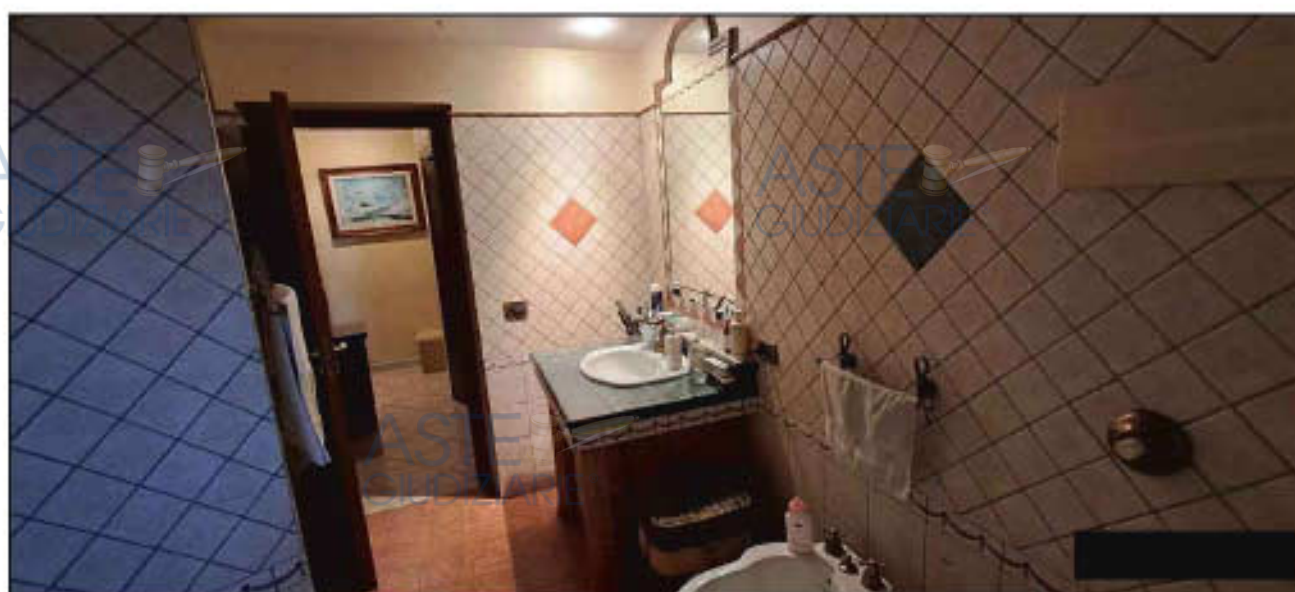
vista bagno



vista bagno

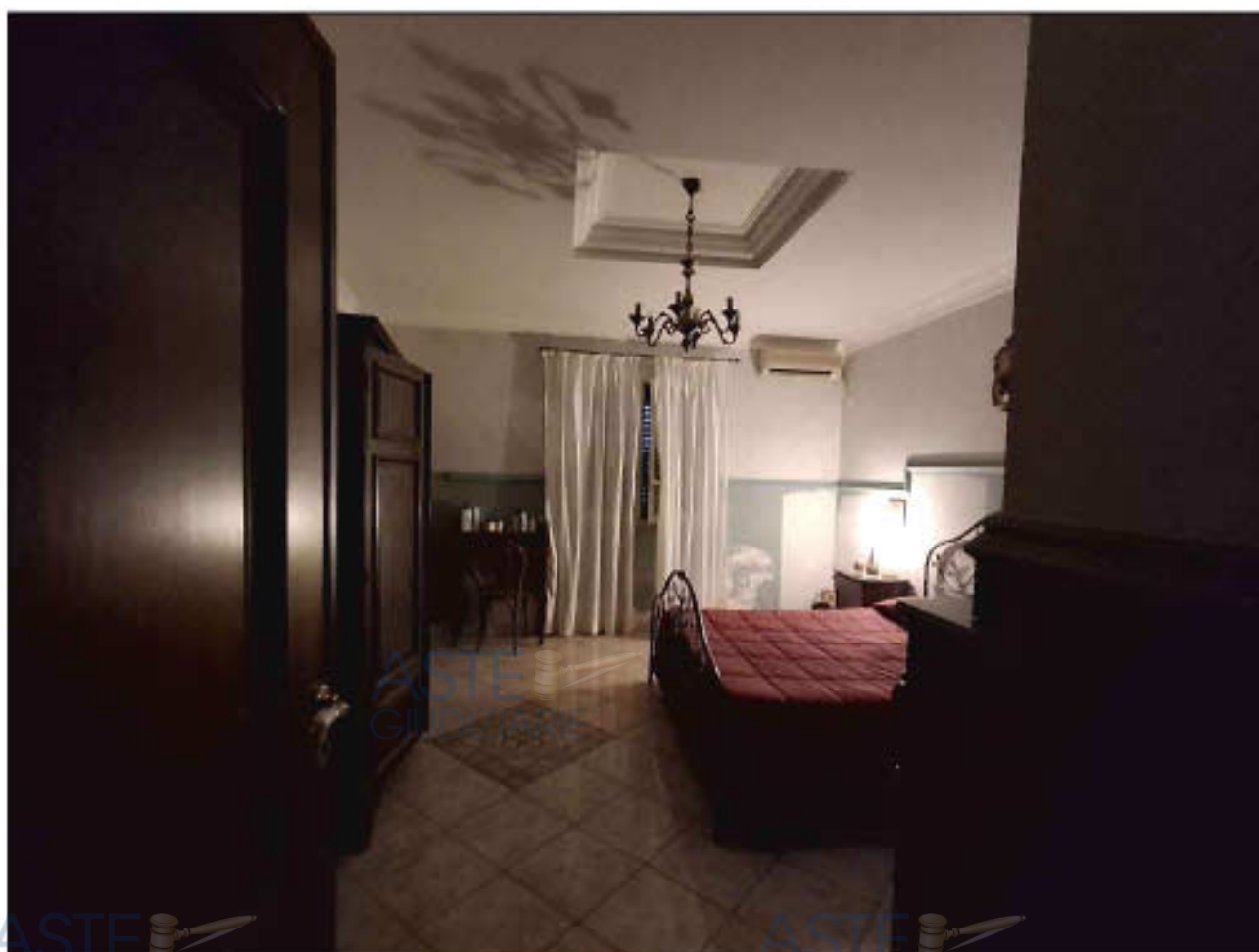


vista bagno



vista bagno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista camera da letto

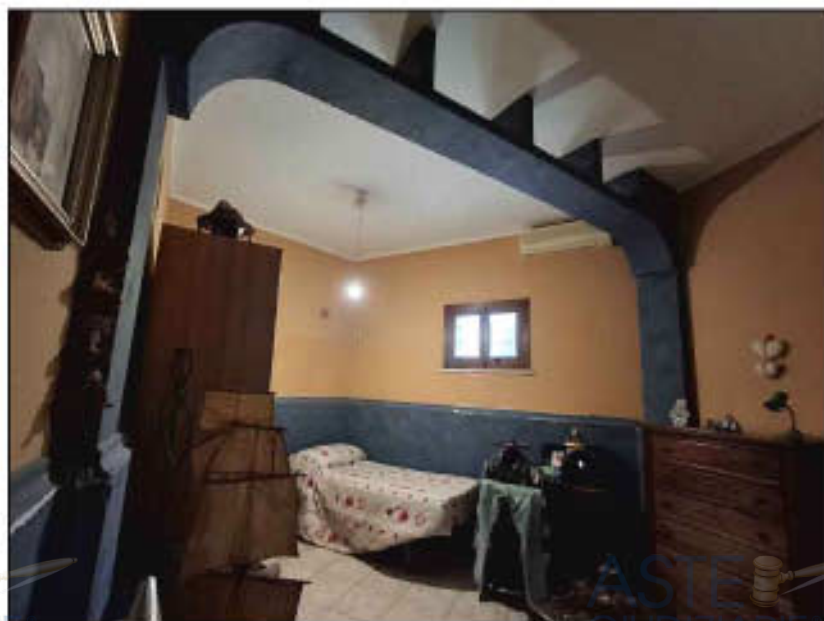


vista camera da letto

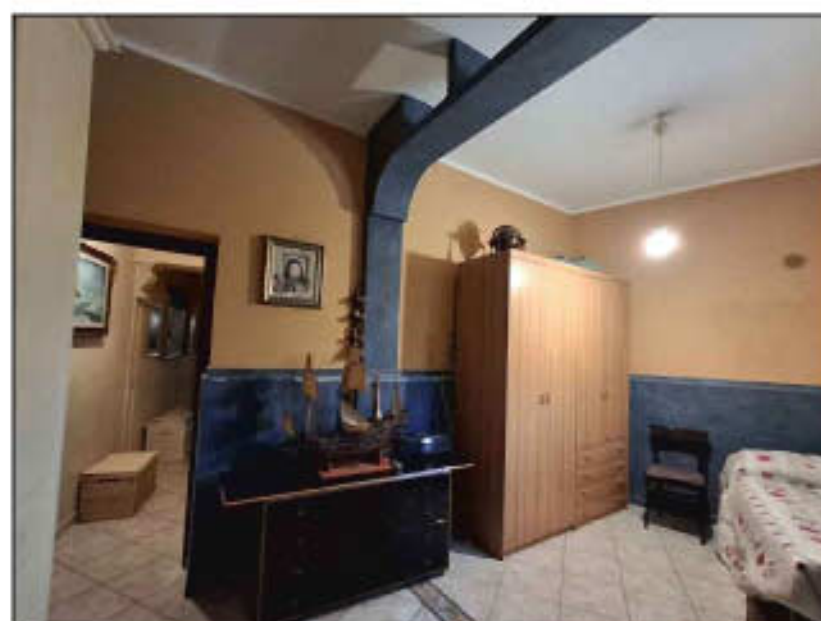


vista camera da letto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista camera



vista camera



vista camera



vista camera



vista camera

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista disimpegno



vista disimpegno



vista disimpegno con ingresso wc e rip.



vista ripostiglio