

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vazzana Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 196/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 196/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 147.878,59	17

INCARICO

All'udienza del 20/02/2025, il sottoscritto Arch. Vazzana Federica, con studio in Via Stesicoro, 38 - 90018 - Termini Imerese (PA), email vazzana.federica@libero.it; arch.vazzana@libero.it, PEC vazzana.federica@archiworldpec.it, Tel. 3519122480, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Piana Calzata snc, piano T (Coord. Geografiche: 38°00'18"N 13°54'13"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della procedura è una villetta facente parte di un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica residenziali bifamiliari, ciascuno sviluppato su un solo livello fuori terra.

Il complesso è situato in Contrada Piana Calzata, in un'area urbanisticamente classificata come zona G - "Residenziale stagionale - Villini".

La zona, collocata nella fascia costiera, è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati di recente costruzione destinati all'uso residenziale stagionale, generalmente a uno o due piani fuori terra, che conferiscono all'area un aspetto moderno e in costante evoluzione.

Gli edifici circostanti, in gran parte contigui tra loro, delineano un impianto urbano regolare e ordinato. Il contesto in cui è inserito il fabbricato risulta vivibile e ben organizzato, con una buona qualità ambientale.

La posizione dell'immobile è particolarmente vantaggiosa: Contrada Piana Calzata è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale n. 113, che assicura un rapido collegamento con il centro urbano, i principali servizi e le attività commerciali.

L'ubicazione si presta in modo ideale all'uso stagionale, grazie anche alla prossimità al mare e alla buona accessibilità alla fascia costiera, elementi che rendono l'immobile particolarmente adatto alla villeggiatura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Piana Calzata snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente è completa in quanto i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto precedente il ventennio. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali.

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.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni;
Separazione consensuale in data 14.12.2021.

CONFINI

Nord - Est: fabbricato in aderenza con altra unità immobiliare, particella 3432.

Sud - Est: verde privato, particelle 1649, 1653, 3421;

Sud - Ovest: prospiciente strada privata;

Nord - Ovest: fabbricato in aderenza con altra unità immobiliare, particella 3432.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino	49,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,77 m	Terra
Terrazza	47,25 mq	47,25 mq	0,45	21,26 mq	0,00 m	Terra
Giardino	134,00 mq	134,00 mq	0,18	24,12 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				105,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente perizia si sviluppa su un unico livello al piano terra, facente parte del corpo D di una lottizzazione residenziale. L'unità è composta da due porticati, uno anteriore e uno posteriore e da una corte esclusiva di pertinenza. L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica.

La costruzione, di recente realizzazione, fa parte di una struttura bifamiliare a una sola elevazione fuori terra, rialzata di circa 50 cm rispetto al piano di campagna, con copertura a falde. Si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, così come la corte esterna.

Il porticato anteriore, prospiciente la strada comunale, consente l'ingresso diretto al soggiorno. Soggiorno e cucina formano un ambiente unico e spazioso. Dal soggiorno si accede a tre ulteriori vani: il ripostiglio, il bagno e la camera da letto.

Elemento distintivo dell'immobile è la corte esclusiva, che garantisce uno sfogo esterno privato, valorizzando l'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/2007 al 19/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 3432, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 68 mq Rendita € 402,84 Piano Terra
Dal 19/05/2008 al 30/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 3432, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 68 mq Rendita € 402,84 Piano Terra

Il titolare catastale, [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

7	3432	2		A7	4	4 vani	68 mq	402,84 €	Terra	
---	------	---	--	----	---	--------	-------	----------	-------	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	3432									

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

I beni immobili oggetto della presente relazione non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Nessuna osservazione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile è complessivamente da ritenersi discreto. Gli ambienti interni sono tinteggiati con idropittura in tonalità chiare; non sono presenti finiture di pregio, ma pavimenti e rivestimenti risultano discretamente conservati.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, in condizioni manutentive soddisfacenti. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, dotati di persiane esterne, anche queste in alluminio.

Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia e risultano funzionanti. Non sono presenti impianti di riscaldamento né di condizionamento.

La copertura è a falde inclinate, con manto in tegole.

Le murature perimetrali esterne, in parte rifinite con rivestimento in pietra a faccia vista, si presentano in buono stato di conservazione.

Gli spazi esterni, costituiti da pergolati e corte pertinenziale, si presentano in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, servitù, censi, livelli o usi civici a carico dell'immobile oggetto della presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile non gravano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte la porzione di abitazione è costituito da una elevazione fuori terra, con le seguenti caratteristiche prevalenti.

Fondazioni presumibilmente in cemento armato trattandosi di struttura in calcestruzzo armato.

Esposizione principale Sud - Ovest.

Altezza interna utile al piano cm 277.

Strutture verticali in cemento armato - condizioni di manutenzione buone.

Solai in muratura - condizioni di manutenzione buone.

Copertura del fabbricato con solaio a falde in cemento armato - condizioni di manutenzione buone.

Manto di copertura con tegole in cotto - condizioni di manutenzione buone.

Pareti esterne intonacate - condizioni di manutenzione buone.

Pareti interne intonacate con finitura a gesso - condizioni di manutenzione mediocri.

Pavimentazione interna in parte in cotto ed in parte con piastrelle di piccolo formato in gres - condizioni di manutenzione mediocri.

Infissi esterni in alluminio, con vetri camera e persiane - condizioni di manutenzione buone.

Infissi interni del tipo battente e scorrevole in legno tamburato - condizioni di manutenzione buone.

Impianto idrico e di scarico sotto traccia e funzionanti - condizioni di manutenzione buone.

Terreno esclusivo: giardino di pertinenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal marito dell'esecutata, il signor [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/2001 al 15/09/2005	**** Omissis ****	Ricongiungimento di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2005 al 19/05/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Piscitello	15/09/2005	17293	5083
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	22/09/2005	29930	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
Dal 19/05/2008 al 29/03/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostino Grimaldi	19/05/2008	66.788	16.913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	22/05/2008	30390	21151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	21/05/2008	1T	1354

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ispezione Ipotecaria aggiornate al 14/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Termini Imerese il 30/01/2025
Reg. gen. 4386 - Reg. part. 3523
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito delle indagini effettuate il fabbricato risulta autorizzato da Concessione Edilizia n° 39/2005 in data 09.11.2005. L'area sulla quale insiste il fabbricato identificata in catasto al foglio 7, particella 3432, subalterno 2, è normata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Campofelice di Roccella, ricade in zona G - ZONE RESIDENZIALI - STAGIONALI: VILLINI, dove l'edificazione è consentita a mezzo di piani di lottizzazione in ambito aperto, disciplinati dall'art.14 della legge regionale n.71 del 27.12.1978, con i seguenti parametri urbanistici previsti dal Regolamento Edilizio Comunale con Annesso Programma di fabbricazione:

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,35 mc/mq, elevabile sino a 0,55 mc/mq per la realizzazione di esercizi ricettivi alberghieri a gestione unitaria;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,50 mc/mq, elevabile sino a 0,75 mc/mq per la realizzazione di esercizi ricettivi alberghieri a gestione unitaria;
- c) altezza massima m. 3,60 con non più un piano emergente dal piano delle sistemazioni esterne, nelle sottozone Cs1 localizzate a valle della SS.113 e nel caso di edilizia a villini; due elevazioni fuori terra con un massimo di m. 8 negli altri casi;
- d) rapporto di copertura non superiore al 15%;
- e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza se preesiste una parete cieca o nel caso di costruzioni a schiera; tra pareti finestrate m. 10,0;
- f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada;
- g) la superficie dei lotti deve essere compresa tra un minimo di 1.500 mq. ed un massimo di 3.000 mq.;
- h) numero minimo di lotti all'interno dei piani n. 2.

La pianificazione attuativa va estesa ad una superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq. All'interno di tale ambito, oltre alle eventuali strade, vanno previste superfici a servizi ed attrezzature nella misura di 18 mq. per ogni 100 mc di costruzione; tali aree, da cedere gratuitamente al comune, devono essere localizzate, in misura di almeno 12 mq/100 mc, al di fuori della fascia di m. 150 dalla battigia e devono essere accorpate in unico ambito direttamente raggiungibile da strade e spazi pubblici; la restante parte può essere localizzata anche nella fascia di m. 150 e potrà essere esclusivamente utilizzata per la realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione pubblica del mare.

Ai fini della approvazione dei piani esecutivi dovrà in particolare verificarsi che la iniziativa proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa sottozona omogenea.

Le eventuali strade interne alle lottizzazioni, necessarie per disimpegnare i singoli lotti, vanno cedute gratuitamente al Comune e devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 6,0 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria

realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno o per la natura delle preesistenze, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture.

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di lottizzazioni in ambito chiuso, di cui all'art. 15 della L.R. 71/1978.

Nel rispetto delle norme sopra definite alle lettere a), c), d), e) ed f), è ammessa l'attuazione per singole concessioni nel caso di lotti, coincidenti con particelle catastali esistenti alla data di adozione del Piano di superficie comunque inferiore a 3000 mq., prospicienti su strade pubbliche, interclusi su almeno due lati, sempre che il lotto risulti immediatamente servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione, ovvero nel caso in cui il richiedente si impegni a realizzarle prima dell'avvio dei lavori.

Il rilascio della concessione in questo caso, in luogo di prevedere la cessione gratuita delle aree a servizi, può prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità di 18 mq. per ogni 100 mc. di costruzione ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti.

Le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, i filari di alberi e le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali cipressi, ulivi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto.

I piani di lottizzazione all'interno delle zone Cs1, nel caso in cui negli elaborati di zonizzazione del PRG venga prevista in adiacenza ad esse la localizzazione di spazi pubblici destinati alla diretta fruizione pubblica del mare, potranno comprendere anche porzioni di tali aree. Tali spazi potranno essere conteggiati all'interno dei 18 mq/100 mc. da prevedere nella lottizzazione e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune. Per la parte eventualmente esuberante rispetto agli standard definiti nei commi precedenti (6 mq/100 mc.) la cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.

Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate né comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno che sono state (o avrebbero dovuto essere) già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base agli indici di zona.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati alle lettere da b) ad f), nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la destinazione di zona.

Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione del PRG, i piani esecutivi approvati alla data di adozione del PRG.

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 risulta agibile.

A seguito delle indagini effettuate il fabbricato risulta autorizzato da Concessione Edilizia n° 39/2005 in data 09.11.2005. L'area sulla quale insiste il fabbricato identificata in catasto al foglio 7, particella 3432, subalterno 2, è normata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Campofelice di Roccella, ricade in zona G - ZONE RESIDENZIALI - STAGIONALI: VILLINI

Presso il Comune di Campofelice di Roccella ho estratto copia della Concessione Edilizia 39 del 2005 dove è riportato che:

- in data 17.05.2005, prot.n. 4596/N e in data 23.05.2005, prot.n. 4786/N , sono stati rilasciati pareri favorevoli dalla Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali di Palermo;
- in data 12.10.2005, prot.n. 12926 è stato ottenuto il parere favorevole del distretto Sanitario n.1 di Cefalù;
- in data 25.10.2005 prot.n. 15634 è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Inoltre, nello stesso fascicolo è citata l'Autorizzazione di Abilità n.3/2009 del 06.02.2009 dove è riportato che:

- in data 18.12.2006, prot.n. 20474 è stato rilasciato il certificato di conformità dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo;
- che ai sensi della legge n° 46/90 il certificato di sicurezza degli impianti è stato redatto dal sig. [REDACTED] n.q. di titolare e legale rappresentante della D.G. TECH SAS, dove dichiara la conformità degli impianti elettrici. Ma dal sopralluogo effettuato in fase di accesso si è constatato che una revisione degli impianti risulta comunque necessaria;
- che ai sensi della legge n° 46/90, art. 9 il certificato di conformità degli impianti termo-idraulici è stato rilasciato dalla ditta Gennaro Leonardo, con sede in Petralia Soprana - PA;
- che in data 22.12.2006 è stata rilasciata dal Comune di Campofelice di Roccella Autorizzazione allo scarico n. 40.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito dell'esame del fascicolo depositato presso l'Ufficio Comunale di Campofelice di Roccella, è emerso che la distribuzione interna dell'immobile, pur risultando conforme alla planimetria catastale, presenta delle difformità rispetto a quanto riportato nelle tavole allegate alla concessione edilizia.

Il numero di ambienti risulta uguale a quello previsto originariamente, ma la distribuzione delle camere è stata variata. Per la regolarizzazione di tali difformità interne, si potrà procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria (CILA tardiva).

Al fine di quantificare i costi per la regolarizzazione delle opere da sanare si specifica quanto segue:

- onorari relativi alla redazione degli elaborati tecnici da allegare alla richiesta di CILA tardiva: € 1.500,00
 - stima dell'oblazione, salvo conguaglio a seguito di istruttoria edilizia, quale sanzione pecuniaria: € 1.000,00
- Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto concerne le opere esterne, si rende necessaria la rimozione del locale deposito realizzato con ante in legno, nonché la dismissione della tettoia esterna.

Eventualmente, potrà essere presentato un progetto per la ricostruzione della tettoia, da sottoporre al preventivo parere della Soprintendenza.

- dismissione computata a corpo di tutte le parti in legno quali: ante locale deposito e tettoia € 1.200,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Piana Calzata snc, piano T
L'immobile oggetto della procedura è una villetta facente parte di un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica residenziali bifamiliari, ciascuno sviluppato su un solo livello fuori terra. Il complesso è situato in Contrada Piana Calzata, in un'area urbanisticamente classificata come zona G - "Residenziale stagionale - Villini". La zona, collocata nella fascia costiera, è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati di recente costruzione destinati all'uso residenziale stagionale, generalmente a uno o due piani fuori terra, che conferiscono all'area un aspetto moderno e in costante evoluzione. Gli edifici circostanti, in gran parte contigui tra loro, delineano un impianto urbano regolare e ordinato. Il contesto in cui è inserito il fabbricato risulta vivibile e ben organizzato, con una buona qualità ambientale. La posizione dell'immobile è particolarmente vantaggiosa: Contrada Piana Calzata è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale n. 113, che assicura un rapido collegamento con il centro urbano, i principali servizi e le attività commerciali. L'ubicazione si presta in modo ideale all'uso stagionale, grazie anche alla prossimità al mare e alla buona accessibilità alla fascia costiera, elementi che rendono l'immobile particolarmente adatto alla villeggiatura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3432, Sub. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3432

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

Valore di stima del bene: € 189.473,24

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore in comune commercio di un villino. A seguito dell'analisi di mercato condotta consultando le principali agenzie immobiliari operanti nella zona e le banche dati dell'Agenzia del Territorio in ordine a offerte e contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame, tipologia abitazione in villino, con ubicazione in zona

suburbana/Lungomare - Pistavecchia - Piana Calzata, zona residenziale stagionale del Comune di Campofelice di Roccella PA, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuisce agli stessi, nell'ipotesi di libertà da vincoli di altra natura, un valore unitario medio tra le transazioni avvenute nell'ultimo periodo pari ad € 1798,00 al metro quadrato, la media è stata calcolata tenendo conto dei seguenti valori:

- OMI valore di mercato minimo euro 1.550,00 mq;
- OMI valore di mercato massimo euro 2.150,00 mq;
- OMI valore di mercato medio euro 1.850,00 mq;
- Agenzia immobiliare valore medio richiesto euro 1.745,00 mq.

Media tra valore medio OMI e valore medio richiesto dalle agenzie immobiliari:

$$(1.850,00 + 1.745,00)/2 = 1798,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Piana Calzata snc, piano T	105,38 mq	1.798,00 €/mq	€ 189.473,24	100,00%	€ 189.473,24
Valore di stima:					€ 189.473,24

Valore di stima: € 189.473,24

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Villa non singola, ma porzione di fabbricato con muri in comune	5,00	%
Differenza tra vendita in libero mercato e vendita forzata	10,00	%
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia	2500,00	€
Lavori per opere di ripristino	1200,00	€

Valore finale di stima: € 147.878,59

Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune di Ficarazzi PA in sede di compravendita di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive ecc..

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.

Termini Imerese, li 28/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vazzana Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione Abitabilità (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto da Google Earth (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura APE (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI e agenzie immobiliari (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato anagrafico stato civile e matrimonio (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sovrapposizione stato reale - progetto (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Sovrapposizione catastale satellitare (Aggiornamento al 05/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Elaborati grafici concessione edilizia (Aggiornamento al 12/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Piana Calzata snc, piano T
L'immobile oggetto della procedura è una villetta facente parte di un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica residenziali bifamiliari, ciascuno sviluppato su un solo livello fuori terra. Il complesso è situato in Contrada Piana Calzata, in un'area urbanisticamente classificata come zona G - "Residenziale stagionale - Villini". La zona, collocata nella fascia costiera, è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati di recente costruzione destinati all'uso residenziale stagionale, generalmente a uno o due piani fuori terra, che conferiscono all'area un aspetto moderno e in costante evoluzione. Gli edifici circostanti, in gran parte contigui tra loro, delineano un impianto urbano regolare e ordinato. Il contesto in cui è inserito il fabbricato risulta vivibile e ben organizzato, con una buona qualità ambientale. La posizione dell'immobile è particolarmente vantaggiosa: Contrada Piana Calzata è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale n. 113, che assicura un rapido collegamento con il centro urbano, i principali servizi e le attività commerciali. L'ubicazione si presta in modo ideale all'uso stagionale, grazie anche alla prossimità al mare e alla buona accessibilità alla fascia costiera, elementi che rendono l'immobile particolarmente adatto alla villeggiatura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3432, Sub. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3432

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

Destinazione urbanistica: A seguito delle indagini effettuate il fabbricato risulta autorizzato da Concessione Edilizia n° 39/2005 in data 09.11.2005. L'area sulla quale insiste il fabbricato identificata in catasto al foglio 7, particella 3432, subalterno 2, è normata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Campofelice di Roccella, ricade in zona G - ZONE RESIDENZIALI - STAGIONALI: VILLINI, dove l'edificazione è consentita a mezzo di piani di lottizzazione in ambito aperto, disciplinati dall'art.14 della legge regionale n.71 del 27.12.1978, con i seguenti parametri urbanistici previsti dal Regolamento Edilizio Comunale con Annesso Programma di fabbricazione: a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,35 mc/mq, elevabile sino a 0,55 mc/mq per la realizzazione di esercizi ricettivi alberghieri a gestione unitaria; b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,50 mc/mq, elevabile sino a 0,75 mc/mq per la realizzazione di esercizi ricettivi alberghieri a gestione unitaria; c) altezza massima m. 3,60 con non più un piano emergente dal piano delle sistemazioni esterne, nelle sottozone Cs1 localizzate a valle della SS.113 e nel caso di edilizia a villini; due elevazioni fuori terra con un massimo di m. 8 negli altri casi; d) rapporto di copertura non superiore al 15%; e) distanza minima fra fabbricati m. 10, dal confine m. 5,0 ovvero in aderenza se preesiste una parete cieca o nel caso di costruzioni a schiera; tra pareti finestrate m. 10,0; f) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dal Codice della strada; g) la superficie dei lotti deve essere compresa tra un minimo di 1.500 mq. ed un massimo di 3.000 mq.; h) numero minimo di lotti all'interno dei piani n. 2. La pianificazione attuativa va estesa ad una superficie territoriale non inferiore a 5.000 mq. All'interno di tale ambito, oltre alle eventuali strade, vanno previste superfici a servizi ed attrezzature nella misura di 18 mq. per ogni 100 mc di costruzione; tali aree, da cedere gratuitamente al comune, devono essere localizzate, in misura di almeno 12 mq/100 mc, al di fuori della fascia di m. 150 dalla battigia e devono essere accorpate in unico ambito direttamente raggiungibile da strade e spazi pubblici; la restante parte può essere localizzata anche nella fascia di m. 150 e potrà essere esclusivamente utilizzata per la realizzazione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione pubblica del mare. Ai fini della approvazione dei piani esecutivi dovrà in particolare verificarsi che la iniziativa proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa sottozona omogenea. Le eventuali strade interne alle lottizzazioni, necessarie per disimpegnare i singoli lotti, vanno cedute gratuitamente al Comune e devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 6,0 e comunque non inferiore a

quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno o per la natura delle preesistenze, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di lottizzazioni in ambito chiuso, di cui all'art. 15 della L.R. 71/1978. Nel rispetto delle norme sopra definite alle lettere a), c), d), e) ed f), è ammessa l'attuazione per singole concessioni nel caso di lotti, coincidenti con particelle catastali esistenti alla data di adozione del Piano di superficie comunque inferiore a 3000 mq., prospicienti su strade pubbliche, interclusi su almeno due lati, sempre che il lotto risulti immediatamente servito dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione, ovvero nel caso in cui il richiedente si impegni a realizzarle prima dell'avvio dei lavori. Il rilascio della concessione in questo caso, in luogo di prevedere la cessione gratuita delle aree a servizi, può prevedere la monetizzazione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità di 18 mq. per ogni 100 mc. di costruzione ed è subordinato al versamento alle casse comunali delle somme corrispondenti. Le nuove iniziative edilizie dovranno essere progettate rispettando il più possibile l'assetto morfologico e vegetazionale preesistente; in particolare è di norma fatto divieto di rimuovere, oltre che gli alberi ornamentali, i filari di alberi e le alberature di alto fusto appartenenti alle specie agrarie locali, quali cipressi, ulivi, etc., se non per comprovate ragioni che dovranno comunque essere evidenziate in ciascun progetto. I piani di lottizzazione all'interno delle zone Cs1, nel caso in cui negli elaborati di zonizzazione del PRG venga prevista in adiacenza ad esse la localizzazione di spazi pubblici destinati alla diretta fruizione pubblica del mare, potranno comprendere anche porzioni di tali aree. Tali spazi potranno essere conteggiati all'interno dei 18 mq/100 mc. da prevedere nella lottizzazione e dovranno essere cedute gratuitamente al Comune. Per la parte eventualmente esuberante rispetto agli standard definiti nei commi precedenti (6 mq/100 mc.) la cessione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere in sede di rilascio delle concessioni ad edificare. Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate nè comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno che sono state (o avrebbero dovuto essere) già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base agli indici di zona. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti, per singola concessione, interventi di manutenzione e ristrutturazione nel rispetto della volumetria esistente; sono pure consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri sopra specificati alle lettere da b) ad f), nonché cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la destinazione di zona. Sono fatti salvi, e le loro previsioni si intendono esplicitamente recepite nella zonizzazione del PRG, i piani esecutivi approvati alla data di adozione del PRG.

Prezzo base d'asta: € 147.878,59

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 196/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.878,59**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Piana Calzata snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3432, Sub. 2, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 3432	Superficie	105,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'immobile è complessivamente da ritenersi discreto. Gli ambienti interni sono tinteggiati con idropittura in tonalità chiare; non sono presenti finiture di pregio, ma pavimenti e rivestimenti risultano discretamente conservati. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, in condizioni manutentive soddisfacenti. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, dotati di persiane esterne, anche queste in alluminio. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia e risultano funzionanti. Non sono presenti impianti di riscaldamento né di condizionamento. La copertura è a falde inclinate, con manto in tegole. Le murature perimetrali esterne, in parte rifinite con rivestimento in pietra a faccia vista, si presentano in buono stato di conservazione. Gli spazi esterni, costituiti da pergolati e corte pertinenziale, si presentano in condizioni discrete.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della procedura è una villetta facente parte di un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica residenziali bifamiliari, ciascuno sviluppato su un solo livello fuori terra. Il complesso è situato in Contrada Piana Calzata, in un'area urbanisticamente classificata come zona G - "Residenziale stagionale - Villini". La zona, collocata nella fascia costiera, è caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati di recente costruzione destinati all'uso residenziale stagionale, generalmente a uno o due piani fuori terra, che conferiscono all'area un aspetto moderno e in costante evoluzione. Gli edifici circostanti, in gran parte contigui tra loro, delineano un impianto urbano regolare e ordinato. Il contesto in cui è inserito il fabbricato risulta vivibile e ben organizzato, con una buona qualità ambientale. La posizione dell'immobile è particolarmente vantaggiosa: Contrada Piana Calzata è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale n. 113, che assicura un rapido collegamento con il centro urbano, i principali servizi e le attività commerciali. L'ubicazione si presta in modo ideale all'uso stagionale, grazie anche alla prossimità al mare e alla buona accessibilità alla fascia costiera, elementi che rendono l'immobile particolarmente adatto alla villeggiatura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal marito dell'esecutata, il signor [REDACTED]		