
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pusateri Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	4
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	4
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	7
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	7
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	8
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	8
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	9
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	11
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	12
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	14
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	14
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	148
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	19
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	19

Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	19
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	19
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	19
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	20
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	20
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	21
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	21
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	22
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	22
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	24
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	24
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2022 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.387,08	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1.....	30
Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.....	30

INCARICO

All'udienza del 29/03/2023, il sottoscritto Arch. Pusateri Francesco, con studio in Via Falcone e Borsellino, 73 - 90018 - Termini Imerese (PA), email francesco_pusateri@libero.it, PEC francesco.pusateri@archiworldpec.it, Tel. 091 81 15 460, Fax 091 81 15 460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2023 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 Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1
- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

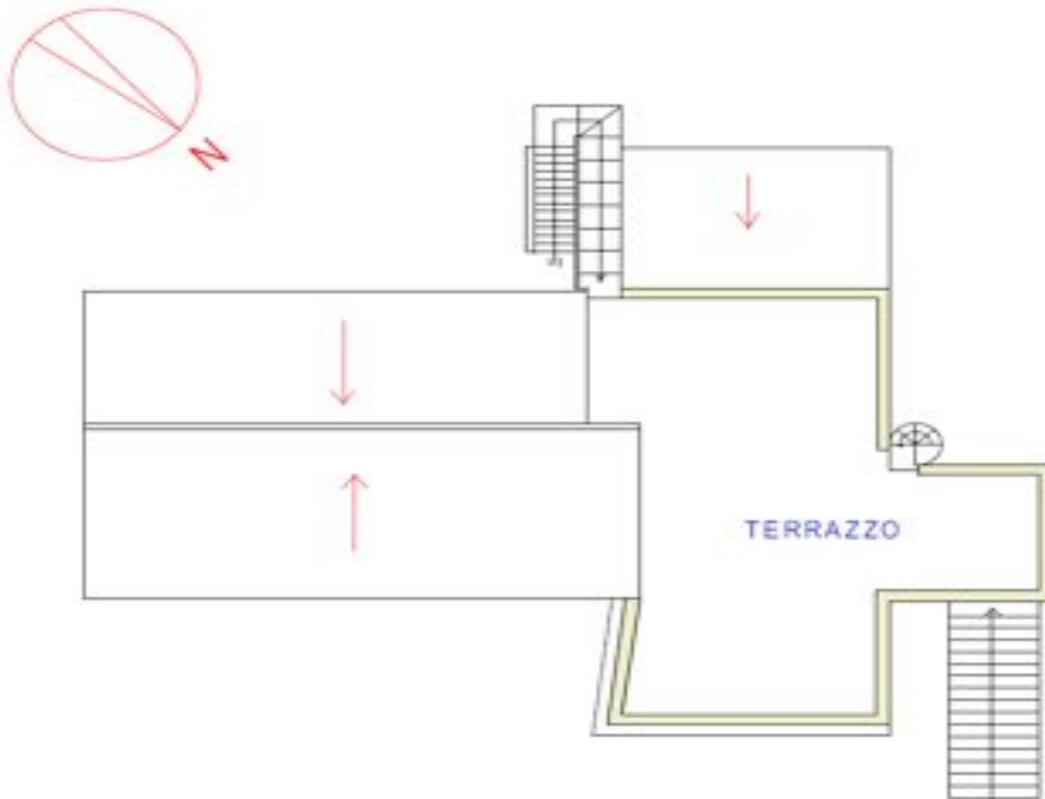
L'immobile distinto catastalmente con il sub 8/9, è inserito all'interno di lottizzazione "Banco di Sicilia", zona C3 del P.R.G., vigente; formato da piano terra, primo, costituito da copertura sottotetto a due falde, con terrazzo praticabile; e piano seminterrato catastalmente sub 9. Il piano terra è formato da ampia zona giorno con camino; cucina-pranzo, due servizi igienici, tre camere, e una cameretta, oltre ampio disimpegno. Il seminterrato è formato da area soggiorno, disimpegno, wc - doccia, cucinino e camera. L'insieme è costituito da aree di pertinenza esclusiva destinate a zone verdi e camminamenti perimetrali. All'esterno del lotto non sono presenti parcheggi pubblici, altresì all'interno, superando il cancello d'ingresso, è presente spazio pavimentato per posteggio auto personali.



LOCALIZZAZIONE SITO



PIANO TERRA SUB 8



PIANO PRIMO - COPERTURA



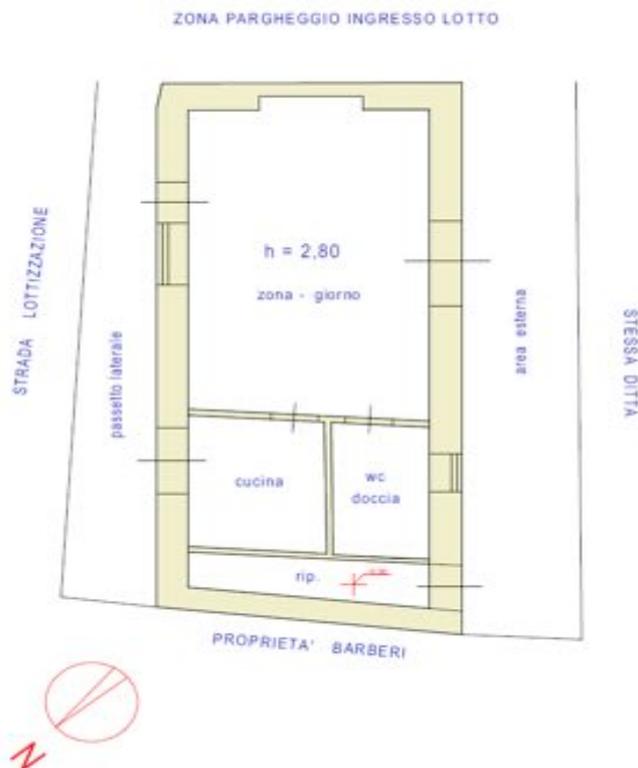
PIANO SEMINTERRATO SUB 9

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

L'immobile distinto catastalmente con il sub 2, P.T., fa parte della p.lla 358 del f. 11, del lotto unico della lottizzazione "Banco di Sicilia", costituito da zona giorno, cucinino, wc- doccia, e ripostiglio con accesso autonomo; la copertura è piana non accessibile; circoscritto da camminamenti perimetrali, e zone verdi pertinenziali dell'intero lotto.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1
- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

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

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La separazione legale è riferita alla parte esecutata; il sig. ****Omissis****, secondo servizio stato civile di Palermo, non figura negli indici degli atti di matrimonio.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La separazione legale è riferita alla parte esecutata; il sig. **** Omissis ****, secondo servizio stato civile di Palermo, non figura negli indici degli atti di matrimonio.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

A Nord, con strada interna di lottizzazione; ad Est, con **** Omissis ****; ad Ovest, con **** Omissis ****; a Sud, con **** Omissis ****

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

A Nord, con strada interna di lottizzazione; ad Est, stessa ditta; ad Ovest, con **** Omissis ****; a Sud, stessa ditta

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta	127,00 mq	279,00 mq	1,00	279,00 mq	3,10 m	Terra
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	53,13 mq	53,13 mq	0,20	10,63 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	87,40 mq	87,40 mq	0,08	6,99 mq	3,50 m	Primo - copertura
Portici	46,70 mq	46,70 mq	0,20	9,34 mq	0,00 m	Terra
Area scoperta pertinenza esclusiva	111,80 mq	111,80 mq	0,06	6,71 mq	0,00 m	Terra

Seminterrato	66,80 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				405,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				405,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Esperto dopo attenta analisi, evidenzia che la quota in titolarità all'Esecutato, nel caso in oggetto, non risulta suscettibile di eventuale separazione in natura, in quanto non sussistono le condizioni tipologiche, al fine di eseguire materiale separazione di porzione di valore, esattamente pari alla quota, in quanto trattasi di manufatto le cui peculiarità fisiche e funzionali, secondo oggettiva valutazione, non si prestano ad una corretta e conveniente separazione di quote distinte; alla luce di quanto sintetizzato, l'intero immobile non risulta comodamente divisibile. Si precisa che per il calcolo dei coefficienti si sono utilizzate le tabelle UNI 15733/2011 - D.P.R.138/98 allegato C - Banca dati osservatorio Ag. del Territorio-

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Mini appartamento	35,50 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,80 m	Terra
Area esterna	32,50 mq	32,50 mq	0,15	4,88 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				52,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Esperto come già enucleato per il bene 1, evidenzia che la quota in titolarità all'Esecutato, anche per il sub 2, non risulta suscettibile di eventuale separazione in natura; alla luce di quanto sintetizzato, l'immobile non risulta comodamente divisibile. Si precisa che per il calcolo dei coefficienti sono state applicate le tabelle UNI 15733/2011 - D.P.R. 138/98 allegato C - Banca dati osservatorio Ag. del Territorio-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1993 al 26/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 358, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 193,67 Piano T

		Graffato SI
Dal 20/10/1995 al 22/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 358, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 193,67 Piano T Graffato SI
Dal 22/02/2003 al 14/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 358, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 193,67 Piano T Graffato SI
Dal 24/05/2011 al 14/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 358, Sub. 9 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 316,33 Piano S1 Graffato SI
Dal 24/05/2011 al 14/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 358, Sub. 8 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 206 mq Rendita € 768,23 Piano T-1 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1993 al 26/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 358, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 193,67 Piano T Graffato SI
Dal 20/10/1995 al 22/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 358, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 193,67 Piano T Graffato SI
Dal 22/02/2003 al 14/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 358, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 193,67

		Piano T Graffato SI
Dal 24/05/2011 al 14/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 358, Sub. 9 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 316,33 Piano S1 Graffato SI
Dal 24/05/2011 al 14/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 358, Sub. 8 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 206 mq Rendita € 768,23 Piano T-1 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

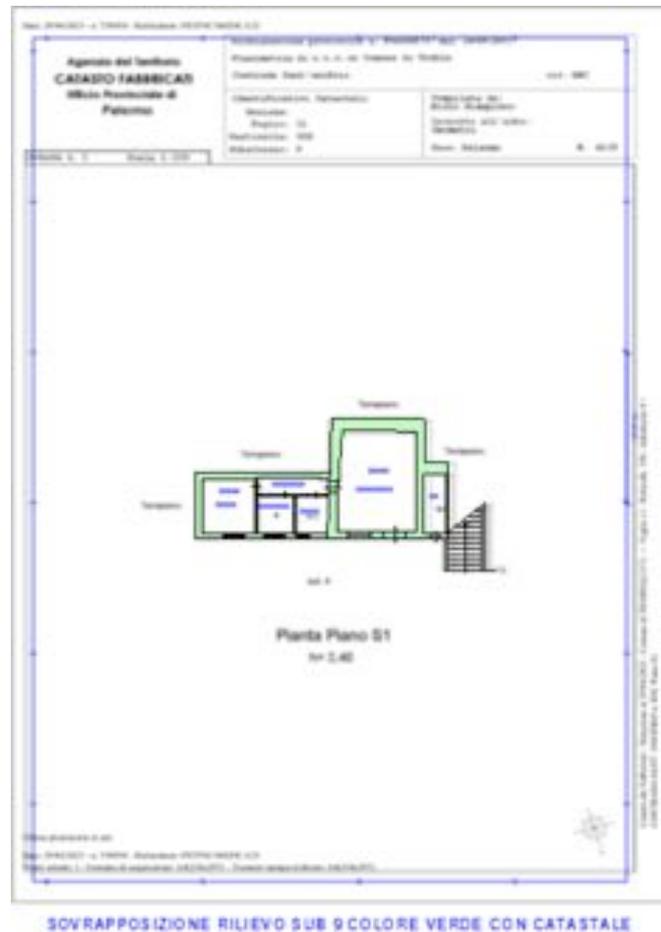
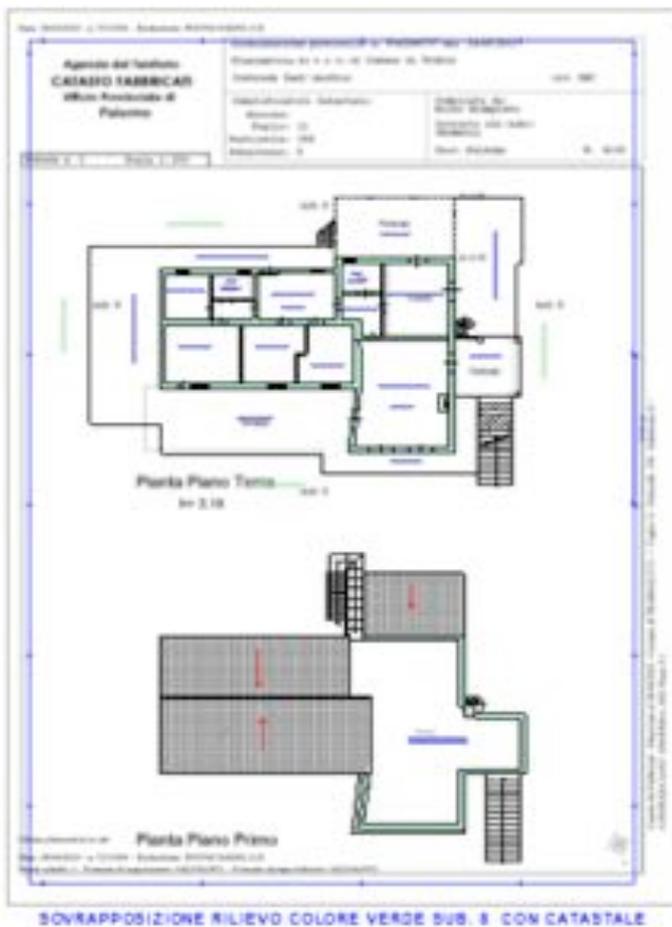
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	358	8		A7	4	8,5	206 mq	768,23 €	T- 1	SI
	11	358	9		A7	4	3,5	95 mq	316,33 €	S1	SI

Corrispondenza catastale

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

Relativamente al sub 8, sussiste corrispondenza catastale con lo stato di rilievo; riguardo il sub 9, si evidenzia una difformità con la planimetria catastale, nello specifico una differenza prettamente grafica, che non incide né con il valore della rendita attuale, né con la superficie catastale della visura. Al fine di eventuale regolarizzazione catastale tramite "DOCFA"; si precisa che, il relativo costo rimane a carico del futuro aggiudicatario.



Si specifica che il piano 1 del sub 8, definito nella visura catastale, rappresenta di fatto la parte di terrazzo praticabile.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	358	2		A7	3	2,5	46 mq	193,67 €	T	SI

Corrispondenza catastale

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

Non si riscontrano difformità significative tra planimetria catastale e rilievo sui luoghi, altresì si evidenziano alcune discordanze con attuale planimetria castale, quale rappresentazione grafica non corretta delle due aree di pertinenza laterali; tuttavia tali difformità non modificano la rendita catastale. Ai fini di una corretta graficizzazione dello status quo, il costo per eventuale presentazione di "Docfa", rimane a carico dell'aggiudicatario.



SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO COLORE VERDE SUB 2 CON CATASTALE

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

Dagli atti esaminati, la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., risulta completa;

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

Dagli atti esaminati, la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., risulta completa;

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

In generale, lo stato conservativo dell'intero cespite risulta mancante di manutenzione nel tempo; nello specifico; il piano terra allo stato di perizia in generale, si presenta in discrete condizioni, all'interno si rilevano alcune tracce di umidità e formazione di muffe, dovute soprattutto ad utilizzo non continuativo dell'immobile; altresì il w.c.- doccia, non è funzionante. Il piano seminterrato sub 9, presenta all'interno zone di umidità di risalita sul prospetto Nord, e scarsa manutenzione sia delle superfici, sia degli impianti idrici ed elettrico, oltre gli infissi esterni ed interni, uno di quest'ultimi mancante. Nell'insieme, sono necessari lavori di manutenzione.



ZONA INGRESSO IMMOBILE



VISTA DEL PIANO SEMINTERRATO SUB 9 E P.TERRA SUB 8



SCALA PRINCIPALE DA INGRESSO AL PIANO TERRA SUB 8



ZONA ARRIVO DA INGRESSO ED ACCESSO AL SUB 8
E SCALA ELICOIDALE PER ACCESSO COPERTURA



CON PORTICO E 2ª RAMPA



VISTA PROSPETTO SUD

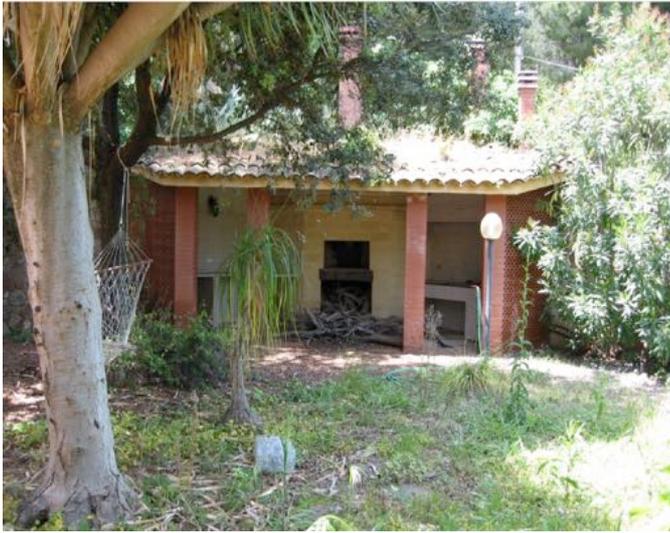
DETTAGLIO ZONA VERDE CON TERRAZZAMENTI



COPERTURA CON VISTA VERSO MARE



SCORCIO PROSPETTO NORD



VISTA D'INSIEME ZONA FORNO CUCINA



ZONA GIORNO ANGOLO CAMINO



ZONA CUCINA - PRANZO



CAMERA 1



CAMERA 2



CAMERA 3



WC -DOCCIA



SOGG - PRANZO SEMINTERRATO SUB 9



DISIMPEGNO AGLI AMBIENTI



ANGOLO CUCINA



WC - DOCCIA



CAMERA

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

In considerazione che l'immobile è fruito saltuariamente, lo stato conservativo in generale risulta discreto; tuttavia necessita di manutenzione ordinaria, soprattutto locale servizi.



PROSPETTO LATO SUD CON INGRESSO E AREA ESTERNA



PROSPETTO LATO EST ZONA INGRESSO LOTTO



VEDUTA DALL'ALTO CON COPERTURA



ZONA GIORNO



ZONA CUCINA



WC - DOCCIA

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

Trattasi di un condominio composto da n. 47 ville singole ed autonome. Di fatto non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

Come per la villetta sub 8/9, l'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

Esposizione prevalente immobile sub 8/9; Nord-Sud; altezza interna P.T., m. 3,10 - P.S1, m. 2,30; strutture verticali in muratura portante; solai realizzati con conglomerato cementizio armato; la copertura è costituita da due falde inclinate con vano sottotetto, in cui si può accedere da una apertura in ferro di dimensioni cm. 50*50, che interessano la zona notte del piano sottostante con rivestimento in tegole in coppi siciliani, e terrazzo praticabile con accesso da due zone diverse del perimetro esterno; il primo tramite scala elicoidale posizionate lateralmente al portico lato Ovest, il secondo attraverso scala in c.a. posizionata nella zona a Sud del manufatto. Le pareti esterne sono realizzate con blocchi di tufo di spessore variabile min. 30 cm., e definiti con intonaci tipo civile con strato finale di tonachina, e finitura tipo "LiVigni" di colore banco. La tramezzatura interna è realizzata con segati di tufo di 10 cm. di spessore, con finitura tipo ducotone bianco; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di cromatismo diversificato, così anche le superfici di rivestimento dei servizi e della cucina; gli infissi esterni sono in alluminio con vetri e scuri con persiana; gli infissi interni sono in legno tamburato; sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico allacciato alla rete comunale, sono del tipo sottotraccia e sono forniti di certificazione ai sensi della L.46/90 del 24/10/2011, prot. 21005 del 07/11/2011; tuttavia i due tipi di impianti allo stato necessitano di adeguata manutenzione ai fini di un efficiente funzionamento generale; Non si registra presenza di termosifoni ne impianto di allarme, altresì in alcuni ambienti sono presenti split con pompa di calore. Il lotto oltre alle aree esterne, presenta zona giardino, con 18 alberi di agrumi, 4 ulivi, un pino, un tiglio, un gelso, ed una quercia.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

Esposizione prevalente immobile sub 2; Nord-Sud; altezza interna P.T., m. 2,80; strutture verticali in muratura portante; solai realizzati con conglomerato cementizio armato; la copertura risulta piana non accessibile, con rivestimento in piastrelle di ceramica, Le pareti esterne sono realizzate con blocchi di tufo di spessore variabile min. 30 cm., e definiti con intonaci tipo civile con strato finale di tonachina, e finitura tipo "LiVigni" di colore banco. La tramezzatura interna è realizzata con segati di tufo di 10 cm. di spessore, con finitura tipo ducotone bianco; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di cromatismo diversificato, così anche le superfici di rivestimento dei servizi e della cucina; gli infissi esterni sono in alluminio con vetri e scuri con persiana; gli infissi interni sono in legno tamburato; sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico, allacciato alla rete comunale, sono del tipo sottotraccia e sono forniti di certificazione ai sensi della L.46/90 del 24/10/2011, prot. 21005 del 07/11/2011; tuttavia i due tipi di impianti allo stato necessitano di adeguata manutenzione ai fini di un efficiente funzionamento generale. Non si registra presenza di termosifoni ne impianto di allarme.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

L'immobile risulta libero

Allo stato l'immobile risulta occupato saltuariamente dal Sig. **** Omissis **** comproprietario per 1/2.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

L'immobile risulta libero

Allo stato l'immobile risulta utilizzato saltuariamente dal Sig. **** Omissis **** comproprietario per 1/2

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1996 al 14/01/2022	**** Omissis ****	Testamento Olografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Stella	02/04/1996	1127792	8181
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	09/04/1996	13431	10119
		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.

L'atto di provenienza risulta depositato.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1996 al 14/01/2022	**** Omissis ****	Testamento Olografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Stella	02/04/1996	1127792	8181
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	09/04/1996	13431	10119
		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.

L'atto di provenienza risulta depositato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 14/01/2022
Reg. gen. 1957 - Reg. part. 1658
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 14/01/2022
Reg. gen. 1957 - Reg. part. 1658
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

Dalla documentazione tecnica acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Trabia, risulta che il lotto di terreno rilevato al f.11 p.lla 358, ricade in zona C3 - di espansione abitato, totalmente o parzialmente edificata a villini, normata dall'art.12 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del P.R.G. vigente, approvate con D.A. n. 43 del 23/07/77 e D.A. n. 185 del 10/11/79, sottoposta a vincolo Idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267 e L.R. 06/04/1996 n. 16 e s.m.i.; ricadente in Zona sismica tipo S2 ai sensi di studi a supporto del nuovo piano regolatore.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

Come per il bene n. 1, anche il bene n. 2, fa parte del f.11 p.lla 358, zona C3 - di espansione abitato, totalmente o parzialmente edificato a villini, normata dall'art.12 delle NTA (norme tecniche di attuazione) del P.R.G. vigente, approvate con D.A. n. 43 del 23/07/77 e D.A. n. 185 del 10/11/79, sottoposta a vincolo Idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267 e L.R. 06/04/1996 n. 16 e s.m.i.; ricadente in Zona sismica tipo S2 ai sensi di studi a supporto del nuovo piano regolatore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

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.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, si premette che l'iter dell'edificazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento ha avuto nel tempo due fasi distinte, nello specifico; in data 23/07/1968, è stato rilasciato "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili" pratica n.665, relativamente ad una prima stesura dell'attuale piano terra; in data 31/03/1971 veniva rilasciata "Autorizzazione di Abitabilità", prat. n. 665, relativa al suddetto Nulla Osta; in data 03/10/1986 è stata presentata domanda di sanatoria, con prot. 11258, per ottenimento Conc.Ed., ai sensi della L.R. 37/85, mirata ad ampliamento del piano terra, attuale sub 8, che ha riguardato due disimpegni, due porticati e parte di terrazzo del piano terra; ampliamento di piano seminterrato, attuale sub 9, oltre realizzazione fabbricato ad una elevazione f.t., adibito ad abitazione, attuale sub 2, e realizzazione attuale zona forno e barbecue, ex sub 7, soppresso. In data 27/10/2011, è stata rilasciata Concessione Ed., in sanatoria, n. 230/2011, pratica n. 1386, relativamente a tre unità immobiliari, site in C/da Vucca Vanelle - C/da S.Onofrio, identificate al N.C.E.U. al f.11 p.la 358 sub-2/8/9. In data 28/11/2011, è stato rilasciato "Certificato Agibilità" n. 81/2011, per le tre unità abitative sub - 2/8/9.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'esperto nello specifico evidenzia che; l'attuale piano seminterrato sub 9, ha un'altezza media interna pari a m.2,30 c.a.; ai sensi del D.M. 5/07/1975 e s.a., il limite di altezza minima per immobile destinato ad uso abitativo è fissato in m. 2,70; riguardo i locali di servizio, corridoi, bagni etc., è prevista un'altezza minima di m. 2,40; si precisa che, ove sussistano le condizioni per eventuale cambio di destinazione d'uso, da verificare al Comune di pertinenza, gli oneri per ottenimento della suddetta procedura, restano a carico dell'aggiudicatario; così anche eventuale aggiornamento catastale tipo DOCFA. Altresì, dalle verifiche tipologiche effettuate, tranne irrilevanti variazioni grafiche, risulta che esiste corrispondenza tra stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegato all'ultima autorizzazione in atti; Concessione Ed. in sanatoria, n. 230/2011, pratica n. 1386. Lo Scrivente, nella fase di sopralluogo ha registrato la presenza di vasca idrica di raccolta, alquanto obsoleta, realizzata in cls, di mc. 23,00 c.a., posizionata su terrapieno in direzione Sud, allo stato disattivata, in quanto sono state evidenziate delle perdite; tale manufatto risulta privo di autorizzazione, pertanto si prevede la demolizione. Si precisa che i relativi costi saranno decurtati dal valore di stima; altresì restano a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri per la sicurezza relativi alla demolizione, in questa fase non computabili. E' prevista acquisizione di certificato energetico dell'immobile/APE; si precisa che, il relativo costo rimane a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

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.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, si evince che in data 03/10/1986 è stata presentata domanda di sanatoria, con prot. 11258, per ottenimento Conc.Ed., ai sensi della L.R. 37/85, per realizzazione fabbricato ad una elevazione fuori terra, adibito ad abitazione, attuale sub 2, e realizzazione attuale zona forno

e cucina, ex sub 7, soppresso. In data 27/10/2011, è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria, n. 230/2011, pratica n. 1386, relativamente al bene n.1,sub 8/9, e al bene n.2, sub 2, unità, identificate al N.C.E.U. al f.11 p.la 358. In data 28/11/2011, è stato rilasciato "Certificato Agibilità" n. 81/2011, per le unità abitative suddette.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalle verifiche tipologiche effettuate, tranne irrilevanti variazioni grafiche, risulta che esiste corrispondenza tra stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in atti; Concessione Edilizia in sanatoria, n. 230/2011, pratica n. 1386. Come evidenziato per il bene 1, all'interno del lotto esiste vasca idrica di raccolta realizzata in assenza di titolo, e pertanto si prevede demolizione. Come specificato i costi dell'intervento restano a carico dell'aggiudicatario, e saranno decurtati dal valore di stima. E' prevista acquisizione di certificato energetico dell'immobile/APE; si precisa che, il relativo costo rimane a carico dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La spesa straordinaria è relativa alla manutenzione della "Vasca raccolta idrica" (lavoro allo stato ancora da appaltare)

Altresì, come dichiarato dall'Amm.re pro tempore, risulta che la U.I. di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, allo stato, nulla deve.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La spesa straordinaria è relativa alla manutenzione della "Vasca raccolta idrica" (lavoro allo stato ancora da appaltare)

Altresì, come dichiarato dall'Amm.re pro tempore, risulta che la U.I. di proprietà **** Omissis ****; e**** Omissis ****, allo stato, nulla deve.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1
L'immobile distinto catastalmente con il sub 8/9, è inserito all'interno di lottizzazione "Banco di Sicilia", zona C3 del P.R.G., vigente; formato da piano terra, primo, costituito da copertura sottotetto a due falde, con terrazzo praticabile; e piano seminterrato catastalmente sub 9. Il piano terra è formato da ampia zona giorno con camino; cucina-pranzo, due servizi igienici, tre camere, e una cameretta, oltre ampio disimpegno. Il seminterrato è formato da area soggiorno, disimpegno, wc - doccia, cucinino e camera. L'insieme è costituito da aree di pertinenza esclusiva destinate a zone verdi e camminamenti perimetrali. All'esterno del lotto non sono presenti parcheggi pubblici, altresì all'interno, superando il cancello d'ingresso, è presente spazio pavimentato per posteggio auto personali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 358, Sub. 8, Categoria A7, Graffato SI - Fg. 11, Part. 358, Sub. 9, Categoria A7, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- **Valore di stima del bene: € 97.408,80**

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dei beni pignorati, l'Esperto nel caso in oggetto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, avvalendosi di valori acquisiti presso fonti dirette, Agenzie Immobiliari del luogo, che di fatto registrano in modo continuativo tutti i flussi di potenziali compravendite, applicando le seguenti variabili; caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento del sito in oggetto, con buona viabilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'insieme del cespite, ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale recepita presso gli uffici preposti, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì delle diverse fasi autorizzative per le realizzazioni degli immobili; hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T.
L'immobile distinto catastalmente con il sub 2, P.T., fa parte della p.lla 358 del f. 11, del lotto unico della lottizzazione "Banco di Sicilia", costituito da zona giorno, cucinino, wc- doccia, e ripostiglio con accesso autonomo; la copertura è piana non accessibile; circoscritto da camminamenti perimetrali, e zone verdi pertinenziali dell'intero lotto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 358, Sub. 2, Categoria A7, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- **Valore di stima del bene: € 10.576,00**

Anche per il sub 2, che di fatto fa parte del medesimo lotto formato da tre unità immobiliari, sub 8/9/2; f. 11, p.lla 358; l'Esperto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, al fine di determinare il valore probabile di stima, avvalendosi di valori acquisiti presso Agenzie del luogo, e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, oltre alle caratteristiche e peculiarità della zona, al netto delle valutazioni già specificate riguardo il bene n.1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle- S.Onofrio, piano T - 1- S1	405,87 mq	480,00 €/mq	€ 194.817,60	50,00%	€ 97.408,80
Bene N° 2 - Mini appartamento Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T	52,88 mq	400,00 €/mq	€ 21.152,00	50,00%	€ 10.576,00
				Valore di stima:	€ 107.984,80

Valore di stima: € 107.984,80

(50% del valore complessivo dei beni pari a € 215.969,60)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri demolizione vasca idrica; escluso spese tecniche	1400,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 90.387,08

Da atto di pignoramento e nota di trascrizione del 14/01/2022, si evidenzia che trattasi di quota indivisa; tuttavia, dopo attenta analisi e valutazione del cespite in generale, l'Esperto precisa che la quota in titolarità dell'Esecutata, nel caso in oggetto, non risulta suscettibile di separazione in natura, cioè alla materiale separazione di porzione di valore esattamente pari alla quota. Tale oggettiva valutazione, è legata alle condizioni tipologiche e funzionali, specifiche della composizione dell'intero cespite nella sua uniformità e peculiarità, che non permetterebbero di realizzare porzioni, che sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero economicamente deprezzate in proporzione al valore dell'intero, nonché suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso altresì, da servitù, e/o limitazioni eccessive; di fatto, secondo oggettivo convincimento, alla luce di quanto sintetizzato, l'intero immobile non risulta comodamente divisibile. Per quanto esplicitato, nel caso specifico, l'Esperto, ha proceduto alla valutazione della sola quota indivisa, in riferimento al valore di stima complessivo dell'intero corpo immobiliare oggetto di pignoramento. Al fine di determinare il più probabile valore commerciale, si è utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, avvalendosi di valori acquisiti presso fonti dirette, Agenzie Immobiliari del luogo, che di fatto registrano in modo continuativo tutti i flussi di potenziali compravendite; applicando le seguenti variabili; caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento del sito in oggetto, con buona viabilità, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'insieme del cespite, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale recepita presso gli uffici preposti, 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 adeguamenti e correzioni relative alle condizioni dei singoli manufatti, dovuti anche all'iter urbanistico per la realizzazione degli stessi; hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ai suddetti immobili oggetto di stima.

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.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO "A"

N° 1 - testamento olografo

N° 2 - verbali sopralluogo

N° 1 - localizzazione cespite stato attuale (Google Heart);

N° 3 - rilievo - P. Terra – copertura sub 8 ; seminterrato sub 9; mini appartamento sub 2;

N° 44 - foto esterni - interni

N° 2 - dati acquisiti al Comune (copia dest. urbanistica ; norme attuazione PRG)

N° 3 - copia Nulla Osta 1968; Abitabilità 1971 – (P.T. Sub 8);

N° 1 - copia Conc. Ed. in sanatoria del 27/10/2011; (P.T. e seminterrato, Sub 8/9 ;mini appartamento Sub 2; e zona forno);

N° 3 - planimetrie P.T.; seminterrato; mini appartamento ; Conc. Sanatoria del 2011;

N° 1 - certificato agibilità del 28/12/2011;

ALLEGATO "B"

N° 3 - sovrapposizione planimetrie stato di fatto con catastale

N°10 - documenti Catasto (ispez.i Ipotecarie; visure; planimetrie; elenco subalterni - mappale)

N° 1 - valori OMI

N° 1 - valori ag. immobiliari

N° 2 - schemi calcolo stima (sub 8/9 – sub 2)

N° 3 - oneri demolizione vasca (preventivo ditta-computo x demolizione-calcolo costi discarica)

N° 3 - documentazione Condominio (nomina e dich. amm/re; oneri condominio)

N° 1 - attestazione invio procedura al creditore procedente ed all'esecutato tramite pec

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1
L'immobile distinto catastalmente con il sub 8/9, é inserito all'interno di lottizzazione "Banco di Sicilia", zona C3 del P.R.G., vigente; formato da piano terra, primo, costituito da copertura sottotetto a due falde, con terrazzo praticabile; e piano seminterrato catastalmente sub 9. Il piano terra è formato da ampia zona giorno con camino; cucina-pranzo, due servizi igienici, tre camere, e una cameretta, oltre ampio disimpegno. Il seminterrato è formato da area soggiorno, disimpegno, wc - doccia, cucinino e camera. L'insieme é costituito da aree di pertinenza esclusiva destinate a zone verdi e camminamenti perimetrali. All'esterno del lotto non sono presenti parcheggi pubblici, altresì all'interno, superando il cancello d'ingresso, è presente spazio pavimentato per posteggio auto personali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 358, Sub. 8, Categoria A7, Graffato SI - Fg. 11, Part. 358, Sub. 9, Categoria A7, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dalla documentazione tecnica acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Trabia, risulta che il lotto di terreno rilevato al f.11 p.lla 358, ricade in zona C3 - di espansione abitato, totalmente o parzialmente edificata a villini, normata dall'art.12 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del P.R.G. vigente, approvate con D.A. n. 43 del 23/07/77 e D.A. n. 185 del 10/11/79, sottoposta a vincolo Idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267 e L.R. 06/04/1996 n. 16 e s.m.i.; ricadente in Zona sismica tipo S2 ai sensi di studi a supporto del nuovo piano regolatore.
- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T
L'immobile distinto catastalmente con il sub 2, P.T., fa parte della p.lla 358 del f. 11, del lotto unico della lottizzazione "Banco di Sicilia", costituito da zona giorno, cucinino, wc- doccia, e ripostiglio con accesso autonomo; la copertura è piana non accessibile; circoscritto da camminamenti perimetrali, e zone verdi pertinenziali dell'intero lotto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 358, Sub. 2, Categoria A7, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Come per il bene n. 1, anche il bene n. 2, fa parte del f.11 p.lla 358, zona C3 - di espansione abitato, totalmente o parzialmente edificato a villini, normata dall'art.12 delle NTA (norme tecniche di attuazione) del P.R.G. vigente, approvate con D.A. n. 43 del 23/07/77 e D.A. n. 185 del 10/11/79, sottoposta a vincolo Idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267 e L.R. 06/04/1996 n. 16 e s.m.i.; ricadente in Zona sismica tipo S2 ai sensi di studi a supporto del nuovo piano regolatore.

Prezzo base d'asta: € 90.387,08

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.387,08

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle-S.Onofrio, piano T - 1- S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 358, Sub. 8, Categoria A7, Graffato SI - Fg. 11, Part. 358, Sub. 9, Categoria A7, Graffato SI	Superficie	405,87 mq
Stato conservativo:	In generale, lo stato conservativo dell'intero cespite risulta mancante di manutenzione nel tempo; nello specifico; il piano terra allo stato di perizia in generale, si presenta in discrete condizioni, all'interno si rilevano alcune tracce di umidità e formazione di muffe, dovute soprattutto ad utilizzo non continuativo dell'immobile; altresì il w.c.- doccia, non è funzionante. Il piano seminterrato sub 9, presenta all'interno zone di umidità di risalita sul prospetto Nord, e scarsa manutenzione sia delle superfici, sia degli impianti idrici ed elettrico, oltre gli infissi esterni ed interni, uno di quest'ultimi mancante. Nell'insieme, sono necessari lavori di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile distinto catastalmente con il sub 8/9, è inserito all'interno di lottizzazione "Banco di Sicilia", zona C3 del P.R.G., vigente; formato da piano terra, primo, costituito da copertura sottotetto a due falde, con terrazzo praticabile; e piano seminterrato catastalmente sub 9. Il piano terra è formato da ampia zona giorno con camino; cucina-pranzo, due servizi igienici, tre camere, e una cameretta, oltre ampio disimpegno. Il seminterrato è formato da area soggiorno, disimpegno, wc - doccia, cucinino e camera. L'insieme è costituito da aree di pertinenza esclusiva destinate a zone verdi e camminamenti perimetrali. All'esterno del lotto non sono presenti parcheggi pubblici, altresì all'interno, superando il cancello d'ingresso, è presente spazio pavimentato per posteggio auto personali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Trabia (PA) - C/da Vucca Vanelle - S.Onofrio, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 358, Sub. 2, Categoria A7, Graffato SI	Superficie	52,88 mq
Stato conservativo:	In considerazione che l'immobile è fruito saltuariamente, lo stato conservativo in generale risulta discreto; tuttavia necessita di manutenzione ordinaria, soprattutto locale servizi.		
Descrizione:	L'immobile distinto catastalmente con il sub 2, P.T., fa parte della p.lla 358 del f. 11, del lotto unico della lottizzazione "Banco di Sicilia", costituito da zona giorno, cucinino, wc- doccia, e ripostiglio con accesso autonomo; la copertura è piana non accessibile; circoscritto da camminamenti perimetrali, e zone verdi pertinenziali dell'intero lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE-S.ONOFRIO, PIANO T - 1- S1

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 14/01/2022
Reg. gen. 1957 - Reg. part. 1658
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A TRABIA (PA) - C/DA VUCCA VANELLE - S.ONOFRIO, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 14/01/2022
Reg. gen. 1957 - Reg. part. 1658
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****