TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pusateri Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2025 del R.G.Es.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 8
- Completezza documentazione ex art. 567 8
- Titolarità 8
- Confini 8
- Consistenza 8
- Cronistoria Dati Catastali 9
- Dati Catastali 9
- Precisazioni 11
- Patti 11
- Stato conservativo 11
- Parti Comuni 13
- Servitù, censo, livello, usi civici 13
- Caratteristiche costruttive prevalenti 13
- Stato di occupazione 14
- Provenienze Ventennali 14
- Formalità pregiudizievoli 15
- Normativa urbanistica 15
- Regolarità edilizia 15
- Vincoli od oneri condominiali 18

Stima / Formazione lotti 18
Riepilogo bando d'asta 20
- **Lotto Unico** 20

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2025 del R.G.E. 21
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 199.889,75** 21

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 22

INCARICO

All'udienza del 29/08/2025, 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. 0918115460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2025, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Altavilla Milicia (PA) - C/da Sperone, Via Piano S. Michele 23/bis s.n.c.

DESCRIZIONE

L'immobile, fa parte del "Residence Oleandri", costituito da quattro villette a schiera, e fa parte della villetta individuata con la lettera B; diviso da muro in comune, con altro sub, formato da due elevazioni fuori terra, con spazio verde e cancello automatico, di pertinenza esclusiva; esso è posizionato a circa 100 m., dall'ingresso del Residence, costituito anche'esso, da cancello automatico, lungo la strada comunale Chiesazza, con larghezza variabile, fino 4 m., fornita d'illuminazione pubblica, che costeggia autostrada PA-CT,; oltre il cancello, si trova ampio parcheggio privato, e nella zona limitrofa, sono presenti piscina scoperta e campo da tennis.



LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

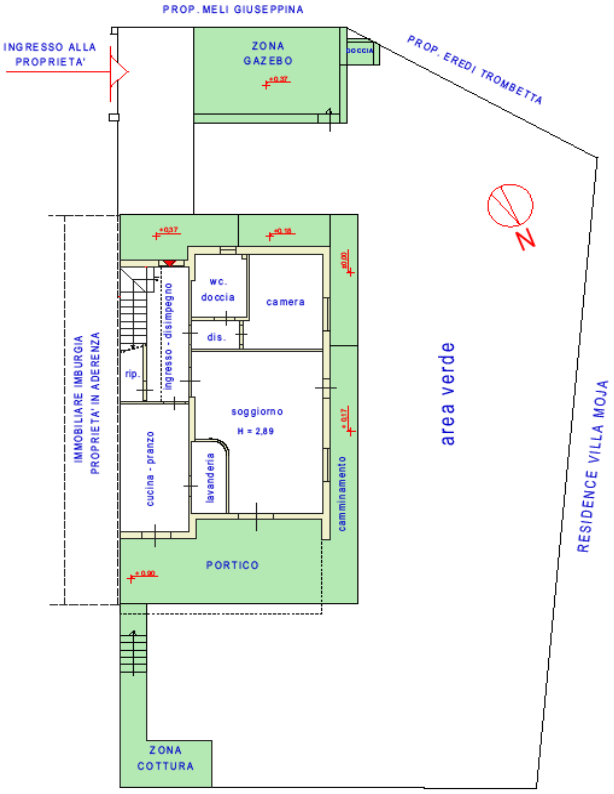


INGRESSO “RESIDENCE OLEANDRI” CON VISTA PARCHEGGIO

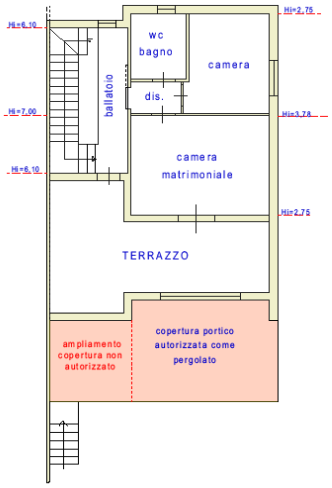


ZONA PISCINA E SPAZIO VERDE

RILIEVI



PLANIMETRIA P. T - STATO DI FATTO
ZONE VERDI OGGETTO DI DIFFORMITA'



PLANIMETRIA P. 1 - STATO DI FATTO
ZONA IN ROSSO OGGETTO DI DIFFORMITA'

SINTESI FOTOGRAFICA



INGRESSO IMMOBILE



VISTA INGRESSO LATO SUD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD

FOTO PIANO TERRA



DISIMPEGNO INGRESSO CON SCALA AL P.1



VISTA SOGGIORNO VERSO IL PORTICO



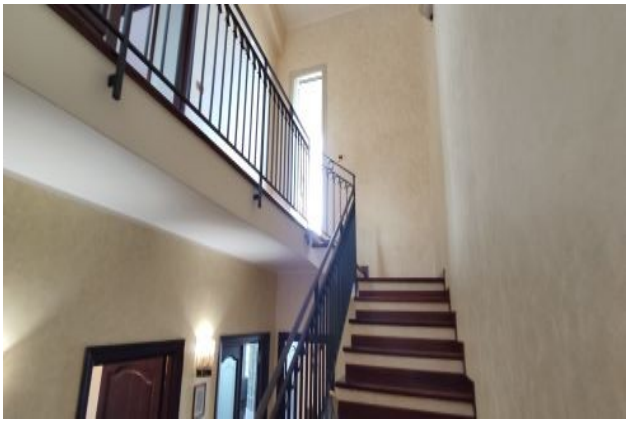
CUCINA IN DIREZIONE PORTICO



W.C.- DOCCIA



CAMERA



VISTA CORPO SCALA CON BALLATOIO AL P.1

FOTO PIANO 1



DISIMPEGNO AGLI AMBIENTI



CAMERA



W.C. – BAGNO



CAMERA MATRIMONIALE CON ACCESSO AL TERRAZZO





VISTA TERRAZZO CON USCITA BALLATOIO INFISSO SIX E CAMERA LETTO DEX

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Altavilla Milicia (PA) - C/da Sperone, Via Piano S. Michele 23/bis s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

Lato Est, confine con muro condiviso, proprietà **** Omissis ****; a Sud, villetta confinante con parcheggio; proprietari, **** Omissis **** ed **** Omissis ****; confine lato Ovest, **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta	80,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,90 m	Terra
Portico	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	Terra
Area verde + pertinenze uso esclusivo	394,00 mq	394,00 mq	0,10	39,40 mq	0,00 m	Terra

Villetta	42,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,10 m	Primo
Terrazza	27,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	0,00 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**199,15 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**199,15 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie convenzionale; l'Esperto, ha applicato le normative vigenti, a partire dalla UNI 10750/2005, sostituita dalla UNI EN 15733/2011, e il D.P.R. n. 138/98, per i coefficienti di ponderazione, riguardo le pertinenze esclusive dell'unità immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/12/2001** al **08/05/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 1978, Sub. 4-16 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 723,04 Piano T-1 Graffato SI
Dal **08/05/2008** al **28/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 1978, Sub. 4-16 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8 VANI Superficie catastale 142 mq Rendita € 723,04 Piano T-1 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

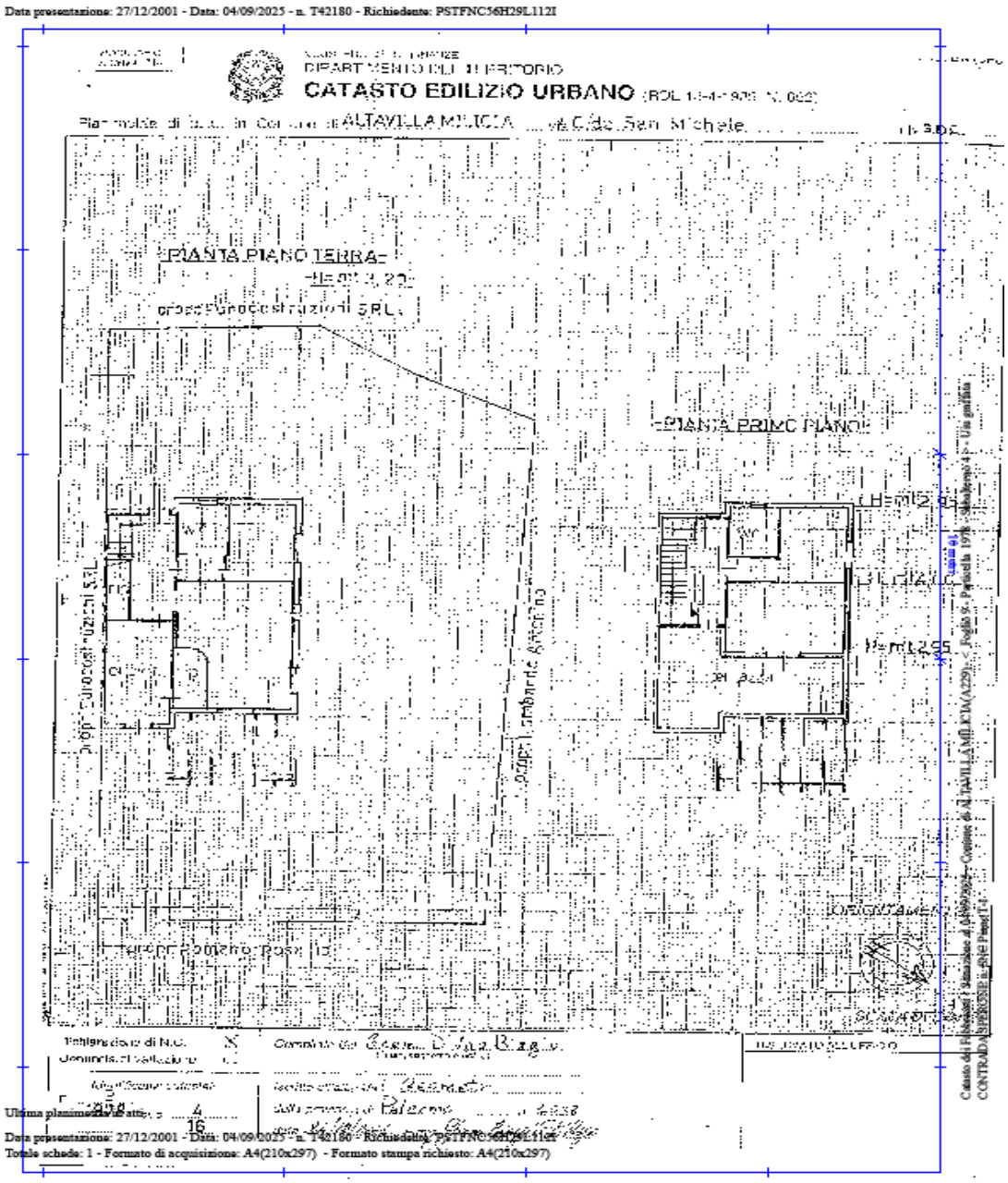
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1978	4-16		A7	5	8 vani	142 mq	723,04 €	T-1	SI

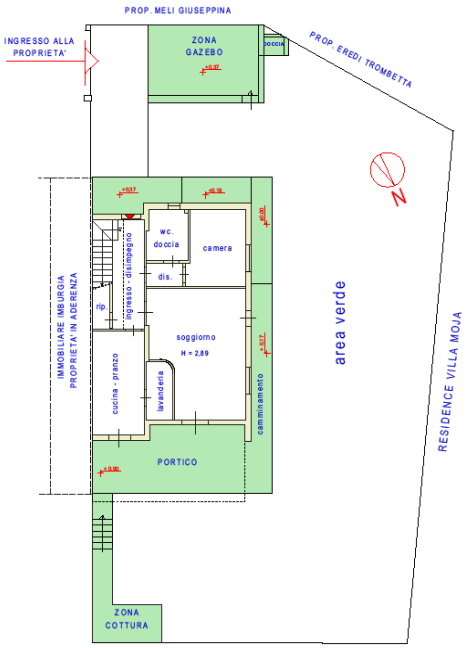
Corrispondenza catastale

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

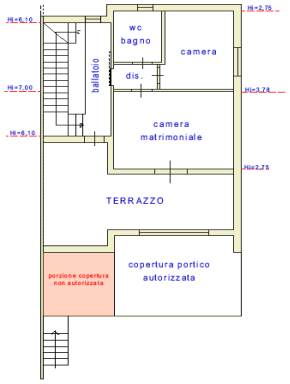
Dal confronto tra planimetria catastale in atti, e lo stato dei luoghi, sussiste corrispondenza catastale; tuttavia nello specifico, si evidenziano delle difformità sostanziali, che interessano le aree esterne, e pertanto nel contesto della procedura, devono essere regolarizzate; di seguito nella planimetria di rilievo, colore verde e rosso, oggetto di nuova graficizzazione catastale; intera sagoma copertura del portico, oggetto di ampliamento; scala esterna collegamento con il suddetto; camminamenti perimetrali alla sagoma dell'immobile; area Gazebo e zona doccia; l'Esperto, nel merito, indica, acquisizione "DOCFA", per esatta rappresentazione grafica, a cura dell'Aggiudicatario; altresì, si precisa che, i costi previsti, per la suddetta procedura, saranno decurtati dal valore di stima.



PLAN. CATASTALE



PLANIMETRIA P. T - STATO DI FATTO
ZONE VERDI OGGETTO DI DIFFORMITA'



PLANIMETRIA P. 1 - STATO DI FATTO
ZONA IN ROSSO OGGETTO DI DIFFORMITA'

ZONE VERDI E ROSSE OGGETTO DI GRAFICIZZAZIONE

PRECISAZIONI

E' stata controllata completezza documentazione di cui art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Allo stato, risulta atto Preliminare di vendita, del 17/04/2023, stipulato, tra parte Esecutata, ed altro soggetto.

STATO CONSERVATIVO

Nelle fasi di sopralluogo, sia all'esterno che all'interno, si sono riscontrate alcune zone ammalorate; nello specifico; parete sottostante il piano porticato, con distacco di porzione intonaco, e presenza di efflorescenza salina; altro vizio, è presente, sul frontalino mensola percorso laterale prospetto Ovest, dove si riscontra qualche crepa; sempre lungo il percorso, poggiato su blocchi di pietra, lato Ovest e lato Sud, fino all'ingresso, si registra mancanza di sigillatura tra le pareti e la pavimentazione, e mancanza di fughe tra mattoni; sul prospetto lato Ovest, si evidenzia lesione verticale, che continua con la forma del timpano della copertura, e lesioni, spigolo cantonale, Ovest-Sud, compresa mensola; altro ammaloramento, interessa, sia pavimentazione del terrazzo, dove in generale, si è riscontrata mancanza di fughe tra le piastrelle, sia lacuna intonaco, muretto interno lato Nord, e macchie di umidità; riguardo l'interno, si sono evidenziate alcune zone di umidità, lungo la fascia in basso, pareti salone, lato Ovest-Nord; per quanto visivamente osservato, i casi descritti, necessitano di manutenzione ordinaria e/o straordinaria; in generale lo stato conservativo risulta discreto; altresì, si precisa che, gli oneri per la manutenzione, restano a carico dell'aggiudicatario.



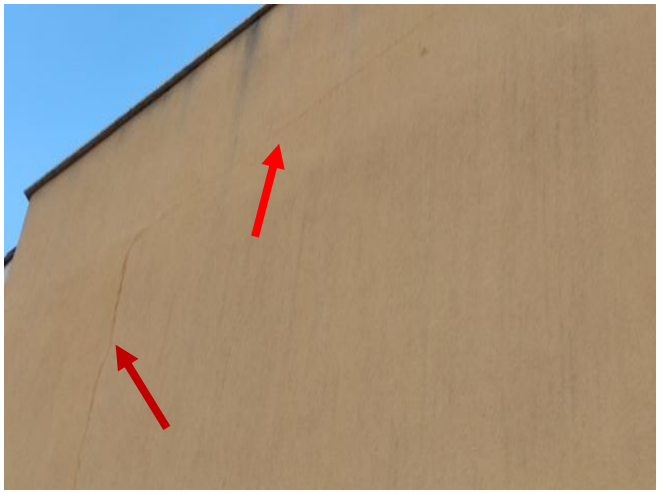
AMMALORAMENTO PARETE SOTTO PIANO PORTICATO



CREPE FRONTALINO



MANCANZA SIGILLATURA TRA PARETE E PAVIMENTAZIONE



LESIONI PROSPETTO OVEST



LESIONE SPIGOLO CANTONALE E MENSOLA



AMMALORAMENTI PAVIMENTO TERRAZZO E MURETTO





UMIDITA' PARETI SALONE

PARTI COMUNI

Il cespite fa parte di contesto condominiale, denominato "Residence Oleandri"; le parti comuni, sono rappresentate dal parcheggio con cancello automatizzato, i vialetti che accompagnano alle singole unità, la piscina scoperta, il campo da tennis, ed il verde condominiale; si evidenzia altresì, che l'immobile, pur conservando autonomo identificativo catastale, risulta contiguo, tramite muro in comune, con proprietà **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dai dati tecnici acquisiti, e da quanto visivamente riscontrato, nel sopralluogo; l'immobile, risulta realizzato con struttura in calcestruzzo armato;esposizione su tre lati, Nord-Sud-Ovest; prevalente Nord-Sud;le altezze interne sono variabili in funzione della copertura a due falde; P.T.:, m. 2,89; P.1., in corrispondenza linea colmo, m. 3,78; ai due lati delle falde, m. 2,75; strutture verticali in c.a.; solai in c.a.; copertura a due falde, in c.a.; manto copertura, in coppi siciliani; pareti esterne; i tompagni sono in blocchi tufacei o similari, con rivestimento finale tipo Li Vigni, altresì la zoccolatura perimetrale, ed i pilastri del porticato, sono rivestiti in pietrame; le pareti interne sono in blocchi tufacei o similari, con finitura con Ducotone; la pavimentazione interna è realizzata con mattoni in ceramica; gli infissi esterni sono formati da ante interne con vetrocamera, in PVC; quelli esterni con ante a persiana in Legno; le porte interne, risultano in legno tamburato, in noce tanganica; il corpo scala, è realizzato in c.a., con pedate rivestite in legno, e ringhiera in ferro lavorato; impianto elettrico risulta a norma;sono presenti quattro split, per impianto condizionamento; l'area esterna che perimetra l'immobile, risulta verde esclusivo, con presenza di camminamenti in pietra; su area condominiale, con ingresso dalla strada comunale "Chiesazza", è presente parcheggio con posti auto scoperti, e cancello automatizzato;le dotazioni condominiali riguardano; illuminazione dell'intero "Residence"; vasca raccolta idrica; fossa Himof; piscina scoperta, campo da tennis, e zona verde, che circoscrive la piscina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Allo stato, l'Immobile risulta occupato, dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, e da due minori, in forza di Preliminare di Vendita del 17/04/2023, formato da dieci pagine dattiloscritte, e consegnato all'Esperto, dal legale dei suddetti, non costituito; **** Omissis ****, del C.O.A. di Palermo, nella fase di accesso congiunto; il suddetto atto, allegato alla Relazione, non risulta registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/12/2001** al **08/05/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giacomo Sanfilippo	11/06/2001	5757	1150
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Palermo	16/06/2001	25722	18640
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		AG.Entrate Bagheria (PA)-	30/06/2001	597	1V
Dal **08/05/2008** al **28/05/2025**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giacomo Sanfilippo	08/05/2008	16342	5196
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Rogante a Bagheria	09/05/2008	976	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria concessione garanzia apertura credito
  Iscritto a Conservatoria Palermo il 28/11/2022
  Reg. gen. 56950 - Reg. part. 6071
  Quota: 300000
  Importo: € 32.227,82
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.815,10
  Interessi: € 3.412,72
  Rogante: Piscitello Angelo
  Data: 27/12/2002
  N° repertorio: 11481

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione acquisita presso Uff. Urbanistica, l'Immobile pignorato, identificato al N.C.E.U. al f.9 p.lla 1978 sub 4/16, ricade in zona C2 del PRG vigente, normata dall'art.21 23 delle N.T.A.,(norme tecniche di attuazione);approvato con Decreto Assessorato Territorio e Ambiente, D. Dir. 164/DRU del 12/04/2002, e successivo voto C.R.U. n° 632 del 06/06/02; aree del sistema delle case stagionali destinate a nuovi complessi insediativi, già interessate da piani urbanistici esecutivi e/o con precedenti diritti acquisiti; che la particella 1978 sub 4 e 16 del foglio di mappa n° 9 è soggetta a vincolo Paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA.; che tutto il territorio comunale di Altavilla Milicia, è sottoposto a vincolo sismico L. 64/74-D.M. 10/03/1969. E' stato acquisito C.D.U.;(cert. destinazione urbanistica), allegato alla Relazione.

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.

L'immobile pignorato, insieme ad altre unità, che formano il complesso edilizio, è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni; Concessioni Edilizie; n. 3 del 13/02/2001- n.15 del 06/09/2001, in variante alla C.E., n. 3; Autorizzazione abitabilità, del 23/04/2002 - Autorizzazione Soprintendenza per Beni Culturali ed Ambientali (BB.CC.AA.), del 21/05/2001; prot.6441/T-BB.NN. 34009 -

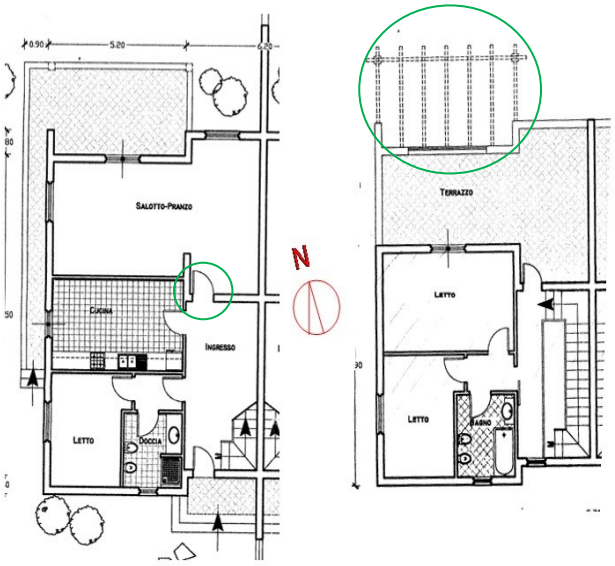
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

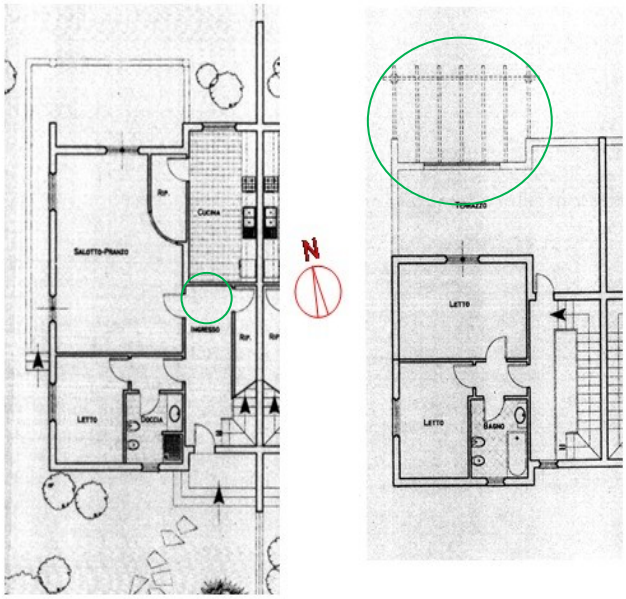
Dalla documentazione in atti, si sono riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi, e i progetti allegati all'ultima autorizzazione; le difformità consistono; diversa distribuzione interna, piano Terra, progetto Soprintendenza, con planimetria del Comune; altresì, in quest'ultima, si evidenzia formazione porta di collegamento, tra il disimpegno ingresso e cucina; presenza di rivestimento in pietra, del muro in comune, prospetti Nord/Sud; trasformazione pergolato in legno, prospetto Nord, da struttura precaria, a struttura fissa, con pilastrini rivestiti in pietra, e realizzazione Tettoia, con struttura in legno e tegole, oltre, ampliamento superficie tettoia, da mq.20,00, di progetto, a mq. 29,00, dello stato di fatto; ampliamento e rialzo base porticato, di m. 0,90 c.a, dal piano campagna, con cavità sottostante; realizzazione scala, rivestita in pietra, che collega il piano porticato, con superficie a verde; presenza all'esterno, di struttura in muratura, costituita da piano cottura e lavello; camminamento laterale in parte realizzato a sbalzo, prospetto Ovest; presenza di pergolato in ferro, con muretto basso in pietra, prospiciente ingresso immobile, e vano doccia in muratura, con copertura in coppi. Da quanto accertato, presso i rispettivi Enti, le suddette difformità, possono essere regolarizzate, con le seguenti normative; "difformità Soprintendenza", tramite richiesta "Compatibilità Paesaggistica"; D.L. 22/01/2004, n. 42; art. 167 comma 1; nel caso in oggetto, "versamento indennità pecuniaria; in riferimento anche all'art.3, D.P.R. 380/2001; in sintesi, gli oneri, sono pari a euro 516,46, per ogni difformità elencata; oltre costo per istanza unica; pari ad euro 30,00; riguardo la regolarità Edilizia; si può applicare, art.36 del D.P.R. 380/2001; nel merito è prevista sanzione amministrativa, attraverso la presentazione di "SCIA Unica"; altresì, i relativi costi, inerenti la regolarizzazione delle suddette difformità, saranno decurtati dal valore di stima. Altra difformità rilevata dai grafici, riguarda, la trasformazione da finestra, a porta finestra di collegamento al portico, su prospetto Nord; nello specifico, la modifica di aperture esterne, secondo DPR 13/febbraio/2017,n. 31 -(allegato A); non è soggetta ad autorizzazione Paesaggistica. Per quanto descritto, l'Esperto, precisa che; eventuali ulteriori oneri, riguardo pratiche edilizie, etc.; così pure, relative alle spese tecniche e fiscali, rimangono a carico dell'Aggiudicatario.

TAV. PROGETTO E FOTO

PIANO TERRA **PIANO 1**

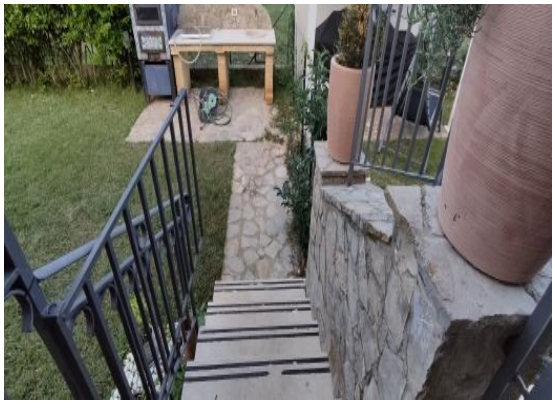


PLANIMETRIE SOPRINTENDENZA



PIANO TERRA PIANO 1

PLANIMETRIE COMUNE



SCALA ESTERNA E PIANO COTTURA CON LAVELLO



CAMMINAMENTO LATERALE A SBALZO



GAZEBO E DOCCIA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto dichiarato dall'Amm.re pro tempore, si evince che, le spese condominiali degli anni;'23/'24; sono regolarmente pagate, e non sono presenti procedimenti giudiziari nei confronti esecutato; altresì, in data 11/11/2025, i lavori straordinari deliberati, sono stati completati; che a carico dell'Unità Immobiliare pignorata, allo stato, non risultano debiti nei confronti del condominio "Residence degli Oleandri"; in allegati: dichiarazione; verbale assemblea condominio con nomina Amm/re; dati fiscali Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Altavilla Milicia (PA) - C/da Sperone, Via Piano S. Michele 23/bis s.n.c. L'immobile, fa parte del "Residence Oleandri", costituito da quattro villette a schiera, e fa parte della villetta individuata con la lettera B; diviso da muro in comune, con altro sub, formato da due elevazioni fuori terra, con spazio verde e cancello automatico, di pertinenza esclusiva; esso è posizionato a circa 100 m., dall'ingresso del Residence, costituito anche'esso, da cancello automatico, lungo la strada comunale Chiesazza, con larghezza variabile, fino 4 m., fornita d'illuminazione pubblica, che costeggia autostrada PA-CT,; oltre il cancello, si trova ampio parcheggio privato, e nella zona limitrofa, sono presenti piscina scoperta e campo da tennis.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1978, Sub. 4-16, Categoria A7, Graffato SI
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Valore di stima del bene: € 219.065,00**

  Per determinare il più probabile valore di mercato, l'Esperto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, avvalendosi come supporto iniziale, delle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (OMI), sia con prezzi di compravendita di immobili similari, acquisiti dalle Agenzie Immobiliari; l'Esperto, ai fini della stima, ha valutato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'Immobile; in sintesi; la distribuzione funzionale degli ambienti; la qualità dei materiali; lo stato di conservazione; esposizione su tre lati, e relativo fattore d'illuminazione in tutti gli ambienti; presenza di ampio giardino, oltre terrazza al piano primo, che guarda verso il mare; per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche; si evidenziano aree a verde di uso comune, presenza di piscina condominiale, oltre ampio parcheggio con accesso da cancello automatico; altro elemento tenuto in considerazione, è rappresentato, dall'ubicazione dell'immobile, distante 100 m. c.a., rispetto sia all'autostrada PA-CT, sia, alla strada comunale Chiesazza, a traffico ridotto, che serve la contrada Sperone; per quanto riguarda i servizi; la zona destinata a "case stagionali", non è fornita, di servizi essenziali di prima necessità; che si trovano nel vicino comune di Altavilla Milicia, che dista c.a. 3 Km.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Altavilla Milicia (PA) - C/da Sperone, Via Piano S. Michele 23/bis s.n.c.	199,15 mq	1.100,00 €/mq	€ 219.065,00	100,00%	€ 219.065,00
				Valore di stima:	€ 219.065,00

Valore di stima: € 219.065,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - "SCIA UNICA" + diritti segreteria - esclusi oneri tecnici e fiscali	1.432,00	€
Oneri richiesta "Compatibilità Paesaggistica" compreso istanza - esclusi oneri tecnici e fiscali	5.190,00	€
Attestato Prestazione Energetica - "APE" - compreso oneri tecnici e fiscali	700,00	€
Procedura "DOCFA"	900,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 199.889,75

Per determinare il valore probabile di stima, in considerazione del dinamico mercato immobiliare della zona, si è ritenuto più attendibile ricercare dei prezzi presso fonti dirette, Agenzie Immobiliari della zona; la località dove ricade il cespite risulta a vocazione prevalentemente stagionale; nello specifico, il sito dove è ubicato l'immobile, risulta a destinazione residenziale. In relazione alla realtà immobiliare, già descritta, l'Esperto ha utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo", avvalendosi, sia dei valori dell'Agenzia delle Entrate (OMI), utilizzati esclusivamente come parametri di riferimento generici; sia di valori acquisiti dalle suddette Agenzie, che di fatto registrano in modo diretto e continuativo tutti i flussi di potenziali compravendite, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili similari, presenti nell'area in oggetto.

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 13/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pusateri Francesco

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata ad Altavilla Milicia (PA) - C/da Sperone, Via Piano S. Michele 23/bis s.n.c.

- L'immobile, fa parte del "Residence Oleandri", costituito da quattro villette a schiera, e fa parte della villetta individuata con la lettera B; diviso da muro in comune, con altro sub, formato da due elevazioni fuori terra, con spazio verde e cancello automatico, di pertinenza esclusiva; esso è posizionato a circa 100 m., dall'ingresso del Residence, costituito anche'esso, da cancello automatico, lungo la strada comunale Chiesazza, con larghezza variabile, fino 4 m., fornita d'illuminazione pubblica, che costeggia autostrada PA-CT,; oltre il cancello, si trova ampio parcheggio privato, e nella zona limitrofa, sono presenti piscina scoperta e campo da tennis.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1978, Sub. 4-16, Categoria A7, Graffato SI
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dalla documentazione acquisita presso Uff. Urbanistica, l'Immobile pignorato, identificato al N.C.E.U. al f.9 p.lla 1978 sub 4/16, ricade in zona C2 del PRG vigente, normata dall'art.21 23 delle N.T.A.,(norme tecniche di attuazione);approvato con Decreto Assessorato Territorio e Ambiente, D.Dir. 164/DRU del 12/04/2002, e successivo voto C.R.U. n° 632 del 06/06/02; aree del sistema delle case stagionali destinate a nuovi complessi insediativi, già interessate da piani urbanistici esecutivi e/o con precedenti diritti acquisiti; che la particella 1978 sub 4 e 16 del foglio di mappa n° 9 è soggetta a vincolo Paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA.; che tutto il territorio comunale di Altavilla Milicia, è sottoposto a vincolo sismico L. 64/74-D.M. 10/03/1969. E' stato acquisito C.D.U.;(cert. destinazione urbanistica), allegato alla Relazione.

***Prezzo base d'asta:* € 199.889,75**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.889,75

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Altavilla Milicia (PA) - C/da Sperone, Via Piano S. Michele 23/bis s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1978, Sub. 4-16, Categoria A7, Graffato SI	**Superficie**	199,15 mq
Stato conservativo:	Nelle fasi di sopralluogo, sia all'esterno che all'interno, si sono riscontrate alcune zone ammalorate; nello specifico; parete sottostante il piano porticato, con distacco di porzione intonaco, e presenza di efflorescenza salina; altro vizio, è presente, sul frontalino mensola percorso laterale prospetto Ovest, dove si riscontra qualche crepa; sempre lungo il percorso, poggiato su blocchi di pietra, lato Ovest e lato Sud, fino all'ingresso, si registra mancanza di sigillatura tra le pareti e la pavimentazione, e mancanza di fughe tra mattoni; sul prospetto lato Ovest, si evidenzia lesione verticale, che continua con la forma del timpano della copertura, e lesioni, spigolo cantonale, Ovest-Sud, compresa mensola; altro ammaloramento, interessa, sia pavimentazione del terrazzo, dove in generale, si è riscontrata mancanza di fughe tra le piastrelle, sia lacuna intonaco, muretto interno lato Nord, e macchie di umidità; riguardo l'interno, si sono evidenziate alcune zone di umidità, lungo la fascia in basso, pareti salone, lato Ovest-Nord; per quanto visivamente osservato, i casi descritti, necessitano di manutenzione ordinaria e/o straordinaria; in generale lo stato conservativo risulta discreto; altresì, si precisa che, gli oneri per la manutenzione, restano a carico dell'aggiudicatario.		
Descrizione:	L'immobile, fa parte del "Residence Oleandri", costituito da quattro villette a schiera, e fa parte della villetta individuata con la lettera B; diviso da muro in comune, con altro sub, formato da due elevazioni fuori terra, con spazio verde e cancello automatizzato, di pertinenza esclusiva; esso è posizionato a circa 100 m., dall'ingresso del residenze, costituito da cancello in ferro motorizzato, lungo la strada comunale Chiesazza, con larghezza variabile, fino 4 m., fornita d'illuminazione pubblica, che costeggia autostrada PA-CT,; oltre il cancello, si trova ampio parcheggio privato e nella zona limitrofa, sono presenti piscina scoperta e campo da tennis.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria concessione garanzia apertura credito
  Iscritto a Conservatoria Palermo il 28/11/2022
  Reg. gen. 56950 - Reg. part. 6071
  Quota: 300000
  Importo: € 32.227,82
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.815,10
  Interessi: € 3.412,72
  Rogante: Piscitello Angelo
  Data: 27/12/2002
  N° repertorio: 11481