
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pizzo Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2022 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.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 300.432,60	15

INCARICO

All'udienza del 05/10/2022, il sottoscritto Arch. Pizzo Antonino, con studio in Corso Vittorio Emanuele, 489 - 90036 - Misilmeri (PA), email arch.antoninopizzo@gmail.com, PEC antonino.pizzo@archiworldpec.it, Tel. 333 9967777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2022 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) - Contrada Salina

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è costituita dal piano seminterrato e dal piano terra, con copertura a terrazza scoperta. Il seminterrato è composto da tre piccoli vani, due dei quali destinati a deposito e ripostiglio, il terzo è destinato a servizio igienico e spogliatoio, con separata doccia, ad uso della piscina. Il piano terra è composto da un ampio salone, collegato alla terrazza coperta, dalla zona pranzo adiacente la cucina, da n. 4 stanze da letto di cui una matrimoniale, da un bagno e un doppio servizio. Tutti i vani sono disimpegnati da un corridoio. Gli spazi esterni attorno alla villetta, sono costituiti da un ampio parcheggio al quale si accede tramite un cancello da una stradella privata; da qui si può accedere alla veranda coperta ed alla zona del seminterrato, tramite una piccola scala in muratura. Proseguendo in senso antiorario, oltre ad un piccolo magazzinetto, si trova una zona coperta da pannelli in lamierino su una struttura in metallo, destinata a cucina e barbecue con un forno a legna, da qui si può accedere alla zona destinata a verde agricolo; a seguire, sul lato dove si affaccia la cucina, si trova un'altra zona, coperta come la precedente, destinata al pranzo. Da questa zona si accede, tramite una scala in metallo, alla terrazza scoperta ubicata al piano primo. Infine, da una piccola rampa di scala in muratura si scende nella zona del piano seminterrato con antistante la piscina attorniata dal solarium. Tutto attorno a quanto descritto è sistemato a giardino. La villetta è situata in zona collinare nelle immediate vicinanze di Trabia e San Nicola l'Arena, centri balneari attrezzati con spiagge private e spiagge libere, strutture varie per il tempo libero ed un piccolo porticciolo turistico attrezzato. La villetta è destinata a residenza stagionale, ma per le caratteristiche intrinseche è naturalmente abitabile per tutto l'anno.

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) - Contrada Salina

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesa che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del comune di Trabia, l'esecutata è coniugata con **** Omissis ****.

CONFINI

La villetta confina a Nord con proprietà **** Omissis ****, a Est con proprietà **** Omissis ****, a Sud con proprietà **** Omissis **** e a Ovest con stradella di accesso privata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	3,00 m	Terra
Locale di deposito	47,00 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	0,00 m	Seminterrato
Veranda	50,50 mq	51,60 mq	0,95	49,02 mq	2,90 m	Terra
Terrazza	213,40 mq	231,60 mq	0,15	34,74 mq	0,00 m	Primo
Posto auto scoperto	130,00 mq	130,00 mq	0,15	19,50 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	58,00 mq	58,00 mq	0,30	17,40 mq	0,00 m	Terra
Giardino	500,00 mq	500,00 mq	0,18	90,00 mq	0,00 m	
Terrazza	254,00 mq	254,00 mq	0,10	25,40 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				426,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				426,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata su una collinetta, all'estrema periferia Ovest del comune di Trabia, dista dal mare 1.300 metri circa, tanto quanto dal porticciolo turistico di San Nicola l'Arena. La zona è prevalentemente destinata a residenza. In generale, a parte le strutture per il tempo libero e le spiagge attrezzate e libere, la zona è poco servita da servizi pubblici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1993 al 16/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 700 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 191 mq Rendita € 658,48
Dal 16/01/2003 al 25/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 700 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 191 mq Rendita € 658,48

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
	12	700			A7	3	8,5	191 mq	658,478 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In merito allo stato dei luoghi, in seguito alle ricerche eseguite telematicamente presso l'Ufficio del Territorio, nell'estratto di mappa, sul numero della particella è stato riscontrato un asterisco che caratterizza un'incoerenza tra la planimetria ed il tipo mappale. E' visivamente percettibile un'anomalia nella dimensione dell'area che identifica il fabbricato oltre all'assenza della sagoma della piscina, del piano seminterrato e del lastrico solare (terrazza al piano rimo). La distribuzione planimetrica dei vani è pressoché identica allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Da quanto riferito e da quanto constatato durante la visita di sopralluogo, la villetta è occupata saltuariamente, con prevalenza nel periodo estivo. Sempre in sede di visita, sulle pareti perimetrali sono state rilevate vistose chiazze di efflorescenze saline, dovute a problemi di umidità da risalita. Nella zona destinata a verde; sul lato che collega lo spazio destinato al parcheggio ed il piano sottostante dov'è ubicata la piscina, vi è traccia di un piccolo rivolo d'acqua piovana dovuta ad infiltrazione, presumibilmente causata da un mancato convogliamento della stessa. Tali infiltrazioni sparse attorno alla sistemazione a verde sono la causa dei piccoli cedimenti in alcuni punti dei muretti e di parte della recinzione perimetrale. A causa della presenza di umidità sulla maggior parte delle pareti delle stanze, del degrado dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico, in generale lo stato conservativo dell'immobile è mediocre.

PARTI COMUNI

La villetta, ad eccezione di un muro di recinzione lungo il lato Nord, non ha parti comuni con altre unità immobiliari e non risulta inserito in alcun contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono rilevate esistenze di servitù gravanti sull'unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare poiché isolata è esposta su tutti e quattro i lati, è costruita con struttura portante in cemento armato; il solaio di copertura è in latero-cemento rifinito in piastrelle di ceramica. Le pareti esterne presentano un rivestimento in pietra tufacea alta un metro circa; la pavimentazione interna ed esterna è costituita da piastrelle di ceramica smaltata. Gli infissi interni e quelli esterni, compreso le persiane, sono in legno. Alcuni di quelli esterni sono protetti da una inferriata in metallo. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia, ma necessitano di manutenzione, non sono presenti altri impianti. Sul lato d'accesso alla villetta, dalla stradella privata, è presente un'ampia area scoperta per il parcheggio di più auto, il retro è costituito da una pseudo intercapedine tra l'immobile e il muro di contenimento, coperta da pannelli in lamierino su una struttura metallica. Su questo stesso lato è presente una zona cottura con lavello ed a seguire un forno a legna. Di fronte vi è la zona pranzo esterna, coperta, da qui si accede, tramite una scala in metallo, al lastrico solare al piano superiore. Sempre da questa zona attraverso una rampa di scala in muratura si scende al seminterrato, in corrispondenza della veranda coperta, costituito da tre piccoli vani di cui uno destinato a servizio igienico e tutti caratterizzati da notevole presenza d'infiltrazione d'acqua. Alla stessa quota di calpestio del piano

seminterrato vi è la piscina, circondata da ampi spazi destinati a solarium. Tutta la villetta, all'interno della recinzione del lotto di terreno è sistemata a verde. Al momento del sopralluogo in semi abbandono.

Sommariamente l'immobile si presenta in discrete condizioni anche se occorrono interventi di manutenzione mirati al prosciugamento delle pareti interessate dalla presenza di macchie di umidità, al recupero di alcune lesioni lungo la pensilina e al contenimento di un cedimento del terreno in prossimità della piscina ed un altro del muro di cinta lungo la stradella di accesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1970 al 15/01/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Frances	21/09/1970	12859	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Palermo	08/10/1970	33100	26473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	16/01/2003	63299	10485
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Palermo	27/01/2003	3242	2393
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a PALERMO il 27/01/2003
Reg. gen. 3243 - Reg. part. 359
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a PALERMO il 25/02/2008
Reg. gen. 10293 - Reg. part. 2252
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a PALERMO il 24/10/2008
Reg. gen. 66907 - Reg. part. 14062
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Debito d'imposta
Iscritto a PALERMO il 24/10/2008
Reg. gen. 63161 - Reg. part. 13319
Importo: € 26.351,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Debito d'imposta
Iscritto a PALERMO il 24/08/2009
Reg. gen. 69075 - Reg. part. 13816
Importo: € 62.756,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Debito d'imposta
Iscritto a PALERMO il 20/07/2010
Reg. gen. 42144 - Reg. part. 8740
Importo: € 52.903,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Concessione amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a PALERMO il 06/07/2018
Reg. gen. 26893 - Reg. part. 3605
Importo: € 425.373,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a TERMINI IMERESE il 02/08/2022
Reg. gen. 38680 - Reg. part. 30631
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare destinata a residenza è stata edificata in seguito al rilascio della licenza edilizia ed è stata dichiarata abitabile conformemente alle previsioni dello strumento urbanistico del periodo. Attualmente, dal confronto della distribuzione interna dei vani e la planimetria catastale non emergono sostanziali difformità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La villetta è stata ultimata nel 1971 in seguito al rilascio del permesso di esecuzione lavori edili del sindaco del comune di Trabia in data **** Omissis **** 1968 pratica n. **** Omissis ****. L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata alla sig.ra **** Omissis **** in data **** Omissis **** 1971.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto dei disegni tecnici allegati al permesso di costruire con la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità: a) il piano seminterrato non è stato accatastato, manca quindi la planimetria catastale; b) non è stata inserita in mappa la piscina; c) il lastrico solare non è inserito e manca nel conteggio della superficie catastale; d) le coperture con strutture metalliche su due lati della villetta sono abusive ed occorre sanarle.

l'impianto elettrico non è a norma e l'importo presunto per la regolarizzazione è di € 7.000,00 circa compresi oneri tecnici e di legge. Lo stesso per l'impianto idrico sanitario, il costo presunto è di € 4.000,00 circa compresi oneri tecnici e di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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, comparati con immobili in condizioni più o meno simili, 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trabia (PA) - Contrada Salina
L'unità immobiliare è costituita dal piano seminterrato e dal piano terra, con copertura a terrazza scoperta. Il seminterrato è composto da tre piccoli vani, due dei quali destinati a deposito e ripostiglio, il terzo è destinato a servizio igienico e spogliatoio, con separata doccia, ad uso della piscina. Il piano terra

è composto da un ampio salone, collegato alla terrazza coperta, dalla zona pranzo adiacente la cucina, da n. 4 stanze da letto di cui una matrimoniale, da un bagno e un doppio servizio. Tutti i vani sono disimpegnati da un corridoio. Gli spazi esterni attorno alla villetta, sono costituiti da un ampio parcheggio al quale si accede tramite un cancello da una stradella privata; da qui si può accedere alla veranda coperta ed alla zona del seminterrato, tramite una piccola scala in muratura. Proseguendo in senso antiorario, oltre ad un piccolo magazzinetto, si trova una zona coperta da pannelli in lamierino su una struttura in metallo, destinata a cucina e barbecue con un forno a legna, da qui si può accedere alla zona destinata a verde agricolo; a seguire, sul lato dove si affaccia la cucina, si trova un'altra zona, coperta come la precedente, destinata al pranzo. Da questa zona si accede, tramite una scala in metallo, alla terrazza scoperta ubicata al piano primo. Infine, da una piccola rampa di scala in muratura si scende nella zona del piano seminterrato con antistante la piscina attornata dal solarium. Tutto attorno a quanto descritto è sistemato a giardino. La villetta è situata in zona collinare nelle immediate vicinanze di Trabia e San Nicola l'Arena, centri balneari attrezzati con spiagge private e spiagge libere, strutture varie per il tempo libero ed un piccolo porticciolo turistico attrezzato. La villetta è destinata a residenza stagionale, ma per le caratteristiche intrinseche è naturalmente abitabile per tutto l'anno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 700, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 345.432,60

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo del valore di mercato. Sono state interpellate alcune agenzie immobiliari locali e nelle zone vicine. Sono stati analizzati i valori unitari recensiti dall'O.M.I. e confrontati con i dati rilevati. Sono stati tenuti in considerazione alcuni fattori caratterizzanti l'immobile, in particolare, l'ubicazione, lo stato d'uso, di manutenzione, di consistenza, vetustà e superficie. Inoltre, è stata effettuata un'attenta ricerca sui vari borsini immobiliari presenti sul web. Sono stati applicati adeguati valori di riduzione, oltre la determinazione dei costi presuntivi per le difformità urbanistiche da sanare: piscina interrata, tettoie di copertura, scala di accesso al lastrico solare. Per tali abusi occorre versare all'Ufficio Tecnico comunale, a titolo di oblazione, il contributo di costruzione, in alcuni casi in misura doppia e occorre la denuncia all'Ufficio del Territorio. Inoltre, poiché catastalmente è evidenziata una difformità, riguardante l'effettiva ubicazione sul lotto di terreno della sagoma dell'edificio, occorre un ulteriore rilievo. Presuntivamente l'importo, comprensivo dell'oblazione e degli oneri tecnici, per la sanatoria, tramite SCIA, e per la regolarizzazione catastale, dei predetti abusi, ammonta ad € 15.000,00 a carico dell'acquirente.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato determinato dopo aver ragguagliato tutte le superfici diverse da quelle destinate ad abitazione vera e propria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Trabia (PA) - Contrada Salina	426,46 mq	810,00 €/mq	€ 345.432,60	100,00%	€ 345.432,60
				Valore di stima:	€ 345.432,60

Valore di stima: € 345.432,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	30000,00	€

Valore finale di stima: € 300.432,60

E' stato determinato un deprezzamento di € 30.000,00, comprensivo dei costi per l'adeguamento degli impianti elettrico e idrico, per l'eliminazione delle macchie di umidità in alcune pareti ed il rifacimento delle pitturazioni, per la sistemazione di alcune piastrelle della pavimentazione all'esterno dell'immobile, per la sistemazione del giardino e la canalizzazione delle acque piovane sul lato d'ingresso e per altri eventuali interventi di manutenzione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

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.

Misilmeri, li 18/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pizzo Antonino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione di abitabilità (Aggiornamento al 03/02/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia (Aggiornamento al 03/02/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 03/02/2023)
- ✓ N° 30 Foto - Stato di fatto e da Google maps (Aggiornamento al 03/02/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 03/02/2023)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Rilievo piano Terra, piano seminterrato, planimetria generale (Aggiornamento al 03/02/2023)

✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 03/02/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trabia (PA) - Contrada Salina

L'unità immobiliare è costituita dal piano seminterrato e dal piano terra, con copertura a terrazza scoperta. Il seminterrato è composto da tre piccoli vani, due dei quali destinati a deposito e ripostiglio, il terzo è destinato a servizio igienico e spogliatoio, con separata doccia, ad uso della piscina. Il piano terra è composto da un ampio salone, collegato alla terrazza coperta, dalla zona pranzo adiacente la cucina, da n. 4 stanze da letto di cui una matrimoniale, da un bagno e un doppio servizio. Tutti i vani sono disimpegnati da un corridoio. Gli spazi esterni attorno alla villetta, sono costituiti da un ampio parcheggio al quale si accede tramite un cancello da una stradella privata; da qui si può accedere alla veranda coperta ed alla zona del seminterrato, tramite una piccola scala in muratura. Proseguendo in senso antiorario, oltre ad un piccolo magazzino, si trova una zona coperta da pannelli in lamierino su una struttura in metallo, destinata a cucina e barbecue con un forno a legna, da qui si può accedere alla zona destinata a verde agricolo; a seguire, sul lato dove si affaccia la cucina, si trova un'altra zona, coperta come la precedente, destinata al pranzo. Da questa zona si accede, tramite una scala in metallo, alla terrazza scoperta ubicata al piano primo. Infine, da una piccola rampa di scala in muratura si scende nella zona del piano seminterrato con antistante la piscina attorniata dal solarium. Tutto attorno a quanto descritto è sistemato a giardino. La villetta è situata in zona collinare nelle immediate vicinanze di Trabia e San Nicola l'Arena, centri balneari attrezzati con spiagge private e spiagge libere, strutture varie per il tempo libero ed un piccolo porticciolo turistico attrezzato. La villetta è destinata a residenza stagionale, ma per le caratteristiche intrinseche è naturalmente abitabile per tutto l'anno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 700, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare destinata a residenza è stata edificata in seguito al rilascio della licenza edilizia ed è stata dichiarata abitabile conformemente alle previsioni dello strumento urbanistico del periodo. Attualmente, dal confronto della distribuzione interna dei vani e la planimetria catastale non emergono sostanziali difformità.

Prezzo base d'asta: € 300.432,60

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.432,60

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Trabia (PA) - Contrada Salina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 700, Categoria A7	Superficie	426,46 mq
Stato conservativo:	Da quanto riferito e da quanto constatato durante la visita di sopralluogo, la villetta è occupata saltuariamente, con prevalenza nel periodo estivo. Sempre in sede di visita, sulle pareti perimetrali sono state rilevate vistose chiazze di efflorescenze saline, dovute a problemi di umidità da risalita. Nella zona destinata a verde; sul lato che collega lo spazio destinato al parcheggio ed il piano sottostante dov'è ubicata la piscina, vi è traccia di un piccolo rivolo d'acqua piovana dovuta ad infiltrazione, presumibilmente causata da un mancato convogliamento della stessa. Tali infiltrazioni sparse attorno alla sistemazione a verde sono la causa dei piccoli cedimenti in alcuni punti dei muretti e di parte della recinzione perimetrale. A causa della presenza di umidità sulla maggior parte delle pareti delle stanze, del degrado dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico, in generale lo stato conservativo dell'immobile è mediocre.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è costituita dal piano seminterrato e dal piano terra, con copertura a terrazza scoperta. Il seminterrato è composto da tre piccoli vani, due dei quali destinati a deposito e ripostiglio, il terzo è destinato a servizio igienico e spogliatoio, con separata doccia, ad uso della piscina. Il piano terra è composto da un ampio salone, collegato alla terrazza coperta, dalla zona pranzo adiacente la cucina, da n. 4 stanze da letto di cui una matrimoniale, da un bagno e un doppio servizio. Tutti i vani sono disimpegnati da un corridoio. Gli spazi esterni attorno alla villetta, sono costituiti da un ampio parcheggio al quale si accede tramite un cancello da una stradella privata; da qui si può accedere alla veranda coperta ed alla zona del seminterrato, tramite una piccola scala in muratura. Proseguendo in senso antiorario, oltre ad un piccolo magazzino, si trova una zona coperta da pannelli in lamierino su una struttura in metallo, destinata a cucina e barbecue con un forno a legna, da qui si può accedere alla zona destinata a verde agricolo; a seguire, sul lato dove si affaccia la cucina, si trova un'altra zona, coperta come la precedente, destinata al pranzo. Da questa zona si accede, tramite una scala in metallo, alla terrazza scoperta ubicata al piano primo. Infine, da una piccola rampa di scala in muratura si scende nella zona del piano seminterrato con antistante la piscina attornata dal solarium. Tutto attorno a quanto descritto è sistemato a giardino. La villetta è situata in zona collinare nelle immediate vicinanze di Trabia e San Nicola l'Arena, centri balneari attrezzati con spiagge private e spiagge libere, strutture varie per il tempo libero ed un piccolo porticciolo turistico attrezzato. La villetta è destinata a residenza stagionale, ma per le caratteristiche intrinseche è naturalmente abitabile per tutto l'anno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		