
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Termini Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2021 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Termini Silvio, con studio in Via Miceli, 29 - 90046 - Monreale (PA), email silvio.termini@libero.it; silviotermini11@gmail.com, PEC silvio.termini@geopec.it, Tel. 091 64 03 685, Fax 091 64 03 685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ventimiglia di Sicilia (PA) - contrada traversa snc, piano t (Coord. Geografiche: 37.999617, 13.511289)

DESCRIZIONE

trattasi di una abitazione di modeste dimensioni con terreno pertinenziale ed accesso esclusivo. dalla SP16, intesa contrada Accia o contrada Traversa, si diparte una strada in terra battuta di modeste dimensioni che disimpegna tre lotti con caseggiati e che perviene e termina all'ingresso del lotto oggetto di esecuzione.

il lotticino si presenta parzialmente recintato, ed assolutamente incolto ed a servizio dell'immobile. al centro del lotto si erge la casetta che tratteremo negli appositi paragrafi a seguire.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ventimiglia di Sicilia (PA) - contrada traversa snc, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

già comunicata con apposito modello

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

Il lotto al cui interno è inserito l'immobile in parola, è confinante con la stradella da cui trae accesso, con proprietà Tripoli per più lati, con proprietà Picciotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	78,00 mq	99,84 mq	1,00	99,84 mq	3,00 m	t
Terreno agricolo	1900,00 mq	1900,00 mq	0,18	342,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				441,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				441,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non risulta divisibile in quanto l'uno pertiene all'altro e ad esso legato intrinsecamente

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1996 al 05/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 954 Categoria A7 Cl.u, Cons. 5 Rendita € 32.279,00 Piano t
Dal 06/12/2013 al 01/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 954 Categoria A7 Cl.u, Cons. 5 Rendita € 32.279,00 Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	954			A7	u	5		322,79 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

lo stato dei luoghi corrisponde esattamente con quanto rappresentato nella planimetria catastale, fatta eccezione per la presenza di un porticato sul prospetto principale che non è rappresentato

STATO CONSERVATIVO

se osservato dall'esterno, l'immobile appare in stato di semiabbandono.

a fronte del sopralluogo interno, invece, si è potuta appurare uno stato conservativo discreto, tipico delle case con riferimento stagionale.

gli impianti essenziali, acqua, luce, sono funzionanti e di nuova generazione (sebbene privi di alcuna certificazione)

il lotto si presenta completamente recintato da un muro di cemento armato sormontato da paletti in ferro e rete metallica. Il lotto è assolutamente incolto, ma al suo interno si rinvengono una cisterna idrica che raccoglie un percolo di acque sorgive vicine, ed il sistema di scarico del tipo statico dinamico realizzato mediante posa di due fosse, una di tipo Imhoff e l'altra disperdente (come da normativa CITAI vigente). L'immobile è al grezzo delle murature, la copertura in lastrico solare con strato di guaina impermeabile. Gli infissi esterni sono in ferro. l'immobile si presenta in stato ideale per un uso stagionale.

PARTI COMUNI

l'immobile ha in comune con altri lotti finitimi soltanto l'uso della stradella d'accesso

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna servitù evidente, nessun onere, nessun censo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

la struttura portante dell'immobile in oggetto è del tipo intelaiato in c.a. i solai in latero cemento, la copertura è in lastrico solare calpestabile impermeabilizzato a mezzo di sola guaina impermeabile. L'accesso a detto lastro solare avviene per mezzo di scala interna. Le pareti esterne sono al grezzo delle murature e prive di intonaci, mentre internamente l'immobile si presenta definito, intonacato e comodamente vivibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1984 al 06/04/2000	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. R. Caruso	03/02/1984	12294	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria rr.ii.	13/02/1984	6826	5670
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ur palermo	07/04/2000	23549	15478
Dal 07/04/2222 al 01/02/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		a.m. siciliano	07/04/2000	23549	15478
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria rrii palermo	27/04/2000	15419	11427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ur palermo	20/04/2000	4518	

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 telematica aggiornate al 01/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a palermo il 03/11/2006
Reg. gen. 67957 - Reg. part. 21015
Quota: 100
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: not. S. Tripodo
Data: 20/10/2006
N° repertorio: 82533
N° raccolta: 7633

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a palermo il 03/10/2014
Reg. gen. 39959 - Reg. part. 31114
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto esecutivo cautelare**
Trascritto a palermo il 03/05/2021
Reg. gen. 895 - Reg. part. 895
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

il lotto all'interno del quale è inserito l'immobile è ricadente in zona a vocazione agricola sottoposta a vincolo sismico e idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/198 e non è mai stato dichiarato agibile.

l'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di alcun titolo abilitativo, nell'anno 1983 da parte dei danti causa Cannatella e Barresi. Per detto immobile è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. 1862 del 03.05.1986. Come da certificazioni allegate al rogito di acquisto, il comune di Ventimiglia di Sicilia ne ha certificato la congruità dei pagamenti (oneri concessori ed oblazione) e ne ha ammesso la sanabilità subordinandola esclusivamente all'ottenimento del parere da parte dell'ente detentore del vincolo idrogeologico (corpo forestale dello stato) e del vincolo sismico (genio civile) ai quali comunque era già stata fatta apposita istanza già alla data del 21.10.1999.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ventimiglia di Sicilia (PA) - contrada traversa snc, piano t trattasi di una abitazione di modeste dimensioni con terreno pertinenziale ed accesso esclusivo. dalla SP16, intesa contrada Accia o contrada Traversa, si diparte una strada in terra battuta di modeste dimensioni che disimpegna tre lotti con caseggiati e che perviene e termina all'ingresso del lotto oggetto di esecuzione. il lotticino si presenta parzialmente recintato, ed assolutamente incolto ed a servizio dell'immobile. al centro del lotto si erge la casetta che tratteremo negli appositi paragrafi a seguire.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 954, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 90.000,00

Valore di stima del bene: € 80.000,00

Effettuata una accurata indagine di mercato si è palesato che beni immobili simili a quello in oggetto sono stati oggetto di recente compravendita con valutazioni oscillanti tra €/mq. 150 ed €/mq. 450.

Analizzato il dato O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) si denota una valutazione oscillante tra €/mq. 280 - 405 (zona R3 - contrada traversa - abitazione in villini).

All'interno della superiore forbice di dati non si ha alcun dubbio sul volere utilizzare una valutazione minima tenuto conto dello stato di semiabbandono dell'immobile, la sua vetustà, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tutto quanto già relazionato nei capi che precedono.

Sebbene, infatti, la zona sia abbastanza appetibile al mercato dei fitti e delle vendite, non si può non tenere conto delle condizioni di assoluto abbandono dell'immobile e del lotto circostante. Le ingenti somme necessarie al ripristino di uno stato di vivibilità e di salubrità del complesso immobiliare (lotto ed edificio) vanno ad incidere fortemente assumendo il valore di "detrazione" al primo prezzo ottenuto dalla semplice indagine di mercato.

A fronte di quanto detto, si determina la valutazione dell'immobile in non più di € 90.000,00 (€/mq. 204 circa)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ventimiglia di Sicilia (PA) - contrada traversa snc, piano t	441,84 mq	203,69 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
				Valore di stima:	€ 90.000,00

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.

Monreale, li 06/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Termini Silvio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ventimiglia di Sicilia (PA) - contrada traversa snc, piano t trattasi di una abitazione di modeste dimensioni con terreno pertinenziale ed accesso esclusivo. dalla SP16, intesa contrada Accia o contrada Traversa, si diparte una strada in terra battuta di modeste dimensioni che disimpegna tre lotti con caseggiati e che perviene e termina all'ingresso del lotto oggetto di esecuzione. il lotticino si presenta parzialmente recintato, ed assolutamente incolto ed a servizio dell'immobile. al centro del lotto si erge la casetta che tratteremo negli appositi paragrafi a seguire.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 954, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il lotto all'interno del quale è inserito l'immobile è ricadente in zona a vocazione agricola sottoposta a vincolo sismico e idrogeologico.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ventimiglia di Sicilia (PA) - contrada traversa snc, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 954, Categoria A7	Superficie	441,84 mq
Stato conservativo:	se osservato dall'esterno, l'immobile appare in stato di semiabbandono. a fronte del sopralluogo interno, invece, si è potuta appurare uno stato conservativo discreto, tipico delle case con riferimento stagionale. gli impianti essenziali, acqua, luce, sono funzionanti e di nuova generazione (sebbene privi di alcuna certificazione) il lotto si presenta completamente recintato da un muro di cemento armato sormontato da paletti in ferro e rete metallica. Il lotto è assolutamente incolto, ma al suo interno si rinvengono una cisterna idrica che raccoglie un percolo di acque sorgive vicine, ed il sistema di scarico del tipo statico dinamico realizzato mediante posa di due fosse, una di tipo Imhoff e l'altra disperdente (come da normativa CITAI vigente). L'immobile è al grezzo delle murature, la copertura in lastrico solare con strato di guaina impermeabile. Gli infissi esterni sono in ferro. l'immobile si presenta in stato ideale per un uso stagionale.		
Descrizione:	trattasi di una abitazione di modeste dimensioni con terreno pertinenziale ed accesso esclusivo. dalla SP16, intesa contrada Accia o contrada Traversa, si diparte una strada in terra battuta di modeste dimensioni che disimpegna tre lotti con caseggiati e che perviene e termina all'ingresso del lotto oggetto di esecuzione. il lotticino si presenta parzialmente recintato, ed assolutamente incolto ed a servizio dell'immobile. al centro del lotto si erge la casetta che tratteremo negli appositi paragrafi a seguire.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a palermo il 03/10/2014

Reg. gen. 39959 - Reg. part. 31114

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **atto esecutivo cautelare**

Trascritto a palermo il 03/05/2021

Reg. gen. 895 - Reg. part. 895

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura