
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Molica Nardo Teresa Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	1
Premessa	3
Descrizione	
Lotto n. Unico	
Riserve e particolarità da segnalare.....	
Elenco allegati	
Riepilogo bando d'asta	
Schema riassuntivo.....	
Formalità da cancellare	



INCARICO

All'udienza del 11/03/2021, il sottoscritto Ing. Molica Nardo Teresa Paola, con studio in Via Empedocle Restivo, 82 - 90144 - Palermo (PA), email tpmolica@gmail.com, PEC teresapaola.molicanardo@ordineingpa.it, Tel. 0919 774638, Fax 0919 774638, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ventimiglia di Sicilia (PA) - Contrada Traversa snc (Coord. Geografiche: 37.991890, 13.531541)

DESCRIZIONE

Villetta unifamiliare, per civile abitazione, sita nel Comune di Ventimiglia di Sicilia in C.da Traversa, edificio "A", costituita da piano terra, un piano parzialmente seminterrato con annesso terreno circostante.

Dalla via principale si accede, attraverso un cancello carrabile in ferro, a una Stradella privata pavimentata con mattoni in cemento per esterno che conduce al piazzale antistante la villa. Il terreno, al confine con la strada e con le altre proprietà limitrofe, presenta una recinzione composta da un muretto in cemento armato con finitura a faccia vista sormontato da una ringhiera in ferro.

In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che, in difformità alla Concessione edilizia n. 46/93 (Allegato 1), è stato realizzato, seguendo la pendenza del terreno circostante, uno scavo di sbancamento su tre lati della casa, fino a raggiungere il piano di calpestio del seminterrato. Detto piano, che nel progetto risultava precedentemente interrato oggi è fuori terra; è stato edificato un muro di sostegno ad una distanza di circa un metro e mezzo dal muro di intercapedine del piano interrato; sono state create delle aperture e una nuova distribuzione interna con aumento di superficie, ottenuta demolendo parte dei muri di compagno; è stata realizzata una tettoia di copertura del piazzale posto a nord; infine il portico posto al piano terra è stato chiuso.

La villetta è ubicata in contada Traversa, a circa tre chilometri dal centro abitato di Ventimiglia di Sicilia, sito in una zona collinare interna, posta a circa 540 metri sul livello del mare, che conta circa 2.300 abitanti.

La Contrada Traversa è caratterizzata dalla presenza di numerose ville ad uso stagionale, tuttavia mancano sia i servizi primari sia i secondari e non è servita da mezzi pubblici e quindi l'unico modo per raggiungere l'immobile è con un mezzo proprio.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ventimiglia di Sicilia (PA) - Contrada Traversa snc



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La relazione notarile è INCOMPLETA. Il custode giudiziario ha estratto la nota di iscrizione ipotecaria del 20/01/2003 ai nn. 2162/227 dalla quale si evidenzia che il creditore a favore della quale è stata iscritta l'ipoteca è il Banco di Sicilia di Palermo.

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.

**** Omissis ****.

CONFINI

La villetta confina a nord con la proprietà di **** Omissis ****, a est con la proprietà di **** Omissis ****, a sud con la strada di accesso al cancello carrabile e con la proprietà di **** Omissis ****, ad ovest con la proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	99,00 mq	110,00 mq	0,50	55,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Loggia	44,00 mq	26,00 mq	0,40	10,40 mq	2,75 m	Seminterrato
Abitazione	33,00 mq	44,26 mq	1,00	44,26 mq	2,70 m	Terra
Veranda	11,45 mq	13,58 mq	0,95	12,90 mq	2,50 m	Terra
Terrazza	46,53 mq	53,19 mq	0,25	13,30 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	5317,00 mq	5317,00 mq	0,02	106,34 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				244,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				244,70 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano seminterrato in realtà oggi è un piano terra dal momento che è stato effettuato uno sbancamento e l'edificazione di un muro di contenimento che dista circa 1,50 mt dall'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	386	3		A7	U	3 vani		193,67 €	PT-S		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come precedentemente evidenziato lo stato di fatto della villa non corrisponde alla planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

La villetta in esame si presenta in buone condizioni sia dal punto di vista statico sia per quanto riguarda lo stato di conservazione delle finiture a meno di ammaloramenti localizzati in alcuni soffitti della casa.

Nel complesso l'immobile risulta in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta risulta costituita da:

- piano terra composto da una camera da letto, una cameretta, un bagno con doccia, un portico chiuso e una terrazza a livello;
- piano seminterrato composto da un ampio vano destinato a soggiorno con angolo cottura e camino dal quale si accede a due camere, un bagno con doccia, un ripostiglio ricavato nel sottoscala e una dispensa.

Detti piani sono collegati da una scala interna. L'accesso al piano terra è garantito anche dal terrazzo.

Il terreno circonda la casa su tutti e quattro i lati, per una superficie complessiva di circa mq 5.342, compresa l'area di sedime del fabbricato, l'area esterna pavimentata e la stradella d'accesso anch'essa pavimentata con mattoni in cemento.

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale e l'aerazione possono essere giudicate sufficienti in quanto tutti gli ambienti di entrambi i piani risultano dotati di aperture verso l'esterno.
- La villetta risulta ventilata in maniera sufficiente e la dimensione dei vani permette di organizzare gli spazi in maniera comoda.



- L'immobile è fornito di impianto idrico sanitario e riserva idrica in cisterna, l'impianto elettrico è privo di certificazione. L'impianto fognario è collegato a una vasca interrata del tipo Imoff. La fornitura di gas avviene mediante bombolone GPL posto nel terreno retrostante la villa.

- In merito alle finiture interne, i pavimenti sono in cotto; le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura ad eccezione della parte dove è ubicata la cucina che presenta delle piastrelle di ceramica e i bagni che presentano pareti e pavimenti rivestiti con piastrelle di ceramica. Inoltre i bagni sono dotati entrambi di lavabo, wc, bidet e doccia con boxdoccia.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi in alluminio e vetrocamera con persiane in ferro, tutti in buono stato di conservazione. Gli infissi di chiusura del portico sono in alluminio con vetrocamera.

Fa parte della consistenza della villa stimata, il terreno che si sviluppa intorno alla casa adibito quasi interamente a uliveto.

L'immobile ha struttura in c.a. e salai in latero-cemento, intonaco esterno realizzato con malta fine e tonachino, tetto a falde ricoperto da tegole del tipo "Coppo siciliano".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato occasionalmente dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1993 al 17/01/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Bonomo	14/01/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	28/01/1993	3318	2566
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo	03/02/1993	1208			
Dal 17/01/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Armando	17/01/2003	245491	4933
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	20/01/2003	2161	1689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Palermo	30/01/2003	381	1V
--	--	---------	------------	-----	----

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia del 1993. Precedentemente il terreno su cui oggi sorge la villa era di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ai quali era pervenuto in virtù di atto di vendita del 16/12/1970 ricevuto dal Notaio L. Fernandez, registrato a Palermo il 29/12/1970 al n. 17061, trascritto il 28/12/1970 ai nn. 43713/35053.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La villetta è dotata di Concessione edilizia, ma lo stato di fatto è difforme rispetto al progetto assentito. Come evidenziato in precedenza, l'immobile risulta essere stato oggetto di modifiche che hanno comportato un aumento della superficie utile e una diversa distribuzione interna, che non risulta agli atti informatizzati del Catasto Fabbricati del Comune di Ventimiglia di Sicilia.

Alla luce delle informazioni fornite dall'Ufficio tecnico del Comune di Ventimiglia di Sicilia, dall'esame della documentazione acquisita e sulla scorta del sopralluogo effettuato si può affermare che:

- l'area sulla quale è stata edificata la villa ricade in zona territoriale omogenea E, verde agricolo, con indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq;
- l'immobile è stato realizzato in forza della C.E. n. 46 prot. 3115, rilasciata dal Comune di Ventimiglia di Sicilia in data 27/07/1993, con la quale si autorizzava la costruzione di "n. 3 casette di campagna, da adibire a civile abitazione, composte da un piano interrato ed un piano terra, ciascuna per un volume complessivo di mc 121,80 ed una superficie utile abitabile di mq 29,58,
- in data 20/04/1998 prot. 2318 è stato rilasciato dal Comune di Ventimiglia di Sicilia il relativo permesso di Abitabilità;
- le opere di ristrutturazione, consistenti nell'aumento di volumetria dell'immobile oltre i limiti stabiliti dalle prescrizioni del P.R.G. e nella modifica dei prospetti hanno trasformato il bene pignorato in un edificio diverso da quello assentito;
- non risultano depositate istante di concessione in sanatoria relative alle opere prima descritte.

Durante le operazioni peritali l'Ufficio Tecnico, su richiesta specifica dello scrivente CTU in merito alla sanabilità degli ampliamenti il comune ha espresso parere negativo in quanto le opere realizzate non sono conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

Pertanto le opere si configurano come abusi edilizi e quindi in fase di stima dell'immobile si applicherà un deprezzamento del bene con un costo forfettario di €/mq 100,00 necessari per demolire le opere abusive e per il ripristino dello stato dei luoghi ante quo.

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** - Villa ubicata a Palermo (PA) - Contrada Traversa snc
Villetta unifamiliare, per civile abitazione, sita nel Comune di Ventimiglia di Sicilia in C.da Traversa, edificio "A", costituita da piano terra, un piano parzialmente seminterrato con annesso terreno circostante. Dalla via principale si accede, attraverso un cancello carrabile in



ferro, a una Stradella privata pavimentata con mattoni in cemento per esterno che conduce al piazzale antistante la villa. Il terreno, al confine con la strada e con le altre proprietà limitrofe, presenta una recinzione composta da un muretto in cemento armato con finitura a faccia vista sormontato da una ringhiera in ferro. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che, in difformità alla Concessione edilizia n. 46/93 (Allegato 1), è stato realizzato, seguendo la pendenza del terreno circostante, uno scavo di sbancamento su tre lati della casa, fino a raggiungere il piano di calpestio del seminterrato. Detto piano, che nel progetto risultava precedentemente interrato oggi è fuori terra; è stato edificato un muro di sostegno ad una distanza di circa un metro e mezzo dal muro di intercapedine del piano interrato; sono state create delle aperture e una nuova distribuzione interna con aumento di superficie, ottenuta demolendo parte dei muri di tompagno; è stata realizzata una tettoia di copertura del piazzale posto a nord; infine il portico posto al piano terra è stato chiuso. La villetta è ubicata in contada Traversa, a circa tre chilometri dal centro abitato di Ventimiglia di Sicilia, sito in una zona collinare interna, posta a circa 540 metri sul livello del mare, che conta circa 2.300 abitanti. La Contrada Traversa è caratterizzata dalla presenza di numerose ville ad uso stagionale, tuttavia mancano sia i servizi primari sia i secondari e non è servita da mezzi pubblici e quindi l'unico modo per raggiungere l'immobile è con un mezzo proprio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 386, Sub. 3, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 97.880,00

La stima, pur essendo frutto di precise indagini di mercato e analisi comparative, rappresenta il "più probabile" valore di mercato del bene.

Il mercato immobiliare subisce, al pari degli altri settori merceologici, le continue fluttuazioni della domanda e dell'offerta oltre alle influenze del particolare momento storico in cui ci si trova ad effettuare la valutazione.

La recente pandemia, ancora non superata, ha causato una considerevole contrazione del mercato immobiliare comportando una contrazione del valore medio al metro quadro degli immobili. Per il comune di Ventimiglia di Sicilia rispetto a maggio del 2020, mese in cui eravamo già nel pieno della prima ondata della pandemia, il prezzo al metro quadro a maggio 2021 risulta di circa il 5% in meno dell'anno precedente.

L'indagine condotta presso le agenzie immobiliari della zona, oltre che presso i motori di ricerca presenti sulla rete e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al secondo semestre 2020, hanno condotto ad assumere quale prezzo unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale €/mq 500,00.

Tenuto conto della situazione di abuso edilizio precedentemente descritto, a detto valore unitario si applicherà una decurtazione forfettaria di €/mq 100,00 quale costo occorrente per il ripristino dello stato dei luoghi ante quo, ottenendo così un valore pari a €/mq 400,00.

Per tutto quanto sopra, in funzione della superficie prima determinata pari a 244,70 mq si ottiene un valore arrotondato per difetto di € 97.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Ventimiglia di Sicilia (PA) - Contrada Traversa snc	244,70 mq	400,00 €/mq	€ 97.880,00	100,00%	€ 97.880,00
Valore di stima:					€ 97.880,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che l'immobile oggetto di stima ha delle opere abusive non sanabili.

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.

Palermo, li 01/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Molica Nardo Teresa Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 27/07/1993)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di abitabilità e uso (Aggiornamento al 20/04/1998)
- ✓ N° 3 Foto - Rilievi fotografici (Aggiornamento al 13/05/2021)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/04/2021)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 01/06/2021)
- ✓ N° 6 Google maps - Ortofoto
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Rilievo stato di fatto redatto dal CTU
- ✓ N° 8 Ispezione ipotecaria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ventimiglia di Sicilia (PA) - Contrada Traversa snc
Villetta unifamiliare, per civile abitazione, sita nel Comune di Ventimiglia di Sicilia in C.da Traversa, edificio "A", costituita da piano terra, un piano parzialmente seminterrato con annesso terreno circostante. Dalla via principale si accede, attraverso un cancello carrabile in ferro, a una Stradella privata pavimentata con mattoni in cemento per esterno che conduce al piazzale antistante la villa. Il terreno, al confine con la strada e con le altre proprietà limitrofe, presenta una recinzione composta da un muretto in cemento armato con finitura a faccia vista sormontato da una ringhiera in ferro. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che, in difformità alla Concessione edilizia n. 46/93 (Allegato 1), è stato realizzato, seguendo la pendenza del terreno circostante, uno scavo di sbancamento su tre lati della casa, fino a raggiungere il piano di calpestio del seminterrato. Detto piano, che nel progetto risultava precedentemente interrato oggi è fuori terra; è stato edificato un muro di sostegno ad una distanza di circa un metro e mezzo dal muro di intercapedine del piano interrato; sono state create delle aperture e una nuova distribuzione interna con aumento di superficie, ottenuta demolendo parte dei muri di tompagno; è stata realizzata una tettoia di copertura del piazzale posto a nord; infine il portico posto al piano terra è stato chiuso. La villetta è ubicata in contada Traversa, a circa tre chilometri dal centro abitato di Ventimiglia di Sicilia, sito in una zona collinare interna, posta a circa 540 metri sul livello del mare, che conta circa 2.300 abitanti. La Contrada Traversa è caratterizzata dalla presenza di numerose ville ad uso stagionale, tuttavia mancano sia i servizi primari sia i secondari e non è servita da mezzi pubblici e quindi l'unico modo per raggiungere l'immobile è con un mezzo proprio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 386, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Ventimiglia di Sicilia (PA) - Contrada Traversa snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 386, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	244,70 mq
Stato conservativo:	La villetta in esame si presenta in buone condizioni sia dal punto di vista statico sia per quanto riguarda lo stato di conservazione delle finiture a meno di ammaloramenti localizzati in alcuni soffitti della casa. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare, per civile abitazione, sita nel Comune di Ventimiglia di Sicilia in C.da Traversa, edificio "A", costituita da piano terra, un piano parzialmente seminterrato con annesso terreno circostante. Dalla via principale si accede, attraverso un cancello carrabile in ferro, a una Stradella privata pavimentata con mattoni in cemento per esterno che conduce al piazzale antistante la villa. Il terreno, al confine con la strada e con le altre proprietà limitrofe, presenta una recinzione composta da un muretto in cemento armato con finitura a faccia vista sormontato da una ringhiera in ferro. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che, in difformità alla Concessione edilizia n. 46/93 (Allegato 1), è stato realizzato, seguendo la pendenza del terreno circostante, uno scavo di sbancamento su tre lati della casa, fino a raggiungere il piano di calpestio del seminterrato. Detto piano, che nel progetto risultava precedentemente interrato oggi è fuori terra; è stato edificato un muro di sostegno ad una distanza di circa un metro e mezzo dal muro di intercapedine del piano interrato; sono state create delle aperture e una nuova distribuzione interna con aumento di superficie, ottenuta demolendo parte dei muri di compagnia; è stata realizzata una tettoia di copertura del piazzale posto a nord; infine il portico posto al piano terra è stato chiuso. La villetta è ubicata in contada Traversa, a circa tre chilometri dal centro abitato di Ventimiglia di Sicilia, sito in una zona collinare interna, posta a circa 540 metri sul livello del mare, che conta circa 2.300 abitanti. La Contrada Traversa è caratterizzata dalla presenza di numerose ville ad uso stagionale, tuttavia mancano sia i servizi primari sia i secondari e non è servita da mezzi pubblici e quindi l'unico modo per raggiungere l'immobile è con un mezzo proprio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato occasionalmente dal debitore.		

