

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ustica Giada, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

## INCARICO

---

In data 11/03/2022, la sottoscritta Arch. Ustica Giada, con studio in viale Enrico Iannelli 15 - 90018 - Termini Imerese (PA), email giada.u@gmail.com, PEC giada.ustica@archiworldpec.it, Fax 091 843 91 08, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO UNICO** - Villa ubicata a Ventimiglia di Sicilia (PA) - contrada Traversa, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 37.997908, 13.515280)

## SOPRALLUOGO

---

In data 11/03/2022 è stata nominata C.T.U. la sottoscritta architetto Giada Ustica con studio in Termini Imerese, viale Enrico Iannelli 15, iscritta all'ordine degli Architetti PPC della Provincia di Palermo al n.4913, al fine di effettuare accertamenti sull'immobile pignorato e la stima del bene. Sebbene la sottoscritta sia stata nominata il 17/03/2022 ha ricevuto notifica di nomina solo l'11/05/2022 (giuramento effettuato il 20/05/2022 e modulo di controllo preliminare depositato il 20/06/2022). In data 26/07/2022 è stato tentato un primo accesso non andato a buon fine per irreperibilità dell'esecutato. E' stato programmato un secondo tentativo di accesso il 03/10/2022 che è stato necessario rinviare. Dopo diversi tentativi con esito negativo è stato infine possibile eseguire il sopralluogo presso il bene solo il 06/12/2022. In tale data alla presenza dell'avvocato Bova, custode giudiziario, e dei sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari, si è svolto il sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione. Le operazioni si sono svolte regolarmente: sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state acquisite tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia.

## DESCRIZIONE

---

(cfr. all. C - documentazione grafica e all. F - documentazione fotografica).



Sovrapposizione ortofoto - estratto di mappa catastale

Villa unifamiliare su tre livelli, due fuori terra e uno seminterrato con terreno di pertinenza esclusiva in contrada Traversa, località Villaggio Madonnuzza, Ventimiglia di Sicilia PA. L'accesso all'immobile avviene da cancello carrabile attraverso cancello e vialetto comuni che si diparte dalla Strada Provinciale 16 che collega Bagheria con Ventimiglia di Sicilia.



Cancello di accesso sulla SP16



Villa in contrada Traversa Ventimiglia di Sicilia PA

Il bene si trova in un contesto collinare e fa parte di un insediamento residenziale stagionale denominato Villaggio Madonnuzza, a ridosso di Cozzo dei Ciauli a circa 300 m di altezza sul livello del mare. Il centro urbano più vicino alla località è Casteldaccia, 9 km a Nord, mentre Ventimiglia di Sicilia si trova a 11 km di distanza in direzione Sud. In zona prevalgono residenze a carattere stagionale in un contesto semiagricolo collinare.

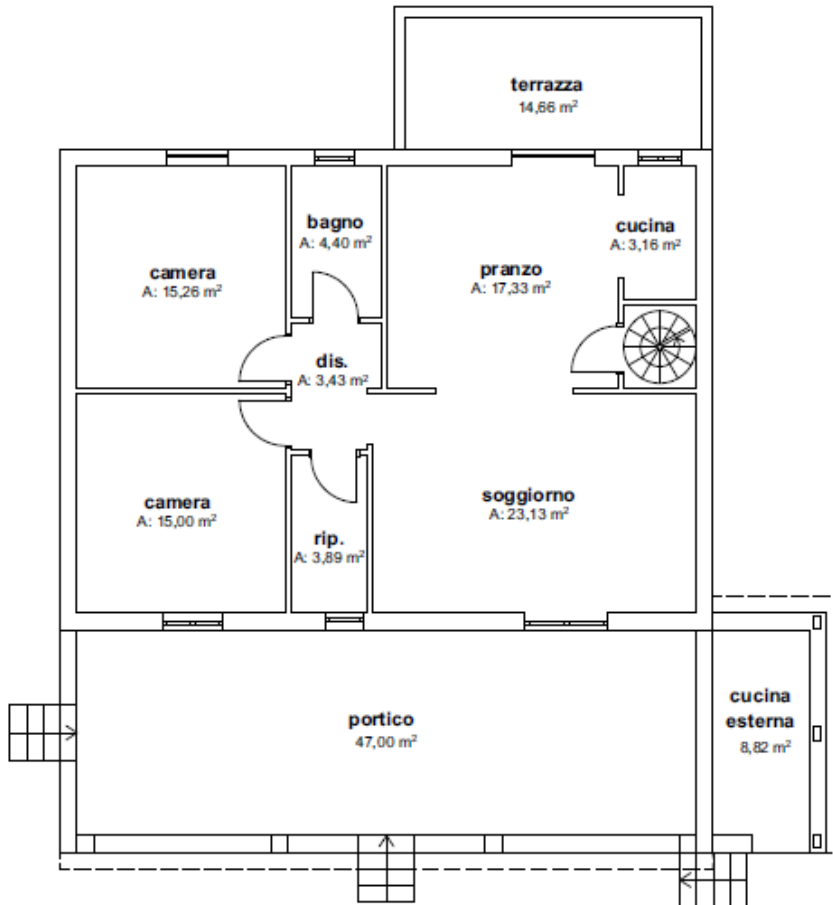


Ortofoto

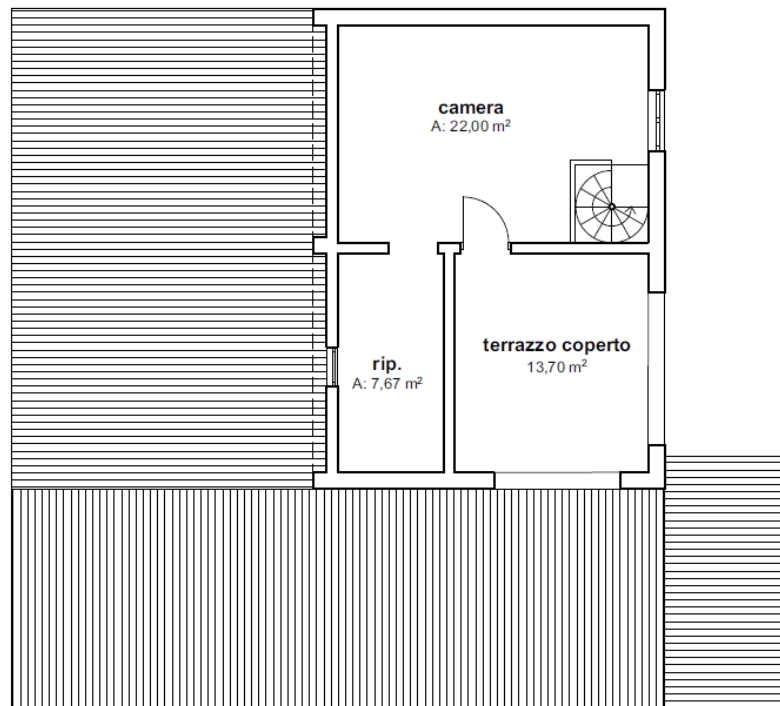


Stralcio cartografico 1/25000

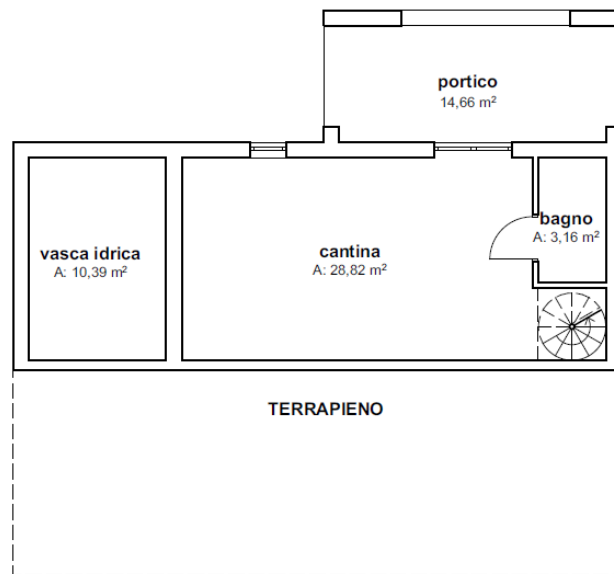
La villa si articola su tre livelli ed è così composta: al piano terra soggiorno, stanza da pranzo, cucina, terrazza, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, portico, cucina esterna coperta; al piano seminterrato cantina, bagno, portico, vasca idrica; al piano primo camera, ripostiglio e terrazza coperta.



Pianta piano T



Pianta piano 1°



Pianta piano seminterrato

Costituisce pertinenza dell'unità il terreno che circonda il fabbricato, da cui avviene l'accesso, in parte pavimentato e piantumato con essenze decorative.



Cucina PT



Cucina PT



Camera PT



Bagno PT



Terrazza coperta PT



Cucina esterna PT



Cantina PS1



Bagno PS1



Camera P1°



Terrazza coperta P1°



Cancello di accesso



esterno

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, come già attestato in sede di controllo preliminare. Il C.T.U. ha provveduto ad estrarre la visura storica catastale aggiornata, l'estratto di mappa catastale e la planimetrie catastale (vedi all. B - documentazione catastale). Inoltre è stata reperita copia dell'atto di provenienza (vedi all. E - atto di provenienza).

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Cfr. all. A - documentazione anagrafica, Certificato di stato civile e estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con particelle 1109 In testa a DI CARLO GIOACCHINO nato a VENTIMIGLIA DI SICILIA (PA) il 29/04/1966 e 394 in testa a PIRAINO VINCENZO nato a CASTELDACCIA (PA) il 22/11/1941, a Est con particella 799 in testa a CAGGEGI PIETRO nato a PALERMO (PA) il 04/01/1943 e CANNATELLA ANNA nata a PALERMO (PA) il 19/11/1942 coniugi in comunione legale dei beni a Sud con particella 606 in testa a CANGIALOSI MICHELA nata a BAGHERIA (PA) il 25/02/1936, NOTARO GIUSEPPE nato a BAGHERIA (PA) il 05/03/1962, NOTARO ONOFRIO nato a BAGHERIA (PA) il 31/07/1964, NOTARO ROSARIO nato a BAGHERIA (PA) il 09/08/1968 e con vialetto comune a Ovest con particella 1109. (cfr. all. B - documentazione catastale, estratto di mappa).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	85,60 mq	101,60 mq	1,00	101,60 mq	2,90 m	T
Villa	29,67 mq	34,10 mq	1,00	34,10 mq	2,95 m	1°
Cantina	32,00 mq	36,10 mq	0,50	18,05 mq	2,70 m	S1
Terrazza	12,60 mq	14,70 mq	0,30	4,41 mq	-	T
Portico	41,30 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	-	T
cucina esterna	6,60 mq	8,80 mq	0,30	2,64 mq	-	T
Terrazza coperta	16,10 mq	13,70 mq	0,30	4,11 mq	-	1°
Portico	12,80 mq	14,70 mq	0,15	2,20 mq	-	S1
vasca idrica	13,00 mq	10,40 mq	0,10	1,04 mq	-	S1
Terreno (< 5 x sup. resid.)	678,50 mq	678,50 mq	0,00	0,00 mq	-	-
Terreno (= sup. resid.)	135,70 mq	135,70 mq	0,10	13,57 mq	-	-
Terreno (> 5 x sup. resid.)	67,80 mq	67,80 mq	0,02	1,36 mq	-	-
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>206,58 mq</b>		

Per la determinazione della superficie commerciale si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

### **Criteri generali**

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i

muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

#### **Criteria per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1999 al 14/05/2002	CAGGEGGI Pietra nato a PALERMO (PA) il 30/08/1923 fino al 28/04/2004; CAGGEGGI Pietra nato a PALERMO (PA) il 30/08/1923 Da verificare proprietario per il sub 1 1/4 fino al 28/04/2004; CANALE Gaetano nato a CASTELDACCIA (PA) il 19/02/1926 fino al 28/04/2004; CANNATELLA Antonino nato a PALERMO (PA) il 02/01/1938 fino al 28/04/2004; CANNATELLA Antonino nato a PALERMO (PA) il 02/01/1938 Da verificare proprietario per il sub 1 1/4 fino al 28/04/2004; CASTRONOVO Carlo nato a BAGHERIA (PA) il 29/06/1930 fino al 28/04/2004; CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI PER IL SUB 2 fino al 28/04/2004; FEDELE Francesco nato a PALERMO (PA) il 09/08/1924 Da verificare proprietario per il sub 1 1/4 fino al 28/04/2004; FEDELE Francesco nato a PALERMO (PA) il 09/08/1924 fino al 28/04/2004; FEDELE Grazia nata a PALERMO (PA) il 13/02/1946 fino al 28/04/2004; FEDELE Grazia nata a PALERMO (PA) il 13/02/1946 Da verificare	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 841, Sub. 1 Categoria F4 Piano S1-T-1 Graffato 2

	proprietario per il sub 1 1/4 fino al 28/04/2004.	
Dal <b>28/04/2004</b> al <b>20/06/2022</b>	**** OMISSIS **** Proprietà 1/2 ****Omissis **** Proprietà 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1075 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8 Superficie catastale 170 mq Rendita € 516,46 Piano S1-T-1
Dal <b>14/05/2022</b> al <b>28/04/2004</b>	CAGGEGGI Pietra nato a PALERMO (PA) il 30/08/1923 fino al 28/04/2004; CAGGEGGI Pietra nato a PALERMO (PA) il 30/08/1923 Da verificare proprietario per il sub 1 1/4 fino al 28/04/2004; CANALE Gaetano nato a CASTELDACCIA (PA) il 19/02/1926 fino al 28/04/2004; CANNATELLA Antonino nato a PALERMO (PA) il 02/01/1938 fino al 28/04/2004; CANNATELLA Antonino nato a PALERMO (PA) il 02/01/1938 Da verificare proprietario per il sub 1 1/4 fino al 28/04/2004; CASTRONOVO Carlo nato a BAGHERIA (PA) il 29/06/1930 fino al 28/04/2004; CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI PER IL SUB 2 fino al 28/04/2004; FEDELE Francesco nato a PALERMO (PA) il 09/08/1924 Da verificare proprietario per il sub 1 1/4 fino al 28/04/2004; FEDELE Francesco nato a PALERMO (PA) il 09/08/1924 fino al 28/04/2004; FEDELE Grazia nata a PALERMO (PA) il 13/02/1946 fino al 28/04/2004; FEDELE Grazia nata a PALERMO (PA) il 13/02/1946 Da verificare proprietario per il sub 1 1/4 fino al 28/04/2004.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 841, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 488,05 Piano S1-T-1 Graffato 2

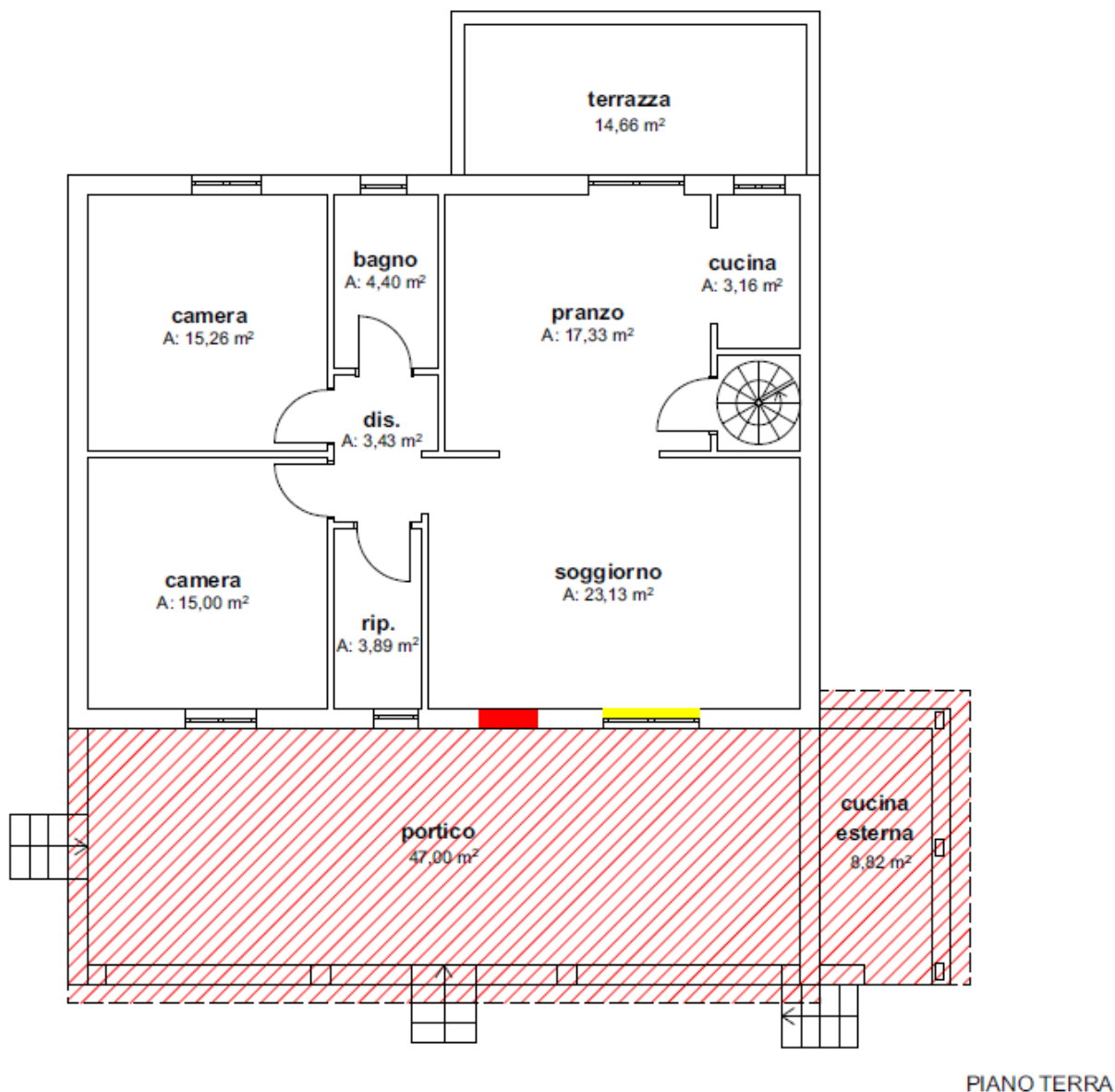
I titolari catastali corrispondono a quelli risultanti dai titoli di provenienza effettivi.

## 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	1075			A7	U	8	170 mq	516,46 €	S1-T-1		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



planimetria delle difformità catastali

Dal riscontro dei luoghi emergono le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale: La corte esterna antistante al piano terra è stata coperta con una tettoia in legno e rivestimento in tegole, sul lato Est della stessa è stata realizzata una ulteriore tettoia a copertura di una cucina esterna delimitata da muri bassi. La finestra del soggiorno è stata convertita in porta-finestra e la porta di ingresso originaria è stata tompagnata. (cfr. all. C documentazione grafica, 5. planimetria con difformità catastali). Per tali difformità si prevedono costi di aggiornamento catastale pari a 500 €.

## PRECISAZIONI

I dati risultanti dalla visura catastale storica sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione. L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di atto di compravendita del 28/04/2004 rep. n. 3959 racc. n. 1509 ai rogiti del notaio Valerio Tripoli.

---

## PATTI

---

Si precisano i seguenti patti desunti da atto di provenienza (cfr. all. E - atto di provenienza, pag. 3) "all'immobile si accede, sia a piedi che con autoveicoli, dalla stradella privata larga 3,70 (tre virgola settanta) circa, che si diparte dalla Strada Provinciale Bagheria-Ventimiglia, attraversata vari fondi di proprietà aliena, fino a raggiungere il terreno di pertinenza del fabbricato in oggetto, e prosegue oltre."

---

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione. Il giardino è piantumato con essenze decorative e risulta curato e ben tenuto. Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione. Internamente l'immobile si presenta in buono stato: gli impianti e le superfici di rivestimento sono stati oggetto di manutenzione. La porzione di fabbricato che si sviluppa al piano primo si presenta allo stato rustico, non presenta condizioni di abitabilità e di fatto non viene abitata, ma utilizzata come vano di deposito.

---

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non fa parte di un contesto condominiale ad eccezione del vialetto di accesso e del relativo cancello insistente lungo la SP16.

---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione acquisita (atti di provenienza, documentazione urbanistica etc...) e da quella prodotta agli atti (Relazione Notarile, etc...) non si rilevano servitù attive e passive.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai laterocementizi, copertura a doppia falda.

Il piano terra presenta due esposizioni a Sud-Est e a Nord-Ovest, il piano cantinato è esposto esclusivamente a Nord-Ovest, il piano primo è esposto a Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest.

Presenta un'altezza utile interna variabile: il piano terra ha un'altezza utile prevalente di 2,90 m; il piano seminterrato ha un'altezza prevalente di 2,45 m; il piano primo presenta un'altezza utile interna media di 2,95 m.

Il manto di copertura è costituito da tegole in cotto, i muri di tompagnamento sono costituiti da blocchi di tufo, le facciate esterne sono intonacate e zoccolatura e pilastri sono rivestiti in pietra da spacco. Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti, i servizi sono rivestiti in mattonelle di gres ceramico, i serramenti esterni sono in parte in alluminio con persiane in alluminio (in prevalenza al piano terra), in parte in legno con scuri in ferro o legno, le porte interne sono in legno. La porzione di fabbricato che si sviluppa al piano primo si presenta internamente al rustico con il solo primo strato di intonaco e solette cementizie. Bagni e parte dei rivestimenti del piano terra e piano seminterrato, sono stati rinnovati nel 2002. La scala di collegamento interna è una scala in ferro elicoidale.

L'unità è dotata di impianto idrico ed elettrico, il cancello di accesso è automatizzato, sono presenti due cisterne idriche esterne della capacità di circa 2000 litri e una in muratura contigua al piano cantinato della capacità di circa 5000 litri.

Il giardino di pertinenza esclusivo è in parte pavimentato con pietra da spacco, in parte piantumato, muri bassi e recinzioni sono rivestite in pietra da spacco, la corte esterna antistante l'unità e la cucina

esterna ad essa adiacente presenta una copertura in legno e muri bassi rivestiti in pietra. Tali strutture tuttavia non sono regolari e ne sarà quantificato il costo di regolarizzazione in sede di stima.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile costituisce il luogo di residenza degli esecutati. (cfr. all. A - documentazione anagrafica, certificati di residenza storici).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>14/04/1981</b> al <b>28/04/2004</b>	Fedele Francesco nato a PALERMO (PA) il 09/08/1924 e Caggeggi Pietra Pietra nato a PALERMO (PA) il 30/08/1923 per l'usufrutto congiuntivo vitalizio; Cannatella Antonino nato a PALERMO (PA) il 02/01/1938 e Fedele Grazia nata a PALERMO (PA) il 13/02/1946 per la nuda proprietà per 1/2 ciascuno Codice Fiscale/P.IVA: CGGPTR23M71G273A	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Renato Caruso notaio	14/04/1981	5755	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	28/04/1981	9732	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	24/04/1981	16239	13174		
Dal <b>28/04/2004</b>	**** OMISSIS **** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** OMISSIS ****, **** Omissis **** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****	<b>Atto di vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Valerio Tripoli	28/04/2004	3959	1509
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	04/05/2004	20759	13430
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Bagheria	03/05/2004	410			

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 31/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73  
Iscritto a Palermo il 12/09/2005  
Reg. gen. 48379 - Reg. part. 14754  
Quota: 1/2  
Importo: € 5.590,24  
A favore di MONTEPASCHI SE.RI.T servizio riscossione tributi  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e  
Capitale: € 2.795,12
- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 12/01/2011  
Reg. gen. 1324 - Reg. part. 177  
Quota: 1/1  
Importo: € 149.408,00  
A favore di Baca Popolare di Lodi S.p.A.  
Contro, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento di Immobili**  
Trascritto a Palermo il 13/12/2021  
Reg. gen. 57713 - Reg. part. 45094  
Quota: 1/1  
A favore di LEVITICUS SPV S.R.L.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Cfr. All. G - ispezioni ipotecarie.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

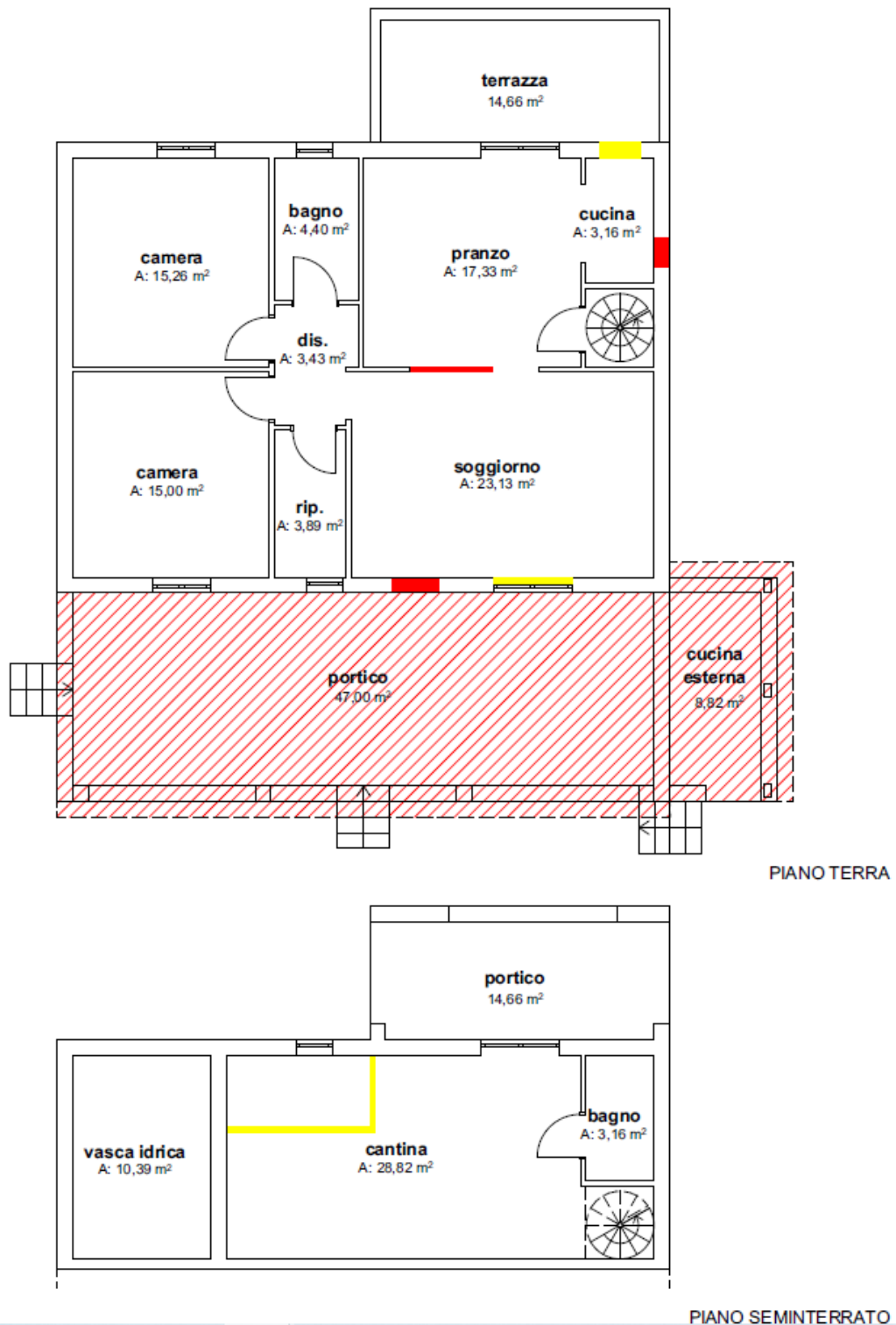
---

L'immobile è privo di certificazione di agibilità.

Immobile edificato abusivamente per cui è stata presentata istanza di sanatoria prot. n. 3870 del 30/09/1986 presentata ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47. Concessione edilizia in sanatoria n. 01/04 rilasciata il 12/03/2004 prot. n. 3870 dell'08/04/2004. A seguito di tale titolo non sono stati presentati / rilasciati altri titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di studio come da attestazione rilasciata dal Comune di Ventimiglia di Sicilia prot. 307 del 12/01/2023.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



### planimetria delle difformità urbanistiche

Dal riscontro dei luoghi rispetto a quanto assentito dai titoli edilizi rilevati, risultano le seguenti difformità: relativamente al piano terra la posizione della finestra della cucina risulta difforme, è stata realizzata sul prospetto Sud-Ovest anziché sul prospetto Nord-Ovest; la stanza da pranzo è stata resa comunicante con il soggiorno, la porta di ingresso sul soggiorno è stata tompagnata e la finestra è stata trasformata in una porta-finestra; nello spazio antistante la villa, sul lato Nord-Est, è stata realizzata una terrazza coperta con struttura in legno e manto di copertura in tegole, delimitata da muri bassi e,



adiacente ad essa, una cucina esterna con copertura in legno e muri bassi; al piano cantinato il bagno previsto non è stato realizzato e in luogo del ripostiglio è stato realizzato un bagno; Gli ambienti del piano primo non sono stati rifiniti e non presentano condizioni di abitabilità. (cfr. all. C - documentazione grafica, planimetria con difformità urbanistiche).

In sede di stima si computeranno costi di regolarizzazione relativamente alla diversa distribuzione interna, alla diversa articolazione dei prospetti e alla realizzazione delle coperture esterne pari a 50 €/mq x (47 mq + 8,8 mq) = 2790 € cui si aggiungono i costi di presentazione della pratica edilizia (circa 500 €) e le sanzioni per presentazione tardiva (1000 €). Si computeranno inoltre i costi di completamento relativi alla porzione di villa al piano primo pari a 250 €/mq per complessivi 9750 €.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di perizia non è inserito in un contesto condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

**LOTTO UNICO** - Villa ubicata a Ventimiglia di Sicilia (PA) - contrada Traversa, piano T-1-S1

Villa unifamiliare su tre livelli, due fuori terra e uno seminterrato con terreno di pertinenza esclusiva. L'accesso all'immobile avviene da cancello carrabile attraverso cancello e vialetto comuni che si diparte dalla Strada Provinciale 16 che collega Bagheria con Ventimiglia di Sicilia. Il bene si trova in un contesto collinare e fa parte di un insediamento residenziale stagionale denominato Villaggio Madonnuzza, a ridosso di Cozzo dei Ciauli a circa 300 m di altezza sul livello del mare. Il centro urbano più vicino alla località è Casteldaccia, 9 km a Nord, mentre Ventimiglia di Sicilia si trova a 11 km di distanza in direzione Sud. In zona prevalgono residenze a carattere stagionale in un contesto semiagricolo collinare. La villa si articola su tre livelli ed è così composta: al piano terra soggiorno, stanza da pranzo, cucina, terrazza, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, portico, cucina esterna coperta; al piano seminterrato cantina, bagno, portico, vasca idrica; al piano primo (allo stato rustico) camera, ripostiglio e terrazza coperta. Costituisce pertinenza dell'unità il terreno che circonda il fabbricato, da cui avviene l'accesso, in parte pavimentato e piantumato con essenze decorative.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1075, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 91308,36

### ***Criterio di stima.***

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale. Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

### Fonti di informazione:

- Catasto di Ventimiglia di Sicilia;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- Agenzia delle Entrate
- Banca dati delle quotazioni immobiliari: Parametri medi di zona per destinazione principale: Ville e villini, normale, (€/mq) valore minimo 280, valore massimo 405;
- Dati forniti da Nomisma - Società di Studi Economici: abitazioni civili, usato, (€/mq) valore minimo 408,21 valore massimo 579,63;
- immobili proposti in vendita con caratteristiche simili nella medesima area territoriale. A questi ultimi è stato applicato lo sconto medio pari al 8,4% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al 3° trimestre luglio-settembre 2022.

### Valutazione

**Segmento di mercato.** Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione residenziale siti nel territorio di Ventimiglia di Sicilia o in centri urbani della provincia di Palermo aventi caratteristiche simili (popolazione e distanza dal capoluogo). Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare non è stato possibile rilevare contratti di compravendita di immobili simili risalenti all'ultimo triennio, pertanto è stato necessario attingere ad annunci immobiliari pubblicati dai principali siti del settore (www.immobiliare.it, www.idealista.it, ecc...) cui è stato applicato uno sconto desunto dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" aggiornato al 3° trimestre del 2022 pari all'8,4%. Sono stati reperiti tre comparabili. 2022 (cfr. all. H - comparabili).

**Procedimento di stima.** Il procedimento market oriented applicato è il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Le caratteristiche immobiliari considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- data del contratto/annuncio;
- superficie commerciale;
- stato di manutenzione, indicante lo stato di finitura delle unità;
- Dotazione impiantistica;

Cfr. all. I - Market Comparison Approach.

Gli aggiustamenti del prezzo di mercato in base alle caratteristiche considerate nella stima si basano sui prezzi marginali. Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo di mercato al variare dell'ammontare della caratteristica.

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Villa Ventimiglia di Sicilia (PA) c.da Traversa, piano T-1-S1	206,58 mq	442,00 €/mq	€ 91.308,36	100,00%	€ 91.308,36
Valore di stima:			€ 91.308,36		

Valore di stima: € 91.308,36

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Deprezzamento per vendita forzata (-15% del valore di stima)	15,00	%
Costi di completamento per ricondurre la porzione di piano 1° a condizioni di abitabilità (250 €/mq*39 mq = 9750 €)	9750,00	€
aggiornamento catastale	500,00	€
regolarizzazione difformità urbanistiche	5000,00	€

**Valore finale di stima in cifra tonda: € 63.000,00**

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.

Termini Imerese, li 31/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ustica Giada

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- All. A - certificazione anagrafica;
- All. B - Documentazione catastale:
  1. Visura catastale storica;
  2. Estratto di mappa catastale;
  3. Planimetria catastale.
- All. C - Documentazione grafica:
  1. Cartografia scala 1/25000;
  2. Ortofoto scala 1/1000;
  3. Sovrapposizione ortofoto - estratto di mappa catastale, scala 1/1000;
  4. Rilievo planimetrico, scala 1/100;
  5. Planimetria con difformità catastali, scala 1/100;
  6. Planimetria con difformità urbanistiche, scala 1/100.
- All. D - Documentazione Urbanistica
- All. E - Atto di provenienza
- All. F - Documentazione fotografica
- All. G - Documentazione ipotecaria
- All. H - Materiali per stima:
  1. dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
  2. dati Nomisma;
  3. annunci immobiliari.
- All. I - Modello di stima market comparison approach (MCA)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ventimiglia di Sicilia (PA) - contrada Traversa, piano T-1-S1.  
Villa unifamiliare su tre livelli, due fuori terra e uno seminterrato con terreno di pertinenza esclusiva. L'accesso all'immobile avviene da cancello carrabile attraverso cancello e vialetto comuni che si diparte dalla Strada Provinciale 16 che collega Bagheria con Ventimiglia di Sicilia. Il bene si trova in un contesto collinare e fa parte di un insediamento residenziale stagionale denominato Villaggio Madonnuzza, a ridosso di Cozzo dei Ciauli a circa 300 m di altezza sul livello del mare. Il centro urbano più vicino alla località è Casteldaccia, 9 km a Nord, mentre Ventimiglia di Sicilia si trova a 11 km di distanza in direzione Sud. In zona prevalgono residenze a carattere stagionale in un contesto agricolo collinare. La villa si articola su tre livelli ed è così composta: al piano terra soggiorno, stanza da pranzo, cucina, terrazza, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, portico, cucina esterna coperta; al piano seminterrato cantina, bagno, portico, vasca idrica; al piano primo camera, ripostiglio e terrazza coperta. Costituisce pertinenza dell'unità il terreno che circonda il fabbricato, da cui avviene l'accesso, in parte pavimentato e piantumato con essenze decorative.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1075, Categoria A/7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 63.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ventimiglia di Sicilia (PA) - contrada Traversa, piano T-1-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1075, Categoria A7	<b>Superficie</b>	206,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione. Il giardino è piantumato con essenze decorative e risulta curato e ben tenuto. Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione. Internamente l'immobile si presenta in buono stato: gli impianti e le superfici di rivestimento sono stati oggetto di manutenzione. La porzione di fabbricato che si sviluppa al piano primo si presenta allo stato rustico, non presenta condizioni di abitabilità e di fatto non viene abitata, ma utilizzata come vano di deposito.		
<b>Descrizione:</b>	Villa unifamiliare su tre livelli, due fuori terra e uno seminterrato con terreno di pertinenza esclusiva. L'accesso all'immobile avviene da cancello carrabile attraverso cancello e vialetto comuni che si diparte dalla Strada Provinciale 16 che collega Bagheria con Ventimiglia di Sicilia. Il bene si trova in un contesto collinare e fa parte di un insediamento residenziale stagionale denominato Villaggio Madonnuzza, a ridosso di Cozzo dei Ciauli a circa 300 m di altezza sul livello del mare. Il centro urbano più vicino alla località è Casteldaccia, 9 km a Nord, mentre Ventimiglia di Sicilia si trova a 11 km di distanza in direzione Sud. In zona prevalgono residenze a carattere stagionale in un contesto agricolo collinare. La villa si articola su tre livelli ed è così composta: al piano terra soggiorno, stanza da pranzo, cucina, terrazza, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere, portico, cucina esterna coperta; al piano seminterrato cantina, bagno, portico, vasca idrica; al piano primo camera, ripostiglio e terrazza coperta. Costituisce pertinenza dell'unità il terreno che circonda il fabbricato, da cui avviene l'accesso, in parte pavimentato e piantumato con essenze decorative.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile costituisce il luogo di residenza degli esecutati. (cfr. all. A - documentazione anagrafica, certificati di residenza storici).		