

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salamò Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *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 .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 20/06/2023, il sottoscritto Ing. Salamò Vincenzo, con studio in Via Salemi Oddo n. 120 - 90018 - Termini Imerese (PA), email vincenz566@libero.it, PEC vincenzo.salamo@ordineingpa.it, Tel. 339 23 93 607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2023 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 Villafrati (PA) - Contrada Stallone s.n.c., edificio Villa, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di una abitazione su un lotto di terreno indiviso, ubicata in una zona periferica del Comune di Villafrati (Pa).

L'immobile è raggiungibile tramite la SS 121 per Villafrati (Pa) e successivamente attraverso una stradella privata parzialmente asfaltata. Antistante al fabbricato esiste un'area dove poter sostare con autoveicolo.

L'immobile allo stato attuale è composto da una stanza da letto, due ripostigli, una cucina soggiorno, un porticato, due W.C. e corridoio.

Il fabbricato essendo ubicato in una zona periferica del Comune di Villafrati (Pa), di conseguenza, non sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Villafrati (PA) - Contrada Stallone s.n.c., edificio Villa, scala -, interno -, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, per l'immobile pignorato;
- La certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai vent'anni decorrenti dalla data di trascrizione del pignoramento;
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. In



particolare il sottoscritto ha acquisito la visura catastale storica dell' immobile, e la planimetria catastale;

- Verificata la mancanza del certificato di stato civile dell'esecutato nel fascicolo telematico, si provvedeva ad acquisire l' estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

## 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.

## CONFINI

---

L'immobile confina: **NORD** - con altra proprietà ricadente nella particella 161; **EST** - con altre proprietà ricadenti nelle particelle 195, 196, 197; **SUD** - con altra proprietà ricadente nella particella 160; **Ovest** - con altra proprietà ricadente nella particella 384;

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	95,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,90 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene non si presta ad essere comodamente divisibile

## INDIVIDIAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO TRAMITE SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CON FOTO SATELLITARE

---

L'immobile pignorato si trova precisamente in una zona periferica del Comune di Villafrati (Pa). Pertanto, al fine di individuare l'esatta posizione del fabbricato oggetto di pignoramento si è effettuato una sovrapposizione dell'estratto di mappa con la foto satellitare. La particella che contiene l' immobile pignorato è stata indicata



con un riquadro di colore rosso, come è possibile evincere nell'immagine di sovrapposizione di seguito riportata:



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/2002 al 05/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 209 Categoria A7 Cl.U, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 114,00 mq Rendita € 271,14 Piano Terra
Dal 05/05/2008 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 209 Categoria A7 Cl.U, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 114,00 mq Rendita € 271,14 Piano Terra

Il titolare catastale coincide perfettamente con quello reale.

## DATI CATASTALI



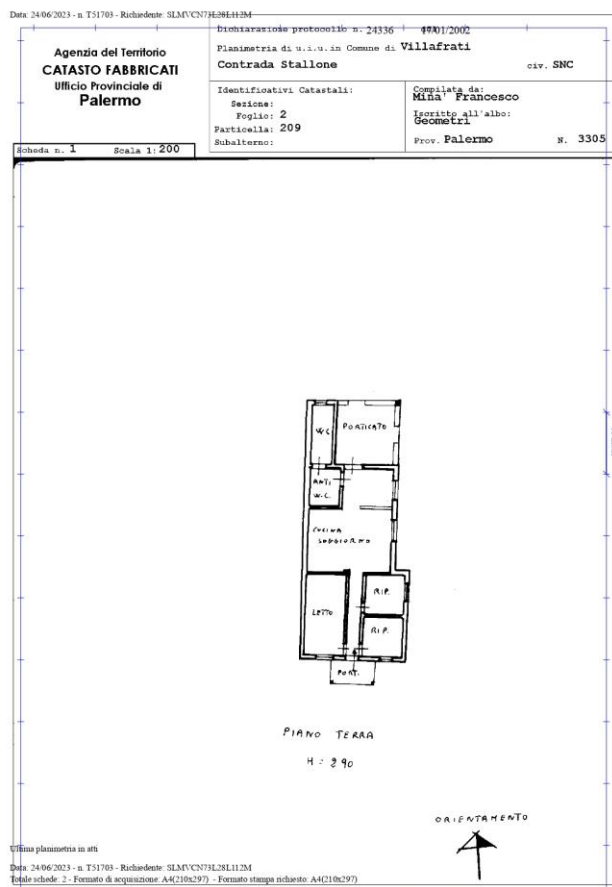
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	209			A7	U	3,5 vani	115,00 mq	271,14 €	Terra		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attraverso il sopralluogo effettuato in data 17/10/2023 presso l'immobile pignorato, si è potuto constatare che non esiste la corrispondenza tra planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dei luoghi.

In particolare confrontando la planimetria catastale con lo stato reale dei luoghi si è riscontrato che esiste allo stato attuale una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla demolizione e realizzazione di pareti interne, con la conseguente realizzazione di nuovi ambienti e anche lo spostamento di alcune porte interne e finestre. Pertanto, poiché sono state riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile, si riporta di seguito, per una migliore comprensione, la planimetria dello stato attuale dell'immobile, piano terra, e le planimetria catastale a confronto:



### PRECISAZIONI

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

## PATTI

---

Nessuno.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo scadente, esternamente non è rifinito con intonaco esterno ma si trova allo stato grezzo con evidenti segni di degrado dovuto al tempo, ed inoltre internamente sono presenti diverse zone con macchie di umidità sia nel tetto che nei muri perimetrali, e le rifiniture dell'intero immobile sono scadenti.

In definitiva l'immobile si trova in uno stato conservativo nel suo insieme scadente.

## PARTI COMUNI

---

Nessuno.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato è una abitazione in villa costituita da un piano terra, che sorge su un lotto di terreno indiviso, con copertura a due falde non praticabile.

L'immobile è composto allo stato attuale da porticato, un corridoio, una stanza da letto, un soggiorno - cucina, due W.C. una veranda.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in conglomerato cementizio armato, travi e pilastri che sono disposti in modo da formare una serie intelaiata, incastrata alla base ad una fondazione del tipo continuo a travi rovesce.

I solai sono del tipo misto in latero-cemento in opera costituiti da nervature parallele in c.a. e pignatte in laterizio.

La muratura esterna è costituita da conci di tufo legati tra loro con malta di calce, ed hanno uno spessore di 25 cm rivestiti all'interno con intonaco tipo "Li Vigni".

I tramezzi interni sono realizzati con segati di tufo, rivestiti con intonaco per interni.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V monofase da adeguare alle nuove normative, ed l'impianto idrico è sottotraccia con tubi in multistrato.

Lo scarico delle acque reflue avviene tramite una fossa settica tipo IMHOFF e un pozzo assorbente a perdere

Non esiste impianto di riscaldamento. L'approvvigionamento idrico dell'abitazione avviene tramite rete idrica Comunale esistente.

Il prospetto esterno non è rifinito ma si trova allo stato grezzo.





L'immobile si presenta all'interno con uno stato di rifinitura scadente, infatti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica di scarsa fattura, le porte interne (quelle poche presenti) sono in legno tamburato, le pareti interne e anche i soffitti presentano macchie di umidità, i due W.C. presenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di mediocre qualità, anche nelle pareti fino a circa 2,00 m. Le porte finestre ed anche le finestre sono in alluminio con vetro singolo di scarsa fattura. L'altezza utile interna è di 2,90 mt circa. Per meglio comprendere la descrizione sopra effettuata del Lotto, si inseriscono di seguito alcune foto del bene:



Foto 1, 2, 3, 4: "Prospetti esterni"







Foto 5, 6: "Stanza da letto"



Foto 7: "Ripostiglio"

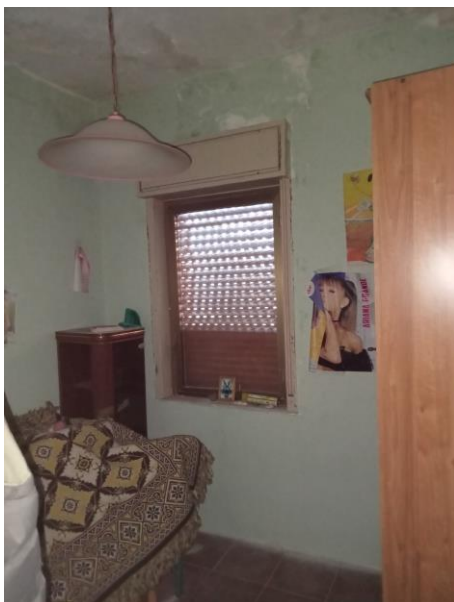


Foto 8: "Altro ripostiglio"

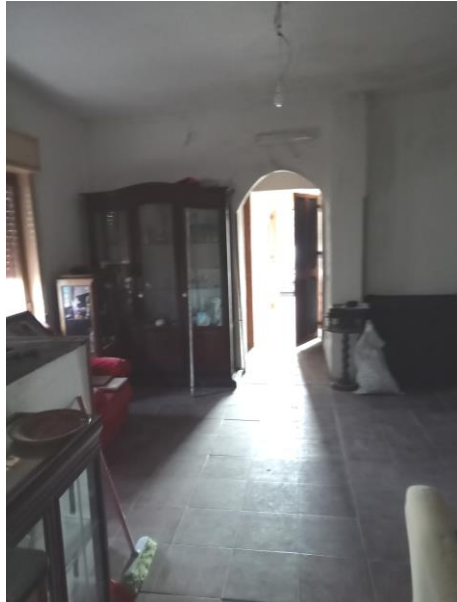


Foto 9: "Cucina Soggiorno"



Foto 10: "W.C."



Foto 11 "Veranda"



Foto 12 "Altro W.C."



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata e dai suoi familiari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/2002 al 05/05/2008	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Cannistraro Maria Gabriella	22/02/2022	36822	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	19/03/2002	8249	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo	14/03/2002	1091			
Dal 05/05/2008 ad oggi	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Lunetta Maurizio	05/05/2008	16581	5612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	12/05/2008	18850	
		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

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Palermo il 12/05/2008  
Reg. gen. 16582 - Reg. part. 5613  
Quota: 1/1  
Importo: € 105.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 70.000,00

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 26/05/2023  
Reg. gen. 20423 - Reg. part. 25814  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile pignorato ad uso civile abitazione è conforme allo strumento urbanistico comunale in base alla sua utilizzazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Attraverso una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafrati (Pa) si è pervenuti a conoscenza che l'immobile pignorato è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 41 del 31/12/2002, Legge n° 47/85, di cui si allega copia alla presente perizia di stima, assieme agli elaborati progettuali.

Secondo il P.R.G. del Comune di Villafrati, l'immobile ricade in un'area soggetta a vincolo idrogeologico, e come si evince dalla Concessione Edilizia in Sanatoria, è stato rilasciato Nulla Osta dall'Azienda Foreste Demaniali della Regione Siciliana con verbale n. 28843/00 del 18/04/2001.

Inoltre l'immobile non risulta munito di certificato di abitabilità/agibilità.

### ***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 idrico.



Attraverso un attento esame degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 41 del 31/12/2002 Legge n° 47/85, e confrontandoli con lo stato attuale dell'immobile, è stato possibile constatare che esistono delle difformità dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni a causa di demolizione e ricostruzioni di tramezzature, con la conseguente realizzazione di nuovi ambienti e anche lo spostamento di alcune porte interne e finestre.

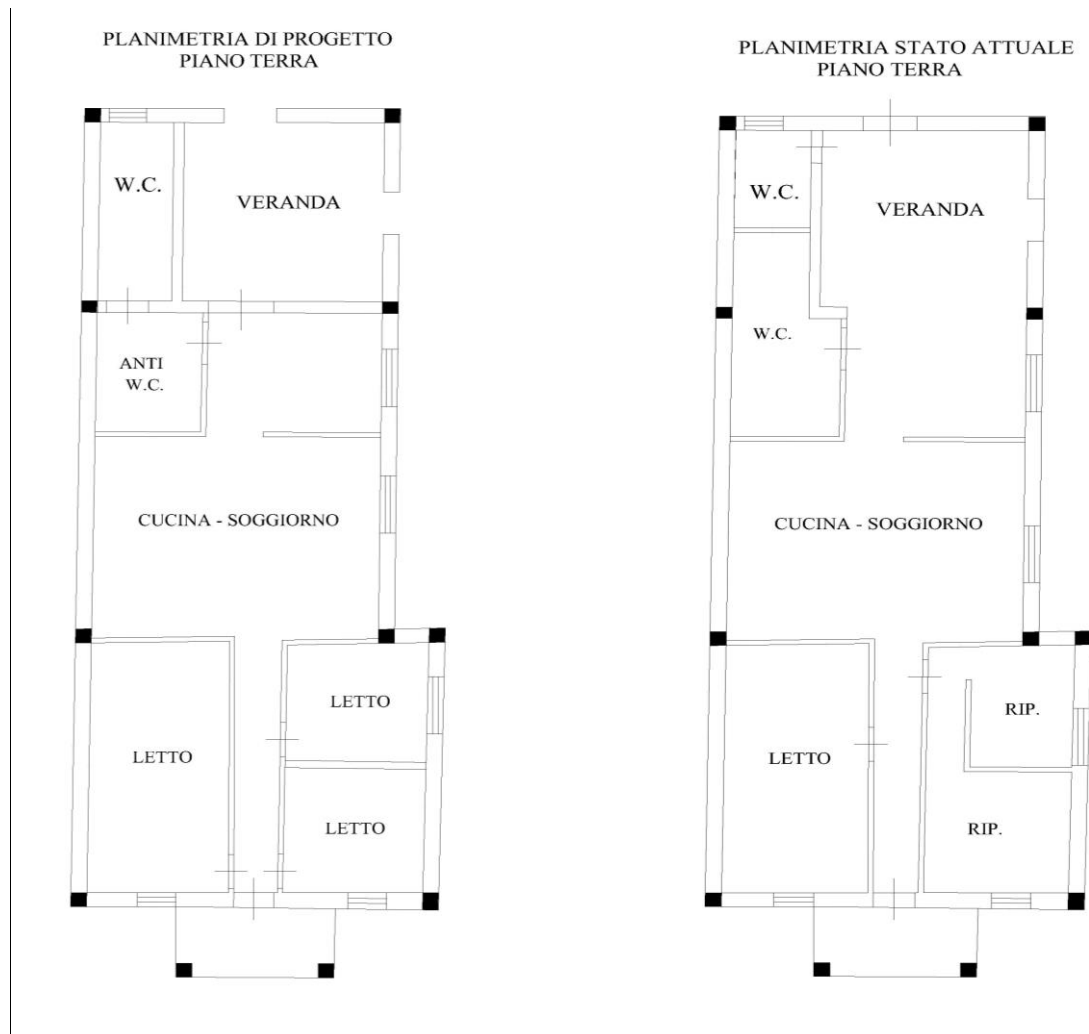
Pertanto, poiché trattasi principalmente di opere interne, già realizzati, tali difformità potranno essere regolarizzati, effettuando una pratica C.I.L.A. "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata" all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 art. 6, versando una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00, in quanto opere realizzate.

Inoltre bisognerà aggiornare la planimetria catastale tramite una pratica Catastale (D.O.C.F.A.).

In definitiva, considerando anche il costo tecnico per effettuare tutti gli adempimenti necessari per la regolarizzazione dell'immobile, e gli oneri descritti precedentemente, si dovrà corrispondere una somma di denaro di seguito riportata:

Sanzione per le opere interne + Diritti di Segreteria + Costi tecnici + oneri catastali = 3.000,00 Euro circa

Per una migliore comprensione si riportano di seguito a confronto la planimetria dello stato attuale dell'immobile, e la planimetria di progetto allegata alla pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 41 Legge n° 47/85 del 31/12/2002:



## 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 Villafrati (PA) - Contrada Stallone s.n.c., edificio Villa, piano Terra  
Trattasi di una abitazione su un lotto di terreno indiviso, ubicata in una zona periferica del Comune di Villafrati. L'immobile è raggiungibile tramite la SS 121 per Villafrati (Pa) e successivamente attraverso una stradella privata parzialmente asfaltata. Antistante al fabbricato esiste un'area dove poter sostare con autoveicolo. L'immobile allo stato attuale è composto da porticato, una stanza da letto, due ripostigli, una cucina soggiorno, una veranda, due W.C. e corridoio. Il Fabbricato essendo ubicato in una zona periferica del Comune di Villafrati, di conseguenza, non sono presenti nella zona servizi di natura primaria, e secondaria.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 209, Categoria A/7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 34.500,00  
Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Villafrati (PA) - Contrada Stallone s.n.c., edificio Villa, scala -, interno -, piano Terra	115,00 mq	300,00 €/mq	€ 34.500,00	100,00%	€ 34.500,00
				Valore di stima:	€ 34.500,00

**Valore di stima: € 34.500,00**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica sia a livello comunale che catastale per le difformità descritte nei paragrafi precedenti.	3.000,00	€

**Valore finale di stima: € 26.325,00**





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, regolarità geometrica della forma, 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, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperienza 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.

Metodo di stima: Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

Fonti di informazione:

- 1) Catasto di Palermo;
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- 3) Ufficio tecnico di Villafrati (Pa);
- 4) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 5) Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00 - 300,00;
- 6) Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

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 20/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Salamò Vincenzo

