

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baldanza Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2021
del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	5
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	6
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	7
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	9
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	10
Normativa urbanistica	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	11
Regolarità edilizia	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	11
Stima / Formazione lotti	12
Lotto 1	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto 1	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2021 del R.G.E.....	15
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 13.500,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia	16

INCARICO

All'udienza del 05/11/2021, il sottoscritto Ing. Baldanza Salvatore, con studio in Via Roma, 38 - 90018 - Termini Imerese (PA), email s.baldanza66@gmail.com, PEC salvatore.baldanza@ordineingpa.it, Tel. 091 81 12 444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2021 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 Misilmeri (PA) - C.da Marascia (Coord. Geografiche: 38° 2'30.33"N - 13°26'40.85"E)





DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

La villetta è costituita da:

- un portico (più precisamente una veranda adibita a cucina) (ambiente 3) con porta di ingresso e finestra lato est
- un wc (ambiente 6), al quale si accede dalla camera 5, completo di vaso, bidet, lavabo e vasca, che prende aria e luce da una finestra;
- una tettoia sui fronti est e sud.

Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue.

Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti ed i rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Al piano primo si trova una terrazza con accesso da scala esterna, pavimentata in klinker, con parapetto in parte pericolante.

L'immobile è allacciato alle reti di distribuzione idrica ed elettrica. Gli scarichi sono in fossa settica non rinvenuta. Mancano impianto termico, di climatizzazione e gas. L'impianto elettrico è condizioni sufficienti ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario.

L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00.

In conclusione si può dire che la villetta si presenta in mediocri condizioni e necessita di manutenzione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

La villetta è inserita in un lotto di terreno che confina a Nord con la particella 489, a Sud con stradella di penetrazione (p.lla 497), ad Est con strada vicinale Pantaleo, a Ovest con p.lla 491.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	40,00 mq	45,30 mq	1,00	45,30 mq	3,00 m	T
Veranda	10,00 mq	12,20 mq	0,80	9,76 mq	3,10 m	T
Terreno	1420,00 mq	1420,00 mq	0,01	14,20 mq	0,00 m	
Tettoia (sup fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	3,60 m	T
Tettoia (sup. eccedente)	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50% (comunque fino ad uno spessore di 50 cm). La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio (Codice delle valutazioni immobiliari).
La superficie del portico (12,2 mq) è stata considerata come nello stato regolarizzato a veranda con finiture analoghe al vano principale.
La superficie della tettoia è stata considerata come nello stato in cui si trova, fatta salva la regolarizzazione ex art. 20 L.R. 03/2004 fino a concorrenza di 50 mq. La superficie eccedente (12,3 mq) deve essere rimossa.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	514			A7	3	2,5	65 mq	206,58 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità:
- la trasformazione del vano di passaggio lato est di accesso al portico in finestra e quello lato sud in porta.

Il CTU ha redatto apposita planimetria di confronto fra stato di fatto (rilevato) e stato di progetto al fine di evidenziare le difformità riscontrate.

Regolarizzabili mediante: Docfa per denuncia di variazione.

Le opere da sanare riguardano essenzialmente:

- creazione di veranda
- creazione di tettoia

Docfa per denuncia di variazione: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

Mediocre. Si sono riscontrate parecchie carenze mostrate di seguito per le quali si stima un costo per ripristini di circa 4.000,00 Euro.



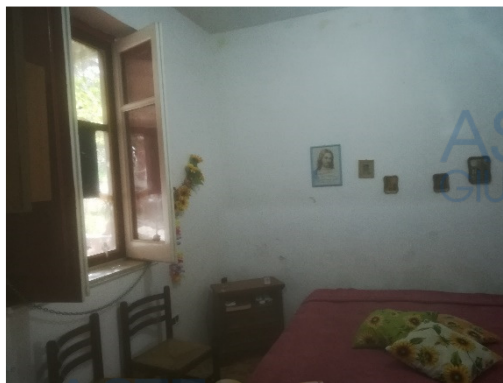
Infiltrazioni dal terrazzo



Parapetto terrazza pericolante



Lesioni prospetto lato Ovest



Umidità di risalita

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA**

Identificativo catastale: FG. 5 P.III 785 Sub 4

Villetta ad una elevazione f.t. inserita in un lotto di terreno esclusivo coltivato ad ulivi ed alberi da frutta

Altezza interna utile: 3,0 m (veranda 3,1 m)

Str. verticali: Muratura

Solai: in latero-cemento

Copertura: piana a terrazzo senza coibentazione e con impermeabilizzazione carente

Pareti esterne ed interne: finiture al civile

Pavimentazione interna: in maiolica

Sanitari: in ceramica

Infissi esterni: portone ad anta battente; finestre in legno con vetratura singola e scuri interni

Infissi interni: in legno

Scale: esterna per accesso al terrazzo, rivestita in marmette di cemento e graniglia con ringhiera in ferro

Impianto elettrico: sotto traccia - manca di dichiarazioni di conformità

Impianto idrico: sotto traccia, con riserva idrica in polietilene, connesso ad acquedotto "Rocca Rossa s.r.l." - matricola contatore AA62418

Impianto scarico: sotto traccia connesso a fossa settica e disperdente non rinvenute dal CTU

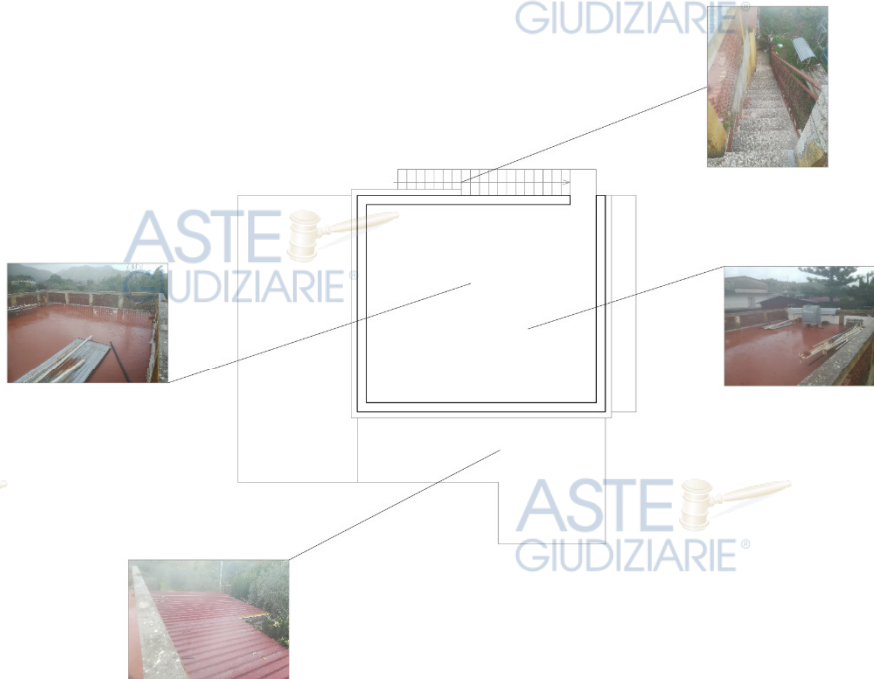
Impianto termico: non presente

Impianto gas: non presente

Terrazzo: pavimentato in piastrelle di klinker con parapetti pericolanti.



PIANTA VILLETTA PIANO TERRA CON FOTO



PIANTA VILLETTA PIANO PRIMO CON FOTO

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto non risulta registrato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1994	*** Omissis ***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Marino	09/12/1994	13924	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Palermo	04/01/1995	317	249
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

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da DPR 672/73 art. 77
Iscritto a Palermo il 22/11/2004
Reg. gen. 62532 - Reg. part. 17665
Quota: 1/2
Importo: € 6.463,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 28/09/2021
Reg. gen. 143909 - Reg. part. 34093
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Cancellazione Iscrizione € 35,00;
Cancellazione Trascrizioni € 294,00;
Spese totali a carico della procedura pari a € 329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

La costruzione ricade in zona E di P.R.G. approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D.D.G. n. 1216 del 18/10/2006. Zona extraurbana caratterizzata in prevalenza da abitazioni di tipo civile a villette.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Concessione edilizia in sanatoria n. 165, prot. 38208 del 24/09/2009

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.

Si riscontra la presenza di una tettoia non prevista nel progetto approvato.

Regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 LR 04/2003 fino a concorrenza di 50 mq.

Si riscontra la trasformazione del portico in veranda non prevista nel progetto approvato.

Regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 LR 04/2003.

Spesa stimata 4.000,00 € comprensiva di sanzione, spese tecniche, amministrative etc e per la demolizione della tettoia eccedente i 50 mq.

Rilevata la presenza di un capannone all'interno del lotto sprovvisto di alcun titolo.

Non regolarizzabile e dunque da demolire.

Spesa stimata 5.000,00 € comprensiva di costi di demolizione, trasporto a discarica, spese tecniche, amministrative etc.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia
La villetta è costituita da: - un portico (più precisamente una veranda adibita a cucina) (ambiente 3) con porta di ingresso e finestra lato est - due camere (ambienti 4 e 5) che prendono aria e luce dalle rispettive finestre; - un wc (ambiente 6), al quale si accede dalla camera 5, completo di vaso, bidet, lavabo e vasca, che prende aria e luce da una finestra; - una tettoia sui fronti est e sud. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti ed i rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato. Al piano primo si trova una terrazza con accesso da scala esterna, pavimentata in klinker, con parapetto in parte pericolante. L'immobile è allacciato alle reti di distribuzione idrica ed elettrica. Gli scarichi sono in fossa settica non rinvenuta. Mancano impianto termico, di climatizzazione e gas. L'impianto elettrico è condizioni sufficienti ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che la villetta si presenta in mediocri condizioni e necessita di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 514, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 24.153,00
Stante le fattezze e le peculiarità si ritiene adeguato utilizzare il valore minimo OMI. Si terrà conto in sede di stima del lotto delle decurtazioni dovute alle carenze.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Misilmeri (PA) - C.da Marascia	80,51 mq	600,00 €/mq	€ 48.306,00	50,00%	€ 24.153,00
Valore di stima:					€ 24.153,00

Valore di stima: € 24.153,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%, dovuta alla non immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	15,00	%
Spesa acquisizione APE	250,00	€
Spese a carico della procedura per cancellazione formalità	329,00	€

Spesa per variazione catastale (1/2)	250,00	€
Spesa per regolarizzazioni urbanistiche e rimozione tettoia eccedente (1/2)	4500,00	€
Spesa per manutenzione terrazzo e prospetto ovest (1/2)	2000,00	€

Valore finale di stima: € 13.500,00

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 23/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Baldanza Salvatore

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Marascia
La villetta è costituita da: un portico (più precisamente una veranda adibita a cucina) (ambiente 3) con porta di ingresso e finestra lato est - due camere (ambienti 4 e 5) che prendono aria e luce dalle rispettive finestre; - un wc (ambiente 6), al quale si accede dalla camera 5, completo di vaso, bidet, lavabo e vasca, che prende aria e luce da una finestra; - una tettoia sui fronti est e sud. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti ed i rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato. Al piano primo si trova una terrazza con accesso da scala esterna, pavimentata in klinker, con parapetto in parte pericolante. L'immobile è allacciato alle reti di distribuzione idrica ed elettrica. Gli scarichi sono in fossa settica non rinvenuta. Mancano impianto termico, di climatizzazione e gas. L'impianto elettrico è condizioni sufficienti ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che la villetta si presenta in mediocri condizioni e necessita di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 514, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

Destinazione urbanistica: La costruzione ricade in zona E di P.R.G. approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D.D.G. n. 1216 del 18/10/2006. Zona extraurbana caratterizzata in prevalenza da abitazioni di tipo civile a villette.

Prezzo base d'asta: € 13.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.500,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - C.da Marascia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 514, Categoria A7	Superficie	80,51 mq
Stato conservativo:	Mediocre.		
Descrizione:	La villetta è costituita da: un portico (più precisamente una veranda adibita a cucina) (ambiente 3) con porta di ingresso e finestra lato est - due camere (ambienti 4 e 5) che prendono aria e luce dalle rispettive finestre; - un wc (ambiente 6), al quale si accede dalla camera 5, completo di vaso, bidet, lavabo e vasca, che prende aria e luce da una finestra; - una tettoia sui fronti est e sud. Per quanto attiene alle opere di finimento si può dire quanto segue. Pareti e soffitti risultano intonacati con finitura al civile. I pavimenti ed i rivestimenti del wc e della cucina sono in ceramica ed i sanitari in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato. Al piano primo si trova una terrazza con accesso da scala esterna, pavimentata in klinker, con parapetto in parte pericolante. L'immobile è allacciato alle reti di distribuzione idrica ed elettrica. Gli scarichi sono in fossa settica non rinvenuta. Mancano impianto termico, di climatizzazione e gas. L'impianto elettrico è condizioni sufficienti ma privo di dichiarazione di conformità come pure quello idrico-sanitario. L'abitazione non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) per la cui redazione si stima un costo di € 250,00. In conclusione si può dire che la villetta si presenta in mediocri condizioni e necessita di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MARASCIA

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da DPR 672/73 art. 77
Iscritto a Palermo il 22/11/2004
Reg. gen. 62532 - Reg. part. 17665
Quota: 1/2
Importo: € 6.463,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo il 28/09/2021
Reg. gen. 143909 - Reg. part. 34093
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura