

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agrusa Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.

promossa da

Olympia spv srl

Codice fiscale: 05256490268

Partita IVA: 05256490268

Via Alfieri 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

[REDACTED]



Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 17.726,50	15



All'udienza del 07/03/2024, il sottoscritto Ing. Agrusa Salvatore, con studio in Via Damiani Almeyda, 5 - 90100 - Palermo (PA), email studioagrusa@gmail.com, PEC salvatore.agrusa@ordineingpa.it, Tel. 3477258898, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Piano Stoppa - Via Giusto Bonanno n.120, piano Terra (Coord. Geografiche: 38.0511154 - 13.4354815)

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Misilmeri (PA), posto a nord del centro abitato cittadino, nella zona rurale, nello specifico nella Contrada Piano Stoppa, lungo la Sp. n. 38, oggi Via Giusto Bonanno n. 120.

Misilmeri è un comune italiano di 28 948 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Cittadina della Sicilia nord-occidentale situata nella valle del fiume Eleuterio; si incontra percorrendo la scorrevole Palermo-Agrigento Strada Statale 121 al km 248+00.

Il territorio di Misilmeri è esteso per circa 7.000 ettari e tocca in parte la Conca d'Oro. Nel territorio comunale si trova il monte Gulino (844 m s.l.m.).

L'unità immobiliare di piano terra oltre la corte esclusiva, risulta composta da cucina-soggiorno, W.C., due vani, occorre precisare che sarà oggetto di messa in pristino, poiché difforme alle tavole grafiche presenti all'interno del fascicolo dell'istanza di sanatoria del 1986, si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica per considerazioni del caso in esame.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Piano Stoppa - Via Giusto Bonanno n.120, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

(Cfr. Allegato n. 1)

CONFINI

Il fabbricato confina a:

- Nord con la SP n. 38 - via Giusto Bonanno
- Sud con il fondo rustico censito alla p.lla 1573
- Est con area del fabbricato censito alla p.lla 56
- Ovest con area del fabbricato censito alla p.lla 1763

(Cfr. Allegato n. 2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	3,30 m	Terra
Giardino	250,00 mq	250,00 mq	0,10	25,00 mq	0,00 m	
Loggia	26,60 mq	26,60 mq	0,40	10,64 mq	3,30 m	Terra
Giardino	413,00 mq	413,00 mq	0,02	8,26 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				90,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
(Cfr. Allegato n. 2)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1986 al 19/03/1997	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg 11, Part. 870 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 148,48 Piano Terra
Dal 19/03/1997 al 10/07/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg 11, Part. 870 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 148,48 Piano Terra
Dal 10/07/2008 al 20/06/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg 11, Part. 870 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 148,48 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
	11	870			A7	1	2,5	46 mq	148,48 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 17/04/2024 alla presenza del Custode Avv. Maria Guarino e della parte esecutata, emerso che l'unità immobiliare identificata al foglio 11 p.la 870, ha subito un ampliamento e una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate. Non si procede alla regolarizzazione catastale bensì al ripristino della porzione ampliata in quanto realizzata successivamente all'istanza di sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
(Cfr. Allegato n. 2)

PATTI

Per quanto attiene al sopracitato punto, per l'immobile oggetto della presente non risultano patti o similari.

STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni peritali, svolte in data 17.04.2024 alla presenza del Custode Avv. Maria Guarino, della parte esecutata, è emerso che sia l'unità immobiliare che gli impianti tecnologici, si trovano in mediocri condizioni di uso e manutenzione e con svariati abusi edilizi.

(Cfr. Allegato n. 3)

PARTI COMUNI

Trattasi di unità immobiliare autonoma.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto attiene al sopracitato punto, per l'immobile oggetto della presente non risultano di pesi od oneri di altro tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare risulta composta da un elevazione fuori terra, con struttura portate del tipo misto muratura portante e c.a., solai in latero-cemento, muri di tampono in muratura e copertura piana.

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- Rivestimenti esterni: i prospetti sono rifiniti con intonaco di tipo Li Vigni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
6 a 15

- Rivestimenti interni: le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile
- Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, dell'energia elettrica: L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, ma non è presente il relativo Certificato di Conformità.
- Impianto idrico-sanitario: L'impianto è presente, ma non è presente il relativo Certificato di Conformità. Impianto di alimentazione del gas: L'impianto è presente, ma non è presente il relativo Certificato di Conformità.
- Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento: L'impianto è presente, ma non è presente il relativo Certificato di Conformità, ed è affidato al boiler collegato alla stessa per l'ACS.
- Pertinenze e servitù: //////////////////////////////////

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in mediocri condizioni di uso e manutenzione, e necessitano di adeguamento alla normativa vigente; inoltre sono stati riscontrati fenomeni di umidità di risalita lungo il perimetro dell'abitazione presubilmente per una errata coibentazione rispetto il piano di campagna; oltre fenomeni di Condensazione superficiale per un errata coibentazione dl fabbricato, [poiché la temperatura sulla superficie interna della struttura è inferiore alla temperatura di rugiada con conseguente formazione di condensa superficiale].

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupato dalla parte esecutata. (cfr. Verbale di sopralluogo congiunto)

(Cfr. Allegato n. 4)

Periodo		Atti			
Dal 19/03/1997 al 10/07/2008	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Serio Ugo	19/03/1997	48000.	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/07/2008	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tripodo Sergio	10/07/2008	89105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	22/07/2008	30074	
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

Oneri di cancellazione

Per l'immobile oggetto della presente non risultano procedimenti giudiziari civili, risulta trascrizione pregiudizievole consistente in Pignoramento Immobiliare n. 4945 del 06/02/2024 favore: OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano, (domicilio ipotecario eletto: Via Valdinoto n. 10 Palermo c/o Avv Luigi Abbate)

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto della presente, sotto il profilo urbanistico ricade in "Zona Omogena E1", Verde agricolo normale - Art. 38 delle Norme di Attuazione Tecniche del Comune di Misilmeri del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Misilmeri, approvato con decreto del Dirigente generale della Regione Siciliana - Assessorato Territorio e Ambiente - Dipartimento regionale urbanistica, n. 1216/D.R.U. del 18/06/2006, (GURS del 5 dicembre 2007, parte I, n. 1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'unità immobiliare oggetto della presente, sotto il profilo urbanistico ricade in "Zona Omogena E1", Verde agricolo normale - Art. 38 delle Norme di Attuazione Tecniche del Comune di Misilmeri del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Misilmeri, approvato con decreto del Dirigente generale della Regione Siciliana - Assessorato Territorio e Ambiente - Dipartimento regionale urbanistica, n. 1216/D.R.U. del 18/06/2006, (GURS del 5 dicembre 2007, parte I, n. 1).

Al fine di verificare la regolarità urbanistica è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Misilmeri a mezzo pec in data 22.04.2024. Successivamente, in data 22.05.2024 a mezzo pec veniva rilasciata copia del fascicolo edilizio dell'intero immobile. Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fabbricato è emerso che il fabbricato risulta realizzato in assenza di concessione edilizia, ma risulta agli atti istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 (Fascicolo n. 886), assunta al prot. n. 5485 del 22.04.86, quell'ultima non risulta non definitiva. **{Cfr. Allegato n. 2}**

Durante le operazioni peritali, svolte in data 17.04.2024 alla presenza del Custode Avv. Maria Guarino e della parte esecutata, emerso che l'unità immobiliare identificata al foglio 11 p.lla 870, ha subito un ampliamento rispetto a quanto riportato nella pianta allegata alla richiesta di condono.

Al fine di regolarizzare l'immobile nella sua interezza, si dovrà procedere alla messa in pristino la porzione realizzata successivamente all'istanza di sanatoria, le opere da eseguirsi possono essere quantificate sulla scorta del computo metrico estimativo per importo pari in .C.T. a € 28.200,00 onnicomprensivo di iva ed oneri di accesso a discarica. **{Cfr. Allegato n. 6}**. L'attività di messa in pristino rientra in edilizia libera ai sensi dell'art 3 comma "ad" della L.R. n. 23/2021 del 6 agosto 2021" - l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzata in assenza di titolo abilitativo".



Inoltre per poter procedere al completamento dell'iter di condono e regolarizzare l'immobile nella sua interezza, di seguito viene elencato l'iter amministrativo rendere l'immobile conforme alle direttive del P.R.G. del Comune di Misilmeri, in particolare:

- Messa in pristino delle opere realizzate in difformità;
- Stesura della perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R. n.16/2016 - Art. 28. Perizia giurata per le procedure di condono edilizio 1. I titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio, possono depositare dalla data di entrata in vigore della presente legge una perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, dalla legge 23 dicembre 94, n. 724 e dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Gli interessati, inoltre, per il periodo 2008-2013, allegano, ove previste, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. 2. Le pratiche di cui al comma 1 sono sottoposte ad accertamenti a campione nella misura minima del 5 per cento delle perizie presentate. 3. Trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono, la perizia acquista efficacia di titolo abitativo.

Nell'ambito della perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 redatta dal Tecnico incaricato viene verificato quanto versato a titolo di oblazione e di oneri accessori, ed eventualmente si redige il calcolo a conguaglio di eventuali ulteriori oneri dovuti, fermo restando che l'amministrazione comunale potrebbe richiedere ulteriori somme a conguaglio ed interessi di quanto determinato, nel caso in esame risulta un certificato di congruità delle oblazioni versate al Comune di Misilmeri.

Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà presentare la S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.16 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241). Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia si stima un importo di € 7.000,00 per le competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA, per un totale onnicomprensivo comprendente anche gli interventi di messa in pristino in c.t. 35.200,00 €

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 esperita 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Piano Stoppa - Via Giusto Bonanno n.120, piano Terra

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Misilmeri (PA), posto a nord del centro abitato cittadino, nella zona rurale, nello specifico nella Contrada Piano Stoppa, lungo la Sp. n. 38, oggi Via Giusto Bonanno n.120. Misilmeri è un comune italiano di 28 948 abitanti[1] della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Cittadina della Sicilia nord-occidentale situata nella valle del fiume Eleuterio; si incontra



percorrendo la scorrevole Palermo-Agrigento Strada Statale 121 al km 248+00. Il territorio di Misilmeri è esteso per circa 7.000 ettari e tocca in parte la Conca d'Oro. Nel territorio comunale si trova il monte Gulino (844 m s.l.m.). L'unità immobiliare di piano terra oltre la corte esclusiva, risulta composta da cucina-soggiorno, W.C., due vani, occorre precisare che sarà oggetto di messa in pristino, poiché difforme alle tavole grafiche presenti all'interno del fascicolo dell'istanza di sanatoria del 1986, si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica per considerazioni del caso in esame.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 870, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 81.810,00

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2023.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione. Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa Ville e Villini, utilizzando tale

tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 650,00/mq ad un massimo di € 950,00/mq. (Cfr. Allegato n. 7)

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare nella zona agricola del Comune di Misilmeri ville e villini riporta un valore minimo di 492,00 €/mq - un prezzo massimo di 792,00,00 €/mq - prezzo medio 642,00 €/mq. (Cfr. Allegato n. 8)

si ritiene equo fissare il 900,00 €

Superficie commerciale lorda di 90,90 m²

Si ottiene: mq 900,00 € x 90,90m² = 81.810,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Misilmeri (PA) - Contrada Piano Stoppa - Via Gusto Bonanno n.120, piano Terra	90,90mq	900,00 €/mq	€ 81.810,00	100,00%	€ 81.810,00
Valore di stima:					€ 81.810,00

Valore di stima: € 81.810,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione urbanistica	35200,00	€
Il costo necessario per la redazione dell'Attestato di Prestazioni Energetica	250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 17.726,50

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 18/07/2024

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Piano Stoppa - Via Giusto Bonanno n.120, piano Terra

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Misilmeri (PA), posto a nord del centro abitato cittadino, nella zona rurale, nello specifico nella Contrada Piano Stoppa, lungo la Sp. n. 38, oggi Via Giusto Bonanno n.120. Misilmeri è un comune italiano di 28 948 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Cittadina della Sicilia nord-occidentale situata nella valle del fiume Eleuterio; si incontra percorrendo la scorrevole Palermo-Agrigento Strada Statale 121 al km 248+00.

Il territorio di Misilmeri è esteso per circa 7.000 ettari e tocca in parte la Conca d'Oro. Nel territorio comunale si trova il monte Gulino (844 m s.l.m.).

L'unità immobiliare di piano terra oltre la corte esclusiva, risulta composta da cucina-soggiorno, W.C., due vani, occorre precisare che sarà oggetto di messa in pristino, poiché difforme alle tavole grafiche presenti all'interno del fascicolo dell'istanza di sanatoria del 1986, si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica per considerazioni del caso in esame.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 870, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto della presente, sotto il profilo urbanistico ricade in "Zona Omogena E1", Verde agricolo normale - Art. 38 delle Norme di Attuazione Tecniche del Comune di Misilmeri del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Misilmeri, approvato con decreto del Dirigente generale della Regione Siciliana - Assessorato Territorio e Ambiente - Dipartimento regionale urbanistica, n. 1216/D.R.U. del 18/06/2006, (GURS del 5 dicembre 2007, parte I, n. 1).

Prezzo base d'asta: € 17.726,50



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.726,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - Contrada Piano Stoppa - Via Giusto Bonanno n.120, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo di immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg 11, Part. 870, Categoria A7	Superficie	90,90mq
Stato conservativo:	Durante le operazioni peritali, svolte in data 17.04.2024 alla presenza del Custode Avv. Maria Guarino, della parte esecutata, è emerso che sia l'unità immobiliare che gli impianti tecnologici, si trovano in mediocri condizioni di uso e manutenzione e con svariati abusi edilizi.		
Descrizione:	Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Misilmeri (PA), posto a nord del centro abitato cittadino, nella zona rurale, nello specifico nella Contrada Piano Stoppa, lungo la Sp. n. 38, oggi Via Giusto Bonanno n.120. Misilmeri è un comune italiano di 28 948 abitanti[1] della città metropolitana di Palermo in Sicilia. Città della Sicilia nord-occidentale situata nella valle del fiume Eleuterio; si incontra percorrendo la scorrevole Palermo-Agrigento Strada Statale 121 al km 248+00. Il territorio di Misilmeri è esteso per circa 7.000 ettari e tocca in parte la Conca d'Oro. Nel territorio comunale si trova il monte Gulino (844 m s.l.m.). L'unità immobiliare di piano terra oltre la corte esclusiva, risulta composta da cucina-soggiorno, W.C., due vani, occorre precisare che sarà oggetto di messa in pristino, poiché di forme alle tavole grafiche presenti all'interno del fascicolo dell'istanza di sanatoria del 1986, si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica per considerazioni del caso in esame.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta occupata dalla parte esecutata (cfr. Verbale di sopralluogo con giunto)		