

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Farinella Lucio Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

Contro

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

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

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>14</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2022 del R.G.E.....	15

**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.000,00**

All'udienza del 26/09/2022, il sottoscritto Geom. Farinella Lucio Maria, con studio in Via XX Settembre, n. 7 - 90027 - Petralia Sottana (PA), email luciofar73@gmail.com, PEC luciomaria.farinella@geopec.it, Tel. 3487496860, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.DA BASTARDINO snc, piano T - 1 (Coord. Geografiche: N 38.04219 E 13.44814)

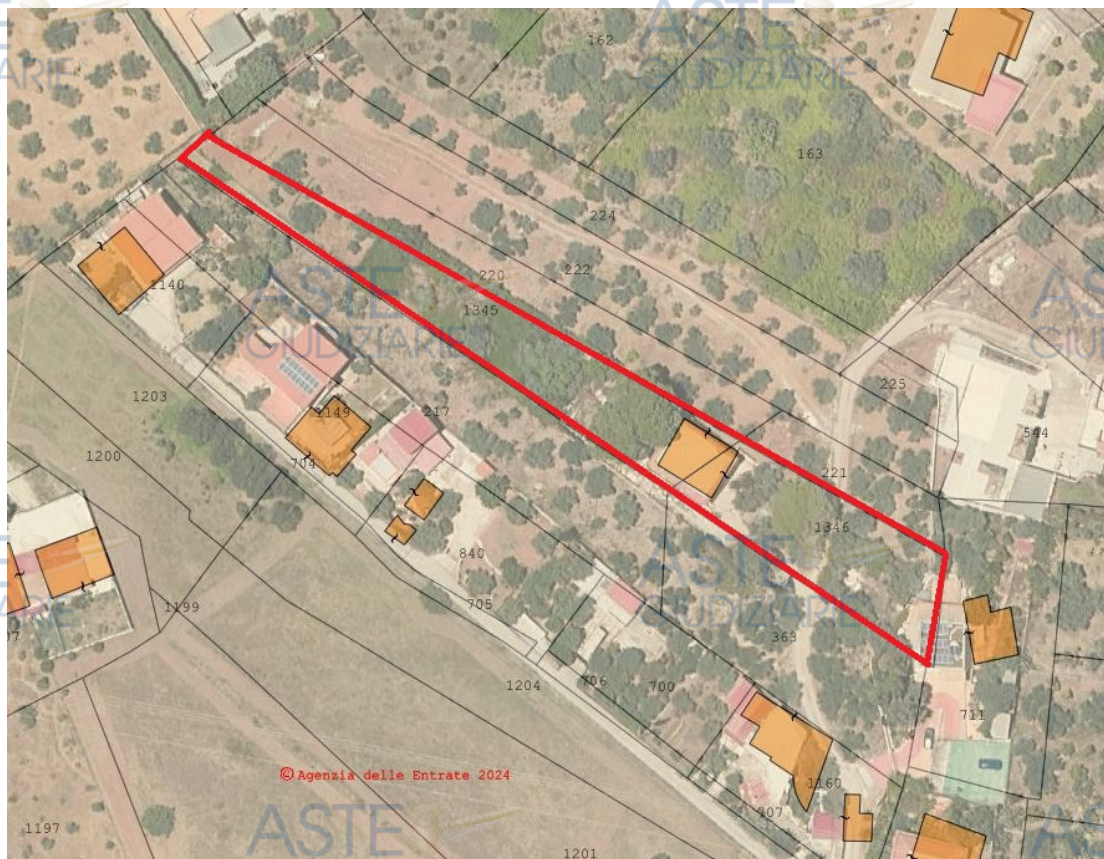
Villetta a due elevazioni fuori terra, sita nel comune di Misilmeri (PA), in Contrada Bastardino snc, composta da 5,5 vani catastali a piano terra e da 5 vani catastali a primo piano, con corte/giardino di pertinenza esclusiva.

Il lotto di terreno recintato con muretti e ringhiera metallica, è ubicato nella detta Contrada Bastardino del comune di Misilmeri, quest'ultima si estende nella parte periferica del detto comune, ed è caratterizzata per lo più dalla presenza di numerose villette adibite a residenza stagionale.

All'immobile si accede da un cancello che prospetta su una stradella carrabile a servizio di vari lotti interclusi, che si diparte da via Dell'Ulivo, quest'ultima raggiungibile percorrendo circa 8 Km dallo svincolo autostradale Villabate - A19 - Palermo - Catania.



Ortofoto satellitare da Google Earth con indicazione del bene pignorato



*Sovrapposizione Ortofoto satellitare e foglio di mappa 13 di Misilmeri*

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.DA BASTARDINO snc, piano T - 1

## 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:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal controllo e raffronto della documentazione acquisita presso la Ripartizione di Edilizia Privata del comune di Misilmeri, dai titoli di provenienza, nonché dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate Territorio - Palermo, è emerso che una particella di terreno (Fg. 13 ex Part. 218), interessata dalla costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento, non è stata oggetto di trasferimento in fase di rogito notarile a favore degli odierni esecutati sigg. # Omissis # Nel suddetto rogito (notaio Domenico Zalapì rep. 49768 del 25/01/2007) viene citata l'estensione totale del terreno che circonda il fabbricato, ("con circa 2.500 metri di giardino"), ma non è stata indicata e trasferita la suddetta particella ex 218. Risultano pertanto venduti e trascritti a favore degli odierni esecutati i soli beni censiti al catasto dei fabbricati del comune di Misilmeri (ex Fg. 13 P. 219 sub.1- 2-3).

Stante che il fabbricato pignorato ricade in buona parte sulla ex particella 218 del Fg. 13 di Misilmeri, è stato redatto un atto di aggiornamento catastale (Tipo Mappale prot. PA0179535 del 20/09/2024) che ha riguardato il riposizionamento del fabbricato già in mappa e censito al N.C.E.U. La sovrapposizione ottenuta in seguito a rilievo topografico con GPS ha evidenziato che il fabbricato ricade su due particelle di ditte diverse, per cui si è proceduto alla dichiarazione di due distinte particelle unite di fatto (part. 1345 sub.1 -2 e part. 1346 sub. 1-2) di cui la particella 1345 sub. 1-2 è stata intestata per proprietà per l'area agli intestatari catastali e proprietà superficiaria alla ditta esecutata.



Comune: (PA) MISILMERI  
Foglio: 13  
Richiedente: FARINELLA LUCIO MAR  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 m, Protocollo pratica PA2024179535  
20-Sep-2024 12:33:51

2 Particelle: 1345, 1346

## CONFINI

il bene staggito confina a a Nord-Est con le particelle 220 - 221 del Fg. 13; a Sud - Est con stradella carrabile; a Sud - Ovest con le particelle 363 e 217 del Fg. 13; a Nord -Ovest con la part. 1345.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	121,38 mq	1	121,38 mq	2,80 m	TERRA
Abitazione	82,70 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,80 m	PRIMO
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	PRIMO
Loggia	19,00 mq	23,00 mq	0,40	9,20 mq	0,00 m	PRIMO
Cortile	193,00 mq	193,00 mq	0,18	34,74 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>266,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>266,57 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1966 al 30/03/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 218-219 Superficie (ha are ca) 00.22.37
Dal 30/03/1988 al 25/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 219, Sub. 1-2-3 Categoria A7 Piano T-1
Dal 25/01/2007 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 219, Sub. 1-2-3 Categoria A7 Piano T-1
Dal 09/10/2024 al 16/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1345, Sub. 1-2 Categoria A7
Dal 09/10/2024 al 16/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1346, Sub. 1-2 Categoria A7 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1346	1		A7	2	2,5	41 mq	174,3 €	T	
	13	1346	2		A7	2	2	35 mq	139,44 €	1	
	13	1345	1		A7	2	2	80 mq	139,44 €	T	
	13	1345	2		A7	2	2,5	86 mq	174,3 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti. (Si precisa che per un refuso di stampa nella visura catastale la part. 1345 sub. 2 risulta (P.T) trattasi di P.1° come da planimetria depositata in atti catastali. È stata inoltrata all' A.d.E - Territorio di Palermo istanza di rettifica. Le risultanze catastali sono scaturite dal riposizionamento in mappa e per la diversa distribuzione interna del fabbricato esistente insistente sulla ex part. 219 sub. 1,2,3 del Fg. 13. Sono state costituite con documenti D.O.C.F.A. prot. 197052-3 del 14/10/2024 e prot. 193864 del 09/10/2024, quattro porzioni di U.I.U. unite di fatto con rendita catastale attribuita alle porzioni ai soli fini fiscali.





## PRECISAZIONI

Il fabbricato staggito è stato realizzato tra il 1967 ed il 1975 (come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla domanda di sanatoria edilizia) quindi l'area di sedime è già stata occupata ben 57 anni fa'; inoltre In forza dell'Atto di vendita del 25 gennaio 2007 a favore della ditta esecutata # Omissis #, contro # Omissis # il terreno circostante, di compendio del fabbricato trasferito è stato identificato in mq. 2.500 circa, (la volontà espressa nel 2007 nonché i titoli di provenienza identificavano un possesso certo anche della particella attigua ex 218). Eventuale evizione da parte di terzi sono a giudizio dello scrivente da ritenersi improbabili e comunque contestabili. In ogni caso sarà cura dell'eventuale aggiudicatario usucapire la proprietà dell'area. (gli oneri saranno detratti nella determinazione del valore di mercato del bene pignorato).

## PATTI

Non risultano contratti in essere

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo e di manutenzione del fabbricato è particolarmente trascurato, parti delle strutture orizzontali (solai e balconi) presentano fessurazioni che hanno causato il distacco di parte dell'intradosso degli stessi.

Dall'analisi del quadro fessurativo del fabbricato si rileva la presenza di crepe e lesioni in corrispondenza di alcuni tratti della muratura di tamponamento e di alcuni tramezzi. Apparentemente le suddette crepe e lesioni non pregiudicano la stabilità della costruzione.

Constatato in fase di sopralluogo un grave fenomeno infiltrativo di acque piovane causato dal cattivo stato della impermeabilizzazione della copertura piana del fabbricato, sono stati eseguiti, a spese della Procedura, lavori urgenti di tipo provvisori. In particolare è stata impermeabilizzata la copertura piana con guaina liquida, risanati i soffitti e le pareti ammalorate previo trattamenti, lavaggi e nuova tinteggiatura, sigillate le lesioni più vistose sulla muratura di compagno e nei tramezzi con idonea malta, collocata la rete di protezione atta al contenimento di eventuali distacchi dall'intradosso e dai frontalini dei balconi.





l'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni, ad esclusione della sola corte pertinenziale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù o vincoli in grado di limitare il valore del bene. Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

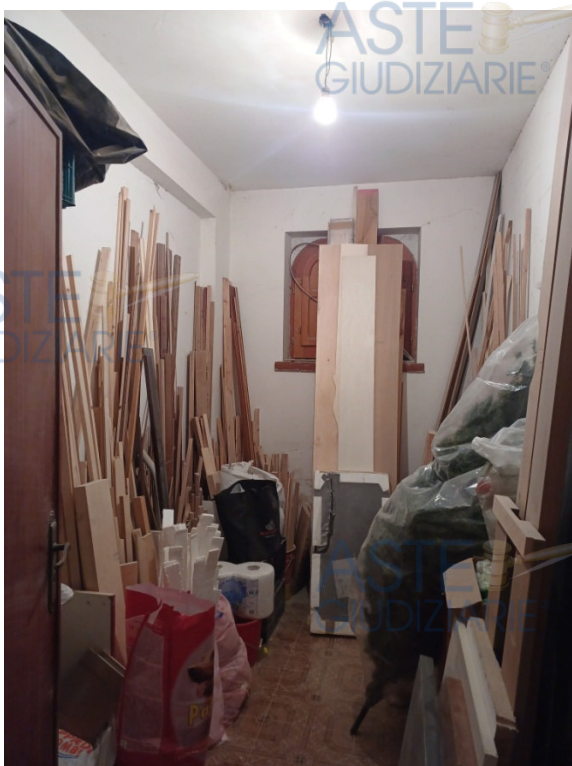
L'unità immobiliare, costruita con struttura intelaiata in c.a. e solai in laterocemento, si presenta esternamente con prospetti intonacati privi di finitura, le porte d'ingresso sono in legno, come pure gli infissi esterni con vetri singoli dotati di persiane dello stesso materiale. il tamponamento è stato realizzato in segati di tufo di spessore 25 cm. così pure i tramezzi interni di spessore 10 cm. le pareti e i soffitti di tutti i vani sono intonacati, rifinito con gesso e tinteggiati. la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in ceramica. L'altezza utile interna di entrambi i piani è di ml. 2.80. in merito agli impianti tecnologici, si precisa che l'unità immobiliare posta a piano primo è dotata di pompe di calore monosplit per la climatizzazione interna, di impianto elettrico, idrico, e fognario. l'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto privato, i liquami vengono smaltiti mediante fossa settica. la produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrici. Tutti i suddetti impianti tecnologici sono privi di certificazione prodotta dagli installatori; l'acquisizione delle suddette certificazioni potrà avvenire mediante verifica/adequamento degli impianti e successiva emissione dei relativi certificati di rispondenza. Si precisa che attualmente viene abitato il solo piano primo della villetta, il piano terra benché destinato ad abitazione è utilizzato dalla ditta esecutata come locale di sgombero e/o hobbistica, in particolare vi sono allocati banchi e attrezzature da falegnameria.



PIANO TERRA



PIANO TERRA



RIPOSTIGLIO E WC PT



CAMERA P.T.

PIANO PRIMO



LOGGIA P 1°

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

INGRESSO P.1°

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

CUCINA - PRANZO P.1°

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE SOGGIORNO



CAMERA DA LETTO



CAMERETTE P.1°



CORRIDOIO



BAGNO





RIPOSTIGLIO



COPERTURA PIANA

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dalla ditta esecutata e da due figli maggiorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1966 al 25/01/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SPARTI FRANCESCO	05/09/1966	105440	10467
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA dei REGISTRI IMMOBILIARI	14/09/1966	25853	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO PALERMO	17/09/1966	12382			
Dal 25/01/2007	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ZALAPI' DOMENICO	25/01/2007	49768	5714
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO - SERV. DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - PALERMO	30/01/2007	4710	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
BAGHWERIA	29/01/2007	171			

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PALERMO aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a PALERMO il 30/01/2007  
Reg. gen. 7647 - Reg. part. 4710  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 160.000,00

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PALERMO il 12/07/2022  
Reg. gen. 27314 - Reg. part. 34488  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato destinato a civile abitazione con corte pertinenziale esclusiva ricade secondo la vigente normativa edilizia ed urbanistica del Comune di Misilmeri in Zona E verde agricolo. l'intero territorio comunale è gravato da Vincolo Sismico di 2° categoria, la zona di ubicazione dell'immobile pignorato è soggetta al vincolo idrogeologico ex L. 3267/23.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato oggetto di pignoramento destinato a civile abitazione, è sorto abusivamente su un lotto di terreno sito nel comune di Misilmeri, in C.da Bastardino, ricadente nel foglio di mappa 13 ex particelle 218 e 219, (oggi part. 1345 e 1346). Le opere così come dichiarato con atto di notorietà dall'ex proprietaria Sig.ra #Omissis# assunto agli atti comunali, sono state realizzate in tempi diversi: la prima elevazione (PT) nel maggio 1967, la seconda elevazione (P1°) nel novembre 1975. Per la suddetta costruzione abusiva è stata presentata ai sensi della L. 47/85 e ss.mm.ii. al comune di Misilmeri, domanda di sanatoria edilizia assunta al protocollo 6025 del 20/04/1986, intestata alla suddetta #Omissis#. Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Misilmeri in data 11/12/2006 si evince che i versamenti dell'oblazione e del contributo di concessione risultano congrui e che dall'esame preliminare della pratica di condono, sulla base dei dati dichiarati dalla richiedente #Omissis# ai sensi degli art. 32 e 33 della L. 47/85, come sostituiti dall'art. 23 della L.R. 37/85, il

rilascio della concessione in sanatoria non rientra nelle ipotesi ostative relative ai vincoli ambientali ed urbanistici ad eccezione del vincolo sismico per il quale è stato depositato presso il Genio Civile di Palermo ai sensi della L. 68/88, certificato di idoneità statica ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, redatto dall'Ing. #Omissis# iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo al n. 2903, e del vincolo idrogeologico per il quale è stata presentata domanda di nulla osta presso l'Ispettorato Foreste di Palermo in data 09/01/2007 - prot. 263, che a tutt'oggi non risulta rilasciato. L'amministrazione si riservava, nel prosieguo dell'iter istruttorio, di richiedere documentazione integrativa, con riserva, del rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Pertanto all'attualità non risulta rilasciata per la costruzione abusiva nessun titolo edilizio. Si precisa che al fine del rilascio della suddetta concessione in sanatoria l'eventuale aggiudicatario sarà onorato di definire l'iter per l'acquisizione del Nulla Osta inerente il vincolo Idrogeologico e l'onere di riportare il fabbricato allo stato assentito nel progetto in sanatoria depositato presso la ripartizione di Edilizia Privata del comune di Misilmeri, essendo presenti ulteriori opere abusive non regolarizzabili, meglio evidenziate nella planimetrie dello stato dei luoghi allegate alla presente.

*"Non è ammissibile operare trasformazioni su un immobile privo di conformità urbanistica, in quanto la prosecuzione di lavori su manufatti abusivamente realizzati concretizza una nuova condotta illecita, a prescindere dall'entità dei lavori eseguiti, e ciò anche quando per le condotte relative alla iniziale edificazione sia maturato il termine di prescrizione, atteso che i nuovi interventi ripetono le stesse caratteristiche di illegittimità dall'opera principale alla quale strutturalmente ineriscono (Cass. Pen. 30673/2021)"* La consolidata giurisprudenza di Cassazione Penale ha sempre escluso la possibilità di eseguire interventi soggetti a SCIA, CILA, ecc. su manufatti abusivi con domanda di condono o sanatoria pendenti e non definite. (Cass. Pen. n. 41105/2018, n. 30673/2021, n. 30168/2017, n. 8865/2016, n. 51427/2014, n. 2112/2008, n. 1810/2008).

#### **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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La sovrapposizione delle planimetrie dello stato attuale rilevato dal sottoscritto con le planimetrie del progetto in sanatoria pendente presso il comune di Misilmeri evidenziano le seguenti difformità:

#### **PIANO TERRA**

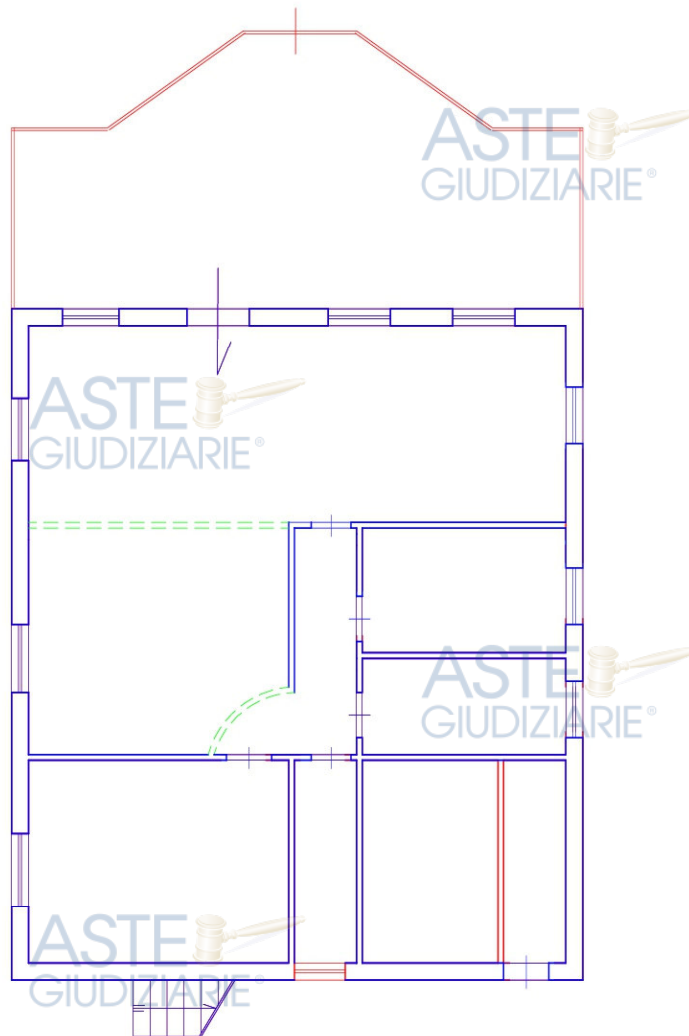
- 1) realizzazione di un manufatto in legno con copertura in lamiera e pareti in plexiglass su porzione dell'area di corte antistante il fabbricato su lato Nord-Ovest;
- 2) apertura di un vano finestra su lato Sud-Est;
- 3) modifiche di tramezzature interne;

#### **PIANO PRIMO**

- 4) ampliamento volumetrico del vano cucina/soggiorno previo demolizione di una porzione di muro di tompagno e chiusura parziale in muratura della loggia sottostante la copertura piana;
- 5) apertura e/o spostamento di vani finestra e portafinestra sui lati Nord-Est- Nord-Ovest-Sud -Est.
- 6) diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo stimato per la eliminazione degli abusi realizzati e la conformazione al progetto in sanatoria, comprensivo delle spese tecniche, ammonta a € 20.000,00 circa (oneri che saranno detratti nella determinazione del valore di mercato del bene pignorato)

## SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA PIANOTERRA PIANO TERRA H=2,80

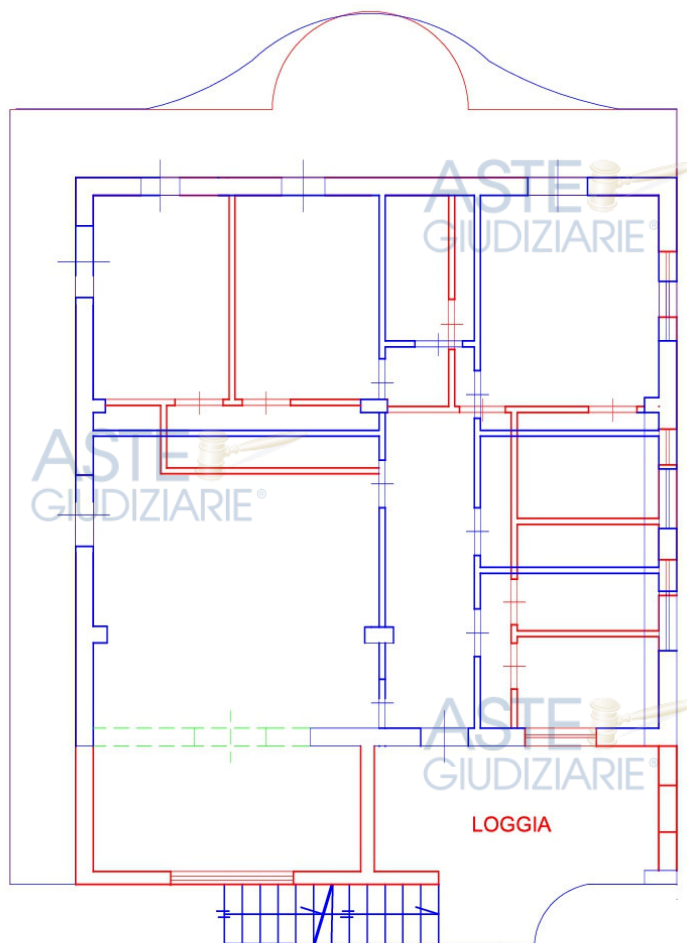


- STATO ATTUALE
- PROGETTO IN SANATORIA
- DEMOLIZIONI



# SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA PIANO PRIMO

PIANO PRIMO H=2,80



 STATO ATTUALE

 PROGETTO IN SANATORIA

 DEMOLIZIONI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.DA BASTARDINO snc, piano T - 1;

Villetta a due elevazioni fuori terra, sita nel comune di Misilmeri (PA), in Contrada Bastardino snc, composta da 5,5 vani catastali a piano terra e da 5 vani catastali a primo piano, con corte/giardino di pertinenza esclusiva. Il lotto di terreno recintato con muretti e ringhiera metallica, è ubicato nella detta Contrada Bastardino del comune di Misilmeri, quest'ultima si estende nella parte periferica del detto comune, ed è caratterizzata per lo più dalla presenza di numerose villette adibite a residenza stagionale. All'immobile si accede da un cancello che prospetta su una stradella carrabile a servizio di vari lotti interclusi, che si diparte da via Dell'Ulivo, quest'ultima raggiungibile percorrendo circa 8 Km dallo svincolo autostradale Villabate - A19 - Palermo - Catania.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1346, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 1346, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 1345, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 1345, Sub. 2, Categoria A7; (U.I.U. unite di fatto con rendite catastali attribuite ai soli fini fiscali)

- (L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), e per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- -Valore di stima del bene: € 171.137,94

### METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite pignorato è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). nel caso in esame il campione di dato immobiliare è caratterizzato da tre villini simili a quello da stimare e compravenduti recentemente e appartenenti tutti allo stesso segmento immobiliare.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili con quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Misilmeri (PA) - C.DA BASTARDINO snc, piano T - 1	266,57 mq	642,00 €/mq	€ 171.137,94	100,00%	€ 171.137,94
				Valore di stima:	€ 171.137,94

**Valore di stima: € 171.137,94**

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzie per vizi come da disposizione G.E.	15,00	%
Oneri e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
lavori edili per la demolizione delle opere abusive non regolarizzabili urbanissimamente	20000,00	€
Oneri e spese per usucapione legale della "proprietà per area"	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 120.467,25**

**In C.T. € 120.000,00**

(diconsi Centoventiduemila/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.

Petralia Sottana, li 19/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Farinella Lucio Maria



**ELENCO ALLEGATI:**

- 1 ATTO COMPRAVENDITA SCIBETTA - BASILE
- 2 ATTO PROVENIENZA NOTAIO SPARTI 1966
- 3 ELABORATI GRAFICI ES 48 2022
- 4 PROGETTO IN SANATORIA
- 5 TIPO MAPPALE
- 6 DO.C.FA PART. 1345 SUB 1-2
- 7 DO.C.FA PART. 1346 SUB 1-2
- 8 VISURE CATASTALI
- 9 PLANIMETRIE CATASTALI
- 10 VISURA IPOTECARIA

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.DA BASTARDINO snc, piano T - 1  
Villetta a due elevazioni fuori terra, sita nel comune di Misilmeri (PA), in Contrada Bastardino snc, composta da 5,5 vani catastali a piano terra e da 5 vani catastali a primo piano, con corte/giardino di pertinenza esclusiva. Il lotto di terreno recintato con muretti e ringhiera metallica, è ubicato nella detta Contrada Bastardino del comune di Misilmeri, quest'ultima si estende nella parte periferica del detto comune, ed è caratterizzata per lo più dalla presenza di numerose villette adibite a residenza stagionale. All'immobile si accede da un cancello che prospetta su una stradella carrabile a servizio di vari lotti interclusi, che si diparte da via De'Ulivo, quest'ultima raggiungibile percorrendo circa 8 Km dallo svincolo autostradale Villabate - A19 -Palermo-Catania.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1346, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 1346, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 1345, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 1345, Sub. 2, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato destinato a civile abitazione con corte pertinenziale esclusiva ricade secondo la vigente normativa edilizia ed urbanistica del Comune di Misilmeri in Zona E verde agricolo. l'intero territorio comunale è gravato da Vincolo Sismico di 2° categoria, la zona di ubicazione dell'immobile pignorato è soggetta al vincolo idrogeologico ex L. 3267/23.

**Prezzo base d'asta: € 120.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Misilmeri (PA) - C.DA BASTARDINO snc, piano T - 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1346, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 1346, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 1345, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 1345, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	266,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo e di manutenzione del fabbricato è particolarmente trascurato, parti delle strutture orizzontali (solai e balconi) presentano fessurazioni che hanno causato il distacco di parte dell'intradosso degli stessi. Dall'analisi del quadro fessurativo del fabbricato si rileva la presenza di crepe e lesioni in corrispondenza di alcuni tratti della muratura di tamponamento e di alcuni tramezzi. Apparentemente le suddette crepe e lesioni non pregiudicano la stabilità della costruzione. Constatato in fase di sopralluogo un grave fenomeno infiltrativo di acque piovane causato dal cattivo stato della impermeabilizzazione della copertura piana del fabbricato, sono stati eseguiti, a spese della Procedura, lavori urgenti di tipo provvisori. In particolare è stata impermeabilizzata la copertura piana con guaina liquida, risanati i soffitti e le pareti ammalorate previo trattamenti, lavaggi e nuova tinteggiatura, sigillate le lesioni più vistose sulla muratura di tomagno e nei tramezzi con idonea malta, collocata la rete di protezione atta al contenimento di eventuali distacchi dall'intradosso e dai frontalini dei balconi.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta a due elevazioni fuori terra, sita nel comune di Misilmeri (PA), in Contrada Bastardino snc, composta da 5,5 vani catastali a piano terra e da 5 vani catastali a primo piano, con corte/giardino di pertinenza esclusiva. Il lotto di terreno recintato con muretti e ringhiera metallica, è ubicato nella detta Contrada Bastardino del comune di Misilmeri, quest'ultima si estende nella parte periferica del detto comune, ed è caratterizzata per lo più dalla presenza di numerose villette adibite a residenza stagionale. All'immobile si accede da un cancello che prospetta su una stradella carrabile a servizio di vari lotti interclusi, che si diparte da via Dell'Ulivo, quest'ultima raggiungibile percorrendo circa 8 Km dallo svincolo autostradale Villabate - A19 - Palermo-Catania.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	l'immobile risulta occupato dalla ditta esecutata e dai due figli maggiorenni.		