
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Taragnolini Carolina, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.

promossa da

Unicredit S.P.A. e per essa Do Value S.P.A.

Codice fiscale: 00348170101

Partita IVA: 00348170101

Piazza Gae Aulenti n. 3 - Tower A

20100 - Milano (MI)

Mandatario:

Do Value S.P.A.

Codice fiscale: 00390840239

Partita IVA: 00390840239

Via dell'Agricoltura n. 7

37135 - Verona (VR)

contro

Omissis...

Omissis...

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.724,65	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26

INCARICO

All'udienza del 05/09/2023, il sottoscritto Arch. Taragnolini Carolina, con studio in Piazza Principe di Camporeale, 102 - 90100 - Palermo (PA), email carolinataragnolini@hotmail.it, PEC carolina.taragnolini@archiworldpec.it, Tel. 329 4195260, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

1. **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via A35 N. 63 (oggi Via Eraclea Minoa n. 63), piano 3

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminati gli atti, acquisita la visura storica e la planimetria catastale (All. 1 e 2) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Palermo - Settore Territorio, il custode giudiziario Avv. Angelo Saglimbene, comunicava, a mezzo raccomandata la data del primo sopralluogo fissata per il giorno 23/10/2023 alle ore 16:00 presso i luoghi di Via Eraclea Minoa n. 63 a Misilmeri (PA).

Nella data concordata, sui luoghi erano presenti oltre alla scrivente, il custode giudiziario Avv. Angelo Saglimbene, i debitori Sigg. *Omissis...*

In tale data la scrivente effettuava un rilievo metrico e fotografico (All. 4-5) dell'immobile identificato al NCEU al Fg. 17, particella 2806 sub 6, piano terzo, constatando la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti. L'immobile si presentava in discreto stato di manutenzione con impianti elettrico ed idrico sotto traccia non conformi alla normativa vigente. L'immobile non risulta dotato di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico. Sono presenti alcune pompe di calore in talune camere. Nel fabbricato non sussiste un Amministratore di Condominio e le spese di gestione comuni vengono suddivise equamente tra le parti che abitano la palazzina.

Durante la redazione del verbale i debitori dichiaravano di volere ricevere la relazione di stima nelle proprie email personali: *Omissis...*

Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 16:45.

Il verbale di sopralluogo è riportato *nell'allegato 3*.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del pignoramento si trova all'interno del centro urbano di Misilmeri caratterizzata principalmente dalla presenza di palazzine ad uso residenziale costituite da tre piani fuori terra.

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento ubicato al terzo piano di una palazzina composta da 4 elevazioni fuori terra con copertura piana, con accesso da Via A35 n. 63 (oggi Via Eraclea Minoa n. 63). Dal portoncino d'ingresso della palazzina al civico n. 63 si accede al piano terra costituito da androne di ingresso condominiale con corpo scala a due rampe per accesso ai vari piani. La palazzina è composta da 1 appartamento per piano. L'appartamento è composto da salone, cucina- sala da pranzo, due camere, tre ripostigli, servizio igienico, disimpegno e n. 2 balconi.

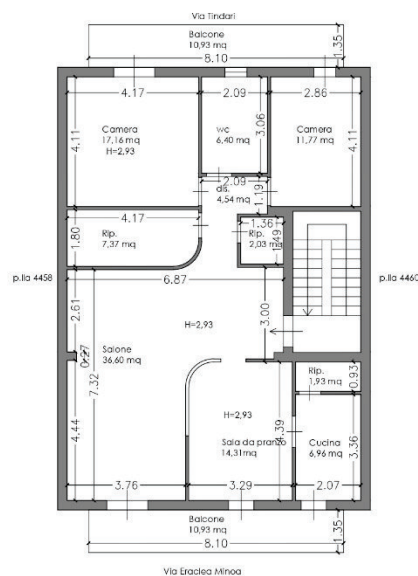
L'altezza interna utile del primo piano è pari a 2,93 mt. L'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica effetto marmo e rivestimenti parietali in ceramica della cucina e del servizio igienico. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in pvc con tapparelle. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia rispondente alla normativa vigente. È dotato di scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria mentre è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Le due camere e il salone sono dotate di pompe di calore per il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo.

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.

Si riporta di seguito la planimetria dello stato reale dei luoghi.



ALL. 5	PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI SCALA 1:100	scala 1:100	ARCH. CAROLINA TARAGNOLINI
--------	---	----------------	----------------------------

Fotografie:



Prospetto su Via Eraclea Minoa



Prospetto su Via Eraclea Minoa



Prospetto su Via Tindari



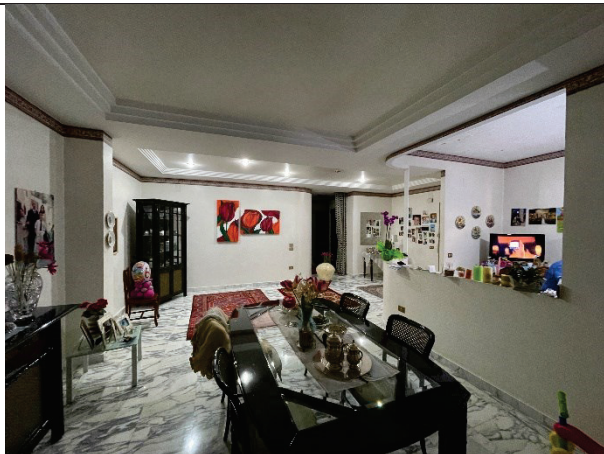
Prospetto su Via Tindari



Vestibolo d'ingresso condominiale



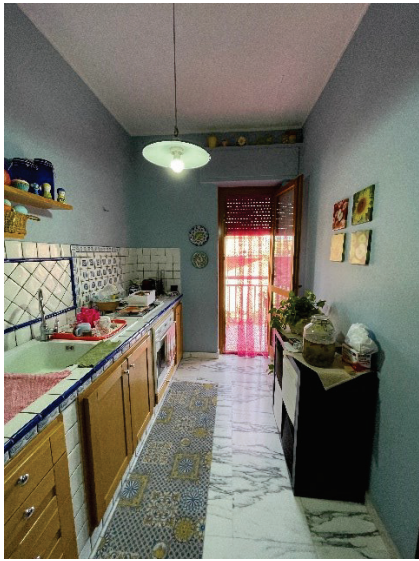
Salone



Salone



Sala da pranzo



Cucina



Servizio igienico



Camera



Camera

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In riferimento alla sezione "A" contenuto dell'incarico dell'esperto, si precisa che la scrivente ha depositato in data 26/09/2023 il modulo di controllo preliminare (completo) ai fini della verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e relativa nota di accompagnamento.

TITOLARITÀ

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

1. *Omissis...*

2. *Omissis...*

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

1. *Omissis...*(Proprietà 1/2)

2. *Omissis...*(Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

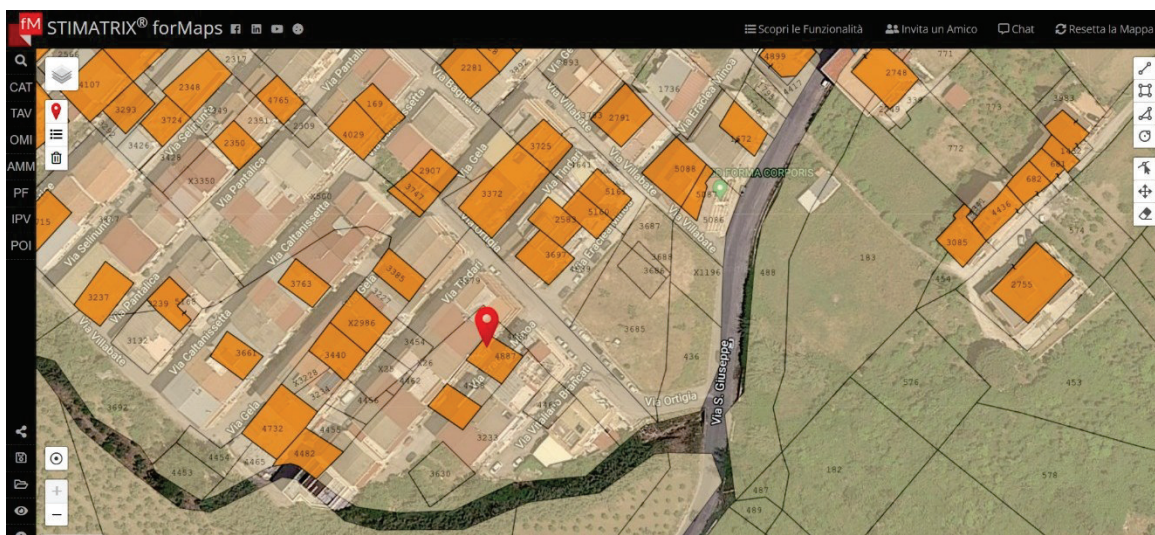
La presente relazione riguarda il bene identificato nell'atto di Pignoramento, sito a Misilmeri (PA), Via A35 N. 63 (oggi Via Eraclea Minoa n. 63), piano terzo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Misilmeri al Foglio 17, p.lla 2806 sub 6, i dati catastali sono conformi a quelli indicati nell'atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione.

Il diritto reale dei Sigg. *Omissis...* è ½ indiviso ciascuno in regime di comunione legale. In ordine al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento si rappresenta che corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di atto di compravendita in Notaio Vincenzo Marretta in Palermo del 22/02/2007, rep. n. 18389/5837, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 21/03/2007 al n. 14373 con il quale i Sigg. *Omissis...* e *Omissis...* vendevano l'intera proprietà ai Sigg. *Omissis...* e *Omissis...*

Non sono state rilevate "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale.

Sono state riscontrate "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale in quanto non vi è corrispondenza tra la particella al catasto terreni (fg. 17 p.lla 4887) e la particella al catasto fabbricati (fg. 17 p.lla 2806); sarà quindi necessario eseguire un allineamento mappe.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del procedimento si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita su internet e la mappa catastale.



CONFINI

La p.lla 2806 sub 7 confina a nord con la Via Tindari (ex Via A34), a est con vano scale e con la p.lla 4460 identificata al catasto terreni del fg. 17, a sud con la Via Eraclea Minoa (ex Via A35) e a ovest con la p.lla 4458 identificata al catasto terreni del fg. 17.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,07 mq	126,98 mq	1	126,98 mq	2,93 m	3°
Balcone scoperto	10,93 mq	10,93 mq	0,3	3,28 mq	0,00 m	3°
Balcone scoperto	10,93 mq	10,93 mq	0,3	3,28 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				133,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale per le abitazioni facenti parte di un edificio, calcolata come di seguito ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo – di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); – di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne perimetrali fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

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

Superficie scoperta a giardino e similare La superficie dei parchi, giardini e simili:

1. al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dell'unità immobiliare;
2. al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura storica al catasto fabbricati per IL FG. 17 p.lla 2806 sub 6 acquisita presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Agenzia del Territorio, risulta che:

2. l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Misilmeri al foglio 17 particella 2806 sub 6, Via A35 n. 63 (oggi Via Eraclea Minoa n. 63), piano terzo, categoria A2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 135 mq, totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita Euro 387,34.

La storia catastale dell'immobile è la seguente, come emerge dall'estratto storico al catasto fabbricati.

- Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era identificato al fg. 17 p.lla 2806 sub 5 (categoria catastale F5 – lastrico solare, oggi soppresso), era intestato a *Omissis...* proprietà fino al 22/02/2007 e a *Omissis...* proprietà fino al 22/02/2007;

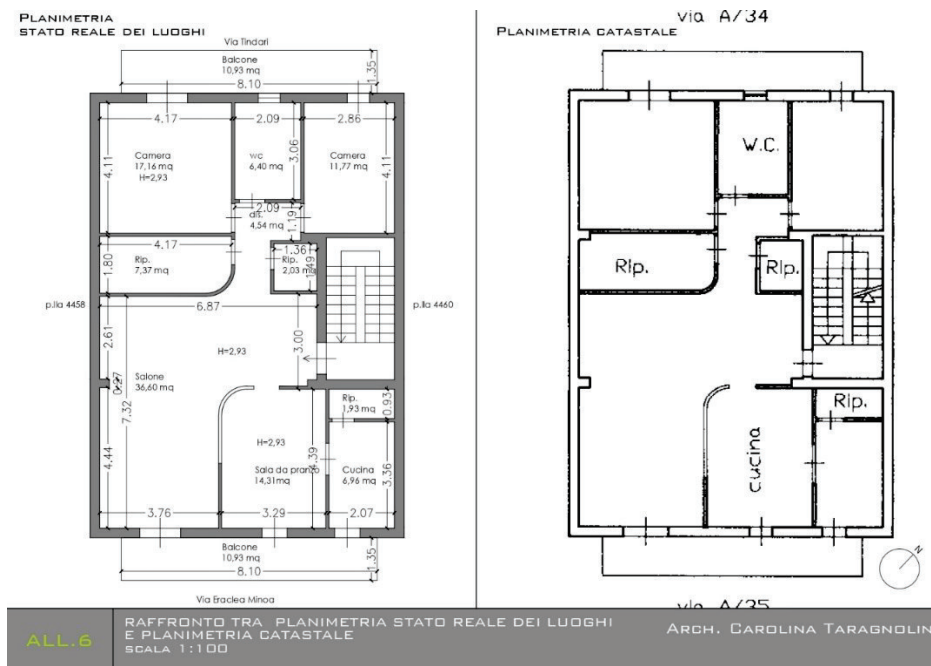
- Classamento automatico del 25/08/1986 in atti dal 10/02/1992;
- Variazione toponomastica del 09/06/2003, pratica n. 302659 in atti dal 09/06/2003;
- A seguito della variazione della destinazione del 25/10/2005 da lastrico solare ad abitazione il bene viene identificato al fg. 17 p.lla 2806 sub 6, categoria A2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita Euro 542,28;
- A seguito di atto di compravendita del 22/07/2007 in Notaio Dott. Marretta Vincenzo l'immobile viene intestato a *Omissis...* e a *Omissis...*

La particella 2806 non è inserita al catasto terreni, pertanto sarà necessario l'allineamento mappe e la presentazione del tipo mappale per soppressione della particella 4887 del catasto terreni e passaggio a ente urbano della particella 2806 al catasto fabbricati.

La particella 4887 (ente urbano) di are 1 e 40 centiare è stata derivata dal tipo mappale del 21/11/2011 con il quale è stata soppressa la particella 4459 (qualità seminativo) di are 1 e 40 centiare. A sua volta la particella 4459 originata dal frazionamento del 31/12/1979 che ha variato le p.lle 3233, 4453, 4454, 4455, 4456, 4457, 4458, 4460, 4461, 4462, 4463, 4464, 4465 del foglio 17.

3. L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione nonché l'atto di compravendita riportano l'esatta rispondenza formale dei dati catastali;
4. Non sono intervenute variazioni riguardanti i dati identificativi catastali successivamente alla trascrizione del pignoramento;
5. In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti.

Per una maggiore comprensione si riporta il raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e quella catastale.



Ai fini della regolarizzazione catastale dovranno essere presentati presso l'ufficio del territorio di Palermo i seguenti documenti:

- PREGEO - Tipo mappale per allineamento mappale, per un costo complessivo pari a circa € 600,00

oltre diritti pari a € 109,00 da dividere la le unità immobiliari che compongono la palazzina;
Si riporta la tabella riepilogativa dei costi per la regolarizzazione catastale

Versamenti	€109,00
PREGEO	€ 600,00
Totale	€ 709,00/3
Totale cadauno	€ 236,33

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	2806	6		A2	3	6 vani	135 mq	387,34 €	3°		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	4887				Ente urbano		01.40 mq				

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione ad eccezione di alcuni segni di umidità nel soffitto della cucina-soggiorno, della camera da letto e del servizio igienico probabilmente dovuti ad infiltrazioni di acque piovane provenienti dal lastrico solare sovrastante.

PARTI COMUNI

All'appartamento in oggetto spetta di diritto la quota di un terzo su tutte le parti condominiali dell'edificio, tali per legge, destinazione o titolo. Il corpo scala condominiale di accesso ai vari piani, identificato al sub 1 è bene comune non censibile ai vari sub.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del fabbricato è del tipo intelaiata in cemento armato formata da travi di fondazione, pilastri e travi in elevazione e solai in latero cemento. Le tompagnature sono in conci di tufo, mentre le tramezzature sono in segati di tufo. L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento dei liquami avviene con lo scarico nella rete fognaria comunale. Il prospetto della palazzina non è intonacato ad eccezione del piano terra e del primo piano. L'altezza interna utile del primo piano è pari a 2,93 mt. L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione ad eccezione di alcuni segni di umidità nel soffitto della cucina-soggiorno, della camera da letto e del servizio igienico probabilmente dovuti ad infiltrazioni di acque piovane provenienti dal lastrico solare sovrastante. L'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica effetto marmo e rivestimenti parietali in ceramica della cucina e del servizio igienico. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in pvc con tapparelle. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia rispondente alla normativa vigente. È dotato di scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria mentre è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Le due camere e il salone sono dotate di pompe di calore per il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

In fase di sopralluogo, l'immobile risultava occupato dai debitori Sigg. *Omissis...* e *Omissis...*

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1978 al 22/02/2007	<i>Omissis...</i> e <i>Omissis...</i>	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Giorgio Concetta	31/07/1978	146961	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo	21/08/1978	24077	
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/02/2007	<i>Omissis... e Omissis...</i>	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Marretta Vincenzo	22/02/2007	18389	5837	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia del Territorio - servizio di Pubblicità immobiliare di Palermo	21/03/2007	14373		
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

6. Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
7. La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
8. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La piena proprietà per ½ ciascuno dell'immobile è pervenuta ai Sigg. *Omissis...* e *Omissis...* per mezzo di atto di compravendita del 22/02/2007 a rogito del Notaio Dott. Marretta Vincenzo rep. 18389/5837, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 21/03/2007 al n. 14373, da potere dei Sigg. *Omissis...* e *Omissis...*

L'immobile è stato costruito su terreno edificabile pervenuto ai Sigg. *Omissis...* e *Omissis...* per mezzo di atto di compravendita del 31/07/1978 in Notaio Di Giorgio Concetta rep. 146961, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 21/08/1978 al n. 24077 da potere di Castorao Angelo nato a Misilmeri (PA) per la piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 28/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

9. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Palermo il 02/04/2014

Reg. gen. 14149 - Reg. part. 1188

Importo: € 165.000,00

A favore di Unicredit S.P.A.

Contro *Omissis...*, *Omissis...*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Fogazza Dario

Trascrizioni

10. Pignoramento immobiliare

Trascritto a Palermo il 08/08/2023

Reg. gen. 41549 - Reg. part. 32193

A favore di Unicredit S.P.A. e per essa Do Value S.P.A.

Contro *Omissis...*, *Omissis...*

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalla certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco del 25/08/2023 depositato in data 28/08/2023 e dall'ispezione ipotecaria effettuata sul bene ed estratta dalla scrivente in data 28/12/2023, emerge che sul bene pignorato gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Tra questi si segnalano:

1. Ipoteca volontaria n. 1188 del 02/04/2014, per Euro 165.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del Notaio Fogazza Dario in Palermo del 28/03/2014 rep. n. 207892/5922, a favore di Unicredit S.p.a. SEDE Roma e contro *Omissis...* e *Omissis...*
2. Pignoramento immobiliare n. 32193 del 08/08/2023 a favore di Unicredit S.P.A sede di Milano e contro *Omissis...* e *Omissis...*;
3. Diffformità Catastali che prevedono un costo di regolarizzazione complessivo pari a circa € 236,33, tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente piano regolatore generale 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 individua l'area in cui ricade il fabbricato in zona "B3 – tessuto urbano esistente e di completamento edilizio (aree già sottoposte a P.R.U., L.R. 37/85 non approvati)". Sono le parti del territorio interessate in tutto o in parte da edilizia residenziale esistente e di completamento, di formaione per lo più recenete e comunque prive di interesse storico, architettonico ed ambientale. All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq 200 nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle norme di attuazione di cui all'art. 15.

Le zone B3 comprendono le zone del tessuto urbano esistente saturo e di completamento edilizio (aree già sottoposte a P.P.R.U. L.R.37/85 non approvati). Per esse valgono le medesime norme delle zone B.

La zona in cui ricade l'immobile è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico ex Legge n. 3267 del 30/12/1923;
- fascia di rispetto del fiume ai sensi del D.L. del 22/01/2004 n. 42 art. 142 comma c, approvato con Regio decreto n. 1775 del 11/12/1933.

A seguito degli accertamenti preventivi effettuati dalla scrivente, risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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 risulta agibile.

La scrivente ha fatto richiesta di accesso atti a mezzo pec presso l'Ufficio tecnico del Comune di Misilmeri in data 28/09/2023. In data 15/12/2023 il Comune di Misilmeri trasmetteva a mezzo pec la documentazione richiesta e nello specifico:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 191/2010 prot. 35004 del 15/09/2010;
- Tav. 1 - Relazione tecnica;
- Tav. 2 – stralci;
- Tav. 3 – grafici scala 1:100;
- Tav. 4 – sistema di smaltimento delle acque luride ed approvvigionamento idrico;
- Certificato di abitabilità n. 97 del 08/10/2010;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte;
- Perizia giurata.

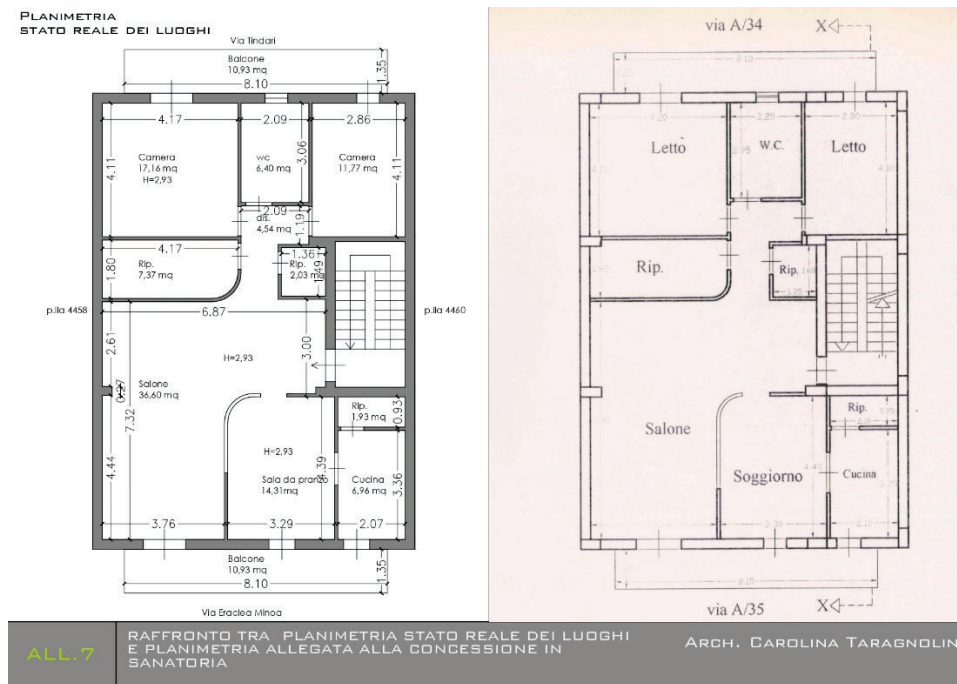
Il fabbricato identificato al fg. 17 p.lla 2806 è stato costruito abusivamente in assenza di concessione edilizia ed ultimato presumibilmente entro il 31/12/1993. Per sanare tale abuso sono state presentate tre domande di concessione in sanatoria, una per ogni piano e relativo appartamento. Nello specifico

per l'appartamento oggetto della presente relazione posto al terzo piano e identificato al fg. 17 p.la 2806 sub 6 è stata presentata istanza di sanatoria n. 1423/1995 a nome di *Omissis...* e per la quale è stata rilasciata la relativa concessione in sanatoria n. 191/2010 prot. 35004 del 15/09/2010.

Il fabbricato è provvisto della dichiarazione di agibilità n. 97 del 08/10/2010.

L'immobile risponde alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Di seguito si riporta il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla concessione edilizia in sanatoria.



Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, l'immobile risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

11. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
12. Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
13. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La palazzina non è gestita da un Amministratore di condominio, pertanto non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione documentate. Le spese comuni vengono suddivisi equamente tra i proprietari

degli immobili facenti parte della palazzina.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

14. **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via A35 N. 63 (oggi Via Eraclea Minoa n. 63), piano 3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2806, Sub. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 4887, Qualità Ente urbano Valore di stima del bene: € 90.954,09

Al fine di determinare la stima del più probabile valore dei beni oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Misilmeri, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le abitazioni civili (A2);
2. Fonti dirette, ricavate da riviste immobiliari, agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, idealista.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle abitazioni civili (A2) nel Comune di Misilmeri, riferiti al 1° semestre dell'anno 2023 per la zona periferica/zone di sviluppo del centro urbano, codice di zona D3, tipologia prevalente abitazioni civili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Abitazioni civili	normale	770	1100	L	1,8	2,6	L

Vista la tipologia dell'immobile è stato preso in considerazione il valore di mercato medio delle abitazioni civili che risulta pari a **€ 935,00 mq**.

Il borsino immobiliare per le abitazioni in stabili di prima fascia che risulta pari a **€ 1.023,00 mq** (min. 781,00 – max 1265,00).

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali, il valore medio di mercato dell'appartamento è approssimabile ad **€/mq 737,30**.

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
Privato	appartamento	Via Gela n. 8	105 mq	3°	da ristrutturare	98 000,00 €	933,33 €
Home service Europe	appartamento	Via Trapani	150 mq	2°	da ristrutturare	90 000,00 €	600,00 €
Home service Europe	appartamento	Via San Giuseppe	140 mq	1°	da ristrutturare	95 000,00 €	678,57 €
							737,30 €

Pertanto, il valore di mercato delle abitazioni civili che risulta dall'analisi delle fonti sopra riportate è pari al valore medio tra i risultati ottenuti € 935,00, € 1.023,00 e € 737,30 e quindi pari a **€/mq 898,43**. Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zionali, etc... Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc...

Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati per l'immobile in questione estrapolati dal borsino immobiliare.

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE	
Seminterrato	-25%	-25%	
Piano terra o rialzato	-10%	-10%	
	* -20% senza giardino	* -20% senza giardino	
Piano 1°	-10%	-10%	
Piano 2°	-3%	-15%	
Piano 3°	0%	-20%	
Piani superiori	5%	-30%	
Ultimo piano	10%	-30%	
Attico	20%	-20%	
STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO		

Da ristrutturare	-10%		
Buono stato	0%		
Ristrutturato	5%		
Finemente ristrutturato	10%		
Nuova costruzione	10%		
LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO	
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%	
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%	

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO		
Esterna panoramica	10%		
Esterna	5%		
Mista	0%		
Interna	-5%		
Completamente interna	-10%		
EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%
RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO		
Autonomo	5%		
Centralizzato	0%		
Centralizzato con contabilizzatore	2%		
Assente	-5%		

Considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, si ottiene il valore di mercato di € 681,10

Valore di stima:

Vstima= V mercato x K

Vstima= € 898,43 x (-20%+0%+0%+5% -5%-5%)=€ 681,10

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Misilmeri (PA) - Via A35 N. 63(oggi Via Eraclea Minoa n. 63), piano 3	133,54 mq	681,10 €/mq	€ 90.954,09	100,00%	€ 90.954,09
				Valore di stima:	€ 90.954,09

Valore di stima: € 90.954,09

Deprezamenti

Come già espresso precedentemente è opportuno far presente che vi sono delle difformità riscontrate dal punto di vista catastale.

Pertanto, il valore del bene va decurtato dalle spese vive da sostenere per la regolarizzazione catastale. Le spese per la regolarizzazione catastale ammontano a **€ 236,33** oltre I.V.A. ed oneri di legge.

L'immobile è sprovvisto di certificato di conformità dell'impianto idrico, il cui costo amonta a circa **€ 150,00**. Inoltre si rammenta che ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di **€ 200,00**.

Il prezzo a base d'asta in caso di vendita forzata dei beni, viene calcolato applicando una riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Difformità catastali	236,33	€
Attestato di prestazione energetica	200,00	€
Certificato conformità impianto idrico	150,00	€
Ribasso d'asta	15,00	%

Valore finale di stima: € 76.724,65

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 02/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Taragnolini Carolina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 1: Visure storiche catastali;
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Allegato 2: Planimetria catastale e mappale;
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 3: Verbale operazioni peritali del 23/10/2023;
- ✓ N° 4 Foto - Allegato 4: Rilievo fotografico;
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Allegato 5: Planimetria stato reale dei luoghi;
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Allegato 6: Raffronto tra planimetria stato reale dei luoghi e planimetria catastale;
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Allegato 7: Raffronto tra planimetria stato reale dei luoghi e planimetria allegata alla concessione in sanatoria;
- ✓ N° 8 Google maps - Allegato 8: Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Allegato 9: Atto di compravendita del 2007;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato 10: Richiesta accesso atti Comune di Misilmeri;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegato 11: Certificati storici di residenza e matrimonio;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato 12: Ispezione ipotecaria e note di trascrizione;
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Allegato 12: Documentazione urbanistica;
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato 14: Dati Osservatorio mercato immobiliare (OMI);
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato 15: Avvisi di deposito alle parti.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

3. **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via A35 N. 63 (oggi Via Eraclea Minoa n. 63), piano 3.

Il bene oggetto del pignoramento si trova all'interno del centro urbano di Misilmeri caratterizzata principalmente dalla presenza di palazzine ad uso residenziale costituite da tre piani fuori terra. Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento ubicato al terzo piano di una palazzina composta da 4 elevazioni fuori terra con copertura piana, con accesso da Via A35 n. 63 (oggi Via Eraclea Minoa n. 63). Dal portoncino d'ingresso della palazzina al civico n. 63 si accede al piano terra costituito da androne di ingresso condominiale con corpo scala a due rampe per accesso ai vari piani. La palazzina è composta da 1 appartamento per piano. L'appartamento è composto da salone, cucina- sala da pranzo, due camere, tre ripostigli, servizio igienico, disimpegno e n. 2 balconi. L'altezza interna utile del primo piano è pari a 2,93 mt. L'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica effetto marmo e rivestimenti parietali in ceramica della cucina e del servizio igienico. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in pvc con tapparelle. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia rispondente alla normativa vigente. È dotato di scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria mentre è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Le due camere e il salone sono dotate di pompe di calore per il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2806, Sub. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 4887, Qualità Ente urbano Destinazione urbanistica: zona "B3 - tessuto urbano esistente e di completamento edilizio (aree già sottoposte a P.P.R.U., L.R. 37/85 non approvati)". All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq 200 nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle norme di attuazione.

Prezzo base d'asta: € 76.724,65

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.724,65

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - Via A35 N. 63(oggi Via Eraclea Minoa n. 63), piano 3		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	½ ciascuno indiviso
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2806, Sub. 6, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 4887, Qualità Ente urbano	Superficie	133,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione ad eccezione di alcuni segni di umidità nel soffitto della cucina-soggiorno, della camera da letto e del servizio igienico probabilmente dovuti ad infiltrazioni di acque piovane provenienti dal lastrico solare sovrastante.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto del pignoramento si trova all'interno del centro urbano di Misilmeri caratterizzata principalmente dalla presenza di palazzine ad uso residenziale costituite da tre piani fuori terra. Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento ubicato al terzo piano di una palazzina composta da 4 elevazioni fuori terra con copertura piana, con accesso da Via A35 n. 63 (oggi Via Eraclea Minoa n. 63). Dal portoncino d'ingresso della palazzina al civico n. 63 si accede al piano terra costituito da androne di ingresso condominiale con corpo scala a due rampe per accesso ai vari piani. La palazzina è composta da 1 appartamento per piano. La struttura del fabbricato è del tipo intelaiata in cemento armato formata da travi di fondazione, pilastri e travi in elevazione e solai in latero cemento. LeOMPagnature sono in conci di tufo, mentre le tramezzature sono in segati di tufo. L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento dei liquami avviene con lo scarico nella rete fognaria comunale. Il prospetto della palazzina non è intonacato ad eccezione del piano terra e del primo piano. L'appartamento è composto da salone, cucina- sala da pranzo, due camere, tre ripostigli, servizio igienico, disimpegno e n. 2 balconi. L'altezza interna utile del primo piano è pari a 2,93 mt. L'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica effetto marmo e rivestimenti parietali in ceramica della cucina e del servizio igienico. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in pvc con tapparelle. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sotto traccia rispondente alla normativa vigente. È dotato di scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria mentre è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Le due camere e il salone sono dotate di pompe di calore per il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo. L'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In fase di sopralluogo, l'immobile risultava occupato dai debitori Sigg. <i>Omissis...</i> e <i>Omissis...</i>		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

4. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 02/04/2014
Reg. gen. 14149 - Reg. part. 1188
Importo: € 165.000,00
A favore di Unicredit S.P.A. e per essa Do Value S.P.A.
Contro *Omissis...*, *Omissis...*
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Fogazza Dario

Trascrizioni

5. **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 08/08/2023
Reg. gen. 41549 - Reg. part. 32193
A favore di Unicredit S.P.A. e per essa Do Value S.P.A.
Contro *Omissis...*, *Omissis...*
Formalità a carico della procedura