
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Militello Maria Simonetta, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	7
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	9
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	11
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	18
Precisazioni.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	19
Patti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	19
Stato conservativo.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	20

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	20
Parti Comuni	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	28
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	31
Vincoli od oneri condominiali	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	32
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2024 del R.G.E	41
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 90.808,77	43

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.....	45
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.....	45

INCARICO

In data 22/03/2024, la sottoscritta Arch. Militello Maria Simonetta, con studio in ***0missi***, , email ***0missi***, PEC *****veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 24/07/2024 veniva effettuato il sopralluogo insieme al custode Avv. **** (ALLEGATO 1)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3 (Coord. Geografiche: lat.38.07334- long.13.45153)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6 (Coord. Geografiche: lat.38.07334- long.13.45153)

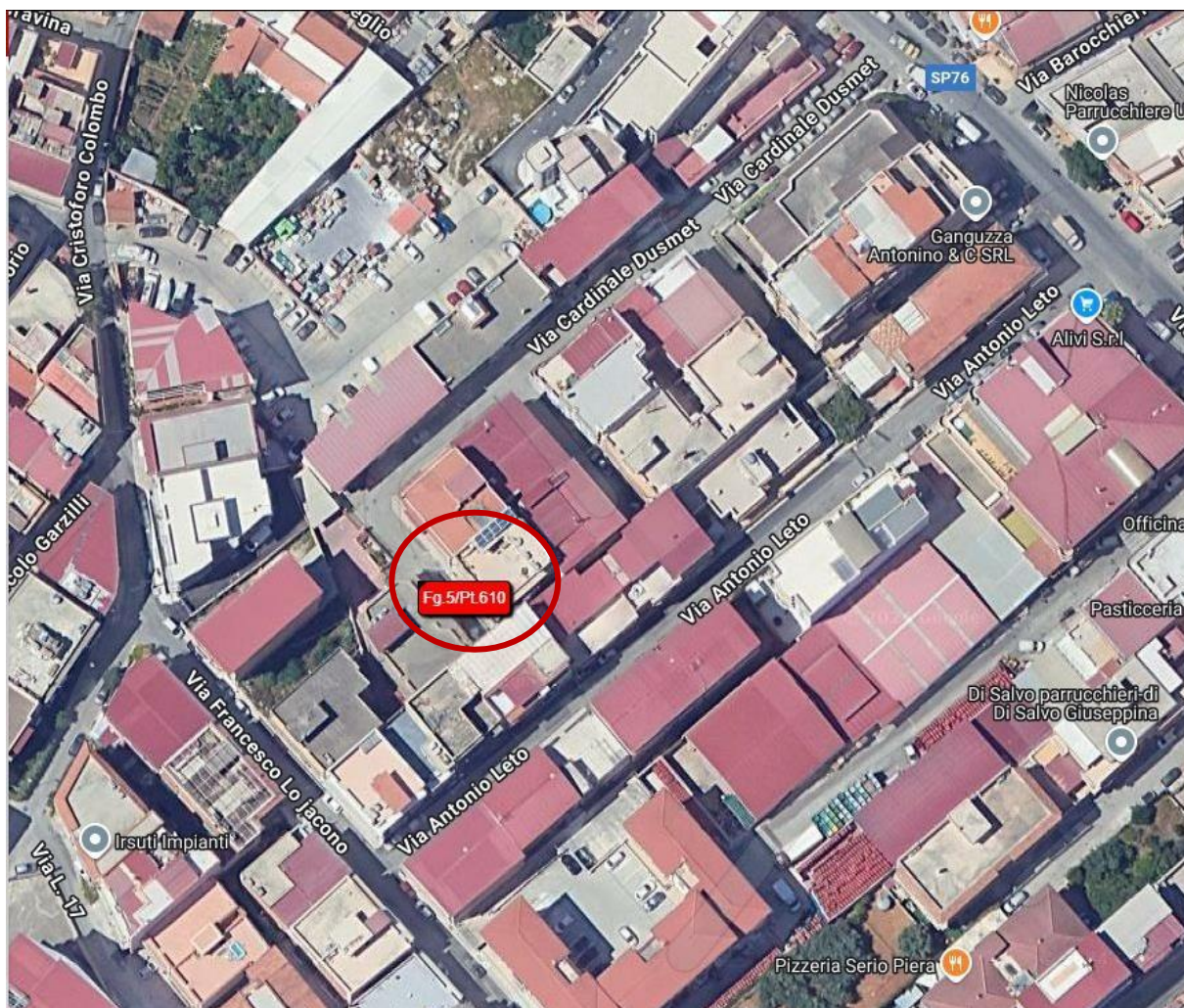


Foto satellitare



Prospetto su via Francesco Lanza

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale, posto al piano terzo di un edificio privato a cinque elevazioni fuori terra, sito a Misilmeri (Portella di Mare), via F. Lanza n. 6, (e non contrada Duca di Brolo n°6, come identificato in visura catastale) piano terzo, riportato in catasto fabbricati al foglio 5, p.lla 610 sub 6, cat. A/7, vani 6,5

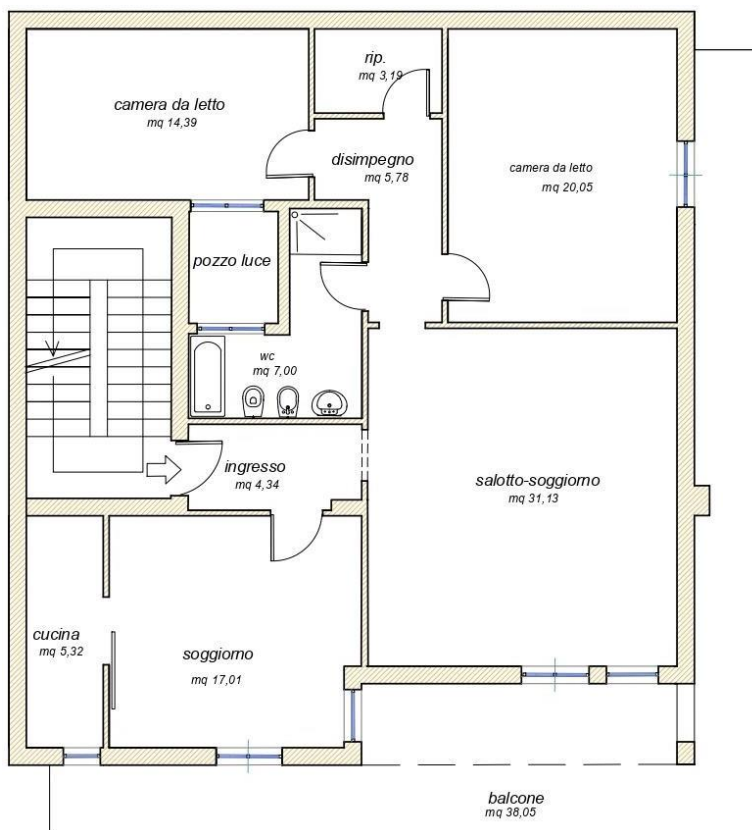
L'edificio, costruito attorno agli anni 80', rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta sulla via Francesco Lanza, è ubicato in una zona di espansione edilizia , identificata come zona territoriale omogenea di tipo "Br2 -"Tessuto Urbano Di Completamento Edilizio E Delle Urbanizzazioni Primarie E Secondarie ". in prossimità alla via Nazionale della frazione Portella di Mare che costituisce l'arteria (dorsale) sulla quale si sviluppa l'aggregato edilizio urbano di questa grossa frazione del Comune , su di essa si affacciano numerose attività commerciali, per cui l'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi privati e pubblici ed inserito in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, e commerciale vicina ai servizi principali, costituita da un alternanza di palazzi di sufficiente qualità.

Presenta accesso dalla via Francesco Lanza n°6 , da cui si accede al vano scala senza ascensore a servizio dell'edificio.

L'appartamento è composto da un ingresso che immette sia nella cucina – soggiorno che nel salone da cui tramite un altro disimpegno si accede alle due camere da letto, al wc e ad un ripostiglio, tutti sufficientemente

illuminati. La zona giorno si affaccia su ampio balcone prospiciente sulla via F. Lanza che costeggia i due lati dell'immobile.

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



Pianta dell'appartamento – piano terzo-

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Il bene oggetto del presente procedimento

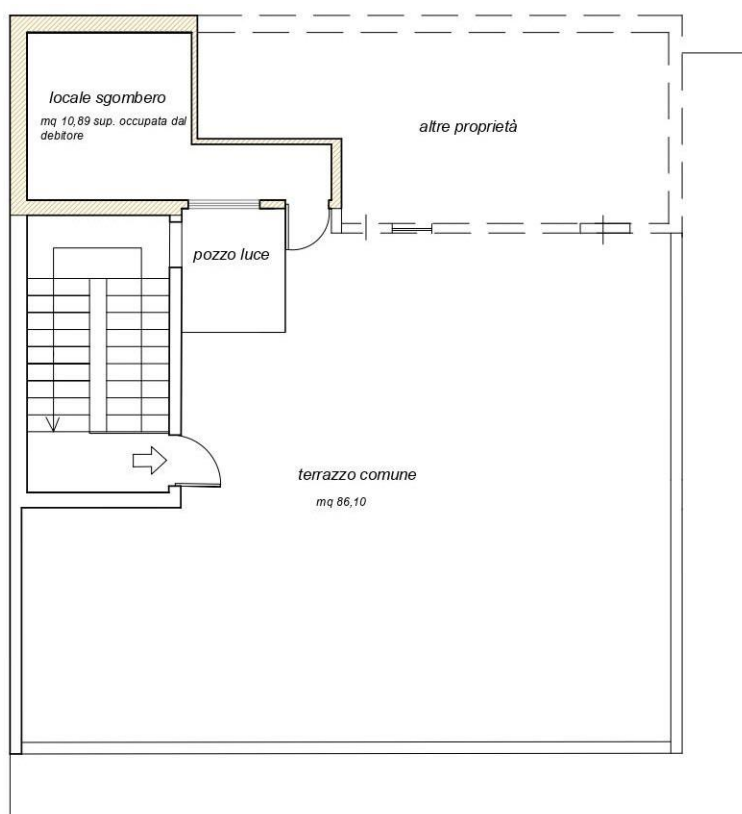
esecutivo, è costituito da un locale deposito con annesso terrazzo comune posto al piano quarto (BENE 1) ed agli altri piani, di un edificio privato a cinque elevazioni fuori terra, sito a Misilmeri (Portella di Mare), via F. Lanza n. 6, (e non contrada Duca di Brolo n°6, come identificato in visura catastale), identificato in catasto fabbricati al Foglio 5, p.lla 610 sub 7, piano 4°, cat. C/2, cons. 50 mq. Costituisce il piano di copertura dell'edificio.

L'edificio, costruito attorno agli anni 80', rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta sulla via Francesco Lanza, è ubicato in una zona di espansione edilizia , identificata come zona territoriale omogenea di tipo "Br2 -"Tessuto Urbano Di Completamento Edilizio E Delle Urbanizzazioni Primarie E Secondarie ". in prossimità alla via Nazionale della frazione Portella di Mare che costituisce l'arteria (dorsale) sulla quale si sviluppa l'aggregato edilizio urbano di questa grossa frazione del Comune , su di essa si affacciano numerose attività commerciali, per cui l'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi

privati e pubblici ed inserito in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, e commerciale vicina ai servizi principali, costituita da un alternanza di palazzi di sufficiente qualità.

Presenta accesso dalla via Francesco Lanza n°6 , da cui si accede al vano scala senza ascensore a servizio dell'edificio. Il bene in oggetto ad uso locale sgombero-magazzino con antistante terrazzo (lastrico solare) di copertura dell'intero edificio, posto al quarto ed ultimo piano di tutto l'edificio è costituito da un vano, rappresentante uno dei tre locali sgombero, identificato, per comune accordo tra i proprietari, così trascritto nell'atto di compravendita e verificato dalla stessa CTU in sede di sopralluogo, nel primo locale a sinistra entrando nel terrazzo, che risulta essere quindi la quota di un terzo dell'intero locale di pertinenza all'appartamento posto al piano terzo, oggetto anch'esso di pignoramento(BENE 1).

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



Pianta locale magazzino – piano quarto-

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta completa a seguito di documentazione reperita dal CTU.

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa, ma si fa presente che lo stesso non ha depositato in fascicolo la nota di trascrizione del pignoramento, per cui lo scrivente ha provveduto ad effettuare l'ispezione ipotecaria del verbale pignoramento immobile (ALLEGATO 11).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-2, 3, 4,5), la planimetria catastale (ALLEGATO-6), l'estratto di mappa (ALLEGATO -7),i certificati anagrafici degli esecutati, copia atto di matrimonio (ALLEGATO 8), titoli di provenienza, (ALLEGATO 9, 10) richiesti tramite pec in data 01/07/2024 e poi ritirati in presenza presso lo studio del Notaio **** Omissis **** di Palermo in data 05/07/2024 , ispezioni ipotecarie (ALLEGATO - 11 , 12) per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta completa a seguito di documentazione reperita dal CTU.

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa, ma si fa presente che lo stesso non ha depositato in fascicolo la nota di trascrizione del pignoramento, per cui lo scrivente ha provveduto ad effettuare l'ispezione ipotecaria del verbale pignoramento immobile (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti non risultano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-2, 3, 4,5), l'estratto di mappa (ALLEGATO -7),i certificati anagrafici degli esecutati, copia atto di matrimonio (ALLEGATO 8), titoli di provenienza, (ALLEGATO 9, 10) richiesti tramite pec in data 01/07/2024 e poi ritirati in presenza presso lo studio del Notaio **** Omissis **** di Palermo in data 05/07/2024 , ispezioni ipotecarie (ALLEGATO - 11 , 12) per cui la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I signori, **** Omissis **** così come da comunicazione dell'Ufficio Stato Civile del comune di Misilmeri e copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-8) risultano coniugati a Palermo in data 26/11/1998 in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I signori, **** Omissis **** così come da comunicazione dell'Ufficio Stato Civile del comune di Misilmeri e copia richiesta di Atto di matrimonio, (ALLEGATO-8) risultano coniugati a Palermo in data 26/11/1998 in regime di comunione legale dei beni.

Si precisa che attualmente gli intestatari catastali dell'immobile in oggetto, risultano erroneamente, essere soltanto i signori **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno; ma da approfondimenti eseguiti, richiesta di titoli di compravendita e ispezioni ipotecarie, (ALLEGATO 9,10,11,12) gli intestatari del suddetto immobile (p.lla 610 sub 7) dovrebbero essere i signori:

- **** Omissis **** per la quota di 1/6 ciascuno di diritto di proprietà, i quali avevano acquistato con atto di compravendita rogato dal notaio **** Omissis **** del 11/11/2005, da **** Omissis **** la quota di 1/1 dell'appartamento identificato con p.lla 610 sub 5 e quota indivisa pari ad 1/3 del locale sgombero ed annesso terrazzo, identificato con p.lla 610 sub 7;(ALLEGATO 10, 12)

- **** Omissis **** per la quota di 1/6 ciascuno di diritto di proprietà, i quali avevano acquistato con atto di compravendita rogato dal notaio **** Omissis **** del 10.05.2005 da **** Omissis **** la quota di 1/1 dell'appartamento identificato con p.lla 610 sub 6 e quota indivisa pari ad 1/3 del locale sgombero- lavanderia con annesso terrazzo al piano quarto, identificato con la p.lla 610 sub 7; (ALLEGATO 9, 11, 12)

- **** Omissis **** per la quota di 1/6 ciascuno di diritto di proprietà, i quali avevano acquistato con atto di compravendita rogato dal notaio **** Omissis **** del 18.07.2005 da **** Omissis **** la quota di 1/1 dell'appartamento identificato con p.lla 610 sub 4 e quota indivisa pari ad 1/3 del locale sgombero- lavanderia con annesso terrazzo al piano quarto, identificata con la p.lla 610 sub 7; (ALLEGATO 11)

Pertanto si può dedurre che i signori esegutati **** Omissis **** non risultano in visura catastale gli intestatari attuali dell'immobile, ma solo nella storia degli intestatari della stessa,(insieme ad altri comproprietari) dove vengono giustamente riportati con diritti di proprietà per 1/6 ciascuno in regime di comunione legale dei beni , questo spiegabile con la non corretta registrazione delle volture. Per cui prima della trascrizione del decreto di trasferimento, sarà necessario procedere alla regolarizzazione dell'intestazione catastale, non al momento allineata, incaricando, previa autorizzazione del G.E. un tecnico per il descritto adempimento.

Stessa cosa vale per i signori **** Omissis ****

Mentre i signori **** Omissis **** (presenti in visura catastale, come intestatari attuali) dovrebbero essere intestatari per la quota di 1/6 ciascuno e non di $\frac{1}{2}$. L'errore consiste nell'aver riportato in visura catastale, erroneamente, la quota di 1/2, la quale fa riferimento, invece, solo all'unità negoziabile n. 1 che è l'abitazione identificata con la p.lla 610 sub 5 (di proprietà di ***),trascritta nell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del notaio OMISSIS del 11/11/2005. Si fa notare infatti che nella stessa nota di trascrizione (ALLEGATO 11) la quota di diritto di proprietà dell'unità negoziabile 2 – magazzino , identificato con la p.lla 610 sub 7, non viene specificata se non nella sezione D- ulteriori informazioni , dove riporta la stessa dicitura presente nello medesimo Atto di compravendita (ALLEGATO 10) .

Si fa presente inoltre che gli immobili oggetto di pignoramento e le rispettive quote dei i signori esegutati sono bene deducibili dall'atto di compravendita rogato dal notaio **** Omissis **** del 10.05.2005. (ALLEGATO 9)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Si precisa che non c'è un riscontro tra lo stato reale- aerofotogrammetria ed il figlio di mappa in merito all'esatta posizione della p.lla 610 , per cui a seguito di sopralluogo ed esame della documentazione reperita si è potuto constatare che l'immobile non si trova come riportato in visura, in Contrada Duca di Brolo , ma in via Francesco Lanza n. 6 ed inoltre rispetto al foglio di mappa si trova invertita, segnata nell'area della p.lla 611, per cui l'immobile in esame, identificato con il foglion.5 la p.lla 610 sub 6, piano 3°,confina :

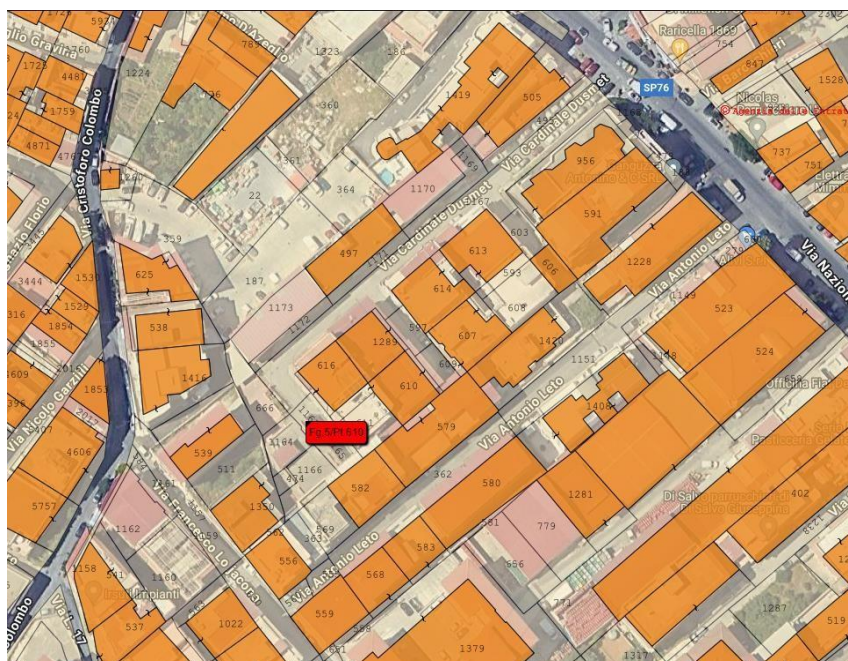
- a Nord con fabbricato di altra proprietà identificato con la p.lla 616;
- a sud con fabbricato di altra proprietà identificato in parte con la p.lla 582 in parte con la p.lla 579 ;
- ad Est con fabbricato di altra proprietà identificato con la p.lla 611;
- ad Ovest con via Francesco Lanza che occupa le p.lle 1163, 1165.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Si precisa che non c'è un riscontro tra lo stato reale- aerofotogrammetria ed il figlio di mappa in merito all'esatta posizione della p.lla 610 , per cui a seguito di sopralluogo ed esame della documentazione reperita si è potuto constatare che l'immobile non si trova come riportato in visura, in Contrada Duca di Brolo , ma in via Francesco Lanza n. 6 ed inoltre rispetto al foglio di mappa si trova invertita, segnata nell'area della p.lla 611,

per cui l'immobile in esame, identificato con il foglion.5 la p.lla 610 sub 7, posto al piani 4°, confina :

- a Nord con fabbricato di altra proprietà identificato con la p.lla 616;
- a sud con fabbricato di altra proprietà identificato in parte con la p.lla 582 in parte con la p.lla 579 ;
- ad Est con fabbricato di altra proprietà identificato con la p.lla 611;
- ad Ovest con via Francesco Lanza che occupa le p.lle 1163, 1165.



Sovrapposizione estratto di mappa con foto satellitare

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	108,21 mq	130,94 mq	1	130,94 mq	2,80 m	terzo
balcone	38,05 mq	38,05 mq	0,30	11,41 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				142,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,35 mq		

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dell'Allegato 2 " Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercati Immobiliare- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" è data dalla somma:

-della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostiglio, ingressi, corridoio e simili) computata nella misura del 100%; superficie calpestabile dei singoli

ambienti più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari

-della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi) computate nella misura del 30%

L immobile oggetto di esecuzione, è composto da un ingresso di mq 4,34, un soggiorno di mq 17,01, una cucina di 5,32 mq ed un salotto di 31,13 mq, che prospettano sulla via F. Lanza, un disimpegno di 5,78 mq, un wc di 7 mq ed una camera da letto di 14,39, che si affacciano su un pozzo luce, una camera da letto di 20,05, che si affaccia su una stradina laterale, ed un ripostiglio di 3,19 mq, privo di finestre. Tutti i locali sono ben areati naturalmente. L'altezza utile interna è pari a 2,80 ml.

Superficie utile pari a mq 108,21;

superficie coperta 130,94 mq

Superficie non residenziale (balconi) pari a mq 38,05 ((che calcolata al 30% equivale a 11,41 mq).

Pertanto superficie convenzionale complessiva pari a: 142,35 mq.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale da sgombero	36,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	0,00 m	4°
terrazzo comune	86,10 mq	86,10 mq	0,3	25,83 mq	0,00 m	4°
Totale superficie convenzionale:				68,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,83 mq		

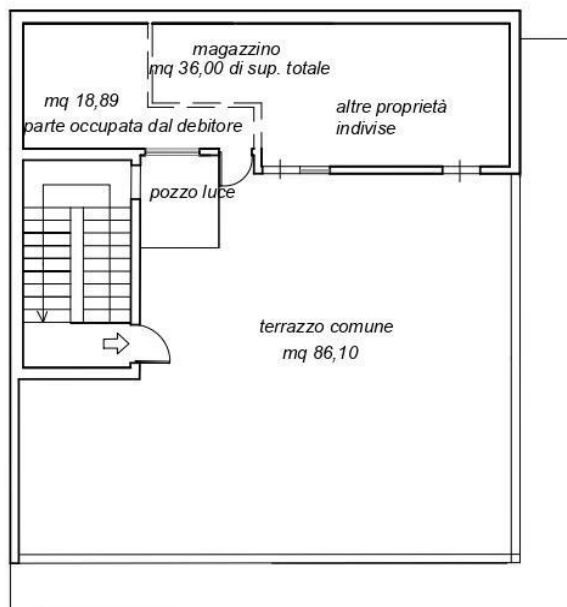
La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dell'Allegato 2 “ Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercati Immobiliare- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” è data dalla somma:

-della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostiglio, ingressi, corridoio e simili) computata nella misura del 100%; superficie calpestabile dei singoli ambienti più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari

-della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi) computate nella misura del 30%.

L immobile oggetto di esecuzione, è composto da un locale da sgombero-magazzino di mq 43,00mq di superficie lorda, con antistante terrazzo comune ai vari piani di mq 86,10. Rappresenta il piano di copertura di tutto dell'edificio e costituisce locale di pertinenza al piano 3° (BENE 1) così come agli altri piani.

Si precisa in merito al seguente bene- magazzino, rappresenta una proprietà indivisa, che per comune accordo con i restanti proprietari degli altri due piani, è stato diviso in modo bonario, così come trascritto nei titoli di provenienza, dichiarato dai proprietari e constatato dalla stessa CTU il giorno del sopralluogo, in tre parti, per cui per il presente bene è stato attribuito il primo locale a sinistra entrando dal terrazzo, (ALLEGATO 23) avente superficie utile 10,89 mq e lorda 12,55 mq.



Sovrapposizione estratto di mappa con foto satellitare

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2005 al 03/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 610, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale totale 133 mq Rendita € 537,12 Piano 3
Dal 03/05/2005 al 03/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 610, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale totale 133 mq Rendita € 537,12 Piano 3

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-2, 9)

La soprastante ricostruzione riporta perfettamente i dati trascritti nell'Atto di compravendita dell'immobile e del certificato notarile depositato in fascicolo.

Lo scrivente sottolinea che:

--la data del 03/05/2005, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis ****, Rep. 8946, Racc. 939.

--la data 03/06/2024, corrisponde alla data in cui è stata acquisita dallo scrivente la visura storica

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1993 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 610, Sub. 7 Categoria C2 Cl.7, Cons. 50 mq Rendita € 12.653,00 Piano 4°
Dal 03/05/2005 al 02/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 610, Sub. 7 Categoria C2 Cl.7, Cons. 50 mq Rendita € 12.653,00 Piano 4°
Dal 03/05/2005 al 02/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 610, Sub. 7 Categoria C2 Cl.7, Cons. 50 mq Rendita € 12.653,00 Piano 4°
Dal 18/07/2005 al 02/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 610, Sub. 7 Categoria C2 Cl.7, Cons. 50 mq Rendita € 12.653,00 Piano 4°
Dal 18/07/2005 al 02/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 610, Sub. 7 Categoria C2 Cl.7, Cons. 50 mq Rendita € 12.653,00 Piano 4°
Dal 11/11/2005 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 610, Sub. 7 Categoria C2, Cons. 50 mq Rendita € 12.653,00 Piano 4°
Dal 11/11/2005 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 610, Sub. 7 Categoria C2 Cl.7, Cons. 50 mq Rendita € 12.653,00 Piano 4°

La soprastante ricostruzione riporta perfettamente i dati trascritti nell'Atto di compravendita dell'immobile e del certificato notarile depositato in fascicolo. Inoltre il CTU ha fatto riferimento alle ispezioni ipotecarie richieste.

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Non vi è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato (ALLEGATO- 3, 9). Catastalmente gli eseguiti non risultano gli attuali intestatari dell'immobile, ma sono riportati, solo nella storia degli intestatari della stessa visura, con diritti di proprietà per 1/6 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, quindi non sussiste allineamento catastale, sia per quanto riguarda l'intestazione catastale sia per quanto riguarda la quota di proprietà, questo spiegabile con la non corretta

registrazione delle volture.(vedi alla voce titolarità immobile).Per cui prima della trascrizione del decreto di trasferimento, sarà necessario procedere alla regolarizzazione dell'intestazione catastale, non al momento allineata, incaricando, previa autorizzazione del G.E. un tecnico per il descritto adempimento.
Gli attuali intestatari riportati in visura (ALLEGATO 3) sono solamente i signori ***** non eseguiti, che dovrebbero essere intestatari per la quota di 1/6 ciascuno e non di ½ come riportato in visura (vedi spiegazione riportata alla voce titolarità immobile).

Lo scrivente sottolinea che:
--la data del 03/05/2005, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** , Rep. 8946 , Racc. 939.
--la data 02/07/2024, corrisponde alla data in cui è stata acquisita dallo scrivente l' ispezione ipotecaria
- -la data 14/09/1993, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** , Rep. 21426.
-La data 03/06/2024 , corrisponde alla data in cui è stata acquisita dallo scrivente la visura storica;

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	610	6	contrada duca di brolo	A7	3	6,5 vani	totale 133,00 mq	537,12 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Vi è corrispondenza tra dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Dall'analisi dell'Atto di pignoramento non sono state riscontrate delle difformità formali e sostanziali dei dati di identificazione catastale.

In seguito ed attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e redatta la restituzione grafica (ALLEGATO-14, 15, 16) dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si sono rilevate delle piccole difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata dalla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, che consistono:

- nel vano salone – soggiorno non sono presenti le due finestre prospicienti sulla stradina laterale .

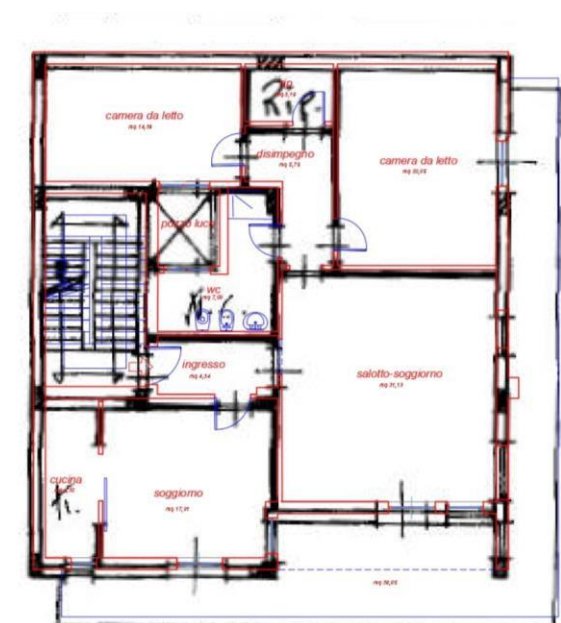
Si precisa che l'immobile è sito in Francesco Lanza n. 6 e non in contrada Duca di Brolo come riportato in visura catastale e che la categoria A/7 (villino) sarebbe da rettificare in quanto l'immobile fa parte di un edificio posto in zona B2, tessuto urbano di completamento quindi riconducibile in una categoria A/2 (civile abitazione).

REGOLARIZZAZIONE:

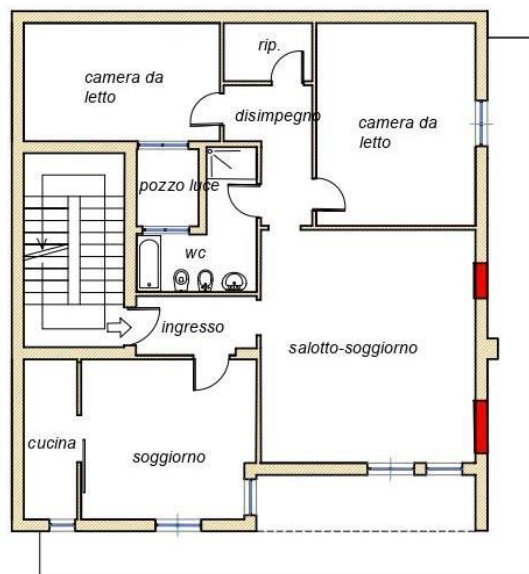
Considerato che per l'immobile è stata presentata concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 ma non è stata ancora rilasciata in quanto, non sono stati pagati tutti i versamenti relativi all'oblazione ed oneri concessori e necessita la presentazione di integrazione di documentazione, si dovrebbe contestualmente regolarizzare la difformità sopra menzionata, una CILA tardiva secondo il D.P.R. n.380/2001, come indicato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, e di conseguenza provvedere a variare ed aggiornare la planimetria presente presso l'Agenzia del Territorio di Palermo - catasto fabbricati - tramite presentazione di Docfa - modello di variazione.

Considerato che gli oneri stimati per la regolarizzazione saranno posti a carico dell' acquirente, lo scrivente esperto ne terrà conto nella valutazione finale del lotto.

La sovrapposizione tra foglio di mappa n.5 con immagine satellitare presenta una difformità, in quanto la p.lla 610 si trova invertita, segnata nell'area della p.lla 611 (ALLEGATO-13), per cui si ritiene necessario inoltrare domanda di rettifica.



Sovrappos. planimetria castale con stato di fatto



Planimetria con indicazione in rosso delle difformità

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	610	7		C2	7	50 mq		126,53 €	4°	

Corrispondenza catastale

In riferimento all'immobile oggetto di esecuzione, dal punto di vista dell'indicazione catastale, foglio e particella, corrispondono al bene stesso e corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento e certificato notarile.

In visura catastale non c'è la corrispondenza di ubicazione tra le vie. L'immobile così come ben identificato nel foglio di mappa, foto aerea si trova in via Francesco Lanza n.6, zona Portella di mare e non in contrada Duca di Brolo.

Non vi è c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato (ALLEGATO-3, 11, 9). Catastalmente gli esecutati non risultano gli attuali intestatari dell'immobile, ma sono riportati, solo nella storia degli intestatari della stessa visura, dove vengono giustamente riportati con diritti di proprietà per 1/6 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, quindi non sussiste allineamento catastale, sia per quanto riguarda l'intestazione catastale sia per quanto riguarda la quota di proprietà, questo spiegabile con la non corretta registrazione delle vulture (vedi alla voce titolarità immobile). Per cui prima della trascrizione del decreto di trasferimento, sarà necessario procedere alla regolarizzazione dell'intestazione catastale, non al momento allineata, incaricando, previa autorizzazione del G.E. un tecnico per il descritto adempimento.

- Per istanza rettifica intestazione con eventuale voltura di rettifica si prevede una spesa di circa € 150,00.

Gli attuali intestatari riportati in visura sono solamente i signori *****, non esecutati, che dovrebbero risultare intestatari per la quota di 1/6 ciascuno e non di 1/2 come riportato in visura (vedi spiegazione riportata alla voce titolarità immobile).

Si precisa che non esiste la planimetria catastale della p.lla 610 sub 7 cat. C/2 (quota indivisa di 1/3 del locale sgombero con annessa terrazza), per cui la sottoscritta dopo essersi recata presso l'Agenzia delle Territorio di Palermo, raffrontata con il tecnico di riferimento, si è evinto che la mancanza della stessa è da attribuire al fatto che l'immobile oggetto di esecuzione era stato dichiarato in corso di costruzione (f3), per cui a seguito di verifiche fatte dallo stesso ufficio, si era proceduto a fare un classamento ai fini della determinazione di una rendita, pertanto ad oggi necessita la presentazione, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo - catasto fabbricati -, di una variazione catastale (Docfa) per planimetria mancante.

La sovrapposizione tra foglio di mappa n.5 con immagine satellitare presenta una difformità, in quanto la p.lla 610 si trova invertita, segnata nell'area della p.lla 611 (ALLEGATO-13)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta internamente in buone condizioni di manutenzione tale da non rendere necessario interventi di tipo ordinario, è stato evidenziato, in una parte sottostante la soletta del balcone un distacco dell'intonaco che ha creato la scopertura dei laterizi e dell'armatura, per cui lo stesso esecutato ed il proprietario sottostante hanno dichiarato di stare provvedendo all'intervento di ripristino. Inoltre è stato evidenziato un'altro distacco intonaco in una parte del pilastro adiacente il balcone, per cui sempre lo stesso esecutato ha dichiarato che dovrebbe provvedere all'intervento di ripristino. Lo stato conservativo dell'immobile si presenta buono è stato solo evidenziato un leggero deterioramento (piccole lesioni) di alcune piastrelle della pavimentazione della cucina, ed in alcuni punti della parte superiore della parete un 'esfoliazione dello strato superficiale di rifinitura di pittura(vedi foto allegate ALLEGATO 23), dovuta sicuramente ad un pò di condensa

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in condizioni discrete.



soggiorno



salotto - soggiorno



cucina



balcone su via F. Lanza



bagno



camera da letto



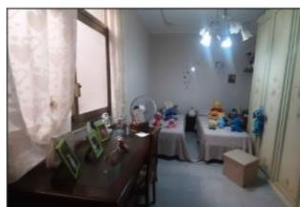
bagno



Locale da sgombero



ingresso al terrazzo comune



cameretta



salotto - soggiorno



ingresso al locale da sgombero



Locale da sgombero



Locale da sgombero

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal P.3°, presenta come parte in comune:

l'androne scala, bene comune non censibile, identificato con la p.lla 610 sub 2; la corte posta al piano terra, bene comune non censibile, identificata con la p.lla 610 sub 1 ed il piano 4° di pertinenza, identificato con la p.lla 610 sub 7 (BENE 2), costituito da un terrazzo ed un magazzino che rappresenta il piano di copertura di tutto dell'edificio.

Si precisa in merito al magazzino che per comune accordo con i restanti proprietari, è stato diviso in modo bonario, così come trascritto nei titoli di provenienza, dichiarato dai proprietari e constatato dalla stessa CTU il giorno del sopralluogo, in tre parti, per cui per il presente bene è stato attribuito il primo locale a sinistra entrando dal terrazzo. (ALLEGATO 23, 25)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal P.4°, presenta come parte in comune:

l'androne scala, bene comune non censibile, identificato con la p.lla 610 sub 2; la corte posta al piano terra, bene comune non censibile, identificata con la p.lla 610 sub 1.

Si specifica che in merito al presente bene – magazzino- identificato con la p.lla 610 sub 7, costituito da un terrazzo ed un magazzino che rappresenta il piano di copertura di tutto dell'edificio, costituisce locale di pertinenza al piano 3° (BENE 1) così come agli altri piani. Si precisa in merito al magazzino che per comune accordo con i restanti proprietari, è stato diviso in modo bonario, così come trascritto nei titoli di provenienza, dichiarato dai proprietari e constatato dalla stessa CTU il giorno del sopralluogo, in tre parti, per cui per il presente bene è stato attribuito il primo locale a sinistra entrando dal terrazzo. (ALLEGATO 23, 25)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali etc, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato né di servitù attive e passive .

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali etc, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato né di servitù attive e passive .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

L'immobile oggetto di pignoramento si mostra in buone condizioni statiche ed in discreta manutenzione.

-Si presenta abbastanza luminoso, tutti i locali sono sufficientemente illuminati.

La tipologia edilizia del fabbricato è di tipo abitazione, con pianta quadrata su di un solo livello, con accesso al

piano terzo dalla scala condominiale a doppia rampa rivestita in marmo in buone condizioni.

Dall'esame dei luoghi e dalla documentazione acquisita, si può affermare che:

- La struttura in elevazione è del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a, i solai in latero cemento e muri di tomagno in conci di tufo;
 - La copertura per la maggior parte è a terrazzo praticabile;
 - Pareti esterne di spessore circa 35 cm, presumibilmente in conci di tufo, rifinite con intonaco di tipo li vigni;
 - Pareti interne dello spessore di 10 cm, con intonaco e strato di finitura con tonachina;
 - Pavimentazione interna, in piastrelle di ceramica , comprese quella del servizio igienico e cucina, in discrete condizioni;
 - Porte interne in legno, portone d'ingresso principale ferro e portone blindato interno in legno e citofono;
 - Gli infissi sono in legno a due ante con persiane e vetri di tipo normali;
 - Impianto , idrico, fognario, elettrico sottotraccia ed allacciati alle rete comunale;
- L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, ma da condizionatori, e boiler per l'acqua calda, presenta camino nel salone-soggiorno;
- Esternamente l'intero edificio è rifinito con intonaco di tipo civile.

L'immobile si presenta in buone condizioni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

L'immobile oggetto di pignoramento si mostra in discrete condizioni statiche e di manutenzione .

La tipologia edilizia del fabbricato è di tipo locale da sgombero , con pianta di tipo regolare, con accesso al piano quarto dalla scala condominiale a doppia rampa rivestita in marmo in discrete condizioni.

Dall'esame dei luoghi e dalla documentazione acquisita, si può affermare che:

- La struttura in elevazione è del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a, i solai in latero cemento e muri di topagno in conci di tufo;
 - La copertura è in maggior parte a terrazzo praticabile;
 - Pareti esterne di spessore circa 35 cm, presumibilmente in conci di tufo, rifinite con intonaco di tipo li vigni;
 - Pareti interne dello spessore di 10 cm, con intonaco e strato di finitura con tonachina;
 - Pavimentazione interna, in piastrelle di ceramica di scadente fattura , ed in condizioni appena sufficienti;
 - Porta di accesso al locale in legno, in scadenti condizioni di manutenzione;
 - L'infisso finestra in alluminio e vetro;
 - Impianto , elettrico sottotraccia ed allacciati alle rete comunale;
- Esternamente l'intero edificio è rifinito con intonaco di tipo civile.

L'immobile si presenta in condizioni appena sufficienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

L'immobile risulta occupato dai debitori .

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

L'immobile risulta occupato dai debitori .

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2005 al 03/06/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****	03/05/2005	8946	939
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	10/05/2005	24229	14333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2005 al 03/06/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ****	03/05/2005	8946	939
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Palermo	10/05/2005	24229	14333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dr. **** Omissis **** in data 03/05/2005 aveva per oggetto l'immobile nei suoi identificativi catastali attuali oggetto di pignoramento (f. 5, p.lla 610 sub 6, cat. A/7) .

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dall’analisi dell’Atto di compravendita e dal certificato notarile, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Misilmeri al foglio 5, p.lla 610 sub 6 piano 3°, cat A/7 è pervenuto ai signori **** Omissis **** nato a Palermo il 27.03.1973 (debitore) e**** Omissis **** nata a Palermo il 14.04.1974 (debitore) in regime di comunione dei beni, per acquisto da **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. nata a Bagheria il 19/09/1962, in virtù dell’ Atto di Compravendita a rogito dott. Notaio ****, sede Ciminna del 03/05/2005 rep. 8946/939 trascritto presso Conservatoria Di Palermo, il 10/05/2005 al n. 24229/ 14333 di formalità. (ALLEGATO 9)

Alla signora **** Omissis **** lo stesso è pervenuto per acquisto da **** Omissis ****, nato a Villabate il 20/02/1941 e da **** Omissis **** nata a Bagheria il 18/11/1940, in virtù dell’ Atto di Compravendita a rogito dott. Notaio **** Omissis **** , sede Villabate, del 14/09/1993 rep. 21426 trascritto presso Conservatoria Di Palermo, il 25/09/1993 al n. 37376/ 28281;

Lo scrivente sottolinea che:
-la data del 03/05/2005, corrisponde alla data dell’atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** , Rep. 8946 , Racc. 939.
-la data 03/06/2024, corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

PROVENIENZA:
La part.lla 610 sub 6 del foglio 5, corrisponde al catasto terreni alla p.lla 610, del foglio 5; come si evince già dall’impianto meccanografico del 30/06/1987. (ALLEGATO 2)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ****	03/05/2005	8946	939
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Palermo	10/05/2005	24229	14333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ****	03/05/2005	8946	939
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Palermo	10/05/2005	24229	14333

		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.

L'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dr. **** Omissis **** in data 03/05/2005 ha per oggetto l'immobile nei suoi identificativi catastali attuali oggetto di pignoramento (f. 5, p.lla 610 sub 7, cat. c/2, piano 4°) , ma catastalmente gli esecutati non risultano gli attuali intestatari dell'immobile, ma solo nella storia degli intestatari della stessa questo spiegabile con la non corretta registrazione delle volture.(vedi alla voce titolarità immobile)

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dall'analisi dell'Atto di compravendita e dal certificato notarile, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Misilmeri al foglio 5, p.lla 610 sub 7 piano 4°, cat C/2 è pervenuto ai signori **** Omissis **** nato a Palermo il 27.03.1973 (debitore) e**** Omissis **** nata a Palermo il 14.04.1974 (debitore) per i diritti di proprietà pari ad un 1/6 ciascuno in regime di comunione dei beni, per acquisto da **** Omissis **** nata a Bagheria il 19/09/1962, proprietaria per la quota di 1/3, in virtù dell' Atto di Compravendita a rogito dott. Notaio ****, sede Ciminna del 03/05/2005 rep. 8946/939 trascritto presso Conservatoria Di Palermo, il 10/05/2005 al n. 24229/ 14333 di formalità. (ALLEGATO 9)

La signora **** Omissis **** nata a Bagheria il 19/09/1962,, acquista la quota di 1/3 di piena proprietà da **** Omissis **** nata a Bagheria il 18/11/1940 e da **** Omissis ****, nato a Villabate il 20/02/194, per Atto di Compravendita a rogito dott. Notaio **** Omissis **** , sede Villabate, del 14/09/1993 rep. 21426 trascritto presso Conservatoria Di Palermo, il 25/09/1993 al n. 37376/ 28281;

Inoltre per avere un quadro più completo si riporta la situazione degli altri intestatari dell'immobile Così come da certificazione notarile, ispezioni ipotecarie e titoli di compravendita):

Detto immobile (quota indivisa del locale di sgombero -lavanderia ed annesso terrazzo dell'ultimo piano), è pervenuto ai signori **** Omissis **** , in regime di comunione legale, per acquisto da **** Omissis **** in virtù dell' Atto di Compravendita a rogito a rogito del Notaio **** Omissis **** del 11/11/2005, rep. 555/328,(ALLEGATO 10, 12) trascritto presso conservatoria di Palermo il 21/11/2005 ai nn. 63965/36730; i signori acquistano l'immobile in oggetto per la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno (si precisa che la signora **** Omissis **** era proprietaria per la quota di 1/3)

Detto immobile (quota indivisa del locale di sgombero -lavanderia ed annesso terrazzo dell'ultimo piano), è pervenuto ai signori **** Omissis ****, stato civile libero, per acquisto da OMISSIS nata a Bagheria il 08/05/1958, in virtù dell' Atto di Compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 18/07/2005, rep. 510/302, trascritto presso conservatoria di Palermo il 10/08/2005 ai nn. 45209/26589; i signori acquistano l'immobile in oggetto per la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno (si precisa che la signora **** Omissis ****

era proprietaria per la quota di 1/3). (ALLEGATO 12)

Lo scrivente sottolinea che:

-la data del 03/05/2005, corrisponde alla data dell'atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** ,
Rep. 8946 , Racc. 939.

PROVENIENZA:

La part.lla 610 sub 7 del foglio 5, corrisponde al catasto terreni alla p.lla 610, del foglio 5; come si evince già dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. (ALLEGATO 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria di Palermo il 03/10/2008
Reg. gen. 58238 - Reg. part. 12124
Quota: 1/2
Importo: € 242.760,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 161.840,00
Percentuale interessi: 7,10 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
- Data: 29/09/2008
N° repertorio: 20546
N° raccolta: 7467
Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria era a favore della **** Omissis ****. che in forza di atto di fusione in data 12.12.2011 è stata incorporata con la **** Omissis **** (creditore precedente)

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobile**
Trascritto a Conservatoria di Palermo il 15/05/2024
Reg. gen. 23670 - Reg. part. 19022
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'ipoteca volontaria era a favore della **** Omissis **** che in forza di atto di fusione in data 12.12.2011 è stata incorporata con la **** Omissis **** (creditore procedente) .

Inoltre si fa presente che nella certificazione notarile depositata in fascicolo, in riferimento alle quote gravanti sugli immobili di piena proprietà, contro i signori esecutati riportate sia per il verbale di pignoramento sia per l'ipoteca volontaria, sono state erroneamente invertiti beni (così riporta la certificazione notarile a pagina n.3: "...gravante sull'immobile di cui al punto B – abitazione- per la quota di 1/6" - " gravante sull'immobile di cui al punto A – magazzino- per la quota di 1/2"); invece la quota gravante per l'unità negoziabile B –abitazione- è pari ad 1/2, mentre la quota gravante per l'unità negoziabile A –magazzino- è pari ad 1/6, tutto questo verificato dalla stessa CTU dopo aver reperito le ispezioni ipotecarie in data 01/07/2024.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria di Palermo il 03/10/2008
Reg. gen. 58238 - Reg. part. 12124
Quota: 1/2
Importo: € 242.760,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 161.840,00
Percentuale interessi: 7,10 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 29/09/2008
N° repertorio: 20546
N° raccolta: 7467
Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria era a favore della **** Omissis ****. che in forza di atto di fusione in data 12.12.2011 è stata incorporata con la **** Omissis ****. (creditore procedente)

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobile**
Trascritto a Conservatoria di Palermo il 15/05/2024
Reg. gen. 23670 - Reg. part. 19022
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'ipoteca volontaria era a favore della **** Omissis **** che in forza di atto di fusione in data 12.12.2011 è stata incorporata con la **** Omissis **** (creditore procedente) .

Inoltre si fa presente che nella certificazione notarile depositata in fascicolo, in riferimento alle quote gravanti sugli immobili di piena proprietà, contro i signori esecutati riportate sia per il verbale di pignoramento sia per l'ipoteca volontaria, sono state erroneamente invertiti beni (così riporta la certificazione notarile (ALLEGATO 28) a pagina n.3: "...gravante sull'immobile di cui al punto B – abitazione- per la quota di 1/6"- " gravante sull'immobile di cui al punto A – magazzino- per la quota di 1/2"; invece la quota gravante per l'unità negoziabile B –abitazione- è pari ad 1/2, mentre la quota gravante per l'unità negoziabile A –magazzino- è pari ad 1/6, tutto questo verificato dalla stessa CTU dopo aver reperito le ispezioni ipotecarie in data 01/07/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Da accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Misilmeri , colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio 5, p.lla 610 sub 6, si evince secondo le norme tecniche di attuazione e quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 17) richiesto dalla stessa CTU che ricade nella zona territoriale omogenea di tipo "Br2 -TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO EDILIZIO E DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (aree già sottoposte a P.P.R.U., L.R. 37/85 non approvati che, giusta delibera C.C. n. 31 del 15/06/2015 è normata dall'art. 15 delle N.T.A.);

Vincoli: L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg.

Gli interventi di pianificazione attuativa non devono rispettare le seguenti prescrizioni:

indice di fabbricabilità edilizia : 5,00 mq/mq

altezza massima m 14,50 e non più di quattro elevazioni

Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R.71/78 nel rispetto della volumetria esistente.

Vedi copia allegata. (ALLEGATO 17,22)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Da accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Misilmeri , colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio 5, p.lla 610 sub 6, si evince secondo le norme tecniche di attuazione e quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 17) richiesto dalla stessa CTU che ricade nella zona territoriale omogenea di tipo "Br2 -TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO EDILIZIO E DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (aree già sottoposte a P.P.R.U., L.R. 37/85 non approvati che, giusta delibera C.C. n. 31 del 15/06/2015 è normata dall'art. 15 delle N.T.A.);

Vincoli: L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg.

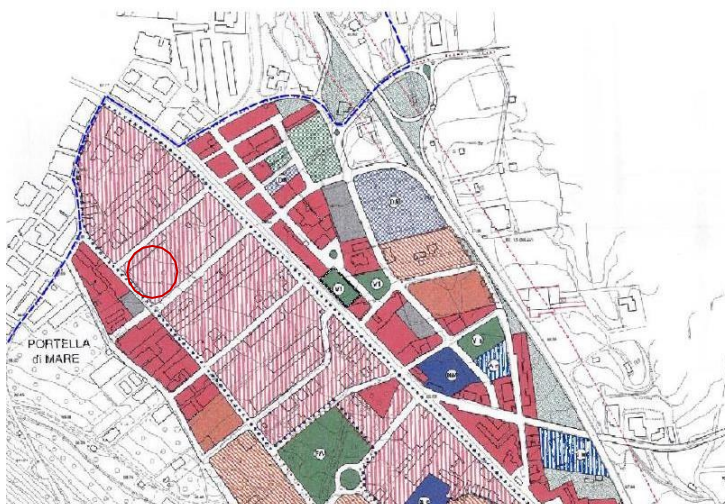
Gli interventi di pianificazione attuativa non devono rispettare le seguenti prescrizioni:

indice di fabbricabilità edilizia : 5,00 mq/mq

altezza massima m 14,50 e non più di quattro elevazioni

Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R.71/78 nel rispetto della volumetria esistente.

Vedi copia allegata. (ALLEGATO 17,22)



Copia del PRG

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da colloqui con il tecnico comunale ed analisi della pratica presentata allo stesso comune e da quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 2005 si è evinto che:

- gli importi calcolati alla data della presentazione della domanda, relativi all'oblazione ed oneri concessori sono stati pagati in parte;
- che la concessione edilizia in sanatoria non è stata rilasciata;
- che ad oggi al fine del rilascio della stessa si devono ottemperare ad integrare la seguente documentazione (ALLEGATO 20) e pagare i restanti importi calcolati, così come da indicazioni rilasciate dall'Ufficio tecnico comunale, previa richiesta :

Saldo Oblazione di €. 643,41 da versare al comune;

Saldo Oneri Concessori di €. 349,56 da versare al comune;

Diritti di Istruttoria €. 200,00;

Diritti di Segreteria €. 155,00;

Regolarità Contributiva (IMU e TARI anni 2008-2013);

Dichiarazione Sostitutiva Antimafia;

Autocertificazione Igienico Sanitario (ai sensi dell'art.96 L.R. 11/2010);

visure e planimetrie catastali;

Perizia Giurata ex art. 28 L.R. 16/1.

Per cui le spese relative alla regolarizzazione della sanatoria ammonterebbero a:

- 1) 1.350,00 € per Saldo Oblazione, Oneri concessori e diritti istruttoria e segreteria;
- 2) 800,00 € per le spese tecniche relative alla presentazione dei restanti elaborati sopra elencati, necessari per il rilascio della sanatoria;

-Per un totale di 2150,00 €.

In merito alla regolarità contributiva inerente alle imposte IMU e TARI dopo aver presentato istanza, l'ufficio Tributi del comune di Misilmeri, attesta (ALLEGATO 21) che nei confronti del signor OMISSIS gravano debiti per tributi comunali, relativi al periodo 2008-2013, già affidati all' 'Agenzia delle riscossione (cartelle emesse su ruoli esecutivi) e sono rispettivamente:

- 1- taxa sui rifiuti solidi urbani 2011, ruolo 7972/2011 residuo 177, 68 € ;
- 2- taxa sui rifiuti solidi urbani 2012, ruolo 851/2013 residuo 294,94 €;
- 3- taxa sui rifiuti solidi urbani 2013, ruolo 1964/2017 residuo 481,31€;

-Pertanto le spese relative alla regolarità contributiva -IMU e TARI anni 2008-2013, al fine del rilascio della sanatoria ammontano a 954,00 €.

Si precisa che nel periodo successivo al 2013 gravano i seguenti debiti:

- TARI 2016 € 682,00 , ruolo 2202/2021
- TARI 2018 € 228,00, ruolo 4710/2022
- TARI 2019 € 775,19, ruolo 39230/2024
- TARI 2020 € 591,00
- TARI 2021 € 586,00
- TARI 2022 € 586,00
- TARI 2023 € 586,00

Si precisa che al fine del rilascio della sanatoria è richiesta solo la regolarità contributiva riferita all' anno 2008-2013.

Ma a queste spese si devono aggiungere le restanti spese relative alla regolarizzazione delle difformità riscontrate dopo il sopralluogo dimostrate con la sovrapposizione tra la planimetria dello stato di fatto e la planimetria catastale e la planimetria allegata alla domanda di sanatoria, (ALLEGATO 15, 16) che consistono :

- nella non presenza di due finestre prospicienti sulla stradina laterale, poste nel vano salone – soggiorno.

Pertanto le difformità sopra enunciate possono essere sanate con la presentazione di una Comunicazione di inizio Lavori Asseverata CILA Tardiva, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della Legge Regionale n.16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,n.380", con conseguente variazione ed aggiornare della planimetria catastale presente presso l'Agenzia del Territorio di Palermo - catasto fabbricati - tramite presentazione di Docfa – modello di variazione.

Per cui la sottoscritta dopo colloquio con tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

Da versare al comune :

1) € 1.000,00 di sanzione pecuniaria per opere già realizzata, così come previsto all'art.3, comma 5, della Legge Regionale n. 16/2016, per CILA tardiva;
2) € 30,00 Diritti di istruttoria CILA tardiva;

3) € 32,00 marche da bollo (n° 2 marche da 16,00 euro);
per un totale di 1062,00 euro

- € 1.100,00 di spese tecniche per presentazione della pratica CILA, aggiornamento catastale (esclusa di iva);

-Per un totale di 2162,00 €

Si precisa inoltre che sarà da considerare il rilascio di una SCA (segnalazione certificata per l'Agibilità) e che questi importi potranno subire variazioni in funzioni della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Misilmeri con accesso agli atti, sopralluogo, riproduzione degli elaborati e da quanto riportato nel titolo di compravendita, studio della documentazione è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione, sita in via F. Lanza n.6 del comune di Misilmeri è posto al piano quarto, costituisce pertinenza e fa parte di un edificio a cinque elevazioni fuori terra realizzato in assenza di concessione edilizia ma è stata presentata:

- in data 25/09/1986, Concessione Edilizia ai sensi della legge 47/85 e 724/94, prot. 15130, a nome della Signora ***omiss***, relativa ad un edificio destinato a civile abitazione con copertura piana sito a Misilmeri in contrada Duca di Brolo, a cinque elevazioni fuori terra censita al N.C.E.U. di Misilmeri al foglio 5, p.lla 610, sub 3-4-5-6-7 (ALLEGATO 18)

-Per lo stesso è stato depositato in data 20/10/2000 n. 46415 il certificato di idoneità statica all'ufficio Genio Civile di Palermo .(ALLEGATO 18)

Da colloqui con il tecnico comunale, analisi della pratica presentata allo stesso comune e da quanto dichiarato in parte nell'atto di compravendita del 2005 si è evinto che:

- gli importi calcolati alla data della presentazione della domanda, relativi all'oblazione ed oneri concessori sono stati pagati in parte;

- che la concessione edilizia in sanatoria non è stata rilasciata;

- che ad oggi al fine del rilascio della stessa si deve ottemperare ad integrare ulteriore documentazione (vedi ALLEGATO 20) e saldare gli importi non pagati in riferimento alle sanzioni, così come da indicazioni rilasciate dall'Ufficio tecnico comunale, previa richiesta, vedi alla voce regolarità edilizia del BENE 1 .

Ma a queste spese si devono aggiungere le spese relative alla regolarizzazione per la presentazione di planimetria inerte il piano 4° presso l'Agenzia del Territorio di Palermo - catasto fabbricati - tramite presentazione di Docfa – modello di variazione.

Si precisa che essendo il Bene 2 (magazzino) un bene di pertinenza al Bene 1, così come specificato nei titoli di vendita, ai fini della regolarizzazione va presentata un'unica CILA.

Per cui la sottoscritta ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

1) € 600,00 di spese tecniche per, aggiornamento catastale;

- spese relative alla presentazione di istanza per rettifica intestazione ed eventuale voltura € 150,00 (vedi descrizione paragrafo dati catastali).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile non presenta condominio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. L'immobile non presenta condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3.

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale, posto al piano terzo di un edificio privato a cinque elevazioni fuori terra, sito a Misilmeri (Portella di Mare), via F. Lanza n. 6, (e non contrada Duca di Brolo n°6, come identificato in visura catastale), riportato in catasto fabbricati al foglio 5, p.lla 610 sub 6, cat. A/7, vani 6,5. L'edificio, costruito attorno agli anni 80', rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta sulla via Francesco Lanza, è ubicato in una zona di espansione edilizia, identificata come zona territoriale omogenea di tipo "Br2 - "Tessuto Urbano Di Completamento Edilizio E Delle Urbanizzazioni Primarie E Secondarie ". in prossimità alla via Nazionale della frazione Portella di Mare che costituisce l'arteria (dorsale) sulla quale si sviluppa l'aggregato edilizio urbano di questa grossa frazione del Comune, su di essa si affacciano numerose attività commerciali, per cui l'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi privati e pubblici ed inserito in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, e commerciale vicina ai servizi principali, costituita da un alternanza di palazzi di sufficiente qualità. Presenta accesso dalla via Francesco Lanza n°6, da cui si accede al vano scala senza ascensore a servizio dell'edificio. L'appartamento è composto da un ingresso che immette sia nella cucina - soggiorno che nel salone da cui tramite un altro disimpegno si accede alle due camere da letto, al wc e ad un ripostiglio, tutti sufficientemente illuminati. La zona giorno si affaccia su ampio balcone prospiciente sulla via F. Lanza che costeggia i due lati dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 610, Sub. 6, Zc. contrada Duca di Brolo, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 96.798,00

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche, il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

Ha svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili simili nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato.

Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al secondo semestre del 2023 (ALLEGATO 19).

1) Nello specifico La Banca dati OMI, per le zona B - Centrale/CENTRO URBANO, registra, nel comune di Misilmeri (PA):

- per gli immobili del TIPO CIVILE normale, con destinazione d'uso abitazione Residenziale, un valore di mercato riferito all'anno 2023, secondo semestre, variabile, da un minimo di 720,00 €/mq ad un massimo di 1050,00 €/mq, per cui la media è pari a 885,00 €/mq (ALLEGATO 19).

2) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Misilmeri(PA):

-per gli immobili del tipo abitazione di seconda fascia, una valore minimo di 650,00 €/mq e un valore massimo

3) Inoltre il Requod, sempre per lo stesso comune, nella stessa zona , registra un valore medio di 570,00€/mq.

4) Si sono consultate diverse Agenzie Immobiliari della zona, come: Domus agenzia immobiliare di Francesco Sucato, Agenzia Consima di Mimmo Alongi Frimm, che hanno precisato che per tali immobili, in base a edifici della stessa tipologia in vendita presso la loro agenzia, il valore medio da loro assegnato varia da 670,00 €/mq ai 700,00 €/mq , la media è pari a 680 €/mq.

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei quattro valori sopra descritti, che è pari a 697,00 €/mq.

Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Tenuto pertanto in considerazione che il mercato di vendita nel comune di Misilmeri ha subito un forte calo e che l'immobile si trova in sufficienti condizioni, con rifiniture interne di tipo neoclassico, qualche distacco di intonaco in corrispondenza della parte inferiore del balcone, per cui, secondo dichiarazioni del proprietario si sta già provvedendo, l'immobile è posto al terzo piano senza ascensore.

Dall'analisi delle predette caratteristiche, la scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,97;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 676,10 €/mq (dato da VmM 697x c.g.m 0,97), arrotondato a **680,00 €/mq**

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene , lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a **96.798,00 €**.

DEPREZZAMENTO

Per quanto argomentato e relazionato sopra, dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) ed il valore complessivo, la scrivente espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, lo scrivente, come da percentuali disposte dal Giudice di tener conto, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 6% , tenuto conto dell'assenza di garanzie per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

Oltre alla percentuale di riduzione si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6.

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, di pertinenza all'abitazione (BENE 1), è costituito da un locale deposito con annesso terrazzo comune posto al piano quarto, di un edificio privato a cinque elevazioni fuori terra, sito a Misilmeri (Portella di Mare), via F. Lanza n. 6, (e non contrada Duca di Brolo n°6, come identificato in visura catastale), identificato in catasto fabbricati al Foglio 5, p.lla 610 sub 7, piano 4°, cat. C/2, cons. 50 mq. Costituisce il piano di copertura dell'edificio

L'edificio, costruito attorno agli anni 80', rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta sulla via Francesco Lanza, è ubicato in una zona di espansione edilizia , identificata come zona territoriale omogenea di tipo "Br2 -"Tessuto Urbano Di Completamento Edilizio E Delle Urbanizzazioni Primarie E Secondarie ". in prossimità alla via Nazionale della frazione Portella di Mare che costituisce l'arteria (dorsale) sulla quale si sviluppa l'aggregato edilizio urbano di questa grossa frazione del Comune , su di essa si affacciano numerose attività commerciali, per cui l'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi privati e pubblici ed inserito in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, e commerciale vicina ai servizi principali, costituita da un alternanza di palazzi di sufficiente qualità. Presenta accesso dalla via Francesco Lanza n°6 , da cui si accede al vano scala senza ascensore a servizio dell'edificio. Il bene in oggetto ad uso locale sgombero-magazzino con annesso terrazzo (lastrico solare) di copertura dell'intero edificio è posto al quarto ed ultimo piano di tutto l'edificio ed è costituito da un vano, rappresentante uno dei tre locali sgombero, identificato, per comune accordo con i restanti proprietari e così trascritto nell'atto di compravendita, e verificato dalla stessa CTU in sede di sopralluogo, nel primo locale a sinistra entrando nel terrazzo, che risulta essere quindi la quota di un terzo dell'intero locale di pertinenza dell'appartamento posto al piano terzo, oggetto anch'esso di pignoramento(BENE 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 610, Sub. 7, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3 pari a33,3%)

Valore di stima del bene: € 6.417,71

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche , il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

Ha svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili simili nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato.

Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al secondo semestre del 2023.

1) Nello specifico La Banca dati OMI, (ALLEGATO 19) per le zona Centrale/CENTRO URBANO, registra, nel comune di Misilmeri (PA):

- per gli immobili del tipo MAGAZZINO normale, un valore di mercato riferito all'anno 2023, secondo semestre, variabile, da un minimo di 310,00 €/mq ad un massimo di 475,00 €/mq, per cui la media è pari a 392€/mq.

2) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Ficarazzi (PA) un valore medio pari a 270 €/mq;

3) Inoltre il Requod, sempre per lo stesso comune, nella stessa zona , registra un valore medio di 260 €/mq.

4) si sono consultate diverse Agenzie Immobiliari della zona, come: Domus agenzia immobiliare di Francesco sucato, Agenzia Consima di Mimmo Alongi Frimm, che hanno precisato che per tali immobili, in base a edifici della stessa tipologia in vendita presso la loro agenzia, il valore medio

da loro assegnato è pari a 280,00 €/mq;

Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei quattro valori sopra descritti, che è pari a 300,50 €/mq.

Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene .

Tenuto pertanto in considerazione che il mercato di vendita nel comune di Misilmeri ha subito un forte calo e che l'immobile non si trova in condizioni sufficienti di rifinitura, l'edificio non è dotato di ascensore, presenta terrazzo comune ai vari piani, e costituisce una pertinenza ai tre piani.

Dall'analisi delle predette caratteristiche, la scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,93;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a **280,00 €/mq** (dato da $VmM 300,5 \times c.g.m 0,93$);

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario , il coefficiente globale di merito e la superficie del bene, lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a **6.417,71 €**.

DEPREZZAMENTO

Per quanto argomentato e relazionato sopra, dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) ed il valore complessivo, la scrivente espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, lo scrivente, come da percentuali disposte dal Giudice di tener conto, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile , propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 6 % , tenuto conto dell'assenza di garanzie per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

Oltre alla percentuale di riduzione si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3	142,35 mq	680,00 €/mq	€ 96.798,00	100,00%	€ 96.798,00
Bene N° 2 - Magazzino Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6	68,83 mq	280,00 €/mq	€ 19.272,40	33,30%	€ 6.417,71
				Valore di stima:	€ 103.215,71

Valore di stima: € 102.365,22

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per pagamento regolarità contributiva inerente le imposte IMU-TARI-ICI ,anno 2008-2013, ai fini del rilascio della sanatoria	954,00	€
spese per il completamento della pratica di sanatoria	2150,00	€
spese per regolarizzazione con cila comprese spese tecniche	2762,00	€
Ape	200,00	€
Riduzione del valore del 6 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarla (cosi come disposto dal giudice)	6,00	%
spese per presentazione istanza di rettifica di intestazione o eventuale voltura	150,00	€

Valore finale di stima: € 90.806,77

La scrivente ha proceduto alla formazione di un solo lotto costituito da due beni, il piano terzo (BENE 1) ad uso abitazione ed il piano quarto (BENE 2) costituito da un locale da sgombero, diviso, come da accordo tra i proprietari, in tre locali, con antistante terrazzo, e così come contemplato nell'atto di vendita, costituisce pertinenza delle abitazioni, quindi non divisibile.

Lotto unico : Immobile sito a Misilmeri in via Francesco Lanza n. 32, distinto in:

BENE 1: censito al catasto fabbricati al foglio n°5, p.lla 610 sub 6 di categoria A/4

BENE 2: censito al catasto fabbricati al foglio n°5, p.lla 610 sub 7 di categoria C/2.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base di una serie di parametri come: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e prerogative della zona, dalla sua facilità di raggiungimento, dallo stato di conservazione, manutenzione, luminosità, finiture, consistenza, regolarità geometrica, sui dati metrici e situazione del mercato. Una accurata valutazione di tutti questi elementi insieme ad un comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona e dal confronto con le quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio si arriva a determinare il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in oggetto della stima, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima .

Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo.

Riduzione del valore del 6%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposta dal .G.E.)

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.

Castronovo di Sicilia, li 27/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Militello Maria Simonetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO 1- verbale di accesso
- ✓ ALLEGATO 2- BENE 1 - visura storica f.5, p.lla 610 sub 6
- ✓ ALLEGATO 3- BENE 2- visura storica f.5, p.lla 610 sub 7
- ✓ ALLEGATO 4- altre visure storiche
- ✓ ALLEGATO 5- elenco subalterni, elaborato planimetrico
- ✓ ALLEGATO 6- BENE 1- planimetria catastale p.lla 610 sub 6
- ✓ ALLEGATO 7- estratto di mappa
- ✓ ALLEGATO 8- certificati anagrafici, residenza, famiglia, matrimonio
- ✓ ALLEGATO 9- Atto compravendita notaio ****
- ✓ ALLEGATO 10 - atto compravendita notaio ***
- ✓ ALLEGATO 11 - ispezione ipotecaria pignoramento e mutuo
- ✓ ALLEGATO 12 - ispezioni ipotecarie
- ✓ ALLEGATO 13 - foto satellitare, sovrapp. foto satellitare con estratto di mappa, estratto di mappa
- ✓ ALLEGATO 14 - BENE 1- planimetria rilevata p.lla 610 sub 6
- ✓ ALLEGATO 15 - BENE 1- sovrapposizione planimetrie stato di fatto con planimetria catastale e sanatoria
- ✓ ALLEGATO 16- BENE 1- planimetria con indicazione delle difformità
- ✓ ALLEGATO 17- certificato di destinazione urbanistica-
- ✓ ALLEGATO 18 - documentazione sanatoria edilizia
- ✓ ALLEGATO 19 - quotazioni immobiliari
- ✓ ALLEGATO 20- certificazione tasse non pagate

- ✓ ALLEGATO 21- certificazione tasse non pagate IMU-TASI-ICI
- ✓ ALLEGATO 22- norme tecniche di attuazioni
- ✓ ALLEGATO 23- BENE 2- planimetria rilevata p.lla 610 sub 7
- ✓ ALLEGATO 24-BENE 2- sovrapposizione planimetria sanatoria con stato di fatto
- ✓ ALLEGATO 25- BENE 2- planimetria con indicazione delle superfici a raffronto
- ✓ ALLEGATO 26- documentazione fotografica
- ✓ ALLEGATO 27- copia del PRG
- ✓ ALLEGATO 28- certificazione notarile
- ✓ ALLEGATO 29- ricevute invio perizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale, posto al piano terzo di un edificio privato a cinque elevazioni fuori terra, sito a Misilmeri (Portella di Mare), via F. Lanza n. 6, (e non contrada Duca di Brolo n°6, come identificato in visura catastale), riportato in catasto fabbricati al foglio 5, p.lla 610 sub 6, cat. A/7, vani 6,5 L'edificio, costruito attorno agli anni 80', rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta sulla via Francesco Lanza, è ubicato in una zona di espansione edilizia , identificata come zona territoriale omogenea di tipo "Br2 -"Tessuto Urbano Di Completamento Edilizio E Delle Urbanizzazioni Primarie E Secondarie ". in prossimità alla via Nazionale della frazione Portella di Mare che costituisce l'arteria (dorsale) sulla quale si sviluppa l'aggregato edilizio urbano di questa grossa frazione del Comune , su di essa si affacciano numerose attività commerciali, per cui l'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi privati e pubblici ed inserito in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, e commerciale vicina ai servizi principali, costituita da un alternanza di palazzi di sufficiente qualità. Presenta accesso dalla via Francesco Lanza n°6 , da cui si accede al vano scala senza ascensore a servizio dell'edificio. L'appartamento è composto da un ingresso che immette sia nella cucina – soggiorno che nel salone da cui tramite un altro disimpegno si accede alle due camere da letto, al wc e ad un ripostiglio, tutti sufficientemente illuminati. La zona giorno si affaccia su ampio balcone prospiciente sulla via F. Lanza che costeggia i due lati dell'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 610, Sub. 6, Zc. contrada duca di brolo, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Misilmeri , colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio 5, p.lla 610 sub 6, si evince secondo le norme tecniche di attuazione e quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 17) richiesto dalla stessa CTU che ricade nella zona territoriale omogenea di tipo "Br2 -TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO EDILIZIO E DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (aree già sottoposte a P.P.R.U., L.R. 37/85 non approvati che, giusta delibera C.C. n. 31 del 15/06/2015 è normata dall'art. 15 delle N.T.A.); Vincoli: L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg. Gli interventi di pianificazione attuativa non devono rispettare le seguenti prescrizioni: indice di fabbricabilità edilizia : 5,00 mq/mq altezza massima m 14,50 e non più di quattro elevazioni Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R.71/78 nel rispetto della volumetria esistente. Vedi copia allegata. (ALLEGATO 17,22)

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, di pertinenza all'abitazione (BENE 1), è costituito da un locale deposito con annesso terrazzo comune posto al piano quarto, di un edificio privato a cinque elevazioni fuori terra, sito a Misilmeri (Portella di Mare), via F. Lanza n. 6, (e non contrada Duca di Brolo n°6, come identificato in visura catastale), identificato in catasto fabbricati al Foglio 5, p.lla 610 sub 7, piano 4°, cat. C/2, cons. 50 mq. Costituisce il piano di copertura dell'edificio. L'edificio, costruito attorno agli anni 80', rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta sulla via Francesco Lanza, è ubicato in una zona di espansione edilizia , identificata come zona territoriale omogenea di tipo "Br2 -"Tessuto Urbano Di Completamento Edilizio E Delle Urbanizzazioni Primarie E Secondarie ". in prossimità alla via Nazionale della frazione Portella di Mare che costituisce l'arteria (dorsale) sulla quale si sviluppa l'aggregato edilizio urbano di questa grossa frazione del Comune , su di essa si affacciano numerose attività commerciali, per cui l'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi privati e pubblici ed inserito in una zona a destinazione

prevalentemente residenziale, e commerciale vicina ai servizi principali, costituita da un alternanza di palazzi di sufficiente qualità. Presenta accesso dalla via Francesco Lanza n°6 , da cui si accede al vano scala senza ascensore a servizio dell'edificio. Il bene in oggetto ad uso locale sgombero-magazzino con annesso terrazzo (lastrico solare) di copertura dell'intero edificio è posto al quarto ed ultimo piano di tutto l'edificio ed è costituito da un vano, rappresentante uno dei tre locali sgombero, identificato, per comune accordo con i restanti proprietari e così trascritto nell'atto di compravendita, e verificato dalla stessa CTU in sede di sopralluogo, nel primo locale a sinistra entrando nel terrazzo, che risulta essere quindi la quota di un terzo dell'intero locale di pertinenza dell'appartamento posto al piano terzo, oggetto anch'esso di pignoramento(BENE 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 610, Sub. 7, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Da accessi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Misilmeri, colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio 5, p.lla 610 sub 6, si evince secondo le norme tecniche di attuazione e quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 17) richiesto dalla stessa CTU che ricade nella zona territoriale omogenea di tipo "Br2 -TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO EDILIZIO E DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (aree già sottoposte a P.P.R.U., L.R. 37/85 non approvati che, giusta delibera C.C. n. 31 del 15/06/2015 è normata dall'art. 15 delle N.T.A.); Vincoli: L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg. Gli interventi di pianificazione attuativa non devono rispettare le seguenti prescrizioni: indice di fabbricabilità edilizia : 5,00 mq/mq altezza massima m 14,50 e non più di quattro elevazioni

Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R.71/78 nel rispetto della volumetria esistente.

Vedi copia allegata. (ALLEGATO 17,22)

Prezzo base d'asta: € 90.806,77

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.007,31

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 610, Sub. 6, Zc. contrada duca di brolo, Categoria A7	Superficie	142,35 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta internamente in buone condizioni di manutenzione tale da non rendere necessario interventi di tipo ordinario, è stato evidenziato, in una parte sottostante la soletta del balcone un distacco dell'intonaco che ha creato la scopertura dei laterizi e dell'armatura, per cui lo stesso esecutato ed il proprietario sottostante hanno dichiarato di stare provvedendo all'intervento di ripristino. Inoltre è stato evidenziato un'altro distacco intonaco in una parte del pilastro adiacente il balcone, per cui sempre lo stesso esecutato ha dichiarato che dovrebbe provvedere all'intervento di ripristino. Lo stato conservativo dell'immobile si presenta buono è stato solo evidenziato un leggero deterioramento (piccole lesioni) di alcune piastrelle della pavimentazione della cucina, ed in alcuni punti della parte superiore della parete un'esfoliazione dello strato superficiale di rifinitura di pittura(vedi foto allegate ALLEGATO 23), dovuta sicuramente ad un pò di condensa .		
Descrizione:	Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale, posto al piano terzo di un edificio privato a cinque elevazioni fuori terra, sito a Misilmeri (Portella di Mare), via F. Lanza n. 6, (e non contrada Duca di Brolo n°6, come identificato in visura catastale) riportato in catasto fabbricati al foglio 5, p.lla 610 sub 6, cat. A/7, vani 6,5 L'edificio, costruito attorno agli anni 80', rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta sulla via Francesco Lanza, è ubicato in una zona di espansione edilizia , identificata come zona territoriale omogenea di tipo "Br2 -"Tessuto Urbano Di Completamento Edilizio E Delle Urbanizzazioni Primarie E Secondarie ". in prossimità alla via Nazionale della frazione Portella di Mare che costituisce l'arteria (dorsale) sulla quale si sviluppa l'aggregato edilizio urbano di questa grossa frazione del Comune , su di essa si affacciano numerose attività commerciali, per cui l'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi privati e pubblici ed inserito in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, e commerciale vicina ai servizi principali, costituita da un alternanza di palazzi di sufficiente qualità. Presenta accesso dalla via Francesco Lanza n°6 , da cui si accede al vano scala senza ascensore a servizio dell'edificio. L'appartamento è composto da un ingresso che immette sia nella cucina – soggiorno che nel salone da cui tramite un altro disimpegno si accede alle due camere da letto, al wc e ad un ripostiglio, tutti sufficientemente illuminati. La zona giorno si affaccia su ampio balcone prospiciente sulla via F. Lanza che costeggia i due lati dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - Via Francesco Lanza n. 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 610, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	68,83 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in condizioni discrete.		
Descrizione:	Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, è costituito da un locale deposito con annesso terrazzo comune posto al piano quarto (BENE 1) ed agli altri piani, di un edificio privato a cinque elevazioni fuori terra, sito a Misilmeri (Portella di Mare), via F. Lanza n. 6, (e non contrada Duca di Brolo		

	<p>n°6, come identificato in visura catastale), identificato in catasto fabbricati al Foglio 5, p.lla 610 sub 7, piano 4°, cat. C/2, cons. 50 mq. Costituisce il piano di copertura dell'edificio. L'edificio, costruito attorno agli anni 80', rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in buone condizioni, prospetta sulla via Francesco Lanza, è ubicato in una zona di espansione edilizia, identificata come zona territoriale omogenea di tipo "Br2 - "Tessuto Urbano Di Completamento Edilizio E Delle Urbanizzazioni Primarie E Secondarie ". in prossimità alla via Nazionale della frazione Portella di Mare che costituisce l'arteria (dorsale) sulla quale si sviluppa l'aggregato edilizio urbano di questa grossa frazione del Comune, su di essa si affacciano numerose attività commerciali, per cui l'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi privati e pubblici ed inserito in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, e commerciale vicina ai servizi principali, costituita da un alternanza di palazzi di sufficiente qualità. Presenta accesso dalla via Francesco Lanza n°6, da cui si accede al vano scala senza ascensore a servizio dell'edificio, l bene in oggetto ad uso locale sgombero-magazzino con annesso terrazzo (lastrico solare) di copertura dell'intero edificio è posto al quarto ed ultimo piano di tutto l'edificio ed è costituito da un vano, rappresentante uno dei tre locali lavanderia, identificato, per comune accordo con i restanti proprietari e così trascritto nell'atto di compravendita, e verificato dalla stessa CTU in sede di sopralluogo, nel primo locale a sinistra entrando nel terrazzo, che risulta essere quindi la quota di un terzo dell'intero locale di pertinenza dell'appartamento posto al piano terzo, oggetto anch'esso di pignoramento(BENE 1).</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria di Palermo il 03/10/2008
Reg. gen. 58238 - Reg. part. 12124
Quota: 1/2
Importo: € 242.760,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 161.840,00
Percentuale interessi: 7,10 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 29/09/2008
N° repertorio: 20546
N° raccolta: 7467
Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria era a favore della **** Omissis ****
. che in forza di atto di fusione in data 12.12.2011 è stata incorporata con la **** Omissis ****
. (creditore precedente)

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobile**
Trascritto a Conservatoria di Palermo il 15/05/2024
Reg. gen. 23670 - Reg. part. 19022
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA FRANCESCO LANZA N. 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria di Palermo il 03/10/2008
Reg. gen. 58238 - Reg. part. 12124
Quota: 1/2
Importo: € 242.760,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 161.840,00

Percentuale interessi: 7,10 %

Rogante: Notaio ***

Data: 29/09/2008

N° repertorio: 20546

N° raccolta: 7467

Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria era a favore della **** Omissis ****

. che in forza di atto di fusione in data 12.12.2011 è stata incorporata con la **** Omissis ****

(creditore procedente)

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobile**

Trascritto a Conservatoria di Palermo il 15/05/2024

Reg. gen. 23670 - Reg. part. 19022

Quota: 1/2

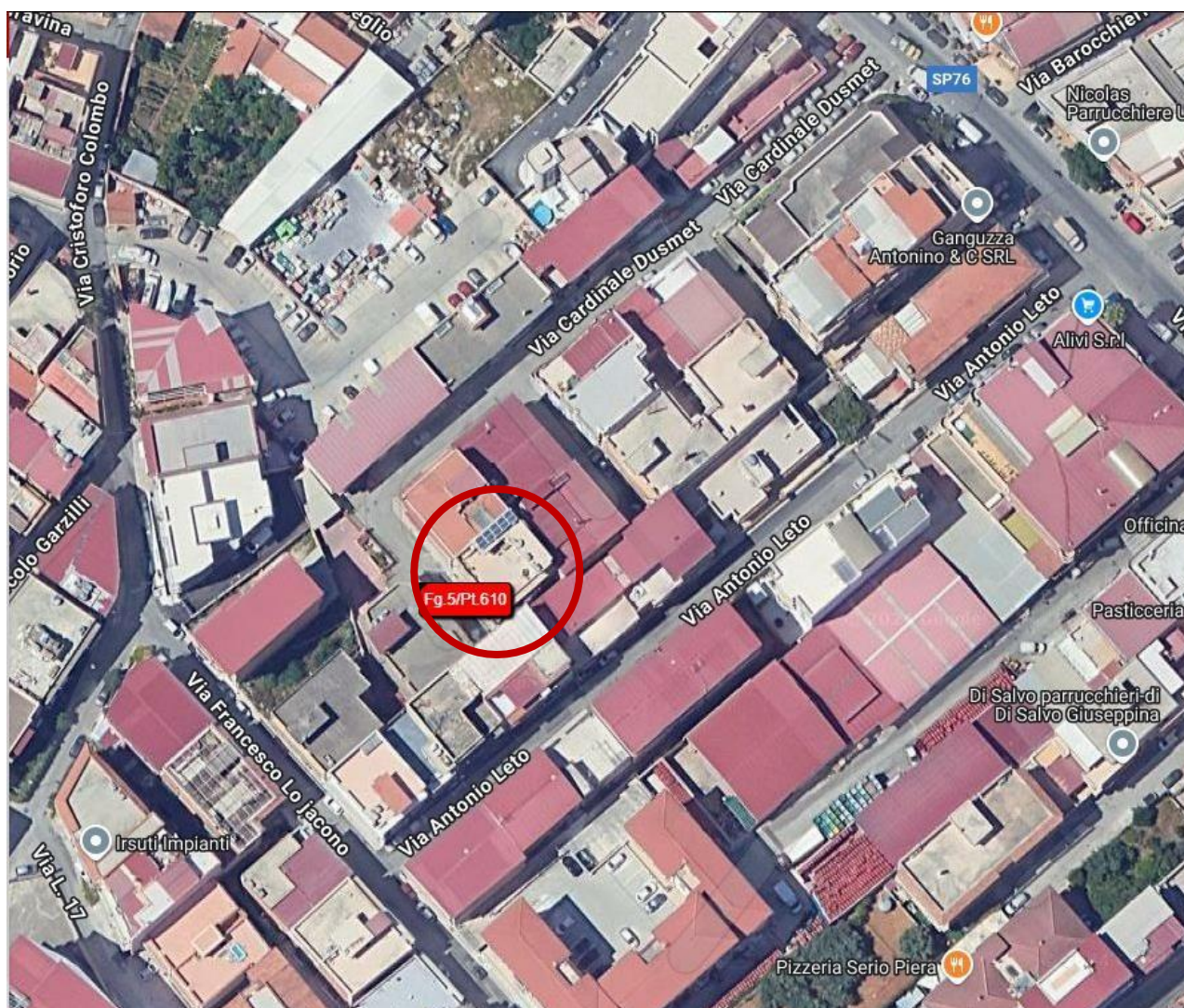
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico dell'acquirente

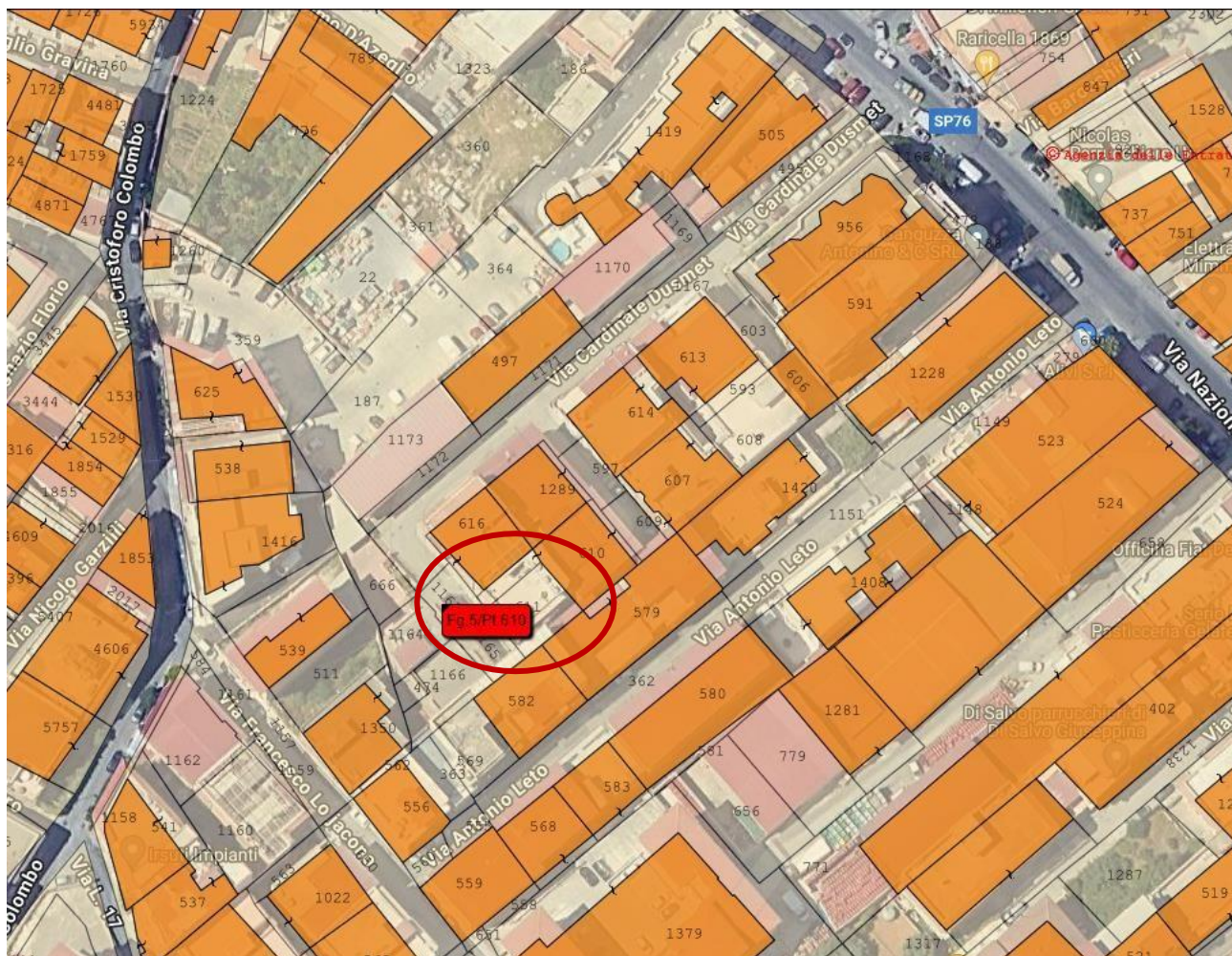
FOTO SATELLITARE

Estratta da Google maps anno 2022



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON FOGLIO DI MAPPA

Sovrapposizione grafica – porzione di territorio – Ficarazzi – Estratto da Google Earth anno 2022 – servizio fornito da Stimatrix for Maps



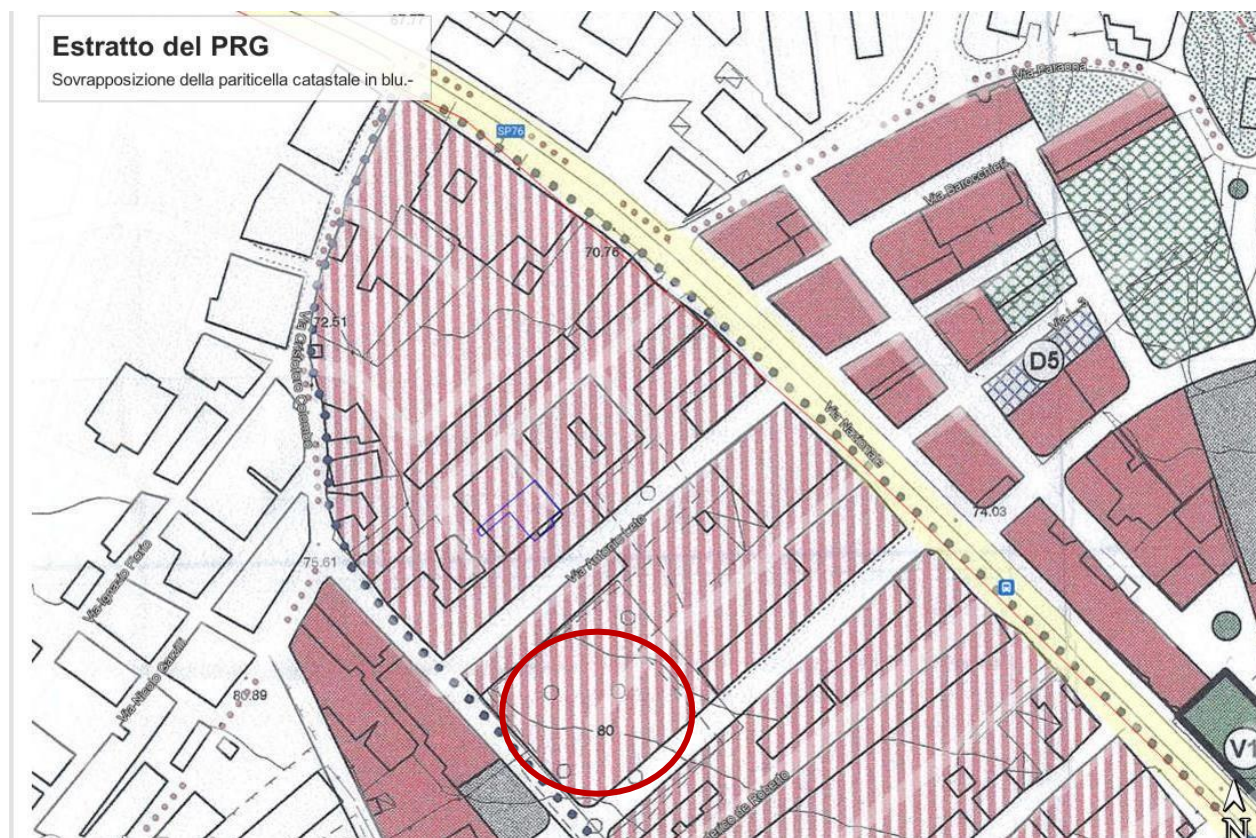
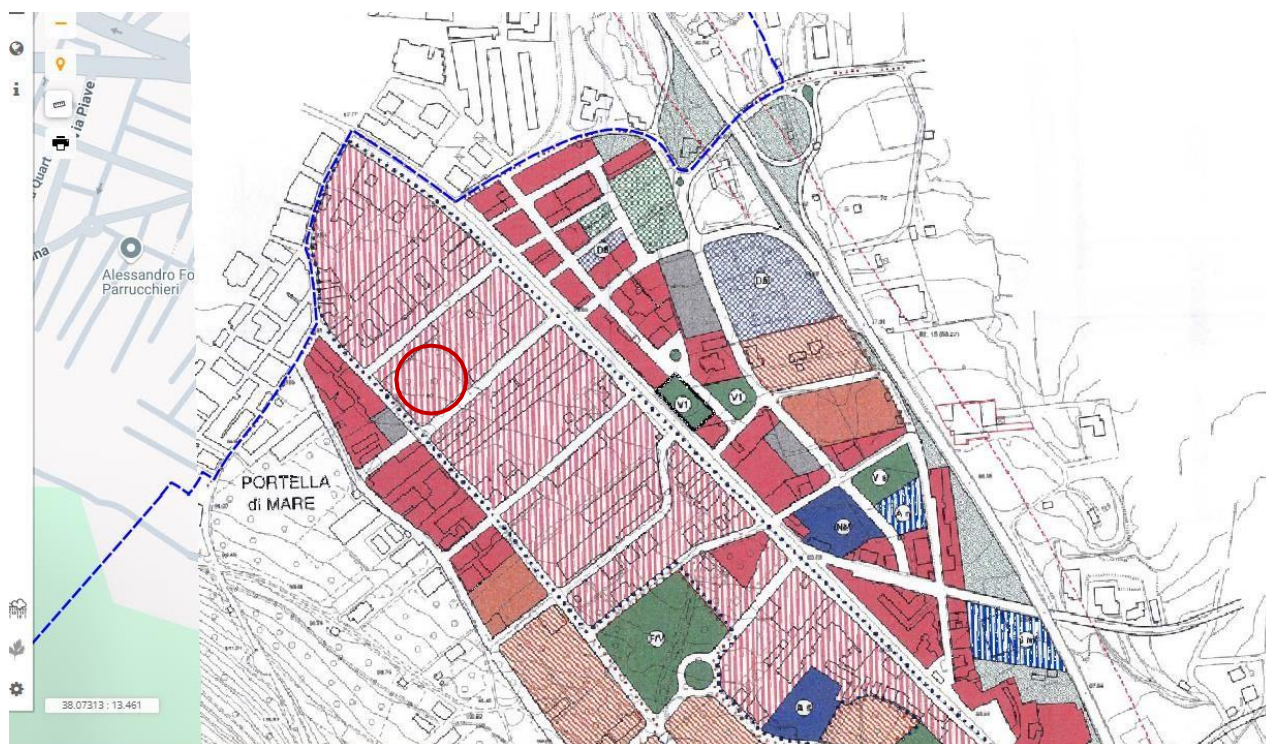
ESTRATTO DI MAPPA

Foglio n° 5, p.lla 610

Comune di Misilmeri



PIANO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI MISILMERI



COMUNE DI MISILMERI

PROVINCIA DI PALERMO

REGOLATORE GENERALE

avola:

C1.1

scala:

1/10.000

aggiornamento:

Dicembre 2008

L.P.R.G. APPROVATO CON D.D.G. N. 18/10/2006 PUBBLICATO 15/01/2007

Ing. SALVATORE SUCATO
Ingegnere
Provincia di Palermo
2004

11 GIU 2009
IL SINDACO
Salvatore Radami

A

CENTRO STORICO URBANO
(con obbligo di piano particolareggiato)

EDIFICI E/O COMPLESSI DI INTERESSE STORICO - ARCHITETTONICO ED ETNOANTROPOLOGICO DA TUTELARE (manutenzione e restauro) (vedi elenco tavv. B4.1/5)

1

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B"

B

TESSUTO URBANO ESISTENTE E DI COMPLEMENTAMENTO EDILIZIO

BR

TESSUTO URBANO E DI COMPLEMENTAMENTO EDILIZIO E DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (Aree già sottoposte a P.P.R.U. L.R. 37/85)

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C"

C1 - C2
C3
C4
C5
C6
AL

DI ESPANSIONE URBANA

Cr

ZONA STRALCIATA - D.D.G. ASS.TO TT.AA. N° 1216 DEL 18/10/2006

C4

ZONA STRALCIATA - D.D.G. ASS.TO TT.AA. N° 1216 DEL 18/10/2006

C5

ZONA STRALCIATA - D.D.G. ASS.TO TT.AA. N° 1216 DEL 18/10/2006

C6

ZONA STRALCIATA - D.D.G. ASS.TO TT.AA. N° 1216 DEL 18/10/2006

AL

INSEDIAMENTI TURISTICO - ALBERGHIERI, CON RELATIVE ATTREZZATURE (parco acquatico, centro congressi, etc.)

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D"

D1

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - Portella di Mare (centro annonario, commerciale e direzionale)

D1

D2

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (artigianali, piccolo-industriali e commerciali)

D2

D3

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MISTI A RESIDENZA

D3

D4

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (area attrezzata artigianale per imprese minori - Finanziamento Provincia Regionale di Palermo)

D4

D5

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI

D5

D6

DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

D6

D7

AREA DI STOCCAGGIO E DI DEPOSITO ROTTAMAZIONE

D7

AREA DI DEPOSITO. COSTIPAZIONE E MASCHERAMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI INERTI

E1

VERDE AGRICOLO

E2

VERDE AGRICOLO DI PAUSA E F

E3

VERDE AGRICOLO DI TUTELA D

E4

AREE BOSCHIVE E DI FORESTA

E5

ZONA ABROGATA D.D.G. ASS.TI

E6

VERDE AGRICOLO CON DENSITA (in cui non e' consentita ulteriore ed

E7

ZONA STRALCIATA D.D.G. ASS.

E8

VERDE DI TUTELA DELL'AREA #

E9

AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENI Cavallo di Monte Frumentale E - Cozzo B

E10

VERDE DI TUTELA DEL FIUME EL (aree vincolate anche ai sensi della L. 1

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F"

F1

ISTRUZIONE SUPERIORE

F2

CASERMA CARABINIERI

F3

CENTRO CIVICO DIREZIONALE I

F4

AREA ATTREZZATA ANCHE PER (spettacoli all'aperto, circhi, fiere, e

F5

AREA ATTREZZATA PER LA FRU

F6

TERMINAL BUS ATTREZZATO - i Gibilrossa

F7

AREE CIMITERIALI

F8

ATTREZZATURA SANITARIA ESI

F9

POLIAMBULATORIO

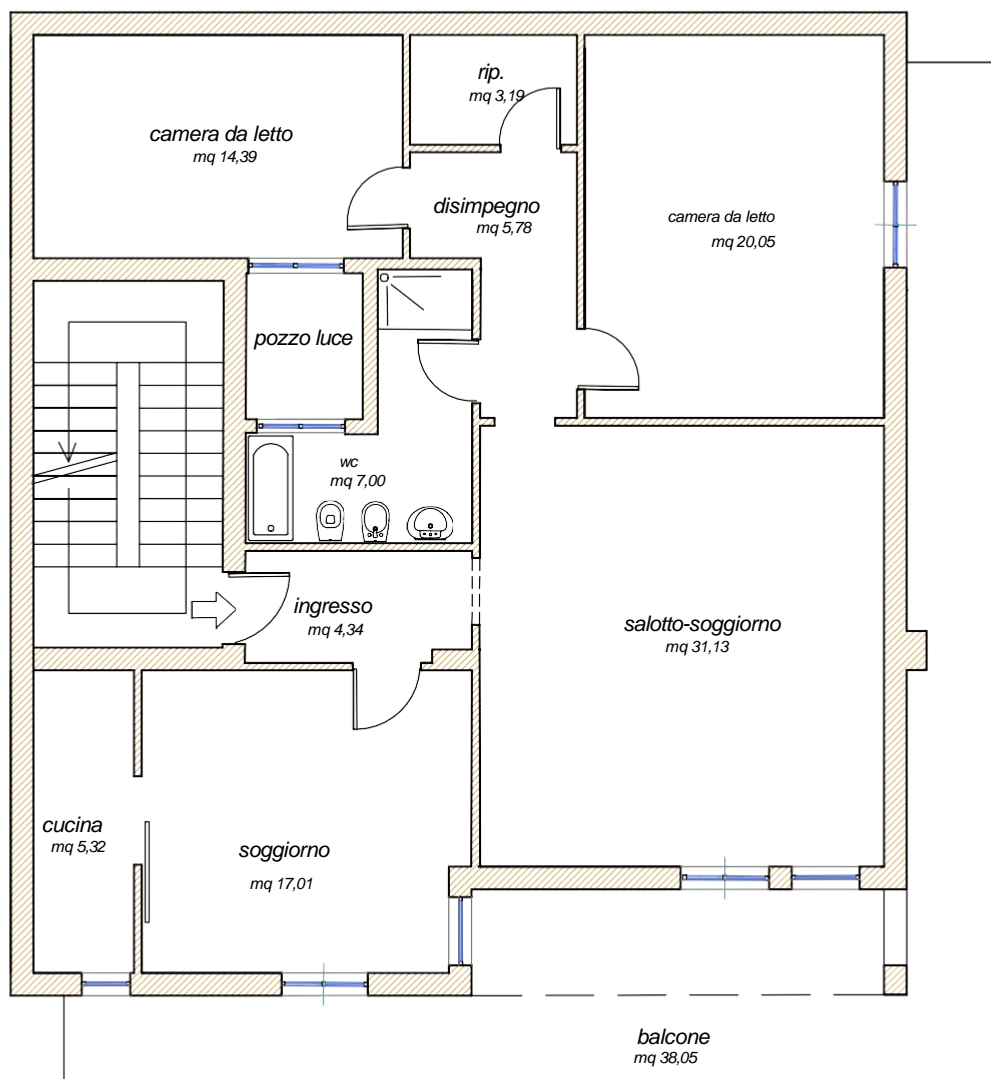
F10

CENTRO POLISPORTIVO (con annesso ostello della gioventù

F11

AREA ATTREZZATA PER LA FRU (visitor center, terminal sanitieristico

PLANIMETRIA IMMOBILE -
via Francesco Lanza n°6, piano 3°
foglio 5 p.lla 610 sub. 6, cat. A/7

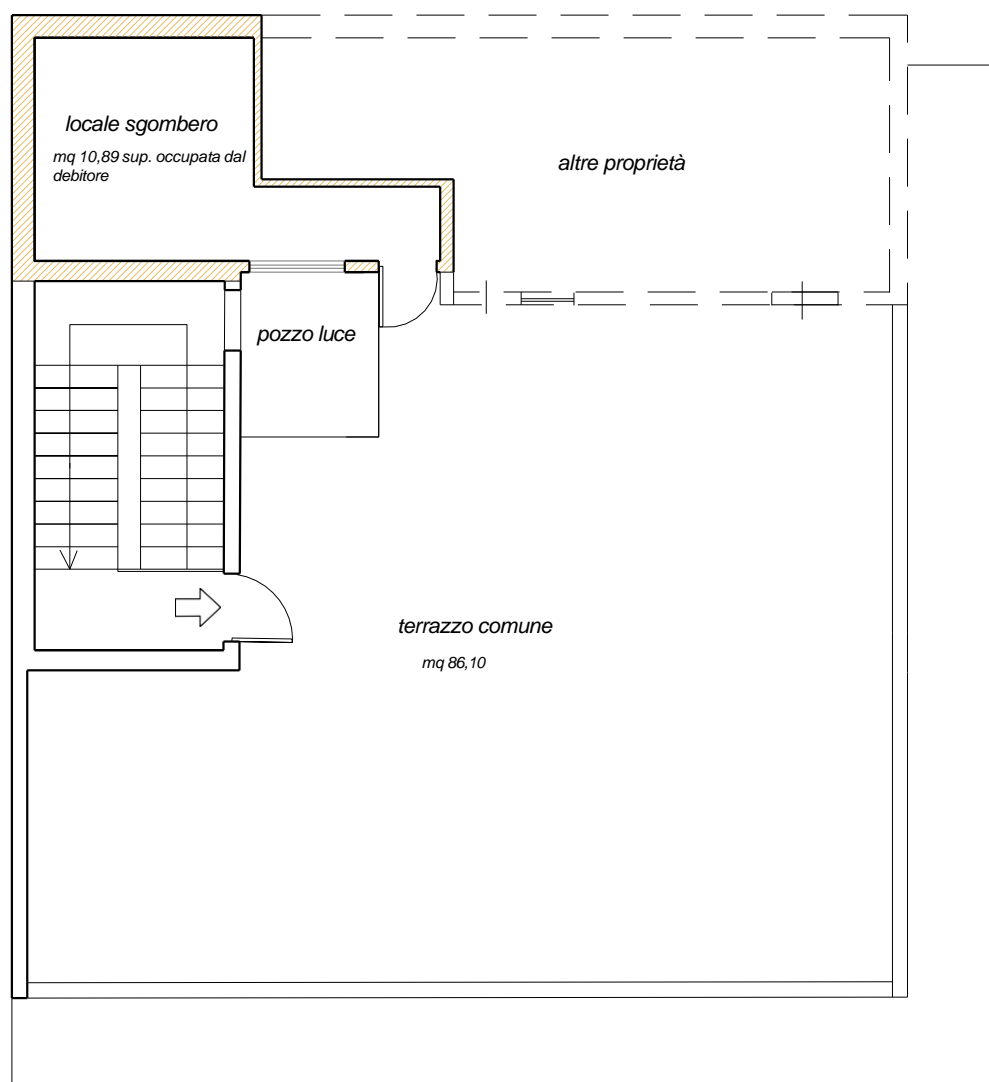


PIANO TERZO



SCALA 1:100

*PLANIMETRIA IMMOBILE -
via Francesco Lanza n°6, piano 4°
foglio 5 p.lla 610 sub. 7, cat. C/2*

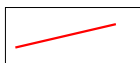


PIANO QUARTO

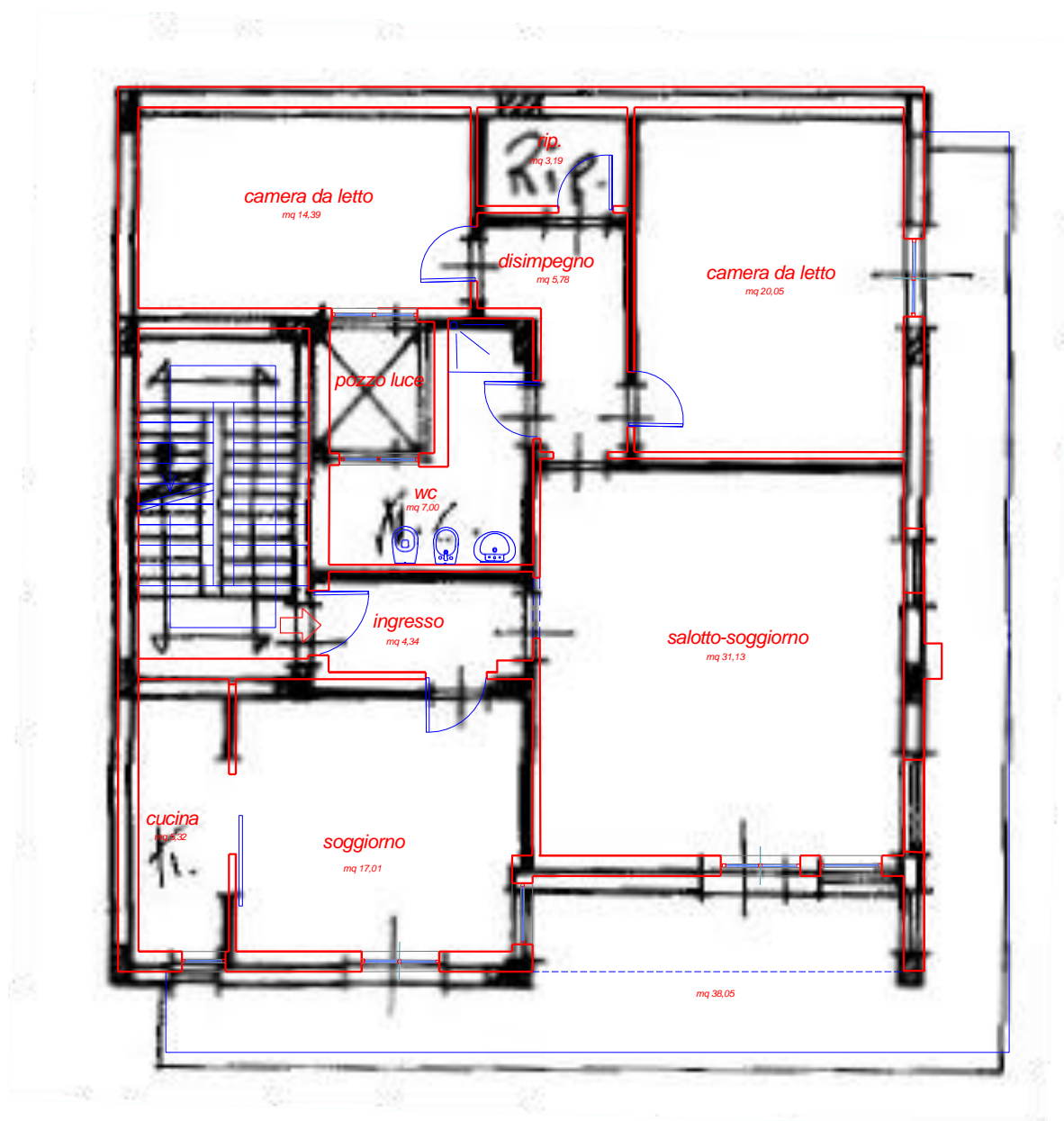


SCALA 1:100

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO
BENE 1
f. 5 p.lla 610 sub 6

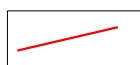


planimetria stato di fatto

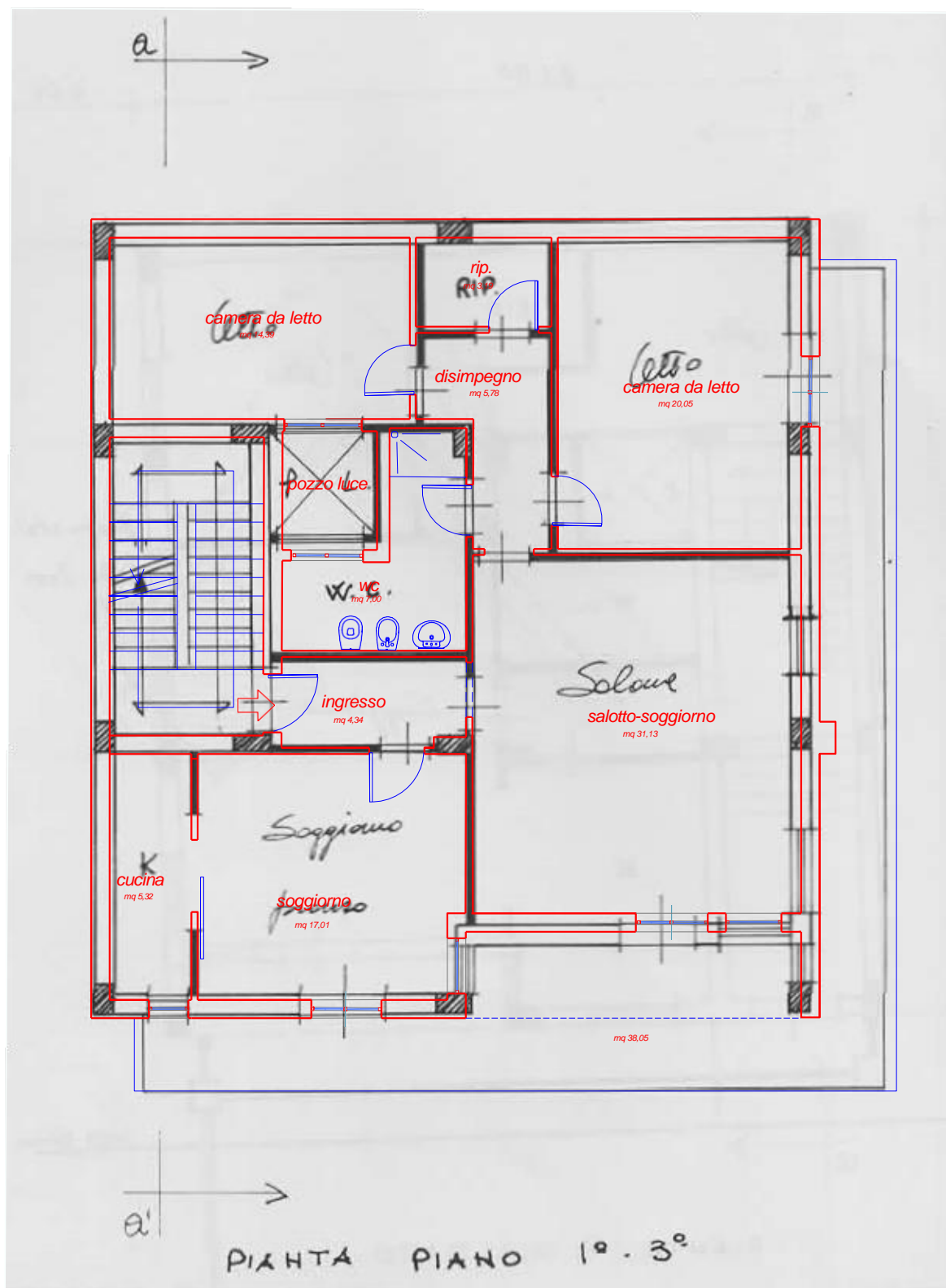


PIANO TERZO

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA SANATORIA CON STATO DI FATTO
BENE 1
f. 5 p.lla 610 sub 6

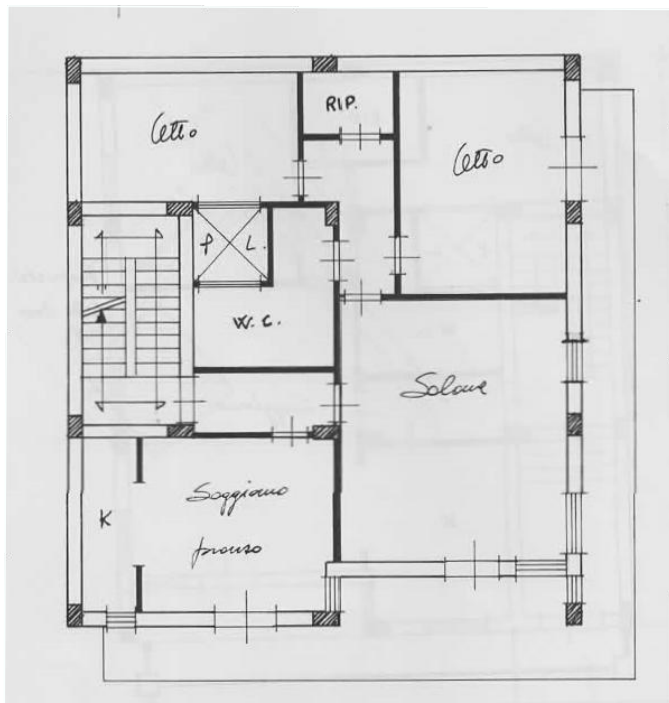


planimetria stato di fatto

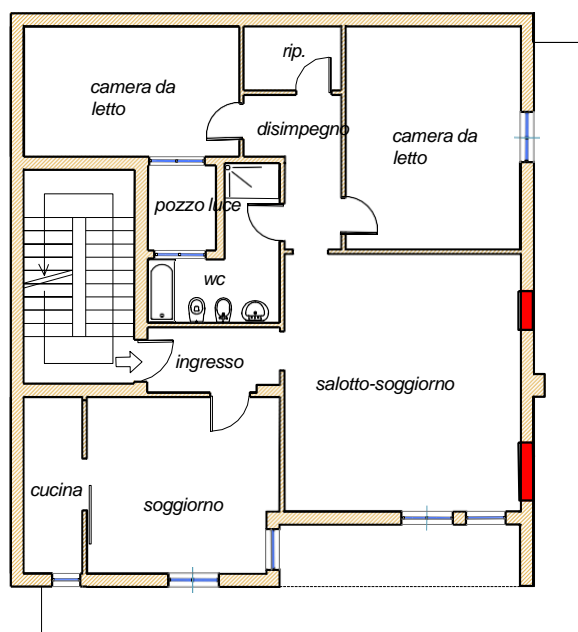


PIANO TERZO

PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA'

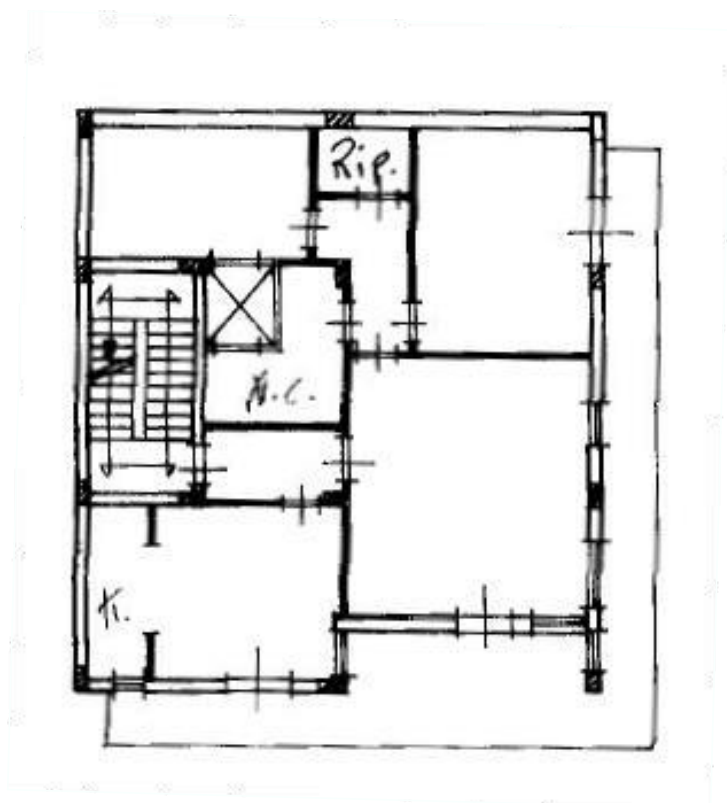


PLANIMETRIA SANATORIA



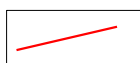
PLANIMETRIA RILEVATA

■ finestre non presenti nella planimetria rilevata

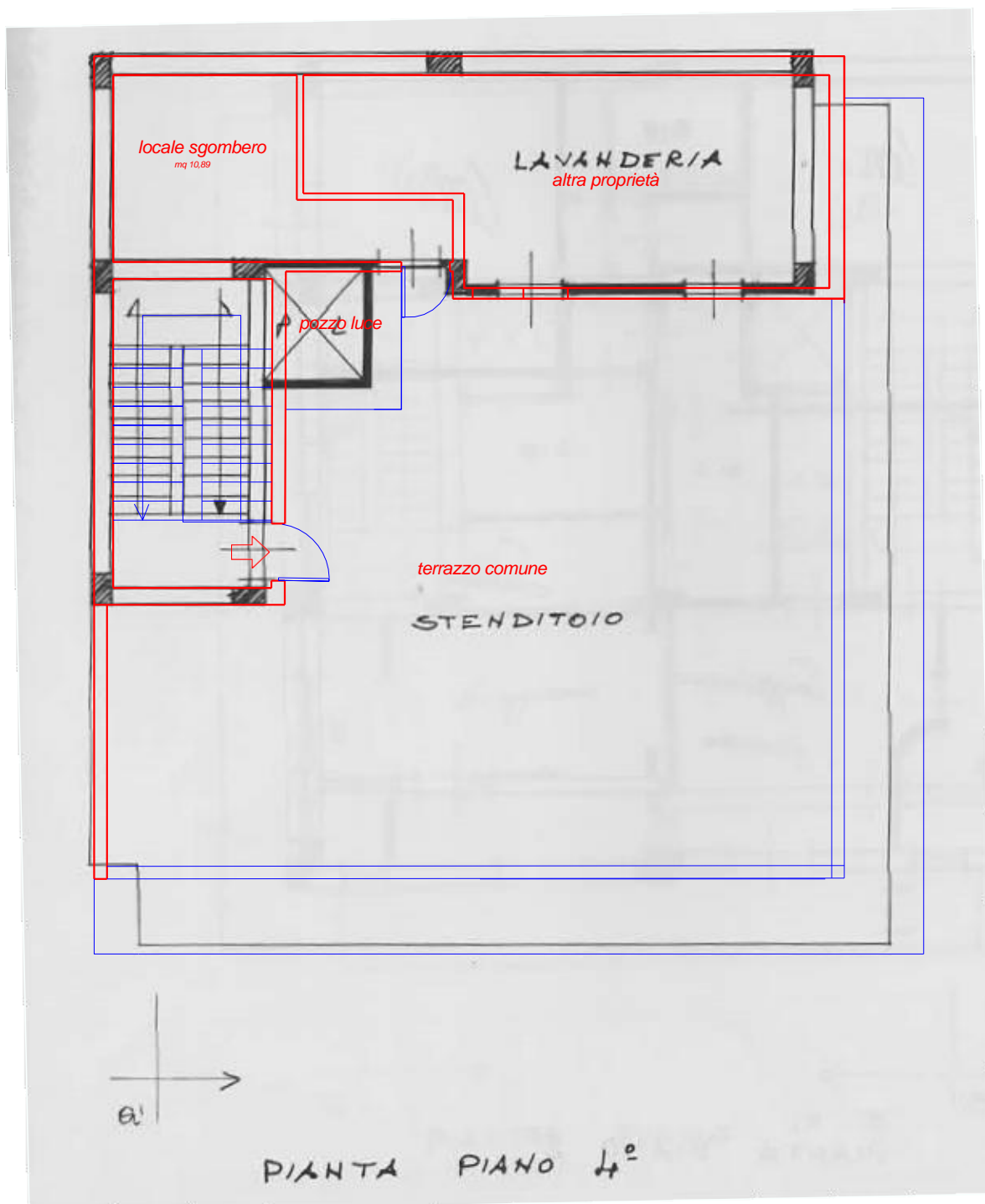


PLANIMETRIA CATASTALE

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO
BENE 2
f.5, p.lla 610 sub 7

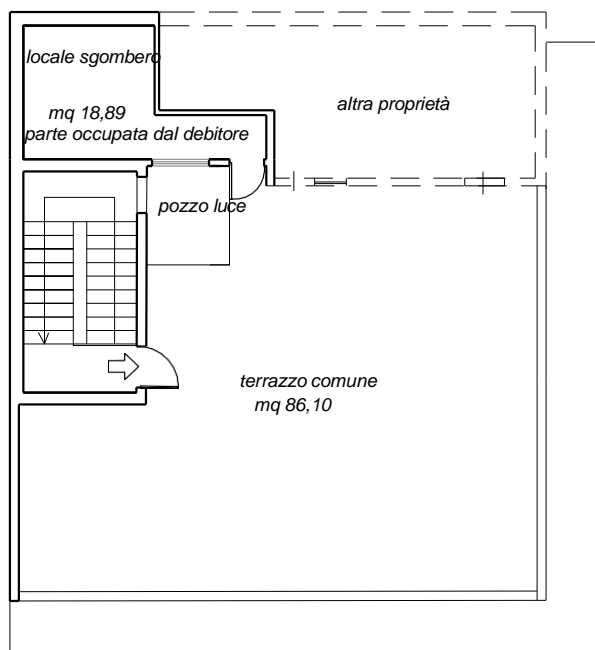


planimetria stato di fatto

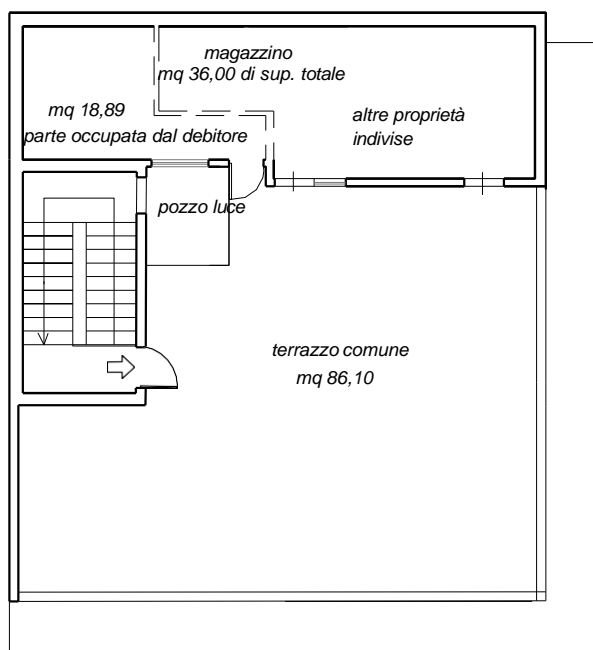


PIANO QUARTO

PLANIMETRIA piano 4°
BENE 2
f.5, p.IIa 610 sub 7



PLANIMETRIA RILEVATA



PLANIMETRIA con indicazione della superficie dell'intero magazzino avente diritto di proprietà pari ad 1/3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

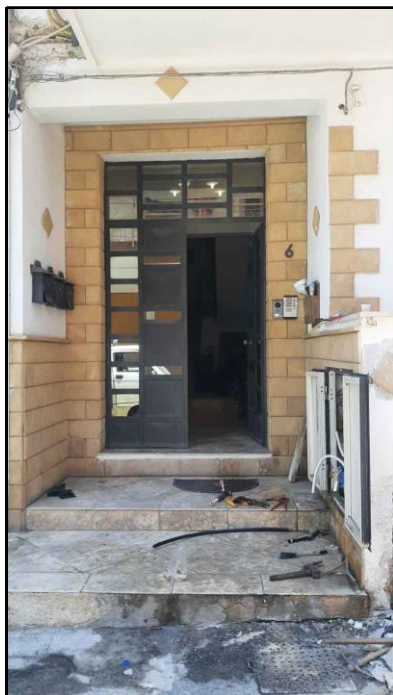


Prospetto - ingresso



prospetto su via Francesco Lanza

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



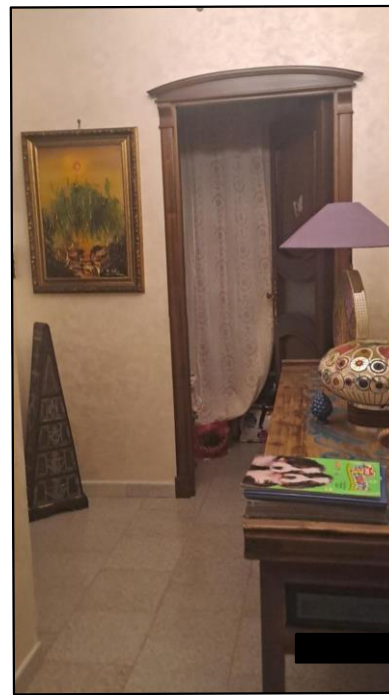
Portone d'ingresso all'edificio



prospetto su via Francesco Lanza



Porta d'ingresso



Disimpegno

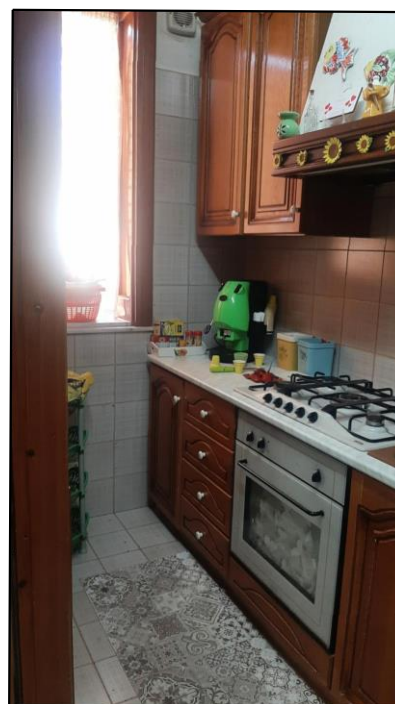
*DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
BENE 1*



soggiorno



ingresso



cucina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
BENE 1

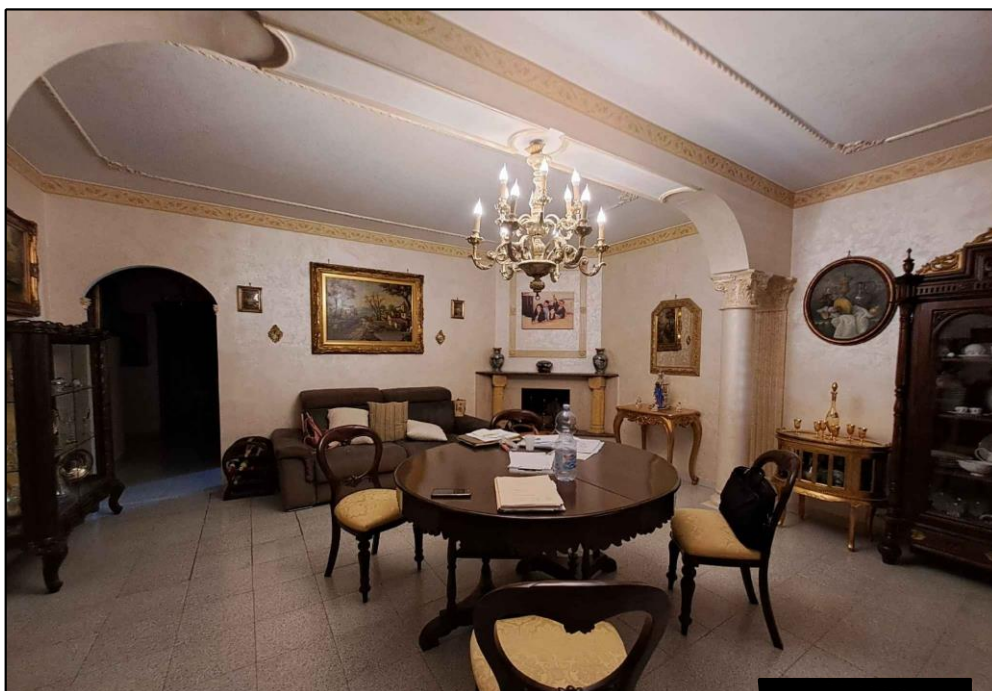


camera da letto

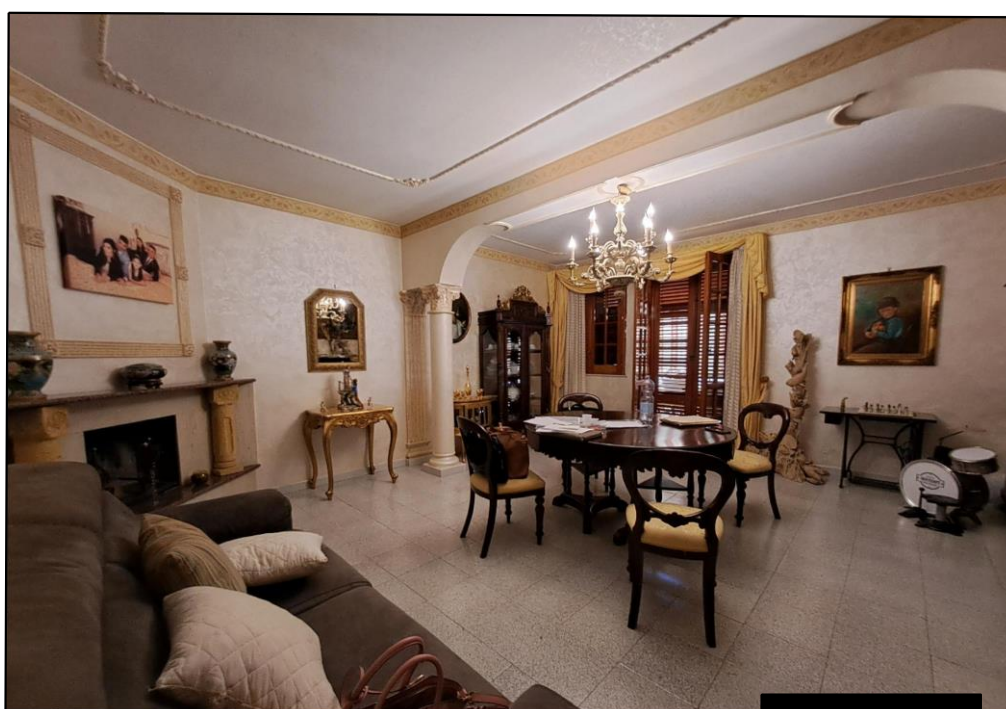


cameretta

*DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
BENE 1*



salotto - soggiorno



salotto - soggiorno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
BENE 1



bagno

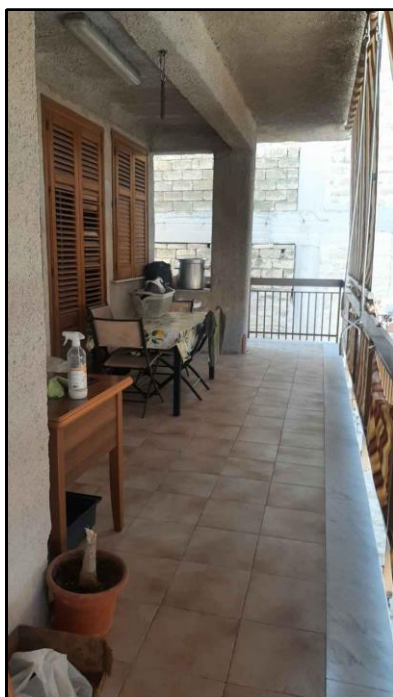


bagno



bagno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
BENE 1



balcone su via F. Lanza



balcone su via F. Lanza

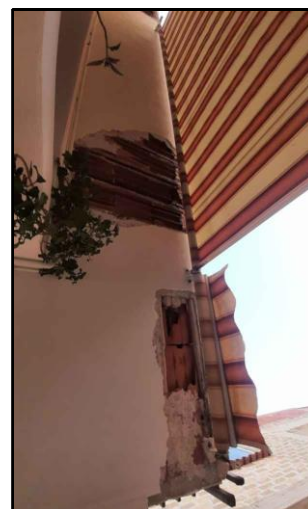


balcone su stradina laterale



balcone su via F. Lanza

*DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
BENE 1*



parte sottostante il balcone su via F. Lanza



parte di pavimentazione del soggiorno e di una parete

*DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
BENE 2*



Locale da sgombero

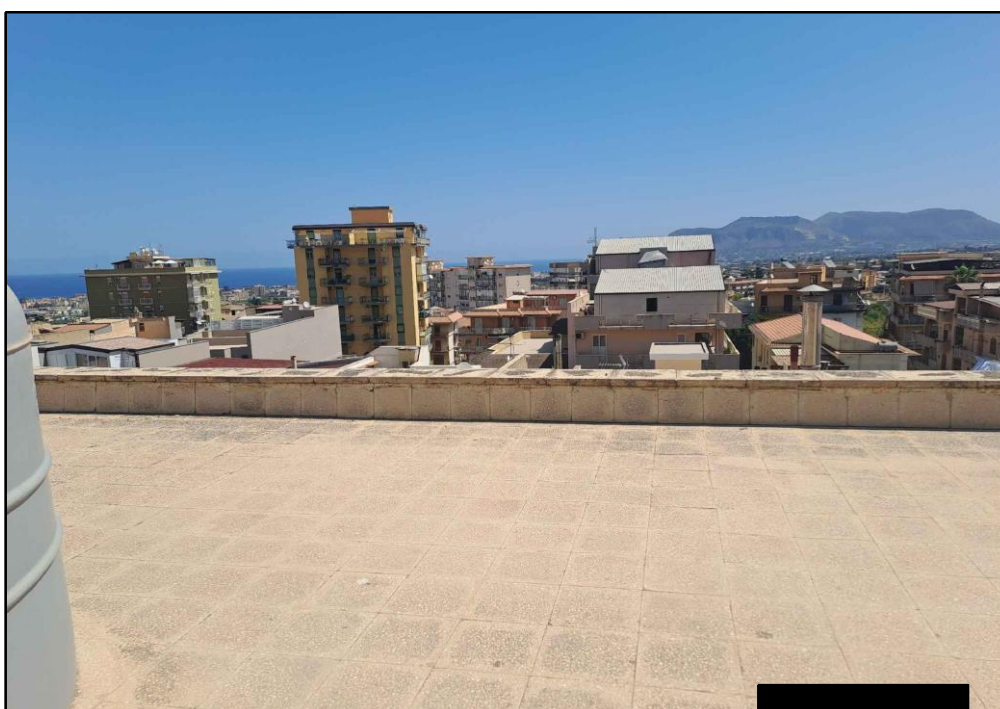


Locale da sgombero

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
BENE 2



ingresso al terrazzo comune



terrazzo comune

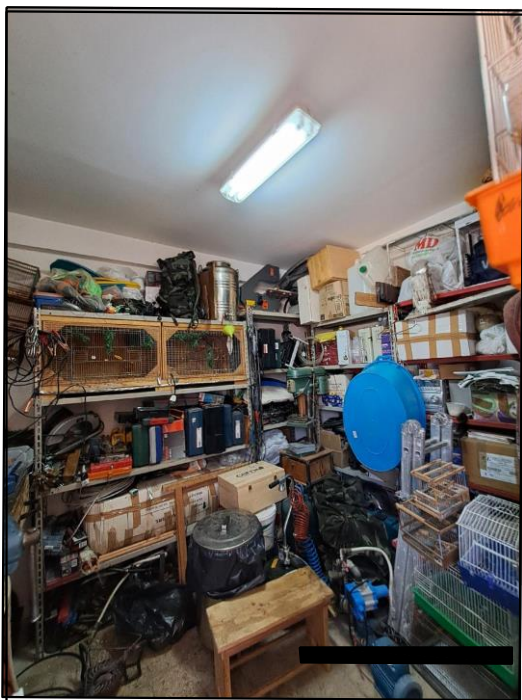
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
BENE 2



ingresso al locale da sgombero



Locale da sgombero



Locale da sgombero



vista dalla scala di accesso