
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crivello Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12

INCARICO

All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Geom. Crivello Vincenzo, con studio in Via Falcone e Borsellino n103/D - 90018 - Termini Imerese (PA), email crivellovincenzo@libero.it, PEC vincenzo.crivello@geopec.it, Tel. 334 8957767, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - contrada Masseria D'amari snc, piano S1 / Terra (Coord. Geografiche: 37°59'33.93"N e 13°27'29.86"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione, ricadente nella zona territoriale E1 (verde agricolo normale del vigente PRG di cui è dotato il comune di Misilmeri).

Il fabbricato è ubicato nella c.da Masseria D'Amari. (vedi allegato 1 foto aree n. 1 e 2). Si giunge a detto immobile tramite una stredalla privata che si diparte dalla SS121 (scorrimento veloce Palermo / Agrigento). L'immobile è dotato di un terreno circostante ma si evincono problemi circa l'individuazione dei corretti confini. Il piano seminterrato si compone di due piccoli vani adibiti a ripostiglio, il piano terra si compone invece di unico vano soggiorno, n.2 vani oltre il vano w.c; non è presente una vano cucina seprato (vedi allegato 1 foto dalla n.3 alla n.18).

Si segnala la presenza di corpi abusivi, una tettoia ed una canna fumaria in materiale eternit.

La strada di campagna che raggiunge l'immobile è ad unico senso di marcia con operazioni di manovra molto ristrette, scomode e non vi è possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

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

L'accesso all'immobile avviene per il tramite di un cancello in ferro posizionato sulla part.lla 609 non oggetto di pignoramento.

Accedendo alla part.lla 609, tramite una scala, è possibile raggiungere il fabbricato.

Si rimanda al punto dati catastali e precisazioni in merito alle problematiche riscontrate circa l'individuazione dei confini esatti ed all'accesso dell'immobile.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - contrada Masseria D'amari snc, piano S1 / Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** 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.

Si precisa che in data 10.06.2011, ovvero al momento dell'acquisto del bene, i sig.ri **** Omissis **** risultavano sposati in regime di comunione legale di beni.

CONFINI

La part.lla 1053, come da estratto di mappa ed oggetto di pignoramaneto, confina con le seguenti particelle:
- part.lla 609 e 357 intestate catastalmente ai sig.ri **** Omissis **** per la proprietà di 1/6, al sig. **** Omissis **** per la proprietà 1/6 ed alla sig.ra **** Omissis **** per la proprietà di 4/6.
- part.lla 610 di proprietà di terzi e con stradella privata.

Si precisa che la part.lla 1053 è legata dal punto di vista forndario alle part.lle 609 e 357, come anche descritto nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Scantinato	23,30 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq	0,00 m	S1
Villino	55,55 mq	66,90 mq	1	66,90 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo / Corte	33,00 mq	33,00 mq	0,10	3,30 mq	0,00 m	
Terreno agricolo / corte	300,00 mq	300,00 mq	0,02	6,00 mq	0,00 m	

Balcone / Terrazzino	14,70 mq	14,70 mq	0,15	2,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 1053 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,76 Piano S e Terra
Dal 03/07/2006 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 1053 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano S e Terra
Dal 21/11/2006 al 10/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 1053 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 75,00 mq Rendita € 453,19 Piano S e Terra
Dal 10/06/2011 al 13/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 1053 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 75,00 mq Rendita € 453,19 Piano S e Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	41	1053			A7	2	6,5 vani	75,00 mq	453,19 €	S e Terra	
--	----	------	--	--	----	---	----------	----------	----------	-----------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale; si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre agli abusi meglio descritti nelle presente relazione.

Non sussiste corrispondenza catastale in relazione ai confini della part.la 1053, si riscontrano difformità/incognizioni tra l'estratto di mappa, la situazione catastale, lo stato dei luoghi e più precisamente:

1) nell'anno 1986, ovvero al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria e da quanto riportato anche negli elaborati allegati, il terreno era composto dalle part.lle 609 e 357 che avevano una dimensione complessiva di 1.534,00 mq.

2) nell'anno 1988, come si evince dalle visure catastali, viene redatto il tipo mappale per l'accatastamento del fabbricato, in atti al 10/12/2002 e con tale tipo, la superficie della part.la 609 viene ridotta da 970,00 mq a 548,00 mq, la part.la 357 viene ridotta da 564,00 mq a 461,00 mq, viene altresì generata la part.la 1053 di complessivi 525,00 mq; sommando i mq generati otteniamo il seguente calcolo: 548,00 mq + 461,00 mq + 525,00 mq, ovvero sempre i 1.534,00 mq iniziali.

3) misurando dall'estratto di mappa, si riscontrano le seguenti differenze:

- la part.la 609 che dovrebbe essere di 548,00 mq, si aggirerebbe probabilmente sui 615,00 mq circa, ovvero manchevole di circa 67,00 mq;

- la part.la 357 che dovrebbe essere di 461,00 mq, si aggirerebbe probabilmente sui 495,00 mq circa, ovvero manchevole di circa 35,00 mq;

- la part.la 1053 che dovrebbe essere di 525,00 mq, si aggirerebbe probabilmente sui 400,00 mq circa, ovvero manchevole di circa 125,00 mq.

Tutto quanto sopra, è necessario ed indispensabile effettuare un riordino catastale, regolamentando i confini delle 3 praticelle di cui la 1053 oggetto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Non sussiste corrispondenza catastale; si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre agli abusi meglio descritti nelle presente relazione.

Non sussiste corrispondenza catastale in relazione ai confini della part.la 1053, si riscontrano difformità/incognizioni tra l'estratto di mappa, la situazione catastale, lo stato dei luoghi e più precisamente:

1) nell'anno 1986, ovvero al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria e da quanto riportato anche negli elaborati allegati, il terreno era composto dalle part.lle 609 e 357 che avevano una dimensione complessiva di 1.534,00 mq.

2) nell'anno 1988, come si evince dalle visure catastali, viene redatto il tipo mappale per l'accatastamento del fabbricato, in atti al 10/12/2002 e con tale tipo, la superficie della part.la 609 viene ridotta da 970,00 mq a 548,00 mq, la part.la 357 viene ridotta da 564,00 mq a 461,00 mq, viene altresì generata la part.la 1053 di complessivi 525,00 mq; sommando i mq generati otteniamo il seguente calcolo: 548,00 mq + 461,00 mq + 525,00 mq, ovvero sempre i 1.534,00 mq iniziali.

3) misurando dall'estratto di mappa, si riscontrano le seguenti differenze:

- la part.la 609 che dovrebbe essere di 548,00 mq, si aggirerebbe probabilmente sui 615,00 mq circa, ovvero

manchevole di circa 67,00 mq;

- la part.lla 357 che dovrebbe essere di 461,00 mq, si aggirerebbe probabilmente sui 495,00 mq circa, ovvero manchevole di circa 35,00 mq;

- la part.lla 1053 che dovrebbe essese di 525,00 mq, si aggirerebbe probabilmente sui 400,00 mq circa, ovvero manchevole di circa 125,00 mq.

Tutto quanto sopra, è necessario ed indispensabile effettuare un riordino catastale, regolamentando i confini delle 3 praticelle di cui la 1053 oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in pessime condizioni, in uno stato di grave degrado, con evidenti segni di incuria, danneggiamenti interni ed è in completo stato di abbandono. Solai e pareti presentano umidità, scrostature e macchie. Gli infissi interni ed esterni sono danneggiati ed i controtelai completamente arrugginiti. I servizi igienici sono in pessime condizioni. Gli impianti, sia elettrici che idraulici, potrebbero essere obsoleti, malfunzionanti o addirittura non funzionanti. In generale, l'immobile trasmette un senso di abbandono e necessita di interventi di ristrutturazione profondi e costosi da tutti i punti di vista, oltre la demolizione degli abusi già descritti nella presente realazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in calcestruzzo armato, solai del tipo misto con laterizi forati, travetti in cemento armato e tompagno in conci di tufo. Gli infissi esterni di materiale ferroso risultano compromessi ed in cattive condizioni: le pareti interne ed esterne rifinite con intonaco nel tipo civile e ammalorato; impianto idrico ed elettrico da rifare; i pavimenti in cattivo stato di manutenzione. Il solaio di copertura si presenta in pessime condizioni, sono infatti visibili i segni di infiltrazione all'interno dell'unità. In sintesi, l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria importanti, per essere ricondotto ad una condizione abitabile.

Anche il terreno circostante è in pessime condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, il fabbricato non era occupato, anzi, in totale stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1979 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Di Giorgio Concetta	15/01/1979		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		01/02/1979	4723	4158	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 03/07/2006 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita dell'eredità in morte di ##Di Giorgi Angelo##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Messana Maria Angela	21/11/2006		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		28/11/2006	73944	42076	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 03/07/2006 al 21/11/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/07/2006		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		19/02/2007	12782	7982	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		27/10/2006	29	294	
Dal 21/11/2006 al 10/06/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Messana Maria Angela	21/11/2006	7933	3097
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Palermo	28/11/2006	73945	42077	
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2011 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fogazza Dario	10/06/2011	206786	5113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	15/06/2011	30389	21835
		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;

Non si è a conoscenza di eventuali atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteva volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 15/01/2011
Reg. gen. 30390 - Reg. part. 4714
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Tribunale di Termini Imerese il 17/09/2024
Reg. gen. 43844 - Reg. part. 35504
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di regolarità edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri. Lo stesso comune rilasciava la documentazione sottoelencata e più precisamente: - copia concessione edilizia in sanatoria n.14 del 19.03.2002 con elaborato grafico, autorizzazione allo scarico, certificato di idoneità sismica, certificato di destinazione urbanistica dalla quale si evince che l'immobile ricade in zona E1 - VERDE AGRICOLO NORMALE. (vedi allegato 3).

Si precisa, inoltre, che le suddette particelle 357 e 609 del foglio di mappa n. 41, ai sensi dell'art. 100 del R.E.C., fanno parte della superficie fondiaria asservita al fabbricato ricadente sulla particella 1053 del foglio di mappa n. 41, per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 19/03/2002, prot. n. 6442, prat. n. 1797 e quindi sulle suddette particelle del foglio di mappa n. 41, non potrà essere esercitato alcun ulteriore potere edificatorio;

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^a ctg.

E' fatta salva l'osservanza del regime vincolistico, discendente da leggi speciali, non rilevabile nello strumento urbanistico in vigore.

Nota 1. Sono fatti salvi gli effetti, ricorrendone i presupposti, dei commi 1, 2 e 3, dell'art. 100 del Regolamento Edilizio vigente, avente per oggetto: "Superficie fondiaria di pertinenza", e dell'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, avente per oggetto "Vincoli e prescrizioni particolari", nonché i parametri urbanistici ed edilizi delle norme tecniche di attuazione (titolo I disposizioni generali Capo II - art. 2).

Nota 2. Si allegano alla presente attestazione, redatta in carta legale, per farne parte integrante e sostanziale, lo stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa n. 41 in scala 1/2.000 e lo stralcio di tavola di P.R.G., in scala ridotta.

Nota 3. Si precisa, inoltre, che dal 2006 ad oggi non è cambiata la destinazione d'uso delle suddette aree, in quanto il PRG non ha subito varianti. (si veda documento allegato)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Dalla domanda di sanatoria si legge che l'abuso è stato commesso tra il 30.01.1977 ed il 01.10.1983.

L'immobile è provvisto della concessione edilizia in sanatoria n.14 del 19.03.2002. (si veda allegato 3).

L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità.

Si segnalano le seguenti anomalie tra quanto riportato/descritto nell'atto di pignoramento, nella relazione notarile allegata al fascicolo, nella concessione ediliza, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

- nell'atto di pignoramento si individua l'immobile censito al foglio 41, part.lla 1053 e non si fa menzione della part.lla 609 e 357 che fanno parte della superficie fondiaria asservita al fabbricato ricadente sulla particella 1053 del foglio di mappa n. 41, per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 19/03/2002, prot. n. 6442, prat. n. 1797; pertanto, sulle suddette particelle non potrà essere esercitato alcun

ulteriore potere edificatorio;

- nella relazione notarile si individua l'immobile censito al foglio 41, part.la 1053 e non si fa menzione della part.la 609 e 357;

- nella concessione edilizia in sanatoria viene descritto solo l'immobile distinto in catasto alla part.la 1053 e non si fa menzione delle part.lle 609 e 357 (tutto scaturisce dal frazionamento della part.la originaria n.609, ai fini dell'accatastamento);

Alla luce di quanto sopra evidenziato, si ribadisce che le part.lle 609 e 357, sono senza dubbio legate dal punto di vista fondiario alla particella 1053, oggetto di pignoramento, senza potere edificatorio e mai citate negli atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico del comune di Misilmeri, in relazione alla concessione edilizia in sanatoria n.14 del 19.03.2002 e che il fabbricato non risulta inserito in mappa.

Si riscontra una parziale diversa distribuzione interna, degli abusi e più precisamente:

- accedendo all'interno dell'immobile si nota che manca una camera, manca il piccolo vano cucina ed il bagno con la cameretta limitrofa sono state variate della loro dimensione;

- accedendo all'interno dell'immobile, la finestra di destra (guardando la piantina), è stata variata in porta che a sua volta permette l'accesso ad un corpo abusivo di circa 33,00 mq che va demolito.

- è presente una tettoia in eternit ed abusiva;

- a distanza di qualche metro dal fabbricato è presente un ulteriore corpo abusivo di circa 30,00 mq con forno all'interno e relativa canna di eternit che vanno demoliti in quanto abusivi.

- nella parte esterna al fabbricato non vi è più la scala che permetteva di salire dal piano seminterrato al piano terra.

- nella posizione in cui vi era la scala esterna è stata realizzato un piccolo solaio a sbalzo che va demolito.

- non si è a conoscenza della funzionalità dell'impianto fognario;

- nella parte posteriore al fabbricato sono presenti dei muri in cemento armato che, vista l'altezza e l'assenza di documentazione comprovante la regolarità, vanno demoliti.

Non sussiste corrispondenza catastale in relazione ai confini della part.la 1053, si riscontrano difformità/incognenze tra l'estratto di mappa, la situazione catastale, lo stato dei luoghi e più precisamente:

1) nell'anno 1986, ovvero al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria e da quanto riportato anche negli elaborati grafici, il terreno era composto dalle part.lle 609 e 357 che avevano una dimensione complessiva di 1.534,00 mq.

2) Nell'anno 1988, come descritto nelle visure catastali, viene redatto il tipo mappale per l'accatastamento del fabbricato, in atti al 10/12/2002 e con tale, la superficie della part.la 609 viene ridotta da 970,00 mq a 548,00 mq, la part.la 357 viene ridotta da 564,00 mq a 461,00 mq e viene generata la part.la 1053 di complessivi 525,00 mq relativa al posizionamento del fabbricato. Sommando i mq generati otteniamo il seguente calcolo:

548,00 mq + 461,00 mq + 525,00 mq, ovvero sempre i 1.534,00 mq iniziali.

3) Di fatto, effettuando la misurazione dall'estratto di mappa, si riscontrano le seguenti differenze:

- la part.lла 609 che dovrebbe essere di 548,00 mq, si aggira sui 615,00 mq circa, ovvero manchevole di circa 67,00 mq;
- la part.lла 357 che dovrebbe essere di 461,00 mq, si aggira sui 495,00 mq circa, ovvero manchevole di circa 35,00 mq;
- la part.lла 1053 che dovrebbe essere di 525,00 mq, si aggira sui 400,00 mq circa, ovvero manchevole di circa 125,00 mq.

Tutto quanto sopra, è necessario ed indispensabile effettuare un riordino catastale regolamentando i confini della part.lла (part.lла 1053), oggetto di pignoramento e delle part.lle 609 e 357.

Si dovrà inoltre procedere alla demolizione degli abusi nonchè al riordino delle particelle 609, 357 e 1053.

Le difformità interne riscontrate potrebbero essere regolarizzate mediante la presentazione di una Cila tardiva con variazione catastale.

Sarà inoltre necessario dotare l'immobile delle relative dichiarazioni di conformità degli impianti idrico, elettrico e riscaldamento.

Si rimanda ai valori di deprezzamento per una migliore visualizzazione dei costi medi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontrano oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene № 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - contrada Masseria D'amari snc, piano S1 / Terra
Trattasi di un fabbricato per civile abitazione, ricadente nella zona territoriale E1 (verde agricolo normale del vigente PRG di cui è dotato il comune di Misilmeri. Il fabbricato è ubicato nella c.da Masseria D'Amari. (vedi allegato 1 foto aree n. 1 e 2). Si giunge a detto immobile tramite una stredalla privata che si diparte dalla SS121 (scorrimento veloce Palermo / Agrigento). L'immobile è dotato di un terreno circostante ma si evincono problemi circa l'individuazione dei corretti confini. Il piano seminterrato si compone di due piccoli vani adibiti a ripostiglio, il piano terra si compone invece di

unico vano soggiorno, n.2 vani oltre il vano w.c; non è presente una vano cucina separato (vedi allegato 1 foto dalla n.3 alla n.18). Si segnala la presenza di corpi abusivi, una tettoia ed una canna fumaria in materiale eternit. La strada di campagna che raggiunge l'immobile è ad unico senso di marcia con operazioni di manovra molto ristrette, scomode e non vi è possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1053, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 59.500,00

I due metodi fondamentali, con cui il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Il consulente per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel 2° semestre 2024 (ultima disponibile).

I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni e edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturali);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata).

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo coerente e per questo è ritenuta attendibile.

Il C.T.U., considerate le condizioni del fabbricato che necessita di una totale ristrutturazione, ha adottato il valore minimo di €/mq 700,00 rispetto a quello massimo di €/mq 1.050,00 riportati dalle tabelle OMI del 2° semestre 2024. (si veda allegato n.5).

Inoltre, considerato che l'edificio è sprovvisto del certificato di abitabilità e che sono presenti vari abusi, si rimanda ai deprezzamenti per una stima complessiva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Misilmeri (PA) - contrada Masseria D'amari snc, piano S1 / Terra	85,00 mq	700,00 €/mq	€ 59.500,00	100,00%	€ 59.500,00
Valore di stima:					€ 59.500,00

Valore di stima: € 59.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cila tardiva e variazione catastale per circa	3000,00	€
Sanzioni per cila tardiva	1000,00	€
Dichiarazione conformità impianto elettrico / idrico e riscaldamento circa	1500,00	€
Demolizione corpi abusivi per circa	19000,00	€
Demolizione tettoia e canna in eternit per circa	3000,00	€
Spese tecniche relative alla demolizione degli abusi per circa	3000,00	€
Riordino riallineamento catastale per circa	3000,00	€
Riduzione del valore del 10%, considerate le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata	5590,00	€

Valore finale di stima: € 20.410,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 08/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Crivello Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Documentazione fotografica.
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Rappresentazione grafica stato dei luoghi.
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Concessione edilizia in sanatoria n.14 del 19.03.2002, copia architettonico, relazione tecnica, autorizzazione allo scarico, certificato di idoneità statica, certificato di destinazione urbanistica.
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Planimetria catastale, visure catastali, estratto di mappa.
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Tabella OMI - 2° semestre 2024.
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Trasmissione relazione alle parti