TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Buscemi Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 4
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 10
Precisazioni 11
Patti 11
Stato conservativo 11
Parti Comuni 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 13
Provenienze Ventennali 13
Formalità pregiudizievoli 18
Normativa urbanistica 19
Regolarità edilizia 20
Vincoli od oneri condominiali 20
Stima / Formazione lotti 23
Riepilogo bando d'asta 27
Lotto Unico 28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E. 29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.101,19 29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 30

INCARICO

In data 10/07/2024, il sottoscritto Geom. Buscemi Angelo, con studio ## PEC angelo.buscemi@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 09/09/2024, il sottoscritto depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

In data 25/09/2024 viene effettuato l'accesso all'immobile, di concerto con il Custode Giudiziario, dopo diversi tentativi di accesso. (ALLEGATO 1)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Misilmeri (PA) - via Calcedonio Giordano n. 32, piano T,1,2 (Coord. Geografiche: lat.38.031497677663985- long 13.444706797599794)



Foto satellitare



Prospetto su via Giacomo Matteotti



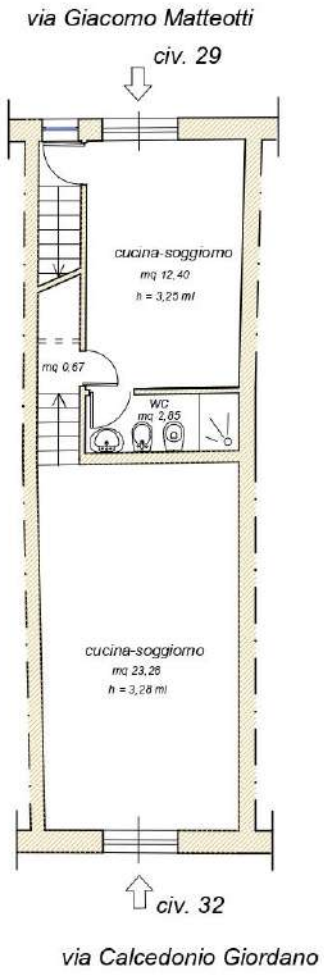
Prospetto su via Calcedonio Giordano

DESCRIZIONE

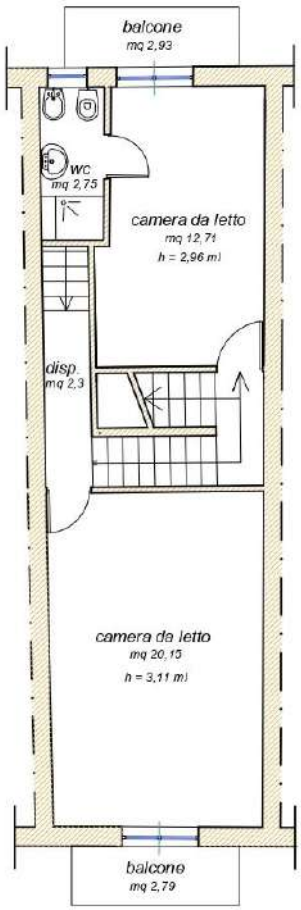
Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a tre elevazioni fuori terra, sito a Misilmeri in via Calcedonio Giordano n°32, distinto al catasto fabbricati del comune di Misilmeri al foglio 17, p.lla 1010 , piano T, 1, cat. A/4, cl.6, vani 5, rendita 214,33.
L'edifico, costruito attorno agli anni 60', rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in discrete condizioni , prospetta su via Calcedonio Giordano n° 32 da un lato e su via Giacomo Matteotti n° 29, dall'altro, e presenta ingressi da entrambe le vie, è ubicato in una zona di centro urbano, identificata come zona territoriale omogenea di tipo "B1 –"Tessuto Urbano esistente e di completamento Edilizio – centro urbano - ", in prossimità della strada provinciale 38 – via Roma – in una zona altamente popolata, raggiungibile con i mezzi privati.

L'immobile è composto da un piano terra con due vani cucina- soggiorno posti a quota diverse, aventi accesso da entrambi le vie, comunicanti tramite una piccola rampa di scala e da un wc e scala ad unica rampa (dal lato di via Giacomo Matteotti) che immette al piano primo composto da due camere da letto, anch'esse su piani sfalsati e wc (sempre dal lato di via Matteotti) e da due vani al piano secondo non rifiniti; la copertura realizzata con lastre coibentate per tetto .

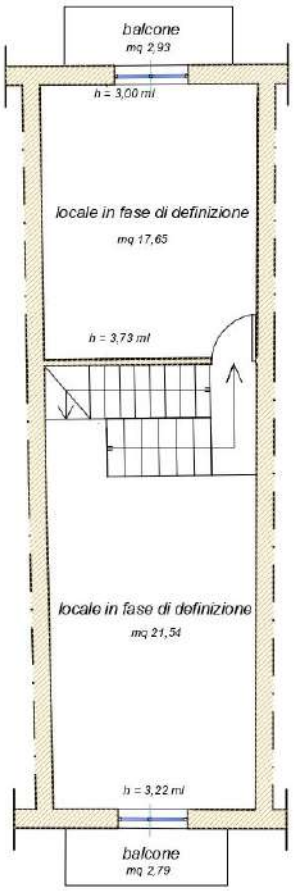
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Planimetria rilevata PT



Planimetria rilevata P I°



Planimetria rilevata P II°

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Misilmeri (PA) - via Calcedonio Giordano n. 32, piano T,1,2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta completa.
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 (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).
Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti precedentemente non risultavano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-2),la planimetria catastale (ALLEGATO-3), l'estratto di mappa (ALLEGATO -4),il certificati stato famiglia, residenza, atto matrimonio dell' esecutato, (ALLEGATO 14), il titolo di provenienza, richiesto presso l'archivio Notarile di Palermo in data 26/08/2024 e poi ritirato in

presenza 08/10/2024 (ALLEGATO 6) , per cui il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il signor **** Omissis ****, come da copia integrale dell'atto di matrimonio (ALLEGATO 14), richiesto presso il comune di residenza, ad oggi risulta libero. In particolare risultava coniugato a seguito di matrimonio in data 03/09/1996, successivamente con provvedimento del Tribunale di Termini Imerese in data 25/06/2005 è stata omolgata la separazione consensuale e con sentenza dello stesso Tribunale, in data 15/11/2016, passata in giudizio in data 30/12/2016 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.
Si precisa inoltre che sia nell'atto di provenienza che nella visura catastale l'esecutato risulta con diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei bene, mentre nella copia integrale di matrimonio, non essendo specificato, automaticamente risulta intendersi coniugato in regime di comunione dei beni, (cosi pure confermato dall'ufficio anagrafe di Misilmeri)

CONFINI

Cosi come risultanza dell'estratto di mappa, foglio 17, del comune di Misilmeri e dalla sovrapposizione con la foto aerea, (ALLEGATO 5) l'immobile in esame, identificato con la p.lla 1010, confina :
-a Nord con fabbricato di altra proprietà identificato con la p.lla 1011;
-a sud con fabbricato di altra proprietà identificato con la p.lla 1009 ;
-ad Est con la via Calcedoni Giordano;
-ad Ovest con la via Giacomo Matteotti



Sovrapposizione foglio di mappa con foto satellitare

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione -piano terra	39,20 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	3,26 m	terra
abitazione - piano primo	37,91 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	3,05 m	primo
abitazione - piano secondo	39,19 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	3,31 m	secondo
abitazione -balcone piano primo	5,72 mq	5,72 mq	0,30	1,72 mq	0,00 m	primo
abitazione- balcone piano secondo	5,72 mq	5,72 mq	0,3	1,72 mq	0,00 m	secondo
			Totale superficie convenzionale:	**150,44 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**150,44 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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, composto da piano T, 1,2, avente due ingressi, è composto da un vano cucina-soggiorno di mq 23,26 avente accesso dalla via Calcedonio Giordano n° 32, un altro vano cucina- soggiorno di mq 12,40, avente accesso dalla via Giacomo Matteotti n° 29, posto ad un livello superiore e comunicante con lo stesso tramite una scaletta interna, un wc di mq 2,85 ed una scala ad unica rampa che immette al piano primo composto da un wc di mq 2,75 accessibile da una delle due camere da letto di mq 20,15 e mq 12,17, sempre poste su livelli sflasati, separate da un disimpegno di mq 2,3 con una prima rampa di scala che permette la comunicazione dei due vani ed un'altra che immette al piano secondo. Superficie utile P.T. pari a mq 39,20 ; superficie coperta 49,00 mq
Superficie utile P.T pari a mq 39,20 ; superficie coperta 55,05 mq
Superficie utile P.1° pari a mq 37,91 ; superficie coperta 55,05 mq
Superficie utile P.2° pari a mq 39,19 ; superficie coperta 55,05 mq
Totale superficie utile pari a mq 116,30

Superficie non residenziale (balconi) pari a mq 11,44 (che calcolata al 30% equivale a 3,15 mq).
Pertanto superficie convenzionale complessiva pari a: 150,44 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/03/2000** al **25/07/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 1010, Zc. Via Calcedonio Giordano 32 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 214,33 Piano T-1
Dal **29/03/2000** al **25/07/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 1010, Zc. Via Calcedonio Giordano 32 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 214,33 Piano T-1
Dal **29/03/2000** al **25/07/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 1010, Zc. Via Calcedonio Giordano 32 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 214,33 Piano T-1
Dal **29/03/2000** al **25/07/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 1010, Zc. Via Calcedonio Giordano 32 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 214,33 Piano T-1

Dal **29/03/2000** al **25/07/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 1010, Zc. Via Calcedonio Giordano 32 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 214,33 Piano T-1
Dal **25/07/2005** al **15/09/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 1010, Zc. Via Calcedonio Giordano 32 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 214,33 Piano T-1
Dal **25/07/2005** al **15/09/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 1010, Zc. Via Calcedonio Giordano 32 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 21.433,00 Piano T-1
Dal **25/07/2005** al **15/09/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 1010, Zc. Via Calcedonio Giordano 32 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 21.433,00 Piano T-1
Dal **25/07/2005** al **15/09/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 1010, Zc. Via Calcedonio Giordano 32 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 214,33 Piano T-1
Dal **15/09/2006** al **05/11/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 1010, Zc. Via Calcedonio Giordano Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 21.433,00 Piano T- 1
Dal **05/11/2007** al **10/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 1010, Zc. via Calcedonio Giordano Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 21.433,00 Piano T-1

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, 6)
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 29/03/2000, corrisponde alla data della morte del signore **** Omissis **** marito della signora **** Omissis **** e padre dei signori **** Omissis ****; si precisa la Denuncia di Successione in morte del signor **** Omissis **** è stata presentata in data 28/09/2023;
-la data del 25/07/2005, corrisponde alla data dell'atto di Donazione rogato dal Notaio **** Omissis **** , Rep. 36860; dove la signora **** Omissis ****;
-la data del 15/09/2006, corrisponde alla data dell'atto di Divisione rogato dal Notaio **** Omissis **** , Rep. 47384; Atto di divisione a favore della signora **** Omissis ****;
-la data del 05/11/2007, corrisponde alla data dell'atto di Compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** , Rep. 50723, racc. 6146; atto di compravendita a favore del signor **** Omissis ****
- la data del 10/07/2024, corrisponde alla data in cui è stata acquisita dallo scrivente la visura storica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	1010		via Calcedonio Giordano n.32	A4	6	5 vani	101 mq	214,33 €	T-1	

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 i dati catastali e 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 rilevo metrico e fotografico effettuato durante le operazioni peritali e redatta la restituzione grafica (ALLEGATO-7, 10) dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si sono rilevate delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata dalla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, che consistono:

- al piano terra: della presenza di un tramezzo che ha portato alla realizzazione di un bagno nel vano cucina soggiorno che presenta accesso dalla via Giacomo Matteotti n° 29 e nella non presenza di una finestra nello stesso vano, rappresentata nella planimetria catastale e prospettante sulla stessa via; della non presenza di un piccolo bagno con finestra nel vano cucina – soggiorno, avente accesso dalla via Calcedonio Giordano n°32.

- al piano primo della non presenza di una finestra della camera da letto che prospetta sulla via Giacomo Matteotti e di un piccolo tramezzo delimitante la scala;

- il piano secondo è stato realizzato nella sua interezza abusivamente e non esiste la planimetria catastale.

REGOLARIZZAZIONE:
Considerato che le opere relativamente al piano terra e primo, sono difformi all'ultimo titolo abilitativo è necessario presentare una concessione edilizia in sanatoria ai sensi art.36 del D.P.R. 380 /01 testo unico edilizia (Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016) completa di tutti i pareri degli Enti preposti apparendo verificata la conformità dell'intervento sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione delle difformità al progetto autorizzato sia alla disciplina attuale , si ritiene possibile procedere alla sanatoria. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.
Pertanto, come indicato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, si ritiene necessario provvedere a variare ed aggiornare la planimetria presente presso l'Agenzia del Territorio di Palermo -catasto fabbricati- tramite presentazione di Docfa – modello di variazione-.
Mentre in riferimento all'ultimo piano, risulta essere completamente abusivo e non sanabile.

Considerato che gli oneri stimati per la regolarizzazione saranno posti a carico dell' Acquirete, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del lotto.
La sovrapposizione tra foglio di mappa n.17 con immagine satellitare risulta conforme (ALLEGATO-5)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567.
Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. L'immobile risulta abitato dal debitore insieme alla compagna e i due figli.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocri condizioni, con rifiniture risalenti agli anni 60', la scala che collega i primi due piani è rifinita in marmo di discreta fattura, mentre quella per l'ultimo piano si presenta in stato grezzo, cosi come tutto il piano secondo . L'immobile ha tre elevazioni fuori terra, con due stanze per piano, a sua volta distribuite su livelli differenti, i bagni sono piastrellati e completi di sanitari di scadente fattura, di cui quello al piano terra al buio; cosi come si evince dalla documentazione fotografica; al piano terra si è riscontrato un piccolo distacco di strato di tinteggiatura delle pareti in una zona inferiore della scala di collegamento tra i due vani cucina-soggiorno. Il piano secondo si presenta allo stato grezzo, non ancora rifinito, non intonacato, con piastrelle leggermente incollate al pavimento e copertura realizzata con pannelli coibentate.













PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione, non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si mostra in discrete condizioni statiche, ma di scadente manutenzione .

-Si presenta discretamente luminoso, prospettante su due strade del centro abbastanza strette e lunghe .
La tipologia edilizia del fabbricato è abitazione di tipo economico, con pianta di tipo rettangolare su più livelli, con accesso dalle due vie, con scala in parte ad una rampa ed in parte a due, rivestita in marmo per i primi due piano e grezza per l 'ultimo piano.
Dall'esame dei luoghi e dalla documentazione acquisita, si può affermare che:

-La struttura portante è in muratura portante ed i solai presumibilmente in latero cemento o travi in ferro a doppio T con laterizi;

- copertura a due falde;
-Pareti esterne di spessore circa 35 cm, 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, non omogenea, in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in mattoni di cemento con scaglie di marmo, di scarsa fattura compresi i servizi igienici e cucina, in discrete condizioni; il piano secondo si presenta parzialmente pavimentato in scarsa fattura;

- Le porte d'ingresso funzionante anche come infissi sono in legno con vetro e complete di scure;

- gli infissi sono in legno a due ante con vetri e sportelli in legno interni;

-Impianto , idrico, fognario ed elettrico sono sottotraccia ed allacciati alle rete comunale;

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, l'acqua viene riscaldata con scaldabagno elettrico e la cucina viene alimentata con bombola a gas;
Esternamente l'intero edificio è rifinito con intonaco di tipo civile in scadenti condizioni ed usurato dal tempo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la compagna e i dai figli.
Pertanto è occupata dal debitore **** Omissis ****Corso Francesca nata a Palermo il 11/09/1981,**** Omissis **** nata a Palermo il 27/12/2008, **** nato a Palermo il 23/02/2011 e ***** nata a Palerno il 15/04/1999,## quest'ultima non presente il giorno del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/09/2000** al **25/07/2005**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione in morte di Treppiedi Pietro (coniuge)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/09/2000	349	241
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Palermo	30/04/2009	27384	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/09/2000** al **25/07/2005**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione in morte di Treppiedi Pietro (padre)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

			28/09/2000	349	241
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Palermo	30/04/2009	27384	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/09/2000** al **25/07/2005**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione in morte di Treppiedi Pietro (padre)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/09/2000	349	241
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Palermo	30/04/2009		
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/09/2000** al **25/07/2005**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione in morte di Treppiedi Pietro (padre)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/09/2000	349	241
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Palermo	30/04/2009	27384	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/09/2000** al **25/07/2005**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione in morte di Treppiedi Pietro (padre)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/09/2000	349	241
		Trascrizione			

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Palermo	30/04/2009	27384	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/07/2005** al **15/09/2006**	**** Omissis ****	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio ***	25/07/2005	36860	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Palermo	01/08/2005	25005	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/07/2005** al **15/09/2006**	**** Omissis ****	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio ***	25/07/2005	36860	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Palermo	01/08/2005	25005	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/07/2005** al **15/09/2006**	**** Omissis ****	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio ***	25/07/2005	36860	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di	01/08/2005	25005	

		Palermo			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/07/2005** al **15/09/2006**	**** Omissis ****	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio ***	25/07/2005	36860	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		agenzia di del territorio di pubblicità immobiliare di Palermo	01/08/2005	25005	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/09/2006** al **05/11/2007**	**** Omissis ****	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio ***	15/09/2006	47384	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del territorio servizi di pubblicità immobiliare di Palermo	22/09/2006	32618	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/11/2007**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio *****	05/11/2007	50723	6146
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio servizi di pubblicità immobiliare di Palermo	09/11/2007	46237	
		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 05/11/2007 (ALLEGATO 6) aveva per oggetto l'immobile nei sui identificativi catastali attuali oggetto di pignoramento (f. 17, p.lla 1010) .

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 17, p.lla 1010 è pervenuto al signor
**** Omissis **** nato a Misilmeri (PA) il 01/05/1973 per diritto di piena proprietà, per Atto di Compravendita a rogito dott. Notaio **** Omissis **** in Bagheria, del 05/11/2007 rep.50723/6146, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 09/11/2007 al n. 46237 di formalità , contro **** Omissis **** nata a Misilmeri il 18/01/1957;

Alla signora **** Omissis **** nata a Misilmeri il 18/01/1957, per l'intera proprietà, lo stesso immobile, era pervenuto per Atto di Divisione a rogito Dott. **** Omissis **** Notaio in Palermo, del 15/09/2006 rep.47384, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 22/09/2006 al n. 32618 di formalità, contro: **** Omissis **** nato a Misilmeri il 08/09/1949 per i diritti di 3/12 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a Misilmeri il 16/07/1964 per i diritti di 3/12 di piena proprietà, **** Omissis **** nato a Misilmeri il 08/06/1951 per idiritti di 3/12 di piena proprietà, **** Omissis **** nata a Misilmeri il 18/01/1957 per i diritti di 3/12 di piena proprietà .

Ai signori **** Omissis **** per i diritti di 2/12 ciascuno, l'immobile era pervenuto per Atto di Donazione a rogito Dott. **** Omissis **** Notaio in Villafrati, del 25/07/2005 rep.36860, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 01/08/2005 al n. 25005 di formalità, contro **** Omissis **** nata a Misilmeri il 20/05/1927 per i diritti di 8/12 di piena proprietà.

Alla signora **** Omissis **** (di cui sopra) per i diritti di 1/12 di piena proprietà ed ai figli **** Omissis **** per i diritti di 1/12 di piena proprietà ciascuno , lo stesso era pervenuto per Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Misilmeri il 28/09/2000 al n. 349/241, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 30/04/2009 al n. 27384 di formalità , contro il signor **** Omissis **** nato a Misilmeri il 23/01/1921 e deceduto il 29/03/2000, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Si rileva:
- Accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territo rio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 24/05/2024 al n. 20220, contro: **** Omissis **** nato a Misilmeri il 23/01/1921, deceduto il 29/03/2000 per i diritti di 4/12 di piena proprietà; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/12 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/12 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/12 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/12 di piena proprietà.

- Accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territo rio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 22/05/2024 al n. 19909, contro: **** Omissis **** deceduto il 29/03/2000 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/6 di piena proprietà.
- Originariamente di proprietà di **** Omissis **** nato a Misilmeri il 23/01/1921 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nata a Misilmeri il 20/05/1927 per i diritti di 1/2 di piena proprietà per essere ad essi pervenuto in virtu' di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

- Si precisa che nella Relazione Notarile Integrativa, in riferimento alla Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Misilmeri il 28/09/2000 al n. 349/241, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 30/04/2009 al n. 27384 di formalità , contro il signor **** Omissis **** è indicata una quota a favore del coniuge **** Omissis **** per i diritti di 1/12, mentre nella trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 22/05/2024 al n. 19909 è indicata a favore di **** Omissis ****una quota pari ad 1/6 di piena proprietà.

Per cui da un calcolo di verifica eseguito la quota per i diritti di proprietà a favore del coniuge **** Omissis **** in riferimento alla successione sopra riportata, dovrebbe essere pari a 1/6 e non 1/12, in quanto alla morte del marito, la quota spettante di eredità, per Dichiarazione di Successione legittima, devoluta per legge, in presenza di più di un figlio, va per 1/ 3 al coniuge e per 2/3 ai figli, fra loro in parti uguali ; facendo presente che originariamente i coniugi **** Omissis **** erano proprietari per i diritti di ½ ciascuno, a seguito di successione in morte del coniuge 1/ 3 di ½ della quota del marito, va al coniuge, per cui 1/3 *1/2 = 1/6 , mentre la quota dei diritti di piena proprietà dei n° 4 figli, corrisponde, in quanto 2/3 di ½ = 1/3 diviso 4 = 1/12.

Lo scrivente sottolinea che:
-- la data del 28/09/2000, corrisponde alla data della presentazione della Denuncia di Successione in morte del signor **** Omissis ****;
-la data del 25/07/2005, corrisponde alla data dell'atto di Donazione rogato dal Notaio **** Omissis **** , Rep. 36860;
-la data del 15/09/2006, corrisponde alla data dell'atto di Divisione rogato dal Notaio **** Omissis **** , Rep. 47384;
-la data del 05/11/2007, corrisponde alla data dell'atto di Compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** , Rep. 50723, racc. 6146;

PROVENIENZA:
La part.lla 1010 del foglio 17, non ha subito nessuna variazione corrispondendo ai dati riportati all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a palermo il 09/11/2007
  Reg. gen. 72813 - Reg. part. 17989
  Importo: € 112.500,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: notaio Zalapì domenico
Data: 05/11/2007
N° repertorio: 50724
N° raccolta: 6147

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobile**
  Trascritto a Palermo il 05/02/2004
  Reg. gen. 5981 - Reg. part. 4760
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'ipoteca volontaria era a favore della **** Omissis ****# che successivamente ha ceduto il credito al creditore procedente **** Omissis ****

NORMATIVA 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 17, p.lla 1010, si evince secondo le norme tecniche di attuazione e quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 15) richiesto dalla stessa CTU che ricade nella zona territoriale omogenea di tipo "B1 –"Tessuto Urbano esistente e di completamento Edilizio – centro urbano - ", (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.
All'interno di tali zone sono consentite interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente ed al completamento degli isolati esistenti. In a particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi, non superiori a mq 120 e fino a 200 mq è stabilito un volume massimo di 1000 mc.
-L'altezza massima sarà pari 14,50 ml con non più di 4 piani fuori terra e comunque nel rispetto della normativa antisismica.
-La densità edilizia massima sarà pari a 9mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a 120 mq , mentre per i lotti aventi una superficie superiore a mq 120 e fino a 200 mq è stabilito un volume massimo di mc 1000;
-L'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, soltanto nel caso in cui sia possibile rispettare il rapporto tra lunghezza stradale ed altezza degli edifici stabilito dalla normativa antisismica vigente ed è ammessa la costruzione in aderenza;
-Nei casi di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a a mq 1 per ogni 10 mq di costruzione; tale quantità può essere ridotta alla metà in caso di demolizione e ricostruzione; Gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq 200, quando sussistono le condizioni son subordinati a pianificazione attuativa, e devono rispettare altre condizioni. Vedi copia

allegata. (ALLEGATO 15)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

PRATICHE EDILIZIE
Da un analisi della documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del comune di Misilmeri, dopo aver effettuato l'accesso, visionato, riprodotto gli elaborati, inerenti l'immobile identificato catastalmente nel N.C.E.U al foglio n.17, part. 1010, cat.A/4 si è evinto che è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

-Nulla osta per esecuzione dei lavori del 15/01/1959, pratica 832 , rilasciato dal comune di Misilmeri al signor Treppiedi Pietro marito di Aulico Concetta della casa di civile abitazione sita in via A5 (ALLEGATO 12).

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.

Dal confronto tra la planimetria rilevata, quella catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate e quelle dei titoli abilitativi, si riscontra:

- al piano terra, nella cucina-soggiorno con ingresso dalla via Giacomo Matteotti, la non presenza di una finestra e di un bagno, sia rispetto alla planimetria catastale che alla licenza edilizia, mentre nella planimetria della licenza edilizia era presente un piccolissimo vano cucina con finestra entrando a sinistra, non presente nello stato attuale; nella cucina soggiorno- con ingresso dalla via Calcedonio Giordano la non presenza, rispetto alla planimetria catastale, di un piccolo bagno con finestra posizionato a sinistra, non presente nemmeno nella planimetria della licenza edilizia; un senso di salita della scala diverso dagli elaborati depositati al comune, unico ingresso dalla via A5 che dovrebbe essere l'attuale via C Giordano con unica quota di piano, cosa che non è allo stato attuale . (ALLEGATO 10 , 8, 9)
- al piano primo, rispetto la planimetria catastale, la non presenza di una finestra nella camera da letto che prospetta su via G. Matteotti, e di un piccolo tramezzo delimitante l'ingresso; mentre rispetto gli elaborati presenti all'ufficio tecnico, si riscontrano una scala di accesso al piano secondo (abusivo), un diverso livello dei piani, sfalsato nello stato attuale; aumento di superficie creato dalla chiusura del terrazzo rappresentato negli elaborati progettuali;
- piano secondo non è riportato né nella planimetria catastale, né in quella allegata alla licenza edilizia in quanto è stato costruito successivamente ed abusivamente e da verifiche effettuate non è sanabile .



Planimetria con indicazione delle difformità



Planimetria con indicazione degli interventi

REGOLARIZZAZIONE:
Considerato che le opere inerenti il piano terra e primo sono difformi all'ultimo titolo abilitativo è necessario presentare una concessione edilizia in sanatoria ai sensi art.36 del D.P.R. 380 /01 testo unico edilizia (Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016) completa di tutti i pareri degli Enti preposti apparendo verificata la conformità dell'intervento sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione delle difformità al progetto autorizzato sia alla disciplina attuale , si ritiene possibile procedere alla sanatoria. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. (cosi come confronti avuti con i tecnici dell'edilizia privata del comune di Misilmeri).
Pertanto, come indicato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, si ritiene necessario provvedere a variare ed aggiornare la planimetria presente presso l'Agenzia del Territorio di Palermo -catasto fabbricati- tramite una presentazione di variazione catastale (Docfa).
Mentre in riferimento al piano secondo non è possibile regolarizzarlo in quanto vi è un aumento di eccedenza di cubatura oltre il limite consentito pari a circa 32,20 mc, per cui si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.
Considerato che gli oneri stimati per la regolarizzazione saranno posti a carico dell' Acquirete, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del lotto.

Per cui il sottoscritto dopo colloqui con tecnico comunale, ha cosi quantificato le spese per la regolarizzazione dei piani terra e primo:
1)Da versare al comune:
-€ 77,46 diritti di segreteria
-€ 50,00 istruttoria
-€ 32,00 marche da bollo da 16,00 €
- € 2.490,00 di contributo di concessione (oneri e costo di costruzione) Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016 cosi calcolato: 12.402,27computo metrico *10%*2)
-Per un totale di € 2.649,46

2)€ 10.466,39 Spese per demolizione del piano secondo e ripristino stato dei luoghi
3)€ 1.600,00 Spese tecniche, compreso aggiornamento catastale (esclusa IVA)
4)€ 200,00 spesa per la redazione dell'Attestato di prestazione Energetica - Ape ;

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.

Si fa presente che in riferimento al piano secondo lo scrivente pur avendo valutato di concerto con i tecnici comunali la possibilità di intervenire con una demolire parzialmente, al fine di poter rientrare nella cubatura ammissibile, considerando un abbassamento delle altezze, questo tipo di intervento risultava essere molto più oneroso di quanto quello deciso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non presenta condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha proceduto alla formazione di un lotto, visto che il bene oggetto di stima rappresenta un'unica unità immobiliare e per la sua distribuzione non risulta essere divisibile.

Lotto cosi composto:
Lotto unico: Immobile sito a Misilmeri in via Calcedonio Giordano n°32, distinto al catasto fabbricati del comune di Misilmeri al foglio 17, p.lla 1010 , piano T, 1, cat. A/4, cl.6, vani 5, rendita 214,33.
.
Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base di una serie di parametri come: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e prerogativa 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 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (cosi come disposto dal .G.E.)

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Misilmeri (PA) - via Calcedonio Giordano n. 32, piano t,1,2
  Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a tre elevazioni fuori terra, sito a Misilmeri in via Calcedonio Giordano n°32, distinto al catasto fabbricati del comune di Misilmeri al foglio 17, p.lla 1010 , piano T, 1, cat. A/4, cl.6, vani 5, rendita 214,33. L'edifico, costruito attorno agli anni 60', rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in condizioni scadenti, prospetta su via Calcedonio Giordano da un lato e su via Giacomo Matteotti dall'altro, e presenta ingressi da entrambe le vie, è ubicato in una zona di centro urbano, identificata come zona territoriale omogenea di tipo "B1 –"Tessuto Urbano esistente e di completamento Edilizio – centro urbano - ", in prossimità della strada provinciale 38 – via Roma – in una zona altamente popolata, raggiungibile con i mezzi privati. Presenta accesso sia via Calcedonio Giordano n° 32 che da via Giacomo Matteotti n° 29 ed è inglobato da altri nei due restanti lati. L'immobile è composto da un piano terra con due vani cucina- soggiorno posti a quota diverse, aventi accesso da entrambi le vie, comunicanti tramite una piccola rampa di scala e da un wc e scala ad unica rampa (dal lato di via Giacomo Matteotti) che immette al piano primo composto da due camere da letto, anch'esse su piani sfalsati e wc (sempre dal lato di via Matteotti) e da due vani al piano secondo non rifiniti; la copertura realizzata con lastre per tetto coibentate .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 2024, Zc. via Calcedonio Giordano n.32, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 42.123,20

- DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, il sottoscritto 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 x Sup.

Dove il V.u.M. = V.m.M x 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 i 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 anche il settore immobiliare, 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, quindi, 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 cosi a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

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

Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basato sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari 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, per le zona Centrale/CENTRO URBANO, registra, nel comune di Misilmeri (PA):

- per gli immobili del TIPO ECONOMICO normale, con destinazione d'uso abitazione Residenziale, un valore di mercato riferito all'anno 2023, secondo semestre, in stato conservativo normale, variabile, da un minimo di 480,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq, per cui la media è pari a 590 €/mq.

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 medio di 440,00 €/mq;

3) Inoltre il Requod, sempre per lo stesso comune, nella stessa zona, registra un valore medio di 320,00 €/mq.

4) si sono consultate diverse Agenzie Immobiliari della zona, come: Immobiliare Rizzo, Frimm immobiliare, Emy casa, G.M.A immobiliare di Giorgio Greco, 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 250,00 €/mq per immobili da ristrutturare ai 280,00 €/mq per simile tipologia, la media 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, è pari a 407,00 €/mq.

5)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 in parte (piano secondo) è da definire e per la restante parte si trova in condizioni appena abitabili, con bagni di scadente fattura e che non si potrà usufruire dell'ultimo piano in quanto non sanabile.
Dall'analisi delle predette caratteristiche, lo scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0,68;
Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 280,00 €/mq. (dato da VmM 407x c.g.m 0,68);

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 42.123,20 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Misilmeri (PA) - via Calcedonio Giordano n. 32, piano T,1,2	150,44 mq	280,00 €/mq	€ 42.123,20	100,00%	€ 42.123,20
				Valore di stima:	€ 42.123,20

Valore di stima: € 42.123,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 5% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria (cosi come disposto dal Giudice)	5,00	%
Costi per la regolarizzazione	2649,46	€
sperse per demolizione del piano secondo e ripristino stato dei luoghi	10466,39	€
redazione ape	200,00	€
spese tecniche (esclusa iva)	1600,00	€

Valore finale di stima: **€ 25.101,19**

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 5 % , 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.

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.

***, li 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Buscemi Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ - ALLEGATI 1- Verbale di accesso
- ✓ - ALLEGATO2- visura storica foglio n.17, p.lla 1010
- ✓ - ALLEGATO 3- Planimetria catastale
- ✓ - ALLEGATO 4- Estratto di mappa
- ✓ - ALLEGATO 5- foto satellitare, sovrapposizioe foto satellitare con estratto di mappa, estratto di mappa, copia del PRG
- ✓ - ALLEGATO 6- Atto di compravendita
- ✓ - ALLEGATO 7- Piante rilevate , T,1,2
- ✓ - ALLEGATO 8- sovrapposizione planimetria catastale con stato di fatto
- ✓ - ALLEGATO 9- sovrapposizione planimetria allegata alla licenza edilizia con lo stato di fatto
- ✓ - ALLEGATO 10- planimetria con indicazioni delle difformità
- ✓ - ALLEGATO 11- copia norme tecniche di attuazione
- ✓ - ALLEGATO 12- documentazione inerente la licenza edilizia
- ✓ - ALLEGATO 13- quotazioni immobiliari
- ✓ - ALLEGATO 14- certficati stato di famiglia, residenza, matrimonio
- ✓ - ALLEGATO 15- certificato di destinazione urbanisrica
- ✓ - ALLEGATO 16- copia computo metrico (piano terra e primo)
- ✓ - ALLEGATO 17- copia computo metrico (opere di demolizione piano secondo)
- ✓ - ALLEGATO 18- planimetria con indicazione degli interventi
- ✓ - ALLEGATO 19- documentazione fotografica
- ✓ - ALLEGATO 20- ricevute invio perizia alle parti

✓

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Misilmeri (PA) - via Calcedonio Giordano n. 32, piano T,1,2
  Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a tre elevazioni fuori terra, sito a Misilmeri in via Calcedonio Giordano n°32, distinto al catasto fabbricati del comune di Misilmeri al foglio 17, p.lla 1010 , piano T, 1, cat. A/4, cl.6, vani 5, rendita 214,33. L'edifico, costruito attorno agli anni 60', rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in condizioni scadenti, prospetta su via Calcedonio Giordano da un lato e su via Giacomo Matteotti dall'altro, e presenta ingressi da entrambe le vie, è ubicato in una zona di centro urbano, identificata come zona territoriale omogenea di tipo "B1 –"Tessuto Urbano esistente e di completamento Edilizio – centro urbano - ", in prossimità della strada provinciale 38 – via Roma – in una zona altamente popolata, raggiungibile con i mezzi privati. Presenta accesso sia via Calcedonio Giordano n° 32 che da via Giacomo Matteotti n° 29 ed è inglobato da altri nei due restanti lati. L'immobile è composto da un piano terra con due vani cucina- soggiorno posti a quota diverse, aventi accesso da entrambi le vie, comunicanti tramite una piccola rampa di scala e da un wc e scala ad unica rampa (dal lato di via Giacomo Matteotti) che immette al piano primo composto da due camere da letto, anch'esse su piani sfalsati e wc (sempre dal lato di via Matteotti) e da due vani al piano secondo non rifiniti; la copertura realizzata con lastre per tetto coibentate . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1010, Zc. via Calcedonio Giordano n.32, Categoria A4 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 17, p.lla 1010, si evince secondo le norme tecniche di attuazione e quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 15) richiesto dalla stessa CTU che ricade nella zona territoriale omogenea di tipo "B1 –"Tessuto Urbano esistente e di completamento Edilizio – centro urbano - ", (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. All'interno di tali zone sono consentite interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente ed al completamento degli isolati esistenti. In a particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi, non superiori a mq 120 e fino a 200 mq è stabilito un volume massimo di 1000 mc. -L'altezza massima sarà pari 14,50 ml con non più di 4 piani fuori terra e comunque nel rispetto della normativa antisismica. -La densità edilizia massima sarà pari a 9mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a 120 mq , mentre per i lotti aventi una superficie superiore a mq 120 e fino a 200 mq è stabilito un volume massimo di mc 1000; -L'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, soltanto nel caso in cui sia possibile rispettare il rapporto tra lunghezza stradale ed altezza degli edifici stabilito dalla normativa antisismica vigente ed è ammessa la costruzione in aderenza; -Nei casi di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a a mq 1 per ogni 10 mq di costruzione; tale quantità può essere ridotta alla metà in caso di demolizione e ricostruzione; Gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq 200, quando sussistono le condizioni son subordinati a pianificazione attuativa, e devono rispettare altre condizioni. Vedi copia allegata. (ALLEGATO 15)

Prezzo base d'asta: **€ 25.101,19**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.101,19

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - via Calcedonio Giordano n. 32, piano T,1,2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1010, Zc. via Calcedonio Giordano n.32, Categoria A4	**Superficie**	150,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni, con rifiniture risalenti agli anni 60', la scala che collega i primi due piani è rifinita in marmo di discreta fattura, mentre quella per l'ultimo piano si presenta in stato grezzo, cosi come tutto il piano secondo . L'immobile ha tre elevazioni fuori terra, con due stanze per piano, a sua volta distribuite su piani diversi, i bagni sono piastrellati e completi di sanitari di scadente fattura, di cui quello al piano terra al buio; cosi come si evince dalla documentazione fotografica, al piano terra si è riscontrato un piccolo distacco di strato di tinteggiatura delle pareti in una zona inferire della scala di collegamento tra i due vani cucina-soggiorno. Il piano secondo si presenta allo stato grezzo, non ancora rifinito, non intonacato, con piastrelle leggermente incollate al pavimento e copertura realizzata con lastre per tetto coibentate		
Descrizione:	Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione residenziale di tipo popolare, a tre elevazioni fuori terra, sito a Misilmeri in via Calcedonio Giordano n°32, distinto al catasto fabbricati del comune di Misilmeri al foglio 17, p.lla 1010 , piano T, 1, cat. A/4, cl.6, vani 5, rendita 214,33. L'edifico, costruito attorno agli anni 60', rifinito esternamente con intonaco di tipo civile in condizioni scadenti, prospetta su via Calcedonio Giordano da un lato e su via Giacomo Matteotti dall'altro, e presenta ingressi da entrambe le vie, è ubicato in una zona di centro urbano, identificata come zona territoriale omogenea di tipo "B1 –"Tessuto Urbano esistente e di completamento Edilizio – centro urbano - ", in prossimità della strada provinciale 38 – via Roma – in una zona altamente popolata, raggiungibile con i mezzi privati. Presenta accesso sia via Calcedonio Giordano n° 32 che da via Giacomo Matteotti n° 29 ed è inglobato da altri nei due restanti lati. L'immobile è composto da un piano terra con due vani cucina- soggiorno posti a quota diverse, aventi accesso da entrambi le vie, comunicanti tramite una piccola rampa di scala e da un wc e scala ad unica rampa (dal lato di via Giacomo Matteotti) che immette al piano primo composto da due camere da letto, anch'esse su piani sfalsati e wc (sempre dal lato di via Matteotti) e da due vani al piano secondo non rifiniti; la copertura realizzata con lastre per tetto coibentate .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la compagna e i dai figli. Pertanto è occupata dal debitore **** Omissis ****Corso Francesca nata a Palerrmo il 11/09/1981,**** Omissis ****La Barbera Angela Maria nata a Palermo il 27/12/2008, La Barbera Francesco nato a Palermo il 23/02/2011 e Schimmenti Beatrice nata a Palerno il 15/04/1999,## quest'ultima non presente il giorno del sopralluogo.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a palermo il 09/11/2007
  Reg. gen. 72813 - Reg. part. 17989
  Importo: € 112.500,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 75.000,00
  Rogante: notaio Zalapì domenico
  Data: 05/11/2007
  N° repertorio: 50724
  N° raccolta: 6147

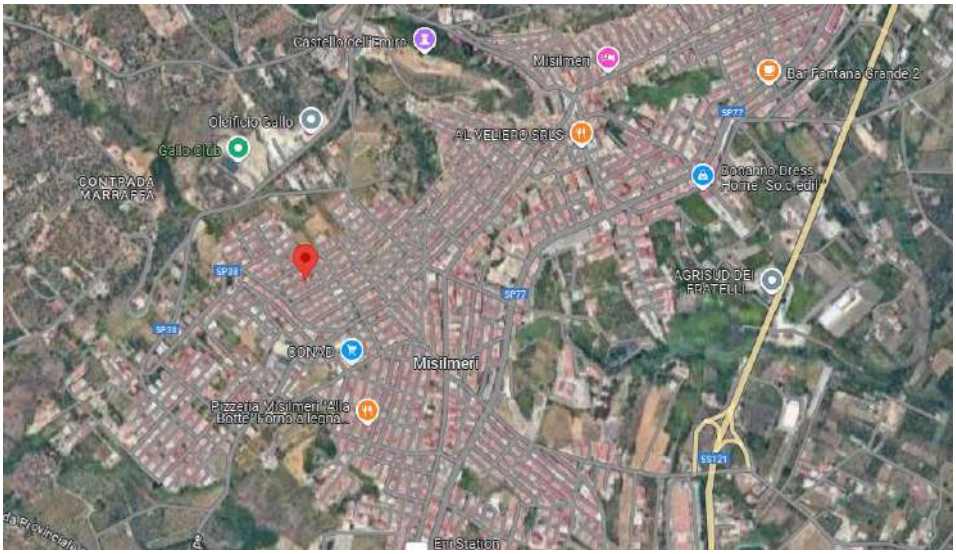
Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobile**
  Trascritto a palermo il 05/02/2004
  Reg. gen. 5981 - Reg. part. 4760
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

FOTO SATELLITARE

Estratta da Google maps anno 2022





SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON FOGLIO DI MAPPA

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



ESTRATTO DI MAPPA

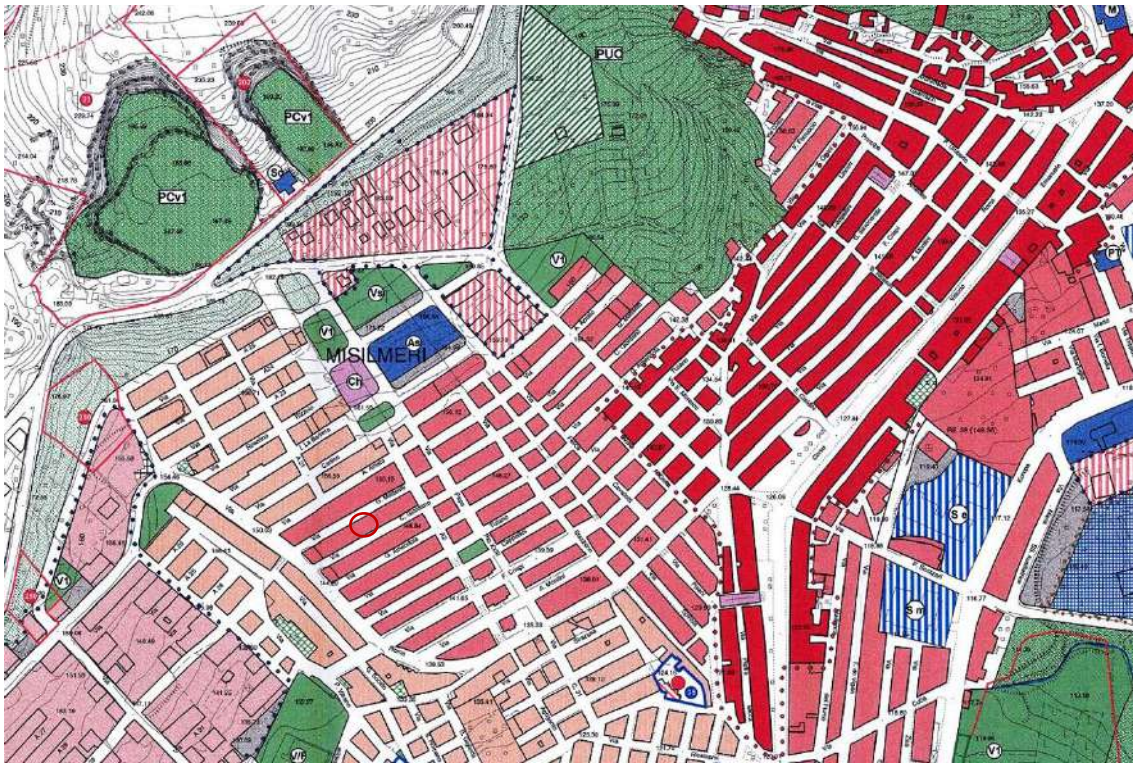
Foglio n° 17, p.lla 1010

Comune di Misilmeri



PIANO PIANO REGOLATORE GENERALE

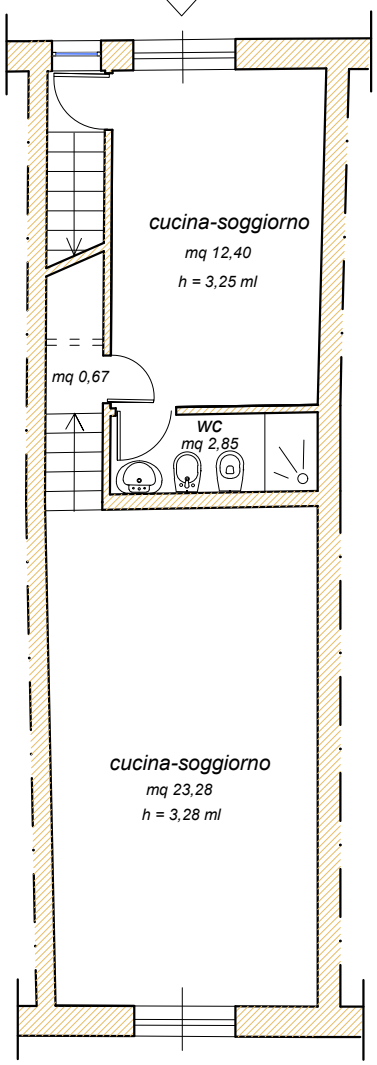
COMUNE DI MISILMERI


PUG
PCv
PCv
MISILMERI
Ch
Vi
Vi
Vi

PLANIMETRIA IMMOBILE -
via Calcedonio Giordano n°32
foglio 17 p.lla 1010 , cat. A/4

via Giacomo Matteotti

civ. 29



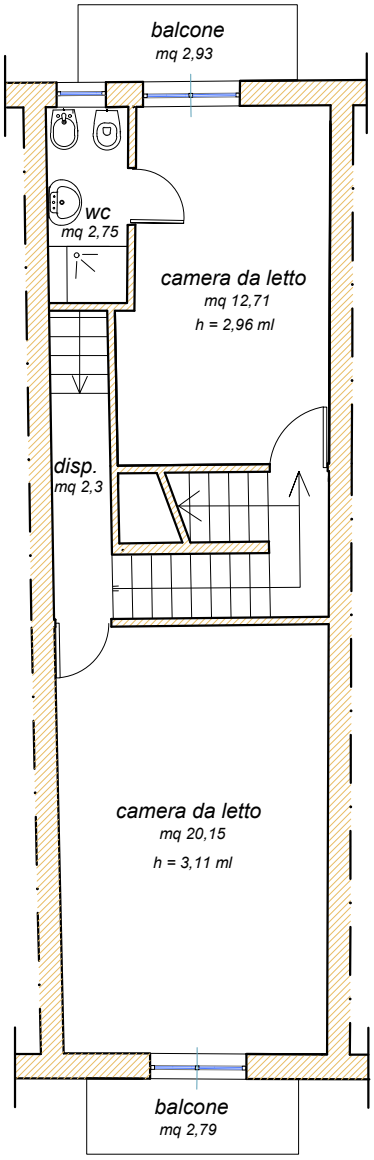
civ. 32

via Calcedonio Giordano

PIANO TERRA

SCALA 1:100

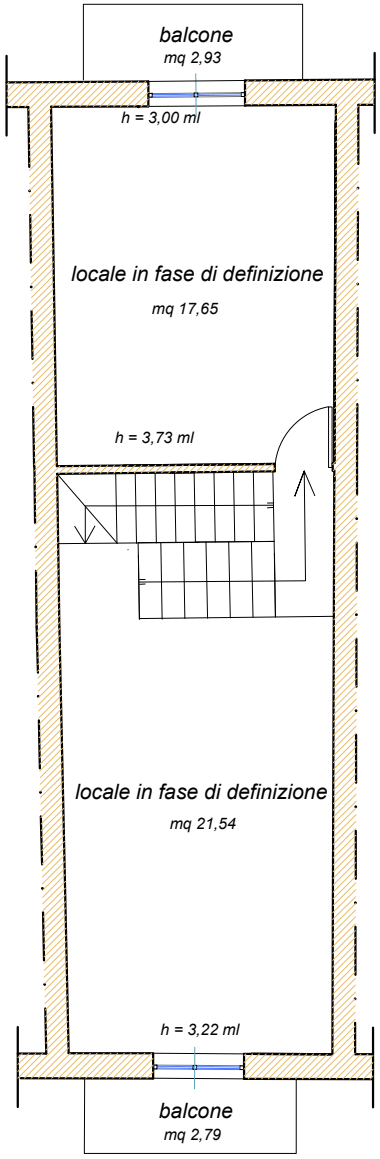
PLANIMETRIA IMMOBILE -
via Calcedonio Giordano n°32
foglio 17 p.lla 1010 , cat. A/4



PIANO PRIMO

SCALA 1:100

PLANIMETRIA IMMOBILE -
via Calcedonio Giordano n°32
foglio 7 p.lla 1010 , cat. A/4

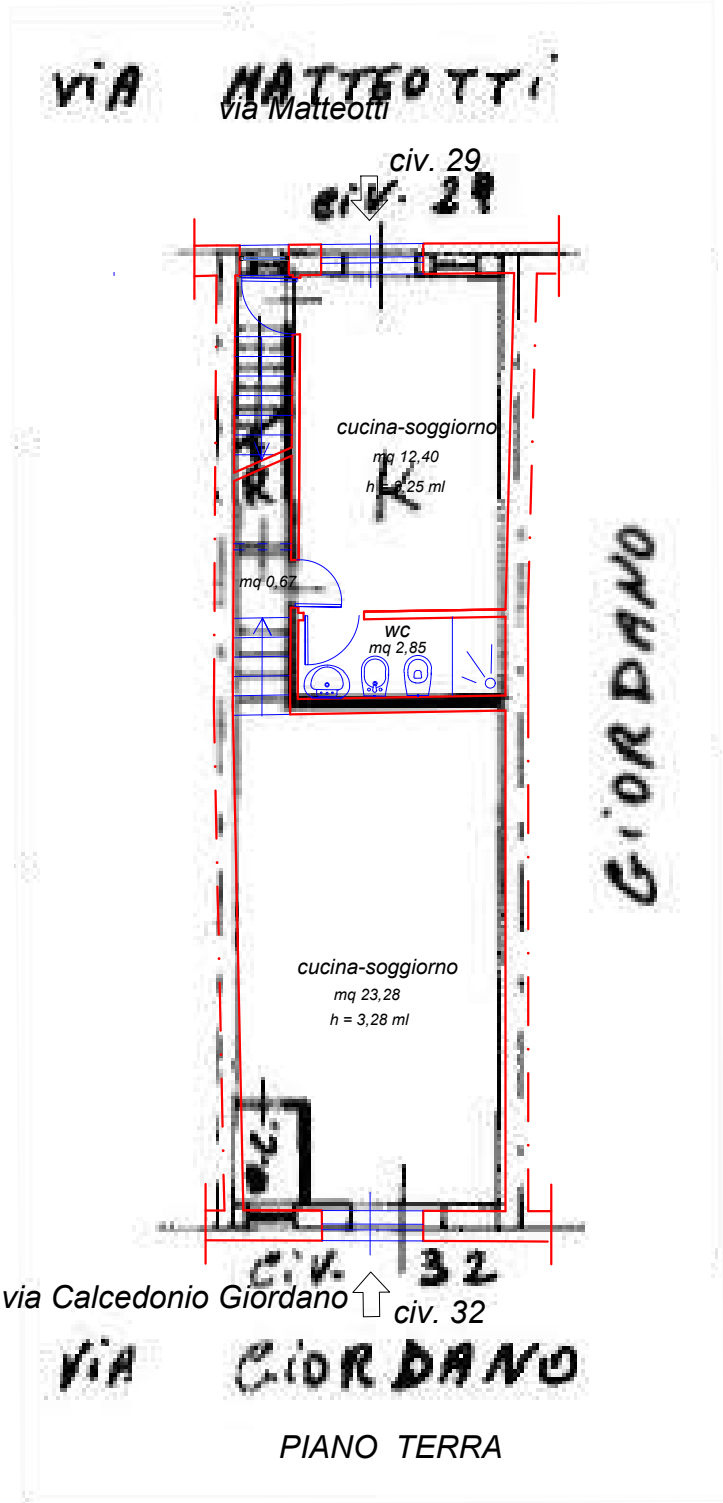


PIANO SECONDO

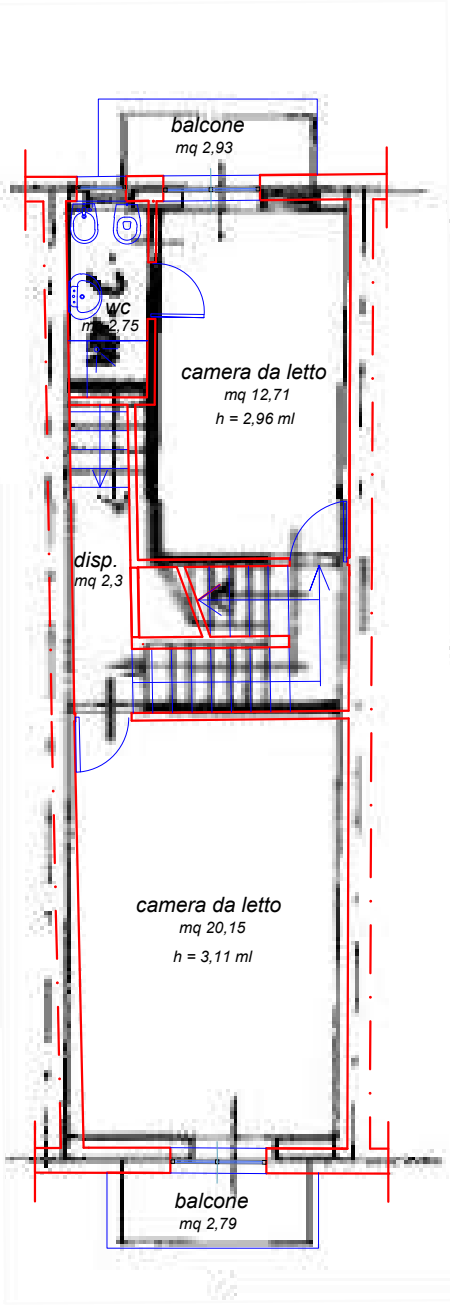
SCALA 1:100

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE CON STATO DI FATTO
foglio n. 17 p.lla 1010

planimetria stato di fatto



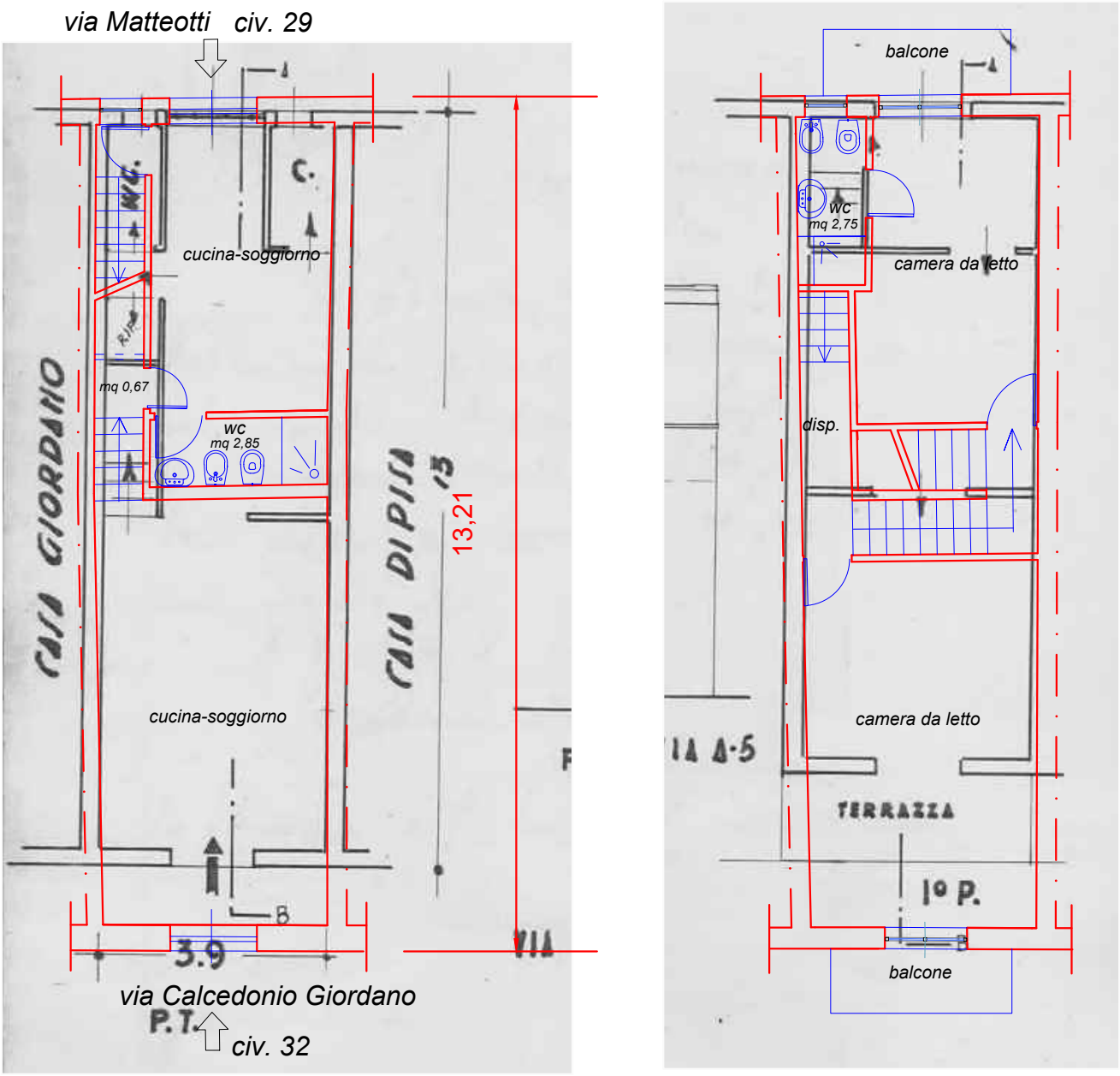
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

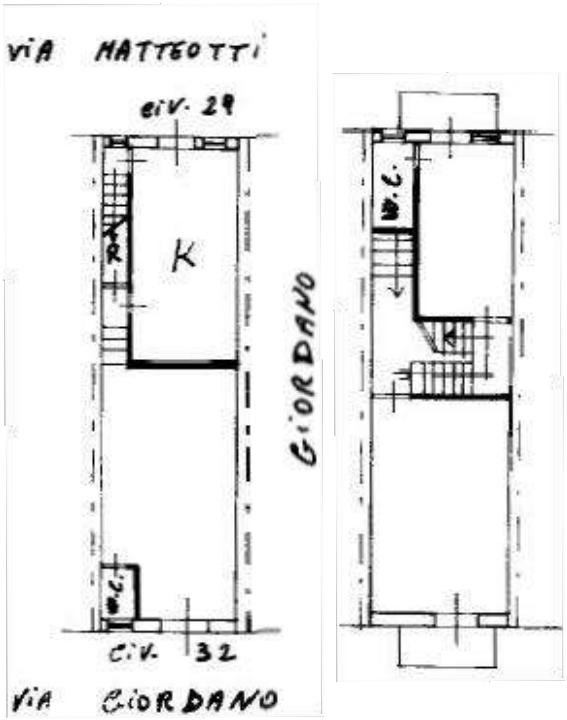
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA LICENZA EDILIZIA CON STATO DI FATTO
foglio n. 17 p.lla 1010

planimetria stato di fatto

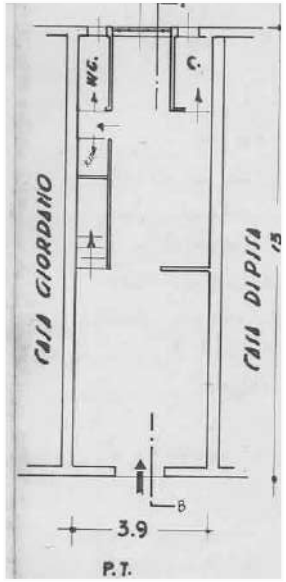


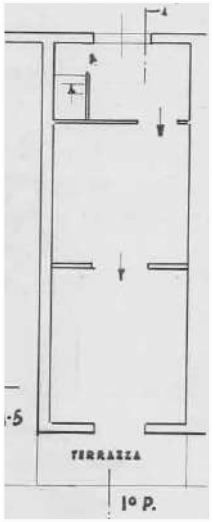
PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA'

f. 17, p.lla 1010 -Misilmeri-



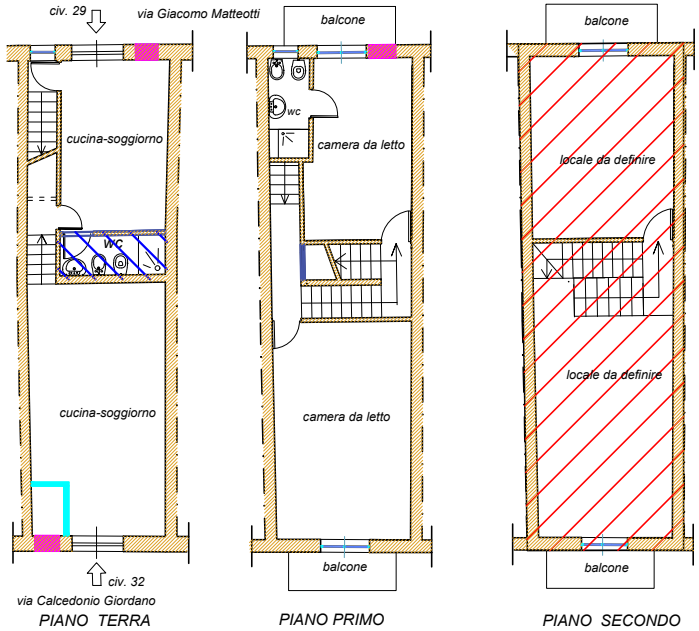
- *finestre non presenti nella planimetria rilevata*
- *finestre non presenti nella planimetria licenza*
- *tramezzi non presenti nella planimetria rilevata*
- *tramezzi non presenti nella planimetria licenza edilizia*
- *piano abusivo*
- *aumento di sup. da sanare (ex terrazzo e balconi)*
- *elementi non presenti nella planimetria licenza edilizia e catastale*



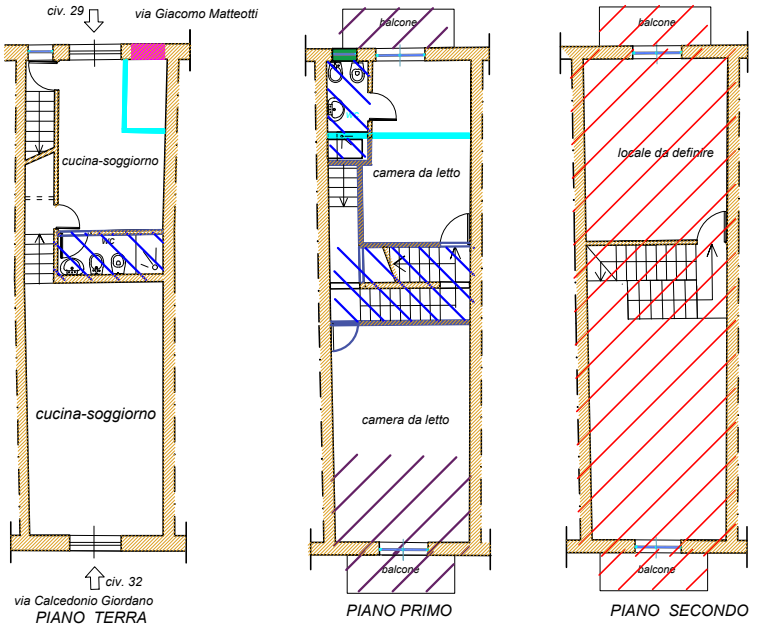


PLANIMETRIE CATASTALI

PLANIMETRIE ALLEGATE ALLA LICENZA EDILIZIA



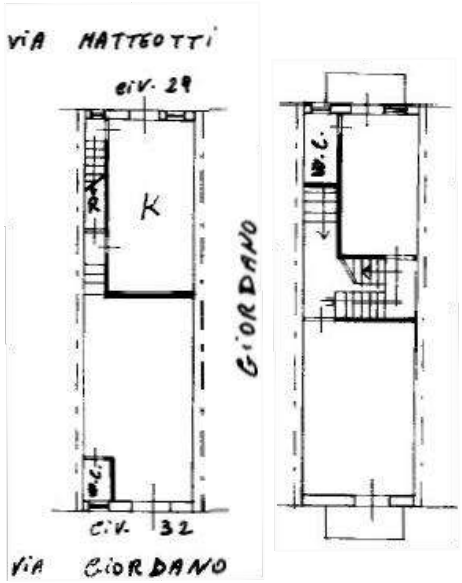
PLANIMETRIE RILEVATE



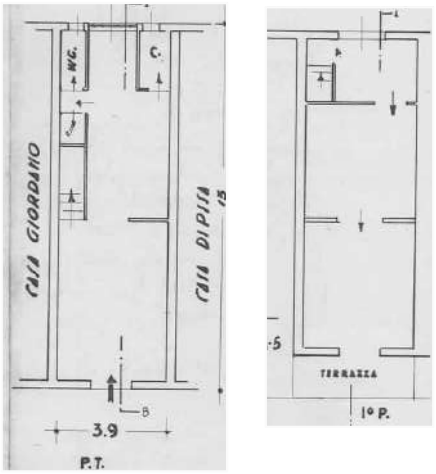
PLANIMETRIE RILEVATE

PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI

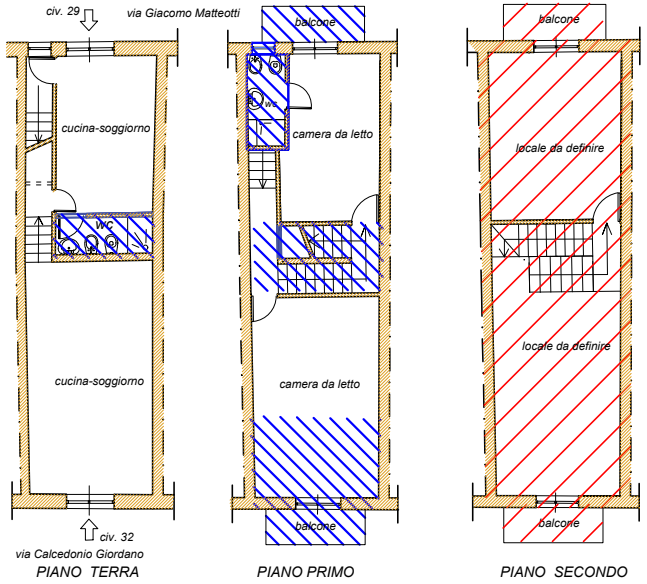
f. 17, p.lla 1010 -Misilmeri-



PLANIMETRIE CATASTALI



PLANIMETRIE ALLEGATE ALLA LICENZA EDILIZIA



PLANIMETRIE RILEVATE

opere da sanare

opere da demolire

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



prospetto su via Giacomo Matteotti



prospetto su via Calcedonio Giordano



prospetto su via Giacomo Matteotti- PT



prospetto su via Calcedonio Giordano - PT



prospetto su via Giacomo Matteotti- PI°



prospetto su via Calcedonio Giordano - PI°



prospetto su via Giacomo Matteotti- PII°

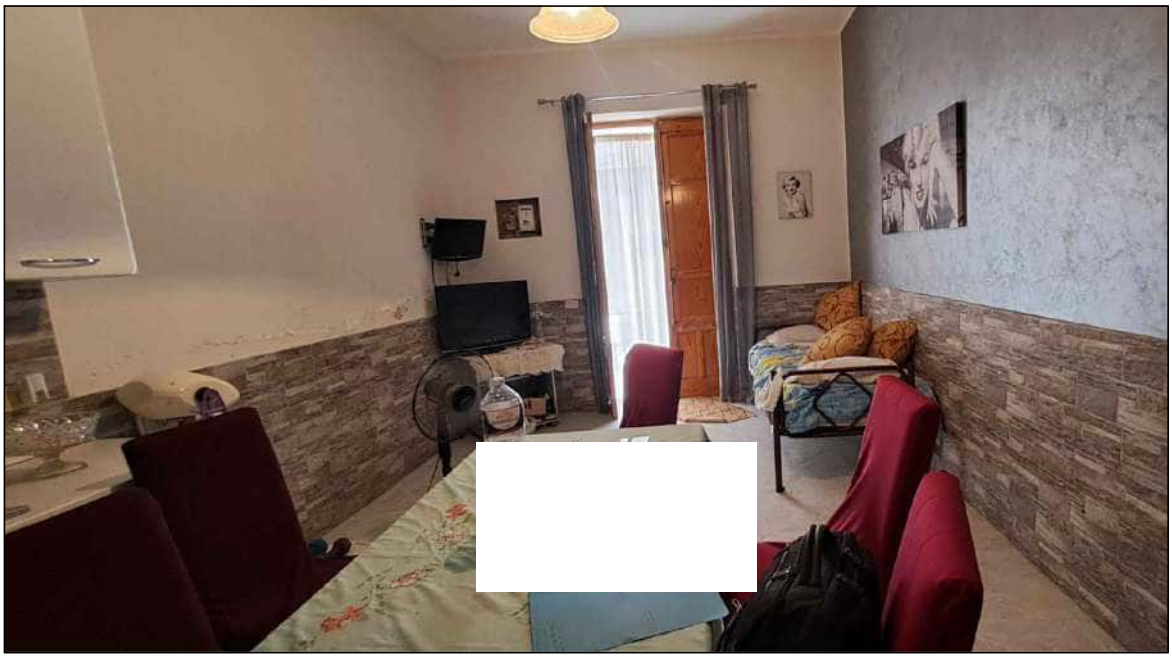


prospetto su via Calcedonio Giordano - PII°

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



cucina-soggiorno su via Calcedonio Giordano



cucina-soggiorno su via Calcedonio Giordano

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





cucina-soggiorno -PT- lato Giacomo Matteotti



cucina-soggiorno -PT- lato Giacomo Matteotti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



bagno piano terra



bagno piano terra



scaletta di collegamento dei due livelli del PT



scala che conduce al PI°

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





cameretta del PI° lato Giacomo Matteotti



cameretta del PI° lato Giacomo Matteotti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



disimpegno del piano primo



scaletta di collegamento dei due livelli del PT esfloliazione





scaletta di collegamento dei due livelli del PI°

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





bagno piano primo



bagno piano primo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



cameretta del PI° lato Calcedonio Giordano



cameretta del PI° lato Calcedonio Giordano

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





scala di accesso al piano secondo



scala di accesso ai piani sfalsati del piano secondo



scala di accesso ai piani sfalsati del piano secondo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



piano secondo in fase di definizione , lato Giacomo Matteotti



piano secondo in fase di definizione , lato Giacomo Matteotti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



piano secondo in fase di definizione , lato Calcedonio Giordano



piano secondo in fase di definizione , lato Calcedonio Giordano

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



balcone su via Calcedonio Giordano



balcone su via Giacomo Matteotti





degradi





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





infissi



