
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gualniera Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2021 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.521,19	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 26/11/2021, il sottoscritto Ing. Gualniera Antonino, con studio in Via Villa Giocosa, 42 - 90100 - Palermo (PA), email antoniogualniera@gmail.com, PEC antonino.gualniera@ordineingpa.it, Tel. 3483608565, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2021 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 Feotto 94, piano Terra

DESCRIZIONE

Abitazione in villino con annesso terreno di pertinenza della superficie di mq 700, comprensiva della quota occupata dalla costruzione. E' censito al Comune di Misilmeri, contrada Feotto snc, al FG 37 p.la 1041 piano terra categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 110 mq, rendita catastale 313,75 euro.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è ubicata nel territorio del Comune di Misilmeri (PA), in contrada Feotto n. 94, località a Sud del centro abitato, da cui dista circa km 5. Vi si accede dalla Strada SS 121 Palermo-Agrigento, per circa 4 km, e, nell'ultimo tratto, da strade interpoderali comunali e private, in scarse condizioni di manutenzione. La zona, utilizzata per attività agricole, ha un rilievo plano-altimetrico di tipo collinare. Il fabbricato è posto nella parte alta del lotto ed è stato realizzato tra il 1985 e il 1993 in assenza di concessione edilizia. Si sviluppa ad un solo piano; ha strutture in cemento armato, copertura piana in cemento armato. L'immobile è composto da un disimpegno, tre camere da letto, una cucina-soggiorno e w.c. doccia.

Il fabbricato è fornito dai seguenti accessori: riserva idrica, recinzioni, cancello metallico, aiuole, viali e pozzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - Contrada Feotto 94, piano 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.

CONFINI

L'immobile confina a N-O con particella 85 del foglio di mappa 37, a N-E con particella 882, a S-E con particella 899 ed a S-O con Contrada Feotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,68 mq	90,66 mq	1,00	90,66 mq	2,90 m	Terra
Loggia-Portico	14,87 mq	14,87 mq	0,30	4,46 mq	2,90 m	Terra
Giardino	596,68 mq	596,68 mq	0,08	49,23 mq	0,00 m	
Terrazzo di copertura	105,53 mq	105,53 mq	0,07	7,39 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				151,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La voce giardino comprende l'area a terreno, libero da manufatti, e l'area esterna pavimentata compresa la superficie occupata da manufatti abusivi e, pertanto, aree di sedime a seguito di demolizione.

Il terrazzo di copertura, reso calpestabile, costituisce pertinenza esclusiva di ornamento non comunicante con i vani principali, perché accessibile solo da scala esterna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1998 al 03/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1041 Categoria F3 Superficie catastale , mq
Dal 03/03/1998 al 27/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1041 Categoria F3
Dal 27/07/2004 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1041 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 313,75 Piano Terra
Dal 29/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1041 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale , mq Rendita € 313,75
Dal 09/11/2015 al 25/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1041 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale , mq Rendita € 313,75 Piano terra

I proprietari 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
	37	1041			A7	2	4,5	110 mq	313,75 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è corrispondente al piano terra del fabbricato. Manca la rappresentazione della scala esterna in c.a., con relativo sottoscala, e del terrazzo di copertura reso calpestabile dalla realizzazione della suddetta scala. A fine di eliminare le difformità riscontrate occorre aggiornare la planimetria catastale mediante docfa.

I corpi esterni riscontrati (deposito, w.c. e riserva idrica, e tettoie) vanno demoliti.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: struttura in c.a. a travi rovesce

Esposizione: N-0; S-0 prevalenti. Esposto su 4 lati.

Altezza interna utile: 2,90 m.

Str. verticali: struttura intelaiata in c.a. in buono stato di conservazione.

Solai: struttura in laterocemento in buono stato di conservazione.

Copertura: A terrazzo praticabile.

Pareti esterne ed interne: in muratura di mattoni pieni in buono stato di conservazione, intonacate e tinteggiate con pittura idro-lavabile.

Pavimentazione interna: in gres porcellanato e ceramica.

Infissi esterni: in alluminio con avvolgibili e inferriate.

Infissi interni: in legno tamburato color noce.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, climatizzazione (PCD/SPLIT), scaldacqua elettrico, impianto citofonico, antenna TV.

Terreno esclusivo: giardino circa 600 mq;

Posto auto: posto scoperto su area esterna esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti [REDACTED]
[REDACTED] con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1998 al 29/07/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Costamante Pietro	03/03/1998	1925	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Palermo	26/03/1998	8766	7406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Misilmeri	23/03/1998	186			
Dal 29/07/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falletta Tommaso	29/07/2011	43795	17211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di Palermo	02/08/2011	39239	28066		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Villabate	02/08/2011	6116	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale di Palermo aggiornate al 09/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/07/2011
 Iscritto a Palermo (PA) il 02/08/2011
 Reg. gen. 39240 - Reg. part. 6363
 Quota: 1/2 ciascuno
 Importo: € 160.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 107.000,00
 Rogante: Tommaso Falletta
 N° repertorio: 43796
 N° raccolta: 17212

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Palermo (PA) il 09/11/2021
 Reg. gen. 51759 - Reg. part. 40366,
 Quota: 1/2 ciascuno
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è stato costruito abusivamente, in zona destinata dal P.R.G. a verde agricolo.

In seguito a domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 1.3.1995 prot. n. 845 è stata rilasciata dal Comune di Misilmeri, in data 28 febbraio 2011, la concessione edilizia in sanatoria n.7 prot. n. 7953 (pratica edilizia n. 1305). Il certificato di destinazione urbanistica, richiesto in data 18.03.2022 ma non è stato rilasciato, in quanto da aerofotogrammetria, l'U.T.C. di Misilmeri ha rilevato la presenza di corpi accessori (tettoie, locale deposito, w.c.d. esterno e riserva idrica) costruiti in assenza di concessione edilizia. Al fine del rilascio del C.D.U., è necessario avviare la demolizione di codesti corpi accessori.

Da P.R.G. approvato in forza della delibera n. 1216/D.R.U. del 18/06/2006 emerge che la particella 1041 del fg. di 37 ricade in zona omogenea E con indice di utilizzazione fondiaria/territoriale pari a 0,003 mc/mq, rapporto di cubatura pari a 1/60 e altezza massima ammessa pari a 7,50 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione dell'immobile oggetto di stima è stata eseguita in assenza di concessione ed in seguito a domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 1.3.1995 prot. n. 845 è stata rilasciata dal Comune di Misilmeri in data 28 febbraio 2011 la concessione edilizia in sanatoria n.7 prot. n. 7953 (pratica edilizia n. 1305).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Tra lo stato di fatto di fatto ed il progetto allegato alla sanatoria esiste corrispondenza per quanto riguarda l'interno dell'immobile, mentre all'esterno si rilevano la presenza di due tettoie, di cui una parzialmente chiusa a veranda e di un corpo accessorio formato da un locale deposito, una riserva idrica e da w.c.d. esterno costruiti senza autorizzazione e che pertanto devono essere demoliti. Si rileva anche la presenza di una scala esterna che rende il lastrico solare, un terrazzo di copertura calpestabile. Tale modifica va autorizzata con permesso di costruire in sanatoria o scia in sanatoria per diversa destinazione d'uso del lastrico solare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un unico immobile che per metratura e caratteristiche non risulta comodamente divisibile lo scrivente ha predisposto un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - Contrada Feotto 94, piano Terra
Abitazione in villino con annesso terreno di pertinenza della superficie di mq 700, comprensiva della quota occupata dalla costruzione. E' censito al Comune di Misilmeri, contrada Feotto snc, al FG 37 p.lla 1041 piano terra categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 110 mq, rendita catastale 313,75 euro. L'unità immobiliare oggetto della procedura è ubicata nel territorio del Comune di Misilmeri (PA), in contrada Feotto n. 94, località a Sud del centro abitato, da cui dista circa km 5. Vi si accede dalla Strada SS 121 Palermo-Agrigento, per circa 4 km, e , nell'ultimo tratto, da strade interpoderali comunali e private, in scarse condizioni di manutenzione. La zona, utilizzata per attività agricole, ha un rilievo plano-altimetrico di tipo collinare. Il fabbricato è posto nella parte alta del lotto ed è stato realizzato tra il 1985 e il 1993 in assenza di concessione edilizia. Si sviluppa ad un solo piano; ha strutture in cemento armato, copertura piana in cemento armato. L'immobile è composto da un disimpegno, tre camere da letto, una cucina-soggiorno e w.c. doccia. Il fabbricato è fornito dai seguenti accessori: riserva idrica, recinzioni, cancello metallico, aiuole, viali e pozzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1041, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 121.601,40
Criterio di stima

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;

- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità può essere pagato per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione, previa eventuale elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Misilmeri (PA) - Contrada Feotto 94, piano Terra	151,74 mq	801,38 €/mq	€ 121.601,40	100,00%	€ 121.601,40
				Valore di stima:	€ 121.601,40

Valore di stima: € 121.601,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Permesso di costruire in sanatoria per diversa destinazione d'uso terrazzo sanzione	2840,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Consulenza N.O. Genio Civile	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Consulenza lavori permesso di costruire	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Spese di demolizione a forfait	10000,00	€
Docfa	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 84.521,19

Metodo di stima

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali.

I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione, previa eventuale elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

Valutazione dell'immobile

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste nell'applicare al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona. L'unità immobiliare in oggetto viene

valutata con riferimento alle caratteristiche planimetriche, quali risultano dai rilievi planimetrici effettuati in sito. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni del mercato immobiliare, della sua commerciabilità, si è ricavata la valutazione dell'unità immobiliare di seguito riportata.

I valori di mercato per immobili in zona di pari superficie, secondo i dati O.M.I. e quelli forniti dagli operatori di mercato contattati, sono:

- Secondo O.M.I. (ville e villini – I sem. 2022) in funzione di K (dipendente da K1 o coefficiente di superficie e K2 o coefficiente di piano) = €/mq 802,75
- Secondo operatori di mercato: €/mq 888,91

A quest'ultimo valore di mercato si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria del 10% in quanto esso corrisponde alla media delle "richieste" praticate (rilevate per immobili simili per destinazione d'uso, tipologia e collocazione) cui seguirà una trattativa fino al raggiungimento del prezzo "offerto", ovvero quello che sarà stabilito come valore definitivo dell'immobile. Ciò alla luce dell'attuale crisi che ha investito il mercato immobiliare.

Pertanto si ha:

- Valore unitario secondo operatori di mercato: €/mq 888,91
- Riduzione del 15%: €/mq 88,89

Valore di mercato unitario medio ridotto €/mq 800,02

Vmedio (tra valore OMI e borsini) = €/mq 801,38

Per una superficie utile complessiva ragguagliata pari a: mq 151,00 si ha:

Vmercato = mq 151,74 x €/mq 815,00 = € 121.009,10

A tale valore, però, occorre decurtare:

- Spese per consulenza lavori permesso di costruire che ammontano a € 3.000,00;
- Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.37 del T.U., non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00.

Poiché l'importo della sanzione viene stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio al fine della stima si prevede un importo medio pari a € 2.840,00

- Spese per consulenza N.O. genio civile scala in muratura di accesso al terrazzo che ammontano a € 2.500,00;
- Spese per demolizione corpi abusivi che ammontano forfettariamente a € 10.000,00;
- Spese per adeguamento della planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto che ammontano forfettariamente a € 500,00 (onorario medio praticato nel settore tecnico per aggiornamento DOCFA).

Pertanto, alla luce delle superiori argomentazioni il valore dell'immobile risulta dalla seguente:

Vreale =

€ 123.668,10 - € 2840,00 - € 2500,00 - € 3.000,00 - € 10.000,00 - € 500,00 = € 123.668,10 - € 18.840,00 = € 104.868,10

A tale valore va decurtato il rischio assunto per mancata garanzia parti al 15% del suddetto valore.

In definitiva si ha un valore di mercato pari a € 84.521,19.

In c.t. Vm = € 85.000,00 (diconsi euro ottantacinquemila/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.

Palermo, li 01/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gualniera Antonino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita del 29.07.2011 (Aggiornamento al 29/07/2011)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n.7 del 2011 ed elaborati grafici di progetto (Aggiornamento al 28/02/2011)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa p.lla 1041 fg 37 Misilmeri (Aggiornamento al 10/01/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica C.F e C.T. (Aggiornamento al 10/01/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale p.lla 1041 fg 37 (Aggiornamento al 10/01/2022)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica e planimetrie con i coni ottici (Aggiornamento al 31/08/2022)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ripresa aerea con drone (Aggiornamento al 10/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Geopoi - Valori OMI 2° SEM 2021 extraurb. Misilmeri (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo Valore immobile secondo OMI (Aggiornamento al 01/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo valore immobile secondo mercato (Aggiornamento al 01/09/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Borsini immobiliari (Aggiornamento al 07/03/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie quotate dello stato di fatto (Aggiornamento al 01/09/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie di calcolo delle superfici (Aggiornamento al 01/09/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie delle difformità urbanistico - edilizie (Aggiornamento al 01/09/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - Contrada Feotto 94, piano Terra
Abitazione in villino con annesso terreno di pertinenza della superficie di mq 700, comprensiva della quota occupata dalla costruzione. E' censito al Comune di Misilmeri, contrada Feotto snc, al FG 37 p.lla 1041 piano terra categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 110 mq, rendita catastale 313,75 euro. L'unità immobiliare oggetto della procedura è ubicata nel territorio del Comune di Misilmeri (PA), in contrada Feotto n. 94, località a Sud del centro abitato, da cui dista circa km 5. Vi si accede dalla Strada SS 121 Palermo-Agrigento, per circa 4 km, e , nell'ultimo tratto, da strade interpoderali comunali e private, in scarse condizioni di manutenzione. La zona, utilizzata per attività agricole, ha un rilievo plano-altimetrico di tipo collinare. Il fabbricato è posto nella parte alta del lotto ed è stato realizzato tra il 1985 e il 1993 in assenza di concessione edilizia. Si sviluppa ad un solo piano; ha strutture in cemento armato, copertura piana in cemento armato. L'immobile è composto da un disimpegno, tre camere da letto, una cucina-soggiorno e w.c. doccia. Il fabbricato è fornito dai seguenti accessori: riserva idrica, recinzioni, cancello metallico, aiuole, viali e pozzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1041, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato costruito abusivamente, in zona destinata dal P.R.G. a verde agricolo. In seguito a domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 1.3.1995 prot. n. 845 è stata rilasciata dal Comune di Misilmeri, in data 28 febbraio 2011, la concessione edilizia in sanatoria n.7 prot. n. 7953 (pratica edilizia n. 1305). Il certificato di destinazione urbanistica, richiesto in data 18.03.2022 ma non è stato rilasciato, in quanto da aerofotogrammetria, l'U.T.C. di Misilmeri ha rilevato la presenza di corpi accessori (tettoie, locale deposito, w.c.d. esterno e riserva idrica) costruiti in assenza di concessione edilizia. Al fine del rilascio del C.D.U., è necessario avviare la demolizione di codesti corpi accessori. Da P.R.G. approvato in forza della delibera n. 1216/D.R.U. del 18/06/2006 emerge che la particella 1041 del fg. di 37 ricade in zona omogenea E con indice di utilizzazione fondiaria/territoriale pari a 0,003 mc/mq, rapporto di cubatura pari a 1/60 e altezza massima ammessa pari a 7,50 m.

Prezzo base d'asta: € 84.521,19

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.521,19

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - Contrada Feotto 94, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1041, Categoria A7	Superficie	151,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Abitazione in villino con annesso terreno di pertinenza della superficie di mq 700, comprensiva della quota occupata dalla costruzione. E' censito al Comune di Misilmeri, contrada Feotto snc, al FG 37 p.lla 1041 piano terra categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 110 mq, rendita catastale 313,75 euro. L'unità immobiliare oggetto della procedura è ubicata nel territorio del Comune di Misilmeri (PA), in contrada Feotto n. 94, località a Sud del centro abitato, da cui dista circa km 5. Vi si accede dalla Strada SS 121 Palermo-Agrigento, per circa 4 km, e , nell'ultimo tratto, da strade interpoderali comunali e private, in scarse condizioni di manutenzione. La zona, utilizzata per attività agricole, ha un rilievo plano-altimetrico di tipo collinare. Il fabbricato è posto nella parte alta del lotto ed è stato realizzato tra il 1985 e il 1993 in assenza di concessione edilizia. Si sviluppa ad un solo piano; ha strutture in cemento armato, copertura piana in cemento armato. L'immobile è composto da un disimpegno, tre camere da letto, una cucina-soggiorno e w.c. doccia. Il fabbricato è fornito dai seguenti accessori: riserva idrica, recinzioni, cancello metallico, aiuole, viali e pozzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati [REDACTED] con la propria famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/07/2011
Iscritto a Palermo (PA) il 02/08/2011
Reg. gen. 39240 - Reg. part. 6363
Quota: 1/2 ciascuno
Importo: € 160.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 107.000,00
Rogante: Tommaso Falletta
N° repertorio: 43796
N° raccolta: 17212

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Palermo (PA) il 09/11/2021
Reg. gen. 51759 - Reg. part. 40366,
Quota: 1/2 ciascuno
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura