

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rappa Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 2 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riserve e particolarità da segnalare.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

## INCARICO

---

---

In data 20/07/2023, il sottoscritto Arch. Rappa Giuseppe, con studio in Via Zammitti, 2 - 90018 - Termini Imerese (PA), email arch.rappa@libero.it, PEC giuseppe.rappa@archiworldpec.it, Tel. 091 81 13 140 , Fax 091 81 13 140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano seminterrato
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano terra
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano Primo

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO SEMINTERRATO**

---

Appartamento al piano seminterrato di una palazzina a due elevazioni, con giardino esclusivo di pertinenza, in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 5.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'appartamento è distribuito su un unico piano, seminterrato, al quale si accede da un corridoio posto lungo il fianco sinistro del fabbricato del quale fa parte.

Dal cancello di ingresso carrabile comune al secondo appartamento presente nel fabbricato, si accede ad un cortile e da questo, tramite il corridoio esterno di sinistra, si raggiunge il piano seminterrato con l'ingresso all'appartamento.

L'ingresso accede al vano cucina che è comunicante con un ampio soggiorno.

Un disimpegno consente l'accesso al ripostiglio dispensa e, tramite un corridoio, si accede al bagno, ad una camera ed in fondo al corridoio alla camera padronale con annessa cabina armadio.

I pavimenti sono in buone condizioni di manutenzione, mentre le pareti ed i soffitti presentano fessure, crepe, alcuni distacchi dello strato di finitura e dell'intonaco, dovuti ad infiltrazioni sia delle pareti contro terra sia per umidità di risalita.

Il soffitto della cucina è danneggiato per effetto dello sfondellamento delle pignatte che lo costituiscono.

Il bagno ha un rivestimento alle pareti in buone condizioni. I sanitari sono funzionanti e gli impianti

idrico e di scarico sono sotto traccia anche questi funzionanti.

L'appartamento ha accesso al giardino, che rimane di pertinenza esclusiva in quanto accessibile solamente da questo piano.

Il giardino ha alberi da frutto e qualche pianta ornamentale.

Subito davanti il portico di ingresso è presente una tettoia la quale dovrà essere demolita per ripristinare la conformità con gli elaborati grafici depositati unitamente alla istanza di condono edilizio presso il Comune di Misilmeri.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

---

Appartamento al piano terra rialzato di un fabbricato a due elevazioni, con accesso da area esterna comune al subalterno 5 e con accesso anche da vano scala comune all'accesso al lastrico solare, in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'appartamento è distribuito su un unico piano, terra rialzato, al quale si accede sia dal cortile di ingresso comune all'appartamento al piano seminterrato sia dal vano scala comune al lastrico solare.

Dal cancello di ingresso carrabile comune al secondo appartamento presente nel fabbricato, si accede ad un cortile e da questo, tramite tre gradini ed il balconcino di pertinenze dell'appartamento al piano terra rialzato, si accede all'appartamento ed al vano scala.

L'ingresso accede al vano scala e da questo all'appartamento.

Un ingresso con corridoio disimpegnano una camera, un bagno, un vano spogliatoio, un ripostiglio con annesso vano sotto scala, un soggiorno ed una cucina con affaccio verso il giardino interno.

Dalla cucina si accede ad un vano che attualmente è un servizio igienico ma che dovrà essere ripristinato come ripostiglio, al fine di renderlo conforme agli elaborati grafici allegati alla pratica di condono depositata presso il Comune di Misilmeri.

La cucina ha accesso ad un ampio balcone con affaccio sul giardino interno.

I pavimenti sono in buone condizioni di manutenzione come anche le pareti ed i soffitti, a meno di alcune aree che sono state oggetto di infiltrazione dal soprastante lastrico solare.

Il bagno ha un rivestimento alle pareti in buone condizioni. I sanitari sono funzionanti e gli impianti idrico e di scarico sono sotto traccia anche questi funzionanti.

Dal vano scala si accede anche al lastrico solare che viene indicato come annesso all'appartamento al fine di migliorare le possibilità di vendita.

## **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

---

Lastrico solare, di un fabbricato a due elevazioni, con accesso da vano scala comune all'accesso al piano terra rialzato, in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lastrico solare ha un parapetto di altezza circa novanta centimetri, il che lo rende agevolmente praticabile.

La pavimentazione è costituita da una guaina impermeabilizzante, in condizioni di manutenzione discrete, la quale però ha causato alcune infiltrazioni al piano sottostante, pertanto necessiterebbe di una verifica alla tenuta all'acqua.

Al lastrico solare si accede dal vano scala il quale ha una copertura con pannello coibentato ed una porta in legno.

Il lastrico solare viene considerato pertinenza dell'appartamento al piano terra rialzato al fine di migliorarne le possibilità di vendita.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano seminterrato

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione è completa in quanto sostituita dalla certificazione notarile del 29.07.2023 sostitutiva della documentazione ipocatastale, redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, via Spallanzani n. 5.

---

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

NORD: Particella 475 \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

SUD: Particella 1009 e 1010 \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

EST: Particella 411 \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

OVEST: via L17

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	2,80 m	seminterrato
Terrazza coperta (Veranda)	10,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,80 m	seminterrato
Terrazza coperta (Portico)	24,30 mq	27,30 mq	0,30	8,19 mq	2,60 m	seminterrato
Giardino	250,00 mq	250,00 mq	0,18	45,00 mq	0,00 m	seminterrato
Cortile (50% indiviso)	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>216,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>216,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/2007 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 306, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 159 mq Rendita € 340,86 Piano S1
Dal 08/02/2008 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 306, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 153 mq Rendita € 340,86 Piano S1

I dati 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
	5	306	5		A3	2	5,5	159 mq	340,86 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

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

La planimetria catastale relativa al subalterno 5 è difforme dalla stato dei luoghi. Nella planimetria non è rappresentato il portico attualmente presente sul fronte NORD dell'immobile, portico realizzato successivamente alla richiesta di condono e pertanto da sottoporre a demolizione. All'interno l'immobile presenta alcune piccole variazioni rispetto alla planimetria catastale, tutte difformità di lieve entità che potranno essere regolarizzate con la redazione di una variazione della planimetria catastale a cura dell'aggiudicatario.

## PRECISAZIONI

---

I beni immobili oggetto della presente relazione non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

## PATTI

---

Nessuna osservazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi mediocre. Gli intonaci interni si presentano con crepe e fessurazioni, in parte deteriorati per la presenza di umidità di risalita e da contatto con le parti di fabbricato interrato e contro terra. Il solaio dell'ingresso e della zona cucina è dismesso in quanto oggetto di sfondellamento, con i travetti a vista e parte delle pignatte esplose e crollate. L'intonaco esterno non è presente in quanto la finitura è con arricciatura grezza. L'impianto elettrico è sottotraccia ma privo di certificazione.

Gli impianti idrico e di scarico sono sotto traccia, funzionanti ma privi di certificazione.  
La pavimentazione è in buone condizioni di manutenzione come anche i rivestimenti del servizio igienico.  
Il portoncino di ingresso è in legno mentre gli infissi e le finestre sono in ferro e senza vetrocamera.

## PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni all'appartamento al piano seminterrato presente nel fabbricato, il cancello di ingresso e lo spiazzo antistante che funge da disimpegno per l'accesso all'appartamento al piano seminterrato (subalterno 5) ed al vano scala che disimpegna l'appartamento al piano terra (subalterno 3) ed il lastrico solare (subalterno 4).

Dall'elaborato planimetrico catastale sono presenti due beni comuni non censibili, il numero 1 è lo spiazzo di ingresso e tutto il giardino al piano seminterrato, ed il numero 2 costituito dal vano scala che consente l'accesso all'appartamento al piano terra (subalterno 3) ed al lastrico solare (subalterno 4).

A seguito della vendita il giardino, accessibile dal piano seminterrato, diverrà pertinenza dell'appartamento al piano seminterrato, identificato come Lotto 1 e definito in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 5.

A seguito della vendita lo spiazzo comune di disimpegno con il cancello di ingresso sulla via L17, diverrà area comune ai due lotti, Lotto 1 e Lotto 2, pertanto sarà possibile provvedere alla realizzazione di una separazione per definire l'accesso all'appartamento al piano seminterrato dal corridoio laterale a sinistra.

Lo spiazzo comune potrà essere organizzato come ingresso e come area condivisa per il parcheggio momentaneo dei automobili o di motocicli, da pianificare ed organizzare con norme e regolamento approvato da ambedue i proprietari dei due appartamenti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici a carico dell'immobile oggetto della presente relazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è costituito da un edificio con due elevazioni, seminterrato e piano terra rialzato, con le seguenti caratteristiche prevalenti.

Fondazioni presumibilmente con struttura intelaiata in cemento armato.

Esposizione prevalente lungo l'asse Nord-Sud.

Altezza interna appartamento metri 2.80.

Strutture verticali con pilastri in cemento armato e muri di tamponamento in blocchi di calcarenite arenaria.

Condizioni di manutenzione delle strutture mediocri.

Solai in laterizio e cemento armato. Condizioni di manutenzione discrete a meno della parte di solaio della cucina con sfondellamento delle pignatte.

Copertura del fabbricato piana praticabile, in laterizi e cemento armato. Condizioni di manutenzione discrete.

Manto di copertura con guaina impermeabile. Condizioni di manutenzione discrete.

Pareti esterne senza finitura e con solo strato di arriccatura. Condizioni di manutenzione mediocri.

Pareti interne con finitura a gesso ed idropittura. Condizioni di manutenzione discrete.

Pavimentazione interna con piastrelle in ceramica. Condizioni di manutenzione buone.

Infissi esterni in ferro con vetri semplici. Condizioni di manutenzione pessime.  
 Infissi interni del tipo battente in legno tamburato. Condizioni di manutenzione buone.  
 Impianto elettrico sotto traccia, funzionante, non adeguato alla normativa di sicurezza. Condizioni di manutenzione mediocri.  
 Impianto idrico, di scarico sotto traccia, funzionanti e privi di certificazione ai sensi della normativa di sicurezza sugli impianti. Condizioni di manutenzione buone.  
 Impianto di riscaldamento sotto traccia, funzionante, privo della certificazione di sicurezza. Condizioni di manutenzione mediocri.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dal debitore il quale vi ha la residenza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1972 al 08/02/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Stefano Re	05/06/1972	8980	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	05/06/1972	23334	18667
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/02/2008 al 20/09/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio La Fata Guglielmo	08/02/2008	82686	11602
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	12/02/2008	7793	4898
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	11/02/2008	1361	1T		

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 Palermo aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **12/02/2008** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Palermo il 12/02/2008  
Reg. gen. 7794 - Reg. part. 1736  
Importo: € 500.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
N° repertorio: 82687  
N° raccolta: 11603

### *Trascrizioni*

- **Preliminare di vendita**  
Trascritto a Palermo il 13/11/2007  
Reg. gen. 73313 - Reg. part. 46540  
Formalità a carico della procedura
- **Compravendita**  
Trascritto a Palermo il 12/02/2008  
Reg. gen. 7793 - Reg. part. 4898  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 07/06/2023  
Reg. gen. 28219 - Reg. part. 22232  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1976 in assenza di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo.

In data 17/04/1986 con protocollo 5214 è stata presentata, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, istanza di condono edilizio presso il Comune di Misilmeri.

Dall'esame della pratica di condono, sulla base dei dati in nostro possesso, anche a seguito delle certificazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria non rientra nelle ipotesi ostative relative ai vincoli ambientali ed urbanistici.

La pratica risulta integrata del Certificato di idoneità sismica.

Sulla base dei dati dichiarati i versamenti effettuati comprensivi di interessi maturati sono congrui.

Risulta già corrisposto il versamento relativo al contributo di Concessione ed anche questo è da considerarsi congruo.

Per quanto sopra l'atto conclusivo è solamente la perizia giurata da parte di un tecnico abilitato che attesti il rilascio della concessione in sanatoria come chiusura del procedimento e successivo deposito della SCA, attività che potranno essere messe in atto dall'aggiudicatario.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1976 in assenza di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo.

In data 17/04/1986 con protocollo 5214 è stata presentata, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni istanza di condono edilizio presso il Comune di Misilmeri.

Dall'esame della pratica di condono, sulla base dei dati in nostro possesso, l'immobile è da considerarsi cononato necessitando solamente della perizia giurata che attesti la chiusura del procedimento amministrativo di condono.

Sono state riscontrate alcune irregolarità relativamente alla consistenza dell'immobile per la presenza di una tettoia la quale dovrà essere demolita prima della redazione della perizia giurata, in modo da rendere nuovamente conforme lo stato dei luoghi con quanto riportato negli elaborati depositati per la pratica di condono edilizio.

In allegato è stato inserito il computo metrico dei costi di demolizione per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente alla pratica di condono.

A seguito della perizia giurata, acquisiti i certificati degli impianti previsti dalle norme di sicurezza, potrà essere depositata la pratica relativa alla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) quale atto attestante l'agibilità dell'immobile.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti, allo stato attuale, vincoli o oneri condominiali.

A seguito della vendita sarà necessario provvedere alla individuazione dell'area esterna di ingresso con cancello sulla via L17 che risulterà comune ai due lotti, con conseguenza di dover stabilire il regolamento per l'uso di quest'area da parte degli aggiudicatari futuri possessori dei due immobili al piano seminterrato con annesso giardino di pertinenza ed al piano terra rialzato con annesso lastrico solare.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano terra
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano Primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

---

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

La documentazione è completa in quanto sostituita dalla certificazione notarile del 29.07.2023 sostitutiva della documentazione ipocatastale, redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, via Spallanzani n. 5.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

---

La documentazione è completa in quanto sostituita dalla certificazione notarile del 29.07.2023 sostitutiva della documentazione ipocatastale, redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, via Spallanzani n. 5.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

---

NORD: Particella 475 \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

SUD: Particella 1009 e 1010 \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

EST: Particella 411 \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

OVEST: via L17

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

---

NORD: Particella 475 \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*ia

SUD: Particella 1009 e 1010 \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

EST: Particella 411 \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

OVEST: via L17

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>Convenzionale</b>		
Abitazione	145,00 mq	149,00 mq	1	149,00 mq	3,10 m	Terra rialzato
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	3,10 m	Terra rialzato
Cortile (50% indiviso)	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>156,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>156,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Lastrico solare	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lastrico solare, benché accessibile, va considerato semplice copertura del fabbricato. Per questo motivo, anche se inserito come bene in quanto censito in catasto, viene assegnato allo stesso un valore pari a zero, in quanto area utilizzabile come copertura ma dichiarata non accessibile.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 28/09/2007 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 306, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 150 Superficie catastale 150 mq Rendita € 0,00 Piano 1
Dal 28/09/2007 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 306, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6

		Superficie catastale 153 mq Rendita € 371,85 Piano T
Dal 08/02/2008 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 306, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 153 mq Rendita € 371,85 Piano T
Dal 08/02/2008 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 306, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 150 Superficie catastale 150 mq Rendita € 0,00 Piano 1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/2007 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 306, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 150 Superficie catastale 150 mq Rendita € 0,00 Piano 1
Dal 28/09/2007 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 306, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 153 mq Rendita € 371,85 Piano T
Dal 08/02/2008 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 306, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 153 mq Rendita € 371,85 Piano T
Dal 08/02/2008 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 306, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 150 Superficie catastale 150 mq Rendita € 0,00 Piano 1

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	306	3		A3	2	6	153 mq	371,85 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	306	4		F5			150 mq		1	

### **Corrispondenza catastale**

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

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

I beni immobili oggetto della presente relazione non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

I beni immobili oggetto della presente relazione non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

## **PATTI**

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

Nessuna osservazione.

---

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

---

Nessuna osservazione.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

---

Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi buono.

Gli intonaci interni si presentano in buone condizioni, tinteggiati e senza particolari danni visibili.

I solai non presentano manifestazioni di distacco, gli intonaci ed i rivestimenti sono in buone condizioni generali e la tinteggiatura si presenta integra a meno di qualche area con fenomeni di condensa.

In un paio di aree interne sia al soffitto che alle pareti sono presenti fenomeni di distacco di intonaco di finitura dovuti ad infiltrazioni che sembrano essere state risolte e quindi risalenti a qualche anno addietro.

L'intonaco esterno non è presente in quanto la finitura è con arricciatura grezza come quella dell'intero fabbricato.

L'impianto elettrico non è a norma ma in buone condizioni e funzionante.

Gli impianti idrico e di scarico sono sotto traccia e funzionanti.

La pavimentazione è in buone condizioni di manutenzione come anche i rivestimenti dei servizi igienici.

Il portoncino di ingresso è in legno mentre gli infissi e le finestre sono in parte in alluminio anodizzato color bronzo ed in parte in legno funzionanti.

---

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

---

Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi mediocre.

Il torrino scala dal quale si accede al lastrico solare ha una copertura con pannello coibentato.

Gli intonaci dei parapetti sono allo stato grezzo.

La pavimentazione è costituita da guaina impermeabilizzante in mediocri condizioni di manutenzione con qualche fenomeno di infiltrazione al piano sottostante anche se di modesta entità ed in punti del solaio molto circoscritti.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

---

Sono parti comuni all'appartamento al piano seminterrato presente nel fabbricato, il cancello di ingresso e lo spiazzo antistante (identificato nella stima come Cortile) che funge da disimpegno per l'accesso all'appartamento al piano seminterrato (subalterno 5) ed al vano scala che disimpegna l'appartamento al piano terra (subalterno 3) ed il lastrico solare (subalterno 4).

Dall'elaborato planimetrico catastale sono presenti due beni comuni non censibili, il numero 1 è lo spiazzo di ingresso e tutto il giardino al piano seminterrato, ed il numero 2 costituito dal vano scala che consente l'accesso all'appartamento al piano terra (subalterno 3) ed al lastrico solare (subalterno 4).

A seguito della vendita il giardino, accessibile dal piano seminterrato, diverrà pertinenza dell'appartamento al piano seminterrato, identificato come lotto 1 e definito in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 5.

A seguito della vendita lo spiazzo comune di disimpegno con il cancello di ingresso sulla via L17 (Cortile), diverrà area comune ai due lotti, Lotto 1 e Lotto 2, pertanto sarà possibile provvedere alla realizzazione di una separazione per definire l'accesso all'appartamento al piano seminterrato dal corridoio laterale a sinistra.

Lo spiazzo comune potrà essere organizzato come ingresso e come area condivisa per il parcheggio momentaneo di automobili o di motocicli, da pianificare ed organizzare con norme e regolamento approvato da ambedue i proprietari dei due appartamenti.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

Sono parti comuni ai due appartamenti presenti nel fabbricato il cancello di ingresso e lo spiazzo antistante che funge da disimpegno per l'accesso all'appartamento al piano seminterrato (subalterno 5) ed al vano scala che disimpegna l'appartamento al piano terra (subalterno 3) ed il lastrico solare (subalterno 4).

Dall'elaborato planimetrico catastale sono presenti due beni comuni non censibili, il numero 1 è lo spiazzo di ingresso e tutto il giardino al piano seminterrato, ed il numero 2 costituito dal vano scala che consente l'accesso all'appartamento al piano terra (subalterno 3) ed al lastrico solare (subalterno 4).

A seguito della vendita il giardino, accessibile dal piano seminterrato, diverrà pertinenza dell'appartamento al piano seminterrato, identificato come lotto 1 e definito in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 5.

A seguito della vendita lo spiazzo comune di disimpegno con il cancello di ingresso sulla via L17, diverrà area comune ai due lotti, Lotto 1 e Lotto 2, pertanto sarà possibile provvedere alla realizzazione di una separazione per definire l'accesso all'appartamento al piano seminterrato dal corridoio laterale a sinistra.

Lo spiazzo comune potrà essere organizzato come ingresso e come area condivisa per il parcheggio momentaneo dei automobili o di motocicli, da pianificare ed organizzare con norme e regolamento approvato da ambedue i proprietari dei due appartamenti.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici a carico dell'immobile oggetto della presente relazione.

#### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici a carico dell'immobile oggetto della presente relazione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è costituito da un edificio con due elevazioni, seminterrato e piano terra rialzato, con le seguenti caratteristiche prevalenti.

Fondazioni presumibilmente con struttura intelaiata in cemento armato.  
Esposizione prevalente lungo l'asse Nord-Sud.  
Altezza interna appartamento metri 3.10.  
Strutture verticali con pilastri in cemento armato e muri di tamponamento in blocchi di calcarenite arenaria.  
Condizioni di manutenzione delle strutture mediocri.  
Solai in laterizio e cemento armato. Condizioni di manutenzione buone.  
Copertura del fabbricato piana praticabile, in laterizi e cemento armato. Condizioni di manutenzione discrete.  
Manto di copertura con guaina impermeabile. Condizioni di manutenzione discrete.  
Pareti esterne senza finitura e con solo strato di arricciatura. Condizioni di manutenzione mediocri.  
Pareti interne con finitura a gesso ed idropittura. Condizioni di manutenzione discrete.  
Pavimentazione interna con piastrelle in ceramica. Condizioni di manutenzione buone.  
Infissi esterni in parte in alluminio anodizzato color bronzo ed in parte in legno in buone condizioni di manutenzione. Condizioni di manutenzione generali degli infissi buone.  
Infissi interni del tipo battente in legno tamburato. Condizioni di manutenzione buone.  
Impianto elettrico sotto traccia, funzionante, non adeguato alla normativa di sicurezza. Condizioni di manutenzione buone.  
Impianto idrico, di scarico sotto traccia, funzionanti e privi di certificazione ai sensi della normativa di sicurezza sugli impianti. Condizioni di manutenzione buone.  
Impianto di riscaldamento sotto traccia, funzionante, privo della certificazione di sicurezza. Condizioni di manutenzione buone.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

Il fabbricato di cui fa parte il lastrico solare è costituito da un edificio con due elevazioni, seminterrato e piano terra rialzato, con le seguenti caratteristiche prevalenti.  
Fondazioni presumibilmente con struttura intelaiata in cemento armato.  
Esposizione prevalente lungo l'asse Nord-Sud.  
Altezza interna appartamento metri 3.10.  
Strutture verticali con pilastri in cemento armato e muri di tamponamento in blocchi di calcarenite arenaria.  
Condizioni di manutenzione delle strutture mediocri.  
Solai in laterizio e cemento armato. Condizioni di manutenzione buone.  
Copertura del fabbricato piana praticabile, in laterizi e cemento armato. Condizioni di manutenzione discrete.  
Manto di copertura con guaina impermeabile. Condizioni di manutenzione discrete.  
Pareti esterne senza finitura e con solo strato di arricciatura. Condizioni di manutenzione mediocri.  
Pareti interne con finitura a gesso ed idropittura. Condizioni di manutenzione discrete.  
Pavimentazione interna con piastrelle in ceramica. Condizioni di manutenzione buone.  
Infissi esterni in parte in alluminio anodizzato color bronzo ed in parte in legno in buone condizioni di manutenzione. Condizioni di manutenzione generali degli infissi buone.  
Infissi interni del tipo battente in legno tamburato. Condizioni di manutenzione buone.  
Impianto elettrico sotto traccia, funzionante, non adeguato alla normativa di sicurezza. Condizioni di manutenzione buone.  
Impianto idrico, di scarico sotto traccia, funzionanti e privi di certificazione ai sensi della normativa di sicurezza sugli impianti. Condizioni di manutenzione buone.  
Impianto di riscaldamento sotto traccia, funzionante, privo della certificazione di sicurezza. Condizioni di manutenzione buone.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

L'immobile è abitato dalla moglie dell'esecutato, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*ra.

Benché i signori risultino ancora coniugati, l'appartamento al piano terra rialzato è abitato esclusivamente dalla signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, in quanto, come dichiarato dal signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in sede di sopralluogo e riportato nel verbale, i coniugi sono separati di fatto da molti anni.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

Il lastrico solare è accessibile dal vano scala comune all'appartamento al piano terra rialzato abitato dalla moglie dell'esecutato, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

Benché i signori risultino ancora coniugati, l'appartamento al piano terra rialzato è abitato esclusivamente dalla signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, in quanto, come dichiarato dal signor \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in sede di sopralluogo e riportato nel verbale, i coniugi sono separati di fatto da molti anni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1972 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Re	05/06/1972	8980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	05/06/1972	23334	18667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio La Fata Guglielmo	08/02/2008	82686	11602

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Palermo	12/02/2008	7793	4898
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo	11/02/2008	1361	1T

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.

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1972 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Re	05/06/1972	8980	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	05/06/1972	23334	18667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio La Fata Guglielmo	08/02/2008	82686	11602
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/02/2008	7793	4898
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo	11/02/2008	1361	1T		

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

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **12/02/2008** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Palermo il 12/02/2008  
Reg. gen. 7794 - Reg. part. 1736  
Importo: € 500.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
N° repertorio: 82687  
N° raccolta: 11603

#### ***Trascrizioni***

- **Preliminare di vendita**  
Trascritto a Palermo il 13/11/2007  
Reg. gen. 73313 - Reg. part. 46540  
Formalità a carico della procedura
- **Compravendita**  
Trascritto a Palermo il 12/02/2008  
Reg. gen. 7793 - Reg. part. 4898  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 07/06/2023  
Reg. gen. 28219 - Reg. part. 22232  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **12/02/2008** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Palermo il 12/02/2008  
Reg. gen. 7794 - Reg. part. 1736  
Importo: € 500.000,00  
Capitale: € 250.000,00  
N° repertorio: 82687  
N° raccolta: 11603

### ***Trascrizioni***

- **Preliminare di vendita**  
Trascritto a Palermo il 13/11/2007  
Reg. gen. 73313 - Reg. part. 46540
- **Compravendita**  
Trascritto a Palermo il 12/02/2008  
Reg. gen. 7793 - Reg. part. 4898
- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 07/06/2023  
Reg. gen. 28219 - Reg. part. 22232

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1976 in assenza di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo.

In data 17/04/1986 con protocollo 5214 è stata presentata, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, istanza di condono edilizio presso il Comune di Misilmeri.

Dall'esame della pratica di condono, sulla base dei dati in nostro possesso, anche a seguito delle certificazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria non rientra nelle ipotesi ostative relative ai vincoli ambientali ed urbanistici.

La pratica risulta integrata del Certificato di idoneità sismica.

Sulla base dei dati dichiarati i versamenti effettuati comprensivi di interessi maturati sono congrui.

Risulta già corrisposto il versamento relativo al contributo di Concessione ed anche questo è da considerarsi congruo.

Per quanto sopra l'atto conclusivo è solamente la perizia giurata da parte di un tecnico abilitato che attesti il rilascio della concessione in sanatoria come chiusura del procedimento e successivo deposito della SCA, attività che potranno essere messe in atto dall'aggiudicatario.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1976 in assenza di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo.

In data 17/04/1986 con protocollo 5214 è stata presentata, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, istanza di condono edilizio presso il Comune di Misilmeri.

Dall'esame della pratica di condono, sulla base dei dati in nostro possesso, anche a seguito delle certificazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria non rientra nelle ipotesi ostative relative ai vincoli ambientali ed urbanistici. La pratica risulta integrata del Certificato di idoneità sismica.

Sulla base dei dati dichiarati i versamenti effettuati comprensivi di interessi maturati sono congrui.

Risulta già corrisposto il versamento relativo al contributo di Concessione ed anche questo è da considerarsi congruo.

Per quanto sopra l'atto conclusivo è solamente la perizia giurata da parte di un tecnico abilitato che attesti il rilascio della concessione in sanatoria come chiusura del procedimento e successivo deposito della SCA, attività che potranno essere messe in atto dall'aggiudicatario.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

---

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

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1976 in assenza di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo.

In data 17/04/1986 con protocollo 5214 è stata presentata, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, istanza di condono edilizio presso il Comune di Misilmeri.

Dall'esame della pratica di condono, sulla base dei dati in nostro possesso, l'immobile è da considerarsi condonato necessitando solamente della perizia giurata che attesti la chiusura del procedimento amministrativo di condono.

Sono state riscontrate alcune irregolarità relativamente alla consistenza dell'immobile per la modifica della destinazione d'uso del ripostiglio accessibile dalla cucina trasformato in wc.

Per la regolarizzazione si prevede la dismissione dei sanitari in modo da rendere nuovamente conforme lo stato dei luoghi con quanto riportato negli elaborati depositati per la pratica di condono edilizio.

In allegato è stato inserito il computo metrico dei costi di dismissione dei sanitari per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente alla pratica di condono.

A seguito della perizia giurata, acquisiti i certificati degli impianti previsti dalle norme di sicurezza, potrà essere depositata la pratica relativa alla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) quale atto attestante l'agibilità dell'immobile.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

---

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.

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1976 in assenza di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo.

In data 17/04/1986 con protocollo 5214 è stata presentata, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, istanza di condono edilizio presso il Comune di Misilmeri.

Dall'esame della pratica di condono, sulla base dei dati in nostro possesso, il lastrico solare è da considerarsi condonato necessitando solamente della perizia giurata che attesti la chiusura del procedimento amministrativo di condono.

Sono state riscontrate alcune irregolarità relativamente alla presenza, sul lastrico solare, del muretto d'attico non conforme agli elaborati grafici allegati alla pratica di condono. Per quanto sopra il muretto d'attico dovrà essere parzialmente demolito prima della redazione della perizia giurata, in modo da rendere nuovamente conforme lo stato dei luoghi con quanto riportato negli elaborati depositati per la pratica di condono edilizio.

In allegato è stato inserito il computo metrico dei costi di demolizione della porzione di parapetto per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente alla pratica di condono.

A seguito della perizia giurata, acquisiti i certificati degli impianti previsti dalle norme di sicurezza, potrà essere depositata la pratica relativa alla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) quale atto attestante l'agibilità dell'immobile.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA**

---

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

Non sono presenti, allo stato attuale, vincoli o oneri condominiali.

A seguito della vendita sarà necessario provvedere alla individuazione dell'area esterna di ingresso con cancello sulla via L17 che risulterà comune ai due lotti, con conseguenza di dover stabilire il regolamento per l'uso di quest'area da parte degli aggiudicatari futuri possessori dei due immobili al piano seminterrato con annesso giardino di pertinenza ed al piano terra rialzato con annesso lastrico solare.

---

### **BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

---

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

Non sono presenti, allo stato attuale, vincoli o oneri condominiali.

A seguito della vendita sarà necessario provvedere alla individuazione dell'area esterna di ingresso con cancello sulla via L17 che risulterà comune ai due lotti, con conseguenza di dover stabilire il regolamento per l'uso di quest'area da parte degli aggiudicatari futuri possessori dei due immobili al piano seminterrato con annesso giardino di pertinenza ed al piano terra rialzato con annesso lastrico solare.

---

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

I beni oggetto della vendita sono due appartamenti ed un lastrico solare di un fabbricato a due elevazioni, con piano seminterrato, piano terra rialzato e lastrico solare.

Il fabbricato è un edificio isolato, con giardino di pertinenza accessibile dalla quota del piano seminterrato.

I tre immobili hanno tutti accesso autonomo.

Da un cancello esterno si accede ad uno spiazzo comune dal quale, attraverso uno scivolo si accede al piano seminterrato ed al giardino di pertinenza.

Dallo spiazzo comune si accede, tramite un portoncino, ad un disimpegno con vano scala che consente l'ingresso all'appartamento al piano terra rialzato e, tramite la scala, l'accesso al piano superiore costituito appunto dal lastrico solare.

Si è ritenuto opportuno procedere con la individuazione di due lotti distinti.

Il Lotto 1 è costituito dall'appartamento al piano seminterrato al quale è assegnato il giardino di pertinenza del fabbricato.

Il Lotto 2 è costituito dall'appartamento al piano terra, con accesso autonomo, al quale è stato abbinato il lastrico solare, il quale, non potendo essere oggetto di una vendita autonoma in quanto di nessuna utilità se acquistato autonomamente, abbinato al piano terra rialzato contribuisce a migliorare la capacità di vendita di questo appartamento dotandolo di un ampio spazio all'aperto utilizzabile come spazio tecnico, anche se non allo stesso livello dell'appartamento, fornendo, in questo modo, una migliore redditività del fabbricato nel suo complesso.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

---

### **LOTTO 1**

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano seminterrato  
Appartamento al piano seminterrato di una palazzina a due elevazioni, con giardino esclusivo di pertinenza, in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 5.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 306, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 116.796,60

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore in comune commercio di un appartamento al piano seminterrato, con giardino di pertinenza, nell'ambito di un fabbricato per abitazione a due elevazioni, seminterrato e piano rialzato. Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune di Misilmeri PA, località Portella di Mare, in sede di compravendita di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive ecc.. A seguito dell'analisi di mercato condotta consultando le principali agenzie immobiliari operanti nella zona e le banche dati dell'Agenzia del Territorio in ordine a offerte e contrattazioni relative ad immobili assimilabili a quello in esame, tipologia abitazione di tipo civile, con ubicazione in località Portella di Mare del Comune di Misilmeri PA, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuisce agli stessi, nell'ipotesi di libertà da vincoli di altra natura, un valore unitario medio tra le transazioni avvenute nell'ultimo periodo pari ad € 540,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano seminterrato	216,29 mq	540,00 €/mq	€ 116.796,60	100,00%	€ 116.796,60
Valore di stima:					€ 116.796,60

Valore di stima: € 116.796,60

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancanza garanzia	5,00	%
Computo lavori per opere da ripristinare	5050,00	€
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e la SCA	4000,00	€
Differenza tra vendita in libero mercato e vendita forzata	15,00	%
Condizioni di manutenzione mediocri	10,00	%

**Valore finale di stima: € 72.707,62**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano terra  
Appartamento al piano terra rialzato di un fabbricato a due elevazioni, con accesso da area esterna comune al subalterno 5 e con accesso anche da vano scala comune all'accesso al lastrico solare, in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 3.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 306, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 84.645,00  
Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore in comune commercio di un appartamento al piano terra rialzato, nell'ambito di un fabbricato per abitazione a due elevazioni.  
Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune di Misilmeri PA, località Portella di Mare, in sede di compravendita di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive ecc.. A seguito dell'analisi di mercato condotta consultando le principali agenzie immobiliari operanti nella zona e le banche dati dell'Agenzia del Territorio in ordine a offerte e contrattazioni relative ad immobili assimilabili a quello in esame, tipologia abitazione di tipo civile, con ubicazione in località Portella di Mare del Comune di Misilmeri PA, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuisce agli stessi, nell'ipotesi di libertà da vincoli di altra natura, un valore unitario medio tra le transazioni avvenute nell'ultimo periodo pari ad € 540,00 al metro quadrato.
  
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano Primo  
Lastrico solare, di un fabbricato a due elevazioni, con accesso da vano scala comune all'accesso al piano terra rialzato, in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 4.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 306, Sub. 4, Categoria F5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore in comune commercio di un lastrico solare da abbinare all'appartamento al piano terra rialzato, nell'ambito di un fabbricato per abitazione a due elevazioni.  
Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune di Misilmeri PA, località Portella di Mare, in sede di compravendita di unità ed edifici assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive ecc.. A seguito dell'analisi di mercato condotta consultando le principali agenzie immobiliari operanti nella zona e le banche dati dell'Agenzia del Territorio in ordine a offerte e contrattazioni relative ad immobili assimilabili a quello in esame, tipologia abitazione di tipo civile, con ubicazione in località Portella di Mare del Comune di Misilmeri PA, tenuto conto delle caratteristiche, ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si attribuisce agli stessi, nell'ipotesi di libertà da vincoli di altra natura, un valore unitario medio tra le transazioni avvenute nell'ultimo periodo pari ad € 540,00 al metro quadrato.  
Il lastrico solare, benché accessibile, come già specificato in altra sede, va considerato semplice copertura del fabbricato. Per questo motivo, anche se inserito come bene in quanto censito in catasto, viene assegnato allo stesso una superficie pari a zero con la conseguenza di ottenere un valore pari a zero, in quanto area utilizzabile come copertura ma dichiarata non accessibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano terra	156,75 mq	540,00 €/mq	€ 84.645,00	100,00%	€ 84.645,00
Bene N° 3 - Lastrico solare Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano Primo	0,00 mq	540,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 84.645,00

Valore di stima: € 84.645,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancanza di garanzia	5,00	%
Computo lavori per opere da ripristinare - appartamento al primo piano e muretto d'attico per il lastrico solare	3564,00	€
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e SCA	2000,00	€
Differenza tra vendita in libero mercato e vendita forzata	15,00	%

**Valore finale di stima: € 62.152,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si segnala nessuna riserva o particolarità.

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

Termini Imerese, li 26/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rappa Giuseppe

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Inquadramento Territoriale (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa Catastale (Aggiornamento al 01/12/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sovrapposizione Catastale e Reale (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documentazione Ufficio Tecnico Concono (Aggiornamento al 02/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sovrapposizione Concono e Reale (Aggiornamento al 02/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sovrapposizione Catastale e Satellitare (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie Stato Attuale Reale (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato Civile e Matrimonio (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Residenza Storico (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI (Aggiornamento al 01/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Agenzia Immobiliare (Aggiornamento al 15/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure APE (Aggiornamento al 15/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo Metrico (Aggiornamento al 09/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di Sopralluogo (Aggiornamento al 20/09/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano seminterrato  
Appartamento al piano seminterrato di una palazzina a due elevazioni, con giardino esclusivo di pertinenza, in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 306, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1976 in assenza di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo. In data 17/04/1986 con protocollo 5214 è stata presentata, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, istanza di condono edilizio presso il Comune di Misilmeri. Dall'esame della pratica di condono, sulla base dei dati in nostro possesso, anche a seguito delle certificazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria non rientra nelle ipotesi ostative relative ai vincoli ambientali ed urbanistici. La pratica risulta integrata del Certificato di idoneità sismica. Sulla base dei dati dichiarati i versamenti effettuati comprensivi di interessi maturati sono congrui. Risulta già corrisposto il versamento relativo al contributo di Concessione ed anche questo è da considerarsi congruo. Per quanto sopra l'atto conclusivo è solamente la perizia giurata da parte di un tecnico abilitato che attesti il rilascio della concessione in sanatoria come chiusura del procedimento e successivo deposito della SCA, attività che potranno essere messe in atto dall'aggiudicatario.

**Prezzo base d'asta: € 72.707,62**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano terra  
Appartamento al piano terra rialzato di un fabbricato a due elevazioni, con accesso da area esterna comune al subalterno 5 e con accesso anche da vano scala comune all'accesso al lastrico solare, in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 306, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1976 in assenza di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo. In data 17/04/1986 con protocollo 5214 è stata presentata, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, istanza di condono edilizio presso il Comune di Misilmeri. Dall'esame della pratica di condono, sulla base dei dati in nostro possesso, anche a seguito delle certificazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria non rientra nelle ipotesi ostative relative ai vincoli ambientali ed urbanistici. La pratica risulta integrata del Certificato di idoneità sismica. Sulla base dei dati dichiarati i versamenti effettuati comprensivi di interessi maturati sono congrui. Risulta già corrisposto il versamento relativo al contributo di Concessione ed anche questo è da considerarsi congruo. Per quanto sopra l'atto conclusivo è solamente la perizia giurata da parte di un tecnico abilitato che attesti il rilascio della concessione in sanatoria come chiusura del procedimento e successivo deposito della SCA, attività che potranno essere messe in atto dall'aggiudicatario.
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano Primo  
Lastrico solare, di un fabbricato a due elevazioni, con accesso da vano scala comune all'accesso al piano terra rialzato, in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 4.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 306, Sub. 4, Categoria F5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1976 in assenza di titolo abilitativo pertanto è da considerarsi abusivo. In data 17/04/1986 con protocollo 5214 è stata presentata, ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, istanza di condono edilizio presso il Comune di Misilmeri. Dall'esame della pratica di condono, sulla base dei dati in nostro possesso, anche a seguito delle certificazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria non rientra nelle ipotesi ostative relative ai vincoli ambientali ed urbanistici. La pratica risulta integrata del Certificato di idoneità sismica. Sulla base dei dati dichiarati i versamenti effettuati comprensivi di interessi maturati sono congrui. Risulta già corrisposto il versamento relativo al contributo di Concessione ed anche questo è da considerarsi congruo. Per quanto sopra l'atto conclusivo è solamente la perizia giurata da parte di un tecnico abilitato che attesti il rilascio della concessione in sanatoria come chiusura del procedimento e successivo deposito della SCA, attività che potranno essere messe in atto dall'aggiudicatario.

**Prezzo base d'asta: € 62.152,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.707,62**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 306, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	216,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi mediocre. Gli intonaci interni si presentano con crepe e fessurazioni, in parte deteriorati per la presenza di umidità di risalita e da contatto con le parti di fabbricato interrate e contro terra. Il solaio dell'ingresso e della zona cucina è dismesso in quanto oggetto di sfondellamento, con i travetti a vista e parte delle pignatte esplose e crollate. L'intonaco esterno non è presente in quanto la finitura è con arriciatura grezza. L'impianto elettrico è sottotraccia ma privo di certificazione. Gli impianti idrico e di scarico sono sotto traccia, funzionanti ma privi di certificazione. La pavimentazione è in buone condizioni di manutenzione come anche i rivestimenti del servizio igienico. Il portoncino di ingresso è in legno mentre gli infissi e le finestre sono in ferro e senza vetrocamera.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano seminterrato di una palazzina a due elevazioni, con giardino esclusivo di pertinenza, in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 5.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento è occupato dal debitore il quale vi ha la residenza.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.152,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 306, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	156,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi buono. Gli intonaci interni si presentano in buone condizioni, tinteggiati e senza particolari danni visibili. I solai non presentano manifestazioni di distacco, gli intonaci ed i rivestimenti sono in buone condizioni generali e la tinteggiatura si presenta integra a meno di qualche area con fenomeni di condensa. In un paio di aree interne sia al soffitto che alle pareti sono presenti fenomeni di distacco di intonaco di finitura dovuti ad infiltrazioni che sembrano essere state risolte e quindi risalenti a qualche anno addietro. L'intonaco esterno non è presente in quanto la finitura è con arriciatura grezza come quella dell'intero fabbricato. L'impianto elettrico non è a norma ma in buone condizioni e funzionante. Gli impianti idrico e di scarico sono sotto traccia e funzionanti. La pavimentazione è in buone condizioni di manutenzione come anche i rivestimenti dei servizi igienici. Il portoncino di ingresso è in legno mentre gli infissi e le finestre sono in parte in alluminio anodizzato color bronzo ed in parte in legno funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano terra rialzato di un fabbricato a due elevazioni, con accesso da area esterna comune al subalterno 5 e con accesso anche da vano scala comune all'accesso al lastrico solare, in catasto al foglio		

	5, particella 306, subalterno 3.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è abitato dalla moglie dell'esecutato, Mancino Eleonora. Benché i signori risultino ancora coniugati, l'appartamento al piano terra rialzato è abitato esclusivamente dalla signora MANCINO Eleonora, in quanto, come dichiarato dal signor Marino in sede di sopralluogo e riportato nel verbale, i coniugi sono separati di fatto da molti anni.

<b>Bene N° 3 - Lastrico solare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Misilmeri (PA) - via L17 n. 60, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 306, Sub. 4, Categoria F5	<b>Superficie</b>	0,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile è da considerarsi mediocre. Il torrino scala dal quale si accede al lastrico solare ha una copertura con pannello coibentato. Gli intonaci dei parapetti sono allo stato grezzo. La pavimentazione è costituita da guaina impermeabilizzante in mediocri condizioni di manutenzione con qualche fenomeno di infiltrazione al piano sottostante anche se di modesta entità ed in punti del solaio molto circoscritti.		
<b>Descrizione:</b>	Lastrico solare, di un fabbricato a due elevazioni, con accesso da vano scala comune all'accesso al piano terra rialzato, in catasto al foglio 5, particella 306, subalterno 4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il lastrico solare è accessibile dal vano scala comune all'appartamento al piano terra rialzato abitato dalla moglie dell'esecutato, Mancino Eleonora. Benché i signori risultino ancora coniugati, l'appartamento al piano terra rialzato è abitato esclusivamente dalla signora MANCINO Eleonora, in quanto, come dichiarato dal signor Marino in sede di sopralluogo e riportato nel verbale, i coniugi sono separati di fatto da molti anni.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO SEMINTERRATO

---

### *Iscrizioni*

- **12/02/2008** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Palermo il 12/02/2008  
Reg. gen. 7794 - Reg. part. 1736  
Importo: € 500.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
N° repertorio: 82687  
N° raccolta: 11603

### *Trascrizioni*

- **Preliminare di vendita**  
Trascritto a Palermo il 13/11/2007  
Reg. gen. 73313 - Reg. part. 46540  
Formalità a carico della procedura
- **Compravendita**  
Trascritto a Palermo il 12/02/2008  
Reg. gen. 7793 - Reg. part. 4898  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 07/06/2023  
Reg. gen. 28219 - Reg. part. 22232  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO TERRA

---

### *Iscrizioni*

- **12/02/2008** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Palermo il 12/02/2008  
Reg. gen. 7794 - Reg. part. 1736  
Importo: € 500.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
N° repertorio: 82687  
N° raccolta: 11603

### *Trascrizioni*

- **Preliminare di vendita**  
Trascritto a Palermo il 13/11/2007  
Reg. gen. 73313 - Reg. part. 46540  
Formalità a carico della procedura
- **Compravendita**  
Trascritto a Palermo il 12/02/2008  
Reg. gen. 7793 - Reg. part. 4898  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 07/06/2023  
Reg. gen. 28219 - Reg. part. 22232  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A MISILMERI (PA) - VIA L17 N. 60, PIANO PRIMO**

**Iscrizioni**

- **12/02/2008** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Palermo il 12/02/2008  
Reg. gen. 7794 - Reg. part. 1736  
Importo: € 500.000,00  
Capitale: € 250.000,00  
N° repertorio: 82687  
N° raccolta: 11603

**Trascrizioni**

- **Preliminare di vendita**  
Trascritto a Palermo il 13/11/2007  
Reg. gen. 73313 - Reg. part. 46540
- **Compravendita**  
Trascritto a Palermo il 12/02/2008  
Reg. gen. 7793 - Reg. part. 4898
- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Palermo il 07/06/2023  
Reg. gen. 28219 - Reg. part. 22232