

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tripoli Vincenzo Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stima / Formazione lotti .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2020 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.000,00 .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23



## INCARICO

---

In data 09/10/2020, il sottoscritto Arch. Tripoli Vincenzo Luca, con studio in Via Giuseppe Mulè, 33 - 90011 - Bagheria (PA), email [lucatripoli@gmail.com](mailto:lucatripoli@gmail.com), PEC [lucatripoliarchitetto@pec.it](mailto:lucatripoliarchitetto@pec.it), Tel. 389 1599060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2020 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 Eleuterio n. 39, interno 4, piano 2 (Coord. Geografiche: 38°46'94"N; 13°27'50.60"E)

## DESCRIZIONE

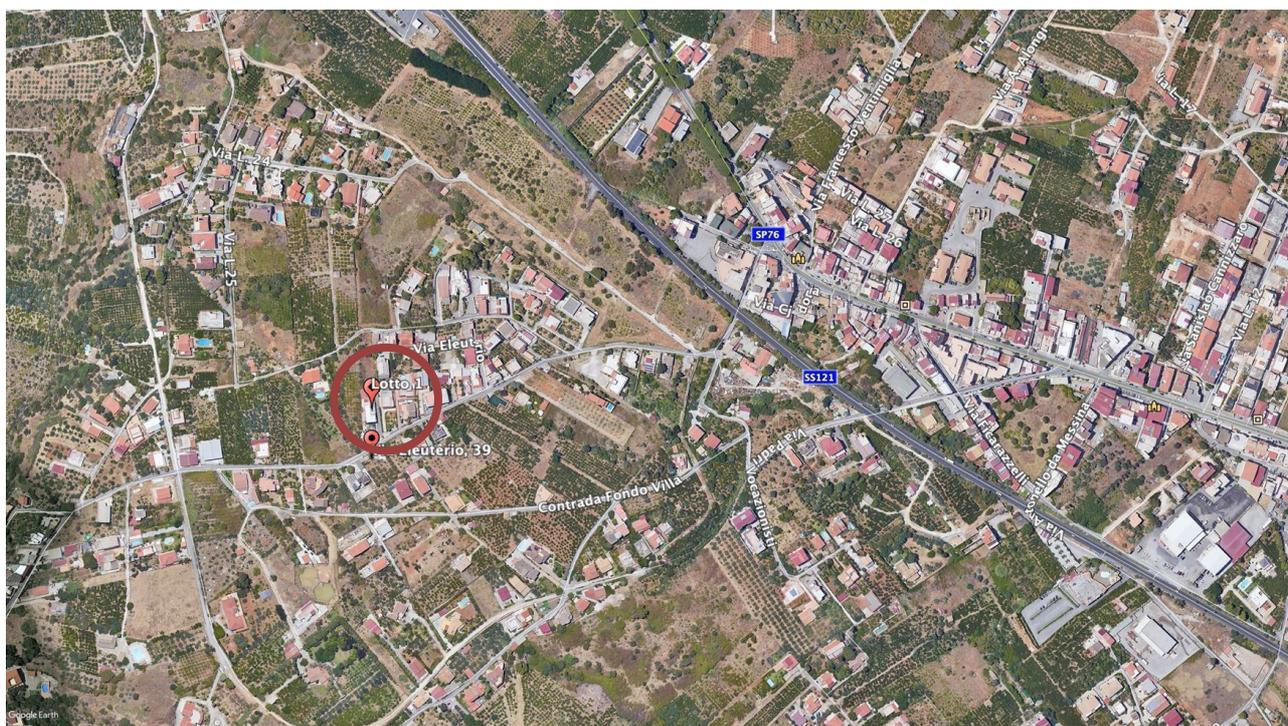
---

Piena proprietà di un appartamento sito al piano secondo, interno 4, di un edificio ubicato a Misilmeri, Via Eleuterio n. 39, identificato al foglio 6 particella 1332, sub 8 del N.C.E.U, composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un w.c., un corridoio e un balcone.

E' compresa nella vendita la quota condominiale delle zone destinate a parcheggio e a stradella non carrabile di accesso all'edificio (particella 1332 sub 10) e dello spazio di accesso (particella 1332 sub 11).

Rimane esclusa la proprietà del lastrico solare calpestabile (piano terzo), l'area libera soprastante e lo spazio circostante l'edificio costituente corte esclusiva degli immobili ubicati a piano terra.

L'immobile ricade in area extraurbana del Comune di Misilmeri, in località Portella di Mare, in un contesto caratterizzato dalla presenza di edifici plurifamiliari e di villette sparse.



*Localizzazione dell'edificio rispetto al contesto territoriale.*



L'accesso all'immobile avviene dalla strada denominata "Via Eleuterio", di larghezza pari a 5 metri circa, priva delle opere di urbanizzazione primaria, rifinita in asfalto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



*Localizzazione dell'edificio rispetto al contesto territoriale.*



*Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale*





*Vista tridimensionale dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte*

Si riporta la documentazione fotografica dei luoghi (v. **all. 1**) redatta sulla base delle rilevazioni eseguite nel corso del primo accesso avvenuto in data 28.01.2021.



FOTO N. 1 - Vista dell'edificio da via Eleuterio



FOTO N. 2 - Vista dell'edificio dalla stradella interna





FOTO N. 4 - Ingresso appartamento



FOTO N. 5 - Soggiorno



FOTO N. 6 - Soggiorno



FOTO N. 7 - Corridoio



FOTO N. 8 - Camera da letto singola



FOTO N. 9 - Camera da letto matrimoniale



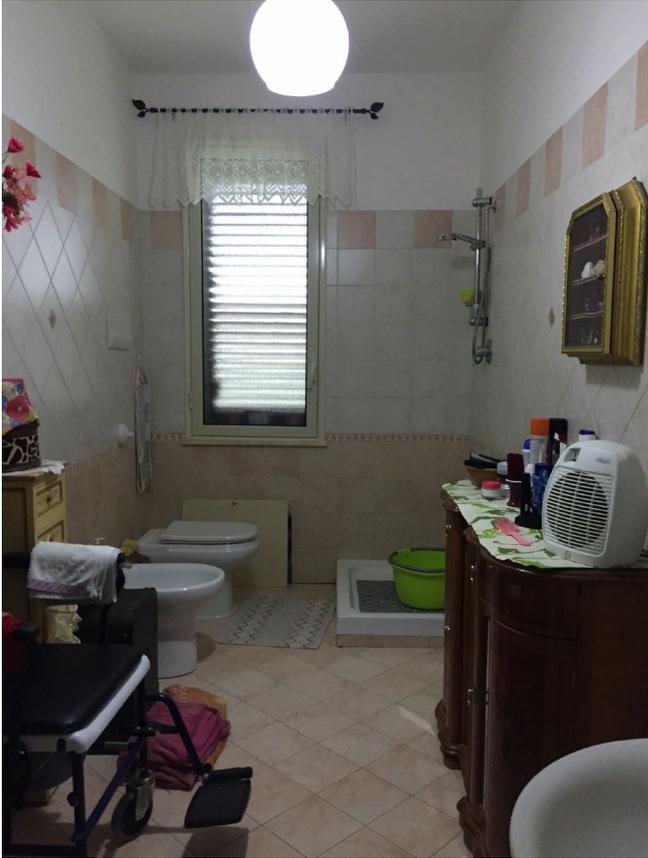


FOTO N. 10 - Bagno



FOTO N. 11 e 12 - Cucina



FOTO N. 13 - W.C.

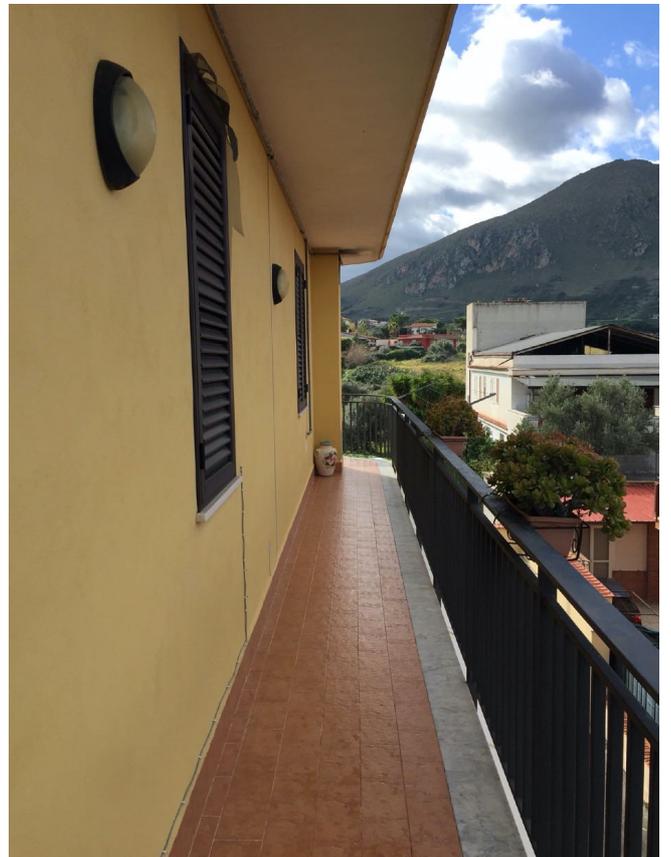


FOTO N. 14 - Balcone



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Eleuterio n. 39, interno 4, piano 2 interno 4.

### 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 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Avendo acquisito il certificato di di stato civile rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Misilmeri in data 27.10.2020, (v. **All. 2**) si rileva che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è celibe.

### CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord e ad ovest con appartamento identificato con la particella 1332 sub 17, a sud, ad est e ad ovest con area libera su corte di pertinenza dell'unità immobiliare sita al piano terra identificata con la particella 1332 sub 16.

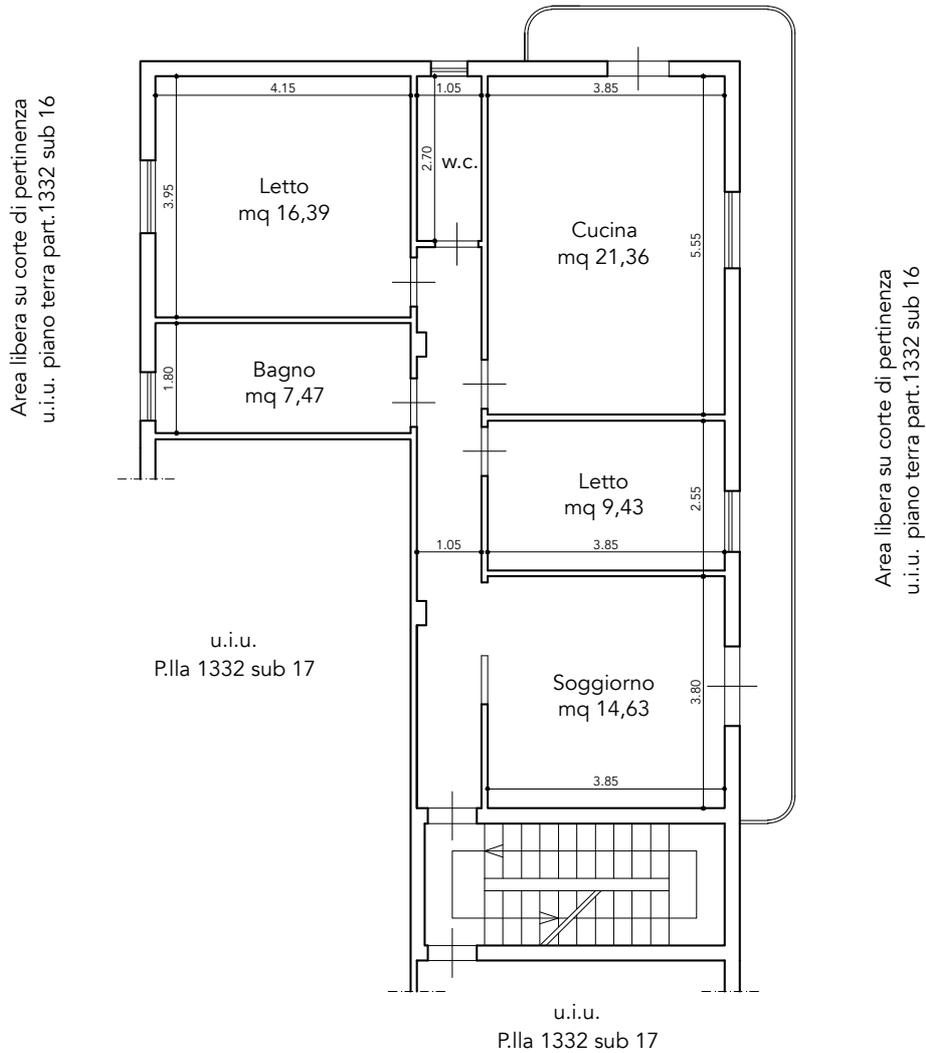
### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,16 mq	93,60 mq	1,00	93,60 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	14,10 mq	14,10 mq	0,25	3,52 mq	2,90 m	2
Posto auto scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,12 mq</b>		



Si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi (v. **all. 3**) redatta sulla base delle rilevazioni eseguite nel corso del primo accesso avvenuto in data 28.01.2021.

Area libera su corte di pertinenza  
u.i.u. piano terra part.1332 sub 16



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/2008 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1332, Sub. 8 Categoria F3
Dal 16/06/2009 al 14/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1332, Sub. 8 Categoria F3
Dal 12/05/2010 al 16/06/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1332, Sub. 8 Categoria F3
Dal 03/12/2010 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1332, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 451,90 Piano 2
Dal 03/12/2010 al 09/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1332, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 451,90 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si allega copia della visura catastale attuale e storica (**all. 4**), dell'estratto di mappa catastale ed dell'elaborato planimetrico (**All. 5**).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1332	8		A2	5	5	102 mq	451,9 €	2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (**all. 6**) nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria catastale (**all. 7**) non si riscontra la presenza di difformità sostanziali.



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0260657 del 12/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Misilmeri

Via Eleuterio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 1332

Subalterno: 8

Compilata da:  
Genova Giacomo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Palermo

N. 4544

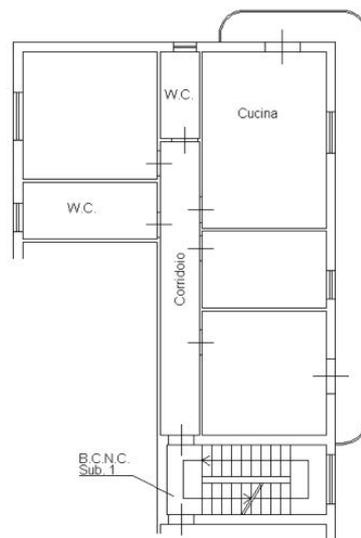
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO SECONDO  
INT. 4  
H = m. 2.90**

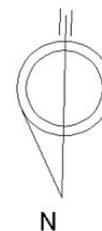
sub. 2

sub. 10



sub. 7

Via Eleuterio

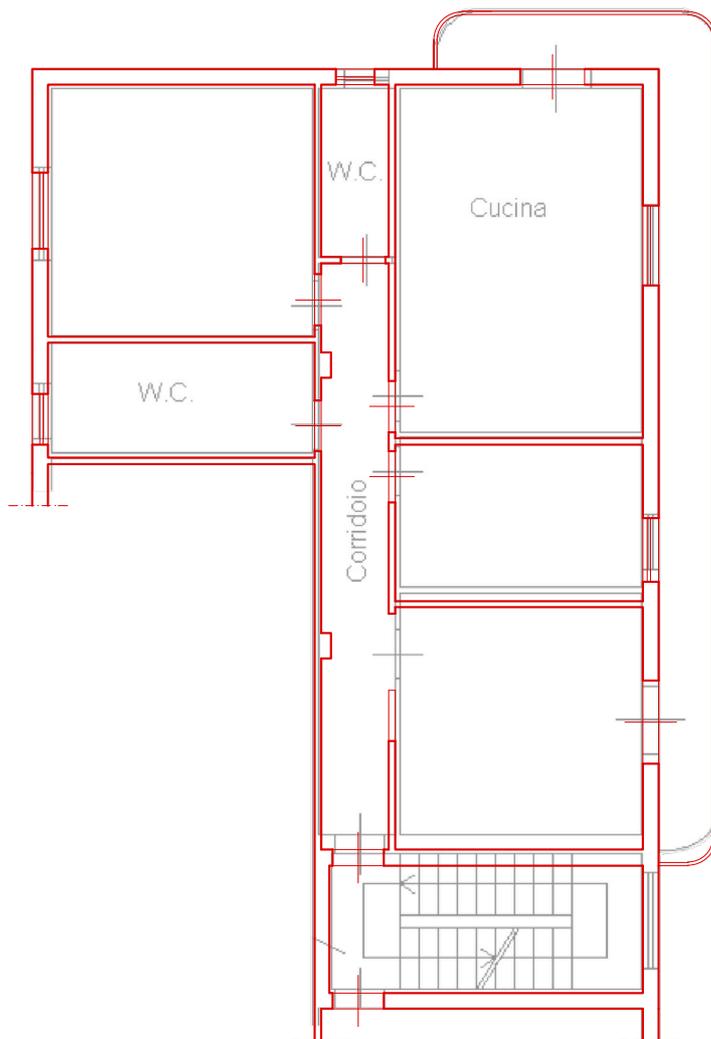


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2020 - Comune di MISILMERI (F246) - < Foglio: 6 - Particella: 1332 - Subalterno: 8 >  
VIA ELEUTERO SNC piano: 2 interno: 4;

Ultima planimetria in atti

Data: 25/11/2020 - n. T194777 - Richiedente: TRPVCN84D27G273R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



*Sovrapposizione tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale*

## PRECISAZIONI

---

Nessuna.

## PATTI

---

Nessuno



## STATO CONSERVATIVO

---

Dall'esame visivo svolto nel corso del sopralluogo, si è riscontrato che l'immobile versa in buono stato conservativo, ad eccezione di una porzione del tratto di balcone posto a sud, ove è presente uno sfondellamento dell'intradosso di solaio, per il quale si ipotizza un costo di manutenzione pari ad Euro 2.000,00 € (Duemila/00).

La scala condominiale, invece, risulta allo stato grezzo, priva dei rivestimenti dei gradini e con le pareti prive di intonaco di finitura.

## PARTI COMUNI

---

Costituiscono parti comuni dell'unità immobiliare:

- Sub 1 (Androne e vano scala) B.N.C. comune ai sub 8-9-12-13-16-17;
- Sub 10 (Corte esterna utilizzata a parcheggio scoperto) B.N.C. comune ai sub 8-9-12-13-16-17;
- Sub 11 (Rampa di accesso) B.N.C. comune ai sub 8-9-12-13-16-17;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù attive e passive, salvo quelle che risultano dallo stato dei luoghi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte, è realizzato con struttura a telaio in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento con travetti precompressi armati e pignatte in laterizio.

Per quanto riguarda le fondazioni, non avendo evidenza della tipologia costruttiva, dall'esame della relazione tecnica allegata all'autorizzazione edilizia, si evince che le stesse siano del tipo a travi rovesce in calcestruzzo armato.

Le strutture verticali sono in blocchi di laterizio dello spessore di 20 cm.

La copertura è piana, del tipo a terrazzo calpestabile, non coibentata, con accesso autonomo dalla scala condominiale, ed è rifinita con pavimentazione in piastrelle di cemento di formato 20x20 cm.

L'unità immobiliare si affaccia su tre lati, con esposizione prevalente a sud-est.

L'altezza interna utile è di 2,90 metri.

Le pareti esterne sono intonacate con intonaco ai silicati di calcio e potassio a grana fine, di colore giallo.

Le pareti interne sono intonacate con intonaco grezzo a base di calce e intonaco di finitura a base di gesso, tinteggiate con pittura lavabile per interni di colore bianco.

Gli infissi esterni sono del tipo a persiana con ante a battente, in alluminio, di colore marrone, mentre quelli interni sono in alluminio di spessore 56 mm di colore bianco con vetri camera 4+4 mm.

La porta di ingresso è blindata, in lamiera di acciaio.

Le porte interne sono in legno tamburato e laminato di colore noce.

La scala condominiale è rifinita al grezzo, priva di rivestimento.



L'impianto elettrico è realizzato con cavi posti sotto traccia, dotato di quadro generale con salvavita e interruttore magnetotermico, e ha una tensione di 220 V.

L'impianto idrico è realizzato con tubazioni in alluminio coibentato poste sottotraccia e collettori in ottone.

L'acqua corrente utilizzata dall'edificio viene addotta da una rete idrica privata mediante tubazioni in polietilene.

L'impianto termico è di tipo autonomo, costituito da elementi radianti a parete.

L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante caldaia con alimentazione a gas metano.

La climatizzazione estiva avviene mediante una pompa di calore aria-aria con split interno posto in cucina.

Le acque reflue sono recapitate nella rete fognaria comunale.

E' compresa la quota indivisa dell'area condominiale identificata al sub 10, utilizzata a parcheggio auto scoperto, complessivamente pari a circa 100 mq.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dalla di lui madre, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1980 al 14/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiazzese	02/04/1980	52691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1980	16280	13365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/1980 al 14/04/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Chiazzese	02/04/1980	52691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/1980	16280	13365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 14/04/2008 al 16/06/2009 al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Daniela Du Chaliot	14/04/2008	20299	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Palermo	23/04/2008	23408	15901
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/06/2009 al 03/12/2010 al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Livia Lo Coco	16/06/2009	3782	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Termini Imerese	17/06/2009	49958	35027
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/06/2009 al 03/12/2010 al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Livia Lo Coco	16/06/2009	3782	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Termini Imerese	17/06/2009	49958	35027
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza dell'immobile è stato acquisito dallo scrivente e risulta allegato alla presente relazione (**all. 8**).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle ispezioni ipotecarie (**all. 9**) effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 09/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 13/12/2010  
Reg. gen. 66590 - Reg. part. 14568  
Importo: € 274.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 136.499,19  
Percentuale interessi: 2,349 %  
Rogante: Zalapì Domenico  
Data: 03/12/2010  
N° repertorio: 53197  
N° raccolta: 7792

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Termini Imerese il 27/07/2020  
Reg. gen. 30500 - Reg. part. 20811  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Misilmeri in data 24.02.2021 (**all. 10**), all'interno del P.R.G. vigente del Comune di Misilmeri l'immobile ricade in un'area identificata come Z.T.O. "C4" - ZONA STRALCIATA - D.D.G. Ass.to TT.AA. n. 1216 del 18.10.2006.

L'immobile ricade in un'area sottoposta ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo sismico di cui alla L. 64/74 e ss.mm.ii.;

## 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.

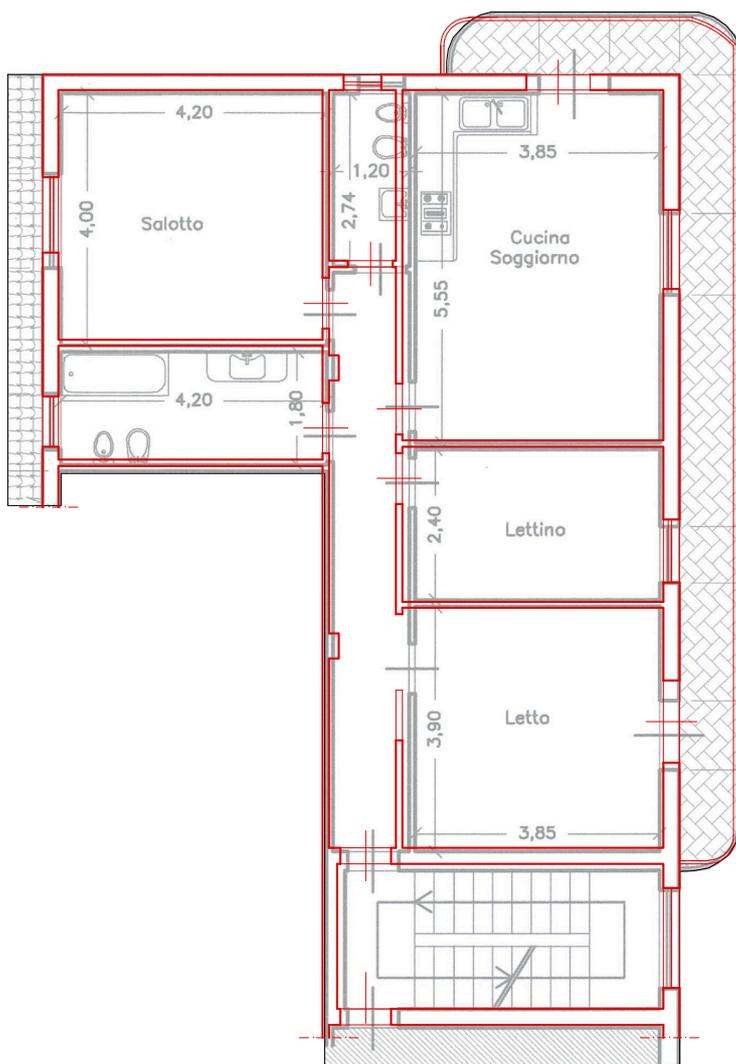
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Avendo richiesto il rilascio di copia della documentazione amministrativa presente agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, sulla base della documentazione fornita è stato riscontrato che per l'edificio in oggetto è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 48 del 02.09.1999 (v. **all. 11**).

Successivamente, in seguito ai lavori di completamento dell'immobile dallo stato grezzo a rifinito, è stata rilasciata dal Comune di Misilmeri l'autorizzazione edilizia n. 13 del 29.03.2010 prot. n. 13338 (**all. 12**).

Allo stato attuale l'unità immobiliare non risulta munita del certificato di agibilità e/o abitabilità.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria di progetto allegata alla autorizzazione edilizia n. 13 del 29.03.2010 (**all. 13**), si riscontra la piena corrispondenza in termini di sagoma, superficie e distribuzione interna, ad eccezione di una inversione di destinazione d'uso tra i vani adibiti a salotto e a camera da letto, non rilevante ai fini urbanistici, edilizi e catastali.



*Sovrapposizione tra la planimetria dello stato reale dei luoghi  
e la planimetria di progetto autorizzata*



### **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.

Per l'edificio non risulta essere stata registrata la costituzione del condominio.

Le spese per le utenze condominiali vengono ripartite in quota tra i proprietari delle unità immobiliari presenti nell'edificio.

Sulla base di quanto riferito dall'esecutato, le spese condominiali ammontano a circa 250 €/anno.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Non si ritiene necessario procedere alla formazione di lotti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Eleuterio n. 39, interno 4, piano 2

Piena proprietà di un appartamento sito al piano secondo, interno 4, di un edificio ubicato a Misilmeri, Via Eleuterio n. 39, identificato al foglio 6 particella 1332, sub 8 del N.C.E.U, composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un w.c., un corridoio e un balcone.

E' compresa nella vendita la quota condominiale delle zone destinate a parcheggio e a stradella non carrabile di accesso all'edificio (particella 1332 sub 10) e dello spazio di accesso (particella 1332 sub 11).

Rimane esclusa la proprietà del lastrico solare calpestabile (piano terzo), l'area libera soprastante e lo spazio circostante l'edificio costituente corte esclusiva degli immobili ubicati a piano terra.

Il criterio estimativo utilizzato nel presente rapporto di valutazione è quello dell'International Valuation Standard (IVS), in cui il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato mediante l'adozione del procedimento del Market Comparison Approach, (MCA) che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (definito "subject") e un insieme di immobili di confronto simili



(definiti "comparabili"), di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato, la stima dei prezzi marginali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed infine la stima del bene da valutare.

Per l'individuazione dei beni comparabili da utilizzare per la stima del valore di compravendita con il metodo del confronto di mercato, si è fatto ricorso alla ricerca di negozi giuridici di immobili con caratteristiche simili eseguiti in un periodo prossimo a quello della stima, nella stessa zona, tramite ispezione telematica delle trascrizioni registrate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari (v. all. 14, 15, 16).

L'indagine di mercato ha dato gli esiti raccolti nelle schede immobile e nella tabella di raccolta dei dati denominata "Scheda degli Elementi di Comparazione".

Essa contiene tutti i dati descrittivi utili inerenti subject e comparables, cioè tutti quegli elementi quantitativi e qualitativi che contribuiscono a definire le caratteristiche di un bene immobiliare di cui sia noto il valore di mercato, e analizzando i quali sia possibile utilizzare tale valore per costruire quella scala ideale dei prezzi la cui individuazione è concettualmente alla base del metodo comparativo.

I risultati dei calcoli sono stati riassunti nelle tabelle da 1 a 5 (All. 17):

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Misilmeri (PA) - Via Eleuterio n. 39, interno 4, piano 2	99,12 mq	1.200,00 €/mq	€ 118.944,00	100,00%	€ 118.944,00
				Valore di stima:	€ 118.944,00

Valore di stima: € 119.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2000,00	€
Agibilità	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 116.000,00**

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.

Bagheria, li 08/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tripoli Vincenzo Luca



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica;
- ✓ N° 2 - Certificato di stato civile dell'esecutato;
- ✓ N° 3 - Planimetria dello stato dei luoghi;
- ✓ N° 4 - Visura catastale attuale e storica;
- ✓ N° 5 - Estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- ✓ N° 6 - Planimetria catastale;
- ✓ N° 7 - Planimetria sovrapposizione stato dei luoghi e planimetria catastale;
- ✓ N° 8 - Atto di provenienza;
- ✓ N° 9 - Ispezione ipotecaria;
- ✓ N° 10 - Certificato di destinazione urbanistica;
- ✓ N° 11 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 48 del 02.09.1999;
- ✓ N° 12 - Autorizzazione Edilizia n. 13 del 29.03.2010;
- ✓ N° 13 - Planimetria sovrapposizione stato dei luoghi e progetto autorizzato;
- ✓ N° 14 - Atto di compravendita comparabile C1;
- ✓ N° 15 - Atto di compravendita comparabile C2;
- ✓ N° 16 - Atto di compravendita comparabile C3;
- ✓ N° 17 - Tabelle di calcolo;
- ✓ N° 18 - Ortofoto e sovrapposizione cartografica.
- ✓ N° 19 - Verbale di accesso.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Via Eleuterio n. 39, interno 4, piano 2

Piena proprietà di un appartamento sito al piano secondo, interno 4, di un edificio ubicato a Misilmeri, Via Eleuterio n. 39, identificato al foglio 6 particella 1332, sub 8 del N.C.E.U, composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un w.c., un corridoio e un balcone. E' compresa nella vendita la quota condominiale delle zone destinate a parcheggio e a stradella non carrabile di accesso all'edificio (particella 1332 sub 10) e dello spazio di accesso (particella 1332 sub 11). Rimane esclusa la proprietà del lastrico solare calpestabile (piano terzo), l'area libera soprastante e lo spazio circostante l'edificio costituente corte esclusiva degli immobili ubicati a piano terra.

L'immobile ricade in area extraurbana del Comune di Misilmeri, in località Portella di Mare, in un contesto caratterizzato dalla presenza di edifici a torre plurifamiliari e da villette sparse. L'accesso all'immobile avviene dalla strada denominata "Via Eleuterio", di larghezza pari a 5 m circa, priva delle opere di urbanizzazione primaria, rifinita in asfalto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1332, Sub. 8, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Misilmeri in data 24.02.2021, all'interno del P.RG. vigente del Comune di Misilmeri l'immobile ricade in un'area identificata come Z.T.O. "C4" - ZONA STRALCIATA - D.D.G. Ass.to T.T.AA. n. 1216 del 18.10.2006.

L'immobile ricade in un'area sottoposta ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo sismico di cui alla L. 64/74 e ss.mm.ii.;

**Prezzo base d'asta: € 116.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2020 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Misilmeri (PA) - Via Eleuterio n. 39, interno 4, piano 2
<b>Diritto reale:</b>	Piena proprietà
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1332, Sub. 8, Categoria A2
<b>Stato conservativo:</b>	Dall'esame visivo svolto nel corso del sopralluogo, si è riscontrato che l'immobile versa in buono stato conservativo, ad eccezione di una porzione del tratto di balcone posto a sud, ove è presente uno sfondellamento dell'intradosso di solaio, per il quale si ipotizza un costo di manutenzione pari ad Euro 2.000,00 € (Duemila/00).
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo interno 4 di un edificio ubicato nel Comune di Misilmeri, Via Eleuterio n. 39, composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno e un w.c., il tutto disimpegnato da un lungo corridoio, e da un grande balcone, identificato al foglio 6 particella 1332, sub 8 del N.C.E.U, oltre alla quota condominiale delle zone destinate a parcheggio e a stradella non carrabile di accesso all'edificio (particella 1332 sub 10) e dello spazio di accesso (particella 1332 sub 11). Rimane esclusa la proprietà del lastrico solare calpestabile (piano terzo), l'area libera soprastante (particella 1332 sub 9) e lo spazio circostante l'edificio costituente corte esclusiva degli immobili ubicati a piano terra.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore, Sig. **** Omissis ****, e dalla di lui madre, Sig,ra **** Omissis ****.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 13/12/2010  
Reg. gen. 66590 - Reg. part. 14568  
Importo: € 274.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 136.499,19  
Percentuale interessi: 2,349 %  
Rogante: Zalapì Domenico  
Data: 03/12/2010  
N° repertorio: 53197  
N° raccolta: 7792

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Termini Imerese il 27/07/2020  
Reg. gen. 30500 - Reg. part. 20811  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

