
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vincenzo Ferrigno, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E.

promossa da

SIENA NPL 2018 S.r.l.
Codice fiscale e p. iva: 14535321005
Via Piemonte n. 38
00187 - Roma (RM)

contro

*****Omissis*****

*****Omissis*****

| | |
|----------------------------|--|
| Esperto alla stima: | Arch. VINCENZO FERRIGNO |
| Codice fiscale: | FRRVCN75A10G273X |
| Partita IVA: | 05873730823 |
| Studio in: | via A. Diaz 88 - 90018 Termini Imerese |
| Telefono: | 329-9525175 |
| Email: | ferrignovincenzo@hotmail.it |
| Pec: | vincenzo.ferrigno@archiworldpec.it |

Perizia redatta tramite la piattaforma "Procedure.it" così come disposto nella nomina, dal Giudice dell'esecuzione.

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Titolarità | 6 |
| Confini..... | 6 |
| Consistenza..... | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali | 9 |
| Dati Catastali | 9 |
| Precisazioni..... | 13 |
| Patti..... | 13 |
| Stato conservativo..... | 13 |
| Parti Comuni..... | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 13 |
| Provenienze Ventennali..... | 22 |
| Stato di occupazione | 22 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 23 |
| Normativa urbanistica..... | 24 |
| Regolarità edilizia..... | 24 |
| Vincoli od oneri condominiali | 25 |
| Stima / Formazione lotti | 28 |
| Elenco allegati..... | 33 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 34 |
| Lotto Unico | |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2023 del R.G.E..... | 36 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.957,00 | |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 37 |

INCARICO

All'udienza del 23/03/2023, il sottoscritto Architetto Ferrigno Vincenzo, con studio in Via Armando Diaz, 88 - 90018 - Termini Imerese (PA), indirizzo e-mail ferrignovincenzo@hotmail.it, indirizzo PEC vincenzo.ferrigno@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. ed in data 29/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione unifamiliare in villino ubicata in c.da Masseria d'Amari n. 116, Misilmeri (PA), piani terra, costituita da un'unità abitativa ad una sola elevazione fuori terra, oltre corte pertinenziale;
- **Bene N° 2** - Terreno con destinazione agricola coltivato a seminativo, ubicato in c.da Masseria d'Amari, Misilmeri (PA).

DESCRIZIONE GENERALE

I beni oggetto del pignoramento sono, un'abitazione unifamiliare in villino posta al piano terra, di categoria catastale A/7 con corte pertinenziale ed un appezzamento di terreno, contiguo al lotto precedente, con destinazione agricola e classe seminativo 3.

Fabbricato e terreno sono entrambi siti nel comune di Misilmeri, in contrada Masseria d'Amari, un'area ricadente in zona territoriale "E1" del PRG comunale, che la individua come "*Zona di verde agricolo normale*", una zona in prevalenza agricola e caratterizzata da un'edilizia insediativa sparsa, costituita per la maggior parte, da abitazioni unifamiliari stagionali e non. La zona risulta abbastanza periferica rispetto al centro abitato di Misilmeri e mediamente urbanizzata, ma non presenta opere di urbanizzazione primaria e secondaria né alcun tipo di servizio, nemmeno dei più essenziali, per cui, per qualsiasi necessità, occorre raggiungere i vicini centri abitati di Misilmeri o di Bolognetta.

Il lotto di terreno di pertinenza dell'abitazione, ha un accesso da un cancello lungo una strada vicinale che si dirama dalla SS 121 che da Misilmeri conduce a Bolognetta ed è delimitato da un alto muro di confine nella parte nord e da un muretto con recinzione in ferro per il restante perimetro, la pavimentazione dal cancello fino a tutta la striscia lungo il prospetto principale del fabbricato è in battuto di cemento, mentre la restante parte del lotto è costituita da giardino.

L'unità abitativa, ha una forma rettangolare con una lunghezza molto sviluppata rispetto alla profondità. L'accesso avviene da un portoncino in ferro che si chiude su una persiana in alluminio e vetro la quale immette in un lungo corridoio di disimpegno che distribuisce i pochi ambienti. In sequenza vi è, un ambiente individuabile come cucina soggiorno con una porta che si apre anche sul retro della casa, a seguire un bagno con sanitari e doccia con una finestra che da sempre sul retro della casa, un ripostiglio ed una camera da letto, sempre finestrati; tutti gli infissi esterni hanno un controbattente oscurante in ferro.

Gli ambienti sono tutti di modeste dimensioni, e risultano appena sufficientemente areati ed illuminati ad eccezione della camera da letto che gode di una finestra di dimensioni maggiori delle altre aperture. L'altezza netta dell'appartamento è di ml 2.85, ad esclusione del disimpegno, controsoffittato, che presenta un'altezza di 2,46 ml, mentre la sua superficie complessiva utile è di circa 66 mq.

E' da rilevare che, il terrazzo di copertura dell'abitazione, indicato raggiungibile da una scala nella planimetria catastale e valutato di conseguenza come terrazzo praticabile e quindi come pertinenza accessoria, nei grafici di progetto risulta invece privo di scala e con un parapetto di 60 cm di altezza che lo rendono quindi nei fatti, un terrazzo non calpestabile, la cui superficie non è quindi valutabile.

Le finiture dell'appartamento risultano essenziali, con pavimenti in ceramica monocottura, porte interne in legno tamburato, rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetri camera; pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco e pittura, tranne il soffitto in cartongesso del disimpegno. L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete di un consorzio irriguo che fornisce tutta la zona, ed ha un serbatoio esterno in pvc da 1.000 lt come riserva idrica, posto sul tetto della casa; l'impianto fognario è invece costituito da fossa settica tipo imhoff, l'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è alimentato da un impianto fotovoltaico in comodato d'uso ventennale a favore del proprietario, posto anch'esso sul tetto della casa, mentre non sono presenti impianti di riscaldamento o di raffrescamento.

Esternamente, così come all'interno, la costruzione risulta scarsamente rifinita, e presenta addirittura, una parte non intonacata, con la muratura a vista, sul lato della casa dove è addossato il locale di sgombero; anche pilastri e travi sono a vista, con la trave che corre lungo il lato lungo del fabbricato che presenta una serie di fori dove erano inserite le travi in legno di una tettoia, edificata non in aderenza al progetto e successivamente dismessa. Esternamente, un locale di sgombero, in progetto costruito in legno, ha lasciato il posto ad un locale in muratura che risulta ancora incompleto e comunque abusivo, con pareti in poroton non intonacate, pilastria a vista e mancante della copertura. Sulla parte retrostante del prospetto principale, al di sotto di un piccolo marciapiede di camminamento di circa 1 metro di larghezza, è stata realizzata, successivamente alla costruzione, una palificata a rinforzo delle fondazioni, per riscontrati problemi di staticità, come riferito dall'esecutato. Si trovano all'interno del lotto anche alcune costruzioni abusive sia in muratura che in strutture precarie, di cui si prevederà la demolizione; un piccolo cucinino all'aperto ed un piccolo locale di sgombero, entrambi in muratura, nei pressi dell'abitazione ed un ricovero per attrezzi in legno ed una struttura precaria con pareti e copertura in lamiera, nella parte del terreno al di là della strada che divide il lotto.

Il terreno agricolo, si trova in adiacenza a quello di pertinenza dell'abitazione, confinanti lungo il lato corto. E' un terreno di forma rettangolare stretto e lungo, non coltivato, con qualche albero da frutto sparso ed in pendenza, man mano che lo si percorre; risulta in parte recintato ed in parte no.

Accesso al compendio pignorato

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso; in data 26/04/2023, alle ore 11:30, si è proceduto al primo accesso al compendio, in presenza del custode giudiziario, avvocato Luca Badalì e della parte eseguita nonché comproprietario, signor ****Omissis****.

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente ma in maniera parziale, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state annotate tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia; per l'accesso è stato anche redatto apposito verbale di sopralluogo che si allega.

In data 11/09/2023 si è proceduto al secondo accesso presso il bene per rilevare lo stato, i confini e la consistenza del terreno agricolo, non accessibile durante il primo sopralluogo, dopo gli interventi di bonifica e pulizia, effettuati dall'esecutato ed autorizzati dal giudice dell'esecuzione.

Un terzo sopralluogo, informale, si è reso necessario per verificare nuovamente lo stato dei luoghi; l'esecutato aveva dimenticato di far presente al sottoscritto, che il lotto di pertinenza dell'abitazione continuava al di là della strada vicinale e visto che la stessa strada non era segnata in mappa, ci si è potuto rendere conto dell'esistenza di quest'altro spezzone di terreno, solo successivamente, a seguito della sovrapposizione della mappa catastale con l'aerofotogrammetria dei luoghi.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INQUADRAMENTO DI ZONA

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti bene:

- **Bene N° 1** - Abitazione unifamiliare in villino ubicata in c.da Masseria d'Amari n. 116, Misilmeri (PA), piani terra, costituita da un'unità abitativa ad una sola elevazione fuori terra oltre corte pertinenziale;
- **Bene N° 2** - Terreno con destinazione agricola coltivato a seminativo, ubicato in c.da Masseria d'Amari, Misilmeri (PA).

L'esperto ha valutato di procedere alla formazione di un solo lotto di vendita, in quanto, da Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito, sia la superficie della particella 282, sia quella della particella 281, risultano asservite al fabbricato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

I beni in oggetto, appartengono ai seguenti esecutati:

- *****Omissis*****
- *****Omissis*****

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *****Omissis*****
- *****Omissis*****

Da Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 02/05/2023, gli esecutati risultano aver contratto matrimonio in data *****Omissis*****, in comunione legale dei beni, in quanto non risulta alcuna annotazione a margine del certificato.

CONFINI

I lotti di terreno contraddistinti dalle particelle 281 e 282 confinano con strada vicinale a nord ovest, e con le le particelle 470, 279, 472, 370, 1284, 810, 1226, 286, 285.

E' da rilevare che la particella 282 dove insiste il fabbricato, è stata tagliata lungo il lato sud, da una strada interpodereale che serve tutte le proprietà della zona, lasciando una porzione di circa 600 mq in discontinuità con il lotto di appartenenza; la strada suddetta non è presente nelle mappa catastale.



CONFRONTO ORTOFOTO- MAPPA CATASTALE

CONSISTENZA ABITAZIONE

| Destinazione | Superf. Netta | Superf. Netta ragguagl. | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Convenz. | Altezza | Piano |
|-----------------------------------|---------------|-------------------------|------------------|---|--|-----------------|-------|
| Disimpegno | 3,10 mq | 3,10 mq | 49,10 mq | 1,00 | 49,10 mq | 2,46 ml | terra |
| Bagno | 4,60 mq | 4,60 mq | | | | 2,85 ml | terra |
| Ripostiglio | 6,26 mq | 6,26 mq | | | | 2,85 ml | terra |
| Camera | 12,32 mq | 12,32 mq | | | | 2,85 ml | terra |
| Cucina soggiorno | 12,32 mq | 12,32 mq | | | | 2,85 ml | terra |
| Locale di sgombero | 15,03 mq | 3,76 mq | 18,29 mq | 25% | 4,57 mq | 2,95 ml | terra |
| Corte | 980,00 mq | 23,53 mq | 980,00 mq | 10% fino a mq 49,10 2% per la parte ecced. | 23,53 mq | 0,00 ml | terra |
| Superf. utile complessiva: | | 65,89 mq | | | | | |
| | | | | | Superficie convenzionale complessiva: | 77,20 mq | |

CONSISTENZA TERRENO

| Destinazione | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Convenz. | Altezza | Piano |
|--|------------------|--------|---------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo | 1.601 mq | 1 | 1.601 mq | 0,00 ml | terra |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | 1.601,00 mq | | |

Divisibilità del bene

I beni oggetto di pignoramento, non risultano divisibili per le motivazioni rilevate per la formazione del lotto unico.

Metodo di calcolo delle superfici

Dal rilievo metrico effettuato durante le operazioni di sopralluogo, si è proceduto al calcolo delle superficie utile e di quella commerciale degli immobili pignorati, tenendo conto delle istruzioni emanate dall'Agenzia del Territorio, che contengono il criterio adottato dal catasto, per la misurazione delle superfici degli immobili sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI, e per il quale si fa riferimento alle norme tecniche del D.P.R. 138/1998.

- ***Abitazione con corte pertinenziale***

Superficie utile netta: è stata misurata sommando, alla superficie dei vani principali e di quelli a servizi diretto di essi (disimpegno, bagno, ripostiglio), al netto dei muri esterni ed interni, la superficie omogeneizzata della pertinenza esclusiva di ornamento (corte) e della pertinenza a servizio dell'unità principale (locale di sgombero).

Le pertinenze sono state così misurate:

-pertinenza esclusiva di ornamento (corte): superficie misurata pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e pari al 2% per la superficie eccedente detto limite;

-pertinenza a servizio dell'unità principale non comunicante (locale di sgombero): superficie misurata pari al 25% della superficie del locale stesso.

Computata secondo i criteri sopra esposti ed arrotondata al mq per difetto, risulta essere pari a **66 mq**.

Superficie commerciale: misurata al lordo dei muri esterni ed interni fino ad uno spessore massimo di 50 cm per i muri esclusivi e nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm, per i muri in comunione con altre unità abitative, è data dalla somma della superficie dei vani principali e di quelli a servizi diretto di essi (disimpegno, bagno, ripostiglio) con la superficie omogeneizzata della pertinenza esclusiva di ornamento (corte) e della pertinenza a servizio dell'unità principale (locale di sgombero).

Le superfici omogeneizzate delle pertinenze, sono state misurate, così come già specificato per la misurazione della superficie utile netta.

Computata coi criteri sopra esposti ed arrotondata al mq per eccesso, risulta essere pari a **77 mq**.

- ***Terreno***

Superficie commerciale: rilevata dalla visura catastale effettuata, risulta essere pari a **1.601 mq**.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| ABITAZIONE (f. 41, part. 282, sub. 1) | | |
|---------------------------------------|--|---|
| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
| Dall'Imp. Mecc. al 10/02/1992 | ****Omissis**** proprietaria per 1/2 ****Omissis**** proprietaria per 1/2 | Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 282 Contrada Masseria d'Amari - Piano T-1 |
| Dal 10/02/1992 al 21/11/2007 | ****Omissis**** proprietaria per 1/2 ****Omissis**** proprietaria per 1/2 | Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 282 Categoria A/4 - Cl.7 - Cons. 4 vani - Rendita € 200,39 Contrada Masseria d'Amari - Piano T-1 |
| Dal 21/11/2007 al 14/07/2011 | ****Omissis**** proprietaria per 1/2 ****Omissis**** proprietario per 1/2 | Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 282 Categoria A/4 - Cl.7 - Cons. 4 vani - Rendita € 200,39 Contrada Masseria d'Amari - Piano T-1 |
| Dal 14/07/2011 al 09/11/2015 | ****Omissis**** proprietaria per 1/2 ****Omissis**** proprietario per 1/2 | Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 282 sub. 1 Categoria A/7 - Cl.2 - Cons. 3,5 vani - Rendita € 244,03 Contrada Masseria d'Amari - Piano T-1 |
| Dal 09/11/2015 ad oggi | ****Omissis**** proprietaria per 1/2 ****Omissis**** proprietario per 1/2 | Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 282 sub. 1 Categoria A/7 - Cl.2 - Cons. 3,5 vani - Sup. 77 mq - Rendita €244,03 Contrada Masseria d'Amari - Piano T-1 |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

| TERRENO (f. 41, part. 281) | | |
|------------------------------|--|--|
| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
| Dal IMP. MECC. al 21/11/2007 | ****Omissis**** livellaria per 1/2 ****Omissis**** livellaria per 1/2 ****Omissis**** diritto del concedente | Catasto Terreni Fg. 41, Part. 281 Cl. seminativo - Sup. 16 are 01 centiare Redd. Dom. € 7,03 Redd. Agrario € 3,31 |
| Dal 21/11/2007 ad oggi | ****Omissis**** oneri del concedente ****Omissis**** proprietaria per 1/2 livellaria ****Omissis**** proprietario per 1/2 livellario | Catasto Terreni Fg. 41, Part. 281 Cl. seminativo - Sup. 16 are 01 centiare Redd. Dom. € 7,03 Redd. Agrario € 3,31 |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| ABITAZIONE IN VILLINO | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 41 | 282 | 1 | | A7 | 2 | 3.5 VANI | 77 mq | 244,03 € | T-1 | SI |

| TERRENO | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--------|-------|------|---------------------|----------------|--------------------------------|--|----------------------------|--|--|--|
| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Qualità Classe | Superficie catastale ha are ce | | Redditi dominicale agrario | | | |
| | 41 | 281 | | | SEMINATIVO 3 | 16 01 | | 7,03 € 3,31 € | | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale

Effettuato il rilievo planimetrico dell'unità immobiliare, si è confrontato lo stesso con la planimetria catastale depositata e costituita in questo caso, da due schede, la n. 1 che individua il fabbricato singolarmente e la n. 2 che individua lo stesso fabbricato, inserito nel lotto di terreno divenuto la sua corte pertinenziale; dal raffronto, si evidenziano delle difformità fra lo stato di fatto e lo stato catastale.

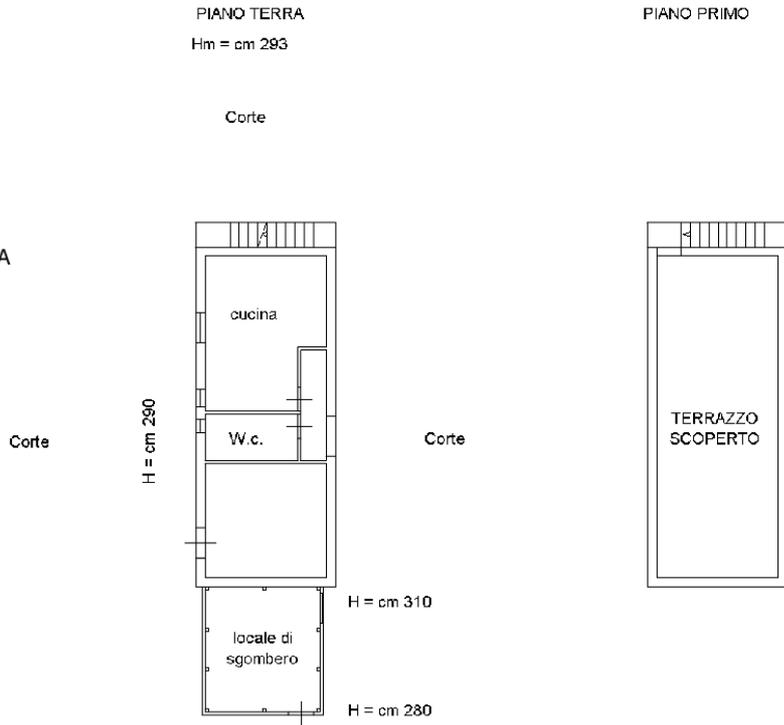
Nella scheda 1 relativa al fabbricato, le difformità sono causate dalla mancanza di un tramezzo divisorio all'interno del vano denominato cucina che di fatto genera un altro ambiente accessorio e dalla presenza di una scala di collegamento che porta al terrazzo, non esistente né in progetto né allo stato di fatto; nella scheda 2 relativa al lotto generale, la difformità è causata dalla posizione del fabbricato, che risulta non correttamente posizionato all'interno del lotto.

Alla luce di quanto evidenziato, si ritiene necessario, l'aggiornamento planimetrico attraverso DOCFA.

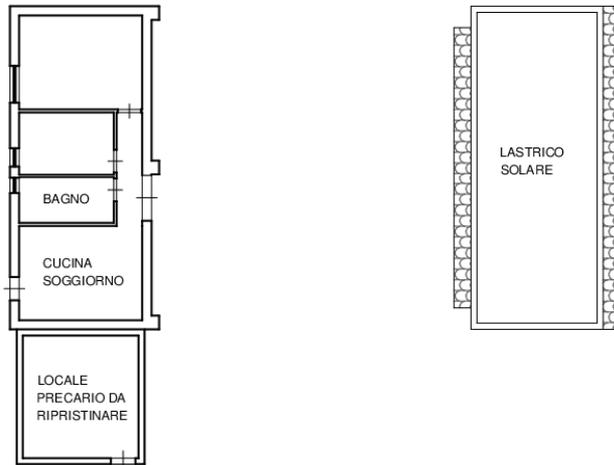
Gli oneri comprendono le spese per il tecnico e quelle per i diritti catastali.

Oneri stimati per la regolarizzazione delle planimetrie catastali: € 450,00.

PLANIMETRIA
CATASTALE
SCHEDA 1



PLANIMETRIA STATO
DI FATTO

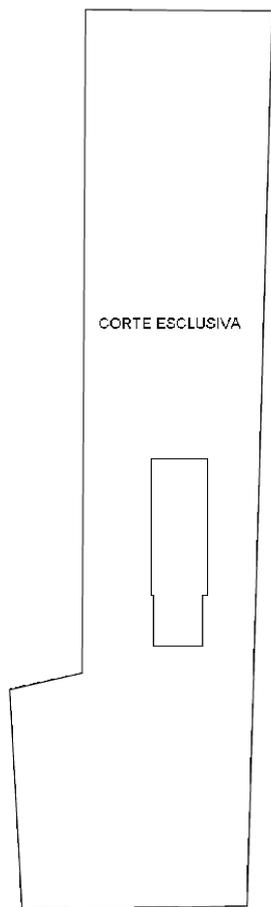


IMMOBILE SITO IN MISILMERI
C.DA MASSERIA D'AMARI 116 - PIANO T
F. 41 - PART. 282 - SUB 1

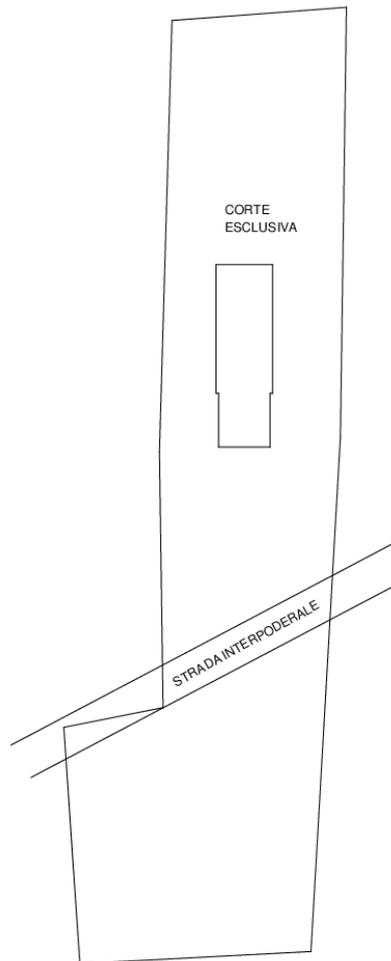
ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

SCALA 1:200

CONFRONTO STATO DI FATTO-STATO CATASTALE (SCHEDA 1)



PLANIMETRIA
CATASTALE
SCHEDA 2



PLANIMETRIA
STATO DI FATTO

IMMOBILE SITO IN MISILMERI
C.DA MASSERIA D'AMARI 116 - PIANO T
F. 41 - PART. 282 - SUB 1

ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

SCALA 1:200

CONFRONTO STATO DI FATTO-STATO CATASTALE (SCHEDA 2)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.; sono stati inoltre esaminati i certificati di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio relativi agli esecutati, richiesti all'ufficio servizi demografici del comune di Misilmeri (PA) ed aggiornati al 02/05/2023.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

PATTI

Non si evidenziano particolari questioni rilevanti ai fini del trasferimento, tranne quanto riguarda l'impianto fotovoltaico installato sul tetto ed al quale è allacciato l'impianto elettrico dell'abitazione.

A causa della mancata fornitura, da parte dell'esecutato, del contratto di comodato d'uso stipulato con la ditta installatrice, non si è in grado di stabilire se lo stesso può essere volturato ad eventuali nuovi acquirenti.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto, si presenta in scadente stato di conservazione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda soprattutto il prospetto esterno, inoltre alla data del sopralluogo, lo stesso risultava inabitato ed in stato di abbandono; alla luce di ciò, necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria per rendere l'immobile abitabile.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale in quanto abitazione isolata in villetta e pertanto non risultano parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi delle formalità pregiudizievoli, della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e dell'atto di proprietà degli immobili, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione

Il fabbricato in oggetto appartiene alla tipologia villino unifamiliare e risulta di una sola elevazione fuori terra. E' collocato a circa metà del lotto di terreno dove è stato costruito, che ne costituisce la corte pertinenziale; l'ingresso al lotto avviene da strada interpoderale, che seziona e divide il lotto stesso in due parti.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, sono state desunte dal rilievo effettuato e dalle informazioni contenute nella relazione tecnica, allegata al progetto di condono.

Comprendono la struttura intelaiata in c.a. che poggia su fondazione continua in parte su travi ed in parte, lungo il lato sud del fabbricato, su pali, solai latero-cementizi con travetti precompressi e copertura piana calpestabile; i rompenti esterni sono realizzati con blocchi coibentanti tipo poroton mentre i tramezzi interni sono realizzati con blocchetti di pomice e cemento.

La villetta si presenta visivamente, in sufficienti condizioni statiche ma pessime condizioni architettoniche. Esternamente i prospetti non sono rifiniti e presentano solo un primo strato di rinzafo, senza l'intonaco protettivo e la tinteggiatura; la parete a confine con il locale di sgombero presenta addirittura la muratura a vista, così come a vista sono i pilastri e la trave lungo il prospetto principale a nord. La suddetta trave presenta anche numerosi fori che accoglievano le travi in legno di una tettoia sterna, successivamente dismessa. Il locale di sgombero, previsto da progetto in legno, è

stato sostituito da un vano parzialmente edificato in blocchi tipo poroton, ancora incomplete e senza copertura. Per lo stesso comunque, sarà prevista la demolizione ed in ripristino allo stato di progetto, così come sarà prevista la demolizione di un piccolo cucinino all'aperto e di un secondo locale di sgombero, entrambi in muratura.

Anche gli interni appaiono non in buone condizioni e sono appena sufficientemente rifiniti, inoltre risentono dello stato di abbandono in cui versa l'abitazione. Soprattutto il vano destinato a cucina, presenta vistose manifestazioni di umidità lungo le pareti, sia nella parte inferiore, per l'umidità di risalita, sia in quella superiore per una probabile non ottimale impermeabilizzazione della copertura.

Riepilogo sintetico

Anno di costruzione: in nessun documento tecnico acquisito è indicata la data di costruzione del fabbricato che presumibilmente, vista la prima istanza di condono presentata ai sensi della l. 47/85 per la sua regolarizzazione, doveva già essere esistente nell'anno 1983; le caratteristiche di alcuni materiali, riguardanti i tamponi esterni ed i tramezzi interni, documentati nella relazione tecnica allegata alla concessione, fanno presupporre degli interventi di ristrutturazione sull'immobile, prima del rilascio della concessione in sanatoria del 2009.

Esposizione: il fabbricato presenta tutti e quattro i lati liberi ed esposti.

Altezza interna utile: ml 2,85 per i vani principali, ml 2,46 per il disimpegno con controsoffitto.

Str. verticali: struttura intelaiata in c.a.

Solai: laterocementizio con travetti precompressi.

Copertura: laterocementizia piana.

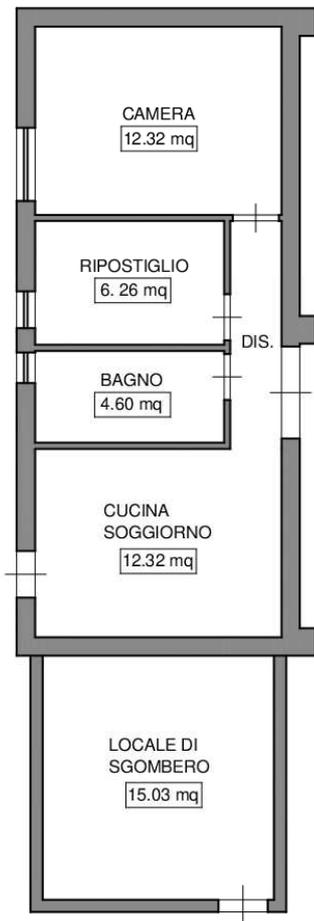
Pareti esterne ed interne: tamponi esterni realizzati con blocchi tipo poroton tramezzi interni realizzati con blocchetti di pomice e cemento.

Pavimentazione interna: pavimento in ceramica monocottura.

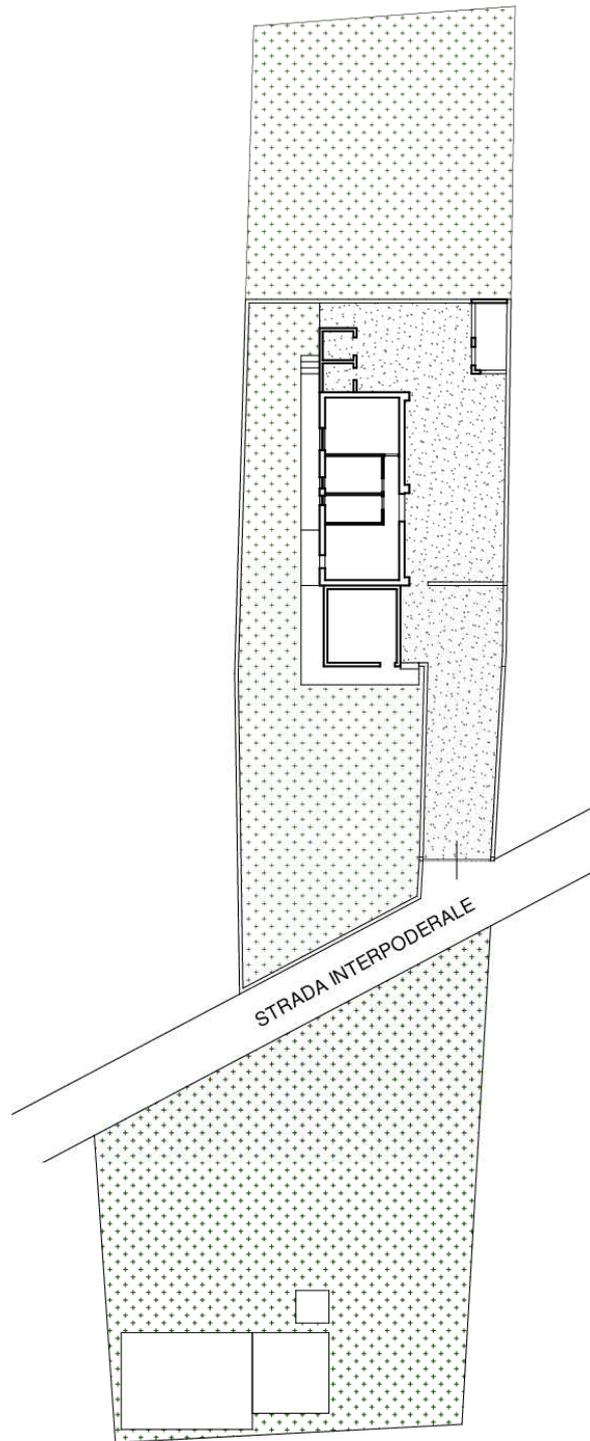
Infissi esterni ed interni: infissi esterni: in alluminio con vetri camera e battenti esterni in ferro; infissi interni: costituiti da porte in legno tamburato.

Impianti elettrico ed idrico: realizzati sottotraccia senza certificazioni di conformità.

Soffitta, cantina o simili: locale di sgombero esterno all'abitazione e non comunicante con essa, con struttura in legno, da ripristinare in luogo di un vano in muratura in corso di costruzione.



PLANIMETRIA
FABBRICATO
SCALA 1:100



PLANIMETRIA
DEL LOTTO
FUORI SCALA

IMMOBILE SITO IN MISILMERI
C.DA MASSERIA D'AMARI 116 - PIANO T
F. 41 - PART. 282 - SUB 1

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

SCALA MISTA

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



Foto 1. Cannello di accesso alla proprietà



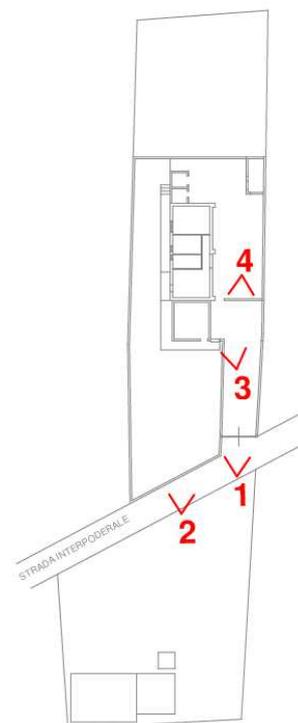
Foto 4. Vialeto di ingresso



Foto 2. Muretto di confine lungo la strada e giardino



Foto 3. Abitazione vista dal vialetto d'ingresso



Rilievo fotografico dei beni siti in Misilmeri
C.da Masseria d'Amari n. 116 - F.41 P.IIa 282

Terreno pertinenziale
dell'abitazione ed esterni

1

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 5. Locale di sgombero in muratura parzialmente costruito



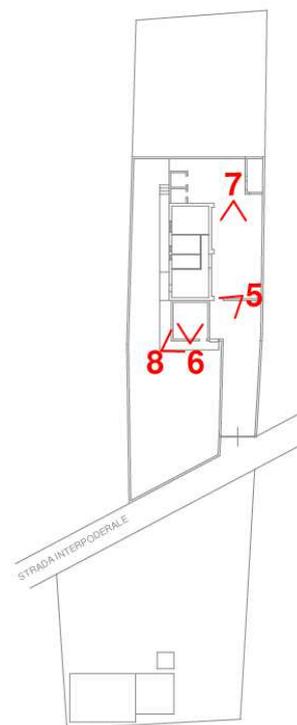
Foto 8. Locale di sgombero parzialmente costruito



Foto 6. Parete esterna dell'abitazione in aderenza al locale



Foto 7. Corte antistante la casa



Rilievo fotografico dei beni siti in Misilmeri
C.da Masseria d'Amari n. 116 - F.41 P.IIa 282

Terreno pertinenziale
dell'abitazione ed esterni

2

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 9. Ingresso all'abitazione



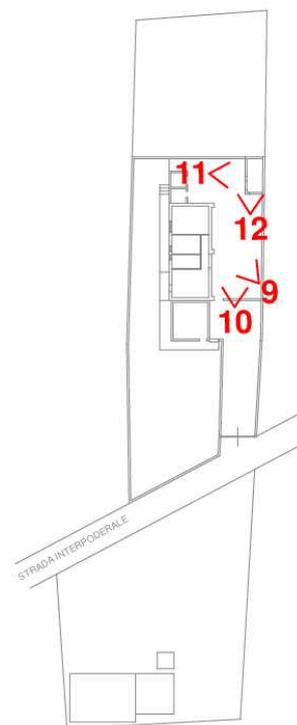
Foto 12. Piccola cucina in muratura abusiva



Foto 10. Corte antistante la casa



Foto 11. Piccola cucina in muratura abusiva



Rilievo fotografico dei beni siti in Misilmeri
C.da Masseria d'Amari n. 116 - F.41 P.IIa 282

Terreno pertinenziale
dell'abitazione ed esterni

3

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 13. Recinzione di confine



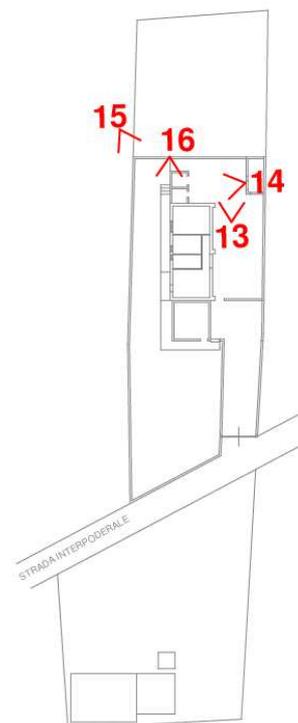
Foto 16. Terreno dietro la casa



Foto 14. Casotto in muratura abusivo



Foto 15. Retro dell'abitazione



Rilievo fotografico dei beni siti in Misilmeri
C.da Masseria d'Amari n. 116 - F.41 P.IIa 282

Terreno pertinenziale
dell'abitazione ed esterni

4

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 17. Cucina-soggiorno



Foto 19. Ripostiglio

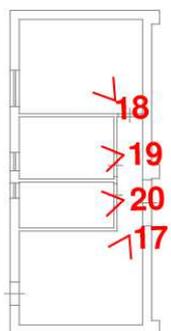


Foto 18. Camera da letto



Foto 20. Bagno

Rilievo fotografico dei beni siti in Misilmeri
C.da Masseria d'Amari n. 116 - F.41 P.IIa 282 sub 1

Interni dell'abitazione

5

RILIEVO FOTOGRAFICO

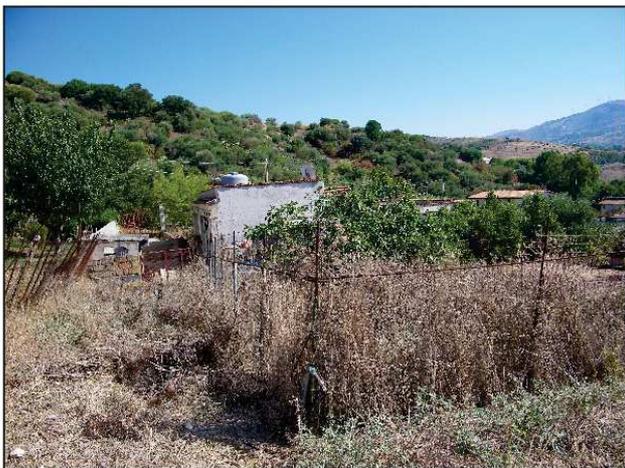


Foto 21. Terreno agricolo



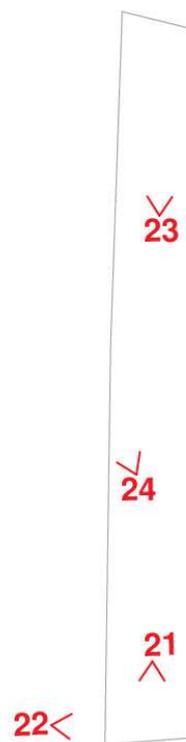
Foto 24. Terreno agricolo



Foto 22. Terreno agricolo



Foto 23. Terreno agricolo



Rilievo fotografico dei beni siti in Misilmeri
C.da Masseria d'Amari n. 116 - F.41 P.IIa 281

Terreno agricolo

6

PROVENIENZE VENTENNALI

| ABITAZIONE E TERRENO (f. 41, part. 282, sub. 1- f. 41, part. 281) | | | | | |
|---|--|----------------------|------------|-----------|-------------|
| Dal 24/06/1972 al 21/11/2007 | ****Omissis**** ****Omissis**** | Atto di Assegnazione | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. N° | Raccolta N° |
| | | Not. Lucio Scoma | 24/06/1972 | 108333 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 17/07/1972 | 26253 | 20984 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Serie |
| | | | | | |
| Dal 21/11/2007 ad oggi | ****Omissis**** ****Omissis**** | Atto di Assegnazione | | | |
| | | Rogante | Data | Rep. N° | Raccolta N° |
| | | Not. V. Marretta | 21/11/2007 | 19454 | 6640 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Palermo | 23/11/2007 | 75783 | 48004 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Serie |
| | | AdE Palermo | 23/11/2007 | 9141 | |

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza che ha come soggetto gli esecutati, verrà inserito come allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento inoccupato dai debitori e quindi **libero**.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Per il bene pignorato, non vi è la pendenza di:

- domande giudiziali o altre procedure esecutive,
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici,
- pesi o limitazioni d'uso, anche di carattere condominiale,
- atti impositivi di servitù
- provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale

- **ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

Esaminata la certificazione notarile contenuta nel fascicolo ed effettuata, presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, le visure ipotecarie per immobili aggiornate al 25/04/2023 ed al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta il 23/11/2007
Reg. gen. 75784 - Reg. part. 18778
Quota: ½ ciascuno della piena proprietà
A favore di BANCO MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Contro ****Omissis**** E ****Omissis****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Termini Imerese
Trascritto il 07/02/2023
Reg. gen. 5891 - Reg. part. 4756
Quota: ½ ciascuno della piena proprietà
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro ****Omissis**** E ****Omissis****
- **Rettifica a trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare del 07/02/2023**
Trascritto il 24/02/2023
Reg. gen. 9179 - Reg. part. 7420
Quota: 1/2 ciascuno della piena proprietà
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro ****Omissis**** E ****Omissis****

Nota Dalla relazione notarile in atti si rileva: la presente rettifica alla nota già trascritta in data 07/02/2023 ai nn. 5891/4756 con riferimento all'esatto identificativo catastale dell'immobile n.2 di cui al quadro B della presente, fermo restando il resto cui si fa pieno riferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Strumenti urbanistici approvati: -P.R.G. vigente del comune di Misilmeri, approvato con decreto dirigit. n. 1216 del 18 ottobre 2006 dall'Ass. Reg. Territorio ed Ambiente – dip. Urbanistica e pubblicato nella G.U.R.S. del 05/01/2007. Avvertenza: gli elaborati grafici (tavole) e testuali (regolamento edilizio e norme tecniche di attuazione) del PRG, contengono alcuni errori materiali di graficizzazione e di adeguamento puntuale rispetto ad alcune prescrizioni del decreto di approvazione.

Zona omogenea interessata: “E1” Verde agricolo normale

Norme tecniche di attuazione: Art. 38: Zone E1 –

-densità edilizia massima pari a 0.03 mc/mq, con distacco minimo dai confini di 7,5 ml;

-altezza massima pari a 7,50 ml e massimo due elevazioni fuori terra;

-edificazione consentita a mezzo di singola concessione edilizia;

Vincoli speciali:

Vincolo sismico di cui alla L. 64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità.

- **Pratiche edilizie**

Il fabbricato è stato realizzato in forza di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 52 del 19/03/2009 prot. 13563** – a nome di ****Omissis**** e ****Omissis****; la Pratica edilizia, la n. 739 del 04/04/1986, è stata istruita ai sensi della L. 47/85 a nome di ****Omissis**** per il mantenimento di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Per il fabbricato non è mai stato richiesto e rilasciato, il Certificato di abitabilità. Successivamente al titolo abilitativo citato, non è emersa la presenza di altre autorizzazioni edilizie, ad eccezione della certificazione relativa alla **Idoneità alla realizzazione di impianto fotovoltaico prot. 654 del 10/01/2012**.

- **Conformità edilizia**

Con richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copia, inoltrata all'Ufficio tecnico del comune di Misilmeri protocollo n. 19045 del 19/06/2023, il sottoscritto, in data 26/06/2023, ha estratto presso lo stesso ufficio, copia del titolo edilizio abilitativo e degli elaborati di progetto allegati, relativi al fabbricato in oggetto.

Accertata la concessione edilizia in sanatoria ad oggi rilasciata e confrontati gli elaborati grafici di progetto con lo stato di fatto, essendo emerse alcune difformità rispetto a quanto assentito, si ritiene che al momento, l'immobile non risulti conforme, dal punto di vista urbanistico-edilizio, alle prescrizioni di progetto per le seguenti difformità emerse:

-sostituzione del locale di sgombero, assentito con struttura in legno, con un locale in muratura, tra l'altro ancora in corso di costruzione, costituito da quattro pilastri in c.a. e muratura di tompagnamento ancora parzialmente incompleta ed inoltre senza ancora una copertura;

-presenza altri diversi manufatti abusivi sul lotto, costituiti da un secondo locale di sgombero in adiacenza al fabbricato, sul lato opposto a dov'è collocato quello autorizzato ed una piccola cucina esterna, entrambi in muratura, oltre un casotto in legno per ricovero attrezzi ed un locale in struttura precaria in lamiera con copertura e tettoia sempre in lamiera, posti sulla frazione del lotto che si trova al di là della strada.

- **Regolarizzazione degli interventi abusivi**

Al fine di valutare la possibilità di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, nel rispetto dei titoli abilitativi che lo legittimano, rilevato che:

-per l'immobile in questione non è stato rilasciato alcun titolo edilizio successivo a quelli sopra citati che ne hanno legittimato la costruzione;

-l'immobile non si trova nelle condizioni previste dal combinato disposto dall'art. 40, c. 6, L. 47/85 e dall'art. 46, c.5, D.P.R. 380/01;

-non si è nelle condizioni di poter ricorrere, per le volumetrie edificate abusivamente, alla cosiddetta sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01;

stante ciò:

per le difformità consistenti nell'edificazione abusiva dei volumi costituiti dal locale di sgombero, dal casotto e dalla piccola cucina esterna, tutti in muratura, dal ricovero per attrezzi in legno e dal locale in lamiera con tettoia, sarà prevista la demolizione; solo per il locale di sgombero, sarà prevista la messa in ripristino allo stato assentito dal progetto in sanatoria, cioè ricostituendo la volumetria originaria con struttura in legno. Dovrà poi essere conseguita l'abitabilità dell'immobile, attraverso una Segnalazione Certificata di Abitabilità, SCA, a firma di un tecnico abilitato.

I costi stimati per la regolarizzazione riguarderanno quindi:

- Demolizione di manufatti abusivi in muratura e dismissione di quelli con struttura precaria
Costi stimati a corpo comprendenti demolizioni e dismissioni, trasporto ed oneri di accesso a discarica e ricostruzione del locale di sgombero in legno come da progetto € 5.200,00
- *Pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità*
spese tecniche € 900,00
spese istruttorie, diritti di segreteria e marche € 116,00

Costi stimati di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 6.216,00

- **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

L'immobile non è dotato di dichiarazioni di conformità relative agli impianti installati e pertanto se ne ritiene necessaria la redazione anche ai fini di una successiva certificazione di agibilità/abitabilità.

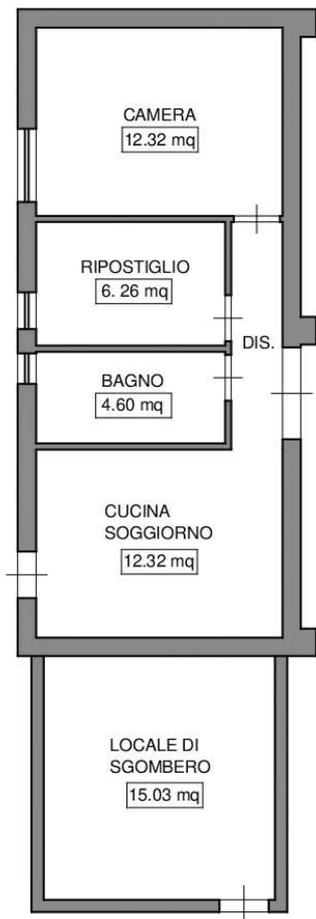
Costo stimato per le dichiarazioni di conformità degli impianti: € 300.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e pertanto se ne ritiene necessaria la redazione ai fini della vendita, quantificando la spesa tecnica in euro 200,00.

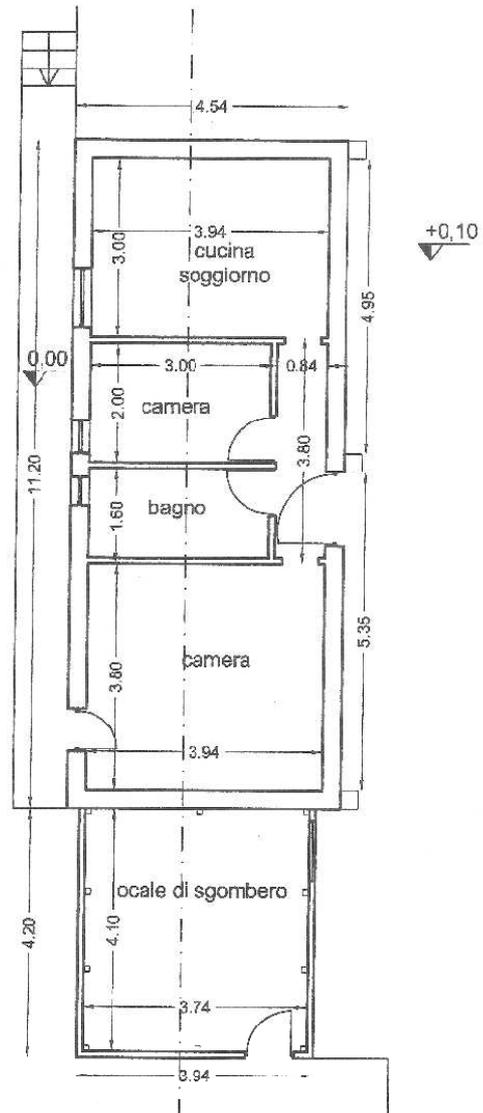
Costo stimato per la redazione di nuovo APE: € 200.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di una villetta unifamiliare, non si rilevano vincoli ed oneri condominiali.



PLANIMETRIA
DELLO STATO
DI FATTO



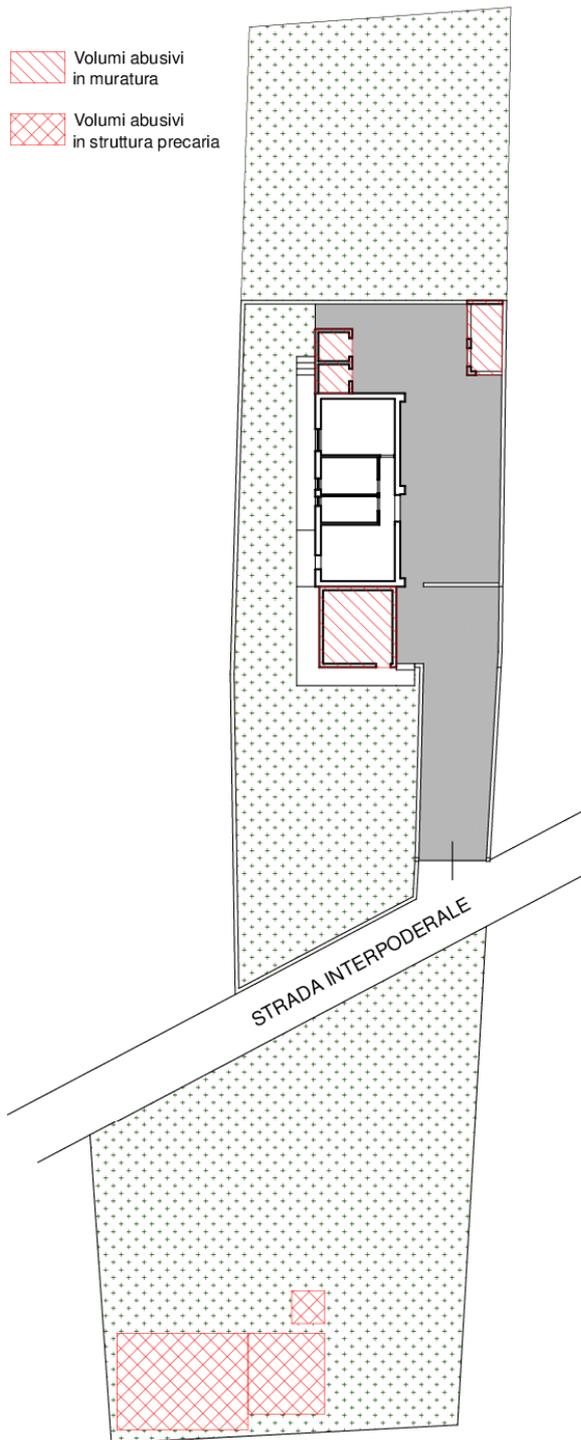
PLANIMETRIA
DI PROGETTO

IMMOBILE SITO IN MISILMERI
C.DA MASSERIA D'AMARI 116 - PIANO T
F. 41 - PART. 282 - SUB 1

ACCERTAMENTO CONFORMITA'
URBANISTICO - EDILIZIA

SCALA 1:100

CONFRONTO PLANIMETRIA PROGETTO-PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



PLANIMETRIA
GENERALE
DEL LOTTO

IMMOBILE SITO IN MISILMERI
C.DA MASSERIA D'AMARI 116 - PIANO T
F. 41 - PART. 282

ACCERTAMENTO CONFORMITA'
URBANISTICO - EDILIZIA

SCALA N.S.

CONFRONTO PLANIMETRIA PROGETTO-PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Abitazione unifamiliare in villino ubicata in c.da Masseria d'Amari n. 116, Misilmeri (PA), piani terra, costituita da un'unità abitativa ad una sola elevazione fuori terra oltre corte pertinenziale;
- **Bene N° 2** - Terreno con destinazione agricola coltivato a seminativo, ubicato in c.da Masseria d'Amari, Misilmeri (PA).

I beni in oggetto sono, un'abitazione unifamiliare in villino posta al piano terra, di categoria catastale A/7 con corte pertinenziale ed un appezzamento di terreno, contiguo al lotto precedente, con destinazione agricola e classe seminativo 3. Fabbricato e terreno sono entrambi siti nel comune di Misilmeri, in contrada Masseria d'Amari, un'area ricadente in zona territoriale "E1" del PRG comunale, che la individua come "*Zona di verde agricolo normale*", una zona in prevalenza agricola e caratterizzata da un'edilizia insediativa sparsa, costituita per la maggior parte, da abitazioni unifamiliari stagionali e non. La zona risulta abbastanza periferica rispetto al centro abitato di Misilmeri e mediamente urbanizzata, ma non presenta opere di urbanizzazione primaria e secondaria né alcun tipo di servizio, nemmeno dei più essenziali, per cui, per qualsiasi necessità, occorre raggiungere i vicini centri abitati di Misilmeri o di Bolognetta. Il lotto di terreno di pertinenza dell'abitazione, ha un accesso da un cancello lungo una strada vicinale che si dirama dalla SS 121 che da Misilmeri conduce a Bolognetta ed è delimitato da un alto muro di confine nella parte nord e da un muretto con recinzione in ferro per il restante perimetro, la pavimentazione dal cancello fino a tutta la striscia lungo il prospetto principale del fabbricato è in battuto di cemento, mentre la restante parte del lotto è costituita da giardino. L'unità abitativa, ha una forma rettangolare con una lunghezza molto sviluppata rispetto alla profondità. L'accesso avviene da un portoncino in ferro che si chiude su una persiana in alluminio e vetro la quale immette in un lungo corridoio di disimpegno che distribuisce i pochi ambienti. In sequenza vi è un ambiente individuabile come cucina soggiorno con una porta che si apre anche sul retro della casa, a seguire un bagno con sanitari e doccia con una finestra che da sempre sul retro della casa, un ripostiglio ed una camera da letto, sempre finestrati; tutti gli infissi esterni hanno un controbattente oscurante in ferro. Gli ambienti sono tutti di modeste dimensioni, e risultano appena sufficientemente areati ed illuminati ad eccezione della camera da letto che gode di una finestra di dimensioni maggiori delle altre aperture. L'altezza netta dell'appartamento è di ml 2.85, ad esclusione del disimpegno, controsoffittato, che presenta un'altezza di 2,46 ml, mentre la sua superficie complessiva utile è di circa 66 mq. E' da rilevare che, il terrazzo di copertura dell'abitazione, indicato raggiungibile da una scala nella planimetria catastale e valutato di conseguenza come terrazzo praticabile e quindi come pertinenza accessoria, nei grafici di progetto risulta invece privo di scala e con un parapetto di 60 cm di altezza che lo rendono quindi nei fatti, un terrazzo non calpestabile, la cui superficie non è quindi valutabile. Le finiture dell'appartamento risultano essenziali, con pavimenti in ceramica monocottura, porte interne in legno tamburato, rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetri camera; pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco e pittura, tranne il soffitto in cartongesso del disimpegno. L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete di un consorzio irriguo che fornisce tutta la zona, ed ha un serbatoio esterno in pvc da 1.000 lt come riserva idrica, posto sul tetto della casa; l'impianto fognario è invece costituito da fossa settica tipo imhoff, l'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è alimentato da un impianto fotovoltaico in comodato d'uso, posto anch'esso sul tetto della casa, mentre non sono presenti impianti di riscaldamento o di raffrescamento. Esternamente, così come all'interno, la costruzione risulta scarsamente rifinita, e presenta addirittura, una parte non intonacata con la muratura a vista, sul lato della casa dove è addossato il locale di sgombero; anche pilastri e travi sono a vista, con la trave che corre lungo il lato lungo del fabbricato che presenta una serie di fori dove erano inserite le travi in legno di una tettoia, edificata non in aderenza al progetto e successivamente dismessa. Esternamente, un locale di sgombero, in progetto costruito in legno, ha lasciato il posto ad un locale in muratura che risulta ancora incompleto e comunque abusivo, con pareti in poroton non intonacate, pilastria a vista e mancante della copertura. Sulla parte retrostante del prospetto principale, al di sotto di un piccolo

marciapiede di camminamento di circa 1 metro di larghezza, è stata realizzata, successivamente alla costruzione, una palificata a rinforzo delle fondazioni, per riscontrati problemi di staticità, come riferito dall'esecutato. Si trovano all'interno del lotto anche alcune costruzioni abusive sia in muratura che in strutture precarie, di cui si prevederà la demolizione; un piccolo cucinino all'aperto ed un piccolo locale di sgombero, entrambi in muratura, nei pressi dell'abitazione ed un ricovero per attrezzi in legno ed una struttura precaria con pareti e copertura in lamiera, nella parte del terreno al di là della strada che divide il lotto. Il terreno agricolo, si trova in adiacenza a quello di pertinenza dell'abitazione, confinanti lungo il lato corto. E' un terreno di forma rettangolare stretto e lungo, non coltivato, con qualche albero da frutto sparso ed in pendenza, man mano che lo si percorre; risulta in parte recintato ed in parte no.

Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 41, P.lla 282, sub. 1 graffato con corte pertinenziale Categoria A7 ed al catasto Terreni - Fg. 41, P.lla 281, classe Seminativo 3.

I beni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima dei beni: € 29.957,00

Critério e Metodo di stima

Il criterio di stima analizzerà, come aspetto economico da perseguire, la capacità dei beni in oggetto di essere scambiati; da ciò deriverà il criterio di stima adottato che sarà quello del più probabile valore di mercato. Il procedimento adottato, invece, sarà il metodo sintetico per comparazione con fabbricati e terreni tipo, procedendo però con due diverse tipologie di indagine e di stima:

- Stima sintetica parametrica per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto qualità/prezzo con altri immobili simili, valutando meglio alcune caratteristiche del territorio che sfuggono ad un'analisi eccessivamente standardizzata.

- Stima sintetica parametrica con parametri dell'O.M.I., che utilizzando i parametri dell'Osservatorio nazionale del Mercato Immobiliare, permettono di contro, di svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato.

Successivamente, al valore del bene ottenuto, verranno praticati adeguamenti e correzioni di stima.

Fonti di informazione

- Catasto fabbricati del comune di Misilmeri;
- Agenzie immobiliari presenti nel territorio e nel web con in vendita immobili a Misilmeri;
- Valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate;
- Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.
- Valori agricoli medi per i terreni agricoli

• STIMA DELL'ABITAZIONE

Stima sintetica parametrica per comparazione diretta

Il procedimento consiste nella rilevazione, attraverso indagini di mercato e sul territorio, dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche tecniche (parametri), di una serie di beni simili a quello oggetto di stima; successivamente, si costruisce una scala di valori di tali beni, si confronta il bene oggetto di stima con essi, si colloca il bene nella giusta posizione della scala e se ne determina il valore attraverso la moltiplicazione del parametro (mq) per il prezzo medio unitario dei beni raffrontati.

La scelta degli immobili da comparare, ha richiesto l'individuazione di un mercato omogeneo, ossia di una porzione di area urbana dove la formazione del valore immobiliare ha assunto caratteri comuni e ben precisi. La ricerca di compravendite presso agenzie immobiliari presenti sul territorio di Misilmeri e la consultazione dei Valori immobiliari dichiarati, pubblicati dall'Agenzia delle entrate, è apparsa difficoltosa sia per il numero di immobili in vendita che per il ridotto numero di compravendite dichiarate; la ricerca ha evidenziato un mercato immobiliare, nella porzione di area urbana interessata, poco dinamico ma ha comunque prodotto un valore medio di vendita di:

$$V_m = 521,00 \text{ €/mq}$$

Stima sintetica parametrica con i parametri dell'OMI

Le quotazioni immobiliari semestrali dell'Agenzia del Territorio, individuano per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona **OMI**) di ciascun comune, un intervallo min./max., per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

L'interrogazione dei Valori OMI dell'Agenzia del Territorio, ha fornito i seguenti dati:

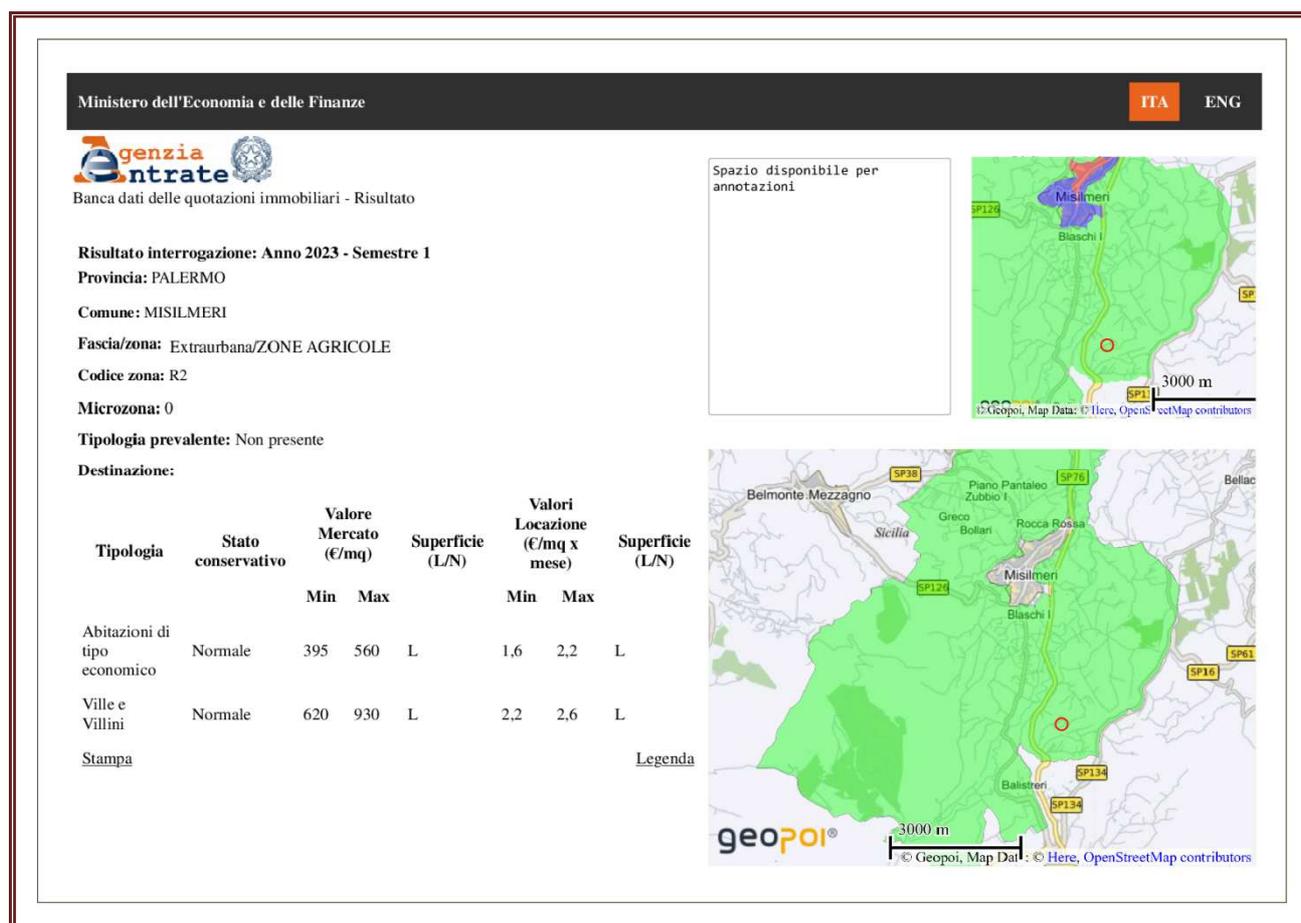
Periodo: anno 2023-sem. 1 **Comune:** Misilmeri (PA) **Zona:** Extraurbana/Zone agricole

Tipo di destinazione: Non presente **Sup. di riferimento:** Lorda **Stato conservativo:** Normale

Tipologia: Ville e Villini **Vm min:** 620€/mq **Vm max:** 930€/mq

Prendendo in considerazione un valore medio fra i due espressi, si avrà:

$$V_{omi} = 775,00 \text{ €/mq}$$



Il valore unitario che verrà preso in considerazione per la stima dell'immobile è il risultato della media dei valori unitari ottenuti dalle analisi del mercato immobiliare e dai valori dell'OMI che, per altro, hanno presentato uno scarto consistente fra di loro:

$$V_m = (521\text{€/mq} + 775 \text{ €/mq}):2 \quad V_m = 648,00 \text{ €/mq}$$

Correzioni di stima

Al valore del bene ottenuto dalla stima sintetica diretta, vengono adesso praticati gli adeguamenti e le correzioni di stima, in quanto, la valutazione di comodi e scomodi e l'apporto di alcune aggiunte o detrazioni, motivate da caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione, rappresentano il percorso metodologico operativo per superare le criticità connesse al confronto fra beni.

Nonostante infatti ogni bene presenti degli aspetti consueti che lo rendono paragonabile ad altri, lo stesso per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende, allo stesso tempo, a discostarsi da tutti gli altri beni presenti sul mercato seppur simili, assumendo peculiarità proprie tali da renderlo unico.

Gli aspetti consueti presi in esame per la comparazione con immobili simili sul mercato, hanno riguardato principalmente le caratteristiche relative ai fattori posizionali dell'immobile rispetto alla zona omogenea analizzata che è risultata in linea con la media delle rilevazioni effettuate e le caratteristiche intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare che invece hanno evidenziato una condizione di svantaggio dell'immobile rispetto al campione analizzato.

| CARATTERISTICA | STATO | COEFF. |
|--|--|-------------|
| FATTORI POSIZIONALI | | |
| Servizi pubblici e commerciali | Inesistenti nella media della zona | 1,00 |
| Parcheggi pubblici | Inesistenti nella media della zona | 1,00 |
| Esposizione e panoramicità | Nella media della zona | 1.00 |
| CARATTERISTICHE INTRINSECHE FABBRICATO/UNITA' ABITATIVA | | |
| Vetustà dell'edificio | Oltre 40 anni | 0.94 |
| Stato manutentivo | scadente | 0.95 |
| Stato locativo | Libero | 1,01 |
| Grado di finitura degli esterni | incompleto | 0,95 |
| Grado di finitura degli interni | Appena sufficienti | 0.99 |
| Piano | Terra | 1.01 |
| Spazi interni/consistenza | mediocri | 0.97 |
| Luminosità ambienti | Appena sufficiente | 0.99 |
| Areazione degli ambienti | Sufficiente | 1.00 |
| Infissi esterni | In alluminio con vetri camera Con controbattenti in ferro | 1.02 |
| Servizi Igienici | singolo | 0.99 |
| Riscaldamento | Non presente | 0.97 |
| Altri impianti | fotovoltaico per energia elettrica | 1.02 |
| Parcheggio privato scoperto | presente | 1.01 |
| Pertinenze esclusive | corte | 1.02 |
| | Coefficiente di differenziazione | 0.83 |

Applicate le suddette correzioni di stima per le caratteristiche proprie dell'immobile si ottiene un coefficiente di differenziazione negativo pari al 17% che determina il valore finale dell'immobile in:

$$648,00 \text{ €/mq} \times 0.83 = 537,83 \text{ €/mq}$$

- **STIMA DEL TERRENO**

Consultato il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per la provincia di Palermo ed il comune di Misilmeri, per la qualità di coltura Seminativo, si è ottenuto un valore medio di 12.000 €/ha, pari a:

$$1,20 \text{ €/mq}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 1 - Abitazione unifamiliare in villino ubicata in c.da Masseria d'Amari n. 116, Misilmeri (PA), piano terra, costituita da un'unità abitativa ad una sola elevazione fuori terra oltre corte pertinenziale; | 77,00 mq | 537,83 €/mq | € 41.414,00 | 100,00% | € 41.414,00 |
| Bene N° 2 - Terreno con destinazione agricola coltivato a seminativo, ubicato in c.da Masseria d'Amari, Misilmeri (PA). | 1.601,00 mq | 1.20 €/mq | € 1.921,00 | 100,00% | € 1.921,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 43.335,00 |

Valore di stima totale: € 43.335,00

- **Deprezzamenti (applicati solamente al fabbricato e non al terreno agricolo)**

| Natura del deprezzamento | Valore |
|--|-------------------|
| Riduzione minima del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. | 6.212,00 € |
| Oneri di regolarizzazione catastale | 450,00 € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia | 6.216,00 € |
| Oneri per dichiarazioni di conformità impianti | 300,00 € |
| APE | 200,00 € |

Valore finale di stima: € 29.957,00

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

Termini Imerese, li 31/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferrigno Vincenzo

ELENCO ALLEGATI

- ✓ All. 1- Verbale di sopralluogo
- ✓ All. 2- Atto di proprietà
- ✓ All. 3- Certificato di residenza degli esecutati
- ✓ All. 4- Estratto dell'atto di matrimonio relativo agli esecutati
- ✓ All. 5- Estratto di mappa catastale
- ✓ All. 6- Confronto Ortofoto-Estratto di mappa catastale
- ✓ All. 7- Visure storiche per immobile
- ✓ All. 8- Planimetria catastale
- ✓ All. 9- Confronto fra planimetrie catastali e planimetrie dello stato di fatto
- ✓ All. 10- Planimetrie dello stato di fatto
- ✓ All. 11- Rilievo fotografico dello stato di fatto
- ✓ All. 12- Ispezioni ipotecarie
- ✓ All. 13- Concessione edilizia in Sanatoria
- ✓ All. 14- Allegati grafici alla concessione
- ✓ All. 15- Certificato di Destinazione Urbanistica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Abitazione unifamiliare in villino ubicata in c.da Masseria d'Amari n. 116, Misilmeri (PA), piani terra, costituita da un'unità abitativa ad una sola elevazione fuori terra oltre corte pertinenziale;
- **Bene N° 2** - Terreno con destinazione agricola coltivato a seminativo, ubicato in c.da Masseria d'Amari, Misilmeri (PA).

I beni in oggetto sono, un'abitazione unifamiliare in villino posta al piano terra, di categoria catastale A/7 con corte pertinenziale ed un appezzamento di terreno, contiguo al lotto precedente, con destinazione agricola e classe seminativo 3. Fabbricato e terreno sono entrambi siti nel comune di Misilmeri, in contrada Masseria d'Amari, un'area ricadente in zona territoriale "E1" del PRG comunale, che la individua come "Zona di verde agricolo normale", una zona in prevalenza agricola e caratterizzata da un'edilizia insediativa sparsa, costituita per la maggior parte, da abitazioni unifamiliari stagionali e non. La zona risulta abbastanza periferica rispetto al centro abitato di Misilmeri e mediamente urbanizzata, ma non presenta opere di urbanizzazione primaria e secondaria né alcun tipo di servizio, nemmeno dei più essenziali, per cui, per qualsiasi necessità, occorre raggiungere i vicini centri abitati di Misilmeri o di Bolognetta. Il lotto di terreno di pertinenza dell'abitazione, ha un accesso da un cancello lungo una strada vicinale che si dirama dalla SS 121 che da Misilmeri conduce a Bolognetta ed è delimitato da un alto muro di confine nella parte nord e da un muretto con recinzione in ferro per il restante perimetro, la pavimentazione dal cancello fino a tutta la striscia lungo il prospetto principale del fabbricato è in battuto di cemento, mentre la restante parte del lotto è costituita da giardino. L'unità abitativa, ha una forma rettangolare con una lunghezza molto sviluppata rispetto alla profondità. L'accesso avviene da un portoncino in ferro che si chiude su una persiana in alluminio e vetro la quale immette in un lungo corridoio di disimpegno che distribuisce i pochi ambienti. In sequenza vi è un ambiente individuabile come cucina soggiorno con una porta che si apre anche sul retro della casa, a seguire un bagno con sanitari e doccia con una finestra che da sempre sul retro della casa, un ripostiglio ed una camera da letto, sempre finestrati; tutti gli infissi esterni hanno un controbattente oscurante in ferro. Gli ambienti sono tutti di modeste dimensioni, e risultano appena sufficientemente areati ed illuminati ad eccezione della camera da letto che gode di una finestra di dimensioni maggiori delle altre aperture. L'altezza netta dell'appartamento è di ml 2.85, ad esclusione del disimpegno, controsoffittato, che presenta un'altezza di 2,46 ml, mentre la sua superficie complessiva utile è di circa 66 mq. E' da rilevare che, il terrazzo di copertura dell'abitazione, indicato raggiungibile da una scala nella planimetria catastale e valutato di conseguenza come terrazzo praticabile e quindi come pertinenza accessoria, nei grafici di progetto risulta invece privo di scala e con un parapetto di 60 cm di altezza che lo rendono quindi nei fatti, un terrazzo non calpestabile, la cui superficie non è quindi valutabile. Le finiture dell'appartamento risultano essenziali, con pavimenti in ceramica monocottura, porte interne in legno tamburato, rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetri camera; pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco e pittura, tranne il soffitto in cartongesso del disimpegno. L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete di un consorzio irriguo che fornisce tutta la zona, ed ha un serbatoio esterno in pvc da 1.000 lt come riserva idrica, posto sul tetto della casa; l'impianto fognario è invece costituito da fossa settica tipo imhoff, l'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è alimentato da un impianto fotovoltaico in comodato d'uso, posto anch'esso sul tetto della casa, mentre non sono presenti impianti di riscaldamento o di raffrescamento. Esternamente, così come all'interno, la costruzione risulta scarsamente rifinita, e presenta addirittura, una parte non intonacata con la muratura a vista, sul lato della casa dove è addossato il locale di sgombero; anche pilastri e travi sono a vista, con la trave che corre lungo il lato lungo del fabbricato che presenta una serie di fori dove erano inserite le travi in legno di una tettoia, edificata non in aderenza al progetto e successivamente dismessa. Esternamente, un locale di sgombero, in progetto costruito in legno, ha lasciato il posto ad un locale in muratura che risulta ancora incompleto e comunque abusivo, con pareti in poroton non intonacate, pilastria vista e

mancante della copertura. Sulla parte retrostante del prospetto principale, al di sotto di un piccolo marciapiede di camminamento di circa 1 metro di larghezza, è stata realizzata, successivamente alla costruzione, una palificata a rinforzo delle fondazioni, per riscontrati problemi di staticità, come riferito dall'esecutato. Si trovano all'interno del lotto anche alcune costruzioni abusive sia in muratura che in strutture precarie, di cui si prevederà la demolizione; un piccolo cucinino all'aperto ed un piccolo locale di sgombero, entrambi in muratura, nei pressi dell'abitazione ed un ricovero per attrezzi in legno ed una struttura precaria con pareti e copertura in lamiera, nella parte del terreno al di là della strada che divide il lotto. Il terreno agricolo, si trova in adiacenza a quello di pertinenza dell'abitazione, confinanti lungo il lato corto. E' un terreno di forma rettangolare stretto e lungo, non coltivato, con qualche albero da frutto sparso ed in pendenza, man mano che lo si percorre; risulta in parte recintato ed in parte no.

Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 41, P.lla 282, sub. 1 graffato con corte pertinenziale Categoria A7 ed al catasto Terreni - Fg. 41, P.lla 281, classe Seminativo 3.

I beni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Strumenti urbanistici approvati: -P.R.G. vigente del comune di Misilmeri, approvato con decreto dirig. n. 1216 del 18 ottobre 2006 dall'Ass. Reg. Territorio ed Ambiente - dip. Urbanistica e pubblicato nella G.U.R.S. del 05/01/2007. Avvertenza: gli elaborati grafici (tavole) e testuali (regolamento edilizio e norme tecniche di attuazione) del PRG, contengono alcuni errori materiali di graficizzazione e di adeguamento puntuale rispetto ad alcune prescrizioni del decreto di approvazione.

Zona omogenea interessata: "E1" Verde agricolo normale

Norme tecniche di attuazione: Art. 38: Zone E1 -

-densità edilizia massima pari a 0.03 mc/mq, con distacco minimo dai confini di 7,5 ml;

-altezza massima pari a 7,50 ml e massimo due elevazioni fuori terra;

-edificazione consentita a mezzo di singola concessione edilizia;

Vincoli speciali:

Vincolo sismico di cui alla L. 64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg

Prezzo base d'asta: € 29.957,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.957,00

| | | | |
|--|---|-------------------|-----------------|
| Bene N° 1 - Abitazione unifamiliare in villino ubicata in c.da Masseria d'Amari n. 116, Misilmeri (PA), piani terra, costituita da un'unità abitativa ad una sola elevazione fuori terra oltre corte pertinenziale; | | | |
| Bene N° 2 - Terreno con destinazione agricola coltivato a seminativo, ubicato in c.da Masseria d'Amari, Misilmeri (PA). | | | |
| Ubicazione: | c.da Masseria d'Amari n. 116, Misilmeri (PA), piani terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobili: | Abitazione unifamiliare in villino ad una elevazione, terreno agricolo Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 41, P.lla 282, sub. 1 graffato con corte pertinenziale Categoria A7 ed al catasto Terreni - Fg. 41, P.lla 281, classe Seminativo 3. | Superficie | 77 mq + 1601 mq |
| Stato conservativo: | Il bene in oggetto, si presenta in scadente stato di conservazione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda soprattutto il prospetto esterno, inoltre alla data del sopralluogo, lo stesso risultava inabitato ed in stato di abbandono; alla luce di ciò, necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria per rendere l'immobile abitabile. | | |
| Descrizione: | <p>I beni in oggetto sono, un'abitazione unifamiliare in villino posta al piano terra, di categoria catastale A/7 con corte pertinenziale ed un appezzamento di terreno, contiguo al lotto precedente, con destinazione agricola e classe seminativo 3. Fabbricato e terreno sono entrambi siti nel comune di Misilmeri, in contrada Masseria d'Amari, un'area ricadente in zona territoriale "E1" del PRG comunale, che la individua come "Zona di verde agricolo normale", una zona in prevalenza agricola e caratterizzata da un'edilizia insediativa sparsa, costituita per la maggior parte, da abitazioni unifamiliari stagionali e non. La zona risulta abbastanza periferica rispetto al centro abitato di Misilmeri e mediamente urbanizzata, ma non presenta opere di urbanizzazione primaria e secondaria né alcun tipo di servizio, nemmeno dei più essenziali, per cui, per qualsiasi necessità, occorre raggiungere i vicini centri abitati di Misilmeri o di Bolognetta. Il lotto di terreno di pertinenza dell'abitazione, ha un accesso da un cancello lungo una strada vicinale che si dirama dalla SS 121 che da Misilmeri conduce a Bolognetta ed è delimitato da un alto muro di confine nella parte nord e da un muretto con recinzione in ferro per il restante perimetro, la pavimentazione dal cancello fino a tutta la striscia lungo il prospetto principale del fabbricato è in battuto di cemento, mentre la restante parte del lotto è costituita da giardino. L'unità abitativa, ha una forma rettangolare con una lunghezza molto sviluppata rispetto alla profondità. L'accesso avviene da un portoncino in ferro che si chiude su una persiana in alluminio e vetro la quale immette in un lungo corridoio di disimpegno che distribuisce i pochi ambienti. In sequenza vi è un ambiente individuabile come cucina soggiorno con una porta che si apre anche sul retro della casa, a seguire un bagno con sanitari e doccia con una finestra che da sempre sul retro della casa, un ripostiglio ed una camera da letto, sempre finestrati; tutti gli infissi esterni hanno un controbattente oscurante in ferro. Gli ambienti sono tutti di modeste dimensioni, e risultano appena sufficientemente areati ed illuminati ad eccezione della camera da letto che gode di una finestra di dimensioni maggiori delle altre aperture. L'altezza netta dell'appartamento è di ml 2.85, ad esclusione del disimpegno, controsoffittato, che presenta un'altezza di 2,46 ml, mentre la sua superficie complessiva utile è di circa 66 mq. E' da rilevare che, il terrazzo di copertura dell'abitazione, indicato raggiungibile da una scala nella planimetria catastale e valutato di conseguenza come terrazzo praticabile e quindi come pertinenza accessoria, nei grafici di progetto risulta invece privo di scala e con un parapetto di 60 cm di altezza che lo rendono quindi nei fatti, un terrazzo non calpestabile, la cui superficie non è quindi valutabile. Le finiture dell'appartamento risultano essenziali, con pavimenti in ceramica monocottura, porte interne in legno tamburato, rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetri camera; pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco e pittura, tranne il soffitto in cartongesso del disimpegno. L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete di un consorzio irriguo che fornisce tutta la zona, ed ha un sebatoio esterno in pvc da 1.000 lt come riserva idrica, posto sul tetto della casa; l'impianto fognario è invece costituito da fossa settica tipo imhoff, l'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è alimentato da un impianto fotovoltaico in comodato d'uso, posto anch'esso sul tetto della casa, mentre non sono presenti impianti di riscaldamento o di raffrescamento. Esternamente, così come all'interno, la costruzione risulta scarsamente rifinita, e presenta addirittura, una parte non intonacata con la muratura a vista, sul lato della casa dove è addossato il locale di sgombero; anche pilastri e travi sono a vista, con la trave che corre lungo il lato lungo del fabbricato che presenta una serie di fori dove erano inserite le travi in legno di una tettoia, edificata non in aderenza al progetto e successivamente dismessa. Esternamente, un locale di sgombero, in progetto costruito in legno, ha lasciato il posto ad un locale in muratura che risulta ancora incompleto e comunque abusivo, con pareti in poroton non intonacate, pilastria a vista e mancante della copertura. Sulla parte retrostante del prospetto principale, al di sotto di un piccolo marciapiede di camminamento di circa 1 metro di larghezza, è stata realizzata, successivamente alla costruzione, una palificata a rinforzo delle fondazioni, per riscontrati problemi di staticità, come riferito dall'esecutato. Si trovano all'interno del lotto anche alcune costruzioni abusive sia in muratura che in strutture precarie, di cui si prevederà la demolizione; un piccolo cucinino all'aperto ed un piccolo locale di sgombero, entrambi in muratura, nei pressi dell'abitazione ed un ricovero per attrezzi in legno ed una struttura precaria con pareti e copertura in lamiera, nella parte del terreno al</p> | | |

| | |
|---|--|
| | di là della strada che divide il lotto. Il terreno agricolo, si trova in adiacenza a quello di pertinenza dell'abitazione, confinanti lungo il lato corto. E' un terreno di forma rettangolare stretto e lungo, non coltivato, con qualche albero da frutto sparso ed in pendenza, man mano che lo si percorre; risulta in parte recintato ed in parte no. |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta al momento inoccupato dai debitori e quindi libero . |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta il 23/11/2007
Reg. gen. 75784 - Reg. part. 18778
Quota: ½ ciascuno della piena proprietà
A favore di BANCO MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Contro ****Omissis**** E ****Omissis****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Termini Imerese
Trascritto il 07/02/2023
Reg. gen. 5891 - Reg. part. 4756
Quota: ½ ciascuno della piena proprietà
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro ****Omissis**** E ****Omissis****

- **Rettifica a trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare del 07/02/2023**
Trascritto il 24/02/2023
Reg. gen. 9179 - Reg. part. 7420
Quota: 1/2 ciascuno della piena proprietà
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro ****Omissis**** E ****Omissis****

Nota Dalla relazione notarile in atti si rileva: la presente rettifica alla nota già trascritta in data 07/02/2023 ai nn. 5891/4756 con riferimento all'esatto identificativo catastale dell'immobile n.2 di cui al quadro B della presente, fermo restando il resto cui si fa pieno riferimento.