
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **27/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto unico

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Baratta
Codice fiscale: BRTRCR79A19L112G
Partita IVA: 06333210828
Studio in: CONTRADA SAN GIROLAMO SNC - 90018 Termini Imerese
Telefono: 0918145849
Fax: 0918145849
Email: RICCARDOBARATTA79@GMAIL.COM
Pec: RICCARDO.BARATTA@ORDINEINGPA.IT



Inizio operazioni peritali

Così come preventivamente concordato con il custode nominato, avv. Tommaso Greco, il giorno 09.05.2018 alle ore 15:00 lo scrivente giungeva nella c.da Piano Stoppa del Comune di Misilmeri per effettuare l'accesso al bene pignorato. In quella occasione, unitamente all'avv. Greco, si procedeva all'individuazione del bene alla presenza del sig. OMISSIS che, senza alcuna resistenza, consentiva l'accesso all'immobile. In quella sede, si provvedeva ad eseguire gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile che allo stato attuale si trova in corso di costruzione. Nel corso della ricognizione compiuta si sono rilevati dei materiali edili in giacenza all'interno del fabbricato che, è doveroso precisare, non fanno parte del pignoramento. Ultimate le attività il sig. OMISSIS precisava di voler ricevere copia della relazione peritale e tutte le comunicazioni del custode al seguente indirizzo mail: OMISSIS. Concluse le attività, alle ore 16:50 si abbandonavano i luoghi. In esito agli accertamenti compiuti nel corso della elaborazione della perizia depositata in data 25.09.2018, si è resa necessaria l'effettuazione di due ulteriori sopralluoghi avvenuti nelle date del 20.01.2020 e 22.01.2020 e finalizzati all'esecuzione di un rilievo topografico destinato all'aggiornamento catastale dell'immobile e ciò in adempimento a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 26.09.2019



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Piano Stoppa - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Villino unifamiliare e corte circostante

Categoria: Bene futuro [F]

Dati Catastali: foglio 7, particella 1226, subalterno 2

Dati Catastali: foglio 7, particella 118

Confini: a Nord-Est con particella n.1226 sub 2 (stessa ditta); a Sud-Est con strada provinciale SP38, a Sud-Ovest con particella n.119 di proprietà aliena, a Nord-Ovest con strada provinciale SP37.

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: Contrada Piano Stoppa - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Villino unifamiliare e corte circostante

1/2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Data Matrimonio: 19-09-1997

1/2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Data Matrimonio: 19-09-1997

3. Stato di possesso

Bene: Contrada Piano Stoppa - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Villino unifamiliare e corte circostante

Possesso: Libero

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Piano Stoppa - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Villino unifamiliare e corte circostante

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Piano Stoppa - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Villino unifamiliare e corte circostante



Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

6. Comproprietari

Bene: Contrada Piano Stoppa - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Villino unifamiliare e corte circostante

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: Contrada Piano Stoppa - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Villino unifamiliare e corte circostante

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Piano Stoppa - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: Villino unifamiliare e corte circostante

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: Contrada Piano Stoppa - Misilmeri - Misilmeri (PA) - 90036

Lotto: 001 - Lotto unico

Valore complessivo intero: 91.818,59



Beni in Misilmeri (PA)
Località/Frazione **Misilmeri**
Contrada Piano Stoppa

Lotto: 001 - Lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il controllo preliminare è stato eseguito depositando telematicamente l'apposito modulo entro i termini stabiliti. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo si compone, infatti, della certificazione notarile redatta, in data 07.03.2018, dalla Dott.ssa Letizia Russo, Notaio in Palermo, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà, il certificato di residenza storico degli esecutati, l'estratto di matrimonio, il certificato di destinazione urbanistica, la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile pignorato [Cfr. Documentazione in allegato].

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Note: Nel corso delle attività peritali, definita la natura pertinenziale del terreno adiacente al fabbricato ed all'origine identificati con le p.lle 117 e 118 del foglio 7, il creditore ha provveduto ad integrare la relazione notarile anche per questi immobili. La certificazione notarile integrativa è stata redatta dal Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato in data 17.10.2019 e deposita in data 22.10.2019. Ebbene, in virtù degli aggiornamenti catastali che sono succeduti alla presentazione della certificazione Notarile, bisogna precisare che la p.lla n.117 cui fa riferimento la riferita certificazione oggi risulta essere stata inglobata con la p.lla 1226 sub 2 e passata all'ente urbano quale corte esclusiva del fabbricato, il tutto per come si andrà meglio a precisare nella sezione dedicata all'identificazione catastale del bene.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villino unifamiliare e corte circostante.

Bene futuro [F] sito in Misilmeri (PA) frazione: Misilmeri, Contrada Piano Stoppa

Note: Nel corso delle attività peritali è stato eseguito un aggiornamento catastale per allineare le mappe catastali con l'attuale stato e conformazione dei luoghi. Trattandosi di un fabbricato ancora allo stato grezzo, in fase di aggiornamento catastale allo stesso è stata attribuita categoria F3 - in corso di costruzione.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Data Matrimonio: 19-09-1997

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Data Matrimonio: 19-09-1997

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: • OMISSIS, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni • OMISSIS, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 1226, subalterno 2, indirizzo Contrada Piano Stoppa snc, piano T-1°, comune Misilmeri, categoria F/3

Derivante da: Variazione del 28/02/2020 protocollo n. PA0032745 in atti dal 03/03/2020 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 8221.1/2020)

Confini: a Nord-Est con particella n.361 di proprietà aliena; a Sud-Est con strada provinciale SP38, a Sud-Ovest con particella n.118 di proprietà degli esecutati, a Nord-Ovest con strada provinciale SP37.

Note: Si precisa che l'immobile identificato con la p.lla 1226 sub 2 è derivato dall'unificazione delle originarie particelle n.117 e 1226

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: • OMISSIS, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni • OMISSIS, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Misilmeri, foglio 7, particella 118, qualità inc. prod., classe 2, superficie catastale 682 mq, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,04

Derivante da: Istrumento (Atto pubblico) del 08.07.2011, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13.07.2011 Rep. 7110, Rogante Falcone Giovanna, Palermo, Compravendita (n.25472.1/2011)

Confini: a Nord-Est con particella n.1226 sub 2 (stessa ditta); a Sud-Est con strada provinciale SP38, a Sud-Ovest con particella n.119 di proprietà aliena, a Nord-Ovest con strada provinciale SP37.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

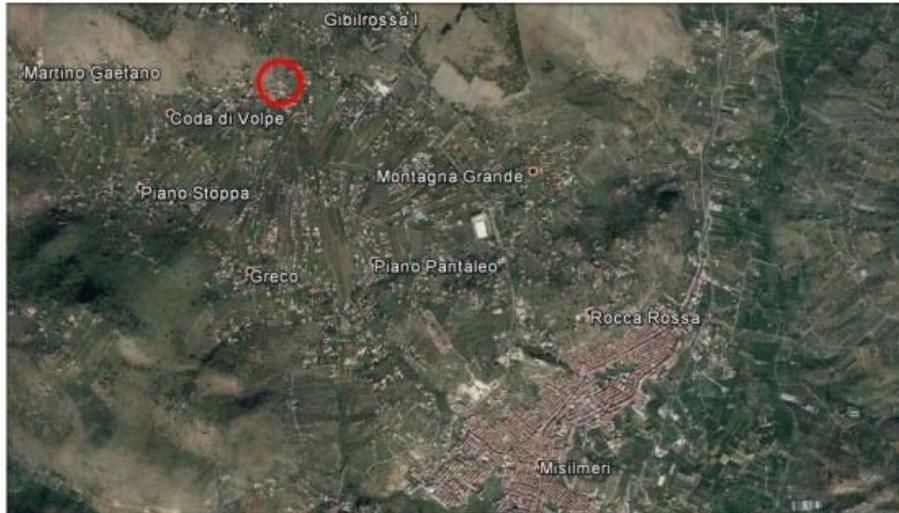
Il pignoramento e la nota di trascrizione versati in atti riguardano l'originario immobile identificato con la p.lla 1226 categoria A/7, oggi non più esistente e sostituito dall'immobile identificato con la p.lla 1226 sub 2 categoria F/3 (in corso di costruzione) il quale ha inglobato in se anche l'originaria p.lla n.117. Si precisa che la porzione di terreno derivante dall'accorpamento della p.lla 117 risulta priva del gravame di cui sopra sebbene per la stessa è stata comunque accertata la natura di pertinenzialità rispetto il bene oggetto di pignoramento. Stesse considerazioni valgono per l'altra porzione di terreno, adiacente al precedente, identificato al C.T. con la p.lla 118, di proprietà anch'esso degli esecutati e legato da vincolo di pertinenzialità con l'immobile oggetto di pignoramento. Si precisa, inoltre, che c'è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale ed i titolari del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato]. In merito agli altri intestatari nel ventennio si riporta quanto segue:

- OMISSIS e OMISSIS, proprietari per 1/2 ciascuno del bene identificato al N.C.E.U al foglio 7 part.la 1226 sub 2 cat. F/3 dal 28.02.2020 ad oggi
- OMISSIS e OMISSIS, proprietari per 1/2 ciascuno del bene identificato al N.C.E.U al foglio 7 part.la 1226 cat. A/7 e della p.la 117 dal 08.07.2011 al 28.02.2020.
- OMISSIS e OMISSIS, proprietari per 1/2 ciascuno del bene identificato al N.C.E.U al foglio 7 part.la 118 dal 08.07.2011 ad oggi.
- OMISSIS, proprietaria per 1/1 del bene identificato al N.C.E.U. al foglio 7 p.la 1226 cat. A/7 dal 03.03.2010, data della sua costituzione al catasto fabbricati, fino al 08.07.2011.
- OMISSIS, proprietaria per 1/1 del bene identificato al N.C.E.U. al foglio 7 p.la 116 (originaria particella di terreno sulla quale ha provveduto ad edificare) dal 20.04.1967 alla data del 03.03.2010 quando avvenne il passaggio all'urbano e della p.la 117 dal 20.04.1967 al 08.07.2011 e della p.la 118 dal 20.04.1967 al 08.07.2011

Note sulla conformità catastale: Nel corso delle attività peritali si è svolto un aggiornamento catastale finalizzato alla conformazione delle mappe con l'attuale stato dei luoghi. Tale attività ha prodotto: l'eliminazione dalle mappe catastali dell'originario fabbricato censito con la p.la 1226 categoria A/7 - nei fatti demolito e sostituito da un fabbricato di diversa forma ed ubicazione -; la fusione dell'originaria p.la 1226 con l'adiacente n.117 e ciò in quanto parte del



nuovo fabbricato insiste sopra quest'ultima particella; il passaggio all'ente urbano della particella unificata la quale ha mantenuto l'identificativo catastale n.1226; soppressione al Catasto Edilizio Urbano dell'originaria 1226 categoria A/7 e costituzione dell'immobile in categoria F/3 - fabbricato in corso di costruzione - identificato con la p.lla 1226 sub. 2 consistente nel fabbricato nella sua attuale conformazione e dalla corte ad esso circostante ivi compresa quella inglobata con la fusione con la originaria p.lla 117. Pertanto allo stato non vi sono difformità sotto il profilo catastale.



Il bene in esame consiste in un villino unifamiliare a due elevazioni fuori terra ancora allo stato grezzo, incompleto e non abitabile. Esso ricade in territorio di Misilmeri, in zona extraurbana destinata ad attività agricola e con una consistente presenza di case di villeggiatura ad uso stagionale. L'edificio ricade all'interno di un lotto di terreno piuttosto scosceso e roccioso ed i cui confini non sono opportunamente materializzati. Per accedervi, dalla c.da Piano Stoppa si percorre la SP38 e giunti sul posto si sale una stradella privata che insiste sulle particelle nn. 118 e 1226 sub 2. Il bene in esame, nella sua attuale consistenza, è stato realizzato a seguito di un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento del 25%, intervento eseguito in forza di una pratica D.I.A. presentata ai sensi dell'art. 3 della L. n°6 del 23.03.2010 (cosiddetto "Piano Casa") a giugno 2011 e successivamente integrata in data 05.07.2011. L'immobile, prima della sua demolizione, consisteva in una casa a due elevazioni fuori terra, adibita a civile abitazione, oltre magazzino ubicato davanti alla casa ma ad un livello più basso. Il nuovo fabbricato risulta oggi censito al N.C.E.U. al foglio n.7 p.lla 1226 sub 2. Esso ha una struttura in cemento armato e copertura in parte piana non praticabile (zona edificio Sud-Ovest) e in parte a falde (zona edificio Nord-Est). Quest'ultima va a rivestire una grande capriata in legno. Il piano terra è destinato a zona giorno, mentre il piano primo a zona notte. I due piani sono collegati da una scala con struttura portante in ferro. Come già anticipato, il fabbricato è incompleto ed allo stato grezzo. In particolare sono state compiutamente eseguite solamente le opere strutturali mentre sono ancora da completare la divisione interna, gli impianti e tutte le finiture sia interne che esterne. Visionando la documentazione presente agli atti del Comune di Misilmeri è emerso che i lavori sono stati volontariamente sospesi in data 09.07.2012 e mai più ripresi. Agli atti manca la relazione a strutture ultimate che si sarebbe dovuta presentare al G.C.. Appare utile riferire che visionando la pratica D.I.A. di cui si è detto, è emerso che lo smaltimento delle acque reflue, ad oggi non ancora realizzato, sarebbe dovuto avvenire mediante una fossa imhoff, una vasca di accumulo con pompa di sollevamento ed un sistema di sub irrigazione coinvolgendo anche la limitrofa p.lla n. 118, risultata di natura pertinenziale al fabbricato. Per quanto attiene il terreno circostante al fabbricato, ivi compreso quello identificato con la p.lla 118, lo stesso è piuttosto scosceso e roccioso il che lo rende difficilmente praticabile.

Nel corpo del presente elaborato si inseriscono alcune immagini fotografiche rappresentative del lotto. Per una visione di maggior dettaglio si rimanda comunque alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo in allegato [Cfr. Doc. fotografica e Tav. A].

Superficie complessiva di circa mq **307,32**

E' posto al piano: T - 1°

L'edificio è stato costruito nel: 2012

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: in corso di costruzione

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Note generali impianti: Allo stato il fabbricato è ancora privo degli impianti tecnologici. Si precisa al riguardo che sono presenti solo tratti della tubazione dell'impianto elettrico e del riscaldamento in parte anche vandalizzati.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo











TAV. A

RILIEVO STATO DI FATTO
NUOVO FABBRICATO EDIFICATO SULLE PARTICELLE 1226 E 117 DEL FOGLIO 7
DEL COMUNE DI MISILMERI - CONTRADA PIANO STOPPA SNC
(SCALA 1:100)

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/07/2011** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. n. 21830 del 07.06.2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: D.I.A. presentata ai sensi della L. 23/03/2010 n.6 "Piano Casa"

Per lavori: Demolizione di un edificio a due elevazioni fuori terra con annesso magazzino e ricostruzione di un unico edificio per civile abitazione a due elevazioni f. t. sito in c.da Piano Stoppa in Misilmeri

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: In data 23.06.2011 con prot. n. 24127 [Cfr. Doc. in allegato] il responsabile dell'area V del Comune di Misilmeri emetteva un'ordinanza sospensiva degli effetti della DIA presentata con prot. n.21830 del 07.06.2011. Successivamente la ditta ha provveduto ad integrare ed a fornire i chiarimenti richiesti presentando un'integrazione in data 05.07.2011, prot. n. 25846 [Cfr. Doc. in allegato], alla quale non sono seguiti altri atti sospensivi. Agli atti del Comune è inoltre presente una nota (prot. n. 4102 del 02.02.2012) emessa dal responsabile dell'area V e trasmessa al Comando Regionale Corpo Forestale nella quale, con delega ad espletare indagini preventive per conto della Procura di Termini Imerese (proc. penale 141/11 R.G. ditta OMISSIS)[Cfr. Doc. in allegato], il predetto responsabile afferma che il fabbricato risulta conforme, per figura geometrica e numero di piani, agli elaborati allegati alla DIA. Quindi nella predetta nota si chiarisce che a valle dell'ordinanza sospensiva del 23.06.2011, la ditta ha provveduto ad integrazioni documentali che hanno annullato gli effetti della sospensione. Il progetto allo stato risulta ancora incompiuto e tra gli atti presenti al Comune vi è una sospensione volontaria dei lavori datata 09.07.2012 [Cfr. Doc. in allegato].

4.1 Conformità edilizia:**Bene futuro [F]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi differenze prive di rilevanza sotto il profilo urbanistico [Cfr. Tav. D_Confronto planimetria di progetto con rilievo stato di fatto in allegato]. Tanto più che il fabbricato ad oggi risulta ancora allo stato grezzo e pertanto le differenze riscontrate - attinenti le dimensioni di un'apertura e la presenza di un camino che sporge verso l'esterno - ben si potranno riportare e legittimare con la nuova pratica edilizia necessaria per portare a compimento i lavori (Permesso a costruire).

Note generali sulla conformità: Si precisa che, ai fini della validità della DIA sopra menzionata, gli eseguiti hanno vincolato a parcheggio una superficie pari a 50,38 mq del fondo ed hanno sottoposto a vincolo di inedificabilità tutto il rimanente terreno allo stato non edificato ivi compreso quello ricadente nella



p.lla 118 e nell'originaria p.lla 117, quest'ultima oggi inglobata con la 1226 sub 2 [Cfr. Doc. in allegato].

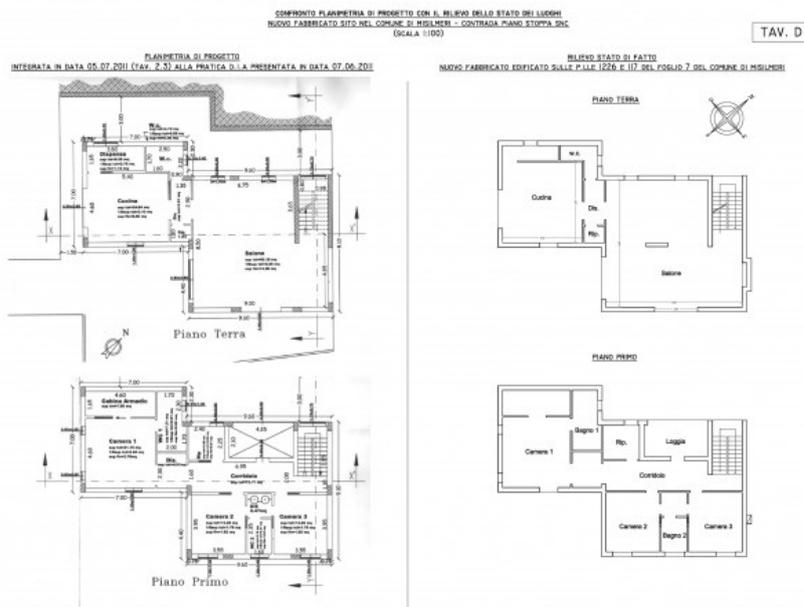
4.2 Conformità urbanistica:

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1216/D.R.U. del 18.10.2006
Zona omogenea:	E1- verde agricolo normale
Norme tecniche di attuazione:	Zona E1, art. 37 e 38. Per maggiori informazioni si rimanda alle Norme tecniche di attuazione pubblicate sul sito del Comune di Misilmeri ed al Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 ml

Note sulla conformità:

Nessuna.



5. STATO DI POSSESSO:



Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 372000; Importo capitale: € 186000 ; Iscritto/trascritto a Palermo in data 13/07/2011 ai nn. 35639/5756 ; Note: Si precisa che l'ipoteca grava sulla sola porzione dell'attuale 1226 sub 2 derivante dalla originaria 1226 categoria A/7.

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Palermo in data 06/02/2018 ai nn. 4432/3572; Si precisa che il pignoramento risulta trascritto sulla sola porzione della particella 1226 sub 2 derivante dall'originaria 1226 cat. A/7. Tuttavia la rimanente porzione dell'attuale 1226 sub 2, ossia quella derivante dall'inglobamento della n.117, nonché la porzione di fondo identificata con la p.lla 118 risultano legate da vincolo di pertinenzialità rispetto la porzione oggetto di pignoramento..

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Contestualmente alla consegna del presente elaborato si è provveduto ad effettuare un aggiornamento delle visure ipotecarie degli esecutati [Cfr. Ispezioni ipotecarie aggiornate in allegato]. Dalla consultazione della ispezione ipotecaria è emerso che in data 14.03.2019 è stato trascritto un ulteriore pignoramento, presso il Tribunale di Palermo, con riguardo alla quota di proprietà dell'esecutato, pari a ½ indiviso, del bene identificato con la p.lla 1226, oggi confluito nella 1226 sub 2 – Reg. Gen. 10334, Reg. Part. 7685; Atto Giudiziario del 28/12/2018 rep. n. 7441 emesso dal Tribunale di Palermo, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.



6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Al presente punto si vogliono mettere in evidenza le criticità emerse nel corso degli accertamenti compiuti in fase di perizia. Oggetto di pignoramento è un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre magazzino identificato al N.C.E.U. al foglio n.7 del Comune di Misilmeri, particella n. 1226. Oggi tale fabbricato non è più esistente ed al suo posto è stato realizzato un nuovo edificio - differente dal primo per forma, area di sedime e consistenza - sfruttando la volumetria resa disponibile dalla demolizione dell'originario fabbricato, incrementata di un 25% in virtù dei benefici del cosiddetto Piano Casa. Dai rilievi e dagli elaborati consultati, è emerso che il nuovo fabbricato ricade all'interno del terreno di cui alla medesima particella 1226 tranne che per una piccola porzione - della larghezza di circa 3,00ml - che invade la limitrofa particella n.117 anch'essa di proprietà degli esecutati ma non oggetto della presente procedura. Altra problematica che è bene evidenziare è che attualmente per accedere all'immobile si percorre una stradella privata che in parte si svolge sulla particella n.1226 ed in parte sulle particelle nn. 117 e 118, sempre di proprietà degli esecutati ma non oggetto della presente procedura. Posto quanto precede, nel corso del procedimento si è accertata la natura pertinenziale della originaria p.lla n.117 e della p.lla 118 e pertanto il G. Es. ha disposto di procedersi con la stima anche di tali porzioni di fondo incaricando, inoltre, lo scrivente ad eseguire i necessari aggiornamenti catastali in modo da conformare le mappe con l'attuale stato dei luoghi. In adempimento a quanto richiesto, lo scrivente ha provveduto ad eseguire gli aggiornamenti catastali necessari procedendo con l'inserimento in mappa della nuova geometria del fabbricato e la dichiarazione dello stesso al Catasto Edilizio Urbano attribuendogli categoria F/3, trovandosi il fabbricato ancora allo stato grezzo. Tale attività ha prodotto la costituzione di una nuova unità, identificata con il mappale 1226 e con subalterno 2. Tale nuova unità ingloba in se anche il terreno all'origine identificato con la p.lla 117 e, come detto in precedenza, parzialmente occupato dal fabbricato.

Bene futuro [F] di cui al punto Villino unifamiliare e corte circostante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato per la determinazione della consistenza fa riferimento al D.P.R. 23.03.1998, n.138.

Tale superficie commerciale sarà in seguito utilizzata per la determinazione del valore di mercato.



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	261,00	1,00	261,00
Terrazzo scoperto	sup reale lorda	10,20	0,30	3,06
Giardino pertinenziale (sup. maggiore del quintuplo della sup. commerciale)	sup reale netta	261,00	0,10	26,10
Giardino pertinenziale (sup. maggiore del quintuplo della sup. commerciale)	sup reale netta	858,00	0,02	17,16
		1.390,20		307,32

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2019

Zona: Misilmeri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si effettuerà una stima a valore di mercato col metodo sintetico comparativo prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2019 per immobili ad uso residenziale di tipo ville e villini, situati nella zona extraurbana [Cfr. tabella OMI allegata]. Nella valutazione bisognerà comunque tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto. A tal proposito verranno utilizzati dei coefficienti correttivi che terranno conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche degli immobili. Saranno presi a riferimento i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinzenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla



statica dell'edificio];

- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'abitazione e degli interventi di manutenzione necessari.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2019 per immobili ad uso residenziale di tipo ville e villini, situati nella zona extraurbana [Cfr. tabella OMI allegata];

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Ville e villini, normali, valori compresi tra 630 e 900 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

Villino unifamiliare e corte circostante. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.021,87.

Trattandosi di un fabbricato ancora in corso di costruzione, per la stima si procederà dapprima determinando il valore del bene allo stato finale al quale sottrarre i costi necessari per terminare la costruzione.

Determinazione del valore finale

Come base per il calcolo si è assunto il valore massimo tra quelli proposti, ossia 900,00 €/mq. Moltiplicando il valore per la superficie dell'immobile si è ottenuto un prezzo base di € 276.588,00.

Questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono:

K1 = 1

K2 = 1

K3 = 1

K4 = 1

K5 = 0,9 ciò per tenere conto di una superficie maggiore di 180 mq

K6 = 1

K7 = 1,1 per tenere conto degli accorgimenti a risparmio energetico già previsti, delle ampie vetrate e spazi esterni disponibili

Così facendo si ottiene un valore finale del bene pari a € 273.822,12

Determinazione dei costi necessari per terminare l'edificio

Per la determinazione dei costi necessari per completare l'immobile si procederà per via parametrica adottando le percentuali di riduzione indicate dal testo "Guida alla stima delle abitazioni" in precedenza già richiamato. Il costo di completamento viene determinato nel modo seguente:

$C_m = K \times C_c$

Dove:

K = coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti



Cc = costo di costruzione presunto per il territorio Comunale;

Consultando le tabelle parametriche pubblicate nel testo precitato, in virtù dei lavori mancanti per completare l'immobile si ottiene il seguente coefficiente:

- Tamponature (solo completam.) = 0,50 %
- Tramezzature = 3,00 %
- Opere di protezione e fognature = 3,00 %
- Intonaci interni = 4,00 %
- Intonaci e rivestimenti esterni = 3,00 %
- Pavimenti = 9,00 %
- Rivestimenti interni = 2,50 %
- Infissi esterni ed interni = 9,00 %
- Opere in ferro = 2,00 %
- Opere in marmo = 2,50 %
- Opere da pittore = 6,00 %
- Opere da vetraio = 1,00 %
- Impianto idrico sanitario gas = 7,50 %
- Impianto termico = 5,00 %
- Impianto elettrico = 2,50 %

Da cui si ottiene un totale di K = 0,605.

In virtù di quanto sopra il Cm viene ad essere così determinato:

$$Cm = 1.050,00 \text{ €/mq} \times 0,605 \times 261 \text{ mq} = \text{€ } 165.800,25$$

Da quanto sopra si ricava:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	261,00	€ 900,00	€ 234.900,00
Terrazzo scoperto	3,06	€ 900,00	€ 2.754,00
Giardino pertinenziale (sup. maggiore del quintuplo della sup. commerciale)	26,10	€ 900,00	€ 23.490,00
Giardino pertinenziale (sup. maggiore del quintuplo della sup. commerciale)	17,16	€ 900,00	€ 15.444,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 276.588,00
coefficienti di taratura detrazione del 1.00%			€ -2.765,88
decurtazione sul valore a finito per tenere conto dei costi necessari per il			€ -165.800,25
Valore corpo			€ 108.021,87
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.021,87
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.021,87

Riepilogo:



<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villino unifamiliare e corte circostante	Bene futuro [F]	307,32	€ 108.021,87	€ 108.021,87

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 16.203,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.818,59
---	--------------------

Allegati

- 01_Verbale di sopralluogo
- 02_Stralcio aerofotogrammetria con indicato il lotto
- 03_Estratto di mappa con indicato il lotto
- 04_Visura storica catastale_p.lla 1226
- 05_Visura storica catastale_p.lla 1226 sub 2
- 06_Visura storica catastale_p.lla 116
- 07_Elaborato Planimetrico 1226 sub 2
- 08_Documentazione fotografica
- 09_Tav. A_Rilievo stato di fatto
- 10_Tav. D_Confronto planimetria di progetto con stato di fatto
- 11_Lettera sospensione_23.06.2011
- 12_Mod. DIA_07.06.2011
- 13_Integrazione DIA_05.07.2011
- 14_Elaborati grafici_Integrazione DIA_05.07.2011
- 15_Atto di vincolo a parcheggio_Integrazione DIA_05.07.2011
- 16_Nota Comune a Corpo Forestale_02.02.2012
- 17_Sospensione volontaria dei lavori
- 18_Estratto di matrimonio degli esecutati
- 19_Certificato storico di residenza dell'esecutato
- 20_Aggiornamento al 2020 certificato di residenza Esecutato
- 21_Certificato storico di residenza dell'esecutata
- 22_Aggiornamento al 2020 certificato di residenza Esecutata
- 23_Atto di compravendita;
- 24_Dati OMI
- 25_Ispezione ipotecaria dal 02-2018 al 09-2018_Esecutata
- 26_Ispezione ipotecaria dal 02-2018 al 09-2018_Esecutato
- 27_Ispezione ipotecaria dal 09-2018 al 03-2020_Esecutata
- 28_Ispezione ipotecaria dal 09-2018 al 03-2020_Esecutato



29_Nota di trascrizione reg. gen. 44806 del 21.11.18

30_Nota di trascrizione reg. gen. 10334 del 14.03.19

31_Certificato di destinazione urbanistica p.lle 117 (oggi inglobata nella 1226 sub 2) e 118

Data generazione:

14-03-2020

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Baratta

