
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Salvatore Andrea Massaro, nell'Esecuzione Immobiliare **118/2022**
del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

PERIZIA PER PUBBLICITÀ

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2022 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.290,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

All'udienza del 05/02/2023, il sottoscritto arch. Salvatore Andrea Massaro, con studio in Termini Imerese (PA), email sandreamassaro@gmail.com , PEC arch.s.andrea.massaro@pec.it , Tel. 0918142122, Cell. 3461479292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - contrada Greco, via degli Orti n. 73/H, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 38.040473485, 13.423800295)



1. La villetta vista da Sud, fuori il cancello

DESCRIZIONE

1) Villino a piano terra con circostante terreno pertinenziale, edificato in assenza di concessione edilizia ma per il quale è stata presentata al Comune di Misilmeri in data 17 settembre 1986 protocollo n. 13492 domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 provvedendo anche al relativo pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori. Detta pratica di sanatoria è di fatto sospesa per incompletezza limitata ma non trascurabile della documentazione tecnica a corredo prevista dalla legge;

2) Locale magazzino o deposito/cantina di mq 30 circa sottostante l'immobile di cui al punto precedente e compreso nella stessa sanatoria L. 47/85.

Caratteristiche urbanistiche dell'area: Zona a densità intermedia di popolazione; Regione agraria: COLLINE DELL'ELEUTERIO.

Trattasi di villetta isolata in condizioni di temporanea precarietà, in contrada Greco, via degli Orti 73/H, in aperta campagna, lontana dal centro abitato. La zona è abitata stabilmente da numerosi nuclei familiari in villette isolate; è servita da collegamenti bus, acqua e corrente elettrica e servizio postale. La villetta in oggetto è raggiungibile con strada comunale asfaltata in condizioni di mediocre manutenzione; l'ultimo tratto della strada è costituito da una stradella privata in terra battuta ad unica corsia in condizioni manutentive scadenti.

Si accede alla villetta tramite un cancello carrabile in ferro a due ante che immette in una ampia corte esclusiva recintata da muri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



1. Prospetto Sud visto dall'interno della corte



2. Prospetto Est

Col termine "*villetta*" vuole intendersi la costruzione nella sua configurazione originaria ancora oggi riconoscibile e nella superficie dichiarata nella domanda di sanatoria richiesta al Comune di Misilmeri ai sensi della L. 47/85. La villetta è coperta da un lastrico solare accessibile tramite una scala esterna in ferro; detto lastrico solare non è interessato alla procedura in oggetto essendo riportato in catasto con un identificativo distinto da quelli del piano terra e dal piano sottostrada per i quali piani la presente perizia tratta. Addossate

alle pareti esterne dei lati Nord ed Ovest esistono ampliamenti abusivi e non sanabili, coperti con tetti ad una sola falda. Per essi ampliamenti è prevista la demolizione il cui costo sarà detratto dal valore di stima.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - contrada Greco, via degli Orti n. 73/H, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/2)
- OMISSIS (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS (Proprietà 1/2)
- OMISSIS (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La villetta con la sua area di pertinenza è ubicata nella contrada Greco del Comune di Misilmeri ed è censita al NCEU con l'identificativo: Fg 10 particella 655 sub 1 e 3 (oltre al sub 2 che si riferisce al solo lastrico solare, di altrui proprietà e non compreso nella odierna procedura). La particella 655 confina: a Nord con la particella 473 e in parte con la particella 364; a Sud con la particella 302; ad Est con la particella 1093; ad Ovest con la particella 365.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino (superficie in sanatoria)	74,20 mq	87,79 mq	1,00	87,79 mq	3,30 m	Terra
Cantina	55,66 mq	69,00 mq	0,50	34,50 mq	2,41 m	S1
Cortile	188,00 mq	202,00 mq	0,20	40,40 mq	0,00 m	Terra
Terreno agricolo	374,10 mq	374,10 mq	0,18	67,34 mq	0,00 m	Terra
Area di sedime a Nord e ad Ovest (zona dell'ampliamento abusivo da demolire per insanabilità)	74,20 mq	74,20 mq	0,25	18,55 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				248,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				248,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1995 al 09/02/2007	<i>OMISSIS</i>	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 655, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 296,96 Piano T
Dal 18/12/1995 al 09/02/2016	<i>OMISSIS</i>	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 655, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 31 Superficie catastale 36 mq Rendita € 67,24 Piano S1
Dal 09/02/2007 al 07/02/2023	<i>OMISSIS</i>	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 655, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 296,96 Piano T

DATI CATASTALI

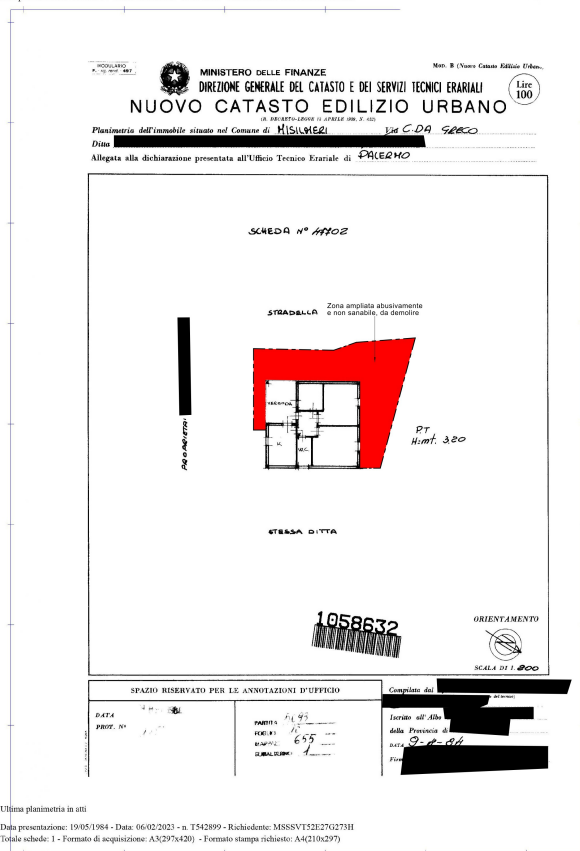
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	655	1		A7	1	5 vani	74 mq	296,96 €	T	
	10	655	3		C2	6	31	36 mq	67,24 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

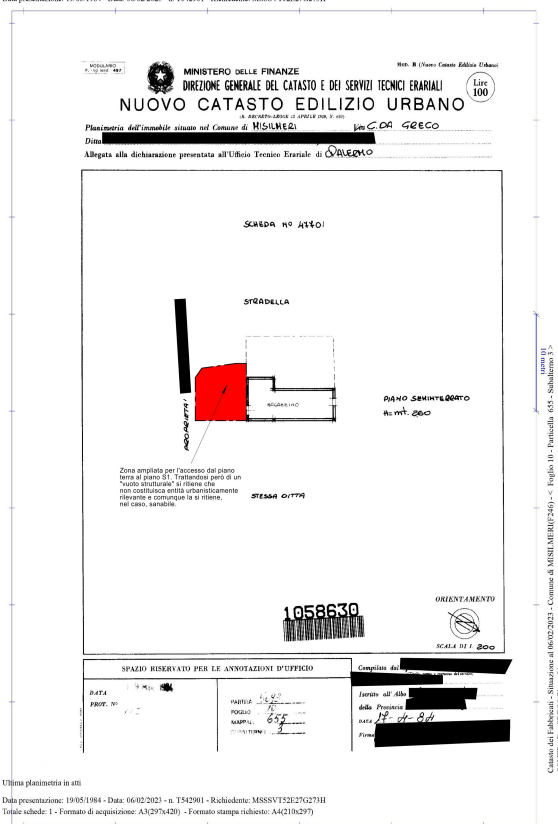
Le difformità riscontrate si riferiscono ad un ampliamento nei lati Sud, Nord ed Ovest dell'originario edificio (per il quale è stata presentata domanda di sanatoria edilizia L. 47/1985). I detti ampliamenti non sono sanabili e si procederà a stimare - per detrazione dal valore complessivo dell'intero lotto - il costo delle relative demolizioni e - per incremento - la stima dell'area di sedime di essi ampliamenti.

Data presentazione: 19/05/1984 - Data: 06/02/2021 - n. T542899 - Richiedente: MSSSV152E270273H



2. Planimetria catastale con difformità piano T

Data presentazione: 19/05/1984 - Data: 06/02/2021 - n. T542901 - Richiedente: MSSSV152E270273H



3. Planimetria catastale con difformità piano S1

PRECISAZIONI

La villetta, in evidente e protratto stato di abbandono, secondo quanto riferito dal proprietario è stata oggetto di azioni vandaliche da parte dei ladri e l'accesso dal portoncino di legno non è agevole per via del precario stato della serratura.

STATO CONSERVATIVO

La villetta è in uno stato di assoluto abbandono e verte in un grave stato di precarietà per diffuso deterioramento, tanto che questo CTU ne ha accertato, e qui ne dichiara, la assoluta inagibilità temporanea per generali carenze igienico sanitarie nonché, sebbene in parte, anche strutturali. A tal riguardo si segnala che al momento del sopralluogo era in corso una abbondantissima infiltrazione di acque piovane (pregresse) accumulate nel lastrico solare che costituisce la copertura del piano terra dell'originale edificio, infiltrazioni causate dall'intasamento dell'unico e piccolo scarico del lastrico solare nel pluviale esterno sul lato Est. Le stanze interessate dall'infiltrazione (nel villino originario) avevano i solai completamente allagati e la pioggia infiltratasi cadeva a cascata dai soffitti allagando i pavimenti e le pareti delle stanze tanto da renderne difficoltoso e pericoloso l'accesso; si evidenzia, inoltre, una vasta e diffusa presenza di muffe umide in pareti e soffitti, tanto da rendere tali ambienti insalubri (vedi documentazione fotografica); tuttavia la villetta originaria non presenta "ictu oculi" gravi pregiudizi di carattere strutturale e gli inconvenienti su descritti possono essere riparati con comuni opere di manutenzione straordinaria.

Ancora: le parti ampliate nel lato che guarda a Nord-Est sono in uno stato strutturale molto precario evidenziato da macroscopiche fratture orizzontali, inclinate e verticali nella muratura di prospetto. La natura di tali deformazioni è da ricercare nel cedimento delle strutture fondali su cui poggiano gli ampliamenti detti.

I vani del piano terra, e particolarmente quelli ad ovest delle parti ampliate, sono invasi dai topi che corrono negli spazi tra i controsoffitti e i tetti a falda di esse parti ampliate.

L'inagibilità oggi accertata e dichiarata potrà essere ripristinata solo dopo la realizzazione, il collaudo e la certificazione relativa, delle opere di demolizione degli ampliamenti e di risanamento strutturale e igienico-sanitario dei vani della villetta originaria; opere indispensabili e da eseguire senza ulteriore indugio.

Alle condizioni attuali, pertanto, questo CTU ritiene che debba essere vietato a chiunque l'accesso ai locali per l'accertato grave pregiudizio alla tutela della salute ed alla incolumità pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla relazione tecnica descrittiva allegata alla pratica di richiesta di sanatoria relativa all'edificio originario si evince che le opere di fondazione sono costituite da travi rovesce in c.a. e così anche le travi e i pilastri in elevazione; i solai sono in latero-cemento; i tamponamenti e le tramezzature sono in blocchi di calcarenite legati con malta bastarda; le pareti interne sono intonacate a "tonachino" mentre gli esterni sono rifiniti con intonaci tipo "Li Vigni".

Al momento del sopralluogo gli esterni erano caratterizzati da una vasta zoccolatura costituita da un rivestimento in pietra a faccia vista posata con la tecnica del "opus incertum" che incornicia anche i vani degli infissi.

La copertura dell'edificio è costituita da un tetto piano (lastrico solare) accessibile da scala in ferro esterna.

(N.B.: Il lastrico solare - in parte coperto da pannelli ondulati su una struttura molto leggera in tubi di ferro - non è interessato alla procedura in oggetto per suo identificativo catastale distinto da quelli oggetto di pignoramento e che risulta catastalmente di proprietà di terzi).

I tetti degli ampliamenti sono ad una sola falda, a bassa inclinazione, realizzati con pannelli sandwich isogrecati in poliuretano con profilo grecato e supporto interno in alluminio centesimale; l'ampliamento nell'angolo Nord-Ovest ha falda inclinata con bassa pendenza e - per quanto è stato possibile constatare dall'esterno - sembra realizzato con solaio in travetti latero-cementizi senza manto di copertura in coppi ma lasciato a cemento liscio.

La pavimentazione interna è in ceramica.

Infissi esterni: portoncino d'ingresso in legno; in alluminio anodizzato con griglie di protezione le altre finestre.

Infissi interni: porte tamburate.

Impianto elettrico, idrico e di scarico: sottotraccia.

Terreno esclusivo: terreno agricolo in stato di abbandono.

Posto auto: possibilità di vari posti auto scoperti su corte esclusiva con accesso dal cancello in ferro a due ante.

Dalla corte al piano terra si accede al villino tramite una scaletta in muratura e ad un solarium che guarda a Est e a Sud. Tale solarium determina la copertura del piano sottostrada al quale piano si accede da una rampa in cemento che parte dalla corte al piano terra. Tale piano sottostrada è, pertanto, costituito da due parti: un "vuoto strutturale" e un vano magazzino o deposito/cantina. Il "vuoto strutturale" è lasciato grezzo e da qui si accede - tramite una porta bloccata - al vano magazzino o deposito/cantinato descritto graficamente nella planimetria catastale e nei rilievi allegati alla domanda di sanatoria ma inaccessibile al momento del sopralluogo; pertanto se ne omette la descrizione e ci si rifà, per le sue dimensioni, ai documenti depositati in Comune. Sempre da detto "vuoto strutturale" un cancello a due ante immette al terreno ad Est non compreso, però, nella presente procedura perché ricadente in altra particella catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



6. Prospetto Ovest



5. Vista dall'alto della corte esclusiva e, in parte, del solarium



4. Il portoncino d'ingresso dalla corte



7. Villino originario. Muffe umide nel soffitto e nelle pareti



8. Villino originario. Diffuse muffe umide nelle pareti



9. Villino originario. Le condizioni del bagno. Si nota il riflesso della finestra nel pavimento bagnato dalle vaste infiltrazioni dal soffitto sfondellato e le macerie.



10. Villino originario. Le condizioni del soffitto e parete nell'angolo doccia.



11. Villino originario. Il soffitto sfondellato del vano wc/doccia



12. Villino originario. Il pavimento bagnato del disimpegno ricolmo di macerie di intonaci caduti dal soffitto per infiltrazioni



14. Villino originario. Il soffitto del disimpegno



13. Ampliamento Ovest, interno



15. Ampliamento lato Nord-Est, gravi fratture macroscopiche diffuse



16. Ampliamento lato Nord, grave frattura macroscopica



17. Ampliamento Nord, gravi fratture nelle pareti del vano WC



19. Ampliamento lato Nord-Est, gravi fratture macroscopiche diffuse e degrado. Si nota il distacco verticale della muratura dal villino originario (a destra).



18. Ampliamento lato Nord-Est. Particolare del grave distacco verticale della muratura dal villino originario (a destra).



21. Ampliamento Nord-Ovest, interno



20. Il villino visto dalla corte esclusiva. A destra l'accesso al magazzino o deposito/cantina al piano sottostrada (S1)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1995 al 09/02/2007	OMISSIS	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	18/12/1995	10133	6912
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	30/12/1995	47399	35979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		OMISSIS	04/01/1996	144	
Dal 09/02/2007	OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	09/02/2007	83903	8046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		OMISSIS	06/03/2007	16968	10757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



22. Villino originale. Il lastrico solare allagato per occlusione dello scarico delle acque meteoriche.



23. Piano sottostrada, il vuoto strutturale, la porta (bloccata) del magazzino o deposito/cantina



24. Piano sottostrada, il vuoto strutturale



25. Piano sottostrada, il vuoto strutturale, il cancello che immette al terreno part. 1093.

Particella 473

terreno privato (part. 655) senza ditta mq 374,10

Particella 365

AMPLIAMENTI ABUSIVI E NON SANABILI, DA DEMOLIRE
MQ 88,12 superficie lorda d'irregolare

VILLINO ORIGINARIO
MQ 87,79 superficie lorda
rispondente alla domanda di sanatoria

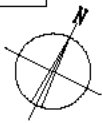
Superficie netta totale
abbiazione PT 144,7 m2

Particella 103

SOLARIUM

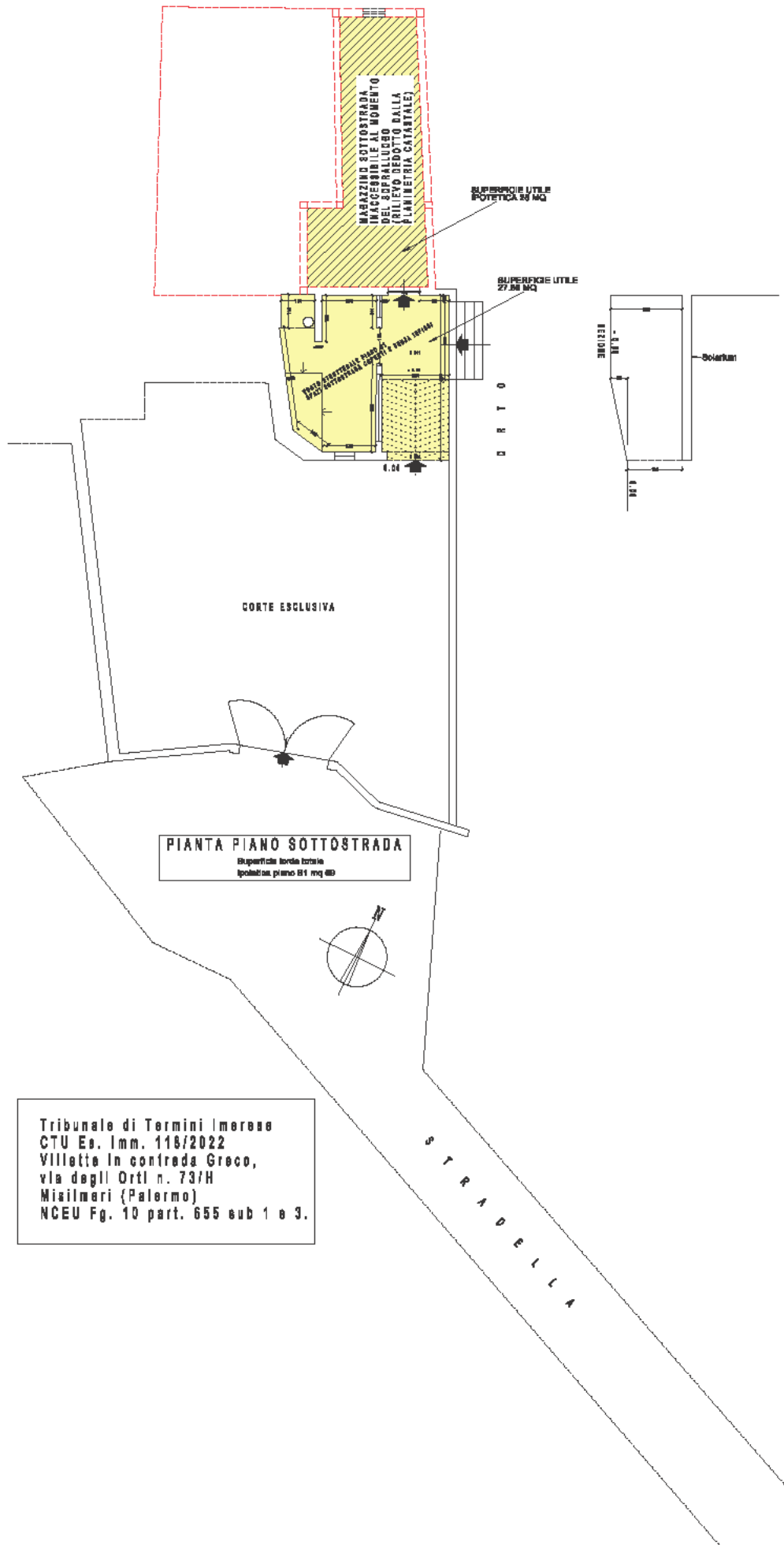
CORTE ESCLUSIVA

PIANTA PIANO TERRA
Superficie lorda totale
abbiazione PT 173,6 m2

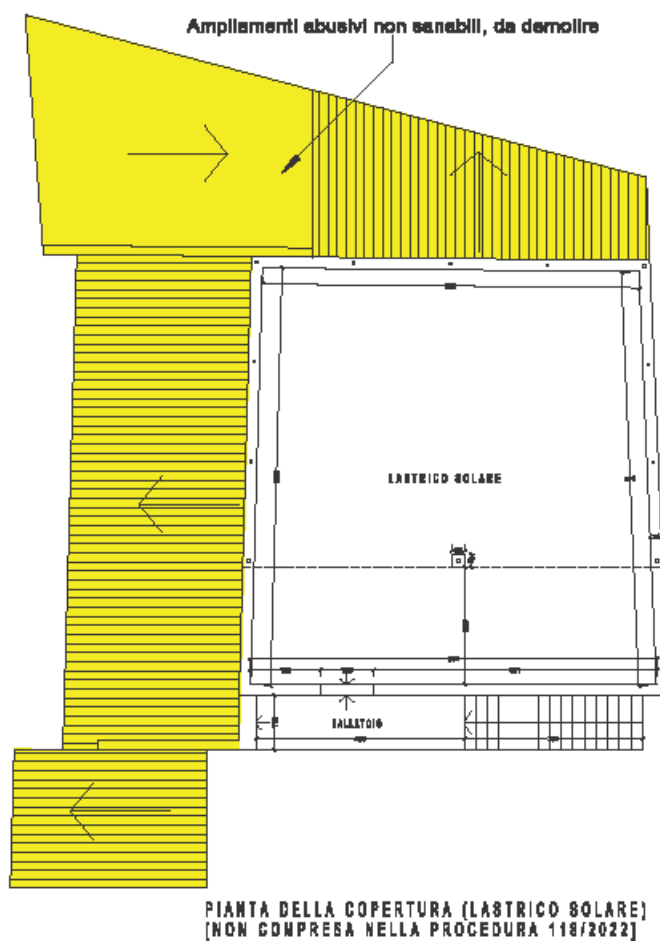


STRABELLA VIA DEGLI ORTI

Tribunale di Termini Imerese
GTU Es. Imm. 118/2022
Villetta in contrada Greco,
via degli Orti n. 73/H
Misilmeri (Palermo)
NCEU Fg. 10 part. 655 sub 1 e 3.



Tribunale di Termini Imerese
 CTU Es. Imm. 116/2022
 Villette in contrada Greco,
 via degli Orti n. 73/H
 Misilmeri (Palermo)
 NCEU Fg. 10 part. 655 sub 1 e 3.



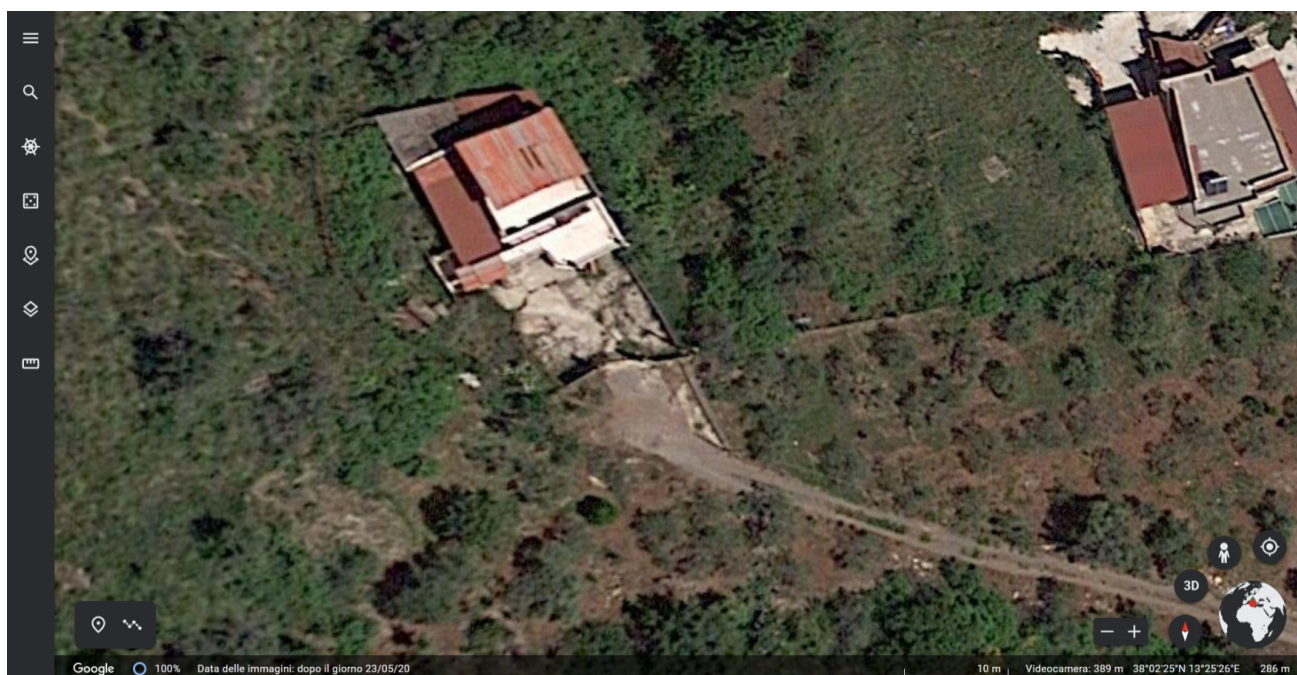
Tribunale di Termini Imerese
 CTU Es. Imm. 118/2022
 Villetta in contrada Graco,
 via degli Orti n. 73/H
 Misilmeri (Palermo)
 NCEU Fg. 10 part. 655 sub 1 e 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a **OMISSIS**
 Reg. gen. 20914 - Reg. part. 4954
 Importo: € 330.000,00
 A favore di **OMISSIS**
 Contro **OMISSIS**
 Capitale: € 165.000,00

Rogante: **OMISSIS**
Data: 09/02/2007
N° repertorio: 83904



26. Foto satellitare Misilmeri, Foglio di mappa catastale n. 10, part. 655

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 22/2023 rilasciato dal Comune di Misilmeri in data 20/02/2023 così recita:

"[...] la particella 655 del foglio di mappa n.10, di questo territorio comunale, ricade nella zona territoriale omogenea di tipo "E1 – VERDE AGRICOLO NORMALE", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9);

Si precisa che sulla particella 655 del foglio di mappa n.10, insiste un fabbricato per il quale è stata presentata domanda di sanatoria in data 17/09/1986, prot. n. 13492, inoltre, fa parte della superficie fondiaria asservita al suddetto fabbricato, ai sensi dell'art. 100 del R.E.C.(*), la particella 1093 del foglio di mappa n. 10 (non oggetto di richiesta), sulla quale non potrà essere esercitato alcun ulteriore potere edificatorio;

La suddetta particella 655 del foglio di mappa n.10 ricade, altresì, in zona vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30.12.1923, n. 3267;

NOTA 1: Si precisa che la particella 655 del foglio di mappa n.10,, ricade in minima parte in: - rif. 038-6MI- 065 - "P4" – "Molto Elevato", nella Carta della Pericolosità del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI;

Tali prescrizioni sono riportate nel Progetto di aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico per gli aspetti geomorfologici del Comune di Misilmeri adottato con DSG n. 68 del 25.03.2022;

Vincoli: L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg.

E' fatta salva l'osservanza del regime vincolistico, discendente da leggi speciali, non rilevabile nello strumento urbanistico in vigore.

Nota 2. Sono fatti salvi gli effetti, ricorrendone i presupposti, dei commi 1, 2 e 3, dell'art. 100 del Regolamento Edilizio vigente, avente per oggetto: "Superficie fondiaria di pertinenza", e dell'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, avente per oggetto "Vincoli e prescrizioni particolari", nonché i parametri urbanistici ed edilizi delle norme tecniche di attuazione (titolo I disposizioni generali Capo II - art. 2).

Nota 3. Si allegano al presente certificato, redatti in carta legale, per farne parte integrante e sostanziale, lo stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa n. 10 in scala 1/2.000, lo stralcio di tavola di P.R.G., in scala ridotta e lo stralcio di tavola del P.A.I. in scala ridotta.-

Nota 4. Si precisa, inoltre, che dal 2006 ad oggi non è cambiata la destinazione d'uso della suddetta area, in quanto il PRG non ha subito varianti.

Si precisa che tutti gli elaborati sono visionabili sul sito del Comune di Misilmeri: www.comune.misilmeri.pa.it alle pagine del Piano Regolatore Generale."

(*) Nota del CTU redattore: L'art. 100 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) di Misilmeri così recita:

"Superficie fondiaria di pertinenza -

1. Ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma già provvisto di Concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente e/o asservita. Lo stesso consegue ai Permessi di Costruire che saranno rilasciate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento
2. Per i fabbricati esistenti, o già autorizzati all'entrata in vigore del presente Regolamento, la superficie fondiaria ad essi pertinente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue e funzionalmente connesse a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere, ove possibile, il valore degli indici indicati dalle norme urbanistiche. Per detti volumi esistenti, o già autorizzati, la superficie fondiaria può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
3. Eventuali compravendite o frazionamenti di fondi successivi al momento della costruzione della pertinenza urbanistica non incidono su quest'ultima."

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Ai sensi della legge 47/1985 il fabbricato originario, che corrisponde alla superficie lorda del lastrico solare (ossia senza gli ampliamenti successivi), è stato edificato in assenza di concessione edilizia e per esso è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Misilmeri in data 17 settembre 1986 protocollo n. 13492 provvedendo anche al relativo pagamento dell'oblazione in Lire 4.531.200 e degli oneri concessori in Euro 2.432,00 coi bollettini: n. 613 del 29/11/2005 di € 329,87; n. 248 del 30/11/2005 di € 1.051,11; n. 247 del 30/11/2005 di € 1.051,11; n. 66 del 01/06/1996 di £ 2.184.000; n. 577 del 03/09/1987 di £ 820.000; n. 109 del 17/01/1987 di £ 780.000; n. 051 del 06/09/1986 di £ 747.200.

Considerato quanto riportato nell'atto di compravendita del 09/02/2007 n. 83903/8046 in notar **OMISSIS** che recita: "per il rilascio della concessione in sanatoria del superiore bene non sussistono vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della legge 47/1985; - che il Comune non ha provveduto ad emettere né provvedimento di diniego né provvedimento di sanatoria; tutto quanto sopra indicato da valere altresì, se ne concorrono le condizioni, quali estremi delle relative concessioni in sanatoria per il silenzio assenso ai sensi della normativa alla fattispecie in oggetto applicabile" questo CTU, in occasione dell'accesso agli atti, ha richiesto notizie all'ufficio tecnico del Comune di Misilmeri anche nell'ambito dell'eventuale formazione del silenzio-assenso, ma l'UTC non ha risposto né sulla sanabilità dell'edificio di cui alla domanda di sanatoria su menzionata né a quella relativa agli ampliamenti accertati, ed ha invitato questo CTU a formulare le medesime domande al Funzionario Responsabile dell'Area 4 Edilizia Privata ed Urbanistica, tale **OMISSIS**, la quale - prima resasi assente all'appuntamento prefissato il 14/03/2023 e poi contattata il 15 marzo al recapito telefonico fornitoci dall'UTC (cell. n. **OMISSIS**) - non ha voluto rispondere alle domande sostenendo che l'accertamento della sanabilità compete al CTU e non al di lei ufficio (sic!).

Il CTU, impossibilitato a rispondere al quesito del Giudice, ha richiesto un ulteriore accesso agli atti per ricevere maggiori informazioni da altri tecnici comunali. Eseguito l'accesso in data 23 marzo 2023 si è accertato che la pratica relativa alla domanda di sanatoria del 17 settembre 1986 protocollo n. 13492 è di fatto sospesa per incompletezza ma che la villetta è potenzialmente sanabile nella sua configurazione originaria (ancora oggi riconoscibile) e nella superficie dichiarata nella domanda e nei documenti tecnici e fotografici a corredo della domanda di sanatoria edilizia L. 47/85, allorquando sarà completato il deposito, da parte del richiedente la sanatoria, della documentazione essenziale prevista dalla normativa per il rilascio della concessione.

Inoltre, assunte le opportune informazioni presso il competente ufficio comunale, è emerso che non è stato pronunciato alcun ordine di demolizione dell'immobile in data successiva alla istanza di sanatoria, e che la pratica stessa non è stata ancora definita per carenza di documentazione; carenza che nel caso in esame si limiterebbe sostanzialmente nel deposito del certificato di idoneità statica (la villetta originaria ha una cubatura inferiore a 450 mc) a firma di un architetto o di un ingegnere in quanto la costruzione è realizzata con struttura di cemento armato in zona sismica di 2° grado.

Per quanto menzionato, nelle more di un pronunciamento dell'UTC e in virtù dell'atteggiamento dell'ufficio istruttorio e alla luce dei documenti d'archivio e notarili esaminati, questo CTU procede alla stima del bene nelle dimensioni e nella volumetria riportate nella domanda di sanatoria del 17 settembre 1986 protocollo n. 13492 e nei documenti ad oggi ad essa allegati, sanatoria richiesta al Comune di Misilmeri dal sig. **OMISSIS** nella qualità, a suo tempo, di proprietario dell'immobile.

La rappresentazione grafica della villetta negli elaborati a corredo della domanda di sanatoria del 17/09/1986 è pressoché corrispondente alla reale configurazione dell'edificio originario ancora perfettamente riconoscibile, salvo leggere differenze dovute, evidentemente, a errori di rappresentazione e ad arrotondamenti giustificabili, però, dalla destinazione puramente fiscale e non progettuale degli elaborati sia comunali sia catastali, comunque sufficientemente descrittivi ai fini di una sanatoria edilizia.

Dalle informazioni assunte il silenzio-assenso NON si è formato per la pratica di sanatoria in oggetto, per incompletezza documentale, tuttavia, poiché nell'atto di compravendita si palesa l'eventualità di una avvenuta sanatoria per silenzio-assenso, si ritiene utile riportare alcune citazioni tratte dal web in merito a tale istituto, che confermano la NON formazione del silenzio-assenso nell'ambito qui esaminato:

" [...] ai fini della formazione del silenzio-assenso su un'istanza di condono edilizio, costituiscono condizioni necessarie non soltanto il pagamento degli oneri di concessione dovuti, nonché i nulla-osta da parte delle autorità tutorie degli eventuali vincoli incidenti sulla zona oggetto dell'intervento abusivo, ma anche il deposito di tutta la documentazione prevista dalla normativa condonistica, tra cui quella volta ad identificare

esattamente le opere da sanare." [Tratto da: <https://www.ingenio-web.it/articoli/condono-edilizio-tutti-i-documenti-da-allegare-alla-domanda-di-sanatoria-straordinaria/>]

"L'articolo 7 della LR 2/2022 sostituisce infine il comma 3 dell'articolo 28 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 prevedendo che trascorsi 90 giorni dalla data di deposito della perizia giurata che – per le pratiche di condono edilizio – asseveri la contestuale presenza di tutte le condizioni, i requisiti e i presupposti richiesti dalla legge, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono, si applica il silenzio assenso secondo le previsioni di cui all'articolo 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni (tranne per gli abusi su immobili vincolati)."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla domanda di sanatoria presentata al Comune di Misilmeri in data 17 settembre 1986 protocollo n. 13492 corredata dal relativo pagamento totale dell'oblazione e degli oneri concessori. Le difformità riscontrate consistono negli ampliamenti realizzati nei lati Sud, Nord ed Ovest dell'edificio originario descritto nella domanda di sanatoria suddetta. Per tali ampliamenti difformi e non sanabili sarà stimato il costo di demolizione il cui importo sarà detratto dal valore del bene staggito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - contrada Greco, via degli Orti n. 73/H, piano T

1) Villino a piano terra con circostante terreno pertinenziale, edificato in assenza di concessione edilizia ma per il quale è stata presentata al Comune di Misilmeri in data 17 settembre 1986 protocollo n. 13492 domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 provvedendo anche al relativo pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori. Detta pratica di sanatoria è di fatto sospesa per incompletezza limitata ma non trascurabile della documentazione tecnica a corredo prevista dalla legge; 2) Locale magazzino o deposito/cantina di mq 30 circa sottostante l'immobile di cui al punto precedente e compreso nella stessa sanatoria L. 47/85. Caratteristiche urbanistiche dell'area: Zona a densità intermedia di popolazione; Regione agraria: COLLINE DELL'ELEUTERIO. Trattasi di villetta isolata in condizioni di temporanea precarietà, in contrada Greco, via degli Orti 73/H, in aperta campagna, lontana dal centro abitato. La zona è abitata stabilmente da numerosi nuclei familiari in villette isolate; è servita da collegamenti bus, acqua e corrente elettrica e servizio postale. La villetta in oggetto è raggiungibile con strada comunale asfaltata in condizioni di mediocre manutenzione; l'ultimo tratto della strada è costituito da una stradella privata in terra battuta ad unica corsia in condizioni manutentive scadenti. Si accede alla villetta tramite un cancello carrabile in ferro a due ante che immette in una ampia corte esclusiva recintata da muri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 655, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 10, Part. 655, Sub. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 124.290,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il valore unitario a mq di superficie convenzionale si è adottato quello stimato dall'O.M.I. che riporta, per il 2° semestre 2022, un range di valori per stato conservativo "normale" da un minimo di €/mq 600 ad un massimo di €/mq 900,00 per metro quadrato di superficie lorda; valore unitario che non si ritiene verosimile per le condizioni affatto "normali" in cui versa l'immobile; pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla stima del bene, si ritiene che il valore di mercato più probabile, da applicarsi al mq di superficie lorda dell'immobile nelle condizioni di ubicazione, strutturali e manutentive attuali, sia di € 500,00/mq.

La villetta è potenzialmente sanabile nella sua configurazione originaria ancora oggi riconoscibile e nella superficie dichiarata nella domanda e nei documenti tecnici e fotografici a corredo della sanatoria edilizia L. 47/85 richiesta in data 17 settembre 1986 protocollo n. 13492 dal sig. **OMISSIS** nella qualità, a suo tempo, di proprietario dell'opera abusiva; sanatoria potenzialmente rilasciabile ai sensi della L. 47/85 allorquando sarà completato il deposito al Comune di Misilmeri della documentazione essenziale prevista dalla normativa per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Essendo state assunte le opportune informazioni presso il competente ufficio comunale è emerso che non è stato pronunciato alcun ordine di demolizione dell'immobile in data successiva alla istanza di sanatoria, e che la pratica stessa non è stata ancora definita per carenza di documentazione; carenza che nel caso in esame si limiterebbe sostanzialmente nel deposito del certificato di idoneità statica (la villetta originaria ha una cubatura inferiore a 450 mc) a firma di un architetto o di un ingegnere in quanto la costruzione è realizzata con struttura di cemento armato in zona sismica di 2° grado.

Gli ampliamenti apportati nei lati sud, nord ed ovest della villetta originaria sono da considerarsi abusivi e non sanabili e si stima pertanto solo l'area di sedime dagli stessi occupata.

Al valore così stimato si accorderanno le seguenti detrazioni:

1- Costo demolizione ampliamenti ai lati Nord ed Ovest, € 4000;

2- Costo completamento documentazione sanatoria, € 3000;

3- Costo del ripristino dei solai affetti da sfondellamento e risanamento della pareti umide, tinteggiatura dei vani risanati, € 13000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Misilmeri (PA) - contrada Greco, via degli Orti n. 73/H, piano T	248,58 mq	500,00 €/mq	€ 124.290,00	100,00%	€ 124.290,00
				Valore di stima:	€ 124.290,00

Valore di stima: € 124.290,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo demolizione ampliamenti ai lati Nord ed Ovest	4000,00	€
Costo completamento documentazione sanatoria	3000,00	€
Costo del ripristino dei solai affetti da sfondellamento, e risanamento della pareti umide compresa tinteggiatura dei vani risanati	13000,00	€

Valore finale di stima: € 104.290,00

§

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, 03 aprile 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. S. Andrea Massaro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - contrada Greco, via degli Orti n. 73/H, piano T

1) Villino a piano terra con circostante terreno pertinenziale, edificato in assenza di concessione edilizia ma per il quale è stata presentata al Comune di Misilmeri in data 17 settembre 1986 protocollo n. 13492 domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 provvedendo anche al relativo pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori. Detta pratica di sanatoria è di fatto sospesa per incompletezza limitata ma non trascurabile della documentazione tecnica a corredo prevista dalla legge; 2) Locale magazzino o deposito/cantina di mq 30 circa sottostante l'immobile di cui al punto precedente e compreso nella stessa sanatoria L. 47/85. Caratteristiche urbanistiche dell'area: Zona a densità intermedia di popolazione; Regione agraria: COLLINE DELL'ELEUTERIO. Trattasi di villetta isolata in condizioni di temporanea precarietà, in contrada Greco, via degli Orti 73/H, in aperta campagna, lontana dal centro abitato. La zona è abitata stabilmente da numerosi nuclei familiari in villette isolate; è servita da collegamenti bus, acqua e corrente elettrica e servizio postale. La villetta in oggetto è raggiungibile con strada comunale asfaltata in condizioni di mediocre manutenzione; l'ultimo tratto della strada è costituito da una stradella privata in terra battuta ad unica corsia in condizioni manutentive scadenti. Si accede alla villetta tramite un cancello carrabile in ferro a due ante che immette in una ampia corte esclusiva recintata da muri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 655, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 10, Part. 655, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 22/2023 rilasciato dal Comune di Misilmeri in data 20/02/2023 così recita: "[...] la particella 655 del foglio di mappa n.10, di questo territorio comunale, ricade nella zona territoriale omogenea di tipo "E1 - VERDE AGRICOLO NORMALE", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9); Si precisa che sulla particella 655 del foglio di mappa n.10, insiste un fabbricato per il quale è stata presentata domanda di sanatoria in data 17/09/1986, prot. n. 13492, inoltre, fa parte della superficie fondiaria asservita al suddetto fabbricato, ai sensi dell'art. 100 del R.E.C.(*), la particella 1093 del foglio di mappa n. 10 (non oggetto di richiesta), sulla quale non potrà essere esercitato alcun ulteriore potere edificatorio; La suddetta particella 655 del foglio di mappa n.10 ricade, altresì, in zona vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30.12.1923, n. 3267; NOTA 1: Si precisa che la particella 655 del foglio di mappa n.10,, ricade in minima parte in: - rif. 038-6MI- 065 - "P4" - "Molto Elevato", nella Carta della Pericolosità del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI; Tali prescrizioni sono riportate nel Progetto di aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico per gli aspetti geomorfologici del Comune di Misilmeri adottato con DSG n. 68 del 25.03.2022; Vincoli: L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg. E' fatta salva l'osservanza del regime vincolistico, discendente da leggi speciali, non rilevabile nello strumento urbanistico in vigore. Nota 2. Sono fatti salvi gli effetti, ricorrendone i presupposti, dei commi 1, 2 e 3, dell'art. 100 del Regolamento Edilizio vigente, avente per oggetto: "Superficie fondiaria di pertinenza", e dell'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, avente per oggetto "Vincoli e prescrizioni particolari", nonché i parametri urbanistici ed edilizi delle norme tecniche di attuazione (titolo I disposizioni generali Capo II - art. 2). Nota 3. Si allegano al presente certificato, redatti in carta legale, per farne parte integrante e sostanziale, lo stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa n. 10 in scala 1/2.000, lo stralcio di tavola di P.R.G., in scala ridotta e lo stralcio di tavola del P.A.I. in scala ridotta.- Nota 4. Si precisa, inoltre, che dal 2006 ad oggi non è cambiata la destinazione d'uso della suddetta area, in quanto il PRG non ha subito varianti. Si precisa che tutti gli elaborati sono visionabili sul sito del Comune di Misilmeri:

www.comune.misilmeri.pa.it alle pagine del Piano Regolatore Generale.". (*) Nota del CTU redattore: L'art. 100 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) di Misilmeri così recita: "Superficie fondiaria di pertinenza 1. Ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma già provvisto di Concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente e/o asservita. Lo stesso consegue ai Permessi di Costruire che saranno rilasciate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento 2. Per i fabbricati esistenti, o già autorizzati all'entrata in vigore del presente Regolamento, la superficie fondiaria ad essi pertinente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue e funzionalmente connesse a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere, ove possibile, il valore degli indici indicati dalle norme urbanistiche. Per detti volumi esistenti, o già autorizzati, la superficie fondiaria può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. 3. Eventuali compravendite o frazionamenti di fondi successivi al momento della costruzione della pertinenza urbanistica non incidono su quest'ultima.".

Prezzo base d'asta: € 104.290,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.290,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - contrada Greco, via degli Orti n. 73/H, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 655, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 10, Part. 655, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	248,58 mq
Stato conservativo:	<p>La villetta è in uno stato di assoluto abbandono e verte in un grave stato di precarietà per diffuso deterioramento, tanto che questo CTU ne ha accertato, e qui ne dichiara, la assoluta inagibilità temporanea per generali carenze igienico sanitarie nonché, sebbene in parte, anche strutturali. A tal riguardo si segnala che al momento del sopralluogo era in corso una abbondantissima infiltrazione di acque piovane (pregresse) accumulate nel lastrico solare che costituisce la copertura del piano terra dell'originale edificio, infiltrazioni causate dall'intasamento dell'unico e piccolo scarico del lastrico solare nel pluviale esterno sul lato Est. Le stanze interessate dall'infiltrazione (nel villino originario) avevano i solai completamente allagati e la pioggia infiltratasi cadeva a cascata dai soffitti allagando i pavimenti e le pareti delle stanze tanto da renderne difficoltoso e pericoloso l'accesso; si evidenzia, inoltre, una vasta e diffusa presenza di muffe umide in pareti e soffitti, tanto da rendere tali ambienti insalubri (vedi documentazione fotografica); tuttavia la villetta originaria non presenta "ictu oculi" gravi pregiudizi di carattere strutturale e gli inconvenienti su descritti possono essere riparati con comuni opere di manutenzione straordinaria. Ancora: le parti ampliate nel lato nord-est sono in uno stato strutturale molto precario evidenziato da macroscopiche fratture orizzontali, inclinate e verticali nella muratura di prospetto. La natura di tali deformazioni è da ricercare nel cedimento delle strutture fondali su cui poggiano gli ampliamenti detti. I vani del piano terra, e particolarmente quelli ad ovest delle parti ampliate, sono invasi dai topi che corrono negli spazi tra i controsoffitti e i tetti a falda di esse parti ampliate. L'inagibilità oggi accertata e dichiarata potrà essere ripristinata solo dopo la realizzazione, il collaudo e la certificazione relativa, delle opere di demolizione degli ampliamenti e di risanamento strutturale e igienico-sanitario dei vani della villetta originaria; opere indispensabili e da eseguire senza ulteriore indugio. Alle condizioni attuali, pertanto, questo CTU ritiene che debba essere vietato a chiunque l'accesso ai locali per l'accertato grave pregiudizio alla tutela della salute ed alla incolumità pubblica.</p>		
Descrizione:	<p>1) Villino a piano terra con circostante terreno pertinenziale, edificato in assenza di concessione edilizia ma per il quale è stata presentata al Comune di Misilmeri in data 17 settembre 1986 protocollo n. 13492 domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 provvedendo anche al relativo pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori. Detta pratica di sanatoria è di fatto sospesa per incompletezza limitata ma non trascurabile della documentazione tecnica a corredo prevista dalla legge; 2) Locale magazzino o deposito/cantina di mq 30 circa sottostante l'immobile di cui al punto precedente e compreso nella stessa sanatoria L. 47/85. Caratteristiche urbanistiche dell'area: Zona a densità intermedia di popolazione; Regione agraria: COLLINE DELL'ELEUTERIO. Trattasi di villetta isolata in condizioni di temporanea precarietà, in contrada Greco, via degli Orti 73/H, in aperta campagna, lontana dal centro abitato. La zona è abitata stabilmente da numerosi nuclei familiari in villette isolate; è servita da collegamenti bus, acqua e corrente elettrica e servizio postale. La villetta in oggetto è raggiungibile con strada comunale asfaltata in condizioni di mediocre manutenzione; l'ultimo tratto della strada è costituito da una stradella privata in terra battuta ad unica corsia in condizioni manutentive scadenti. Si accede alla villetta tramite un cancello carrabile in ferro a due ante che immette in una ampia corte esclusiva recintata da muri.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a **OMISSIS** il 16/03/2007
Reg. gen. 20914 - Reg. part. 4954
Importo: € 330.000,00
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**
Capitale: € 165.000,00
Rogante: **OMISSIS**
Data: 09/02/2007
N° repertorio: 83904