

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Taormina Antonio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\**OMISSIS*\*\*\*

contro

\*\*\**OMISSIS*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria .....	7
Sopralluogo .....	7
Lotto 1 .....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria .....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria .....	9
Confini .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria .....	10
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc.....	13
Dati Catastali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria SNC.....	15
Precisazioni .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria .....	17
Stato conservativo.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc.....	18
Parti Comuni.....	18



<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria SNC.....	20
Stato di occupazione.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc.....	26
Normativa urbanistica.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc.....	26
Regolarità edilizia.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria .....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare .....	31
Elenco allegati.....	32
Riepilogo bando d'asta .....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2024 del R.G.E.....	34
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 9.400,00</b> .....	34



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	35
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra .....	35
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc.....	35



## INCARICO

In data 20.02.2025, il sottoscritto Arch. Taormina Antonio Francesco, con studio in Via J.F. Kennedy n. 83 – 90040 – Capaci (Pa), e-mail arkaft@gmail.com, PEC [antoniofrancesco.taormina@archiworldpec.it](mailto:antoniofrancesco.taormina@archiworldpec.it), Tel. 3389910450, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03.03.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA), Via Puglia n. 2, piano Terra  
(Coord. Geografiche: 38° 04' 38" N, 13° 26' 39" E)



FIGURA 1 – STRALCIO SATELLITARE

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc  
(Coord. Geografiche: 38° 03' 18" N ,13° 27' 40" E)





FIGURA 2 - STRALCIO SATELLITARE

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

Unità immobiliare adibita a civile abitazione di tipo ultrapopolare (Cat. A05).

L'immobile si trova ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica ad una sola elevazione f.t. con copertura a falda unica, nelle immediate vicinanze del corso principale, in una zona a carattere prettamente residenziale, caratterizzata da una edificazione omogenea e diffusa, costituita prevalentemente da corpi di fabbrica a 2/3 elevazioni fuori terra.

L'accesso avviene dalla Via Puglia dal civico 2 ed è inserito in un contesto urbano caratterizzato da unità immobiliari di tipo a schiera, tipiche del centro storico.

Dall'ingresso si accede direttamente ad un unico vano in cui è stato ricavato un piccolo servizio igienico ed angolo cottura; adiacente ad esso si trova un secondo vano in cui è stato ricavato angolo doccia.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



## BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA

---

Magazzino composto da due vani di cui uno adibito ad ufficio, con annesso tettotir con tettoie per ricovero mezzi e corte esclusiva

Unità immobiliare adibita a magazzino (Cat. C02).

L'immobile si trova ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica ad una sola elevazione f.t. con copertura a falda unica, decentrato lungo il confine Sud rispetto al lotto su cui insiste. Ha accesso diretto dal piazzale antistante l'area cimiteriale di Portella di Mare.

È caratterizzato da due tettoie con struttura in elementi metallici e copertura con pannelli in lamiera grecata cui si accede ad un primo vano adibito ad ufficio. Il secondo vano ha accesso indipendente.

La corte antistante viene usata come deposito di materiale edile.

Lungo il confine Nord del lotto sono state realizzate ulteriori tettoie in elementi metallici.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## SOPRALLUOGO

---

Previo avviso inviato a mezzo raccomandata, lo scrivente, unitamente al custode nominato Avv. Chiara Lo Faso, in data 28.03.2025, si conduceva presso gli immobili oggetto di pignoramento, recandosi dapprima presso l'unità immobiliare sita in Villabate, Via Puglia n. 2 presso cui non è stato possibile accedere in quanto il \*\*\*OMISSIS\*\*\* non si è reso disponibile. Le operazioni hanno avuto seguito presso l'immobile sito in Misilmeri, C.da Segretaria, ove è stato possibile effettuare l'accesso in quanto attualmente si trova un deposito di materiale edile gestito da uno dei comproprietari non esecutato, il quale acconsentiva alle operazioni in un clima molto collaborativo, al fine di poter effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e prendere visione dello stato di fatto. L'accesso veniva effettuato in assenza del debitore.

Conclusi i rilievi, si abbandonavano i luoghi e si rinviavano le operazioni al giorno 26.04.2025, stante la disponibilità del \*\*\*OMISSIS\*\*\*; pertanto, in tale data è stato possibile effettuare il rilievo e fotografico dell'immobile e prendere visione dello stato di fatto.

Concluse le operazioni, si abbandonavano i luoghi.



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano terra;
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

---

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

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 (sostitutiva del certificato ipocatastale) redatta dal Dott. Valerio Bonomo, notaio in Carini (Pa), depositata in data 11.11.2024, 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 certificato di residenza storico dell'esecutato, l'estratto dell'atto di matrimonio, la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile pignorato [Cfr. Documentazione in allegato].

#### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA**

---

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

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 (sostitutiva del certificato ipocatastale) redatta dal Dott. Valerio Bonomo, notaio in Carini (Pa), depositata in data 11.11.2024, 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 certificato di residenza storico dell'esecutato, l'estratto dell'atto di matrimonio, la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile pignorato [Cfr. Documentazione in allegato].

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

---

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (Proprietà 1/1)

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si conferma la corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA**

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

- \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Nuda proprietà 3/16)
- \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Nuda proprietà 1/16)

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

- \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Nuda proprietà 3/16)
- \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Nuda proprietà 1/16)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare confina per due lati con la Via Puglia, da cui ha accesso, mentre per i restanti due confina a Nord con la particella 159 e ad ovest con la particella 142.

Si confronti l'estratto di mappa catastale allegato.



FIGURA 3 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE





FIGURA 4 - SOVRAPPONIMENTO ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA**

Il lotto di terreno confina a Nord con il cimitero di Portella di Mare, a Est con la particella 481, a Sud con la particella 107 e a Ovest con la particella 1100.

Ha accesso dal posteggio dell'area cimiteriale.

Si confronti la planimetria catastale in allegato.

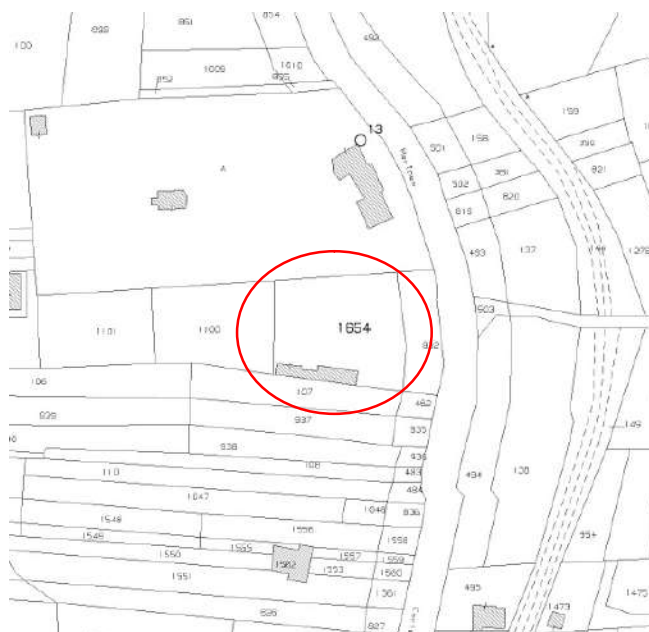


FIGURA 5 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE





FIGURA 6 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,38 mq	39,24 mq	1	39,23 mq	3,10/5,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,23 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	54,75 mq	60,18 mq	1	60,18 mq	0,00 m	Terra
Corte	1810,00 mq	1810,00 mq	0,10	271,50 mq	0,00 m	Terra
Tettoie	77,35 mq	80,48 mq	0,10	12,07 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>343,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>343,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 23/09/1976 al 21/12/1992	***OMISSIS*** Proprietario per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4 Part. 190 Categoria A05; Cl. 3; Cons. 1,5 vani Rendita 56,55 € Via Puglia n. 2	Atto del 23/09/1976 Pubblico ufficiale RUSSO A. Sede BAGHERIA (PA) Repertorio n. 14759 - UR Sede BAGHERIA (PA) Registrazione n. 779 registrato in data 05/10/1976 - Voltura n. 7747/1976 in atti dal 09/05/1989
Dal 21/12/1992 al 06/07/1994	***OMISSIS*** Proprietario per 1/5 <i>Altri comproprietari:</i> ***OMISSIS*** Proprietario per 1/5 ***OMISSIS*** Proprietario per 1/5 ***OMISSIS*** Proprietario per 1/5 ***OMISSIS*** Proprietario per 1/5	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4 Part. 190 Categoria A05; Cl. 3; Cons. 1,5 vani Rendita 56,55 € Via Puglia n. 2	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/12/1992 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 4139 n. 41 registrato in data 20/04/1994 - SUCC. DI ***OMISSIS*** Voltura n. 20410.1/1994 - Pratica n. 460640 in atti dal 27/10/2001



Dal 06/07/1994 al 18/10/2019	<p>***OMISSIS*** Proprietario per 3/5</p> <p><i>Altri comproprietari:</i></p> <p>***OMISSIS*** Proprietario per 2/5</p> <p>Nota: coniuge in comunione dei beni</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4 Part. 190 Categoria A05; Cl. 3; Cons. 1,5 vani Rendita 56,55 € Via Puglia n. 2</p>	<p>Atto compravendita del 06/07/1994 Pubblico ufficiale DU CHALIOT D. Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 6909 - C/V Voltura n. 20413.1/1994 - Pratica n. 460656 in atti dal 27/10/2001</p>
Dal 18/10/2019 ad oggi	<p>***OMISSIS*** Proprietario per 3/5</p> <p><i>Altri comproprietari:</i></p> <p>***OMISSIS*** Proprietario per 2/5</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4 Part. 190 Categoria A05; Cl. 3; Cons. 1,5 vani Rendita 56,55 € Via Puglia n. 2</p>	<p>VOLTURA D'UFFICIO del 18/10/2019 Pubblico ufficiale PALERMO ATTI PUBBL.SUCC.R Sede PALERMO (PA) Sede TXZ Registrazione Volume 88888 n. 178199 registrato in data 17/04/2024 - DICH SUCCESS TESTAM TELEM DI ***OMISSIS*** - ES REG PART 18408/024 Voltura n. 47251.1/2024 - Pratica n. PA0134421 in atti dal 08/08/2024</p>

## BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 20/05/2013 ad oggi	<p>***OMISSIS*** Nuda proprietà per 3/16</p> <p>***OMISSIS*** Nuda proprietà per 1/16</p> <p><i>Altri comproprietari:</i></p> <p>***OMISSIS*** Nuda proprietà per 2/16 Piena proprietà per 2/16</p> <p>***OMISSIS*** Nuda proprietà per 3/16</p> <p>***OMISSIS*** Nuda proprietà per 3/16</p> <p>***OMISSIS*** Nuda proprietà per 1/16</p> <p>***OMISSIS*** Nuda proprietà per 1/16</p> <p><i>Usufruttuari:</i></p> <p>***OMISSIS*** Usufrutto per 8/16</p> <p>***OMISSIS*** Usufrutto per 6/16</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 9, Part. 1654 Categoria C2 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 307 mq Rendita € 100,40 Piano Terra Graffato Si</p>	<p>VOLTURA D'UFFICIO del 14/10/2008 Pubblico ufficiale FALCONE Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 5752 - ESAME T 42861-42862- 42863-42864/08 Vendite ISTZ. 135128/13 Voltura n. 22709.1/2013 - Pratica n. PA0135242 in atti dal 09/05/2013</p>



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NCEU	4	160			A5	3	1,5	35 mq	56,55 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31/01/1940, prot. n. 1421.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato sull'immobile e dal confronto con la planimetria catastale sono emerse delle difformità consistenti nella mancata rappresentazione grafica del servizio igienico e della doccia, delle finestre e porta su Via Puglia.

Regularizzabili mediante: aggiornamento planimetrico tramite presentazione Docfa.

Descrizione delle opere da sanare: nuova planimetria.

Aggiornamento dei dati relativi alla denuncia di successione ed allineamento degli intestati.

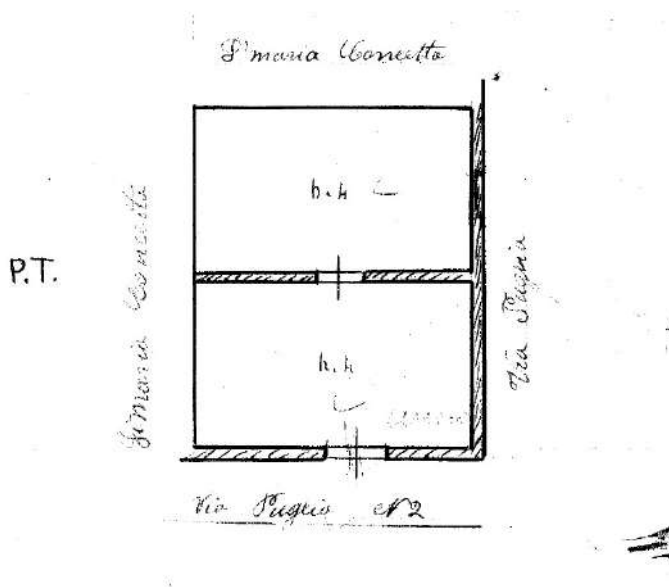


FIGURA 7 - PLANIMETRIA CATASTALE ABBINATA ALL'IMMOBILE

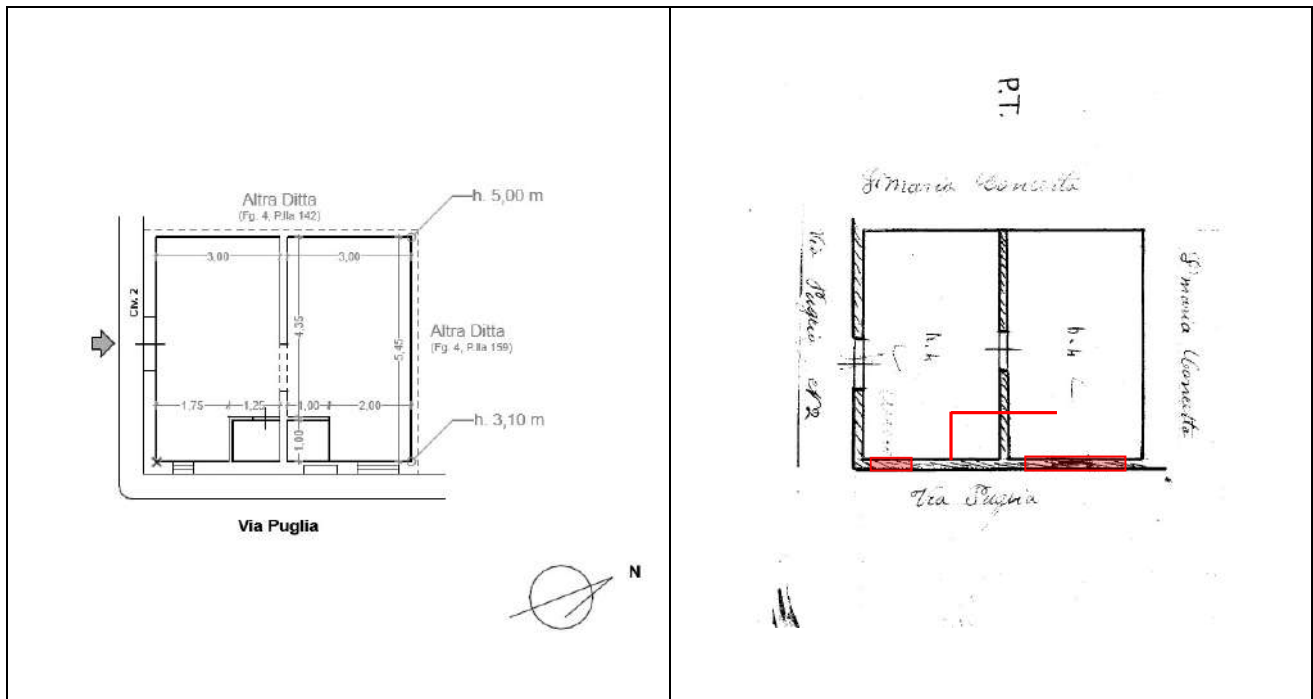


FIGURA 8- PLANIMETRIA DI CONFRONTO RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA SNC**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NCEU	9	1654			C2	5	54	307 mq	100,4 €	Terra	si

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato sull'immobile e dal confronto con la planimetria catastale sono emerse delle difformità consistenti nella errata rappresentazione grafica di una porta di collegamento tra i due vani ed alla presenza di ulteriori tettoie non indicate in planimetria.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetrico tramite presentazione Docfa e/o Pregeo e rimessa in pristino a seguito della demolizione dei corpi abusivi.



Descrizione delle opere da sanare: nuovo elaborato planimetrico.

Aggiornamento dei dati relativi alla denuncia di successione ed allineamento degli intestati.

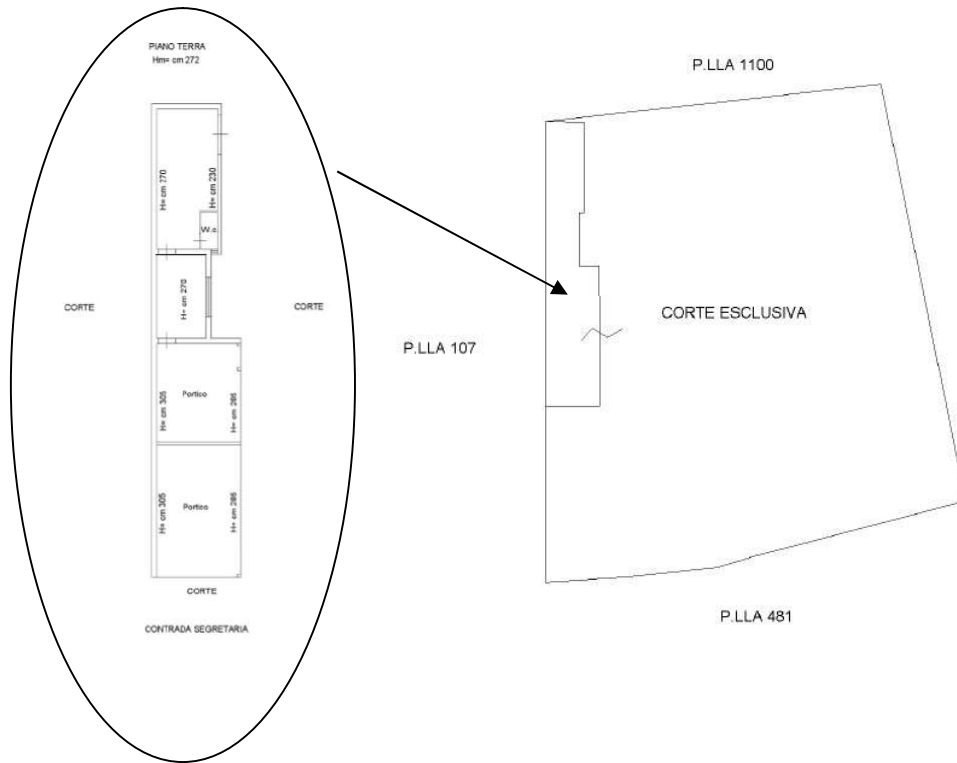
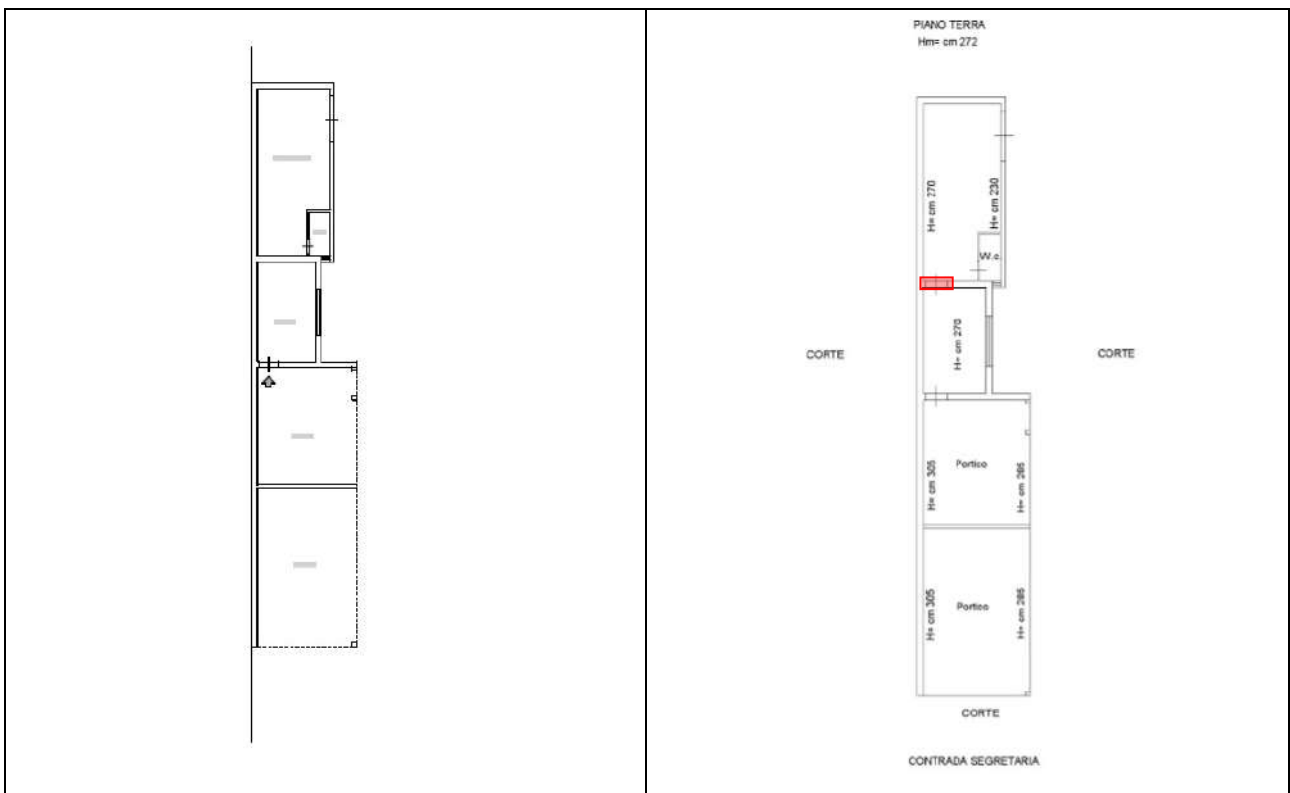


FIGURA 9 - PLANIMETRIA CATASTALE ABBINATA ALL'IMMOBILE



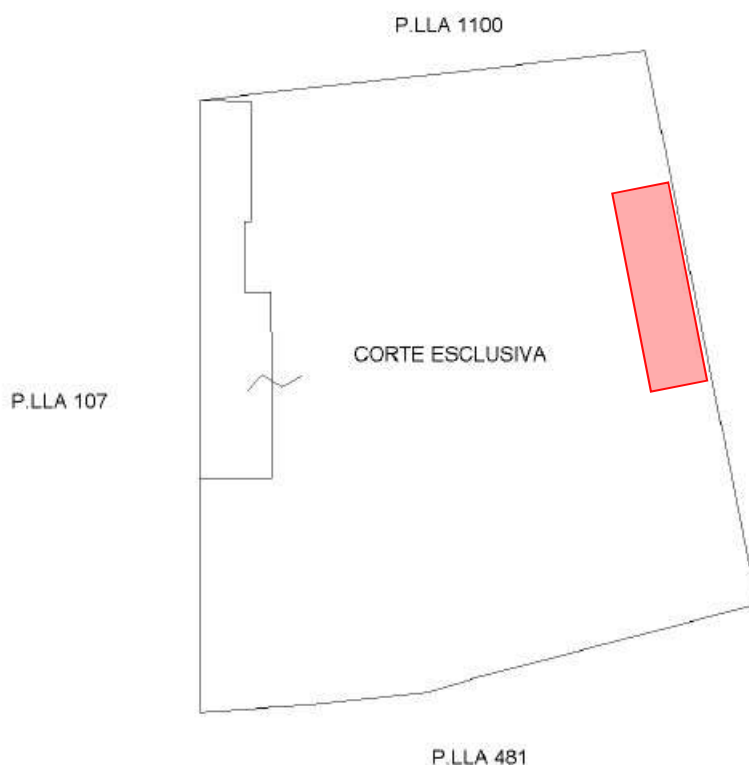


FIGURA 10- PLANIMETRIA DI CONFRONTO RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

Nulla da precisare

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETTARIA**

Si rivelano interventi edilizi realizzati in assenza di concessione edilizia.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

L'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con impianti vetusti che necessitano di rifacimento. La copertura è stata oggetto di manutenzione recente e consistente nella posa in opera di pannelli coibentati sugli elementi lignei esistenti.



## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA SNC**

---

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con impianti vetusti che necessitano di rifacimento. Il corpo principale consta di un primo vano adibito ad ufficio cui si accede da una tettoia. Attiguo di trova un ulteriore vano con accesso separato. Nella corte esterna si trovano diverse tettoie realizzate con struttura ad elementi metallici.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

---

Non si rilevano parti comuni

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA SNC**

---

Non vi sono parti comuni

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

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

---

Non si rilevano servitù in atto

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA SNC**

---

Non si rilevano servitù in atto.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

---

L'immobile in esame fa parte di un corpo di fabbrica ad una sola elevazione f.t. con struttura portante in muratura e solaio ligneo ad una sola falda.

L'esposizione prevalente è ad Est e a Sud, risultando di fatto un corpo di fabbrica intercluso verso Nord e Ovest in quanto confinante con altri edifici di superiore elevazione.

L'accesso avviene dal civico 2 della Via Puglia che immette in un vano in cui è stato ricavato un piccolo servizio igienico e angolo cottura; attiguo si trova un secondo vano, in cui è stato ricavato un angolo doccia.

L'altezza utile interna è variabile da 3,10 m a 5,00 m.

Il manto di copertura è realizzato con pannelli prefabbricati del tipo coibentato posto in opera sulla struttura lignea esistente. Le pareti esterne ed interne sono rifinite con intonaco tradizionale dato in opera in maniera grossolana. I pavimenti sono rifiniti con mattoni pressati di marmo.

L'abitazione è munita di infissi esterni in legno con oscuranti a persiana, in pessime condizioni d'uso.

Nel complesso l'unità risulta poco funzionale nella divisione degli spazi interni e assenti sono le rifiniture.

Gli impianti non sono efficienti e/o funzionali agli usi abitativi.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico a 220 V vetusto così come l'impianto idrico e di scarico.

Per maggiori dettagli sullo stato di fatto si rimanda alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo in allegato.





Esterno – Prospetto su Via Puglia



Esterno – Prospetto su Via Puglia



Esterno – Prospetto su Via Puglia



Esterno – Prospetto su Via Puglia



Esterno – Ingresso su Via Puglia



Interno – Vano ingresso



Interno – Angolo cottura



Interno – Servizio igienico





Interno – Secondo vano



Interno – Secondo vano



Interno – Angolo doccia

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA SNC**

L'immobile in esame fa parte di un complesso di corpi di fabbrica tutti ad una sola elevazione f.t. con struttura portante in muratura e solai con struttura metallica.

I corpi sono allineati lungo il confine Sud del lotto di terreno su cui insistono. L'accesso avviene da una strada privata che si diparte dal piazzale dell'area cimiteriale; dopo una leggera salita, il fondo di presenta pianeggiante.

Attigui i magazzini, si trovano due tettoie realizzate con struttura in elementi metallici e copertura con lamiera grecata. Ulteriori tettoie sono state realizzate lungo il confine Nord, a ridosso del confine cimiteriale.

Le pareti esterne ed interne dei corpi in muratura sono rifinite con intonaco tradizionale.

I pavimenti sono rifiniti con mattoni in gres ceramico.

Gli infissi esterni sono realizzati con profili in alluminio senza oscuranti.

Non sono state rinvenute certificazioni in merito agli impianti tecnologici.

Per maggiori dettagli sullo stato di fatto si rimanda alla documentazione fotografica ed alla planimetria di rilievo in allegato.



Esterno – Vista da strada



Esterno – Ingresso al fondo dal piazzale dell'area cimiteriale



Interno – Cortile (tettoie non catastate)



Interno - Cortile



Interno - Cortile



Interno – Magazzino (ufficio)



Interno – Tettoia antistante ingresso ufficio

Interno – Tettoia antistante ingresso ufficio





Interno – Magazzino (ufficio)

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA SNC**

L'immobile risulta essere occupato dal **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, comproprietario non esecutato, in cui esercita la propria attività commerciale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1994 al 23/06/2008	***OMISSIS***  Titolarità 2/5	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Daniela Du Chaliot	06/07/1994	6909	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Palermo	21/07/1994	28405	20732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Palermo			



Dal 06/07/1994 al 08/05/2024	***OMISSIS*** Titolarità 3/5	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Daniela Du Chaliot	06/07/1994	6909	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Palermo	21/07/1994	28405	20732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Palermo					
Dal 23/06/2008 a oggi	***OMISSIS*** Titolarità 2/5	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Misilmeri	23/06/2008	11	1066		
Dal 08/05/2024 a oggi	***OMISSIS*** Titolarità 3/5	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Palermo	10/05/2024	22938	18408
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Palermo	08/05/2024	178199	88888		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1986 al 14/10/2008	***OMISSIS*** Piena proprietà indivisa ***OMISSIS*** Piena proprietà indivisa	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tommaso Porcelli	26/11/2008	10952	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II di palermo	19/12/1986	42311	32600
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 23/06/2008 ad oggi	***OMISSIS*** Nuda proprietà per 2/16	<b>Dichiarazione successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Misilmeri	23/06/2008			11	1066



Dal 14/10/2008 ad oggi	***OMISSIS***	<b>Compravendita</b>			
	Nuda proprietà per 1/16	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	***OMISSIS***	Giovanna Falcone	14/10/2008	5751	
	Nuda proprietà per 1/16	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Palermo	29/10/2008	64129	42863
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Palermo			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che in data 23/10/2024 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte di \*\*\*OMISSIS\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

### *Iscrizioni*

- **Atto esecutivo** derivante da Pignoramento  
Iscritto a Palermo il 30/10/2024  
Reg. gen. 51680 - Reg. part. 41908  
Quota: 1/1  
Importo: € 21.122,50  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro il debitore esecutato  
Formalità a carico della procedura



## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA SNC**

---

### ***Iscrizioni***

- **Atto esecutivo** derivante da Pignoramento  
Iscritto a Palermo il 30/10/2024  
Reg. gen. 51680 - Reg. part. 41908  
Quota: 1/1  
Importo: € 21.122,50  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro il debitore esecutato  
Formalità a carico della procedura

Per maggiori dettagli sulle trascrizioni ed iscrizioni si rimanda alla certificazione notarile redatto dal Dott. Valerio Bonomo, Notaio in Carini, allegata al fascicolo del creditore procedente.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

---

L'immobile ricade secondo il vigente strumento urbanistico in Zona A

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA SNC**

---

L'immobile ricade in zona vincolata da fascia di rispetto cimiteriale.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è privo di agibilità.

Alla luce della planimetria catastale, si evince che l'immobile è stato edificato in epoca ante 1942.

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

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



## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGREタリア**

---

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

L'immobile è stato edificato senza alcuna licenza/concessione edilizia ed è ubicato all'interno della zona di rispetto delle aree cimiteriali.

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

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

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGREタリア SNC**

---

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** - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra

Unità immobiliare adibita a civile abitazione di tipo ultrapopolare (Cat. A05). L'immobile si trova ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica ad una sola elevazione f.t. con copertura a falda unica, nelle immediate vicinanze del corso principale, in una zona a carattere prettamente residenziale, caratterizzata da una edificazione omogenea e diffusa, costituita prevalentemente da corpi di fabbrica a



2/3 elevazioni fuori terra. L'immobile è costituito da n. 2 (vani) comunicanti, un piccolo servizio igienico e angolo doccia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 160, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato, col metodo sintetico comparativo, prendendo a riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare, edito dall'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre del 2024, per immobili ad uso residenziale "Abitazioni di tipo economico" ubicati in zona urbana B1 [Cfr. tabella OMI allegata]. Tali dati, per ulteriore verifica, sono stati successivamente confrontati con valori di mercato di immobili simili quotati da agenzie immobiliari on line. Nella valutazione si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia del fabbricato a cui fa parte il cespite che dell'unità immobiliare in oggetto. A tal proposito si sono utilizzati dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenzza 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'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per abitazioni di tipo economico ubicati nella zona centrale del Comune di Villabate è compreso tra 480,00 e 720,00 €/mq. Vista l'ubicazione e l'anno di costruzione dell'edificio, in relazione agli altri immobili presenti nella zona, si è assunto come base per il calcolo della stima il valore massimo tra quelli previsti di 500,00 €/mq, 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 = 0,95 in funzione della zona;
- K2 = 1,00 per la presenza di parti comuni;
- K3 = 0,80 in considerazione delle prevedibili spese per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni;



- K5 = 0,94 in funzione delle limitazioni dimensionali interne;
- K6 = 1,00 in funzione della posizione centrale di ubicazione e della presenza di servizi;
- K7 = 0,80 in funzione della qualità dei materiali impiegati ed allo stato di conservazione.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 500,00 * 0,95 * 1,00 * 0,80 * 0,94 * 1,00 * 0,80 = 285,76 €/mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del lotto, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 39,23 mq circa.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$€ 285,76 €/mq * 39,23 mq = € 11.210,36$$

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria  
Magazzino composto da due vani e tettoie per ricovero mezzi, con corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1654, Categoria C2, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (4/16)

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato, col metodo sintetico comparativo, prendendo a riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare, edito dall'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre del 2024, per magazzini ubicati in zona urbana R1 [Cfr. tabella OMI allegata]. Tali dati, per ulteriore verifica, sono stati successivamente confrontati con valori di mercato di immobili simili quotati da agenzie immobiliari on line. Nella valutazione si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia del fabbricato a cui fa parte il cespite che dell'unità immobiliare in oggetto. A tal proposito si sono utilizzati dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi 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'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per magazzini ubicati nella zona extraurbana/zone agricole del Comune di Misilmeri è compreso tra 200,00 e 260,00 €/mq. Vista l'ubicazione e l'anno di costruzione dell'edificio, in relazione agli altri immobili presenti nella zona, si è assunto come base per il calcolo della stima il valore massimo tra quelli previsti di 200,00 €/mq, 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 = 0,95 in funzione della zona;
- K2 = 1,00 per la presenza di parti comuni;
- K3 = 0,90 in considerazione delle prevedibili spese per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni;
- K5 = 0,97 in funzione delle limitazioni dimensionali interne;
- K6 = 0,95 in funzione della posizione periferica di ubicazione e della presenza di servizi;
- K7 = 0,90 in funzione della qualità dei materiali impiegati ed allo stato di conservazione.

Il valore unitario così determinato risulta pari a:

$$€ 200,00 * 0,95 * 1,00 * 0,90 * 0,97 * 0,95 * 0,90 = 141,82 €/mq.$$

In conformità a quanto disposto dal DPR 138/98 la superficie commerciale del lotto, così per come determinata nella sezione dedicata, è pari a 343,75 mq circa.

Pertanto, sulla base del prezzo unitario sopra esposto, si ottiene quanto segue:

$$€ 141,82 €/mq * 343,75 mq = €. 48.475,60$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile sito in Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra	39,23 mq	285,76 €/mq	€ 11.210,35	100,00%	€ 11.210,35
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Misilmeri (PA) - C.da Segretaria snc	343,75 mq	141,82 €/mq	€ 48.750,60	25,00%	€ 12.187,65
				Valore di stima:	€ 23.398,00

Valore di stima: € 23.398,00



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
<b>Valore iniziale</b>	<b>23.398,00</b>	€
Aggiornamenti catastali (Bene 1 e 2)	- 1.500	€
Costi regolarizzazione urbanistica (demolizione corpi esistenti vuoto per pieno del bene 2)	- 6.000	€
<b>Sub Totale a)</b>	<b>€ 15.989,00</b>	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di €. 15.989,00)	- 2.387,70	€
Riduzione per nuda proprietà del bene 2 (35% di 12.187,65)	- 4.265,68	€
<b>Sub Totale b)</b>	<b>€ 9.335,62</b>	€
Arrotondamento	+ 64,68	€
<b>Valore Finale di Stima</b>	<b>€ 9.400,00</b>	€

**Valore finale di stima: € 9.400,00 (Euro Novemilaquattrocento/00)**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ad esito dell'esame della documentazione in atti e delle indagini effettuate, si segnala quanto segue:

- Per il Bene 1: dalle indagini catastali si evince che l'immobile è stato edificato in data ante 1942 e non vi sono pratiche edilizie presentate alla data odierna.
- Per il Bene 2: dalle verifiche effettuate, è emerso che il blocco dei magazzini e delle tettoie sono state abusivamente realizzate in data successiva all'atto d'acquisto del 1986 su un lotto di terreno ricadente secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico in fascia di rispetto del cimitero di "Portella di Mare" e pertanto non sanabili.

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 16/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Taormina Antonio Francesco



## ELENCO ALLEGATI

---

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti:

1. Stralcio satellitare e sovrapposizione mappa catastale con immagine satellitare
2. Dati ed elaborati catastali: visure storiche e planimetrie
3. Documentazione fotografica
4. Elaborati grafici dello stato di fatto
5. Estratto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza storico
6. GeoPOI
7. TIM\_ei\_169\_2024\_privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra  
Unità immobiliare adibita a civile abitazione di tipo ultrapopolare (Cat. A05). L'immobile si trova ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica ad una sola elevazione f.t. con copertura a falda unica, nelle immediate vicinanze del corso principale, in una zona a carattere prettamente residenziale, caratterizzata da una edificazione omogenea e diffusa, costituita prevalentemente da corpi di fabbrica a 2/3 elevazioni fuori terra. L'accesso avviene dalla Via Puglia dal civico 2 ed è inserito in un contesto urbano caratterizzato da unità immobiliari di tipo a schiera, tipiche del Centro storico. Dall'ingresso si accede direttamente ad un unico vano in cui è stato ricavato un piccolo servizio igienico ed angolo cottura; adiacente ad esso si trova un secondo vano a in cui è stato ricavato angolo doccia. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 160, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade secondo il vigente strumento urbanistico in Zona A
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Segretaria, snc  
Corpi di fabbrica adibiti a magazzino ed ufficio con annesse tettoie per ricovero mezzi e corte esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1654, Categoria C2, Graffato si  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (4/16)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona vincolata di fascia di rispetto di area cimiteriale

**Prezzo base d'asta: € 9.400,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.400,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Villabate (PA) - Via Puglia n. 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 160, Categoria A5	<b>Superficie</b>	39,23 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con impianti vetusti che necessitano di rifacimento. La copertura è stata oggetto di manutenzione recente e consistente nella posa in opera di pannelli coibentati sugli elementi lignei esistenti.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare adibita a civile abitazione di tipo ultra popolare (Cat. A05). L'immobile si trova ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica ad una sola elevazione f.t. con copertura a falda unica, nelle immediate vicinanze del corso principale, in una zona a carattere prettamente residenziale, caratterizzata da una edificazione omogenea e diffusa, costituita prevalentemente da corpi di fabbrica a 2/3 elevazioni fuori terra. L'accesso avviene dalla Via Puglia dal civico 2 ed è inserito in un contesto urbano caratterizzato da unità immobiliari di tipo a schiera, tipiche del Centro storico. Dall'ingresso si accede direttamente ad un unico vano in cui è stato ricavato un piccolo servizio igienico ed angolo cottura; adiacente ad esso si trova un secondo vano a in cui è stato ricavato angolo doccia. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie in allegato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Misilmeri (PA) - C.da Segretaria		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	4/16
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1654, Categoria C2, Graffato si	<b>Superficie</b>	343,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con impianti vetusti che necessitano di rifacimento. Il corpo principale consta di un primo vano adibito ad ufficio cui si accede da una tettoia. Attiguo di trova un ulteriore vano con accesso separato. Nella corte esterna si trovano diverse tettoie realizzate con struttura ad elementi metallici.		
<b>Descrizione:</b>	Magazzino con tettoie per ricovero mezzi e corte esclusiva		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato da uno dei comproprietari non eseguito.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLABATE (PA) - VIA PUGLIA N. 2, PIANO TERRA**

---

### *Iscrizioni*

- **Atto esecutivo** derivante da Pignoramento  
Iscritto a Palermo il 30/10/2024  
Reg. gen. 51680 - Reg. part. 41908  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro debitori esecutati  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA SEGRETARIA SNC**

---

### *Iscrizioni*

- **Atto esecutivo** derivante da Pignoramento  
Iscritto a Palermo il 30/10/2024  
Reg. gen. 51680 - Reg. part. 41908  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro debitori esecutati  
Formalità a carico della procedura

