
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vitale Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2025 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 263.795,10	29



INCARICO

In data 15/09/2025, il sottoscritto Arch. Vitale Roberta, con studio in Viale delle Rose, 34 - 90025 - Lercara Friddi (PA), email roberta_vitale93@outlook.it, PEC roberta.vitale@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2025 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) - VIA PELLINGRA N.145

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento, situati nel Comune di Misilmeri (PA), in Via Pellingra n. 145, sono iscritti al N.C.E.U. come segue:

Foglio 22, particella 1056, subalterno 3, Categoria C/2, Piano S1 (seminterrato)

Foglio 22, particella 1056, subalterno 2, Categoria A/7, Piano terra e primo

I due subalterni fanno parte della stessa unità immobiliare; si tratta di una villetta composta da:

due elevazioni fuori terra (piano terra e primo),

un piano seminterrato accatastato come magazzino (categoria C/2).

L'immobile è circondato da un vialetto e da un giardino piantumato prevalentemente ad ulivi.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - VIA PELLINGRA N.145

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione ex art.567 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

L'immobile confina a nord-est con la Via Pellingra, dalla quale si accede alla proprietà del Sig.Mangano Mario, delimitata da un cancello in ferro; a nord-ovest confina con la particella di terreno 443, vigneto di proprietà di La Lia Francesco; a est con la particella 199, seminativo di proprietà di Correnti Isidoro, a sud con la particella 149 seminativo Arboreo di Vitrano Rosario, e con la particella 153 di proprietà dei signori Tomasino Antonina e Corso Giuseppe.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	106,38 mq	138,43 mq	1	138,43 mq	2,87 m	TERRA
Balcone scoperto	18,70 mq	18,70 mq	0,25	4,67 mq	2,87 m	TERRA
Terrazza	47,65 mq	47,87 mq	0,30	14,36 mq	2,87 m	TERRA
Sottotetto (autonomo)	116,66 mq	130,68 mq	0,10	13,07 mq	2,24 m	PRIMO
Magazzino	104,50 mq	115,45 mq	0,50	57,73 mq	2,88 m	S1
Giardino	3083,00 mq	3257,00 mq	0,18	586,26 mq	0,00 m	terreno
Loggia	12,84 mq	13,06 mq	0,40	5,22 mq	3,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				819,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				819,74 mq		



Al fine di calcolare la superficie convenzionale è stato effettuato il rilievo dello stato di fatto. Sono stati applicati i coefficienti alle diverse superfici, per quanto riguarda il piano seminterrato, è stato considerato ripristinato allo stato di magazzino e non allo stato rilevato; in quanto, sorgendo in zona Omogenea E (verde agricolo) non è possibile regolarizzare il cambio di destinazione d'uso e aumentare la superficie destinata ad abitazione, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi. Non si è tenuto conto della tettoia a protezione delle auto parcheggiate all'esterno e del locale pertinenziale in parte verandato, in quanto per questi elementi è prevista la dismissione, non è possibile effettuare ulteriori costruzioni che configurano nuova volumetria.



Sovrapposizione Ortofoto attuale e mappa catastale – tratto dal portale Simatrix for Maps

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1999 al 20/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 612 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 34 70 Reddito dominicale € 32,26 Reddito agrario € 8,96
Dal 20/11/2001 al 20/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 1056 Cl.U Superficie (ha are ca) 34 70



Dal 21/11/2006 al 17/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1056, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 VANI Rendita € 48.805,00 Piano T-1
Dal 21/12/2006 al 17/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1056, Sub. 3 Categoria C2, Cons. 107 Superficie catastale 119 mq Rendita € 13.815,00 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	1056	2		A7	2	7 VANI	191 mq	488,05 €	T-1		
	22	1056	3		C2	3	107	119 mq	138,15 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetria catastali, dallo stato di fatto rilevato, si riscontra:

- il cambio di destinazione d'uso del locale seminterrato indentificato al catasto al fg.22, plla 1056 sub 3, come categoria c/2 magazzino, mutato in abitazione, privo di autorizzazione;
- la costruzione una tettoia con struttura in ferro e copertura in lamiera grecata a copertura delle automobili priva di autorizzazione;
- la costruzione di una pertinenza, costituita da una basamento in muratura e verandata in alzato, non autorizzata;
- l'apertura di due finestre sui prospetti del piano primo sottotetto, non presenti in C.E in Sanatoria, per la regolarizzazione di queste opere sarà possibile presentare presso il Sue di Misilmeri una Scia in Sanatoria con sanzione.

A corrispondere, è esclusivamente il piano terra.

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567, la documentazione è completa.

PATTI

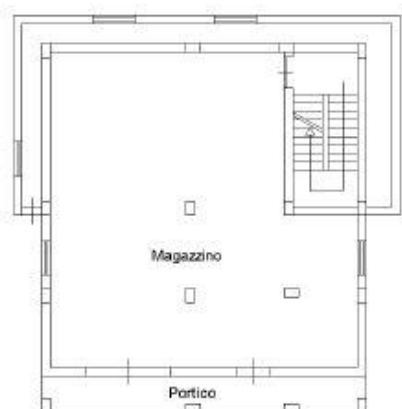
Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si sviluppa su due elevazioni fuori terra e un piano seminterrato.
Secondo quanto descritto dalla Concessione Edilizia in Sanatoria (2009), esso dovrebbe essere così articolato:

- Piano seminterrato: destinato a magazzino/cantina,
- Piano terra: destinato ad abitazione,
- Piano primo sottotetto: locale di sgombero non abitabile.

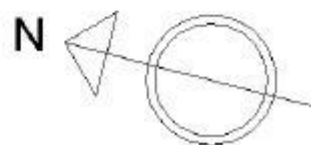
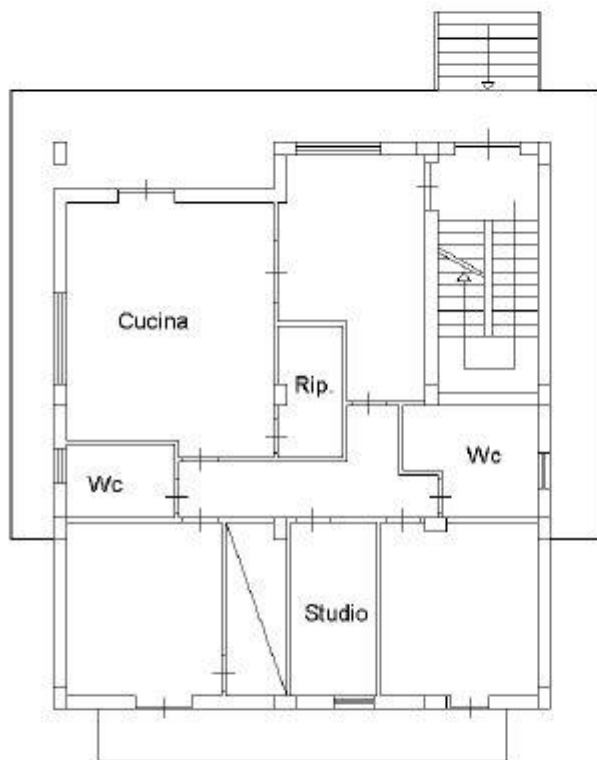
Piano S1
H = 3.20 mt



Estratto Planimetria Catastale Piano S1, tratto dal Portale Sister Dell'Agenzia delle Entrate



Piano Terra H = 3.20 mt



Estratto Planimetria Catastale Piano Terra e Piano Primo, tratto dal Portale Sister Dell'Agenzia delle Entrate



Dal sopralluogo effettuato emerge che lo stato dei luoghi non è conforme alle destinazioni d'uso e alla configurazione autorizzata nel 2009.

Il piano terra mantiene la destinazione d'uso residenziale, conforme a quanto previsto in Sanatoria, presenta uno stato di conservazione normale; le caratteristiche principali di questo piano sono: pavimentazione in cotto nella zona cucina; pavimento in ceramica nel resto degli ambienti, infissi esterni in alluminio a taglio termico con doppio vetrocamera e persiane in alluminio; porte interne in legno tamburato, alcune di queste scorrevoli, il piano è riscaldato da una stufa a legna collocata nell'ambiente cucina, condizionatori all'interno delle singole camere da letto, termoarredi nei bagni e radiatori nel salone e nel disimpegno; dal soggiorno e dall'ingresso esterno si accede al vano scala che collega tutti i livelli dell'edificio, la scala è rifinita in marmo rosa con ringhiera in ferro battuto.

Il piano primo è mantenuto allo stato grezzo e viene utilizzato come locale di deposito/riposto; si rilevano difformità consistenti nell'apertura di due finestre non indicate né autorizzate negli elaborati della C.E. in Sanatoria né riportate nella planimetria catastale, gli infissi sono in alluminio con doppio vetrocamera e persiane in alluminio, è presente un'ulteriore finestra non autorizzata nel vano scala comune.

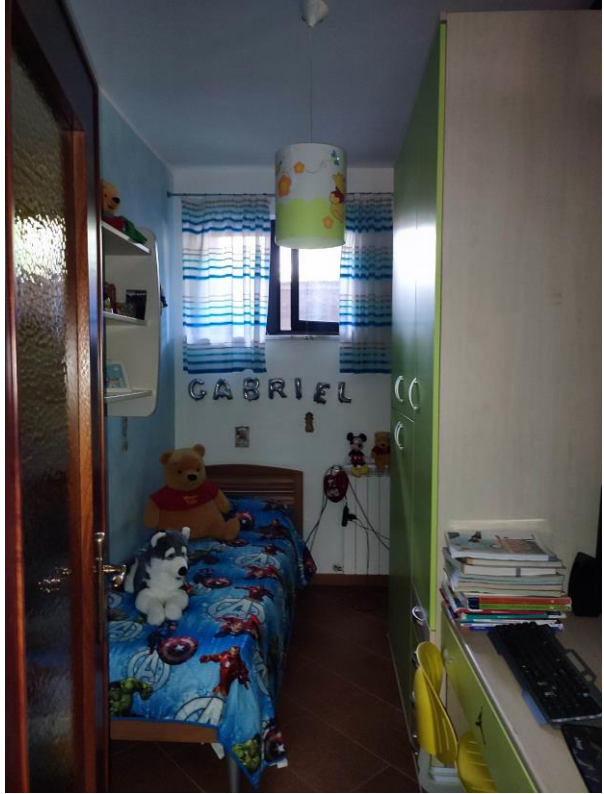
Il piano seminterrato, originariamente autorizzato come magazzino/cantina, è stato trasformato in unità abitativa autonoma, con accesso sia dal vano scala comune sia dal portico esterno, le opere che hanno portato ad una diversa destinazione d'uso non sono state autorizzate. Il seminterrato si compone di: ambiente cucina; bagno; tre camere, di cui una separata unicamente tramite tenda e priva di tramezzatura e porta. Il livello seminterrato è occupato dalla figlia dei debitori e dalla sua famiglia. Tali opere costituiscono un cambio di destinazione d'uso non autorizzato, comportando difformità edilizia e urbanistica rilevante.

L'immobile, in generale presenta uno stato di conservazione normale, a livello strutturale, non sono state rilevate lesioni o cedimenti, i prospetti sono intonacati, tuttavia l'intonaco è datato e disomogeneo, così come le ringhiere dei balconi, facciate ed intonaci necessiterebbero opere di rinnovamento.

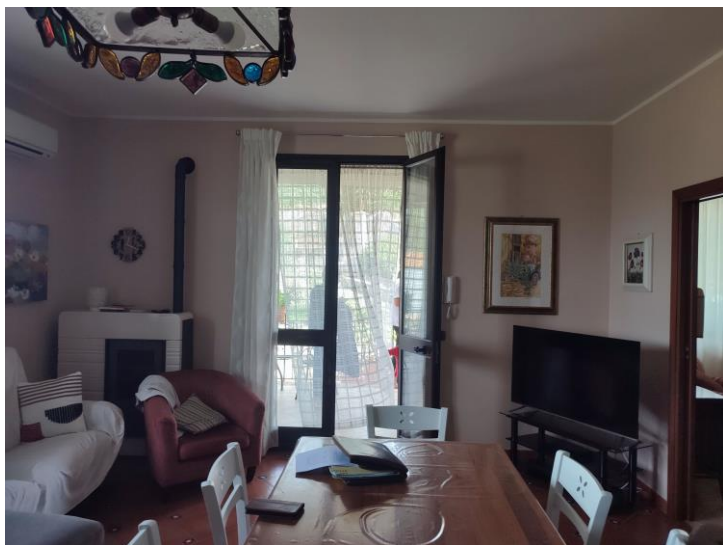
Il piano terra ha uno stato di conservazione normale, il piano primo è allo stato grezzo ed il magazzino è in condizioni mediocri ma sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi precedente.

PIANO S1 (catastalmente magazzino)





PIANO TERRA (abitazione)





PIANO PRIMO- SOTTOTETTO (loale di sgombero)



PROSPETTI E ESTERNI







(locale verandato e tettoia non autorizzate)



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta suddiviso in due unità immobiliari, sub 2 (piano seminterrato) e sub 3 piano terra e primo; i tre livelli sono tutti collegati da un vano scala comune, identificato al casto come sub 1 bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui beni oggetto della presente perizia non gravano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, sito nel Comune di Misilmeri è stato costruito senza le necessarie autorizzazioni e successivamente regolarizzato con C.E in Sanatoria nel 2009, la sua costruzione è precedente al 31 Marzo 2003, pertanto rientra nelle tipologie d'abuso previste dalla Legge 326/2003. Come si apprende dalla documentazione acquisita, l'immobile è costituito da una struttura in c.a, le fondazioni sono in c.a con travi rovesce continue 80 x 60 cm e formano una maglia chiusa, la tomopagnatura è in conci di tufo dello spessore di 30 cm, i solai sono di tipo misto in latero-cemento, dello spessore di 20 cm, i pilastri sono in c.a 30 x 50 cm, la scala è in calcestruzzo armato a soletta rampante e la copertura in c.a a due falde inclinate e non calpestabile. L'immobile è composto da due livelli fuori terre ad uso abitativo e un seminterrato descritto come magazzino; per il quale si rileva il cambio di destinazione d'uso in abitativo, senza riscontrare le autorizzazioni necessarie ad effettuare tale modifica. Il piano s1, è così composto: zona giorno con zona cucina, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale e un ulteriore camera singola ricavata nella zona giorno attraverso l'installazione di una tenda, ed un bagno; il pavimento è rivestito con piastrelle di gres porcellanato, i muri sono giustamente rifiniti; si rileva la presenza di umidità esclusivamente nella parete del corridoio, il bagno è piastrellato e gli infissi sono in alluminio doppio vetrocamera dotati di zanzariere, il piano è riscaldato/raffrescato da un condizionatore installato nella zona cucina, sono inoltre presenti radiatori a parete per il riscaldamento, anche all'interno delle camere, lo stato di conservazione è ritenuto nella norma. A questo piano si accede sia dal vano scala che collega tutti i livelli del fabbricato, sia dall'esterno. Il piano terra ad uso abitativo è composto da un vano cucina abitabile dal quale si accede al salone limitrofo, disimpegno, due bagni, una camera da letto doppia con cabina armadio, una camera singola, una stanza studio, il pavimento della cucina e del salone è costituito da cotto e il corridoio e le camere da piastrelle di ceramica, i bagni sono piastrellati e rivestiti a parete da piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, con delle parti vetrate ed alcune di queste sono del tipo scorrevoli; gli infissi così come negli altri piani sono a taglio termico con doppio vetrocamera e persiane in alluminio, in generale questo piano appare in buono stato sia per quanto riguarda lo stato di manutenzione che le finiture presenti; i muri sono rifiniti, tutti gli ambienti sono riscaldati; le camere con condizionatori e gli altri ambienti con radiatori; dal salone o dall'esterno si accede al vano scala comune, la scala è rivestita con marmo rosa che dona eleganza e una ringhiera in ferro anche essa molto elegante; l'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia del tipo a collettore, con tubi in rame del diametro di 14 mm, ed è alimentato mediante rete idrica regolarmente autorizzata; l'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, conforme alla normativa vigente; per quanto riguarda lo scarico dei liquami è presente fossa Imhoff con pozzo disperdente regolarmente autorizzata.

Dal vano scala si accede al piano primo sottotetto, in stato grezzo, non pavimentato e con muri non rifiniti, sono state rilevate due finestre non indicate nella Concessione edilizia; risulta utilizzato come riposto. stato grezzo.

L'immobile sorge in una zona di campagna del Comune di Misilmeri, molto tranquilla costituita da villette sparse; all'esterno presenta un giardino prevalentemente con alberi da ulivo e piante ornamentali, tutto intorno la casa è circondata da battuto di cemento e vi è una zona destinata al parcheggio delle auto coperta da una tettoia in ferro anche essa non autorizzata, è inoltre presente un locale per lo più verandato; queste costruzioni sono prive di autorizzazione e non possono essere regolarizzate in quanto costituiscono un aumento



di cubatura non ammissibile secondo il Regolamento Edilizio Comunale, il Piano Regolatore Generale e alle Norme Tecniche di Attuazione che prevedono un indice edificatorio basso in ZTO "E" (zona agricola), pari allo 0.03% mq/mc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dai debitori, dalla figlia, dalla famiglia della figlia, non eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CONSTAMANTE PIETRO	20/11/2001	7049	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		35341.1/2001	10/12/2001		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ispezione ipotecaria aggiornate al 29/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a TERMINI IMERESE il 30/07/2025
Reg. gen. 43774 - Reg. part. 34572
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente, diviso in due unità facenti parte dello stesso fabbricato, è stato costruito in precedenza al 31 Marzo del 2003, successivamente regolarizzato Con C.E in Sanatoria del 2009, è stato iscritto al Catasto con procedura Docfa ed è stata rilasciata l'agibilità/abitabilità il 10 Dicembre del 2009. L'abitazione in villini è composta da due livelli fuori terra, piano terra e primo ad uso abitativo e da un piano seminterrato (indicato come magazzino) ma mutato in abitativo; sorge in Z.T.O E, aree agricole, dove è possibile realizzare costruzioni rurali. E' stato richiesto l'attestato di zona urbanistica per il Fg.22 plla 1506, sul quale sorge l'immobile, il 09/12/2025 al Suap del Comune di Misilmeri, tramite il portale impresainungiorno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai fini dell'espletamento dell'incarico sono stati consultati i seguenti atti:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 201 del 12/11/2009; la relazione tecnica, gli elaborati grafici,
- Documentazione catastale vigente (planimetria e visura),
- Docfa del 20 Dicembre 2006, in cui l'anno di costruzione indicato è il 2002.
- Certificato d'abitabilità n.163 del 10 Dicembre 2009
- L'autorizzazione allo Scarico in fossa imhoff,
- il certificato di idoneità sismica.

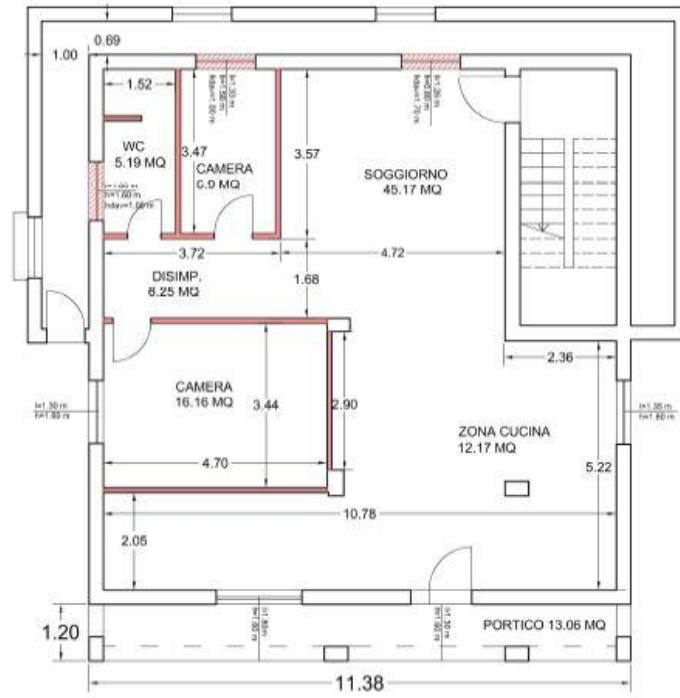
Dal confronto fra lo stato autorizzato (C.E. in Sanatoria 2009) e lo stato di fatto rilevato, si riscontrano le seguenti difformità:

- Cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da magazzino/cantina a civile abitazione, con realizzazione di opere murarie e impiantistiche non assentite.
- Realizzazione di due aperture finestrate al piano sottotetto e una nel vano scala, non riportate nella concessione e non presenti nella planimetria catastale.
- La costruzione di una tettoia in ferro a copertura delle automobili e di una pertinenza in parte verandata con basamento in muratura e copertura inclinata, non autorizzate.

Per le costruzioni non autorizzate, e non regolarizzabili in quanto il fabbricato si trova in Zona Agricola e non ha cubatura sufficiente ad aumenti di volume, si prevede la demolizione delle stesse e il ripristino dei luoghi allo stato descritto e regolarizzato con Concessione Edilizia 201/2009.



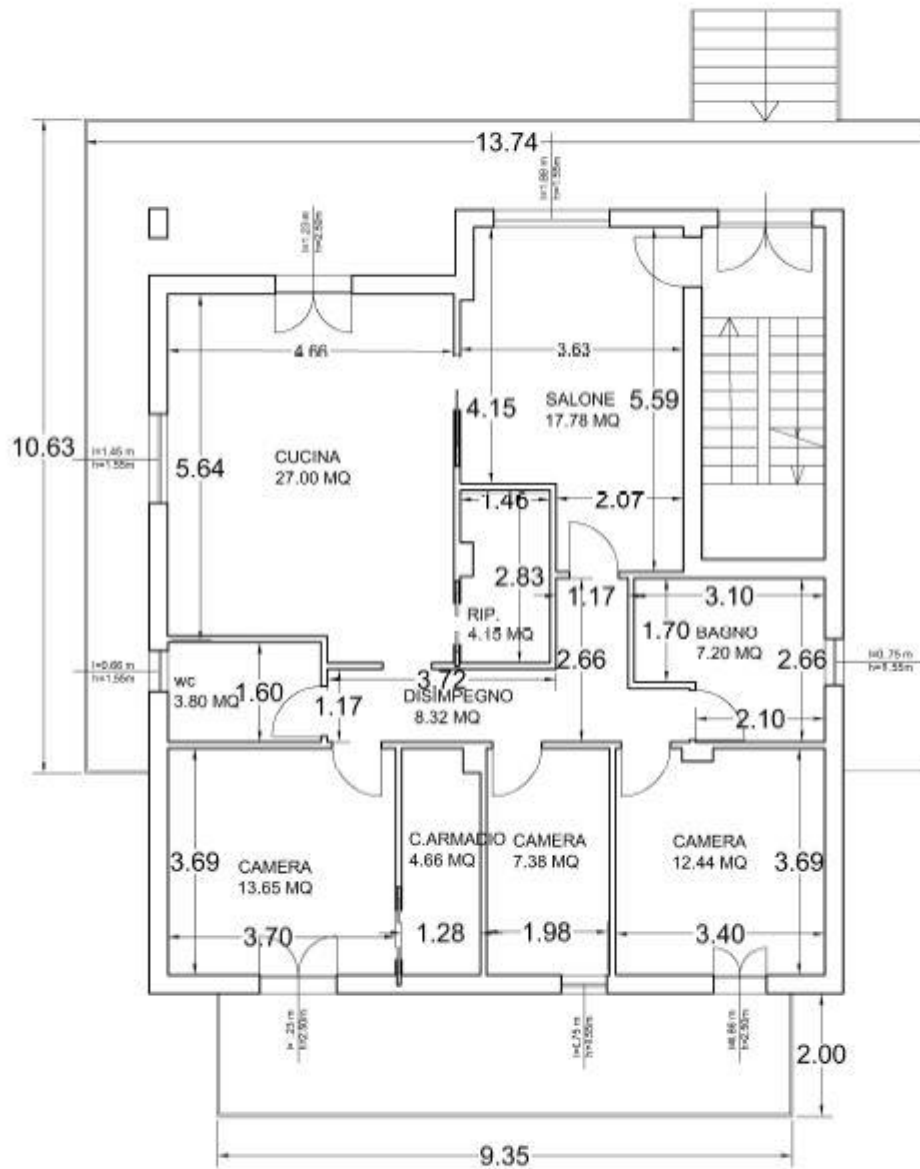
PIANO S1 - FG 22 ,PPLA 1056 ,SUB 3. (CAT. C/1)



PIANTA PIANO S1- STATO DI FATTO RILEVATO, CON INDICAZIONI OPERE DA RIMUOVERE



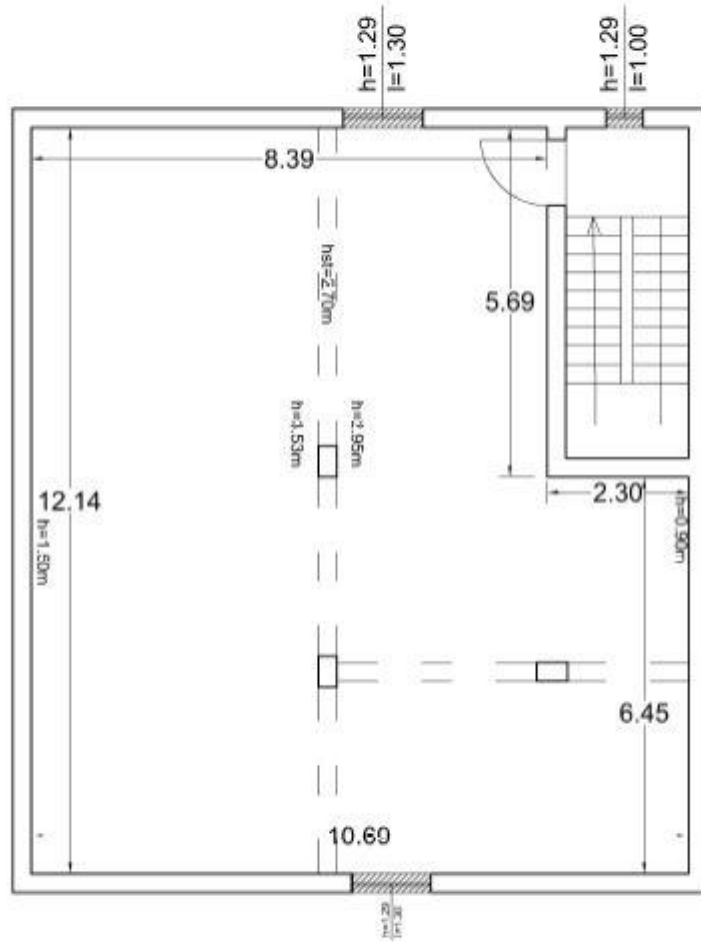
PIANO 1 - FG 22 ,PPLA 1056 ,SUB 2. (CAT. A/7)-
PIANO TERRA



PIANO TERRA - STATO DI FATTO RILEVATO



PIANO 1 - FG 22 ,PPLA 1056 ,SUB 2. (CAT. A/7)-
SOTTOTETTO NON PRATICABILE



APERTURE DI VANI FINESTRA NON INDICATI IN C.EDILIZIA IN SANATORIA E NON INDICATI NEL CATASTALE



PIANO SOTTO TETTO - STATO DI FATTO RILEVATO, CON INDICAZIONE APERTURE DA REGOLARIZZARE



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è deciso di considerare un unico lotto, gli immobili se pur separati da un punto di vista catastale fanno parte dello stesso fabbricato ricadente nella tipologia edilizia "villino".

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - VIA PELLINGRA N.145

I beni oggetto di pignoramento, situati nel Comune di Misilmeri (PA), in Via Pellingra n. 145, sono iscritti al N.C.E.U. come segue: Foglio 22, particella 1056, subalterno 3, Categoria C/2, Piano S1 (seminterrato) Foglio 22, particella 1056, subalterno 2, Categoria A/7, Piano terra e primo I due subalterni fanno parte della stessa unità immobiliare; si tratta di una villetta composta da: due elevazioni fuori terra (piano terra e primo), un piano seminterrato accatastato come magazzino (categoria C/2). L'immobile è circondato da un vialetto e da un giardino piantumato prevalentemente ad ulivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1056, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 1056, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 324.731,80

Per determinare il più probabile Valore di mercato Vm del fabbricato oggetto di perizia, è stato adottato il procedimento Sintetico - Comparativo, basato sul confronto del bene con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali ecc) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (€/mq) in regime di libero mercato (Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS-EVS,RICS) ed il codice di Tecnoborsa viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione").

Il valore medio di mercato "Vmu" per immobili simili oggetto di stima è stato identificato dalle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato al 2025 primo semestre (ultime banche dati note), si è tenuto conto anche dei dati riportati dal Borsino Immobiliare, consultato online (www.borsinoimmobiliare.it), esaminando il segmento in cui ricade il fabbricato ad uso residenziale, codice di Zona R2, fascia Extraurbana/ZONE AGRICOLE: I DATI OMI, per la tipologia edilizia di Ville e Villini, riporta un valore di Mercato (€/mq) minimo di 700€ e massimo di € 1050; lo stato conservativo dell'immobile in generale è ritenuto normale, presenta all'interno alcune finiture di pregio quali il rivestimento della scala in marmo, gli infissi di nuova generazione, ma all'esterno i prospetti se pur intonacati appaiono disomogenei e datati, si ritiene consono rimanere al di sotto del valore Omi massimo in quanto riferito a stati di conservazione ottimali che possono essere attribuiti ad immobili nuovi, si considera un valore pari a 800€/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: MISILMERI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	395	560	L	1,6	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L	2,2	2,6	L

Il BORSINO IMMOBILIARE, individua per questa tipologia residenziale "ville e Villini" un prezzo minimo di vendita di 524€/mq, medio pari a 684€/mq e massimo di 843€/mq; si ritiene consono attribuire all'immobile il valore minimo.

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 629	Valore medio Euro 768	Valore massimo Euro 906	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **alla media** di zona

Valore minimo Euro 490	Valore medio Euro 602	Valore massimo Euro 714	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 433	Valore medio Euro 507	Valore massimo Euro 581	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 524	Valore medio Euro 684	Valore massimo Euro 843	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--

Il valore medio dei dati considerati a partire dalle quotazioni Omi e del Borsino Immobiliare è pari a 662€/mq; si ritiene opportuno passare a caratterizzare tale valore adoperando coefficienti di differenziazione Kn che consentono di tenere conto delle caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, fruibilità) e alle caratteristiche intrinseche (superficie immobiliare, livello di piano, illuminazione, manutenzione ecc). Moltiplicando la Superficie commerciale (Sc) dell'intero fabbricato, composta da



due unità immobiliari e un giardino di pertinenza sul quale sorge, ottenendo il più probabile valore di mercato V_m del bene applicando la seguente relazione analitica: $V_m = V_{mu} \times K_t \times S_c$ dove - V_m è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico comparativo, - V_{mu} è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in €/mq) ricadenti nella medesima zona; - K_t è il coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coefficienti K_n ; - S_c è la superficie commerciale dell'unità immobiliare. Si riportano di seguito i coefficienti di differenziazione utilizzati: Coefficiente di Superficie (K1): Detto coefficiente consente un apprezzamento per abitazioni di piccola quadratura (40 mq -80 mq) e un deprezzamento per abitazioni di grande quadratura (da 120 mq -150 mq -5%, da 150 mq a 180mq -7,5%, oltre i 180 mq -10%) rispetto a quelli di medie dimensioni (da 80 mq a 120 mq) per i quali il coefficiente adottato è pari a 1,00; nel caso in esame la superficie commerciale è pari a 819,74 mq, il coefficiente adottato è 0.90. Coefficiente di Piano (K2): Detto coefficiente adottato, trattandosi di una villetta a due piani fuori terra e un piano seminterrato, senza ascensore, per il piano seminterrato 0.73, per il piano terra 0.85, per il primo piano 1, facendo la media tra questi coefficienti, si adotterà 0.86. Coefficiente di illuminazione (K4): detto coefficiente tiene conto della luminosità (poco luminoso 0,95, ordinariamente luminoso 1,00, molto luminoso 1,05), il coefficiente adottato è pari a 1,00 per il piano terra e primo e pari a 0.95 per il piano seminterrato poco luminoso. Coefficiente di manutenzione/conservazione/stato degli impianti (K5): Detto coefficiente permette in termini di apprezzamento e deprezzamento di considerare le caratteristiche del bene e il suo stato di manutenzione, l'immobile si trova in condizioni normali, il coefficiente adottato è pari a 1. Si passa a calcolare il coefficiente di differenziazione globale K_t dato dal prodotto dei coefficienti $K_t : 0.90 \times 0.86 \times 1 \times 0.95 \times 1 = 0.73$ Stima del valore di mercato dell'immobile: Calcolata la Superficie commerciale del fabbricato, tenendo conto oltre che dei mq netti anche della superficie lorda, dei porticati, dei balconi, del giardino circostante, si ha una superficie convenzionale pari a 819,74 mq.

Dai dati reperiti dalle quotazioni Omi e del Borsino Immobiliare, applicando il procedimento di stima sintetico-comparativo, multi parametrico (applicazione dei coefficienti di differenziazione) il più probabile valore di mercato è pari a: $819,74 \text{ mq} \times 662 \times 0.73 = \text{€ } 396,14$.

Dal valore ottenuto si dovranno detrarre i costi per riportare il piano magazzino a tale uso (in quanto è stato arbitrariamente trasformato in abitazione), i costi per regolarizzare le aperture al piano primo e i costi per rimuovere la tettoia a copertura delle auto e per la dismissione del locale di pertinenza verandato non autorizzato. inoltre si dovrà tenere conto del fatto che l'immobile è oggetto di procedura espropriativa e quindi verrà ulteriormente deprezzato.

Per il ripristino del livello seminterrato in magazzino, sarà necessario procedere con la demolizione delle opere eseguite in assenza di autorizzazione e che hanno portato ad un'altra destinazione d'uso non ammissibile; si potrà procedere presentando una Scia al Sue di Misilmeri per richiedere l'autorizzazione alla demolizione, è previsto il pagamento di diritti di segreteria e istruttoria pari a €50,00 ed in più € 54,28 per unità; il costo previsto per la demolizione di queste opere è stato stimato attraverso l'elaborazione di un computo metrico estimativo, utilizzando il prezzo medio applicato ad una Scia, secondo semestre 2024 (ultimo aggiornamento), ed è pari a € 9.500,48 + iva al 10% =10.450,52 euro; a tale costo va aggiunta la parcella di un tecnico, (si considera il prezzo medio applicato ad una Scia), € 1500,00 oltre accessori (4% Cassa professionista) per una spesa Totale pari a =12.115,32 euro

Per la regolarizzazione delle due finestre realizzate nel livello sottotetto, si potrà procedere con una Scia in Sanatoria che prevede il pagamento di €1032 a titolo di sanzione, il pagamento del 14% del costo dell'opera realizzata stimata attraverso Computo metrico, €50,00 di diritti istruttoria e €54,23 di diritti di segreteria per ogni unità (una in questo caso) da corrispondere al Comune, oltre il costo del tecnico incaricato alla redazione e presentazine di tale pratica presso il Sue di Misilmeri, si stima una parcella di €1500 (oltre accessori); da computo metrico i costi ammontano a €6.282,18 oltre iva al 10% = €6.910,398, successivamente sarà necessario aggiornare la planimetria dell'immobile attraverso la presentazione di un nuovo Docfa, considerando un costo medio di €600, per una spesa totale pari a =10.206,62€

Per la demolizione della tettoia e del locale pertinenziale in parte verandato ed in parte in muratura,



sono stati stimati costi attraverso l'elaborazione di computo metrico pari a € 12.291,587 iva compresa al 10%, per effettuare queste opere di demolizione sarà necessario richiedere l'autorizzazione attraverso una scia e corrispondere al Comune € 50,00 come diritti di segreteria e €54,28 di istruttoria, e corrispondere il 14% del costo di dismissione e ripristino dei luoghi al Comune, pari a € 1.720,82 la parcella media di un tecnico per una scia viene considerata €1500,00 oltre accessori (4%); per un totale di spesa =15.676,68 €.

Tali opere, sopra descritte, sommano una spesa pari a € 37.998,62

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Misilmeri (PA) - VIA PELLINGRA N.145	819,74 mq	396,14 €/mq	€ 324.731,80	100,00%	€ 324.731,80
				Valore di stima:	€ 324.731,80

Valore di stima: € 324.731,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	37.998,00	€
deprezzamento per vendita forzata	22.938,70	€

Valore finale di stima: € 263.795,10

E' stato usato il metodo di stima sintetico comparativo, si è partiti analizzando i dati Omi e del borsino immobiliare, è stata fatta una media tra queste quotazioni e si è passati ad applicare i coefficienti correttivi arrivando alla cifra di 321.476,62 euro, da questo valore è stato necessario effettuare le dovute detrazioni, volte ad eliminare le opere effettuate senza autorizzazione e non autorizzabili, tenendo conto anche dei costi delle relative pratiche al Comune ed il prezzo medio della parcella di un professionista per la redazione e presentazione delle necessarie autorizzazioni al Comune; inoltre si è provveduto ad apportare un ulteriore ribasso considerando il fatto che si tratta di una vendita forzata è stato applicato un deprezzamento dell'8%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rileva la necessità di intervenire al fine di rimuovere le opere non autorizzabili, il locale verandato, la tettoia ed il ripristino del piano seminterrato in magazzino e la regolarizzazione delle finestre attraverso una scia Tardiva e l'aggiornamento planimetrico tramite Docfa.



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.

Lercara Friddi, li 22/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vitale Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura sub 2 (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura catastale storica sub 3 (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto di mappa (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 4 Ortofoto - SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO E STATO REALE (Aggiornamento al 17/11/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIA GENERALE STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2 (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE SUB 3 (Aggiornamento al 03/10/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - BORSINO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - DATI OMI (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - concessione edilizia in Sanatoria (Aggiornamento al 12/11/2009)
- ✓ N° 11 Altri allegati - RILIEVO PIANO S1 (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - rilievo piano terra (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - rilievo piano primo (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 14 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità (Aggiornamento al 10/12/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Conformità dell'impianto elettrico (Aggiornamento al 14/11/2009)
- ✓ N° 16 Altri allegati - certificato di idoneità sismica (Aggiornamento al 14/09/2005)
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - nota di trascrizione dell'atto (Aggiornamento al 19/12/2001)
- ✓ N° 18 Altri allegati - docfa (Aggiornamento al 20/12/2006)
- ✓ N° 19 Foto - foto dello stato di fatto (Aggiornamento al 10/11/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - VIA PELLINGRA N.145

I beni oggetto di pignoramento, situati nel Comune di Misilmeri (PA), in Via Pellingra n. 145, sono iscritti al N.C.E.U. come segue: Foglio 22, particella 1056, subalterno 3, Categoria C/2, Piano S1 (seminterrato) Foglio 22, particella 1056, subalterno 2, Categoria A/7, Piano terra e primo I due subalterni fanno parte della stessa unità immobiliare; si tratta di una villetta composta da: due elevazioni fuori terra (piano terra e primo), un piano seminterrato accatastato come magazzino (categoria C/2). L'immobile è circondato da un vialetto e da un giardino piantumato prevalentemente ad ulivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1056, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 1056, Sub. 3, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente, diviso in due unità facenti parte dello stesso fabbricato, è stato costruito in precedenza al 31 Marzo del 2003, successivamente regolarizzato Con C.E in Sanatoria del 2009, è stato iscritto al Catasto con procedura Docfa ed è stata rilasciata l'agibilità/abitabilità il 10 Dicembre del 2009. L'abitazione in villini è composta da due livelli fuori terra, piano terra e primo ad uso abitativo e da un piano seminterrato (indicato come magazzino) ma mutato in abitativo; sorge in Z.T.O E, aree agricole, dove è possibile realizzare costruzioni rurali. E' stato richiesto l'attestato di zona urbanistica per il Fg.22 plla 1506, sul quale sorge l'immobile, il 09/12/2025 al Suap del Comune di Misilmeri, tramite il portale impresainungiorno.

Prezzo base d'asta: € 263.795,10



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 263.795,10

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - VIA PELLINGRA N.145		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1056, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 1056, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	819,74 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato si sviluppa su due elevazioni fuori terra e un piano seminterrato. Secondo quanto descritto dalla Concessione Edilizia in Sanatoria (2009), esso dovrebbe essere così articolato: - Piano seminterrato: destinato a magazzino/cantina, - Piano terra: destinato ad abitazione, - Piano primo sottotetto: locale di sgombero non abitabile. Dal sopralluogo effettuato emerge che lo stato dei luoghi non è conforme alle destinazioni d'uso e alla configurazione autorizzata nel 2009. Il piano terra mantiene la destinazione d'uso residenziale, conforme a quanto previsto in Sanatoria, presenta uno stato di conservazione normale; le caratteristiche principali di questo piano sono: pavimentazione in cotto nella zona cucina; pavimento in ceramica nel resto degli ambienti, infissi esterni in alluminio a taglio termico con doppio vetrocamera e persiane in alluminio; porte interne in legno tamburato, alcune di queste scorrevoli, il piano è riscaldato da una stufa a legna collocata nell'ambiente cucina, condizionatori all'interno delle singole camere da letto, termoarredi nei bagni e radiatori nel salone e nel disimpegno; dal soggiorno e dall'ingresso esterno si accede al vano scala che collega tutti i livelli dell'edificio, la scala è rifinita in marmo rosa con ringhiera in ferro battuto. Il piano primo è mantenuto allo stato grezzo e viene utilizzato come locale di deposito/riposto; si rilevano difformità consistenti nell'apertura di due finestre non indicate né autorizzate negli elaborati della C.E. in Sanatoria né riportate nella planimetria catastale, gli infissi sono in alluminio con doppio vetrocamera e persiane in alluminio, è presente un'ulteriore finestra non autorizzata nel vano scala comune. Il piano seminterrato, originariamente autorizzato come magazzino/cantina, è stato trasformato in unità abitativa autonoma, con accesso sia dal vano scala comune sia dal portico esterno, le opere che hanno portato ad una diversa destinazione d'uso non sono state autorizzate. Il seminterrato si compone di: ambiente cucina; bagno; tre camere, di cui una separata unicamente tramite tenda e priva di tramezzatura e porta. Il livello seminterrato è occupato dalla figlia dei debitori e dalla sua famiglia. Tali opere costituiscono un cambio di destinazione d'uso non autorizzato, comportando difformità edilizia e urbanistica rilevante. L'immobile, in generale presenta uno stato di conservazione normale, a livello strutturale, non sono state rilevate lesioni o cedimenti, i prospetti sono intonacati, tuttavia l'intonaco è datato e disomogeneo, così come le ringhiere dei balconi, facciate ed intonaci necessiterebbero opere di rinnovamento. Il piano terra ha uno stato di conservazione normale, il piano primo è allo stato grezzo ed il magazzino è in condizioni mediocri ma sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi precedente.</p>		
Descrizione:	<p>I beni oggetto di pignoramento, situati nel Comune di Misilmeri (PA), in Via Pellingra n. 145, sono iscritti al N.C.E.U. come segue: Foglio 22, particella 1056, subalterno 3, Categoria C/2, Piano S1 (seminterrato) Foglio 22, particella 1056, subalterno 2, Categoria A/7, Piano terra e primo I due subalterni fanno parte della stessa unità immobiliare; si tratta di una villetta composta da: due elevazioni fuori terra (piano terra e primo), un piano seminterrato accatastato come magazzino (categoria C/2). L'immobile è circondato da un vialetto e da un giardino piantumato prevalentemente ad ulivi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dai debitori, dalla figlia, dalla famiglia della figlia, non eseguiti.		

