

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ustica Giada, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Sopralluogo.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima.....	16

In data 08/11/2024, la sottoscritta Arch. Ustica Giada, con studio in viale Enrico Iannelli, 15 - 90018 - Termini Imerese (PA), email giada.u@gmail.com, PEC giada.ustica@archiworldpec.it, Fax 091 843 91 08, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

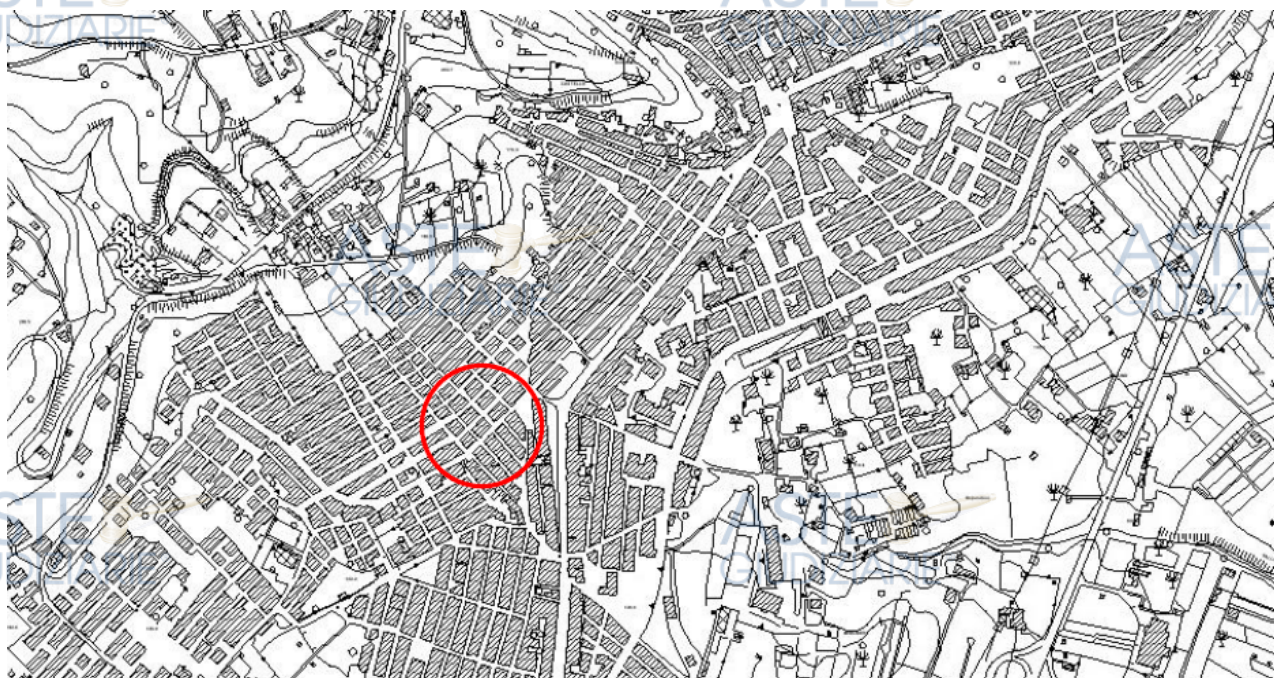
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene unico** - Fabbricato residenziale ubicato a Misilmeri (PA) - via Felice Cavallotti 2, piano T-1-2-3 (Coord. Geografiche: 38.031492789215015, 13.447163920249416)

In data 08/11/2024 è stata nominata C.T.U. la sottoscritta architetto Giada Ustica con studio in Termini Imerese, viale Enrico Iannelli 15, iscritta all'ordine degli Architetti PPC della Provincia di Palermo al n. 4913, al fine di effettuare accertamenti sugli immobili pignorati e la stima dei beni. In data 20/12/2024 è stato eseguito il sopralluogo presso i beni, alla presenza della dott.ssa Liliana Puleo, custode giudiziario. Il sopralluogo presso il bene si è svolto alla presenza **** Omissis ****. Le operazioni si sono svolte regolarmente: sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state acquisite tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia.

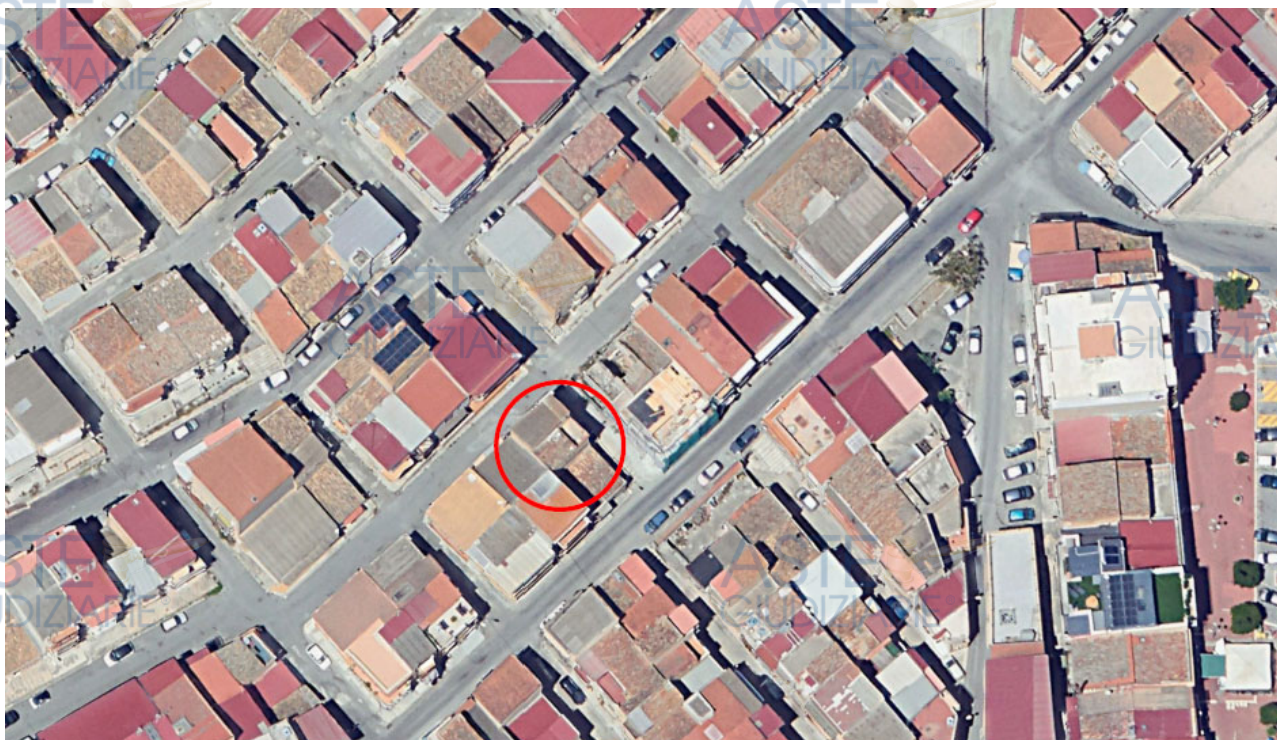
DESCRIZIONE

(cfr. All. C - documentazione grafica e all. F - documentazione fotografica)



Stralcio planimetrico scala 1/10000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ortofoto



Sovrapposizione ortofoto – estratto di mappa catastale

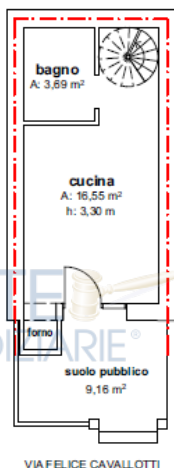


Vista dalla via Roma

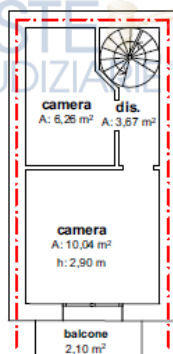


Prospetto su via Felice Cavallotti

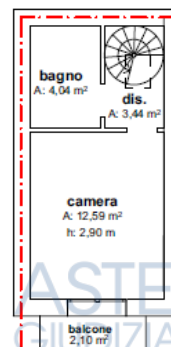
Unità residenziale da cielo a terra composta da tre livelli fuori terra oltre sottotetto, con accesso diretto dalla pubblica via attraverso area antistante ad uso privato. L'area antistante pubblica è stata resa ad uso privato con la realizzazione di muri bassi e di un cancelletto, ed in parte occupata dal volume di una nicchia in cui è stato installato un forno accessibile dall'interno. L'unità residenziale è composta al piano terra da una cucina, un disimpegno, un bagno e da una scala elicoidale che da accesso ai livelli soprastanti, presenta un'altezza utile interna misurata sottotrave di 3,30 m. Il piano primo ha un'altezza utile interna di 2,90 m, è composto da due camera, di cui una senza aperture, la camera di dimensioni maggiori si apre su un balcone. Il piano secondo ha un'altezza utile interna di 2,90 m, è composto da un bagno e una camera con balcone. Il soffitto del disimpegno fra bagno e camera presenta una botola apribile attrezzata con una scala a forbice metallica retrattile che da accesso al sottotetto. Il sottotetto è composto da un unico vano in cui è alloggiata una cisterna d'acqua di circa 1000 litri e una terrazza prospiciente la via di accesso. L'altezza utile interna del sottotetto è nel punto più alto 2,30 m, nel punto più basso di 1,80 m.



Pianta piano T



Pianta piano 1°



Pianta piano 2°



Pianta piano sottotetto



Cucina PT



Bagno PT



Camera P1°



Camera P1°



Camera P2°



Disimpegno P2°



Sottotetto P3°



Terrazza P3°

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il C.T.U. ha provveduto ad estrarre le planimetrie catastali, l'estratto di mappa (vedi all. B - documentazione catastale). E' stata reperita copia dell'atto di provenienza (vedi all. D - atto di provenienza) e la documentazione anagrafica (all. A - documentazione anagrafica), certificato di stato civile e certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine. Documentazione di cui si è rilevata la mancanza in sede di controllo preliminare depositato 18/12/2024.

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.

Cfr. all. A - documentazione anagrafica, certificati di stato civile e estratto per riassunto del registro di atti di matrimonio. I sigg.ri **** Omissis **** e ****Omissis****

CONFINI

L'immobile confina a Nord con fabbricato identificato dalla particella 224 in testa a **** Omissis ****; a Sud con fabbricati identificati dalle particelle 223 e 2322 rispettivamente in testa a **** Omissis **** e **** Omissis ****; a Est con la via Felice Cavallotti; a Ovest con fabbricato identificato dalla particella 2213 in testa a **** Omissis **** (cfr. all. B - documentazione catastale, 1. Estratto di mappa catastale).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,28 mq	73,74 mq	1	73,74 mq	2,90 m	T/1/2
Balcone scoperto	4,20 mq	4,20 mq	0,3	1,26 mq	0,00 m	1/2
Soffitta	14,80 mq	16,90 mq	0,25	4,22 mq	2,05 m	3
Terrazza	8,70 mq	8,70 mq	0,15	1,30 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				80,52 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste

pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2005 al 15/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2872 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1-2
Dal 15/06/2007 al 25/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2872 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 120,85 Piano T-1-2
Dal 25/03/2009 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2872 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 120,85 Piano T-1-2

cfr. all. B - documentazione catastale, visura catastale storica e all. D - atto di provenienza, atto di compravendita 25/03/2009.

I titolari catastali corrispondono a quelli risultanti dai titoli di provenienza effettivi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	2872			A4	3	4,5 vani	67 mq	120,85 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Cfr. all. B - documentazione catastale planimetria catastale e all. C - documentazione grafica, 5. difformità catastali e urbanistiche. Dal riscontro dei luoghi si rilevano difformità consistenti in una diversa distribuzione interna: la posizione e la tipologia della scala hanno cambiato configurazione il bagno al piano terra e al piano secondo ha cambiato posizione; ampliamento: lo spazio pubblico antistante la casa è stato reso ad uso privato con la realizzazione di muri basso e cancelletto ed è stato in parte occupato dalla volumetria di una nicchia ricavata nella cucina per l'alloggiamento d un forno; è stato realizzato un livello sottotetto composto da un vano tecnico e una terrazza.

In sede di valutazione di conteggeranno a detrazione del valore di stima costi di aggiornamento catastale pari a 500 €

PRECISAZIONI

I dati risultati dalla visura catastale storica sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione. L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di atto di compravendita del 25/03/2009 rep. n. 21275 racc. n. 7991 ai rogiti del notaio Vincenzo Marretta.

PATTI

Dalla documentazione risultante in fascicolo e da quella reperita in fase di istruttoria di C.T.U. non risultano patti pregiudizievoli.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato dal punto di vista strutturale. Esternamente il piano terra presenta il solo strato di intonaco traversato mentre i piani superiori sono intonacati e tinteggiati (cfr. all. F - documentazione fotografica, foto nn. 2-3. Internamente al piano terra si rilevano fenomeni infiltrativi dovuti ad umidità di risalita dalle murature (vedi foto n. 5), il bagno del piano terra presenta umidità da condensa per la mancanza di aperture verso l'esterno (vedi foto n. 7), le camere da letto del piano primo e del piano secondo presentano macchie di umidità e muffe, soprattutto in prossimità del prospetto su strada, per la concomitanza di infiltrazioni e umidità da condensa.



Soffitto camera P2°

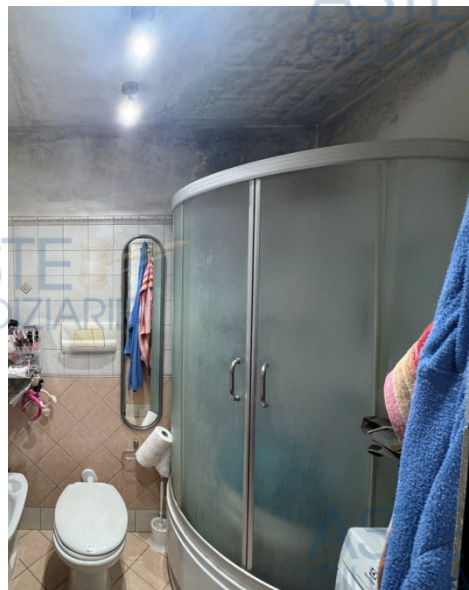


Soffitto camera P2°

Tali fenomeni sono dovuti anche alla mancanza di rivestimento impermeabile in corrispondenza del muro laterale esposto a Sud-Est che presenta la muratura in conci di tufo a vista (vedi foto nn. 1 e 4))



Vista muro laterale



Bagno PT

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e da quanto reperito ed esaminato non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di studio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di perizia presenta una struttura in muratura portante in conci di tufo e solai con travi in legno, lasciate a vista al primo impalcato. La copertura è a falda unica con rivestimento in coppi siciliani. Il prospetto presenta il solo strato di intonaco traversato al piano terra, è intonacato e tinteggiato ai piani superiori. Internamente l'abitazione presenta pavimenti e rivestimenti dei servizi in mattonelle di gres ceramico, pareti e soffitti tinteggiati, tranne la cucina che presenta il soffitto con travi in legno a vista. La scala elicoidale è realizzata in ferro con pedate in legno. Non sono presenti porte interne, sono stati posati i soli telai fissi. La scala di accesso al piano sottotetto è del tipo retrattile a forbice in metallo. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrificata e persiane in alluminio. Nel piano sottotetto è allocata una cisterna in pvc che funge da riserva idrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è la residenza degli esecutari e del proprio nucleo familiare. Essi vi risiedono continuamente dal 15/05/2001. Cfr. all. A - documentazione anagrafica, certificati di residenza storici.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1964 al 15/06/2007	**** Omissis ****	testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Chiazzese	19/05/1972	38697	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	29/08/1964	27127	23212
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Misilmeri	27/05/1972	574	
Dal 15/06/2007 al 25/03/2009	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		agenzia delle entrate	18/02/2008	12	1062
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Misilmeri			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Misilmeri	18/02/2008		

Dal 25/03/2009	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vincenzo Marretta	23/03/2009	21275	7991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/03/2009	28244	20254
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

cfr. all. B - documentazione catastale, visura catastale storica e all. D - atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 02/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 27/03/2009
Reg. gen. 21276 - Reg. part. 7992
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: notaio Vincenzo Marretta
Data: 25/03/2009
N° repertorio: 21276
N° raccolta: 7992

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 21/10/2024
Reg. gen. 49642 - Reg. part. 40201

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Cfr. All. G – visure ipotecarie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

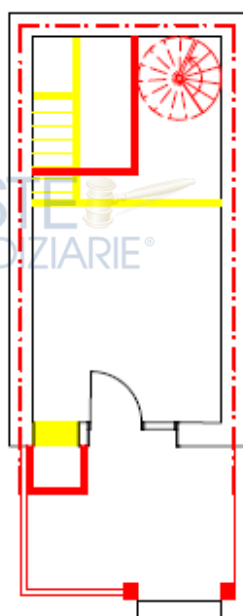
Cfr. All. E - documentazione urbanistica, nulla osta per esecuzione lavori edili, elaborati grafici

Il fabbricato oggetto di perizia è stato edificato in forza di Nulla osta per esecuzione lavori edili del 15/03/1963 prot. n. 1905 pratica n. 1645.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

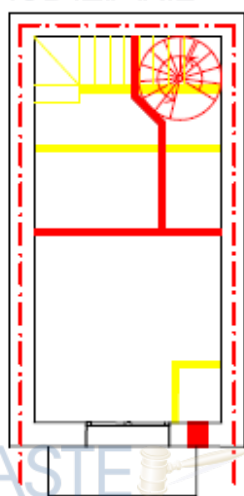
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Misilmeri e sulla base di quanto riscontrato sui luoghi al momento del sopralluogo, sono state rilevate diverse difformità che non risultano essere oggetto di alcuna pratica edilizia presentata o di condono edilizio (Cfr. All. E - a riscontro istanza al Comune di Misilmeri).



VIA FELICE CAVALLOTTI

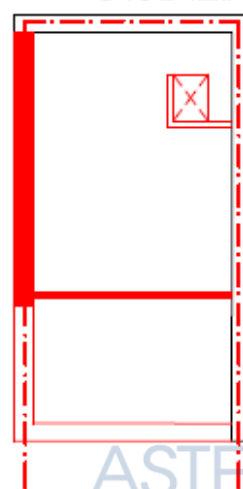
Pianta piano T



Pianta piano 1°



Pianta piano 2°



Pianta piano sottotetto

— COSTRUZIONI

— DEMOLIZIONE

Esse consistono in una diversa distribuzione interna: la posizione e la tipologia della scala hanno cambiato configurazione, il bagno al piano terra e al piano secondo ha cambiato posizione; ampliamento: lo spazio pubblico antistante la casa è stato reso ad uso privato con la realizzazione di muri bassi e cancelletto, ed è stato in parte occupato dalla volumetria di una nicchia ricavata nella

cucina per l'alloggiamento di un forno; è stato realizzato un livello sottotetto composto da un vano tecnico e una terrazza.

Per quanto riguarda Le opere realizzate con la finalità di acquisire l'uso privato del suolo pubblico antistante l'abitazione, esse risultano non sanabili pertanto in sede di valutazione di conteggeranno a detrazione del valore di stima costi di ripristino dello stato assentito pari a 3000 €.

Per quanto riguarda le altre difformità rilevate esse posso essere regolarizzate ai sensi dell'art. 14 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16 (Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380). In sede di valutazione di conteggeranno a detrazione del valore di stima costi di regolarizzazione pari a 12000 € comprendenti oneri concessori, spese di istruttoria, diritti di segreteria e spese tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

STIMA

Criterio di stima.

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale. Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

Fonti di informazione:

- Catasto;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- Agenzia delle Entrate
- Banca dati delle quotazioni immobiliari:
- Parametri medi di zona per destinazione principale: Abitazioni di tipo economico, normale, (€/mq) valore minimo 450, valore massimo 650;
- Dati forniti da Nomisma - Società di Studi Economici: abitazioni popolari, usato, (€/mq) valore

minimo 666,27 valore massimo 956,79;

- immobili proposti in vendita con caratteristiche simili nella medesima area territoriale.

Cfr. all. H – documentazione di stima

A questi ultimi è stato applicato lo sconto medio pari al 7,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al 3° trimestre luglio-settembre 2024

Valutazione

Segmento di mercato. Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione residenziale siti nel territorio di Misilmeri o in centri urbani della provincia di Palermo aventi caratteristiche simili (popolazione e distanza dal capoluogo). Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare non è stato possibile rilevare contratti di compravendita di immobili simili risalenti all'ultimo triennio, pertanto è stato necessario attingere ad annunci immobiliari pubblicati dai principali siti del settore (www.immobiliare.it, www.idealista.it, ecc...) cui è stato applicato uno sconto desunto dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" aggiornato al 3° trimestre del 2024 pari all'7,8%. Sono stati reperiti tre comparabili. (cfr. all. H – comparabili).

Procedimento di stima. Il procedimento market oriented applicato è il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Le caratteristiche immobiliari considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- data del contratto/annuncio;
- superficie commerciale;
- stato di manutenzione, indicante lo stato di finitura delle unità;
- Dotazione impiantistica;

Cfr. all. I - Market Comparison Approach.

Gli aggiustamenti del prezzo di mercato in base alle caratteristiche considerate nella stima si basano sui prezzi marginali. Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo di mercato al variare dell'ammontare della caratteristica. Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità.

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

- **Bene unico** – Fabbricato residenziale ubicato a Misilmeri (PA) - via Felice Cavallotti 2, piano T-1-2-3

Unità residenziale da cielo a terra composta da tre livelli fuori terra oltre sottotetto, con accesso diretto dalla pubblica via attraverso area antistante ad uso privato. L'abitazione si trova nel centro storicizzato di Misilmeri a circa 150 m dal corso Vittorio Emanuele, asse viario più importante della città e sede delle principali attività commerciali e dei servizi presenti. Il contesto è caratterizzato da isolati densamente edificati strutturati a spina: con unità edilizie con tre muri ciechi e uno su strada, delimitati da strade dalla sezione ridotta e dall'andamento ortogonale. L'area in cui si trova l'immobile è caratterizzata da una geografia complessa e recupera la differenza di quota fra le due strade ortogonali cui è collegata con una scalinata. L'immobile oggetto di perizia è una unità tipica con tre muri ciechi e una su strada, è accessibile da una strada pedonale. La strada carrabile più vicina è la via Roma a circa 20 m. L'area antistante l'unità è stata resa ad uso privato con la realizzazione di muri bassi e di un cancelletto ed in parte occupata dal volume di una nicchia in cui è stato installato un forno accessibile dall'interno. L'unità residenziale è composta al piano terra da una cucina, un disimpegno, un bagno e da una scala elicoidale che da accesso ai livelli soprastanti, presenta un'altezza utile interna misurata sottotrave di 3,30 m. Il piano primo ha un'altezza utile interna di 2,90 m, è composto da due camere di cui una senza aperture, la camera di dimensioni maggiori si apre su un balcone. Il piano secondo ha un'altezza utile interna di 2,90 m, è

composto da un bagno, una camera con balcone. Il soffitto del disimpegno fra bagno e camera presenta una botola apribile attrezzata con una scala a forbice metallica retrattile che da accesso al sottotetto. Il sottotetto è composto da un unico vano in cui è alloggiata una cisterna d'acqua di circa 1000 litri e una terrazza prospiciente la via di accesso. L'altezza utile interna del sottotetto è nel punto più alto 2,30 m, nel punto più basso di 1,80 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2872, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 57.571,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato civile Misilmeri (PA) via Felice Cavallotti 2 piano T-1-2-3	80,52 mq	715,00 €/mq	€ 57.571,80	100,00%	€ 57.571,80
Valore di stima:					€ 57.571,80

Valore di stima: € 57.571,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
aggiornamento catastale	500,00	€
ripristino dello stato assentito (area antistante)	3000,00	€
regolarizzazione opere abusive	12000,00	€
deprezzamento per vendita forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 36.314,62

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 02/02/2025

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ustica Giada

ALLEGATI

- All. A - documentazione anagrafica;
1. Estratti per riassunto degli atti di matrimonio;
 2. certificati di residenza storici;
- All. B - Documentazione catastale:
1. Visura catastale storica;
 2. Estratto di mappa catastale;
 3. Elaborato planimetrico
 4. Planimetrie catastale.
- All. C - Documentazione grafica:
1. Stralcio cartografico, scala 1/25000;
 2. Stralcio cartografico, scala 1/2000
 3. Ortofoto, scala 1/1000;

4. Sovrapposizione ortofoto e estratto di mappa catastale, scala 1/1000;
5. Rilievo planimetrico, scala 1/100;
6. Planimetria con difformità, scala 1/100.

All. D - Copia dell'atto di provenienza.

All. E - Documentazione Edilizio-Urbanistica:

1. Indagine urbanistica
2. Certificato di Abitabilità / Agibilità

All. F - Documentazione fotografica;

All. G - Ispezione Ipotecaria;

All. H - comparabili

1. dati OMI dell'Agenzia delle Entrate;
2. dati Nomisma;
3. comparables.

All. I - Market Comparison Approach