

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Manzella Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®
contro

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



Incarico	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
<i>Descrizione</i>	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	5
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	6
<i>Titolarità</i>	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	7
<i>Confini</i>	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	8
<i>Consistenza</i>	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	9
<i>Cronistoria Dati Catastali</i>	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	11
<i>Dati Catastali</i>	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	15
<i>Stato conservativo</i>	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	16
<i>Parti Comuni</i>	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	16



<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	17
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	24
<i>Stato di occupazione</i>	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	26
<i>Provenienze Ventennali</i>	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	27
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	30
<i>Normativa urbanistica</i>	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	32
<i>Regolarità edilizia</i>	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	32
Stima / Formazione lotti	38
Riepilogo bando d'asta	44
Lotto Unico	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E.	45
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 144.778,06	45



All'udienza del 13/02/2025, il sottoscritto Ing. Manzella Antonino, con studio in Corso Giuseppe La Masa 176 - 90019 - Trabia (PA), email antonino.manzella@libero.it, PEC antonino.manzella@ordineingpa.it, Tel. 339 3519593, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE® **PREMESSA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande

DESCRIZIONE**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29**

Villino ubicato a Misilmeri (PA), C.da Montagna Grande in Via P12 n°29. Distante circa 2,5 km dal Palazzo Municipale di Misilmeri, l'immobile oggetto di procedura consiste in un villino isolato distribuito su 3 livelli fuori terra oltre terreno di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili residenziali a carattere stagionale e terreni agricoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

Terreno agricolo ubicato a Misilmeri (PA), C.da Montagna Grande con accesso in Via P12 n°29. Distante circa 2,5 km dal Palazzo Municipale di Misilmeri, l'immobile oggetto di procedura consiste in un terreno agricolo fortemente scosceso in direzione sud adibito a pascolo. La zona è caratterizzata da immobili residenziali a carattere stagionale e terreni agricoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29**

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

Come da modulo di verifica depositato in data 27/03/2025, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dal Dott. **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

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

Come da modulo di verifica depositato in data 27/03/2025, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dal Dott. **** Omissis ****, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

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.

Dall'analisi dell'atto di provenienza emerge che i titolari corrispondono ai soggetti interessati al presente procedimento esecutivo, nonostante al catasto sia riportato il **** Omissis **** titolare del diritto del concedente.

Tale situazione però non trova un riscontro oggettivo in nessun documento analizzato dallo scrivente:

- Nell'atto derivativo precedente al ventennio esaminato (Atto di vendita del lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, stipulato dal Notaio Elide Triolo in data 09/03/1982 Rep. 192125) è testualmente riportato "Dichiara la venditrice di essere la sola ed esclusiva proprietaria dell'immobile col presente atto venduto, con giusto titolo e buona fede per averlo acquistato da oltre trenta anni".
- Nell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di analisi nulla è riportato in riferimento a diritti di livello o del concedente.
- Nel Contratto di Mutuo Fondiario del 30/07/2009 Rep. 25562 Rac. 12827, titolo esecutivo che ha dato adito alla presente procedura esecutiva, gli attuali soggetti esecutati dichiaravano e garantivano che "detto immobile appartiene a loro in piena proprietà e disponibilità".

— Sul titolo edilizio rilasciato **** Omissis **** nella qualità di proprietaria giusto atto di vendita del lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, stipulato dal Notaio Elide Triolo in data 09/03/1982 Rep. 192125 (...omissis...).

Lo scrivente terrà conto della presenza di un soggetto terzo nelle intestazioni catastali al momento della stima del compendio pignorato.

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del **** Omissis ****, giusta Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 04/03/2025, il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 21/07/1997. Nessuna ulteriore annotazione è riportata nel suddetto atto da cui si deduce che i coniugi avevano scelto il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto ai soggetti eseguiti giusta Atto di Compravendita del 28/01/2008, redatto dal notaio Dott. **** Omissis **** Rep. 41720 Rac. 15843 trascritto a Palermo il 01/02/2008 ai nn°6133/3765.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

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

- **** 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.

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del **** Omissis ****, giusta Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 04/03/2025, il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 21/07/1997. Nessuna ulteriore annotazione è riportata nel suddetto atto da cui si deduce che i coniugi avevano scelto il regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto ai soggetti eseguiti giusta Atto di Compravendita del 28/01/2008, redatto dal notaio Dott. **** Omissis **** Rep. 41720 Rac. 15843 trascritto a Palermo il 01/02/2008 ai nn°6133/3765.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

La particella in cui è stato edificato l'immobile pignorato (Fg. 8, P.IIa 472) confina:

- a nord con la p.IIa 253 (dalle risultanze catastali al Catasto Fabbricati, abitazione in villino suddiviso in subalterni intestati a soggetti terzi);
- a est con la p.IIa 473 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni avente qualità pascolo intestata a soggetti terzi);
- a sud con la p.IIa 475 (bene n°2 oggetto del medesimo pignoramento);
- a ovest con la p.IIa 477 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni avente qualità pascolo intestata a soggetti terzi).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

Il fondo agricolo oggetto di pignoramento (Fig. 8, P.IIa 475) confina:

- a nord con la p.IIa 472 (bene n°1 oggetto del medesimo pignoramento);
- a est con la p.IIa 476 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni avente qualità pascolo intestata a soggetto terzo);
- a sud con la p.IIa 277 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni avente qualità suddivisa in agrumeto e uliveto intestata a soggetto terzo);
- a ovest con la p.IIa 478 (dalle risultanze catastali al Catasto Terreni avente qualità pascolo intestata a soggetti terzi).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra - Vani principali ed accessori diretti	44,80 mq	56,40 mq	1	56,40 mq	2,90 m	Terra
Piano Terra - Pertinenze esclusive di ornamento (Veranda)	19,30 mq	19,80 mq	0,3	5,90 mq	2,90 m	Terra
Piano Terra - Pertinenze esclusive accessorie (Magazzino/ex cisterna)	6,20 mq	9,00 mq	0,25	2,30 mq	3,00 m	Terra
Piano Primo - Vani principali ed accessori diretti	54,10 mq	65,30 mq	1	65,30 mq	2,90 m	Primo
Piano Primo - Pertinenze esclusive di ornamento (Balcone est)	4,00 mq	4,00 mq	0,3	1,20 mq	0,00 m	Primo
Piano Primo - Pertinenze esclusive di ornamento (Balcone ovest)	4,60 mq	4,60 mq	0,3	1,40 mq	0,00 m	Primo
Piano Terra - Pertinenze esclusive accessorie (Sottotetto)	59,50 mq	47,30 mq	0,5	23,70 mq	0,00 m	Secondo
Superficie scoperta (Superficie terreno - Area di sedime)	454,80 mq	454,80 mq	0,1	45,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				201,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,70 mq		

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e dei pilastri.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, R/2 - Abitazioni in villa e villini) è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e assimilate) computate nella misura del 30%;
- C) della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte e assimilate) computata nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani di cui al punto A e del 25% qualora non comunicanti;
- D) della superficie scoperta (parchi, giardini e simili) computata nella misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti di cui al punto A e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- Le superfici dei vani scala va calcolata una sola volta nella sua proiezione a terra;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato è stato desunto da un rilievo metrico strumentale.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 201,7 mq.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	620,00 mq	620,00 mq	1	620,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				620,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				620,00 mq		

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali e dall'analisi dello Stato di Fatto.

La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°2 è pari a 620,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 472 Categoria A4
Dal 10/02/1992 al 30/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 472 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 235,76 Piano Terra e Primo

Dal 30/01/2001 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 472 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 235,76 Piano Terra e Primo
Dal 19/06/2003 al 28/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 472 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 235,76 Piano Terra e Primo
Dal 28/01/2008 al 28/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 472 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 235,76 Piano Terra e Primo
Dal 28/01/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 472 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 235,76 Piano Terra e Primo
Dal 09/11/2015 al 28/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 472 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 235,76 Piano Terra e Primo

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale non corrisponde al titolare reale, a causa della presenza tra i titolari catastali del **** Omissis **** in qualità di concedente, mentre gli attuali soggetti eseguiti risultano essere titolari del diritto di livello. Tale situazione sarà trattata nel paragrafo dedicato.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare inoltre che:

- la data del 30/06/1987 corrisponde alla data della meccanizzazione del catasto (impianto meccanografico) e della Voltura d'ufficio (Pubblico ufficiale: AG.DEL TERRITORIO Sede PALERMO - Rettifica intestazione per collegamento col Catasto Terreni T.M. n°60914/1985 - istanza prot.n.136518/2004 - Voltura n. 14326.1/2004 - Pratica n. PA0167691 in atti dal 12/05/2004);
- la data del 10/02/1992 corrisponde alla data del CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 10/02/1992 (n.5924/1985);
- la data del 30/01/2001 corrisponde alla data della Denuncia nei passaggi per causa di morte (UR Sede Palermo - Registrazione Vol. 242 n. 15 registrato in data 06/10/2004 - In morte di **** Omissis **** Voltura n. 28633.1/2004 - Pratica n. PA0335940 in atti dal 04/11/2004;
- la data del 19/06/2003 corrisponde alla data del RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO in morte di **** Omissis **** Voltura n. 28636.1/2004 - Pratica n. PA0336007 in atti dal 04/11/2004;
- la data del 28/01/2008 - corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio n. 41720;
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della VARIAZIONE (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 22/01/2025 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1982 al 30/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 475 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 20 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 0,13
Dal 30/01/2002 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 475 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 20 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 0,13
Dal 19/06/2003 al 28/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 475 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 20 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 90,13
Dal 28/01/2008 al 28/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 475 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 20 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 0,13

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Lo scrivente segnala in questa sede che, dall'analisi della visura storica del bene oggetto di indagine, la p.lla 475 risulta essere stata generata per frazionamento della p.lla 258 (frazionamento n°3182 in atti dal 21/03/1991). Tuttavia, dall'analisi dell'atto di provenienza precedente al ventennio considerato, emerge che tale frazionamento è stato approvato dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali in data 01/03/1982. Lo scrivente terrà conto di tale data nella compilazione della tabella sopra riportata.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare inoltre che:

- la data del 09/03/1982 corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Pubblico Ufficiale **** Omissis **** Repertorio n. 192125;
- la data del 30/01/2001 corrisponde alla data della Denuncia nei passaggi per causa di morte (UR Sede Palermo - Registrazione Vol. 242 n. 15 registrato in data 06/10/2004 - In morte di **** Omissis **** Voltura n. 28633.1/2004 - Pratica n. PA0335940 in atti dal 04/11/2004;
- la data del 19/06/2003 corrisponde alla data del RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO in morte di **** Omissis **** Voltura n. 28636.1/2004 - Pratica n. PA0336007 in atti dal 04/11/2004;
- la data del 28/01/2008 - corrisponde alla data dell'Atto di Compravendita (Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio n. 41720;
- la data del 28/02/2025 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	472			A4	6	5,5 vani	120 mq	235,76 €	Terra e Primo	

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica
Porzione di territorio – Misilmeri
Estratta da Google Earth anno 2025
Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:500



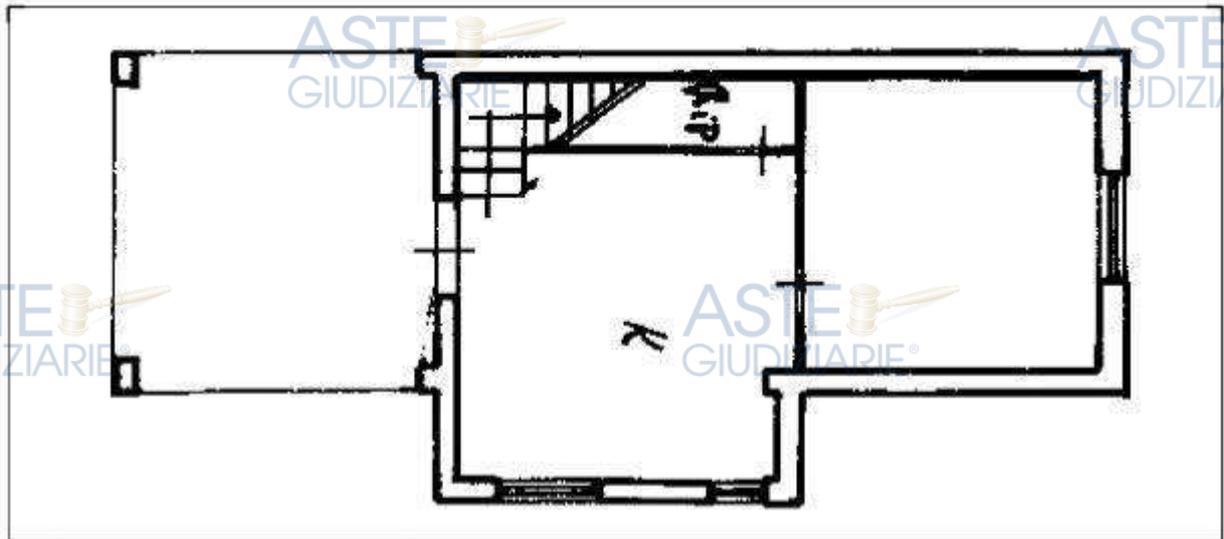
CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

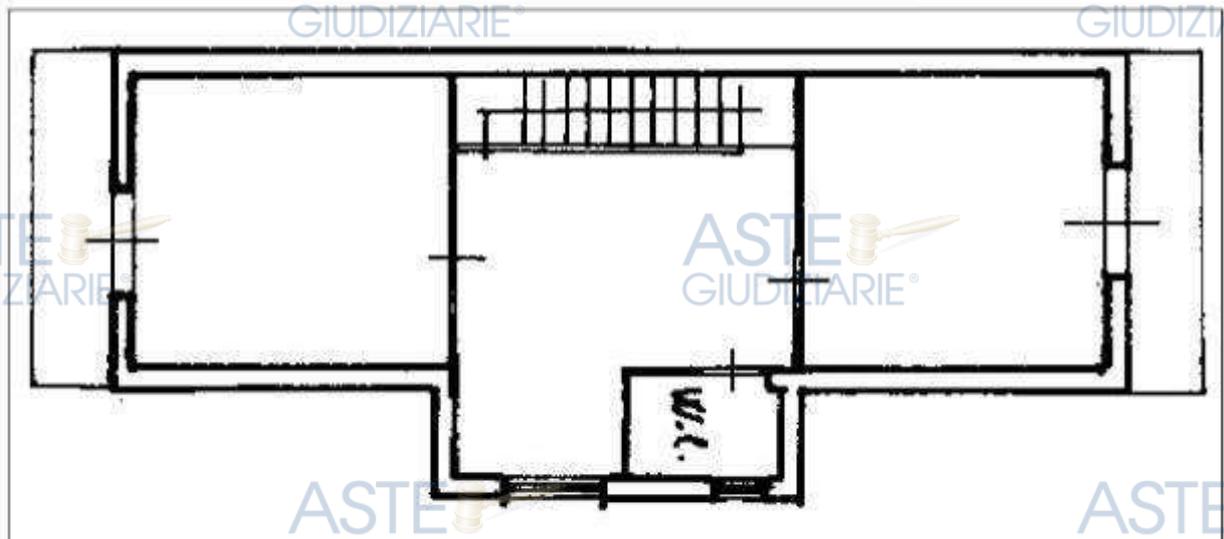
Dall'analisi delle risultanze catastali risulta il Comune di Misilmeri titolare del diritto del concedente e i soggetti esecutati titolari del diritto di livello. Tale situazione però non trova un riscontro oggettivo in nessun documento analizzato dallo scrivente per la ricostruzione della provenienza del bene oggetto di pignoramento, fino all'atto derivativo precedente al ventennio esaminato.

Per la rettifica al catasto dei soggetti intestatari reali è necessario provvedere ad inoltrare una Istanza di Affrancazione al Comune di Misilmeri, intestatario della p.lla su cui gravano i livelli dei soggetti esegutati.

Innanzitutto è doveroso da parte dello scrivente rappresentare che al catasto l'immobile è censito nella categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare). Per lo scrivente appare evidente che l'immobile non può essere classificato come A/4 ma perlomeno nella più appropriata categoria A/7 (abitazioni in villini).



Planimetria Catastale - Piano Terra



Planimetria Catastale - Piano Primo

SCALA: 1:100



Dalle risultanze catastali e dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la condizione assentita al catasto sono:

1) al piano terra:

- Una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla realizzazione di un vano porta a due ante scorrevoli (anziché ad anta singola) tra il soggiorno e la cucina;
- Difformità dei prospetti, dovuta all'apertura di una finestra nel prospetto nord (nella lavanderia) e alla presenza di

una finestra (anziché due) nel soggiorno;

- Realizzazione di un nuovo volume nel fianco sud del fabbricato che allo stato attuale ospita il bagno del piano terra.
2) al piano primo:

- Una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla realizzazione di un bagno più ampio rispetto a quello assentito;

- Difformità dei prospetti, dovuta all'apertura di una finestra nel prospetto nord (in prossimità del pianerottolo di arrivo della scala di collegamento);

- La presenza di una scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore.

3) al piano sottotetto:

- La demolizione di una porzione di solaio per rendere accessibile il sottotetto tecnico;

4) all'esterno:

- La realizzazione di una cisterna in cls realizzata a ridosso dei confini che in seguito è stato adattato a magazzino;

- Si segnala inoltre la presenza nel piazzale adibito a parcheggio di pilastri in cls, probabilmente realizzati in previsione di realizzare una tettoia.

Come esplicitato nel paragrafo dedicato "Regolarità Edilizia" tali difformità non sono assentite al Comune.

Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione delle opere illegittime e solo in seguito effettuare una variazione catastale della planimetria per colmare le differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in € 500,00 gli oneri totali per l'esecuzione della variazione catastale della planimetria dell'immobile in questione e € 1.000,00 per la rettifica dell'intestazione (procedura di affrancazione) del bene oggetto di pignoramento.

Considerato che gli oneri di aggiornamento catastale saranno posti a carico dell'acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	475				Pascolo	1	00 06 20 mq	0,61 €	0,13 €	

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica
 Porzione di territorio - Misilmeri
 Estratta da Google Earth anno 2025
 Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:500



CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

Attualmente il terreno si presenta in buono stato di conservazione, anche se non lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischio incendi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle risultanze catastali, delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di parti comuni con altre proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle risultanze catastali, delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

La particella su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento (p.lla 472, ex p.lla 255/c), deriva dal frazionamento dell'originaria p.lla 255.

Con atto del Notaio Dott.ssa Elide Triolo del 09/03/1982 (Rep. 192125) la Sig.ra **** Omissis **** cedeva e trasferiva in vendita:

- al Sig. **** Omissis **** le p.lle 473 e 476 (estrane al presente procedimento esecutivo)
- alla Sig.ra **** Omissis **** e alla Sig.ra **** Omissis **** (precedenti proprietari) la p.lla 472 e la p.lla 475 (bene n°2 del medesimo procedimento esecutivo).

Nell'atto di compravendita veniva riportato testualmente che "per accedere ai terreni in oggetto la venditrice, per sé, successori, ed aventi causa a qualsiasi titolo, concede diritto di passaggio attraverso una stradella larga metri tre che ricade sulla restante sua proprietà; e la Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** per loro, successori e aventi causa a qualsiasi titolo concedono servitù di passaggio attraverso una stradella larga metri tre ricadente sul terreno acquistato in favore del terreno limitrofo acquistato da **** Omissis ****".

Dall'analisi dell'atto sopra citato risulta quindi:

- che la p.lla 472 (nel caso specifico il fondo dominante) gode di una servitù attiva di passaggio sulle attuali p.lle 255, 471 e 477 (nel caso specifico i fondi serventi, generati dal frazionamento della p.lla 255 e al successivo frazionamento della 471);
- che sulla p.lla 472 (nel caso specifico il fondo servente) grava una servitù passiva di passaggio sulle attuali p.lle 473 e 476 (nel caso specifico i fondi dominanti).



Tale situazione trova riscontro anche nella Nota di Trascrizione del 02/04/1982 nn°13061/10677 dell'Atto di Compravendita sopra esplicitato.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato F - Atti di Provenienza).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

La particella oggetto di pignoramento (p.lla 475, ex p.lla 258/c), deriva dal frazionamento dell'originaria p.lla 258. Con atto del Notaio Dott.ssa Elide Triolo del 09/03/1982 (Rep. 192125) la Sig.ra **** Omissis **** cedeva e trasferiva in vendita:

- al Sig. **** Omissis **** le p.lle 473 e 476 (estrane al presente procedimento esecutivo)
- alla Sig.ra **** Omissis **** e alla Sig.ra **** Omissis **** (precedenti proprietari) la p.lla 472 (bene n°1 del medesimo procedimento esecutivo) e la p.lla 475.

Nell'atto di compravendita veniva riportato testualmente che "per accedere ai terreni in oggetto la venditrice, per sé, successori, ed aventi causa a qualsiasi titolo, concede diritto di passaggio attraverso una stradella larga metri tre che ricade sulla restante sua proprietà; e le Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** per loro, successori e aventi causa a qualsiasi titolo concedono servitù di passaggio attraverso una stradella larga metri tre ricadente sul terreno acquistato in favore del terreno limitrofo acquistato da **** Omissis ****".

Dall'analisi dell'atto sopra citato risulta quindi:

- che la p.lla 475 (nel caso specifico il fondo dominante) gode di una servitù attiva di passaggio sulle attuali p.lle 255, 471 e 477 (nel caso specifico i fondi serventi, generati dal frazionamento della p.lla 255 e al successivo frazionamento della 471);
- che sulla p.lla 475 (nel caso specifico il fondo servente) grava una servitù passiva di passaggio sulle attuali p.lle 473 e 476 (nel caso specifico i fondi dominanti).

Tale situazione trova riscontro anche nella Nota di Trascrizione del 02/04/1982 nn°13061/10677 dell'Atto di Compravendita sopra esplicitato.

Dall'analisi dello stato dei luoghi appare tuttavia ovvio che per l'accesso alle p.lle 473 e 476 non è necessario attraversare la p.lla 475 oggetto di analisi (ma solo la servitù di passaggio nella p.lla 472) e che per l'accesso alla stessa è necessario attraversare la p.lla 472 (bene n°1 oggetto del medesimo pignoramento).

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato F - Atti di Provenienza).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

CARATTERISTICHE GENERALI

Ubicato in agro di Misilmeri (PA) , C.da Montagna Grande in Via P12 n°29, l'immobile oggetto di procedura consiste in un villino isolato distribuito su 3 livelli fuori terra oltre corte di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili residenziali a carattere stagionale e terreni agricoli.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ ABITATIVA

Dalla Via P12, attraverso un cancello carrabile in ferro a due ante, si raggiunge la corte di pertinenza del villino che consiste in un grande piazzale caratterizzato dalla presenza (nel fianco nord-est) di una ex-cisterna in cls adattata a magazzino e di n°4 pilastri in cls (probabilmente predisposti per sorreggere una copertura tipo pergolato/tettoia non realizzata). Tutto la proprietà risulta recintata con rete metallica a meno del fronte sud, che affaccia sul terreno di cui al bene n°2, raggiungibile dai vertici sud-est e sud-ovest della corte attraverso due leggere scale in cls di collegamento.

Pressoché di fronte al cancello carrabile vi è l'accesso principale all'unità abitativa attraverso una veranda. Il secondo accesso all'immobile avviene dal fianco est, direttamente nella cucina. Dall'accesso principale si raggiunge la zona giorno della residenza, composta da un ampio soggiorno dotato di camino e collegato direttamente alla cucina, ad un locale lavanderia sottoscala (dotato di pozzetto e lavatrice) e ad un bagno di servizio (dotato dei servizi essenziali e da una doccia). Nel vertice nord-ovest del soggiorno parte la scala di collegamento con il primo piano, in cui si sviluppa, grazie ad un ampio connettivo di distribuzione, la zona notte della residenza composta da due camere da letto (dotate di balcone) e un ampio bagno (dotato dei servizi essenziali e da una vasca da bagno idromassaggio angolare). Dal primo piano, attraverso una scala a chiocciola autoportante in ferro, è possibile raggiungere il secondo piano dell'edificio che consiste in un corpo tecnico (sottotetto) con le altezze (max=2,60 e min=0,80m) non sufficienti per poter considerare tale livello come residenziale.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E FINITURE

Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni '70 con struttura in conglomerato cementizio armato con copertura a due falde inclinate anch'esse in cls. Senza effettuare indagini invasive (carotaggi o altro), lo scrivente ipotizza che i solai potrebbero essere stati realizzati in laterocemento, i tumpagni in conci di tufo e le pareti interne in blocchi di cemento pomice. L'immobile risulta essere finito e rifinito con pavimenti in cotto nella zona giorno e nella zona notte e con piastrelle e rivestimenti in gres porcellanato di ottima fattura nei locali di servizio. Le pareti interne risultano finite e rifinite da tutti gli strati funzionali di intonaco e tinteggiate con colori vivaci (nella zona giorno e nel connettivo di distribuzione) e con colore neutro nelle stanze da letto e nei locali di servizio. I prospetti esterni risultano finiti dagli strati funzionali di intonaco ma non dallo strato di finitura. I balconi sono dotati di parapetto anticaduta in metallo. Si segnala l'assenza di un parapetto anticaduta nell'affaccio sud della corte in adiacenza al terreno di cui al bene n°2.

INFISSI ED IMPIANTI

Le porte interne sono in legno massello di ottima fattura, a scrigno o a battente. Molto particolare e gradevole la porta che divide il soggiorno dalla cucina, a due ante a scomparsa, con ampi inserti in vetro satinato e ornato da decori floreali. Gli infissi esterni invece sono in alluminio color legno a taglio termico dotate di persiane esterne (solo al piano primo) o di inferriate anti intrusione (al piano terra).

L'immobile è dotato di impianto elettrico completamente sottotraccia. L'impianto idrico, anch'esso sottotraccia, è predisposto con distribuzione a collettori (n°2, nei bagni). L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo privato e non risultano presenti riserve idriche. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico posto in una nicchia in prossimità dell'ex cisterna. Nella stessa nicchia trova alloggio la bombola del gas che alimenta i fuochi della cucina.

Privo di caldaia e riscaldamenti (radiatori o altro), il villino è dotato di impianto di climatizzazione non centralizzata composta da split interni (soggiorno, bagno piano terra e camere da letto) e motori esterni.

IMG 1_Prospetto nord-est



IMG 2_Prospetto nord-ovest



IMG 3_Prospetto est



IMG 5_Prospetto est



IMG 9_Porzione prospetto sud



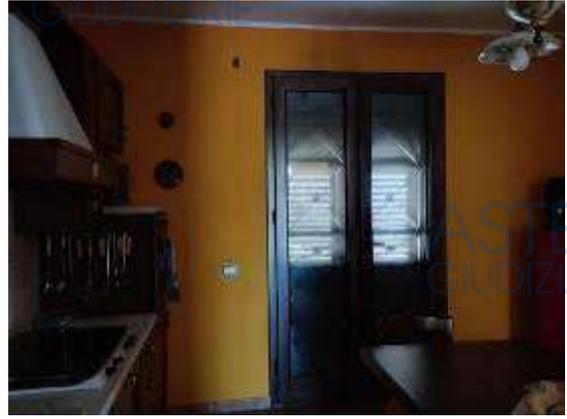
IMG 11_Prospetto sud magazzino ex cisterna



IMG 13_Cucina



IMG 14_Cucina



IMG 15_Soggiorno



IMG 16_Soggiorno



IMG 20_Bagno



IMG 22_Scalda di collegamento



IMG 24_Connettivo di distribuzione



IMG 30_Camera da letto



IMG 31_Camera da letto



IMG 34_Camera da letto



IMG 36_Balcone lato ovest



IMG 38_Bagno



IMG 41_Sottotetto – mansarda



IMG 42_Sottotetto – mansarda



IMG 45_Sottotetto – mansarda



IMG 46_Sottotetto – mansarda

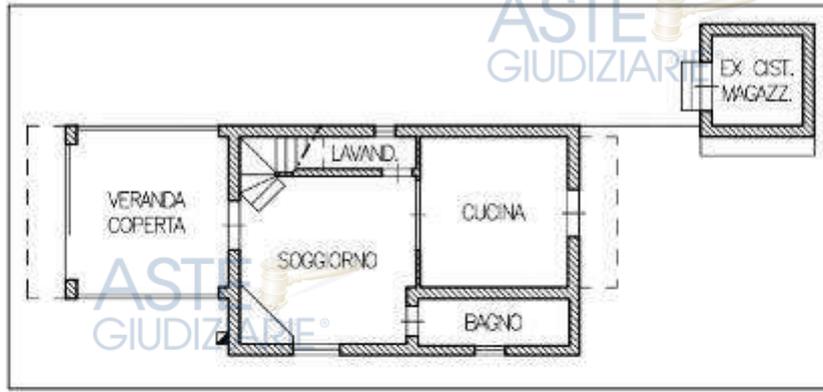


IMG 48_Sottotetto – mansarda



IMG 50_Sottotetto

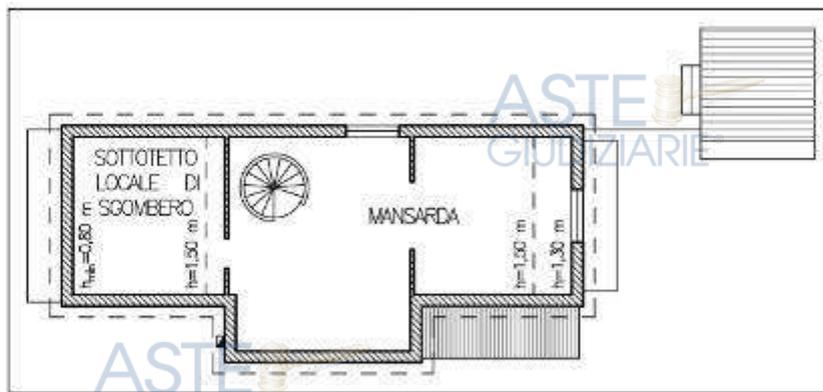




STATO DI FATTO
Planimetria Piano Terra



STATO DI FATTO
Planimetria Piano Primo



STATO DI FATTO
Planimetria Piano Secondo

SCALA 1:200



CONSIDERAZIONI FINALI.

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in ottime condizioni manutentive e buone condizioni strutturali. L'immobile, così come descritto, risulta ad oggi agibile ed abitabile.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato H - Rilievo Fotografico).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

Il terreno, di forma irregolare sub-rettangolare e fortemente scosceso in direzione sud adibito a pascolo, si estende per 620 mq e si trova a circa 300 m s.l.m.m.

Il terreno, dotato di terrazzamenti più o meno pronunciati a seconda dello specifico dislivello, è caratterizzato dalla presenza di una decina di alberi di ulivo, nonché alcuni alberi da frutto e piante di fico d'india disposti in modo tale però da non poter considerare una vera e propria coltura diversa dalla coltura catastale. Totalmente recintato (a meno del lato nord, in quanto confinante su tale lato con il bene n°1 oggetto del medesimo pignoramento) presenta sul fianco est ed ovest due leggere scale in cls che permettono il raggiungimento dei livelli più bassi. Gode inoltre, lungo il muro di contenimento del piazzale del Bene n°1, di un punto acqua, utile per irrigare il terreno stesso.

Distante circa 2,5 km dal Palazzo Municipale di Misilmeri è esposto prevalentemente a Sud, con conseguente ottima esposizione e soleggiamento per il tipo di coltura praticata o suscettibile per altri tipi di colture.

Dall'analisi delle carte tematiche del S.I.F. (Sistema Informativo Forestale):

- il terreno oggetto di analisi non è stato oggetto di incendi nel periodo compreso tra il 2010 e il 2024;
- presenta un rischio incendi estivi nullo anche se adiacente (sul fianco est) ad una zona ad alto rischio incendio estivo;
- presenta un rischio incendi invernali nullo anche se adiacente (sui fianchi est e sud) ad una zona a medio rischio incendio invernale.

Lo scrivente ha analizzato il terreno oggetto di pignoramento considerando alcune caratteristiche peculiari, necessarie anche per definire il coefficiente globale di merito ai fini della stima dello stesso.

FERTILITÀ - BUONA

La fertilità è un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente o fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata.

GIACITURA - Mediocre

Normalmente definita anche pendenza del terreno, la giacitura incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

ACCESSO - INSUFFICIENTE

L'accesso è un fattore che tiene conto delle possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

FORMA - NORMALE

La forma è un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

UBICAZIONE - BUONA

L'ubicazione è un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore.

AMPIEZZA - PICCOLO APPEZZAMENTO

L'ampiezza è un fattore che deve valutare la grandezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

ESPOSIZIONE - BUONA

L'esposizione è un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in

relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi qual è l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

RISORSA IRRIGUA - PRESENTE

Questo fattore tiene conto della presenza o dell'assenza di un impianto di irrigazione o di pozzi o falde da cui prelevare l'acqua per irrigare i terreni.

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO

IMG 53_ Fianco nord (da piazzale esterno bene n°1)



IMG 55_ Fianco nord (da piazzale esterno bene n°1)



IMG 57_ Fianco nord (da piazzale esterno bene n°1)



IMG 59_ Fianco ovest



IMG 61_ Fianco ovest



IMG 63_ Fianco ovest



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

L'immobile è di proprietà di **** Omissis **** e di **** Omissis ****. I proprietari lo utilizzano con il proprio nucleo familiare come residenza, occupandolo con oggetti e mobilia di loro esclusiva proprietà.

Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

L'immobile è di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, che lo mantengono curato e conservato. Al momento del sopralluogo non erano presenti macchine agricole o altri mezzi all'interno della P.Ila oggetto di analisi.

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/1982 al 30/01/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Elide Triolo	09/03/1982	192125	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	02/04/1982	13061	10577
Dal 30/01/2002 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	23/03/1982	6878	
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/01/2002		
Dal 19/06/2003 al 28/01/2008	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	25/01/2007	6236	3772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	06/10/2004	15	242
Dal 28/01/2008	**** Omissis ****	Riunione di Usufrutto per decesso usufruttuaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/06/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 28/01/2008	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Tommaso Falletta	20/01/2008	41720	15843
Dal 28/01/2008	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	25/01/2007	6236	3772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	01/02/2007	1028	1T/PA3

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.

Si segnala che in seguito al decesso del Sig. **** Omissis **** avvenuto il 30/01/2002 è stata trascritta Accettazione Tacita di Eredità in data 01/02/2008 ai nn°6134/3766.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/1982 al 30/01/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Elide Triolo	09/03/1982	192125	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	02/04/1982	13061	10577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	23/03/1982	6878	
Dal 30/01/2002 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	25/01/2007	6236	3772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	06/10/2004	15	242
Dal 19/06/2003 al 28/01/2008	**** Omissis ****	Riunione di Usufrutto per decesso usufruttuaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/06/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Tommaso Falletta	20/01/2008	41720	15843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	25/01/2007	6236	3772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo	01/02/2007	1028	1T/PA3

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.

Si segnala che in seguito al decesso del Sig. **** Omissis **** avvenuto il 30/01/2002 è stata trascritta Accettazione Tacita di Eredità in data 01/02/2008 ai nn°6134/3766.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 01/02/2008
Reg. gen. 6135 - Reg. part. 1401
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Dott. Tommaso Falletta
Data: 28/01/2008
N° repertorio: 41721
N° raccolta: 15844
Note: Alla presente iscrizione è correlata la Comunicazione n. 5155 del 19/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2009 - Cancellazione totale eseguita in data 07/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs. 385/1993). Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 31/07/2009
Reg. gen. 60084 - Reg. part. 12902
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,675 %
Rogante: Dott.ssa Enrica Lupo
Data: 30/07/2009
N° repertorio: 25562
N° raccolta: 12827
Note: Il soggetto a favore della presente iscrizione è stato fuso per incorporazione in **** Omissis **** che in seguito ha variato la propria denominazione in **** Omissis ****. Nell'ambito di una operazione di cartolarizzazione la **** Omissis **** ha ceduto al creditore procedente tutti i propri crediti. Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Trascrizioni

- **Atto tra Vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 02/04/1982

Reg. gen. 13061 - Reg. part. 10677

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Palermo il 25/01/2007

Reg. gen. 6236 - Reg. part. 3772

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

- **Atto tra Vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 01/02/2008

Reg. gen. 6133 - Reg. part. 3765

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

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

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Palermo il 01/08/2008

Reg. gen. 6134 - Reg. part. 3766

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 16/01/2025

Reg. gen. 1864 - Reg. part. 1504

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

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

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente e decurtato dal valore complessivo dell'immobile:

- **Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:**

- Spese tecniche (parcella dei professionisti incaricati per la S.C.I.A. e per la S.C.A.) **stimate dallo scrivente in € 2.500,00;**
- Spese tecniche (parcella del professionista incaricato) per la redazione dell'A.P.E (Attestato di Prestazione Energetica), **stimate dallo scrivente in € 300,00;**

- Spese tecniche (parcella del professionista incaricato) per la redazione delle certificazioni degli impianti elettrico e idrico, **stimate dallo scrivente in € 600,00;**
- Costo per la demolizione delle opere illegittime e rimessa in pristino stato assentito in Comune, il cui importo **stimato dallo scrivente è pari a € 4.500,00;**
- **Oneri di regolarizzazione catastale:**
 - Spese per l'aggiornamento della planimetria catastale, **stimate dallo scrivente in € 500,00;**
 - Spese di affrancazione, **stimate dallo scrivente in € 1.000,00.**

Rimarranno a carico dell'immobile oggetto di analisi le servitù attive e passive meglio specificate nel paragrafo dedicato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Palermo il 31/07/2009

Reg. gen. 60084 - Reg. part. 12902

Importo: € 400.000,00

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

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

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,675 %

Rogante: Dott.ssa Enrica Lupo

Data: 30/07/2009

N° repertorio: 25562

N° raccolta: 12827

Note: Il soggetto a favore della presente iscrizione è stato fuso per incorporazione in **** Omissis **** che in seguito ha variato la propria denominazione in **** Omissis ****. Nell'ambito di una operazione di cartolarizzazione la **** Omissis **** ha ceduto al creditore precedente tutti i propri crediti. Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Trascrizioni

- **Atto tra Vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 02/04/1982

Reg. gen. 13061 - Reg. part. 10677

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Palermo il 25/01/2007

Reg. gen. 6236 - Reg. part. 3772

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

****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

- **Atto tra Vivi - Compravendita**

Trascritto a Palermo il 01/02/2008

Reg. gen. 6133 - Reg. part. 3765

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

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

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Palermo il 01/08/2008

Reg. gen. 6134 - Reg. part. 3766

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 16/01/2025

Reg. gen. 1864 - Reg. part. 1504

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

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

Note: Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale.

Rimarranno a carico dell'immobile oggetto di analisi le servitù attive e passive meglio specificate nel paragrafo dedicato.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

Come da Comunicazione prot. n°0015194 del 30/04/2025, gli uffici preposti del Comune di Misilmeri rilasciavano allo scrivente l'Attestazione di Destinazione Urbanistica n°63Bis/2025 del 18/04/2025.

Lo strumento urbanistico vigente (P.R.G., Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, approvato con D.Dir.n.1216/D.R.U. del 18.10.2006) zonizza la particella oggetto di analisi (Fig. 8, P.IIa 472) in zona territoriale omogenea di tipo "E1 – VERDE AGRICOLO NORMALE", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9).

La particella ricade per intero in "P4 – molto elevato", nella Carta della Pericolosità del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI.

La particella inoltre è sottoposta alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato D - Ufficio Tecnico).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE

Come da Comunicazione prot. n°0015194 del 30/04/2025, gli uffici preposti del Comune di Misilmeri rilasciavano allo scrivente il Certificato di Destinazione Urbanistica n°63/2025 del 18/04/2025.

Lo strumento urbanistico vigente (P.R.G., Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, approvato con D.Dir.n.1216/D.R.U. del 18.10.2006) zonizza la particella oggetto di analisi (Fig. 8, P.IIa 475) in zona territoriale omogenea di tipo "E1 – VERDE AGRICOLO NORMALE", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9).

La particella ricade:

- in zona vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30.12.1923, n. 3267;
- in massima parte per fenomeni franosi in "Crollo e/o ribaltamento" e stato di attività "Attivo" nella Carta dei Dissesti del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI;
- in massima parte in "R4 - Rischio molto elevato" - nella Carta del Rischio del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI;
- in esigua parte in "R3 - Rischio elevato" nella Carta del Rischio del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI;
- per intero in "P4 – molto elevato", nella Carta della Pericolosità del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI.

La particella inoltre è sottoposta alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato D - Ufficio Tecnico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MISILMERI (PA) - C.DA MONTAGNA GRANDE - VIA P12 N°29

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 non risulta agibile.

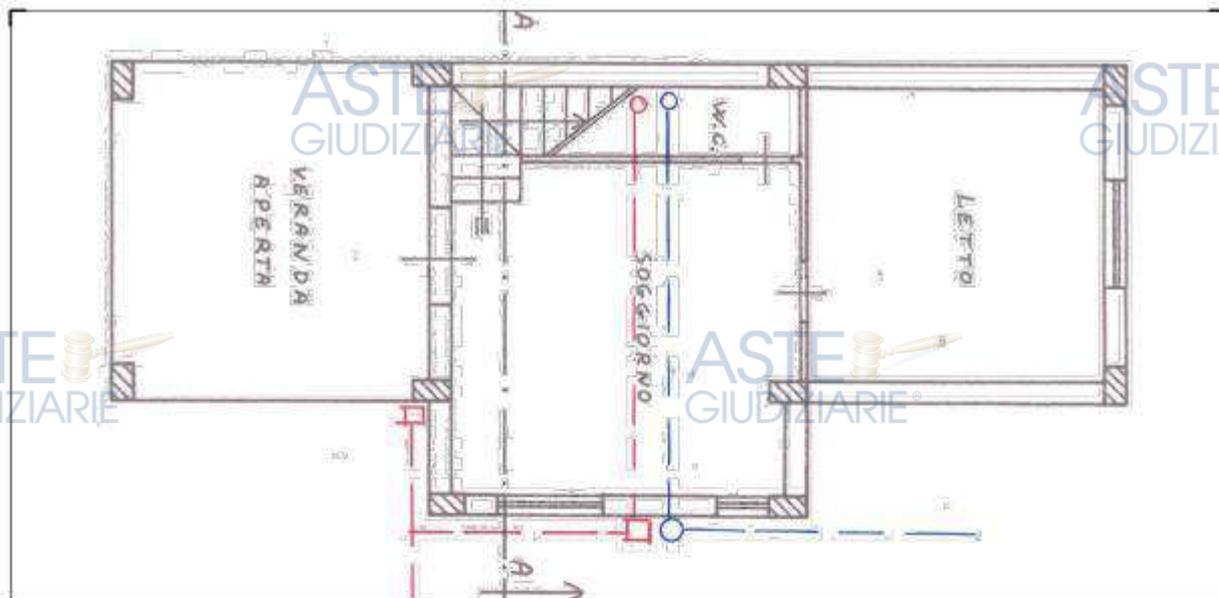
Dall'analisi della pratica edilizia risulta che il fabbricato è stato realizzato tra il 30/01/1977 e il 01/10/1983 senza alcun atto autorizzatorio. Il precedente proprietario presentava in data 01/04/1986 istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85, corredando l'istanza con gli elaborati grafici dello stato di fatto, la relazione tecnica e il certificato di idoneità statica e ottenendo dagli organi preposti il nulla osta della forestale per il vincolo idrogeologico e l'autorizzazione allo scarico. L'iter veniva completato con l'ottenimento dal precedente proprietario della Concessione Edilizia in Sanatoria n°117 del 19/11/2007 ai sensi della L. 47/85.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse intestate al precedente proprietario o ai soggetti eseguiti, da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Misilmeri relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°117 del 19/11/2007 (Pratica Edilizia n°526 L. 47/85), rappresentano la situazione assentita al comune.

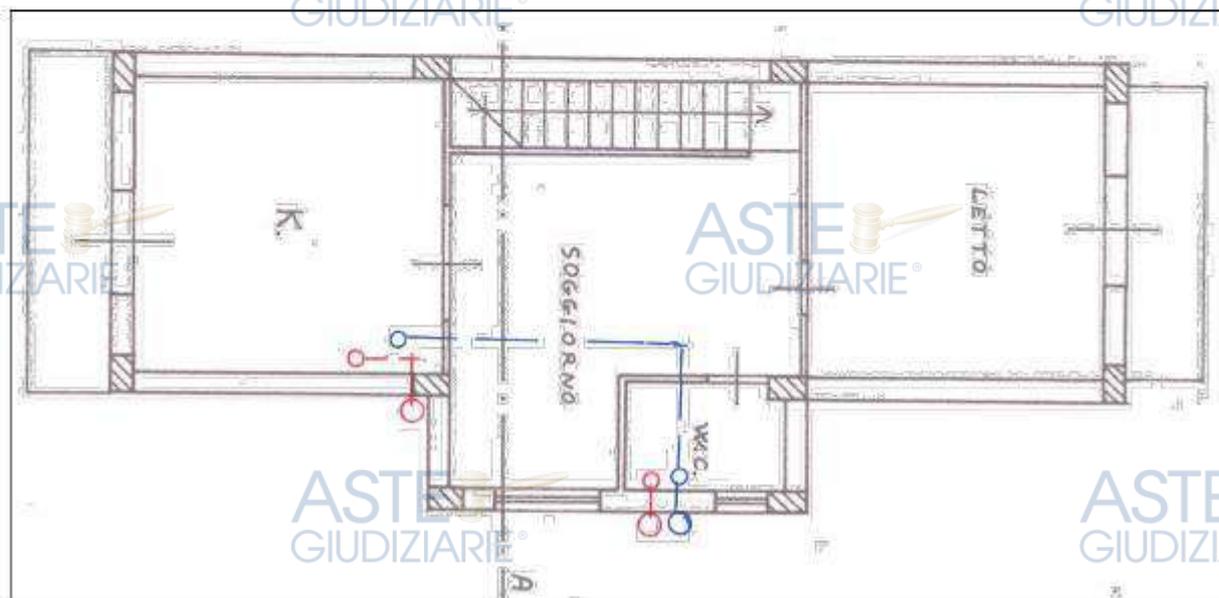
È stata inoltre riscontrata l'assenza del Certificato di Agibilità/Abitabilità e dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- 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.



Situazione assentita al Comune - Piano Terra



Situazione assentita al Comune - Copertura

SCALA 1:100



In seguito al sopralluogo effettuato e dall'analisi degli elaborati grafico/tecnici e dei documenti reperiti presso l'U.T.C. di Misilmeri, lo scrivente è in grado di desumere che lo stato dei luoghi del compendio pignorato non è conforme alla situazione assentita al Comune e rappresentata negli elaborati e documenti reperiti.

Le difformità riscontrate dallo scrivente sono:

A) al piano terra:

- A.1) Una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla realizzazione di un vano porta a due ante scorrevoli (anziché ad anta singola) tra il soggiorno e la cucina;
- A.2) Difformità dei prospetti, dovuta all'apertura di una finestra nel prospetto nord (nella lavanderia) e alla presenza di una finestra (anziché due) nel soggiorno;
- A.3) Realizzazione di un nuovo volume nel fianco sud del fabbricato che allo stato attuale ospita il bagno del piano terra.
- A.4) Si segnala inoltre un cambio di destinazione della camera da letto del piano terra (come da rilievo assentito) che allo stato attuale è la cucina.
- B) al piano primo:
- B.1) Una diversa distribuzione degli spazi interni, dovuta alla realizzazione di un bagno più ampio rispetto a quello assentito;
- B.2) Difformità dei prospetti, dovuta all'apertura di una finestra nel prospetto nord (in prossimità del pianerottolo di arrivo della scala di collegamento);
- B.3) La presenza di una scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore (sottotetto tecnico).
- C) al piano sottotetto:
- C.1) La demolizione di una porzione di solaio per rendere accessibile il sottotetto tecnico;
- C.2) Difformità nelle altezze.
- D) all'esterno:
- D.1) la realizzazione di una cisterna in cls realizzata a ridosso dei confini che in seguito è stato adattato a magazzino;
- D.2) Si segnala inoltre la presenza nel piazzale adibito a parcheggio di pilastri in cls, probabilmente realizzati in previsione di realizzare una tettoia/porticato/pergolato.

Tutti gli interventi sopra descritti sono stati realizzati in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato o in assenza di titoli edilizi.

Le difformità non sanabili, per le quali lo scrivente considererà le spese per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi come da condizione assentita al Comune, sono:

- A.3) Realizzazione di un nuovo volume nel fianco sud del fabbricato che allo stato attuale ospita il bagno del piano terra;
- D.1) la realizzazione di una cisterna in cls realizzata a ridosso dei confini che in seguito è stato adattato a magazzino.

Lo scrivente ritiene che sia possibile sanare tutte le altre difformità presentando agli uffici preposti del Comune di Misilmeri una S.C.I.A. in sanatoria per comunicare l'inizio dei lavori di demolizione rimessa in pristino delle opere illegittime non sanabili e per regolarizzare:

- La diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e del piano primo;
- La difformità dei prospetti nord e sud;
- La realizzazione del foro nel solaio del sottotetto tecnico e l'installazione della scala a chiocciola autoportante;
- La difformità delle altezze del corpo tecnico (sottotetto), che nonostante l'aumento delle altezze, non può generare superficie residenziale in quanto al di sotto dell'altezza minima utile.

Dopo la demolizione e la rimessa in pristino delle opere illegittime non sanabili, sarà poi necessario presentare la variazione della planimetria catastale (argomento tuttavia trattato nel paragrafo dedicato), redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) e presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

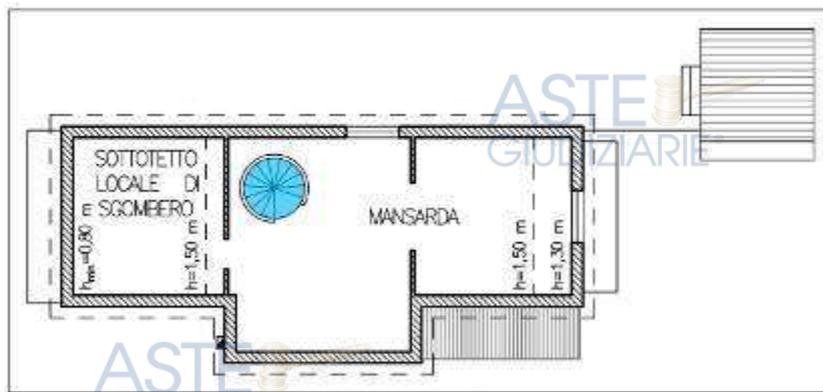




ANALISI DELLE DIFFORMITÀ
Planimetria Piano Terra



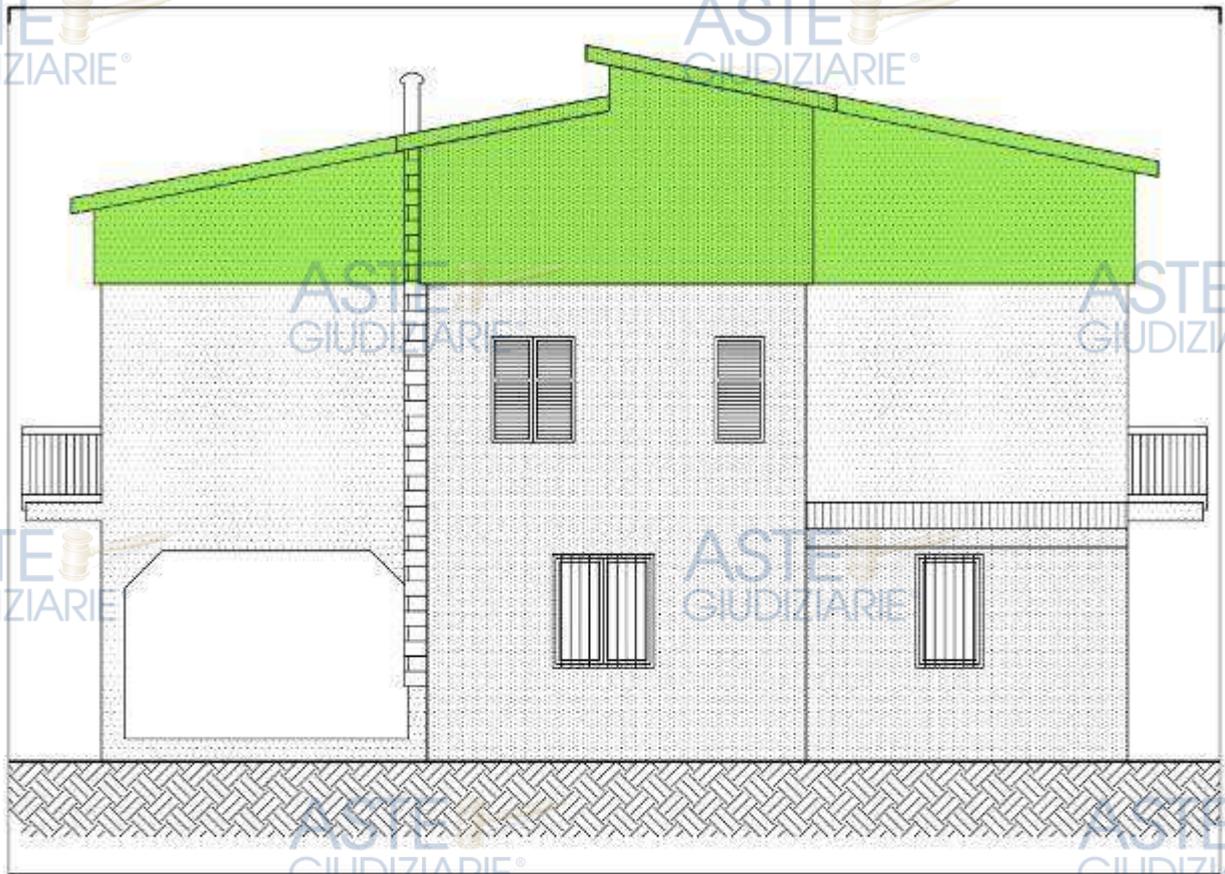
ANALISI DELLE DIFFORMITÀ
Planimetria Piano Primo



ANALISI DELLE DIFFORMITÀ
Planimetria Piano Secondo

SCALA 1:200





ANALISI DELLE DIFFORMITÀ
Prospetto Sud

SCALA 1:100



DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONI ASSENTITE E STATO DI FATTO

		Diversa distribuzione degli spazi interni
		Realizzazione nuovi volumi
		Demolizione solaio accesso sottotetto morto
		Difformità dei prospetti
		Difformità altezze corpo tecnico
		Manufatto illegittimo (distanza dai confini)

ANALISI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

I costi per la regolarizzazione edilizia (ad esclusione di quelli per la regolarità catastale che sono stati trattati nel paragrafo dedicato) che saranno detratti dal valore di stima, sono stati determinati utilizzando specifiche indagini di mercato, l'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere private e dai dati riportati nel Prezzario Regionale Siciliano attualmente in vigore.

Tali costi possono essere così esplicitati:

- Spese tecniche per la redazione e presentazione della S.C.I.A. (compresa di Direzione Lavori) = € 1.500,00;
- Costo per la demolizione delle opere illegittime e rimessa in pristino stato assentito in Comune = € 4.500,00;
- Spese tecniche per la redazione delle certificazioni degli impianti elettrico e idrico = € 600,00;

- Spese tecniche per la redazione e trasmissione dell'A.P.E. = € 300,00;
- Spese tecniche per la redazione e presentazione della S.C.A. = € 1.000,00.

Utilizzando specifiche indagini di mercato, l'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere private e dai dati riportati nel Prezzario Regionale Siciliano attualmente in vigore, il sottoscritto stima il costo degli interventi sopra elencati, da scomputare dal valore di stima del bene, in € 7.900,00.

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario e da eventuali marche da bollo o diritti di segreteria necessari per completare l'iter di regolarizzazione.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato D - Ufficio Tecnico).



CRITERI GENERALI DI STIMA

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il titolo del diritto in vendita del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un immobile mediante una stima che può essere diretta o sintetica (comparativa) oppure indiretta o analitica (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra l'immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato dell'immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di tecnici ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato dell'immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.

La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione, superficie, coltura praticata ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di fonti dirette (agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché per i terreni Listini dei valori immobiliari della provincia considerata). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.

Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il metodo comparativo monoparametrico, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima degli è la superficie commerciale o superficie convenzionale espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il metodo comparativo multiparametrico, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto a beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il metodo MCA (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, Listini, ecc.) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).



Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite:

- Estrinseche o posizionali (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.;
- Intrinseche (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc., nonché, per i terreni agricoli, la giacitura, l'orientamento, ecc.;
- Caratteristiche tecniche quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci, sistemi di irrigazione o pozzi) ecc..

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata, nonché dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008) o presenti nei listini stessi. Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (modello additivo) o dal prodotto (modello moltiplicativo) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.

Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$V_{um} = V_m \times C_m$$

In cui:

V_{um} = Valore unitario di mercato (espresso in €);

V_m = Valore medio (espresso in €/mq)

C_m = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.

CRITERI FORMAZIONE LOTTI

Per una migliore appetibilità sul mercato, tenuto conto della natura dei beni oggetto di pignoramento, della staticità del mercato dei terreni agricoli, nonché del fatto che i due beni confinano tra di loro, lo scrivente ha provveduto alla formazione di n°1 lotto unico così composto:

- Lotto n°1:
 - Bene n°1 - Villino residenziale distribuito su due livelli fuori terra (oltre sottotetto tecnico), al catasto censito ed identificato al Fg. 8, P.IIa 472 di categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare) di 6° cl., consistenza 5,5 vani, superficie catastale 120 mq (112 mq escluse aree scoperte), rendita di € 235,76, sito in Misilmeri in C.da Montagna Grande, Via P12 n°29;
 - Bene n°2 - Terreno agricolo, al catasto censito ed identificato al Fg. 8, P.IIa 475 di qualità Pascolo di 1° cl., superficie di 620 mq, R.D. € 0,61 e R.A. € 0,13, sito in Misilmeri in C.da Montagna Grande, con accesso attraverso il bene n°1 da Via P12 n°29.

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29

Villino ubicato a Misilmeri (PA), C.da Montagna Grande in Via P12 n°29. Distante circa 2,5 km dal Palazzo Municipale di Misilmeri, l'immobile oggetto di procedura consiste in un villino isolato distribuito su 3 livelli fuori terra oltre terreno di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili residenziali a carattere stagionale e terreni agricoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 472, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 190.001,40

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = Zona extra urbana/Zona agricola;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = abitazioni in villini;
- Taglio commerciale = immobile di circa 200 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su www.borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, quest'ultimi normalizzati secondo il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 nonché i dati riportati nel servizio dell'Agenzia delle Entrate relativi ai valori dichiarati negli atti di compravendita.

In applicazione delle disposizioni del Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate "Individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" il valore normale unitario per gli immobili a destinazione d'uso residenziale in condizioni manutentive ordinarie (normali) è **pari a 753 €/mq**.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che viene assegnato un valore medio di mercato unitario **pari a 684 €/mq**, per gli immobili a destinazione residenziale in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate che permette di consultare i valori immobiliari dichiarati, si deduce che il valore di mercato dichiarato medio unitario è **pari a 1.039 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata dei valori unitari dichiarati nelle compravendite a titolo oneroso utilizzate.

Dalla consultazione degli annunci pubblicati sui principali portali di vendita lo scrivente ha dedotto che per gli immobili dello stesso segmento di mercato del bene oggetto di pignoramento in condizioni manutentive ordinarie (normali) il valore di mercato unitario è **pari a 790 €/mq**, per gli immobili a destinazione residenziale.

Dopo aver definito il segmento di mercato, aver determinato il valore normale unitario ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, nonché i dati di annunci pubblicitari e dei valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente Esperto ha potuto determinare un **valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a 817 €/mq, risultato della media matematica dei valori dedotti dall'indagine di mercato.**

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 1,154.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, **lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, un valore di mercato unitario pari a 942 €/mq ed equivalente ad un valore di mercato totale di € 190.001,40.**

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande
Terreno agricolo ubicato a Misilmeri (PA), C.da Montagna Grande con accesso in Via P12 n°29. Distante circa 2,5 km dal Palazzo Municipale di Misilmeri, l'immobile oggetto di procedura consiste in un terreno agricolo fortemente scosceso in direzione sud adibito a pascolo. La zona è caratterizzata da immobili residenziali a carattere stagionale e terreni agricoli.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 475, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.721,18

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Necessario da parte dello scrivente esplicitare una breve considerazione. Al catasto il terreno oggetto di analisi è censito con qualità Pascolo. Per definizione un fondo adibito a Pascolo è un terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e viene lasciata per il pascolo del bestiame. La conformazione del terreno, come descritto nel paragrafo dedicato della Relazione di Stima, nonché la dimensione e la pertinenzialità con il bene n°1 lasciano invece facilmente desumere che il Highest and Best Use (HUB – in italiano il massimo, inteso come più conveniente, e miglior uso) anche senza trasformazioni economicamente rilevanti è quello di Orto Irriguo, che per definizione è un terreno coltivato ad ortaggi per scopo privato e/o commerciale che gode di una regolare irrigazione. Per quanto sopra considerato, nonostante al catasto il terreno oggetto di analisi risulti censito con qualità Pascolo lo scrivente provvederà a trattare lo stesso come Orto Irriguo.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = orto irriguo.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio dei terreni dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) **pari a 42.000 €/ha.**

Il coefficiente globale di merito, determinato sull'analisi complessiva del fondo (non tenendo quindi conto delle due differenti qualità) è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche, con fondi ordinari. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 1,045.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura un **valore di mercato unitario pari a 43.890 €/ha, equivalente a 4,389 €/mq.**

Dopo aver determinato il Valore di Mercato Unitario e determinato la superficie di ogni singola porzione, in applicazione delle precedenti formule, **lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un valore di mercato totale di € 2.721,18.**

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29	201,70 mq	942,00 €/mq	€ 190.001,40	100,00%	€ 190.001,40
Bene N° 2 - Terreno Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande	620,00 mq	4,39 €/mq	€ 2.721,18	100,00%	€ 2.721,18
Valore di stima:					€ 192.722,58

Valore di stima: € 192.722,58

DEPREZZAMENTI

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 20% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versano gli immobili sia sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale sia sotto il profilo manutentivo dello stato di fatto, dello stato di conservazione in precedenza esplicitato e l'assenza di garanzia per vizi.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato (tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)	20,00	%
Bene n°1_Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese tecniche	2500,00	€
Bene n°1_Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Interventi edilizi per la demolizione e la rimessa in pristino delle opere illegittime	4500,00	€
Bene n°1_Redazione Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	300,00	€
Bene n°1_Redazione delle certificazioni degli impianti elettrico e idrico	600,00	€
Bene n°1_Oneri di regolarizzazione catastale - Spese tecniche aggiornamento planimetria catastale	500,00	€
Bene n°1_Oneri di regolarizzazione catastale - Spese per la procedura di affrancazione (rettifica dell'intestazione)	1000,00	€

Valore finale di stima: € 144.778,06

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.

Trabia, li 12/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Manzella Antonino

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29
Villino ubicato a Misilmeri (PA), C.da Montagna Grande in Via P12 n°29. Distante circa 2,5 km dal Palazzo Municipale di Misilmeri, l'immobile oggetto di procedura consiste in un villino isolato distribuito su 3 livelli fuori terra oltre terreno di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili residenziali a carattere stagionale e terreni agricoli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 472, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente (P.R.G., Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, approvato con D.Dir.n.1216/D.R.U. del 18.10.2006) zonizza la particella oggetto di analisi (Fg. 8, P.IIa 472) in zona territoriale omogenea di tipo "E1 – VERDE AGRICOLO NORMALE", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9). La particella ricade: - per intero in "P4 – molto elevato", nella Carta della Pericolosità del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI. La particella inoltre è sottoposta alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande
Terreno agricolo ubicato a Misilmeri (PA), C.da Montagna Grande con accesso in Via P12 n°29. Distante circa 2,5 km dal Palazzo Municipale di Misilmeri, l'immobile oggetto di procedura consiste in un terreno agricolo fortemente scosceso in direzione sud adibito a pascolo. La zona è caratterizzata da immobili residenziali a carattere stagionale e terreni agricoli.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 475, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da Comunicazione prot. n°0015194 del 30/04/2025, gli uffici preposti del Comune di Misilmeri rilasciavano allo scrivente il Certificato di Destinazione Urbanistica n°63/2025 del 18/04/2025. Lo strumento urbanistico vigente (P.R.G., Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, approvato con D.Dir.n.1216/D.R.U. del 18.10.2006) zonizza la particella oggetto di analisi (Fg. 8, P.IIa 475) in zona territoriale omogenea di tipo "E1 – VERDE AGRICOLO NORMALE", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9). La particella ricade: - in zona vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30.12.1923, n. 3267; - in massima parte per fenomeni franosi in "Crollo e/o ribaltamento" e stato di attività "Attivo" nella Carta dei Dissesti del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI; - in massima parte in "R4 - Rischio molto elevato" - nella Carta del Rischio del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI; - in esigua parte in "R3 - Rischio elevato" nella Carta del Rischio del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI; - per intero in "P4 – molto elevato", nella Carta della Pericolosità del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI. La particella inoltre è sottoposta alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg. Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegati D - Ufficio Tecnico).



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.778,06

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande - Via P12 n°29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 472, Categoria A4	Superficie	201,70 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.		
Descrizione:	Villino ubicato a Misilmeri (PA), C.da Montagna Grande in Via P12 n°29. Distante circa 2,5 km dal Palazzo Municipale di Misilmeri, l'immobile oggetto di procedura consiste in un villino isolato distribuito su 3 livelli fuori terra oltre terreno di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili residenziali a carattere stagionale e terreni agricoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****. I proprietari lo utilizzano con il proprio nucleo familiare come residenza, occupandolo con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà. Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - C.da Montagna Grande		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 475, Qualità Pascolo	Superficie	620,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il terreno si presenta in buono stato di conservazione, anche se non lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischio incendi.		
Descrizione:	Terreno agricolo ubicato a Misilmeri (PA), C.da Montagna Grande con accesso in Via P12 n°29. Distante circa 2,5 km dal Palazzo Municipale di Misilmeri, l'immobile oggetto di procedura consiste in un terreno agricolo fortemente scosceso in direzione sud adibito a pascolo. La zona è caratterizzata da immobili residenziali a carattere stagionale e terreni agricoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, che lo mantengono curato e conservato. Al momento del sopralluogo non erano presenti macchine agricole o altri mezzi all'interno della P.Ila oggetto di analisi. Non risultano contratti di locazione in essere.		

