

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Giudice Delle Esecuzioni: **G. Es. Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI**

Esperto stimatore : Ing. Stefano LO RE

Custode Giudiziario : Avv. Francesco SCIAJNO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Re Stefano,

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es. 197/2024

promossa da (creditore procedente)

OLYMPIA SPV SRL

Avv. Francesco GUICCIARDI

Contro (debitore esecutato)

[REDACTED]
Avv. Ignazio FIORE e Avv. Elisa LINGUANTI

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Esperto alla stima: Ing. Stefano Lo Re

Codice fiscale: LROSFN60C02G273W

Telefono: 0918111982

Email: stefano.lore60@gmail.com

Studio in: Via Circ. Castello, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Partita IVA: 04126360827

Cell. 339-1962769

Pec: stefano.lore@ordineingpa.it

Data prossima Udienza 08/10/2025 ore 12:00

Termine Ultimo per deposito Relazione di stima 08/09/2025



SOMMARIO

CAPITOLO I - Premessa.....	3
Incarico	4
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	5
Operazioni peritali	5
Sopralluogo	5
Ispezioni catastali ed indagini	6
CAPITOLO II – Risposta ai Quesiti posti all’Esperto dall’Ill.mo G.Es.	7
Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	7
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	8
DIRITTI REALI	8
Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	8
Suddivisione in lotti.....	10
LOTTO UNICO	11
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
Lotto Unico	11
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	11
descrizione e Consistenza del bene.....	12
Rilievo Fotografico dell’immobile pignorato	14
Tab. A - Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) del bene pignorato	17
Computo della superficie commerciale	17
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	18
Intestazione catastale:	18
DIFFORMITA’	19
PRECISAZIONI dell’Esperto	20
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	20
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	21
Quesito 6: Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	21
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	23
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	23
Creditori procedenti.....	23
Creditori ipotecari	23
Elenco formalità pregiudizievoli.....	23
Vincoli che restano a carico del futuro acquirente	23
Oneri che restano a carico del futuro acquirente	24
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	24
Quesito 10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	24
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	24
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	24



Estimo: criterio e metodo di stima	24
Valore di mercato medio applicabile	25
Tab. B – Valore medio di mercato per unità di superficie convenzionale del bene pignorato.....	27
Tab. C – Riepilogo oneri a carico dell'aggiudicatario relativi al bene pignorato	27
Determinazione VALORE DI MERCATO del Lotto Unico.....	27
Determinazione PREZZO BASE D'ASTA del Lotto UNICO	27
Riepilogo Quote Pignorate	28
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	29
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	29
ELENCO ALLEGATI:	30



CAPITOLO I - Premessa

La procedura in oggetto è iscritta al R.Es. 197/2024

A FAVORE DI

OLYMPIA SPV SRL, con sede in Via Alfieri n. 1- 30015 Conegliano (TV), P.IVA 05256490268 elett.te domiciliata in Marsala (TP) nella Via Libertà n. 12 presso lo studio legale dell'Avv. Francesco GUCCIARDI dal quale è rappresentata e difesa;

CONTRO

[REDACTED] (Parte finanziata e Datrice di Ipoteca), non costituita.

In data 11/11/2021 la **OLYMPIA SPV SRL**, con sede in Via Alfieri n. 1- 30015 Conegliano (TV), P.IVA 05256490268, ha sottoscritto Contratto di Cessione con UNICREDIT SPA (cui risulta incorporata tra le altre il BANCO DI SICILIA SPA), tra i crediti ceduti vi è quello vantato nei confronti della [REDACTED]

[REDACTED] (Parte finanziata e Datrice di Ipoteca) in virtù del Contratto di Mutuo Fondiario [REDACTED] rogato in data 17/07/2008 da Notaio Sergio Tripodo in Palermo reg.to a Palermo il [REDACTED] al n. [REDACTED], con il quale si concedeva alla parte mutuataria Sig.ra [REDACTED], **dichiarata di Stato Civile Libero**, un mutuo di € 130.000,00 con garanzia ipotecaria di I grado da rimborsarsi in 25 anni oltre al periodo di preammortamento avente termine il 31/07/2009. A garanzia della restituzione della somma mutuata e del pagamento degli interessi e degli accessori, la parte mutuataria concedeva in ipoteca, il bene identificato quale:

- **Casa sita a Misilmeri alla Via Lo Dico n. 33**, composta da un vano, ripostiglio, cucina e piccolo ripostiglio a Piano Terra, due vani, W.C. e ripostiglio al Piano Primo e da vano terrazzo al Piano Secondo. **Identificata** al Catasto Fabbricati del Comune di Misilmeri **al Fg. 18 p.lla 3950, Piani T-1°-2°, cat. A/4, vani 7,0 classe 4, rendita di Euro 220,53**

Su detto immobile è stata iscritta Ipoteca Volontaria di 1° Grado presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 21/07/2008 al n.ro 8909 per l'importo complessivo di € 195.000,00 a favore di BANCO DI SICILIA SPA con sede a Palermo in Via Mariano Stabile n. 184 (**cui oggi è subentrata OLYMPIA SPV SRL**, con sede in Via Alfieri n. 1- 30015 Conegliano (TV), P.IVA 05256490268) e contro [REDACTED]

[REDACTED] (Parte finanziata e Datrice di Ipoteca) **titolare della quota di 1/1 di piena proprietà del bene in oggetto.**

La **OLYMPIA SPV SRL**, e per essa la **doValue SPA** quale **mandataria**, con atto di precetto notificato in data 01/10/2024 alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (Parte finanziata e Datrice di Ipoteca) **ha ingiunto** agli stessi **il pagamento della somma di € 157.785,83** a titolo di rate scadute degli interessi maturati e maturandi e di mora a partire dal 01/11/2021 fino al soddisfo, delle spese di notifica pari ad € 425,00 e oltre le competenze e le altre spese di seguito occorrenti per eventuali atti esecutivi da determinarsi a seguito degli stessi.

A seguito di tale atto, rimasto infruttuoso e disattesa l'intimazione, in data 19/11/2024, **OLYMPIA SPV SRL**, e per essa la **doValue SPA** quale **mandataria**, ai fini del recupero del credito vantato, notificava alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (esecutato), l'Atto di Pignoramento immobiliare, successivamente trascritto a Palermo in



data 20/01/2025 ai nn. **2480/2042** per l'importo di € **157.785,83** a titolo di rate scadute degli interessi maturati e maturandi e di mora a partire dal 01/11/2021 fino al soddisfo, delle spese di notifica pari ad € 425,00 e oltre le competenze e le altre spese di seguito occorrenti per eventuali atti esecutivi da determinarsi a seguito degli stessi, e sottoponeva ad esecuzione, con obbligo di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia dell'anzidetto credito, l'immobile come di seguito indicato:

- **Casa sita a Misilmeri alla Via Lo Dico n. 33**, composta da un vano, ripostiglio, cucina e piccolo ripostiglio a Piano Terra, due vani, W.C. e ripostiglio al Piano Primo e da vano terrazzo al Piano Secondo. **Identificata** al Catasto Fabbricati del Comune di Misilmeri **al Fg. 18 p.la 3950, Piani T-1°-2°, cat. A/4, vani 7,0 classe 4, rendita di Euro 220,53**

In data 18/12/2024 l'atto di pignoramento immobiliare sopracitato veniva **iscritto al Ruolo Generale 197/2024** del Tribunale di Termini Imerese, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Avendo preso visione del fascicolo telematico relativo all'esecuzione in oggetto, eseguiti sopralluoghi ed accertamenti, acquisiti gli elementi necessari ed esperita ogni altra indagine, in ottemperanza all'incarico ricevuto (di cui al decreto di nomina del 31/01/2025), relaziona come di seguito.

INCARICO

Con Decreto in data 31/01/2025, il sottoscritto Ing. Lo Re Stefano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 4155, con studio tecnico in Via Circonvallazione Castello, 6 - 90018 - Termini Imerese (PA), email stefano.lore60@gmail.it, PEC stefano.lore@ordineingpa.it, Tel. 091-8111982, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 197/2024 pendente presso il Tribunale di Termini Imerese. In data 05/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Nella stesura della presente perizia il sottoscritto, dando seguito all'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.Es. con separato provvedimento – Sezione “A” “Contenuto dell'incarico dell'esperto”, procederà rispondendo ai quesiti posti come di seguito elencati:

- **Controllo Preliminare** : Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
- **Quesito n. 1** : Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- **Quesito n. 2** : Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- **Quesito n. 3** : Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- **Quesito n. 4** : Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- **Quesito n. 5** : Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- **Quesito n. 6** : Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- **Quesito n. 7** : Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- **Quesito n. 8** : Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- **Quesito n. 9** : Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.



- **Quesito n. 10 :** Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sul bene.
- **Quesito n. 11 :** Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- **Quesito n. 12 :** Procedere alla valutazione dei beni.
- **Quesito n. 13 :** Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- **Quesito n. 14 :** Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Nel medesimo Decreto di Nomina con provvedimento Sezione "C": Prescrizioni operative per l'esperto Stimatore – il G.Es. disponeva che l'esperto provvedesse all'invio di copia della Relazione alle parti (debitore, creditori procedenti o intervenuti, allegando l'attestazione di avere proceduto a tali invii ed al deposito telematico della relazione, almeno 30 giorni prima dell'udienza, ex art. 569 c.p., fissata per la determinazione delle modalità di vendita per il giorno **05/06/2024** alle ore 11:00, con termine ultimo assegnato per il deposito della Relazione di Stima fissato al **13/05/2024**.

Dopo il rinvio l'udienza, ex art. 569 c.p. per la determinazione delle modalità di vendita, veniva fissata per il giorno **08/10/2025** alle ore 12:00, con termine ultimo assegnato per il deposito della Relazione di Stima fissato al **08/09/2025**

Ciò premesso il sottoscritto n.q. di Esperto Incaricato esaminati gli atti e i documenti della procedura esecutiva, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Operazioni peritali

Con appuntamento concordato per le vie brevi, il sottoscritto, nominato Esperto Stimatore, fissava per il giorno 12/03/2025 alle ore 16,00 un sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario Avv. Francesco Sciajno, dando appuntamento presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel centro urbano del Comune di Misilmeri in Via Lo Dico civ. 33 (cfr. All.to 1).

SOPRALLUOGO

In data 12/03/2025 alle ore 16,00, il sottoscritto Esperto, congiuntamente all' Avv. Francesco Sciajno, n.q. di Custode Giudiziario del compendio pignorato nominato dal G.Es. Dott.ssa G. DEBERNARDI, si recava sui luoghi oggetto di pignoramento e dava avvio alle operazioni peritali.

Era presente sui luoghi oggetto dell'appuntamento la sig.ra [REDACTED] rilasciata dal Comune di Misilmeri (esecutato), che permetteva agevolmente l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione.

Previo lettura del provvedimento di nomina e del mandato conferitomi, iniziavo le operazioni di sopralluogo in costante presenza degli intervenuti.

Con ausilio di planimetrie, dal sottoscritto preventivamente predisposte sulla scorta delle informazioni acquisite presso gli archivi catastali, procedevo ad un accurato rilievo metrico e fotografico degli immobili ispezionati, verificando misure, disposizione degli ambienti, assumendo tutte le necessarie informazioni relativamente ad impianti, forniture, stato d'uso degli immobili e prendendo appunti in separato foglio.



Il Custode Giudiziario, Francesco Sciajno, redigeva il verbale di sopralluogo e delle operazioni peritali e, previa lettura alle parti, lo stesso veniva sottoscritto dai presenti sopra indicati compreso il sottoscritto.

Allontanatosi il Custode, per altri impegni, il sottoscritto proseguiva le specifiche operazioni peritali concludendole alle ore 18:30 con la redazione di un proprio verbale (cfr. All.to 2).

Successivamente, il sottoscritto Esperto ha provveduto ad acquisire presso tutti gli enti competenti (Agenzia del Territorio di Palermo, Comune di Misilmeri...) la documentazione ritenuta utile e richiesta nel decreto di Nomina, al fine dell'espletamento del proprio mandato.

Tutte le informazioni assunte e gli allegati che ne derivano, opportunamente elaborati, sono riportati nella presente consulenza tecnica e saranno depositati agli atti giudiziari tramite servizio telematico; il verbale di sopralluogo redatto dal sottoscritto viene depositato in allegato alla presente Relazione.

ISPEZIONI CATASTALI ED INDAGINI

Il sottoscritto, con abilitazione telematica ai servizi catastali, ed in riferimento ai dati rilevati dall'atto di pignoramento, provvedeva a richiedere (cfr. All.ti 3÷7):

- in data 05/02/2025 **Planimetria Catastale** relativa al fabbricato oggetto di pignoramento sito in Misilmeri (Pa), iscritto al N.C.E.U. al Fg. 18 p.la 3950;
- in data 05/02/2025 **Visure storiche per immobile** rispettivamente: relativa all'area di sedime iscritta al **N.C.T. al Fg. 18 p.la 3950** (come E.U. di 44 mq) e relativa al fabbricato iscritto al **N.C.E.U. al Fg. 18 p.la 3950** cat. A/4 cl. 4 cons. 4 vani Via Giovanni Lo Dico n. 33 PT-1°-2°.
- in data 05/02/2025: **Estratto di mappa** relativo al fabbricato oggetto di pignoramento sito in Misilmeri (Pa), iscritto al N.C.E.U. al Fg. 18 p.la 3950;

In data 04/03/2024 il sottoscritto, procedeva all'acquisizione presso l'ufficio demografico del Comune di Misilmeri dei seguenti **Certificati: Stato Civile e Stato di Famiglia, Residenza Storico** e presso l'ufficio demografico del Comune di Palermo il seguente **Certificato: Estratto dell'Atto di Matrimonio**, tutti i certificati sono stati richiesti a nome dell'esecutato (cfr. All.to 13).

In data 12/03/2025 procedeva ad effettuare sopralluogo congiunto in presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario nominato Avv. Dott. Francesco Sciajno.

Successivamente alla richiesta di accesso agli atti, in data 25/07/2025 il sottoscritto si recava personalmente presso l'UTC di Misilmeri onde verificare la presenza di eventuali pratiche edili e/o Istanze di Condonò relative all'immobile pignorato procedendo, quindi, all'**Accesso agli atti** depositati presso il Comune di Misilmeri, ed accertava l'assenza di ogni e qualsiasi titolo abilitativo relativamente all'immobile oggetto della presente esecuzione; circostanza, peraltro, certificata dall'U.T.C. stesso che inviava a mezzo P.E.C. la nota che si allega in calce (All.to 14). Il sottoscritto, pertanto, certifica l'impossibilità di reperire **elaborati** depositati relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

Si precisa, che nel corso delle ispezioni si accertava che la foto aerea disponibile presso l'U.T.C. di Misilmeri e visionata con il tecnico comunale Geom. Terranova, relativa al nucleo urbano di Misilmeri in corrispondenza al sito di fabbrica dell'oggetto di pignoramento, evidenziava che il **fabbricato anteriormente all'anno 1968 era composto dei soli Pt e 1° Piano**.



CAPITOLO II – Risposta ai Quesiti posti all'Esperto dall'Ill.mo G.Es.

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente, **OLYMPIA SPV SRL**, con sede in Via Alfieri n. 1- 30015 Conegliano (TV), P.IVA 05256490268, rappresentato e difeso dall'avv. Francesco GUICCIARDI, nella procedura esecutiva 197/2024 di cui è oggetto la presente perizia, in data 24/01/2024 depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data di deposito dell'istanza di vendita, quest'ultima depositata in data 02/01/2025.

La Certificazione Notarile Ipocatastale è stata redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia ed attesta il dominio ventennale del bene oggetto di pignoramento nei confronti dei soggetti eseguiti.

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva depositata si attestano sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato ante ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 19/11/2024.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile, in relazione all'immobile pignorato, risale alla Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED], devoluta per legge, presentata in data [REDACTED] al n. [REDACTED] Vol. 324 a favore di [REDACTED], cui è conseguito l'Atto Notarile Pubblico di Accettazione Tacita di eredità rogato dalla Dott.ssa Viviana Esposito Notaio in Palermo in [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data [REDACTED] di formalità, e fino all'atto derivativo "Compravendita" rogato dal Dott. Sergio Tripodo Notaio in Palermo in data [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data [REDACTED]

[REDACTED] Per il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento il Notaio certifica la proprietà a [REDACTED], n. a Misilmeri (PA) il [REDACTED], in virtù di giusti e legittimi titoli ultra cinquantennali.

Il creditore procedente, nella suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile, ha descritto sia i dati catastali attuali che quelli storici, relativi all'immobile pignorato, prendendo in riferimento il periodo nel ventennio (periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 20/01/2025), ma ha omissso il deposito della visura storica dell'immobile; all'acquisizione della detta documentazione ha provveduto il sottoscritto Esperto nell'immediatezza dell'accettazione dell'incarico.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il creditore procedente non ha depositato né il certificato di stato civile dell'esecutato, né il certificato di matrimonio; pertanto, il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione della suddetta documentazione presso il Comune di Misilmeri e quello di Palermo (cfr. All.to 13).

Il sottoscritto precisa che l'esecutato [REDACTED] in regime di comunione dei beni e, nonostante la mancata annotazione, si registra l'avvenuta separazione omologata con Decreto del Tribunale di Palermo in data [REDACTED] (cfr. All.to 15), per cui si certifica che alla data dell'Atto di Compravendita del bene pignorato l'esecutato risultava e risulta ancora oggi **in regime Libero, essendo unico proprietario del bene pignorato.**



In adempimento al mandato ricevuto, il sottoscritto ha proceduto **con esito POSITIVO** al controllo della completezza della documentazione depositata dal creditore procedente.

Il modulo di controllo documentazione ex art. 173 bs comma 2 disp. Att. C.p.c. per l'esperto, appositamente predisposto e reperibile sul sito del Tribunale di Termini Imerese, veniva depositato con procedura telematica in data 25/02/2025.

Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene pignorato, con atto trascritto a Palermo in data 20/01/2025 ai nn. 55475/44952 a favore di **OLYMPIA SPV SRL**, con sede in Via Alfieri n. 1- 30015 Conegliano (TV), P.IVA 05256490268 e contro [REDACTED], di cui alla procedura esecutiva **R.G.Es. 197/2024**, è il seguente:

- **Casa sita a Misilmeri alla Via Lo Dico n. 33**, composta da un vano, ripostiglio, cucina e piccolo ripostiglio a Piano Terra, due vani, W.C. e ripostiglio al Piano Primo e da vano terrazzo al Piano Secondo. **Identificata** al Catasto Fabbricati del Comune di Misilmeri **al Fg. 18 p.lla 3950, Piani T-1°-2°, cat. A/4, vani 7,0 classe 4, rendita di Euro 220,53**

DIRITTI REALI

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

1. [REDACTED] - 90036 Misilmeri (Pa)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: **Piena proprietà 1/1.**

Il diritto reale in capo agli esecutati, proprietà nella quota di 1/1 della Sig.ra [REDACTED], **coincide** con quello riportato nell'Atto di Pignoramento trascritto a Palermo in data 20/01/2025 ai nn. 55475/44952 a favore di **OLYMPIA SPV SRL** e contro [REDACTED], di cui alla procedura esecutiva **R.G.Es. 197/2024**.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento non si riscontrano **difformità formali** nei dati di identificazione catastale.

La sovrapposizione della planimetria dello stato di fatto rilevato (All.to 1) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 7), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, ha evidenziato le seguenti **difformità sostanziali**:

- a) **Modifiche nella distribuzione interna a Piano Terra ed al Piano 1° eseguite mediante demolizione di tramezzi ed individuazione di un unico nuovo vano a Piano Terra ed un unico W.C. a Piano 1°;**
- b) **Chiusura del Terrazzo di Piano 2° (con realizzazione di nuovo volume rispetto a quello descritto in atti), nonché diversa distribuzione interna e realizzazione di piano soppalcato interno su porzione del piano 2°.**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene pignorato è ubicato nel territorio di Misilmeri nella Via G. N. Lo Dico con ingresso dal civ. 33, è costituito da una unità immobiliare che si sviluppa su 3 elevazioni f.t.: PT-1°-2° + soppalco interno (Piano 2°)



destinato a civile abitazione. L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è caratterizzata da una struttura in muratura portante senza dotazioni di corte.

IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (evidenziato con cerchiatura in rosso) **E' STATO ULTIMATO successivamente ALL'ANNO 1967** (cfr. accertamento aerofoto in attia all'U.T.C. di Misilmeri).



Estratto Formaps – Sovrapposizione Catastale-Google Earth – Misilmeri Fig. 18 p.la 3950

Sovrapposizione Ortofoto Satellitare e Foglio di Mappa 18 di Misilmeri (All.to 8)

Come si evince dalla sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale del Fig. 18 del N.C.T. di Misilmeri, non si rileva **nessuna difformità** tra l'area di sedime del fabbricato, ove è ubicato l'immobile pignorato, rappresentata in mappa e identificato con la p.la 3950 e l'impronta a terra del fabbricato esistente rilevata dalla foto satellitare.

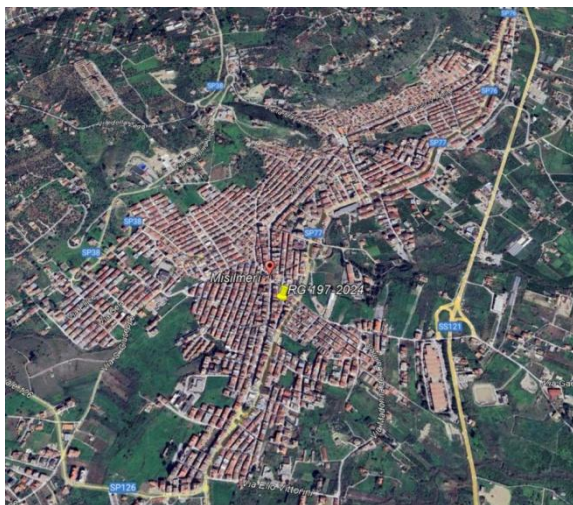


Prospetto in corrispondenza dell'ingresso di Via Lo Dico al Piano Terra civ. 33



Per l'identificazione esatta del sito si riportano di seguito: Coordinate Geografiche, stralcio di mappa catastale e foto satellitari tratte da Google Earth:

Coord. Geografiche del sito: **Lat 38.028765° Lon 13.448691°**



ESTRATTO GOOGLE EARTH - Misilmeri Fg. 18 p.lla 3950

Ortofoto satellitare e ingrandimento estratte da Google Earth con indicazione del fabbricato ove si individua il bene pignorato e la sua ubicazione. (All.to 9)

- **I dati attuali di identificazione catastale dell'immobile pignorato indicati nei relativi atti di pignoramento corrispondono con quelli riportati agli atti catastali.**



Stralcio Foglio di Mappa Catastale Fg. 18 p.lla 3950 del N.C.E.U. del Comune di Misilmeri; evidenziato in rosso l'immobile oggetto di pignoramento. (All.to 4)

- **L'immobile pignorato non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.**

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Valutata la consistenza e le caratteristiche del compendio pignorato, il sottoscritto procederà alla stima dei beni **considerando un Lotto Unico**, già univocamente identificato catastalmente ed autonomamente commerciabile, con capacità di produrre reddito solo se indiviso.

LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione della tipologia terra-cielo a n. 3 elevazioni fuori terra+soppalco interno (al Piano 2°), sita nel Comune di Misilmeri nella Via G. Lo Dico n. 33, composta di n. 1 grande Vano e Ripostiglio a Piano Terra, n. 1 Camera Letto Matrimoniale e W.C. a Piano 1°, n. 1 Vano Letto, Disimpegno e W.C. + Zona interna soppalcata sottotetto a Piano 2°.

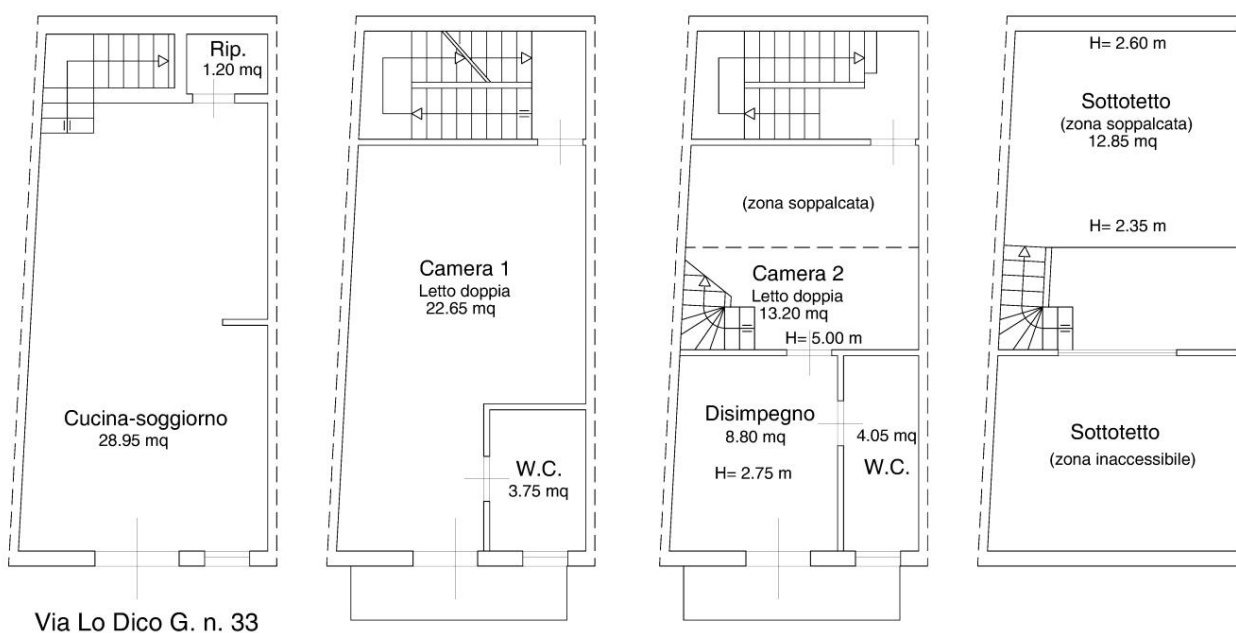
Identificata al N.C.E.U. del Comune di Misilmeri **al Fig. 18 p.lla 3950, Piani T-1°-2°.**

Planimetria da rilievo

Fig. 18 p.lla 3950 scala 1:100



Piano Terra Hu= 3.20 m Piano Primo Hu= 2.95 m Piano Secondo Hu= variabile Soppalco P 2° H variabile



Via Lo Dico G. n. 33

Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Lotto Unico

Lotto Unico: Unità immobiliare adibita a civile abitazione della tipologia terra-cielo a n. 3 elevazioni fuori terra+soppalco interno (al Piano 2°), sita nel Comune di Misilmeri nella Via G. Lo Dico n. 33, composta di n. 1 grande Vano e Ripostiglio a Piano Terra, n. 1 Camera Letto Matrimoniale e W.C. a Piano 1°, n. 1 Vano Letto, Disimpegno e W.C. a Piano 2°+ Zona interna soppalcata sottotetto.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Misilmeri **al Fig. 18 p.lla 3950, Piani T-1°-2°.**

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato, identificato in narrativa, è situato nel centro urbano del Comune di Misilmeri in Via G. Lo Dico con ingresso dal civ. 33; il prospetto principale su Lo Dico è orientato a **Nord**, **confina a Est** con fabbricato identificato con p.lla 1293, **a S** con fabbricato identificato con p.lla 2158, **a Ovest** fabbricato identificato con p.lla 1291, **il fabbricato non è dotato di corte**, si precisa che:

L'immobile pignorato è ubicato nel Centro Urbano del Comune di Misilmeri in Zona Omogenea **"B1 – Zone del tessuto urbano esistente e di completamento edilizio del centro di Misilmeri"** del vigente P.R.G. (cfr. all.to 10).

L'immobile **ricade in zona dichiarata sismica** di 2° Categoria, con D.M. LL.PP. del 23/09/1981, pertanto, **tutte le costruzioni sono soggette al rispetto della Legge 64/74 e s.m.i.**

L'area è servita da mezzi pubblici e sono facilmente raggiungibili a piedi sia uffici che negozi di ogni tipo.

L'immobile è ubicato in posizione pressoché baricentrica rispetto al nucleo urbano (centro storico) e sono comodamente raggiungibili, con tempi di percorrenza massimi di 5÷10 min: la S.S. 121 e successivamente lo svincolo Autostradale della PA-ME che serve il Comune di Villabate posto ad una distanza di circa 6,5 Km.

In prossimità dell'immobile esiste una minima possibilità di parcheggio nello slargo antistante l'ingresso al fabbricato.



Prospetto principale su Via G. Lo Dico

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

L'immobile pignorato è situato nel centro urbano del Comune di Misilmeri in Via G. Lo Dico con ingresso dal civ. 33, è costituito da una **Unità immobiliare adibita a civile abitazione della tipologia terra-cielo a n. 3 elevazioni fuori terra+soppalco interno (al Piano 2°)**, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Misilmeri **al Fg. 18 p.lla 3950, Piani T-1°-2°**.

L'accesso all'immobile avviene dal portone d'ingresso di Via Lo Dico civ. 33.

Il portoncino d'ingresso introduce direttamente all'unico ampio vano adibito a soggiorno-cucina a Piano Terra, in fondo a detto vano si trova un ripostiglio sottoscala e una rampa di scale, con i primi gradini in vista sul soggiorno, che conduce ai piani superiori dando accesso al vano posto al piano 1° e in progressione al successivo Piano 2°, una rampa interna al Piano 2° consente l'accesso al soppalco individuato all'interno del volume del Piano 2° su porzione dello stesso.

Al Piano 1° oltre al vano Camera 1 (Letto doppia), che si affaccia su un balcone con parapetto in ferro a semplice disegno geometrico, è presente un vano W.C. (con vasca) dotato di tutti i pezzi sanitari .



Un ulteriore doppia rampa di scale conduce al Piano 2° dove si trova una Camera 2 (Letto doppia), un ampio disimpegno che si affaccia su un balcone con parapetto in ferro a semplice disegno geometrico, ed un W.C. (con doccia) dotato di tutti i pezzi sanitari. Tutti i vani sono dotati di porta a battente in legno tamburato di color ciliegio.

L'immobile è orientato in direzione Nord.

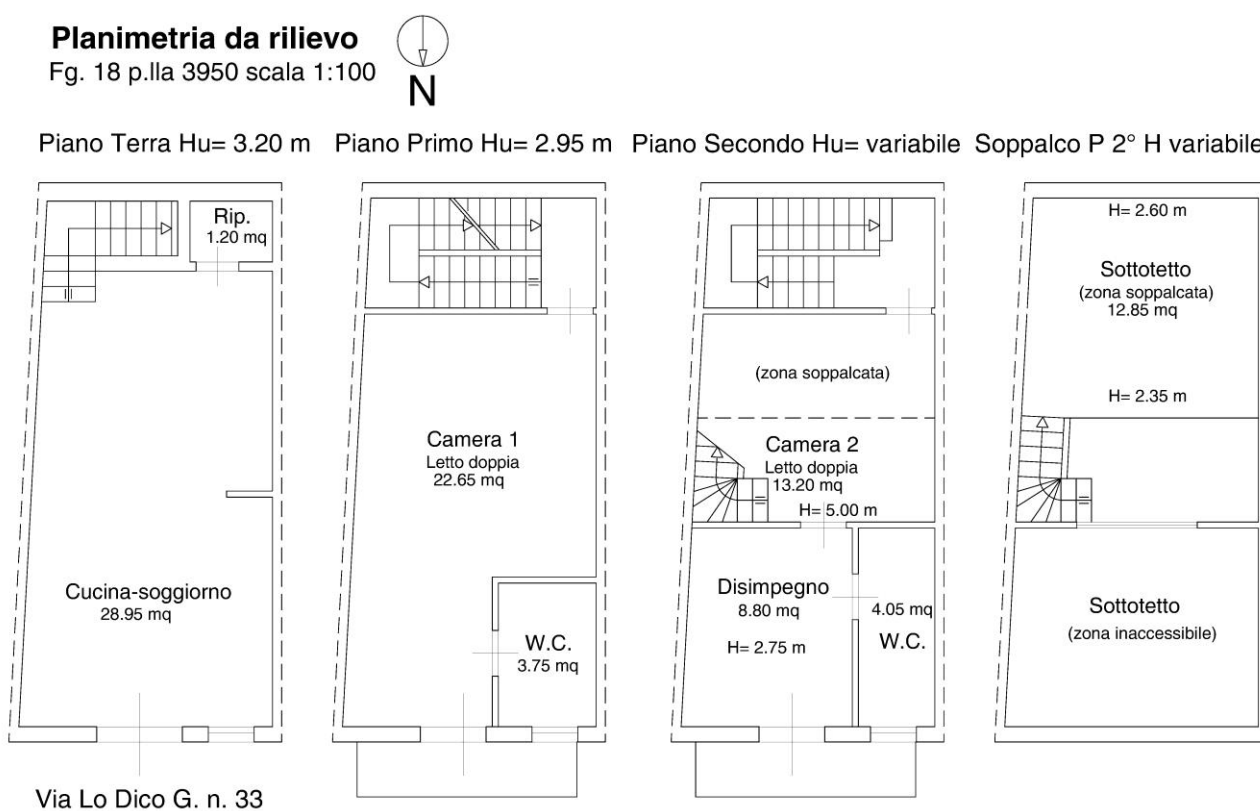
L'altezza utile interna è variabile in funzione del piano (cfr. Planimetrie di rilievo allegate).

La superficie residenziale netta calpestabile in c.t. è pari a 95,45 mq

La superficie non residenziale totale (Balconi di 1° e 2° Piano) **in c.t. è pari a 6,50 mq.**

La composizione interna dei vani dell'immobile oggetto di pignoramento, rilevata dallo scrivente e rielaborata graficamente (All.to 3), è la seguente:

PIANI Terra-1°-2° (compreso soppalco interno):



L'accesso all'immobile avviene dal portone d'ingresso di Via Lo Dico civ. 33.

Una **rampa di scale** a conduce ai piani superiori e dà accesso al vano posto al piano 1° e in progressione al successivo Piano 2°, una rampa interna al Piano 2° consente l'accesso al soppalco sottotetto.

Relativamente alle finiture si è rilevato quanto segue:

- I muri di **tompagnatura esterna** sono in conci di tufo/laterizi di spessore 30 cm.
- Le **tramezzature interne** sono in segati di tufo/laterizi di spessore 10 cm.
- i **pavimenti** di tutti i vani, compreso i servizi igienici, sono in grès ceramico di buona qualità e in buono stato di manutenzione;
- le **pareti** ed i **soffitti** di tutti gli ambienti sono intonacate/gessate e si presentano in buono stato di manutenzione;

- La **zona cottura**, all'interno del vano cucina-soggiorno, è piastrellata fino alla base dei pensili.
- gli **infissi interni** sono del tipo legno tamburato color ciliegio e si presentano in buono stato di manutenzione;
- gli **infissi esterni** sono in Alluminio anodizzato preverniciato con effetto legno e dotati di persiane;
- i **servizi igienici** hanno pareti piastrellate fino all'altezza di 1,60 m e 1.90 m rispettivamente nel d.W.C. e nel W.C. principale, entrambi i servizi sono dotati di vaso, bidet, lavabo e doccia nel d.W.C. e vasca W.C. principale, il tutto perfettamente funzionante; la qualità dei pezzi sanitari e l'aspetto generale è giudicato buono. Entrambi i servizi sono godono dotati di aria e luce naturali.
- I **balconi di 1° e 2° Piano** sono piastrellati e dotati di soglie in marmo e sono dotati di parapetto in ferro a semplice disegno geometrico;
- La **scala interna**, che serve i piani, è rivestita in marmo e presenta pareti intonacate/gessate e tinteggiate ed dotata di corrimani in ferro verniciato ed a semplice disegno geometrico.

Rilievo Fotografico dell'immobile pignorato



Ingresso da Via G. Lo Dico 33



Soggiorno-Cucina (zona cottura) - Piano Terra

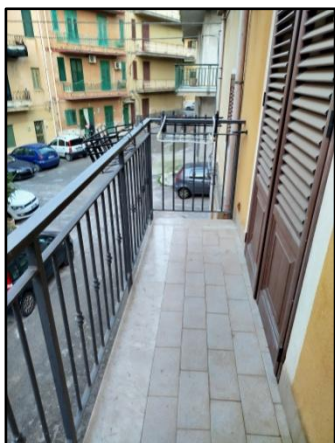


Soggiorno-Cucina (zona cottura) - Piano Terra



Camera 1 (Letto doppia) - Piano 1°





Balcone Piano 1°



W.C. (con vasca) Piano 1°



Doppia rampa collegamento Piani 1°-2°



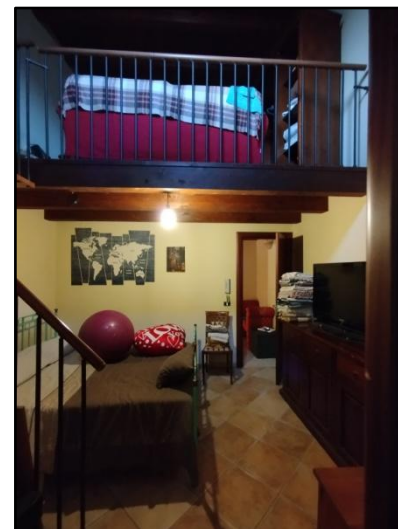
Camera 2 (Letto doppia) - Piano 2°. Si noti la scala che conduce al soppalco interno



Disimpegno - Piano 2°

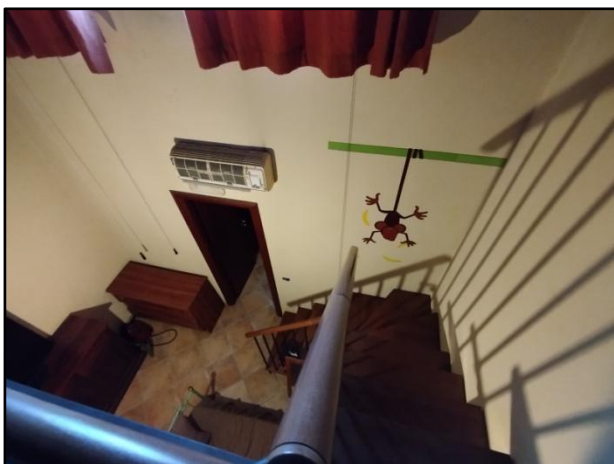


W.C. (con doccia) Piano 2°

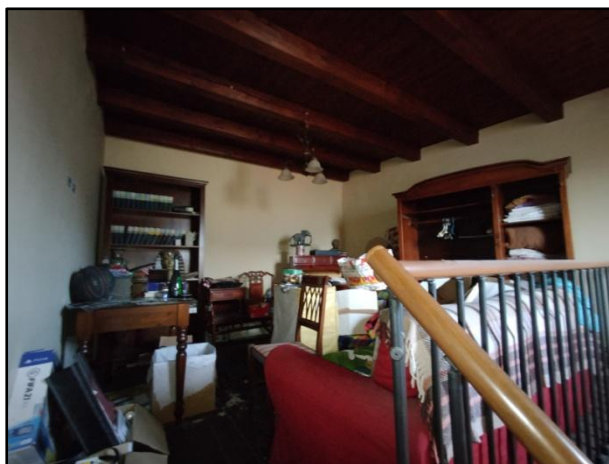


Camera 2 (Letto doppia) - Piano 2° soppalco interno al volume del Piano





Scala che conduce al soppalco interno al volume del Piano 2°



Soppalco interno al volume del Piano 2°

Per quel che riguarda l'**esposizione**, l'immobile ha un unico prospetto principale orientato a Nord che si affaccia sulla Via G. Lo Dico, su tutti gli altri lati è realizzato in aderenza e senza giunti tecnici con i fabbricati.

Gli **intonaci esterni** si presentano in buono stato di conservazione e caratterizzati da strato di finitura a tonachino per esterni di tipo Li Vigni.

Le **caratteristiche strutturali** dell'immobile si giudicano buone; non vi sono manifestazioni di dissesti o lesioni tali da far presagire fenomeni di instabilità locali.

In merito agli **impianti tecnologici**, l'unità immobiliare in oggetto è dotata di:

- Impianto Idro-sanitario;
- Impianto di smaltimento acque meteoriche;
- Impianto Elettrico;
- Climatizzazione a pompe di calore invertibili tipo Split;
- A.C.S. (acqua calda sanitaria), garantita da Boiler da 80 Lt. disposto all'interno del W.C. di Piano 1°.

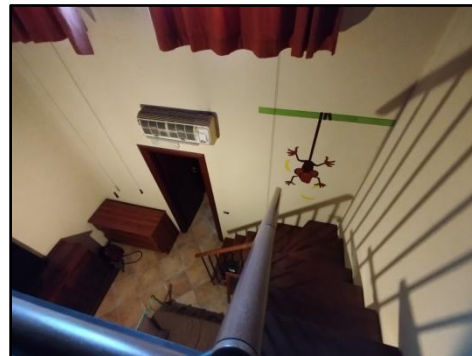
Tutti gli impianti si presentano in buono stato di manutenzione e funzionanti.



Climatizzatore Split Soggiorno P. Terra



Boiler W.C. P. 1°



Climatizzatore Split Camera 1 (Letto) P. 2°

L'immobile non è dotato di Certificazioni relative a: impianto elettrico, idrico e scarico.

Il fabbricato non è costituito in condominio e, conseguentemente, non è dotato di tabelle millesimali.

Il bene non è comodamente divisibile

Il grado di manutenzione dei prospetti è giudicato normale/buono.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.

L'IMMOBILE NON è DOTATO di alcuna Certificazione di Impianti (Idrico, Termico, Scarico).

Determinazione della superficie utile degli ambienti, qualità finiture e stato di conservazione

VANO	Superficie Utile	Qualita' Finiture	Stato di Conservazione	GIUDIZIO COMPLESSIVO
PIANO TERRA				
Cucina-soggiorno	mq 28,95	Normale	Buono	NORMALE
Ripostiglio	mq 1,20	Normale	Buono	
Superficie calpestabile	TOTALE mq 30,15			
PIANO PRIMO				
Camera 1 (Letto matrimoniale)	mq 22,65	Normale	Buono	
W.C. (principale con vasca)	mq 3,75	Normale	Buono	NORMALE
Superficie calpestabile	TOTALE mq 26,40			
Balcone	mq 3,25	Normale	Buono	NORMALE
PIANO SECONDO				
Camera 2 (Letto)	mq 13,20	Normale	Buono	NORMALE
Disimpegno	mq 8,80	Normale	Buono	NORMALE
d.W.C. (secondario con doccia)	mq 4,05	Normale	Buono	NORMALE
Superficie calpestabile	TOTALE mq 26,05			
Area Soppalcata interna	mq 12,85	Normale	Buono	NORMALE
Balcone	mq 3,25	Normale	Buono	NORMALE
Superficie pavimentata	TOTALE mq 95,45			
Superficie non residenziale (Balconi)	TOTALE mq 6,50			
Prospetti esterni		Normale	Buono	NORMALE
Impianti		Normale	Buono	NORMALE

Tab. A - Calcolo della superficie convenzionale (commerciale) del bene pignorato

Destinazione	Superficie interna Netta calpestabile in c.t.	Superficie Balconi in c.t.	Superficie Lorda	Soppalco interno a P. 2°	Superficie Convenzionale (Commerciale) ⁽¹⁾	Altezza	Piano
Appartamento su più livelli T-1°-2°, dotato di Soppalco interno al 2° piano	95,45 mq	6,50 mq	98,40 mq	12,85	104,20 mq	2,70 m	2°-3°

Computo della superficie commerciale

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale (1)	Altezza	Piano
Abitazione T-1°+2°	82,60 mq	98,40 mq	1,00	98,40 mq	Variabile	T-1°-2°
Terrazza/balcone 1°+2°		6,50 mq	0,30	1,95 mq	-	
Soppalco 2°	12,85 mq		0,30 primi 25mq 0,10 eccedenti 25 mq	3,85 mq	-	2°
Totale:	95,45			104,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale complessiva in c.t.:				104,00 mq		

(1) la superficie convenzionale (commerciale) è valutata in osservanza del **D.P.R. 138/98** come appresso:

- superficie commerciale al lordo delle murature:

- i muri perimetrali esterni computati per intero con uno spessore massimo di 50 cm.
- i muri in comunione al 50% dello spessore con un massimo di 25 cm.

- superfici omogeneizzate delle pertinenze:

- pertinenze esclusive comunicanti con i vani principali: 30% della sup. fino a 25 mq. + il 10% della sup. in esubero.
- pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali: 15% della sup. fino a 25 mq. + il 5% della sup. in esubero.
- pertinenze accessorie comunicanti con i vani principali: 50% della superficie.
- pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali 25% della superficie.
- Superficie scoperte di ornamento (giardini): 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare, e 2% per superficie eccedente.



Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Casteldaccia, Via Messina n. 44 al **Piano Secondo**, composto di cucina-soggiorno, due stanze, due w.c., ripostiglio, disimpegno e terrazzo **con soprastante lastrico solare**, identificato al N.C.E.U. di Casteldaccia al Fg. 3 p.lla 3413 sub 5 e sub 6 – Piani 2° e 3°.

Intestazione catastale:

L'immobile oggetto dell'esecuzione riporta la seguente intestazione catastale (cfr. All.to 3):

- [REDACTED] - 90036 Misilmeri (Pa)

in regime libero (separazione omologata)

Estratto della visura catastale al N.C.E.U. di Misilmeri

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)				Dati di classamento			
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
18	3950				A/4	4	7,0	Totale 102 mq Totale escluse aree scoperte 95 mq	220,53	T-1°-2°	NO

A detto identificativo, in banca dati catastale, è associata la planimetria dell'immobile nel seguito riportata.

Acquisita la **visura storica catastale** (All.to 3), si rileva che il primo intestatario dotato di titolo anteriore a venti anni dalla trascrizione dell'atto di pignoramento è riportato nelle annotazioni presenti in visura; non è, dunque, necessario procedere alla produzione di estratto catastale antecedente la meccanizzazione.

L'immobile pignorato è stato costruito sull'area della p.lla 1292 (Fu D Accert) del Fg. 18 di are 00 ca 44 (44 mq).

La superficie e l'identificativo di detta particella ai terreni è stato consolidato a seguito di T.M. 58698.1/2002 del 06/02/2002 che ha soppresso l'originaria p.lla 1292 (**Fu D Accert**) generando la p.lla 3950.

Con successivo T.M. 1076.1/2002 prat. N. 136735 del 26/03/2002 per COSTITUZIONE è stato dichiarato al N.C.E.U. l'immobile oggetto di pignoramento identificandolo con la p.lla 3950 al N.C.E.U. di Misilmeri (per ulteriori specifiche cfr. Visure Storiche: ai Terreni All.to 5 e ai Fabbricati All.to 6).

Riassumendo l'attuale identificativo dell'immobile pignorato al N.C.E.U. **proviene** per nuova costruzione dalla p.lla del N.C.T. **Fg. 18 p.lla 1292 (Fu D Accert)** di **are 00 e ca 44 (44 mq)** costituita in via definitiva dal 06/02/2002, con il T.M. 58698.1/2002 che ha variato l'originaria **p.lla 1292 del Fg. 18 del N.C.T.**, per Costituzione, e **derivandone la p.lla 3950 Fg. 18 dichiarata come Ente Urbano al N.C.T., su detta particella dei terreni è stato dichiarato al N.C.E.U. l'immobile pignorato.**

All'unità immobiliare pignorata è stato attribuita la categoria catastale ad uso residenziale "A/4" abitazione con assegnazione della classe 4, consistenza di vani 7,0 e rendita di € 220,53.



Con variazione in data 31/07/2003 si è proceduto a Variazione Toponomastica prat. 386930 (prot. n. 1076.1/2002) assegnando l'indirizzo attualmente esistente : Via G.Lo Dico n. 33.

In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale per un totale di 102 mq (totale 95 mq escluse le aree scoperte).

Detto identificativo catastale individua correttamente l'immobile oggetto di pignoramento come indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di proprietà.

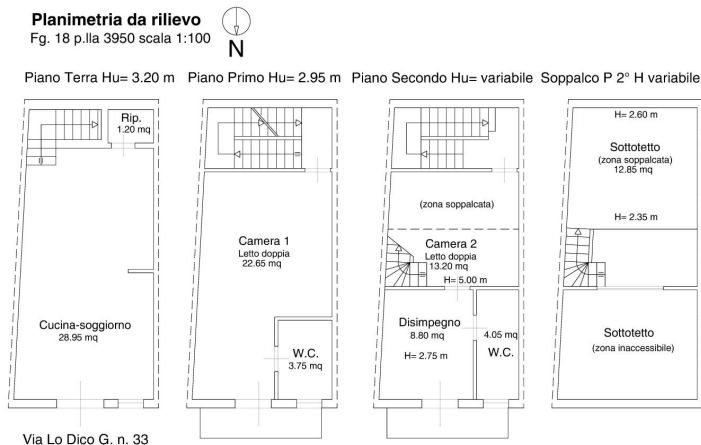
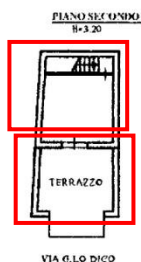
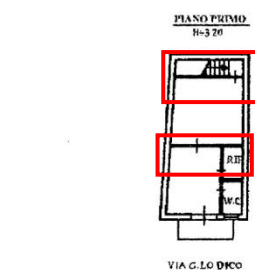
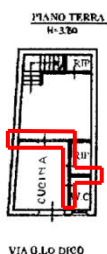
DIFFORMITA'

La sovrapposizione della planimetria dello stato attuale rilevato dal sottoscritto (All.to 3) con la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali (All.to 7), corrispondente ai dati di identificazione catastale dell'immobile pignorato, evidenzia le seguenti **difformità**:

1. **Modifiche nella distribuzione interna a Piano Terra ed al Piano 1° eseguite mediante demolizione di tramezzi ed individuazione di un unico nuovo vano a Piano Terra ed un unico W.C. a Piano 1°;**
2. **Chiusura del Terrazzo di Piano 2° (con realizzazione di nuovo volume rispetto a quello descritto in atti), nonché diversa distribuzione interna e realizzazione di piano soppalcato interno su porzione del piano 2°.**

Di seguito si riporta la planimetria catastale posta a confronto con quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, con evidenza delle difformità riscontrate e sopra elencate.

Planimetria in atti N.C.E.U (All.to 7)



Riguardo le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, il sottoscritto ritiene di potere affermare che:

- a) Le difformità **RISCONTRATE** al precedente punto 1. **RIENTRANO TRA QUELLE ATTIVITA' LIBERALIZZATE A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE** ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.,
- b) l'abuso di cui al precedente punto 2., consistente nella **Chiusura del Terrazzo di Piano 2° (con realizzazione di nuovo volume rispetto a quello descritto in atti)**, realizzato in epoca successiva

all'anno 1967 in totale Assenza di Titolo Abilitativo, costituisce **abuso non sanabile** in quanto determinante un aumento di volume e del carico urbanistico non consentito dal P.R.G. vigente per la zona omogenea ove ricade l'immobile. Pertanto, **si dovrà procedere alla demolizione parziale del manufatto edilizio realizzato e rimessa in pristino allo stato precedente l'abuso realizzato.**

Tutte le spese (riepilogate in risposta al quesito 8: "Oneri a carico dell'acquirente") necessarie per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi conseguente alle demolizioni delle opere abusive non sanabili, quelle per la regolarizzazione delle opere sanabili, le conseguenti sanzioni, le spese catastali, le spese necessarie per la realizzazione/regolarizzazione e successiva acquisizione delle **Certificazioni di Conformità/Rispondenza di tutti gli impianti** dell'immobile pignorato (elettrico, idro-sanitario...), propedeutica per la presentazione della S.C.A., la successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) e tutte le spese tecniche conseguenti **saranno detratte**, ai fini della stima, **dal Valore di Mercato** in risposta ai quesiti 8 e 12.

PRECISAZIONI dell'Esperto

Le **difformità sostanziali non sanabili** rilevate sono state realizzate certamente in data successiva all'anno 2002, epoca di deposito della planimetria in atti al N.C.E.U. e, comunque, anche la porzione censita e dichiarata relativamente al Piano 2°, da una visione della aerofoto agli atti dell'U.T.C. di Misilmeri (relativa al Centro Urbano e in particolare al sito edificato dell'immobile pignorato) risalente all'anno 1968, conferma che a quella data l'immobile pignorato si componeva di sole 2 elevazioni fuori terra (PT e 1°).

Si può, pertanto, affermare che l'intero Piano 2° fu realizzato in epoca successiva all'anno 1967 e che le difformità rilevate ed evidenziate dal sottoscritto al precedente punto. 2 non sono sanabili.

Per restituire piena regolarità all'immobile pignorato è necessario, dunque, procedere alla demolizione del volume abusivo rilevato.

Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Unità immobiliare adibita a civile abitazione della tipologia terra-cielo a n. 3 elevazioni fuori terra + soppalco interno (al Piano 2°), sita nel Comune di Misilmeri nella Via G. Lo Dico n. 33, composta di: n. 1 grande Vano e Ripostiglio a Piano Terra, n. 1 Camera Letto Matrimoniale e W.C. a Piano 1°, n. 1 Vano Letto, Disimpegno e W.C. + porzione interna soppalcata sottotetto a Piano 2°. **Identificata** al N.C.E.U. del Comune di Misilmeri **al Fg. 18 p.lla 3950, Piani T-1°-2°.**

Il bene immobile pignorato consiste in una unità immobiliare facente parte di un fabbricato costituito da n. 3 elevazioni f.t., avente struttura portante mista parte in muratura e intelaiata in c.a. per il P. 2° realizzato in sopraelevazione dell'esistente.

L'immobile è complessivamente composto dai seguenti vani: Cucina-soggiorno, Rip., Camera 1 (Letto matrimoniale), W.C. (principale con vasca), Camera 2 (Letto doppia), disimpegno, d.W.C. (secondario con doccia).

Confina a Est con fabbricato identificato con p.lla 1293, **a S** con fabbricato identificato con p.lla 2158, **a Ovest** fabbricato identificato con p.lla 1291, **a Nord** con STRADA PUBBLICA denominata Via G. Lo Dico.

L'accesso all'immobile si esercita da portoncino d'ingresso che introduce direttamente all'unico ampio vano adibito a soggiorno-cucina a Piano Terra, in fondo a detto vano si trovano un ripostiglio sottoscala ed una rampa di scale, con i primi gradini in vista sul soggiorno, che conduce ai piani 1° e 2°.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del **Comune di Misilmeri al al Fg. 18 p.lla 3950, Piani T-1°-2°.**

Lo **stato dei luoghi** descritto **NON CORRISPONDE** con la consistenza catastale dichiarata presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in forza delle difformità rilevate e descritte in risposta al quesito 3.

L'immobile è stato Realizzato in Assenza di Titoli Abilitativi.



Dello stato dei luoghi descritto **non può dichiararsi corrispondenza** con alcuna consistenza **in quanto** sono irreperibili ed, in ultima analisi, **assenti titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di pignoramento**.

L'immobile NON è dotato di Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità.

La **superficie commerciale** dell'immobile pignorato in c.t.: **104 mq** (cfr. risposta al quesito 2-Tab. A).

PREZZO BASE ASTA LOTTO UNICO IN C.T. € 30.500,00 (Euro Trentamilacinquecento/00)
--

Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
--

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutata, in forza di Atto di Compravendita rogato dal Dott. Sergio Tripodo Notaio in Palermo in data 17/07/2008 rep. 89144 racc. 9754, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 21/07/2008 ai nn° 44400/29881 da potere di Rittino Giuseppe, n. a Palermo il 09/11/1979 e Rittino Giuseppe, n. a Misilmeri (PA) il 10/05/1956 (cfr. All.to 12).

Ai venditore l'immobile proveniva a sua volta da Dichiarazione di Successione in morte di Pisa Giacomo, devoluta per legge, presentata in data 12/12/2005 al n. 8 Vol. 324 a favore di Rittino Giuseppe, n. a Palermo il 09/11/1979 e Rittino Giuseppe, n. a Misilmeri (PA) il 10/05/1956, cui è conseguito l'Atto Notarile Pubblico di Accettazione Tacita di eredità rogato dalla Dott.ssa Viviana Esposito Notaio in Palermo in data 08/06/2010 rep. 696 racc. 418, trascritto presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 23/06/2010 al n° 24406 di formalità.

Dall'Atto di Compravendita rogato dal Dott. Sergio Tripodo Notaio in Palermo in data 17/07/2008 rep. 89144 racc. 9754, che costituisce titolo di proprietà per l'esecutata, si evince che l'immobile ivi descritto **corrisponde per consistenza a quello oggetto di pignoramento** (a meno delle difformità riscontrate durante l'accesso e segnalate in narrativa dal sottoscritto C.T.U.); per quanto riguarda la individuazione catastale del bene si segnala che **il bene è correttamente individuato**.

Quesito 6: Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile pignorato ricade in Zona Omogenea **"B1 - Zone del tessuto urbano esistente e di completamento edilizio del centro di Misilmeri"** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Misilmeri. L'intero territorio è gravato dal **Vincolo Sismico** di 2° Categoria (L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii) ed in particolare la p.lla 3950 del Fg. 18 sulla quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto conferma alla data odierna, per invarianza, le norme di P.R.G. di cui è dotato il Comune di Misilmeri.

Di seguito si riporta un estratto del P.R.G. e relativa legenda (All.to 10) con evidenza del fabbricato, identificato al N.C.E.U. Fg. 18 p.lla 3950 Piani T-1°-2°, con ubicazione dell'immobile pignorato.



Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile risulta libero da persone.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava libero e a disposizione del proprietario esecutato che ne ha agevolato l'accesso durante le fasi di sopralluogo eseguito congiuntamente con il Custode Giudiziario.

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

LOTTO UNICO

Creditori procedenti

- **OLYMPIA SPV SRL**, con sede in Via Alfieri n. 1- 30015 Conegliano (TV), P.IVA 05256490268

Creditori ipotecari

- **Nessuno**

Elenco formalità pregiudizievoli

- **Iscrizione ipoteca volontaria** a garanzia di Mutuo Fondiario in data 21/07/2008 al n.ro 8909 per l'importo complessivo di € 195.000,00 a favore di BANCO DI SICILIA SPA con sede a Palermo in Via Mariano Stabile n. 184 (cui oggi è subentrata **OLYMPIA SPV SRL**, con sede in Via Alfieri n. 1- 30015 Conegliano (TV), P.IVA 05256490268) e contro [REDACTED] (Parte finanziata e Datrice di Ipoteca) **titolare della quota di 1/1 di piena proprietà del bene pignorato;**
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** del 20/01/2025 ai nn. **2480/2042** per l'importo di € **157.785,83** a favore di **OLYMPIA SPV SRL**, con sede in Via Alfieri n. 1- 30015 Conegliano (TV), P.IVA 05256490268) e contro [REDACTED] (Parte finanziata e Datrice di Ipoteca) **titolare della quota di 1/1 di piena proprietà del bene pignorato;**

detti vincoli saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Non risultano in pendenza altre procedure esecutive.

Non risultano pendenti procedure espropriative dell'area su cui insite l'immobile oggetto di pignoramento.

Non risultano procedimenti giudiziali civili in corso per l'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile non è oggetto di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Sull'immobile non gravano vincoli storici o artistici ai sensi della L. 1089/1939 e ss.mm.ii.

Come personalmente accertato a seguito di accesso agli atti esercitato presso l'UTC di Misilmeri, si evince che:

- L'immobile ricade in zona sismica ed è sottoposto a vincolo sismico di 2° categoria .
- L'area di sedime del complesso immobiliare ricade in Zona Omogenea "B1" **Zone del tessuto urbano esistente e di completamento edilizio del centro di Misilmeri** del vigente P.R.G. di cui è dotato il Comune di Misilmeri.
- L'intero territorio oltre ad essere gravato dal **Vincolo Sismico** di 2° Categoria (L.N. 02/02/'74 n. 64 e ss.mm.ii) ed in particolare la p.lla 3950 del Fg. 18 sulla quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile non è gravato da servitù prediali.

Pertanto, riepilogando:

Vincoli che restano a carico del futuro acquirente

- **Vincolo sismico di 2° categoria**



Oneri che restano a carico del futuro acquirente

- Spese per la **Regolarizzazione delle Difficoltà Edilizie** riscontrate, compreso il conseguente aggiornamento catastale, le spese per la **Demolizione delle opere giudicate non sanabili**, compreso il trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta e comprese tutte le conseguenti spese tecniche per l'iter burocratico, per un totale **costo stimato di € 12.500,00**;
- Spese per la **messa a norma/completamento di tutti gli impianti tecnici** (idro-sanitario, smaltimento reflui smaltimento acque meteoriche, Elettrico, A.C.S.) e **l'acquisizione delle relative Certificazioni ai fini di una futura presentazione di S.C.A.** (Segnalazione Certificata di Agibilità) comporta un **costo stimato di € 1.000,00**;
- Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per un **costo stimato di € 200,00**;
- **Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)** per un **costo stimato di € 1.300,00**;

***Sommano complessivamente € 15.000,00 (*)**

(*) Si precisa che il detto importo sarà detratto dal Valore di Mercato (cfr. paragrafo 12 "Valutazione dei Beni").

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente dichiara che il bene pignorato (Lotto Unico) individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Misilmeri al Fg. 18 p.la 3950, **non risulta ricadere su suolo demaniale.**

Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

LOTTO UNICO

Il bene in oggetto **non è gravato** da censo, livello o uso civico.

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente precisa che allo stato attuale **il fabbricato non è costituito in condominio** e, pertanto, **non risultano spese fisse di gestione o manutenzione**, spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della presente perizia,

Per quanto a conoscenza del sottoscritto, **non esistono altri procedimenti giudiziari in corso specificatamente relativi all'immobile pignorato.**

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

ESTIMO: CRITERIO E MOTODO DI STIMA

E' noto che un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame si vuole conoscere il valore venale che avrebbe il compendio immobiliare avanti descritto tenuto conto della situazione di fatto e di diritto, da assumere quale prezzo base per la vendita all'asta. Cioè si vuole conoscere il valore che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso ed una certa quantità di moneta; tutto ciò in regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.



Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti, insieme all'analisi del mercato relativo a beni simili determinano il giudizio sull'appetibilità dell'immobile in oggetto.

Nell'odierna valutazione occorrerà, inoltre, tenere conto della particolare congiuntura economica attuale che evidenzia un momento di recessione del mercato complessivo, cui è conseguito un progressivo rallentamento fin quasi alla staticità del mercato immobiliare con una sensibile riduzione delle transazioni riguardanti il settore.

Per la valutazione dei beni immobili si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, intesi come l'insieme dei principi, logici e metodologici, che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Nel caso in esame, al fine di stimare il valore del bene pignorato si utilizzerà il **METODO SINTETICO-COMPARATIVO monoparametrico**, determinando quale parametro di comparazione il **valore unitario a mq di superficie commerciale** (o convenzionale) attribuito tenendo conto sia dei requisiti della zona su cui ricade il bene da stimare, sia dalle qualità intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, avvalendosi di indagini esperite presso i più noti siti web di annunci immobiliari (Immobiliare.it, Tecnocasa.it, Casa.it, Aste Giudiziarie.it), per la ricerca di valori unitari di beni simili, o pressoché tali, oggetto di recente transazione. Nel caso in specie sono stati individuati alcuni immobili ubicati nel centro urbano del Comune di Misilmeri le cui caratteristiche corrispondono a quelle proprie dell'immobile oggetto di pignoramento.

Altra fonte attendibile è costituita dai valori ufficiali riportati dalle tabelle statistiche pubblicate dall'O.M.I. riferite al II Semestre Anno 2024 (ultimo periodo disponibile), che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, facendo riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari di caratteristiche simili a quella oggetto della presente valorizzazione; tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dall'Agenzia delle Entrate, nonché da informazioni assunte presso agenzie immobiliari, le aste di compravendita etc. Il piano di rilevazione con il quale vengono definite le cosiddette zone omogenee "OMI" tiene conto delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo.

VALORE DI MERCATO MEDIO APPLICABILE

Il range di valori rilevati dall'analisi dei prezzi offerti alla vendita dalla Agenzie Immobiliari, presenti sui siti Web consultati, per la ricerca di immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di pignoramento è il seguente:

Fonte Web (All.to 19): Agenzia Immobiliare	Immobiliare.it Terratetto unifamiliare	Immobiliare.it Terratetto unifamiliare	Immobiliare.it Terratetto unifamiliare
Destinazione e ubicazione	Via Leone Notar Mariano 61, Misilmeri	Via Luigi Capuana 10 Misilmeri	Viale Europa 461 Misilmeri
Superficie commerciale in ct	190 mq	100 mq	104 mq
Piano	T-1°-2°	T-1°-2°-3°	2°-3°-4°
Valore di Mercato (€)	120.000,00	29.000,00	42.000,00
Valore Unitario a €/mq	632	290	404

Il **valore medio unitario offerto alla vendita** in c.t., ricavato come quoziente della **Σ prezzi richiesti in vendita/Σ consistenza** (superficie commerciale), è pari in c.t. a:

442 €/mq



Di seguito si riportano i valori delle **tabelle O.M.I.** (All.to 19) relativi ad elaborazione statistica di dati relativi a transazioni effettivamente eseguite riferite alla tipologia, allo stato conservativo, alla fascia/zona ed al tipo di destinazione dell'immobile oggetto di pignoramento

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: PALERMO							
Comune: MISILMERI							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	720	1050	L	2,4	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	2,2	2,6	L
Box	NORMALE	475	690	L	2,5	3,4	L

Per unità immobiliari di caratteristiche simili a quelle oggetto di stima il Valore di Mercato è pari a:

450÷650 €/mq

Considerato che il valore offerto alla vendita è affetto da aliquote maggiorative attinenti la trattativa di mercato a cura delle Agenzie Immobiliari incaricate e tenuto conto dei valori riportati dall'O.M.I., che risultano più aderenti a quelle che sono le attuali indicazioni del mercato immobiliare locale, sulla scorta delle sopra citate analisi ed indagini, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, la sua dimensione, lo stato di conservazione, valutati i prezzi offerti alla vendita nella zona in oggetto che rispecchiano il reale andamento del mercato, il sottoscritto ritiene di adottare il **PREZZO UNITARIO MEDIO** per mq di superficie commerciale pari a:

€/mq 500,00 per abitazioni di tipo economico

Per la caratterizzazione della stima si adottano Coefficienti di differenziazione "K" che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (Tipologia, Destinazione, Tipo di Struttura, Vetustà, Esposizione, Dimensioni, Finiture interne ed esterne, Impianti, Stato di Conservazione) ed estrinseche (Ubicazione, Viabilità, Collegamento ad infrastrutture, disponibilità di Servizi Pubblici ed in generale qualità Urbanistico-Sociali) proprie dell'immobile pignorato oggetto di stima (descritte in narrativa ed evidenziate dalla documentazione fotografica allegata).

Tabella Coefficienti di Differenziazione "K"

Scadente	Discreto	Normale	Buono	Ottimo
0.80/0.85	0.90/0.95	1	1.05/1.10	1.15/1.20



Tab. B – Valore medio di mercato per unità di superficie convenzionale del bene pignorato

Immobile	Indagini di mercato (valore medio) €/mq	Valore medio Banca dati (OMI) €/mq	Valore medio di mercato applicato €/mq	Coeff. K	Valore di mercato ponderato in c.t. €/mq
Unità immobiliare di civile abitazione (Piani T-1°-2°) Fg. 18 p.lla 3950	442	500,00	471,00	1,00	470,00

Il Valore di Mercato relativo a ciascun bene pignorato si ottiene moltiplicando il Valore medio di Mercato ponderato (Tab. B) per la Superficie Convenzionale relativa al bene oggetto di stima (Tab. A pag. 16 in risposta al quesito 2), il prodotto ottenuto dovrà essere **decurtato degli oneri a carico dell'aggiudicatario**, come determinati in risposta al quesito 8 e riepilogati nel seguente prospetto.

Tab. C – Riepilogo oneri a carico dell'aggiudicatario relativi al bene pignorato

Destinazione	Superficie Convenzionale in c.t.	Altezza media	Piano	Oneri a carico dell'aggiudicatario €
Unità immobiliare di civile abitazione	104,00 mq	2,70 m	T-1°2°	15.000,00

Determinazione VALORE DI MERCATO del Lotto Unico

LOTTO UNICO

SUPERFICIE COMMERCIALE (cfr. Tab. A pag. 17 in risposta al quesito 2) in c.t. = mq 104,00

VALORE MEDIO DI MERCATO in c.t. mq 104,00 x €/mq 470,00 = **€ 48.880,00**

A detrarre

oneri a carico dell'aggiudicatario (valutati in risposta al Quesito 8) in c.t. = - **€ 15.000,00**

VALORE DI MERCATO in c.t. del bene pignorato **LOTTO UNICO** = **€ 33.880,00**

Determinazione PREZZO BASE D'ASTA del Lotto UNICO

Per tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra vendita al libero mercato e vendita forzata dell'immobile pignorato, che possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione, nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, **al fine di rendere competitivo e/o comparabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, in ottemperanza a quanto disposto, **il sottoscritto applica al valore di mercato come sopra determinato una riduzione pari al 10%.**

LOTTO UNICO - di proprietà dell'esecutato

Unità immobiliare adibita a civile abitazione della tipologia terra-ciolo a n. 3 elevazioni fuori terra + soppalco interno (al Piano 2°), sita nel Comune di Misilmeri nella Via G. Lo Dico n. 33, composta di: n. 1 grande Vano e Ripostiglio a Piano Terra, n. 1 Camera Letto Matrimoniale e W.C. a Piano 1°, n. 1 Vano Letto, Disimpegno e W.C. + porzione interna soppalcata sottotetto a Piano 2°.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Misilmeri **al Fg. 18 p.lla 3950, Piani T-1°-2°.**



Valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario € 33.880,00

A detrarre:

- Riduzione del **10 %** rispetto al valore di mercato - € 3.388,00

Sommano € 30.492,00¹

¹ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile tiene conto anche delle difficoltà di vendita in sede di vendita forzata oltre che della riduzione dovuta per l'**assenza della garanzia per vizi**

PREZZO BASE ASTA LOTTO UNICO IN C.T. € 30.500,00 (Euro Trentamilacinquecento/00)

Si precisa che il valore determinato per il prezzo a base d'asta relativo al lotto, oltre che esprimere un giudizio del più probabile valore di mercato, va inteso nel senso di un giudizio di stima, unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo, che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (Prezzo Base Asta).

Riepilogo Quote Pignorate

Il diritto reale pignorato è la **piena proprietà** nella quota 1/1 di:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione della tipologia terra-cielo a n. 3 elevazioni fuori terra + soppalco interno (al Piano 2°), sita nel Comune di Misilmeri nella Via G. Lo Dico n. 33, composta di: n. 1 grande Vano e Ripostiglio a Piano Terra, n. 1 Camera Letto Matrimoniale e W.C. a Piano 1°, n. 1 Vano Letto, Disimpegno e W.C. + porzione interna soppalcata sottotetto a Piano 2°.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Misilmeri **al Fg. 18 p.lla 3950, Piani T-1°-2°**.

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato, [REDACTED], con Atto di Compravendita rogato dal Dott. Sergio Tripodo Notaio in Palermo [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo [REDACTED].

Alla luce di quanto sopra riportato, determinato il valore complessivo - prezzo base asta del compendio pignorato, lo scrivente C.T.U. riporta il quadro riepilogativo con ivi riportati i valori delle singole quote pignorate in testa all'esecutato (odierno debitore).

LOTTO UNICO di proprietà della Sig.ra BUSALACCHI Maria

Piena proprietà di: Casa sita a Misilmeri alla Via Lo Dico n. 33, composta da un vano, ripostiglio, cucina e piccolo ripostiglio a Piano Terra, due vani, W.C. e ripostiglio al Piano Primo e da vano terrazzo al Piano Secondo.

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Misilmeri **al Fg. 18 p.lla 3950, Piani T-1°-2°**

PREZZO BASE D'ASTA (in.c.t.) € 30.500,00

Valore di mercato¹ € **33.880,00¹**

Quota pignorata (1000/1000 proprietà) € 33.880,00

Note:

1. Valore di mercato al netto delle detrazioni.

Scheda Sinottica Riepilogativa relativa al **Lotto Unico** è riportata in allegato alla presente relazione (All.to 16)



Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente proprietario esecutato:

1. [REDACTED]
(Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)
residente in [REDACTED] - 90036 Misilmeri (Pa)

Il diritto reale del compendio pignorato è il seguente:

Piena proprietà 1/1 di Unità immobiliare adibita a civile abitazione della tipologia terra-ciolo a n. 3 elevazioni fuori terra + soppalco interno (al Piano 2°), sita nel Comune di Misilmeri nella Via G. Lo Dico n. 33, composta di: n. 1 grande Vano e Ripostiglio a Piano Terra, n. 1 Camera Letto Matrimoniale e W.C. a Piano 1°, n. 1 Vano Letto, Disimpegno e W.C. + porzione interna soppalcata sottotetto a Piano 2°.

Identificata al N.C.E.U. del Comune di Misilmeri al **Fg. 18 p.lla 3950, Piani T-1°-2°**.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: **Piena proprietà 1/1**.

L'immobile pignorato ha caratteristiche e consistenza tali da costituire **LOTTO UNICO** per la vendita.

Pertanto, non **occorre procedere alla valutazione di quote indivise**.

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto, in risposta al quesito, ha acquisito la seguente documentazione che costituisce allegato alla presente relazione (All.to 13):

1. **Certificato di Residenza Storico**, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Misilmeri (Pa) in data 11/02/2025, relativo al soggetto esecutato [REDACTED] dal quale si evince che **l'esecutato è residente a Misilmeri in [REDACTED] - 90036 Misilmeri (Pa)** per immigrazione da Palermo **dal 20/05/2009**.
2. **Certificato di Stato Civile e Stato di Famiglia**, rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Misilmeri (Pa) in data 11/02/2025, relativo al soggetto esecutato [REDACTED].
3. **Certificato di matrimonio per Estratto**, , rilasciato dall'ufficio demografico del Comune di Palermo in data 11/03/2025, dal quale si evince che l'esecutato [REDACTED] contrassero matrimonio in data [REDACTED] in Palermo, non esercitando alcuna opzione relativamente al **Regime di Separazione dei Beni**, come si evince dalle annotazioni a margine. Il sottoscritto precisa, altresì, che per l'esecutato **BUSALACCHI Maria**, nonostante la mancata annotazione, si registra l'**avvenuta separazione omologata con Decreto del Tribunale di Palermo in data [REDACTED]** (All.to 15), per cui si certifica che alla data dell'Atto di Compravendita del bene pignorato l'esecutato risultava e risulta ancora oggi **in regime Libero, essendo unico proprietario del bene pignorato**

Nella speranza di avere bene e fedelmente assolto al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, attraverso procedura di invio telematico.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Termini Imerese, li 08/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lo Re Stefano



ELENCO ALLEGATI:

1. Avvisi - Comunicazione Inizio Operazione (Pec e Raccomandata + Ricevute)
2. N° 1 - VERBALE SOPRALLUOGO (12/03/2025)
3. N. 1 **Planimetria Stato Attuale** Rilevato immobile pignorato - Fg. 18 p.la 3950 di Misilmeri
4. N° 1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE Fg. 18 Comune di Misilmeri
5. Visura Storica immobile pignorato:N.C.E.U. (agg. al 05/02/2025)
6. Visura Storica immobile pignorato: N.C.T. (agg. al 05/02/2025)
7. N° 1 **Planimetria catastale** immobile pignorato - Fg. 18 p.la 3950
8. N° 1 Sovrapposizione ortofoto satellitare e foglio di mappa catastale – con indicazione immobile pignorato
9. N° 1 ORTOFOTO A COLORI DEL SITO – con indicazione del sito immobile pignorato
10. N° 1 Stralcio P.R.G. +Legenda Zone Omogenee +Estratto Norme Tecniche Attuazione P.R.G. Centro Urbano
11. Documentazione Fotografica relativa all'immobile rilevato pignorato Fg. 18 p.la 3950.
12. Atto di Compravendita rogato dal Dott. Dott. Sergio Tripodo Notaio in Palermo in data [REDACTED]
13. N. 3 Certificati Anagrafici Residenza Storico, Stato Civile e Estratto di Matrimonio con annotazioni a margine.
14. P.E.C. di Attestazione di Assenza Atti presso UTC di Misilmeri ottenuto post Accesso agli Atti relativi all'immobile pignorato depositati presso UTC del Comune di Misilmeri
15. Documentazione relativa alla Separazione Omologata da Tribunale di Palermo
16. Quotazioni immobiliari: Estratte dai siti web **Immobiliare.it** e **Astegiudiziarie.it** e quotazioni pubblicate da **OMI** relative al **2° SEM Anno 2024** (ultimo disponibile)
17. SCHEDA SINOTTICA Riepilogativa - Lotto Unico

