# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Abbate Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Lotto Unico ..... 3
- Completezza documentazione ex art. 567 ..... 3
- Titolarità ..... 3
- Confini ..... 4
- Consistenza ..... 4
- Cronistoria Dati Catastali ..... 4
- Dati Catastali ..... 5
- Precisazioni ..... 6
- Patti ..... 6
- Stato conservativo ..... 6
- Parti Comuni ..... 6
- Servitù, censo, livello, usi civici ..... 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 7
- Stato di occupazione ..... 7
- Provenienze Ventennali ..... 8
- Formalità pregiudizievoli ..... 9
- Normativa urbanistica ..... 9
- Regolarità edilizia ..... 9
- Vincoli od oneri condominiali ..... 10

Stima / Formazione lotti ..... 11
Riserve e particolarità da segnalare ..... 13
Riepilogo bando d'asta ..... 15
- **Lotto Unico** ..... 15

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E. ..... 16
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.741,69** ..... 16

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 17

## INCARICO

All'udienza del 15/03/2025, il sottoscritto Arch. Abbate Maria, con studio in Via Li Volsi, 113 - 90013 - Castelbuono (PA), email arch.mariabbate@libero.it, PEC maria.abbate@archiworldpec.it, Tel. 339 3046697, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - Contrada Algheria (Coord. Geografiche: 38°01'09.9"N 13°28'39.7"E)

## DESCRIZIONE

Villetta unifamiliare su un livello con superficie catastale di 88 mq, 3,5 vani con ampia veranda posta a ridosso del prospetto nord-ovest e terreno di pertinenza di circa 815 mq.

E' accessibile tramite una stradella privata interpoderale che si diparte dalla SP 127 e in parte si sviluppa su fondo oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - Contrada Algheria

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La verifica della completezza della documentazione depositata dal creditore a corredo dell'istanza di vendita ha dato esito negativo. Risultavano mancanti:

- Certificato di stato civile dell'esecutato

- Sentenza di divorzio

- Visure catastali storica e attuale

- Planimetria catastale.

L'esperto ha provveduto a integrare la documentazione mancante

## TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Sebbene il certificato di stato civile richiesto al comune di residenza non sia aggiornato e attesti che il **** Omissis **** sia coniugato, l'esecutato è divorziato dal 05/06/2008, data antecedente l'acquisto dell'immobile pignorato

## CONFINI

La villetta è inserita nel fondo che confina con i terreni identificati con le particelle:

- 335 a nord

- 337 a est

- 594 a ovest

- 597 e 750 a sud

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 40,65 mq | 48,75 mq | 1 | 48,75 mq | 2,80 m | Terra |
| Veranda | 26,25 mq | 30,00 mq | 0,95 | 28,50 mq | 0,00 m | Terra |
| Terreno agricolo | 781,00 mq | 781,00 mq | 0,18 | 140,58 mq | 0,00 m | |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **217,83 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |

| | | |
|---|---|---|
| **Superficie convenzionale complessiva:** | **217,83 mq** | |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **27/11/1986** al **20/03/1991** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 22, Part. 593, Zc. F246<br>Qualità Vigneto<br>Superficie (ha are ca) 00 08 60<br>Reddito dominicale € 7,11<br>Reddito agrario € 2,00 |
| Dal **20/03/1991** al **19/05/2003** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 22, Part. 749, Zc. F246<br>Qualità Vigneto<br>Superficie (ha are ca) 00 04 59<br>Reddito dominicale € 3,79<br>Reddito agrario € 1,07 |
| Dal **06/02/2002** al **20/10/2022** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 22, Part. 749, Zc. F246<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 3,5<br>Superficie catastale 88 mq<br>Rendita € 244,03<br>Piano T |
| Dal **20/10/2022** al **18/09/2025** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 22, Part. 749, Zc. F246<br>Categoria A7<br>Cl.2, Cons. 3,5<br>Superficie catastale 88 mq<br>Rendita € 244,03<br>Piano T |
| Dal **19/05/2023** al **02/09/2025** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 22, Part. 749, Zc. F246<br>Qualità Ente urbano<br>Superficie (ha are ca) 00 08 60<br>Graffato 749 |

Nel Catasto Terreni il fondo graffato all'immobile costituito e identificato al Catasto Fabbricati con la particella 729, deriva da frazionamento in atti dal 20/03/1991 in cui è stata variata/soppressa la particella 593

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 22 | 749 | | F246 | A7 | 2 | 3,5 | 88 mq | 244,03 € | T | |

| 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 |
| 22 | 749 | | | F246 | Ente urbano | | 00 08 60 mq | | | |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Tali difformità interessano:

- la distribuzione interna. Sono stati demoliti i tramezzi di separazione tra il piccolo vano sud-est e la cucina-soggiorno al fine di realizzare un vano unico;

- la configurazione esterna. La veranda/portico è stata chiusa con dei tompagni in muratura. Tale intervento comporta un aumento di volume che non può essere regolarizzato.

Poichè le opere di chiusura della veranda devono essere necessariamente demolite e le modifiche interne possono essere facilmente ristabilite o regolarizzate, il perito non reputa necessario ai fini della procedura, un aggiornamento della planimetria catastale

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. verificando la congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

La villetta si trova in cattive condizioni di manutenzione: sia le rifiniture interne che quelle esterne necessitano di interventi che ne possano ripristinare il decoro e l'efficienza. Come si evince dalla documentazione fotografica, è prioritario intervenire sugli intonaci esterni e in alcuni parti dell'intonaco interno, manutenere gli infissi esterni e sostituire alcune porte interne, controllare il manto di coperture e migliorare la regimentazione delle acque piovane. Sono stati riscontrati degli interventi puntuali ma è evidente la fattura in economia e non professionale.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale ne condivide parti comuni con altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi dell'atto di compravendita dell'immobile, risulta indicata una servitù di passaggio sul fondo di pertinenza, mediante una stradella larga 1 ml, ubicata sulla porzione laterale del fondo, adiacente al terreno identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Misilmeri al foglio 22, particella 337, al fine di raggiungere l'uliveto identificato al Catasto terreni alle particelle 597 e 750 del medesimo foglio

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

• Volume edilizio costituito da un unico livello con pianta rettangolare orientata a nord-ovest/sud-est, in cui sono distinguibili un corpo principale e da una veranda (attualmente chiusa) addossata al prospetto nord-ovest; poiché la villetta è posta lungo un leggero pendio, per evitare fenomeni di infiltrazioni delle acque di percolazione dal terreno, a monte del fabbricato è presente un'intercapedine realizzata con dei muretti di contenimento in c.c.a. che si sviluppa per tutto il fronte a monte; tale intervento ha perso la sua ragion d'essere perchè il terreno a monte del fabbricato è stato sbancato;

• STRUTTURA PORTANTE. Da quanto dichiarato nella relazione a corredo della richiesta di sanatoria e deducibile dall'indagine visiva posta in essere durante il sopralluogo, la struttura portante è del tipo intelaiata in c.c.a. con solai in latero-cemento. Non sono stati riscontrati fenomeni di degrado della struttura come lesioni

o fessurazioni negli elementi portanti o nei solai, per cui si può affermare che condizioni strutturali dell'edificio sono buone;

• COPERTURA. Copertura a due falde con manto di tegole in cotto; sono stati riscontrati dei fenomeni di infiltrazione in un ambiente per cui se ne deduce che la copertura necessiti di manutenzione;

• PARETI ESTERNE. I muri di tomapagno del fabbricato sono costituiti da blocchi di pietra calcarea, intonacati sia all'interno che all'esterno; attualmente l'intonaco esterno originario non è più presente e i prospetti sono rifiniti solo con uno strato di rinzaffo probabilmente per uniformare il fondo dei prospetti del fabbricato con quelli delle pareti a chiusura della veranda realizzati abusivamente. I prospetti sono quindi da ristrutturare previa demolizione dei setti a chiusura della veranda;

• ALTEZZA UTILE. L'altezza utile interna è ml 2,80;

• RIFINITURE INTERNE. La villetta presenta pareti interne rifinite con intonaco a tonachino e pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltate; il wc presenta un rivestimento parietale con piastrelle in ceramiche fino ad un'altezza di 2 ml interessato in alcuni punti da distacchi; sono visibili degli interventi puntuali diffusi nei vari ambienti realizzati in economia e approssimativamente; da ristrutturare;

• INFISSI. Gli infissi esterni sono in lamierino zincato con vetro singolo e avvolgibili in plastica; le finestre a sud-est sono protetti da grate in metallo; la porta d'ingresso è metallica e le porte interne sono inesistenti ad eccezione della porta a soffietto in pvc a chiusura del WC; gli infissi esterni sono da manutenere;

• IMPIANTI. Sono presenti solo gli impianti essenziali, elettrico ed idrico, posti sottotraccia, non è presente l'impianto di riscaldamento; l'approvvigionamento idrico avviene tramite rifornimento con autocisterna mentre e le acque reflue sono convogliate in una fossa biologica a svuotamento meccanico;

• la villetta è posta nella porzione a monte di un piccolo appezzamento di terreno agricolo ad uso esclusivo; è raggiungibile dalla strada tramite una stradella in terra battuta che si sviluppa all'interno del fondo e si conclude in una corte a monte del fabbricato realizzata sbancando e livellando il terreno, presumibilmente utilizzata anche come parcheggio privato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato esclusivamente dal debitore esecutato **** Omissis ****, nato Caltanissetta (CL) il 18/02/1960

Diritto di: Proprieta' per 1/1

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|---|---|---|
| Dal **06/02/2002** al | **** Omissis **** | **Compravendita** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **20/10/2022** | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Dott. Marino Mario | 06/02/2002 | 34888 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo | 21/02/2002 | 5615 | |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **20/10/2022** | **** Omissis **** | **Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Dott. Galvagno Vincenzo | 20/10/2022 | 100/79 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo | 26/10/2022 | 40731 | |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 26/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Palermo il 20/02/2025
  Reg. gen. 8056 - Reg. part. 6404
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel 0,50% dell'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca, con un minimo di € 200 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 1050.

Si indicano di seguito

Gli oneri e i vincoli a carico dell'acquirente:

- Limitazione d'uso del fondo che è gravato da servitù di passaggio;

- Regolarizzazione opere abusive e eventuale aggiornamento catastale.

Gli oneri e i vincoli cancellati o comunque valutati nel contesto della procedura:

- Pignoramento dell'immobile;

- Difformità urbanistiche-edilizie il cui costo per la regolarizzazione è stato valutato in €2000; per le opere non regolarizzabili è previsto un costo di demolizione pari a € 2298,67; tali importi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta;

- Difformità catastali il cui costo è stato calcolato in € 1000; tale importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nella zona territoriale omogenea E, sottozona E1 "Verde agricolo" del vigente PRG

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La villetta costruita abusivamente prima del 1987, è stata oggetto di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della LR 37/85 presentata al Comune di Misilmeri in data 30/06/1987 prot. 10025. Il titolo edilizio è stato ottenuto grazie alle procedure previste dall'art. 28 della LR 10/08/2016 n. 16 con il deposito al Comune di Misilmeri in data 21/10/2022 prot. 31125 della perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, che ha attestato la ricevibilità dell'istanza di condono, il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria

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

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

Alla data del sopralluogo tecnico, sono stati rilevati delle evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi denunciato negli elaborati a corredo della richiesta di condono e della planimetria catastale; dall'accesso agli atti al Comune di Misilmeri non risultano in atto procedure per la regolarizzazione di dette opere.

Le difformità riscontrate sono:

- Il portico/veranda autorizzato con tre lati aperti, è stato completamente chiuso con tompagni in muratura al fine di realizzare un'ulteriore ambiente accessibile solo dall'interno dell'abitazione originaria; sui nuovi muri a nord-ovest e sud-ovest sono presenti delle aperture chiuse in modo approssimativo con pannelli e assi di legno. Questo intervento comporta un aumento di volume che non può essere regolarizzato ai sensi delle norme vigenti e dello strumento urbanistico e quindi va demolito. Le spese per il ripristino della configurazione originaria del portico/veranda sono state computate a € 2.298,67;

- A seguito della chiusura del portico/veranda da cui si accedeva all'abitazione, è sorta la necessità di realizzare un accesso alternativo che è stato ricavato modificando la finestra sul fronte sud-ovest in porta; poichè l'immobile non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, la modifica al prospetto doveva essere denunciata solo al comune e al catasto. Tale modifica può essere mantenuta provvedendo alla sua comunicazione al comune tramite Cila tardiva e aggiornando la planimetria catastale;

- L'interno della villetta mostra una distribuzione lievemente differente in quanto sono stati demoliti i tramezzi di separazione tra il vano posto nell'angolo sud e l'ingresso-soggiorno al fine di definire un ambiente più grande. Anche questa modifica doveva sottendere alle procedure previste dal T.U. dell'edilizia con la presentazione al comune di una comunicazione di opere interne ma non essendo stato fatto, si possono mantenere le modifiche presentando una Cila tardiva e aggiornando la planimetria catastale; il costo per la redazione e presentazione della pratica compresi di diritti di segreteria, sanzioni amministrative per lavori già realizzati e compenso

professionale vengono valutati intorno a 1800-2000€ mentre per l'aggiornamento catastale i costi comprensivi di diritti e compensi professionali si aggirano intorno 800-1000 €

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non fa parte di un condominio e quindi non è gravato da vincoli ed oneri condominiali

# STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si tratta di un lotto unico costituito da una villetta unifamiliare

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - Contrada Algheria

Villetta unifamiliare su un livello con superficie catastale di 88 mq, 3,5 vani con ampia veranda posta a ridosso del prospetto nord-ovest e terreno di pertinenza di circa 815 mq. E' accessibile tramite una stradella privata interpoderale che si diparte dalla SP 127 e in parte si sviluppa su fondo oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 749, Zc. F246, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 749, Zc. F246, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 25.050,45

La presente valutazione è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive. Per determinare tale valore, derivato inizialmente dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prenderanno in esame i deprezzamenti esistenti al momento della stima, tra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa.

Valore di mercato

Si è proceduto alla definizione del più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;

- caratteristiche e peculiarità della zona;

- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort;

- consistenza;

- sussistenza o no di vincoli e servitù passive o attive;

- la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel caso in esame si è proceduto alla formazione di un lotto unico e il metodo di stima utilizzato è il Metodo sintetico-comparativo

Criterio di stima

I parametri generalmente utilizzati per la determinazione del valore di mercato di un immobile dipendono all'esistenza di un mercato attivo per l'immobile in esame e dai parametri su cui lo stesso mercato si struttura quali l'ubicazione dell'immobile, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso del fabbricato, la sua epoca di costruzione e il suo stato di manutenzione, le caratteristiche dimensionali.

Dalle indagini svolte è stato rilevato che è presente un mercato immobiliare con offerte di villette con caratteristiche e vicinanza col nostro bene nonché similitudine di conformazione, posizione, struttura e stato dell'arte. Si è quindi reputato sufficientemente attendibile il metodo sintetico per la determinazione del valore di stima.

La stima diretta sintetica si basa su un prezzo corrente di mercato che il bene possiede, prezzo stabilito per unità di misura al metro quadrato.

Riferimenti usati per la stima

Si sono usati diversi parametri per individuare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Preliminarmente sono stati analizzati gli annunci immobiliari per immobili con caratteristiche simili al bene nella parte di territorio comunale a est dell'abitato; la ricerca nella zona dove si trova il bene pignorato non ha mostrato un significativo numero di offerte in relazione presumibilmente alle minore presenza di immobili rispetto al resto del territorio per cui si è operata una perimetrazione della zona di ricerca maggiore comprendendo le zone agricole nelle vicinanze dell'abitato per un raggio di circa 2,5 km dal centro, ad esclusione del settore a valle che dimostra un'appetibilità maggiore con richieste economiche superiori rispetto agli immobili più a monte.

Si specifica e ricorda come riferimento principale al fine suddetto, l'effettivo stato del bene ad oggi, il suo stato di manutenzione, la sua posizione e la facilità/difficoltà di collegamento con le arterie urbane principali e col centro urbano.

Riguardo ai riferimenti esterni, si sono utilizzati i parametri ricavati da:

- OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare; per zona presa in esame "Extraurbana/ZONE AGRICOLE", negli anni 2022 (anno d'acquisto dell'immobile), 2023 e 2024, per la tipologia Ville e Villini con uno stato di conservazione normale; si registra che i valori di mercato medi al mq. dichiarati nelle compravendite hanno subito un incremento passando da 580-850€ a 700-1050€;

- Annunci immobiliari di immobili con caratteristiche e zona territoriale simili reperiti nei siti specializzati (Immobiliare.it, Idealista, Subito, etc); sono state riscontrate richieste per villette isolate di nuova e antica costruzione presenti nella zona di riferimento, con superfici simili, che vanno da un minimo di 328 €/mq a un massimo di 1300 €/mq;

- Valutazioni immobiliari dei portali immobiliari (Borsino immobiliare.it, Immobiliare.it );

- Agenzie immobiliari operanti nel territorio di Misilmeri (Rizzo immobiliare, Luxury casa, G.M.A. Immobiliare, Agenzia immobiliare Tecnocasa affiliato Villabate casa Sas); gli agenti contattati hanno concordato che in tutto il territorio a destinazione urbanistica E1 (verde agricolo) la porzione di territorio ad est dell'abitato in cui si trova il bene è la meno appetibile; come è evidente anche da un'analisi della distribuzione degli immobili nel territorio, sono preferite le zone agricole a ovest dell'abitato e lungo per cui il valore di mercato per un immobile con caratteristiche e stato conservativo simili al bene pignorato si attesta su valori che vanno tra i 250 €/mq e 400 €/mq.

Nel caso del bene in ispecie si è tenuto conto anche del valore attribuito all'immobile nell'ultima compravendita che è avvenuta nel 2022 che è di €21.400.

La stima è stata quindi determinata considerando:

-le caratteristiche specifiche del bene, la sua posizione all'interno del territorio comunale e la presenza di un terreno di pertinenza;

-la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

-le richieste di mercato;

-i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona a paragone con i valori estrapolati dalla "Banca delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ;

-le caratteristiche estrinseche dell'immobile in prospettiva (necessità di ristrutturazione edilizia e degli impianti);

si ritene di poter stabilire che il più probabile valore di mercato sia di 115 €/mq per cui il valore commerciale dell'immobile risulta €25.050,45

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Villetta Misilmeri (PA) - Contrada Algheria | 217,83 mq | 115,00 €/mq | € 25.050,45 | 100,00% | € 25.050,45 |
| | | | | Valore di stima: | € 25.050,45 |

Valore di stima: € 25.050,45

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3000,00 | € |
| Stato di possesso | 10,00 | % |
| Stato d'uso e di manutenzione | 10,00 | % |
| Costo di demolizione delle opere abusive | 2298,67 | € |

***Valore finale di stima:*** **€ 14.741,69**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.

Castelbuono, li 01/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Abbate Maria

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure attualie storiche (Aggiornamento al 29/07/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale e Confronto planimetria catastale-stato dei luoghi scala 1:100 (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto e sovrapposizione ortofoto mappa scala 1:2000, estratti dal visualizzatore SITR (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Estratto ortofoto con individuazione della villetta rispetto all'abitato di Misilmeri (Aggiornamento al 31/03/2025)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Istanza di condono prot. 10025 del 30/06/1987 e perizia giurata prot. 31125 del 21/10/22 (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato stato civile e sentenza divorzio (Aggiornamento al 24/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di compravendita (Aggiornamento al 29/09/2025)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Confronto pianta stato di fatto-istanza di condono (Aggiornamento al 16/04/2025)

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Misilmeri (PA) - Contrada Algheria

Villetta unifamiliare su un livello con superficie catastale di 88 mq, 3,5 vani con ampia veranda posta a ridosso del prospetto nord-ovest e terreno di pertinenza di circa 815 mq. E' accessibile tramite una stradella privata interpoderale che si diparte dalla SP 127 e in parte si sviluppa su fondo oggetto di pignoramento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 749, Zc. F246, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 749, Zc. F246, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade nella zona territoriale omogenea E, sottozona E1 "Verde agricolo" del vigente PRG

***Prezzo base d'asta:*** **€ 14.741,69**

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.741,69

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Misilmeri (PA) - Contrada Algheria | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 749, Zc. F246, Categoria A7<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 749, Zc. F246, Qualità Ente urbano | **Superficie** | 217,83 mq |
| **Stato conservativo:** | La villetta si trova in cattive condizioni di manutenzione: sia le rifiniture interne che quelle esterne necessitano di interventi che ne possano ripristinare il decoro e l'efficienza. Come si evince dalla documentazione fotografica, è prioritario intervenire sugli intonaci esterni e in alcuni parti dell'intonaco interno, manutenere gli infissi esterni e sostituire alcune porte interne, controllare il manto di coperture e migliorare la regimentazione delle acque piovane. Sono stati riscontrati degli interventi puntuali ma è evidente la fattura in economia e non professionale. | | |
| **Descrizione:** | Villetta unifamiliare su un livello con superficie catastale di 88 mq, 3,5 vani con ampia veranda posta a ridosso del prospetto nord-ovest e terreno di pertinenza di circa 815 mq. E' accessibile tramite una stradella privata interpoderale che si diparte dalla SP 127 e in parte si sviluppa su fondo oggetto di pignoramento. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | N.D. | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | L'immobile risulta occupato esclusivamente dal debitore esecutato **** Omissis ****, nato Caltanissetta (CL) il 18/02/1960 Diritto di: Proprieta' per 1/1 | | |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Palermo il 20/02/2025
  Reg. gen. 8056 - Reg. part. 6404
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura