TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pusateri Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2021 del R.G.E. 17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.070,00 17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 18

INCARICO

All'udienza del 02/01/2022, il sottoscritto Arch. Pusateri Francesco, con studio in Via Falcone e Borsellino, 73 - 90018 - Termini Imerese (PA), email francesco_pusateri@libero.it, PEC francesco.pusateri@archiworldpec.it, Tel. 091 81 15 460, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Viale Europa civ. 472

DESCRIZIONE

Appartamento civile abitazione, ubicato al primo e secondo piano, di edificio sito in Viale Europa al civ. 472,uno degli assi principali della città, angolo con Via Pirandello, formato da quattro elevazioni fuori terra, costruito in tempi successivi, tra anni 50 e 70. Allo stato l'immobile pignorato, è composto da; ampio ingresso-salotto, sogg.-pranzo, cucina solo cottura, w.c. e ripostiglio, al I° piano: disimpegno, camera matrimoniale con w.c.- doccia, e ripostiglio annessi, due camerette, e w.c.- doccia, al II° piano. Nella zona sono presenti attività commerciali primarie e secondarie. Non ci sono aree destinate a parcheggio, tranne una piccola area di risulta in prossimità dell'immobile utilizzata a parcheggio, per circa 20 auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

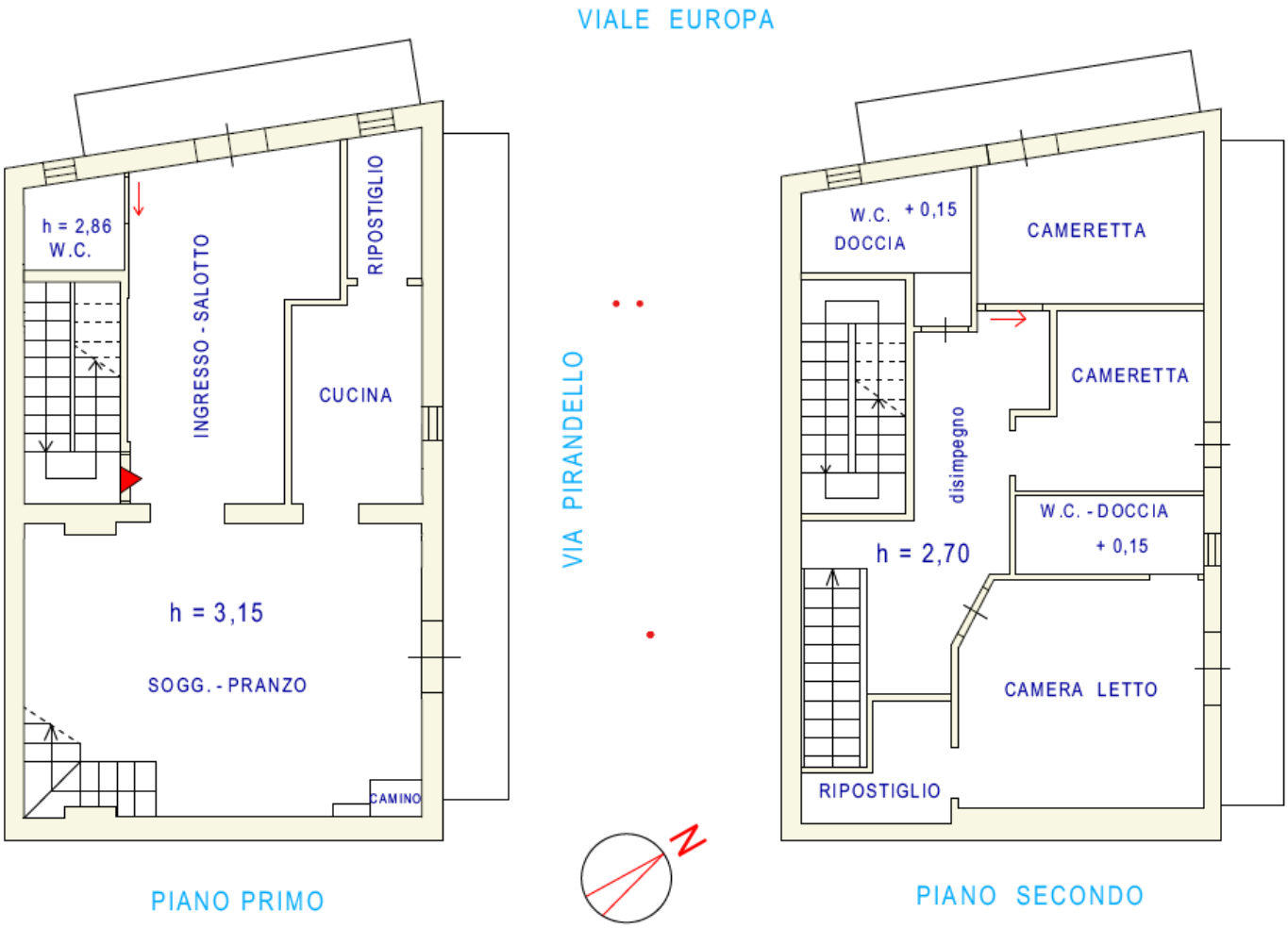
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Viale Europa civ. 472

RILIEVO



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta completa.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da ultima certificazione stato civile del Comune di Misilmeri, gli esecutati risultano coniugati in regime di comunione di beni.

CONFINI

Viale Europa, Via Pirandello, proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,90 m	Primo e Secondo piano
Balcone scoperto	32,00 mq	32,00 mq	0.25	8,00 mq	0,00 m	Primo e Secondo piano
			Totale superficie convenzionale:	**148,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**148,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La divisibilità del bene costituito da piano primo e secondo, comporterebbe problemi tecnici di ordine strutturale; altresì, il frazionamento dell'attuale appartamento, come nato in origine, allo stato, unica particella funzionale, comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore unitario, rapportato proporzionalmente al valore dell'intero immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **11/03/1997** al **28/07/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 1326, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 451,90 Piano Secondo
Dal **11/03/1997** al **28/07/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 1326, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 451,90 Piano Primo

Dal **28/07/2002** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 1326, Sub. 4 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 192,90 Piano Secondo
Dal **07/08/2004** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 1326, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Rendita € 150,03 Piano Primo

L'attuale titolare catastale **** Omissis **** corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1326	3		A4	6	3,5	75,00 mq	150,03 €	Primo	
	18	1326	4		A4	6	4,5	70,00 mq	192,9 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di analisi cartacea e del sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetrie catastali depositate in data 24/10/2013 e stato dei luoghi, ad eccezione di piccole variazioni in corso d'opera, riguardo la differenza di quota nei due servizi al II° piano. Altresì, in considerazione che il cespite, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, allo stato singola unità abitativa, risulta registrato al catasto con due distinti sub; 3/4; pertanto si prevede aggiornamento catastale (DOCFA)

PRECISAZIONI

Dagli atti esaminati, la documentazione di cui all'art. 567 risulta completa; altresì dagli atti, risulta la congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali, oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile staggito, ad oggi risulta abitato dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato dell'ultimo sopralluogo del 30/05/2024, l'immobile in generale risultava in discreto stato di conservazione, al netto della presenza di ampia zona di umidità diffusa e sviluppo di muffe all'interno del wc-doccia del II° piano lato viale Europa, proveniente da probabili infiltrazioni al piano terzo, di proprietà aliena; sviluppatesi successivamente al primo sopralluogo del 11/02/2022.

zona ingresso salottino

sogg- pranzo angolo camino

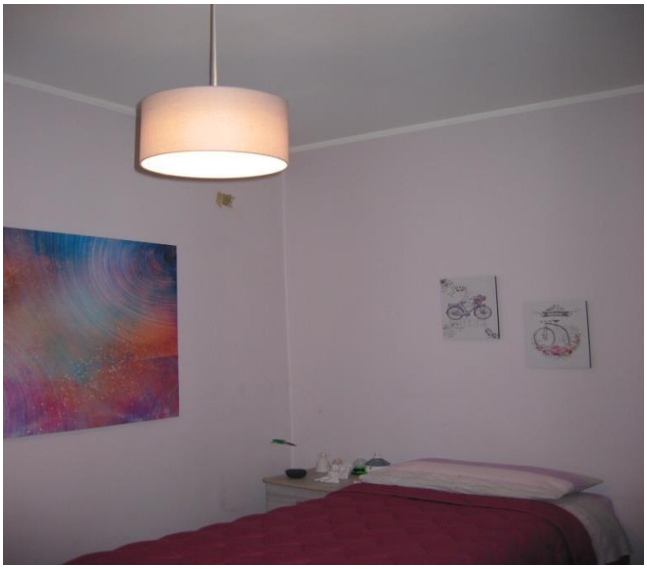
sogg. zona pranzo – scala di collegamento al II° piano

w.c. piano I°

zona disimpegno ambienti II°

disimpegno in direzione camera

w.c.- doccia



cameretta

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in contesto condominiale, altresì, tranne il corpo scala, non risultano parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva esistenza di servitù gravanti sul cespite pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Allo stato dell'ultima perizia del 30/05/2024, l'immobile pignorato si presentava in discreto stato di manutenzione; si precisa altresì che il suddetto, fa parte di un fabbricato di quattro elevazioni fuori terra e

piano copertura con presenza di copertura metallica,(non visionata perché di altra ditta). L'immobile ha due esposizioni, una prevalente a Nord sulla via Pirandello, la seconda ad Ovest, su viale Europa; altezza interna utile è la media dei due piani accorpati, pari a m.2,90 c.a.; in relazione alle strutture verticali dell'unità immobiliare pignorata, lo Scrivente evidenzia che, agli atti del Comune sono presenti soltanto due autorizzazioni, relative alla costruzione originaria, realizzata in tempi diversi, di cui l'immobile pignorato ne fa parte integrante, e che in tempi successivi è stato oggetto di ristrutturazione; così come in generale il manufatto nel suo complesso, in relazione alla chiusura ed apertura di finestrature e modifiche delle mensole balconi;strutture verticali; dalla descrizione presente nella licenza n.629, sono formati da muratura di conci di tufo di Aspra; strutture orizzontali;solaio di cotto e calcestruzzo;strutture verticali;descrizione presente nella licenza n.3227; muratura conci di tufo; strutture orizzontali; solai prefabbricati e strutture brevettate; altresì, i materiali che compongono il cespite pignorato sono; pavimentazione in monocottura;infissi esterni in legno con ante interne a vetro, e scuri a persiana, (ex novo); infissi interni con porte tamburate; a seguire, scala ex novo, di collegamento interna, con pedate a sbalzo inserite sulla parete perimetrale in aderenza con edificio confinante;impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia; i suddetti impianti sono mancanti di certificazione a norma; predisposizione riscaldamento; presente impianto citofonico.

Veduta d'angolo del I° e II° piano tra viale Europa e via Pirandello

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati più figlio

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/01/1979** al **11/03/1997**	**** Omissis ****	**Denunzia successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro di Misilmeri	30/09/1997	30	229
Dal **11/03/1997** al **28/07/2002**	**** Omissis ****	**Denunzia successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Uff. Reg. di Palermo	02/07/2003	48	175
Dal **07/08/2004**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Alfonso Conti	07/08/2004	1229	750
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Uff. Reg. di Palermo	12/08/2004	40506	25710
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Uff. entrate Palermo 2- sede distaccata di Lercara Friddi (PA)	17/08/2004		
Dal **05/11/2004**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Li Puma Salvatore	05/11/2020	181685	6050

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		a Corleone	30/11/2004	7255	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 05/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Palermo il 23/11/2007
  Reg. gen. 75724 - Reg. part. 18775
  Quota: 160000
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Spese: € 16.000,00
  Interessi: € 64.000,00
  Percentuale interessi: 7,583 %
  Rogante: Salvatore Li Puma
  Data: 22/11/2007
  N° repertorio: 194531
  N° raccolta: 7090

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
  Trascritto a Termini Imerese il 13/10/2021
  Reg. gen. 46646 - Reg. part. 36294
  Quota: € 93.260,09
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione presso Uff.Tecnico, risulta che l'intero fabbricato di cui fa parte integrante l'immobile pignorato,costituito da piano primo e secondo; ricade in zona B "edilizia di completamento" del PRG vigente, altresì, nel suo intero, ha ottenuto due licenze edilizie; rispettivamente; n. 629 del 27/02/1958; n.3227 del 31/07/1968; con la prima si sono realizzati piano terra e primo, lavori ultimati il 30/04/1960; con la seconda, piani secondo e terzo, quest'ultimo solo strutture; ultimati nel 1976.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'immobile oggetto di esecuzione, è formato da piano primo e secondo, esso fa parte di intero corpo di fabbrica relativo alla costruzione originaria legittimata da due licenze edilizie, rispettivamente n. 629 del 27/02/1958 e n. 3227 del 3107/1968; con la prima si sono realizzati piano terra e primo, lavori ultimati il 30/04/1960; con la seconda, piani secondo e terzo, ultimati nel 1976; nello specifico, da quanto descritto nella dichiarazione di abitabilità, per il piano terzo, era stata approvata solo la struttura; si evidenzia altresì, nota rilevante, che quest'ultimo, allo stato di perizia, risulta di proprietà terzi, così come il piano terra; e pertanto estranei alla procedura in oggetto. Per quanto concerne la regolarità Edilizia, si precisa che; la costruzione, deve rispettare le norme indicate nei permessi edilizi rilasciati dal Comune, che comprendono non solo la fase di costruzione iniziale, ma anche eventuali ampliamenti o modifiche; si precisa altresì, che attuale abitabilità è legata al progetto originario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Da quanto accertato, non si è riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e progetto con regolare titolo edilizio, depositato agli atti del Comune; l'immobile è stato interessato da interventi di ristrutturazione in assenza di autorizzazioni, che hanno riguardato strutture, ed impianti; altresì allo stato, non sono presenti fascicoli di repressione dell'abusivismo, ai sensi dell'art.31/D.P.R.380/2011. Riguardo le difformità riscontrate, a seguito dei suddetti interventi, tra il 2009 e 2011, che hanno determinato l'attuale stato di fatto, si precisa che, i suddetti interventi ad oggi privi di autorizzazioni, avrebbero potuto beneficiare della sanatoria, secondo art.32 D.L. n. 269 del 2003, convertito in legge n.326 del 2003, ed in linea di principio, opere ultimate entro la data del 31/03/2003; altresì, da quanto riscontrato, l'unico credito per il quale è stato eseguito pignoramento, risale a Dicembre 2007. In generale si elencano le seguenti difformità: accorpamento di due unità immobiliari relative al primo e secondo piano, attuali sub.3-4, che formano l'immobile oggetto di stima; distribuzione ex novo della tipologia interna; realizzazione ex novo locale w.c. e formazione nuova finestra prospetto viale Europa; ridimensionamento vani porta-finestra su prospetto Via Pirandello; formazione apertura, su porzioni di murature portanti, per accesso locale cucina; chiusura vano porta finestra, muro esterno, ex camera progetto originario; formazione finestra cucina su prospetto via Pirandello; altro intervento di tipo strutturale, consiste nella demolizione di porzione solaio del secondo piano, per realizzazione corpo scala di collegamento con piano sottostante; nello specifico, si evidenzia che la tipologia della scala, è costituita da elementi portanti a sbalzo,

inseriti su muro perimetrale, che solo visivamente dall'esterno, non si può indicare se potrebbe essere in aderenza, o in appoggio con edificio confinante, riscontro fondamentale, per eventuali adeguamenti per la sicurezza strutturale e sismica, delle rispettive costruzioni; ulteriori interventi, hanno interessato le mensole dei balconi del primo e secondo piano; nel dettaglio; prolungamento mensola balcone su via Pirandello e taglio mensole, primo e secondo piano, in corrispondenza del cantonale, tra viale Europa e Via Pirandello; per quanto riguarda gli impianti presenti, mancano di rispettive certificazioni a norma di legge. Per quanto potuto accertare sia in fase di sopralluoghi, sia attraverso verifica documentale, lo Scrivente ritiene opportuno puntualizzare ulteriori elementi di ordine tecnico, nell'interesse di eventuale sanabilità dell'immobile pignorato, e quindi del trasferimento dello stesso. Come descritto ampiamente, il cespite oggetto di pignoramento, allo stato risulta mancante di titoli che legittimano gli interventi edilizi appena descritti, e pertanto difforme rispetto alle due licenze originarie; altresì, come accennato, l'intero immobile, è stato oggetto di ulteriori interventi, quali completamento del terzo piano, estraneo al procedimento. Per quanto descritto, nello specifico, per la regolarizzazione delle difformità dell'immobile pignorato, oltre la procedura di sanatoria edilizia, che si può azionare con applicazione degli art.li 36/37 del D.P.R. n 380/2001; ulteriore condizione necessaria, nonché preventiva, ad eventuale rilascio di nuova conformità edilizia, nonché strutturale, è l'acquisizione del N.O. del G.C., per ottenimento della Conformità Statica, che nel rispetto delle normative vigenti, coinvolgerebbe staticamente l'intero manufatto. Nel merito, si rende noto al futuro Acquirente, che; al netto degli oneri presunti, per la sanabilità delle difformità riscontrate, e già decurtati in perizia; tuttavia, la eventuale sanabilità sotto il profilo strutturale, nel caso in oggetto, necessiterebbe di verifica sismica sull'intero immobile, coinvolgendo, come già evidenziato, proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento; l'Esperto ritiene sostanziale, mettere in evidenza tale realtà. Nello specifico, eventuali e/o probabili oneri, per la verifica sismica dello stato dei luoghi; quali; indagini sulle strutture, analisi di laboratorio e/o eventuali adeguamenti strutturali, nonché spese tecniche e/o legali, ad esse collegate, che in questa fase, non possono essere prevedibili dall'Esperto, in quanto conosciute soltanto, a seguito di eventuali indagini preventive accennate, condizione necessaria, per ottenimento del suddetto N.O., e di fatto per acquisizione sanabilità del cespite pignorato. Pertanto, si ribadisce che; eventuali ulteriori costi, resteranno a cura e spese del suddetto Acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non esiste regolamento condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Viale Europa civ. 472
  Appartamento civile abitazione, ubicato al primo e secondo piano, di edificio sito in Viale Europa al civ. 472,uno degli assi principali della città, angolo con Via Pirandello, formato da quattro elevazioni fuori terra, costruito in tempi successivi, tra anni 50 e 70. Allo stato l'immobile pignorato, è composto da; ampio ingresso-salotto, sogg.- pranzo, cucina solo cottura, w.c. e ripostiglio, al I° piano: disimpegno, camera matrimoniale con w.c.- doccia, e ripostiglio annessi, due camerette, e w.c.- doccia, al II° piano. Nella zona sono presenti attività commerciali primarie e secondarie. Non ci sono aree destinate a parcheggio, tranne una piccola area di risulta in prossimità dell'immobile utilizzata a parcheggio, per circa 20 auto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1326, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 18, Part. 1326, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 113.960,00

Ai fini di determinare un valore probabile di stima, si è ritenuto più attendibile ricercare dei prezzi presso fonti dirette, agenzie immobiliari del luogo; infatti come da notizie acquisite dalle stesse, la zona dove ricade il cespite risulta appetibile sotto l'aspetto del mercato delle compravendite. In relazione alla realtà immobiliare, appena descritta, l'Esperto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, avvalendosi, sia dei valori dell'agenzia delle Entrate (OMI), sia di valori acquisiti dalle suddette agenzie, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, presenti nelle vicinanze dell'area in oggetto e delle problematiche allo stato evidenziate. L'immobile può essere sanabile secondo Testo Unico dell'Edilizia D.P.R.380/2001, ed altre normative correlate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Misilmeri (PA) - Viale Europa civ. 472	148,00 mq	770,00 €/mq	€ 113.960,00	100,00%	€ 113.960,00
				Valore di stima:	€ 113.960,00

Valore di stima: € 113.960,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - presentazione SCIA in sanatoria, compresi oneri Comunali	6000,00	€
Certificato collaudo statico G.C. (escluso oneri fiscali)	2500,00	€
Dichiarazione conformità lavori realizzati (escluso oneri fiscali)	500,00	€
Relazione asseveramento sulla conformità urbanistico edilizia, sanitaria e di sicurezza dei lavori eseguiti (escluso oneri fiscali)	1500,00	€
Certificazioni conformità impianto elettrico e idrico; D.M. 37/2008 (escluso oneri fiscali)	800,00	€
Aggiornamento catastale (DOCFA) (escluso oneri fiscali)	700,00	€
Attestato prestazione energetica (APE) (escluso oneri fiscali)	400,00	€

- ***Valore finale di stima:* € 73.070,00**

Ai fini di determinare un valore probabile di stima, si è ritenuto più attendibile ricercare dei prezzi presso fonti dirette, agenzie immobiliari del luogo; infatti come da notizie acquisite dalle stesse, la zona dove ricade il cespite risulta appetibile sotto l'aspetto del mercato delle compravendite. In relazione alla realtà immobiliare, appena descritta, l'Esperto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, avvalendosi, sia dei valori dell'agenzia delle Entrate (OMI), sia di valori acquisiti dalle suddette agenzie, tenendo conto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, presenti nelle vicinanze dell'area in oggetto e delle problematiche allo stato evidenziate. L'immobile può essere sanabile secondo Testo Unico dell'Edilizia D.P.R.380/2001, ed altre normative correlate.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, lì 07/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pusateri Francesco

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Misilmeri (PA) - Viale Europa civ. 472
  Appartamento civile abitazione, ubicato al primo e secondo piano, di edificio sito in Viale Europa al civ. 472,uno degli assi principali della città, angolo con Via Pirandello, formato da quattro elevazioni fuori terra, costruito in tempi successivi, tra anni 50 e 70. Allo stato l'immobile pignorato, è composto da; ampio ingresso-salotto, sogg.- pranzo, cucina solo cottura, w.c. e ripostiglio, al I° piano: disimpegno, camera matrimoniale con w.c.- doccia, e ripostiglio annessi, due camerette, e w.c.- doccia, al II° piano. Nella zona sono presenti attività commerciali primarie e secondarie. Non ci sono aree destinate a parcheggio, tranne una piccola area di risulta in prossimità dell'immobile utilizzata a parcheggio, per circa 20 auto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1326, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 18, Part. 1326, Sub. 4, Categoria A4;
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dalla documentazione presso Uff. Tecnico, risulta che l'intero fabbricato di cui fa parte integrante l'immobile pignorato, costituito da piano primo e secondo; ricade in zona B "edilizia di completamento" del PRG vigente, altresì, nel suo intero, ha ottenuto due licenze edilizie; rispettivamente; n. 629 del 27/02/1958; n.3227 del 31/07/1968; con la prima si sono realizzati piano terra e primo, lavori ultimati il 30/04/1960; con la seconda, piani secondo e terzo, quest'ultimo solo strutture; ultimati nel 1976.

  ***Prezzo base d'asta:* € 73.070,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.070,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - Viale Europa civ. 472		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1326, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 18, Part. 1326, Sub. 4, Categoria A4	**Superficie**	148,00 mq
Stato conservativo:	Allo stato dell'ultimo sopralluogo del 30/05/2024, l'immobile in generale risultava in buono stato di conservazione, tranne la presenza di muffe all'interno del wc-doccia del II° piano, sviluppatesi successivamente al primo sopralluogo del 11/02/2022.		
Descrizione:	Appartamento civile abitazione, ubicato al primo e secondo piano, di edificio sito in Viale Europa al civ. 472,uno degli assi principali della città, angolo con Via Pirandello, formato da quattro elevazioni fuori terra, costruito in tempi successivi, tra anni 50 e 70. Allo stato l'immobile pignorato, è composto da; ampio ingresso-salotto, sogg.- pranzo, cucina solo cottura, w.c. e ripostiglio, al I° piano: disimpegno, camera matrimoniale con w.c.- doccia, e ripostiglio annessi, due camerette, e w.c.- doccia, al II° piano. Nella zona sono presenti attività commerciali primarie e secondarie. Non ci sono aree destinate a parcheggio, tranne una piccola area di risulta in prossimità dell'immobile utilizzata a parcheggio, per circa 20 auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati più figlio		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Palermo il 23/11/2007
  Reg. gen. 75724 - Reg. part. 18775
  Quota: 160000
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 160.000,00
  Spese: € 16.000,00
  Interessi: € 64.000,00
  Percentuale interessi: 7,583 %
  Rogante: Salvatore Li Puma
  Data: 22/11/2007
  N° repertorio: 194531
  N° raccolta: 7090

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
  Trascritto a Termini Imerese il 13/10/2021
  Reg. gen. 46646 - Reg. part. 36294
  Quota: € 93.260,09
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura