
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE FALLIMENTARE
ILL.MO G.D. DOTT. RINI GIUSEPPE

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Salvatore Vivirito, nella procedura civile (liquidazione controllata) iscritta al N. 04/2026 R.G.:

IPPOLITO DOMENICO

PERIZIA DI STIMA MOBILIARE/IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



- Liquidatore/Curatore: **Avv. Livio Fiorani**
- Esperto Stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ingpec.eu

SOMMARIO

INCARICO	1
PREMESSA	1
1. Inizio operazioni (sopralluogo)	1
2. Elenco beni mobili ed immobili e suddivisione in lotti	1
2.2 Verbale di inventario	2
Dati della procedura ed identificazione	2
Elenco beni inventariati	2
Suddivisione in lotti	3
A. Autoveicoli e motocicli	3
B. Beni mobili di vario genere.....	3
C. Beni immobili (quota di ½ della nuda proprietà)	3
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	4
LOTTO A): Autoveicoli e motocicli	4
LOTTO B): Beni mobili di vario genere	5
RIEPILOGO VALORI BENI MOBILI	6
DESCRIZIONE BENI IMMOBILI	7
LOTTO C: Quota di ½ della nuda proprietà del fabbricato indipendente, con annesso terreno, sito nel territorio del Comune di Misilmeri (Pa), in Via S. Giuseppe n. 113 (C.da Passo del Noce), identificato catastalmente nel Fg. 26 - Part.IIIa 604 (fabbr.) e 603 (terreno).	7
Individuazione ed ubicazione del bene (fabbricato)	7
Estensione e Consistenza	8
Precisazioni Esperto Stimatore /C.T.U.....	11
Identificazione catastale del bene	12
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale	14
Regolarità del bene o dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico	15
Precisazioni del C.T.U.	15
Inquadramento urbanistico.....	16
Titolo di proprietà (provenienza)	17
Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario:	17
Informazione sulle spese di gestione	17
Valutazione / stima del bene	17
Calcolo superficie commerciale.....	20
Estensione e Consistenza	21
Valutazione.....	21
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta	22
Calcolo valore nuda proprietà e usufrutto	22
RIEPILOGO QUOTE	23

RIEPILOGO VALORI BENI MOBILI E IMMOBILI	23
ALLEGATI	1
1. Verbale di inventario/sopralluogo;	
2. Ispezione ipotecaria;	
3. Visure PRA;	
4. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa e visure);	
5. Foto Google Earth (con ubicazione del sito) e stralci cartografici;	
6. Elaborati grafici (rilievo stato di fatto eseguito dallo scrivente);	
7. Acquisizione dati per la stima (Valori VAM - dati Agenzia immobiliare ecc...);	
8. Documentazione fotografica.	

INCARICO

Con richiesta avanzata in data 24/03/2026 dal Curatore (Avv. Livio Fiorani), il sottoscritto Ing. Salvatore Vivirito, nato a Termini Imerese (Pa) il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese (Pa), iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ingpec.eu, Cell. 339/8373877), veniva indicato quale Esperto Stimatore / C.T.U. nel procedimento fallimentare - liquidazione controllata N. 04/2026 R.G., al fine di stimare il compendio immobiliare appresso dettagliatamente indicato, giusta dichiarazione - verbale di accettazione (in atti), ed in data 25/03/2026 l'Ill.mo G.D. autorizzava il Curatore a farsi coadiuvare dallo scrivente (cfr documentazione in atti).

PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U., al fine di rispondere ai quesiti posti, precisa che il presente elaborato si compone di una parte introduttiva, contenente l'elenco sommario dei beni mobili ed immobili oggetto di stima e la descrizione delle operazioni svolte, e di una seconda parte, contenente la descrizione e valutazione del compendio mobiliare e immobiliare (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).

1. Inizio operazioni (sopralluogo)

In ottemperanza a quanto disposto, in data 24/04/2026 alle ore 15:30, come concordato per le vie brevi, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito, unitamente al Curatore (Avv. Livio Fiorani), si è recato presso l'immobile oggetto di stima, sito nel territorio del Comune di Misilmeri Bagheria (Pa), in Via San Giuseppe n. 113.

In detto giorno, unitamente ai presenti intervenuti si è dato inizio alle operazioni peritali, inventariando i beni oggetto di stima, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di rilievi, misurazioni e fotografie dei luoghi oggetto di accertamento, che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza, che unitamente a tutti gli allegati (elaborati catastali, fotografie ecc...) deposito telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, ad espletamento del mandato conferito.

N.B. Per quanto sopra si rimanda al verbale di sopralluogo redatto dal Curatore e sottoscritto dallo scrivente.

2. Elenco beni mobili ed immobili e suddivisione in lotti

I beni oggetto di stima relativi alla presente procedura risultano individuabili, sinteticamente, in:

- autoveicoli e motocicli;
- beni mobili di vario genere;
- beni immobili (quota ½ di nuda proprietà del fabbricato indipendente con terreno);

di cui all'allegato verbale di inventario del 24/04/2026 redatto dal Curatore Avv. Livio Fiorani in occasione del sopralluogo svolto (appresso riportato ed alla presente in copia allegato).

2.2 Verbale di inventario

Dati della procedura ed identificazione

- Tribunale di Termini Imerese - Ufficio Procedure Concorsuali.
- Procedura: Liquidazione Giudiziale n. 4 / 2026 di Ippolito Domenico.
- Data e Ora: 24/04/2026, ore 15:30.
- Luogo: Misilmeri, Via San Giuseppe n. 113.
- Presenti:
 - Avv. Livio Fiorani (Curatore);
 - Ing. Salvatore Vivirito (Esperto Stimatore).
 - [REDACTED] (Soggetto sottoposto a procedura), [REDACTED], residente a [REDACTED] (Piano I), [REDACTED] con [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] il [REDACTED]

Elenco beni inventariati

1. Autoveicolo Renault Scenic tg. [REDACTED], di colore bianco con tettuccio nero, Km 247.263.
2. Fiat Fiorino tg. [REDACTED], di colore bianco, Km 156.194.
3. Motociclo Honda SH tg. [REDACTED], di colore grigio, con parabrezza.

N.B.: La parte dichiara che il mezzo è fermo da circa due anni e pertanto non è possibile accendere il quadro, precisando che la percorrenza è di circa Km 45.000.

4. Impastatrice marca IMER a bicchiere.

N.B.: Nel piazzale è presente un cassone di colore verde per il contenimento di sfabbricidi/scarti; [REDACTED] precisa che detto cassone è stato noleggiato per eseguire lavori ed è riconducibile alla ditta [REDACTED]. Il Curatore si riserva di verificare tale circostanza. Sono presenti nel piazzale diversi elementi tubolari (tubi idraulici) di ridotte dimensioni e in avanzato stato d'uso, oltre a diversi elementi-componenti da ponteggio (scalette, tavolato ecc...). [REDACTED] dichiara che detti elementi da ponteggio sono di proprietà del padre, [REDACTED]. Quest'ultimo, presente e identificato a mezzo [REDACTED] rilasciata il [REDACTED] conferma e sottoscrive l'appartenenza a sé di detti elementi da ponteggio. Il Curatore si riserva di disporre sul punto al G.D.

Il Curatore procede alla rimozione dei sigilli apposti sul lucchetto posto a chiusura del magazzino ubicato nel parcheggio pertinenziale all'immobile principale. All'interno del detto locale sono presenti alcune tavole, scaffalature metalliche alla buona realizzate con parti di ponteggio (cavalletti e pedane). Sulle scaffalature si rinvencono materiali, attrezzature e minuteria edile di vario genere ed in particolare:

5. Secchi di tonachina-rasante in massima parte aperti ed inutilizzabili; minuteria varia da ponteggio; alcune "regole" (staggia); un "frullatore" ad immersione; mobile di legno contenente latte, siliconi, solventi, tutto in avanzato stato d'uso; un numero imprecisato di secchi di silicati di varie marche, aperti ed inutilizzabili; n. 3 valigette contenenti trapani, avvitatori, molettine ecc. in avanzato stato di uso; due scale metalliche a forbice; una carriola; attrezzature e minuterie varie; un vecchio frigorifero; un compressore Axel ed un tagliaerba.

Si accede all'interno dell'immobile destinato a residenza [REDACTED] (posto a 1°P.) per l'esame dei beni.

Sono presenti i seguenti beni non ricomprendibili nell'inventario ex art. 514 c.p.c.:

- camera da letto matrimoniale con armadio-guardaroba;
- cameretta per bambini con 2 lettini di cui uno a castello ed armadio-guardaroba;
- cucina con frigorifero, forno, mobili e stipetti, tavolo con 6 sedie;

Vengono inventariati i seguenti beni:

6. divano a "L" in tessuto di colore grigio a quattro posti con poggiatesta;

TV marca Sony 50 pollici (circa) con mobiletto;

n. 4 condizionatori / pompe di calore, di cui: uno marca Beko 12000 BTU; uno marca Akai 18000 BTU; uno marca Airwall 9000 BTU ed uno marca Schaub 9000 BTU, rispettivamente in cucina, soggiorno, cameretta e camera matrimoniale;

un televisore marca Samsung 32 pollici (circa);

un televisore marca IVC 40 pollici;

una madia a quattro sportelli in legno;

sono presenti altresì alcuni suppellettili vari di modesto valore.

Il perito procede ad effettuare i propri rilievi.

A questo punto si pone l'esigenza di procedere ad un accesso nell'immobile di piano terra della cui nuda proprietà il [REDACTED] è comproprietario. Lo stesso è destinato a residenza del [REDACTED] e della moglie; il [REDACTED] consente l'accesso dell'Ufficio per l'esecuzione dei rilievi prodromici alla sua attività.

7. All'interno del Fiat Fiorino è presente un case Acer con tastiera e mouse nonché sacchi di materiale aperto e secco privo di valore.

(cfr verbale di inventario alla presente allegato)

Suddivisione in lotti

In seguito a quanto sopra riportato, esaminata la tipologia e la consistenza dei beni oggetto di stima, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. procederà alla suddivisione degli stessi in lotti separati e precisamente:

A. Autoveicoli e motocicli

Beni 1-2-3

B. Beni mobili di vario genere

Beni 4-5-6-7

C. Beni immobili (quota di 1/2 della nuda proprietà)

Fabbricato indipendente (Fg. 26 - Part.IIIa 604) e terreno (Fg. 26 - Part.IIIa 603)

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Come accertato in occasione del sopralluogo svolto, esaminato il verbale di inventario sopra dettagliatamente riportato e trascritto, risalta evidente come, nel loro insieme, i beni mobili facenti parte dell'attivo fallimentare siano costituiti da alcuni veicoli (due autoveicoli ed un motociclo), alcuni elementi di arredo (rinvenuti all'interno del fabbricato), oltre ad una serie di attrezzature di vario genere, ricoverate all'interno del magazzino, in massima parte non funzionanti, obsolete e/o in avanzato stato d'uso. Pertanto, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U., al fine di effettuare la valutazione di tutti i beni mobili facenti parte dell'attivo fallimentare, precisa ed evidenzia che per la natura, consistenza e stato d'uso degli stessi, procederà ad una valutazione a corpo. I beni saranno differenziati per rispettivi lotti di appartenenza, individuando per ciascuno di essi delle macro-categorie e riportando singolarmente gli identificativi numerici dei vari beni, nonché alcune fotografie rappresentative, il tutto al fine di consentire una corretta individuazione.

LOTTO A): Autoveicoli e motocicli

1. Autoveicolo Renault Scenic - Tg. [REDACTED] - Km 247.263

Colore: bianco con tettuccio nero

Data immatricolazione: 29/09/2017

Alimentazione: gasolio

Valore commerciale: € 4.000,00



Foto 01



Foto 02



Foto 03

2. Fiat Fiorino - Tg. [REDACTED] - Km 156.194

Colore: bianco

Data immatricolazione: 23/02/2009

Alimentazione: gasolio

Valore commerciale: € 2.000,00



Foto 04



Foto 05



Foto 06

3. Motociclo Honda SH - Tg. [REDACTED] - Km 45.000

Colore: grigio

Data immatricolazione: 24/03/2010

Alimentazione: benzina

Valore commerciale: € 1.000,00



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10

Stima Lotto A (autoveicoli e motocicli) € 7.000,00

quale prezzo base d'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

LOTTO B): Beni mobili di vario genere

4. Impastatrice marca IMER a bicchiere (foto 11)	€ 350,00
5. Beni vari ricoverati all'interno del magazzino (foto 12/16)	€ 100,00
6. Beni mobili ricoverati all'interno del fabbricato	
– divano a L in tessuto colore grigio (foto 17)	€ 200,00
– TV marca Sony 50 pollici (circa) con mobiletto (foto 18)	€ 100,00
– n. 4 condizionatori / pompe di calore (foto 19/22)	€ 200,00
– n. 1 televisore 32 pollici (circa) marca Samsung (foto 23)	€ 25,00
– un televisore marca IVC 40 pollici (foto 24)	€ 50,00
– una madia a quattro sportelli in legno (foto 25)	€ 150,00
7. Case Acer con tastiera e mouse (foto 26)	€ 0,00



Foto 11

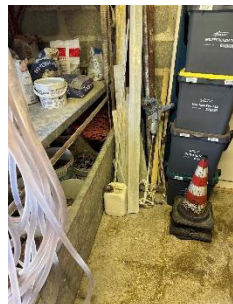


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

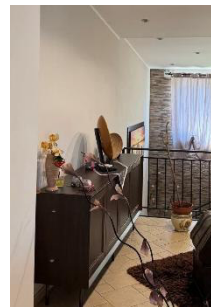


Foto 25



Foto 26

Stima Lotto B (beni mobili di vario genere) € 1.175,00

quale prezzo base d'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

RIEPILOGO VALORI BENI MOBILI

LOTTO A): Autoveicoli e motocicli

A1 - Autoveicolo Renault Scenic - Tg. [REDACTED] - Km 247.263	€	4.000,00
A2 - Fiat Fiorino - Tg. [REDACTED] - Km 156.194	€	2.000,00
A.3 - Motociclo Honda SH - Tg. [REDACTED] - Km 45.000	€	1.000,00

Stima Lotto A (autoveicoli e motocicli) € 7.000,00

LOTTO B): Beni mobili di vario genere

B.1 - Impastatrice marca IMER a bicchiere (foto 11)	€	350,00
B.2 - Beni vari ricoverati all'interno del magazzino (foto 12/16)	€	100,00
Beni mobili ricoverati all'interno del fabbricato:		
B. 3 - divano a L in tessuto colore grigio (foto 17)	€	200,00
B. 4 - TV marca Sony 50 pollici (circa) con mobiletto (foto 18)	€	100,00

B. 5 - n. 4 condizionatori / pompe di calore (foto 19/22)	€ 200,00
B. 6 - n. 1 televisore 32 pollici (circa) marca Samsung (foto 23)	€ 25,00
B. 7 - un televisore marca IVC 40 pollici (foto 24)	€ 50,00
B. 8 - una madia a quattro sportelli in legno (foto 25)	€ 150,00
B. 9 - Case Acer con tastiera e mouse (foto 26)	€ 0,00
Stima Lotto B (beni mobili di vario genere) € 1.175,00	

TOTALE COMPLESSIVO BENI MOBILI (Lotto A + B) € 8.175,00

quale prezzo base d'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

N.B.: Si precisa che i valori di cui sopra tengono conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni mobili inventariati, con tutte le detrazioni applicate in via cautelare dallo scrivente C.T.U., dettate essenzialmente dal fatto che non è possibile effettuare alcuna prova mirata a verificarne la corretta funzionalità. Al riguardo corre l'obbligo precisare ulteriormente che tra i beni inventariati trovasi diversi articoli per lo più obsoleti e/o in avanzato stato d'uso, per i quali, in fase di valutazione, si è tenuto conto del ridotto interesse di mercato che gli stessi potrebbero suscitare. In conclusione si evidenzia che i prezzi così ricavati, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo e che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (vendita fallimentare).

* * * * *

DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

LOTTO C: Quota di ½ della nuda proprietà del fabbricato indipendente, con annesso terreno, sito nel territorio del Comune di Misilmeri (Pa), in Via S. Giuseppe n. 113 (C.da Passo del Noce), identificato catastalmente nel Fg. 26 - Part.IIa 604 (fabbr.) e 603 (terreno).

Individuazione ed ubicazione del bene (fabbricato)

Il bene oggetto della presente (fabbricato con terreno) trovasi ubicato nel territorio del Comune di Misilmeri (Pa), in Via S. Giuseppe n. 113 (C.da Passo del Noce). Posto nella zona esterna e periferica, a circa 1,00 km dal centro abitato, trattasi di un fabbricato indipendente (villino) costituito da due elevazioni f.t. (piano terra e primo piano), con area esterna di pertinenza e terreno limitrofo (cfr foto Google Earth con ubicazione dei terreni).

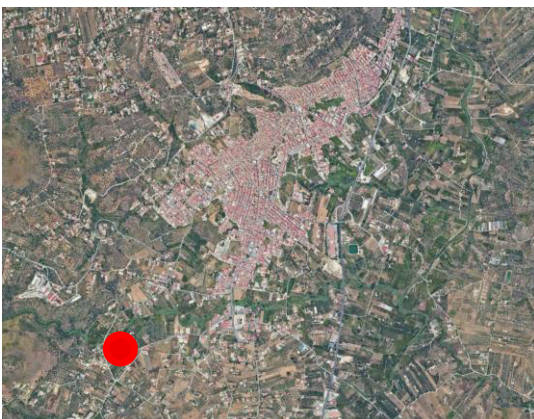


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 38.019145° Long. 13.434717°

Estensione e Consistenza

Tab. superfici

Part.IIa 604	Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff.	Sup. convenzionale commerciale ⁽¹⁾	Altezza h
P.T.	Appartamento	80,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	2,90 m
	Sup. esterne (portico)	25,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	
	Sup. esterne (balcone)	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	
1°P.	Appartamento	95,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,20÷3,00 m
	Sup. esterne (terrazza e balcone)	36,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	
			11,00 mq	0,10	1,10 mq	
Sommano					217,60 mq	
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					217,00 mq	

⁽¹⁾ Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75% - Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35% - Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80% - Soppalchi non abitabili: 15%

⁽²⁾ Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di ville e villini, i coeff. correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

L'immobile non è comodamente divisibile

L'immobile in oggetto (fabbricato indipendente) è ubicato, come precedentemente indicato, nella zona periferica ed extraurbana del Comune di Misilmeri (PA), in Via S. Giuseppe n. 113 (C.da Passo del Noce). L'area presenta una bassa densità edilizia ed è caratterizzata da un contesto residenziale di tipo sparso, con prevalenza di fabbricati indipendenti (tipologia villino).

Trattasi di un fabbricato indipendente a due elevazioni f.t. (piano terra e primo piano) con area esterna di pertinenza e terreno limitrofo. Esternamente l'immobile si presenta con il prospetto ben rifinito, intonato e tinteggiato, risultando complessivamente in normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

Preliminarmente lo scrivente precisa che il fabbricato de quo, allo stato attuale, risulta costituito da due unità immobiliari separate, una a piano terra ed una a primo piano, come appresso ripotato e descritto.

Piano terra: sopraelevato rispetto al piano di campagna, vi si accede da un ampio portone (che immette direttamente nella zona soggiorno) oltre che dal portico retrostante e risulta internamente suddiviso in diversi ambienti, precisamente: ampio soggiorno, cucina-pranzo (con annesso rip.), un'ampia camera da letto ed un servizio igienico (W.C.D.), oltre al portico sul prospetto retrostante (cfr elaborato grafico e foto appresso riportate).



Foto 04 (P.T.)



Foto 05 (P.T.)

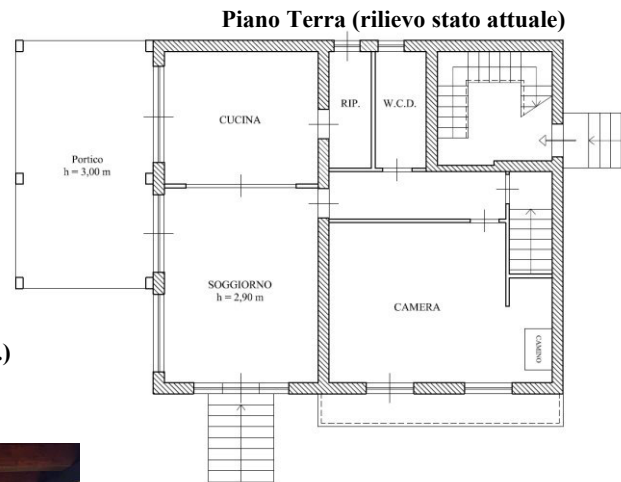


Foto 06 (P.T.)



Foto 07 (P.T.)



Foto 08 (P.T.)



Foto 09 (P.T.)

Completa e rifinita l'u.i. di piano terra si presenta con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata (verosimilmente originari del tempo), muniti di relativo zocchetto-battiscopa; le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate e tinteggiate in colori chiari; gli infissi interni (porte) sono in legno; gli infissi esterni (finestre e porta finestra) sono in alluminio con vetro camera e persiane esterne di protezione. Il servizio igienico ha le pareti parzialmente piastrellate e risulta munito dei relativi pezzi sanitari (lavandino, vaso igienico, bidet e doccia).

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'u.i. di piano terra, in merito alle dotazioni della stessa, si precisa quanto appresso:

- è munita di impianto elettrico, idrico e di scarico sottotraccia, sicuramente da revisionare ed adeguare alle normative vigenti;
- è munita di impianto di riscaldamento alimentato a gas, con piastre radianti collocate a parete all'interno dei vari ambienti;
- è munita di impianto di raffrescamento (pompe di calore) con elementi radianti (split) ed unità centrale (motore) collocata esternamente;
- è priva di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come riferito in sede di sopralluogo dagli interessati interventi.

L'appartamento di piano terra sopra descritto, allo stato attuale, si presenta completo e rifinito, risultando

complessivamente in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.**

Primo piano: soprastante il precedente, vi si accede dal corpo scala e risulta internamente suddiviso in diversi ambienti, precisamente: ampio soggiorno (zona living), cucina-pranzo (con annesso rip. e doppio servizio con doccia), due camere da letto, un servizio igienico (W.C.B.), oltre ad una terrazza sul prospetto retrostante, in parte scoperta ed in parte con una tettoia di legno (cfr elaborato grafico e foto appresso riportate).

Primo Piano (rilievo stato attuale)



Foto 10 (1°P.)

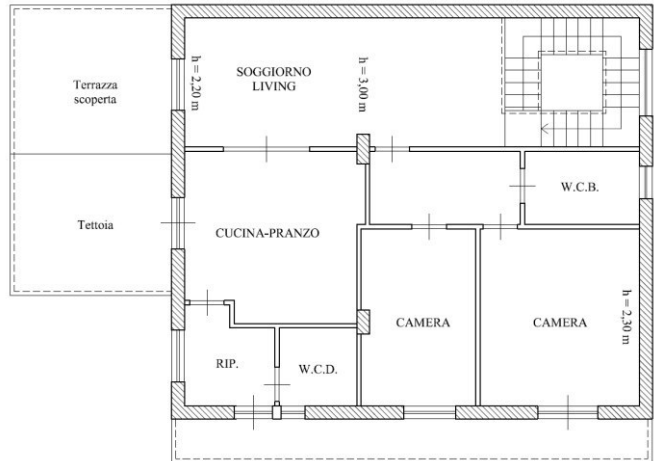


Foto 11 (1°P.)



Foto 12 (1°P.)



Foto 13 (1°P.)



Foto 14 (1°P.)



Foto 15 (1°P.)

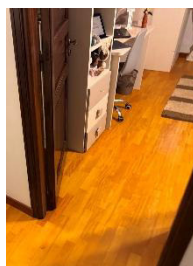


Foto 16 (1°P.)



Foto 17 (1°P.)

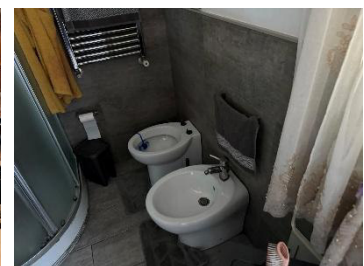


Foto 18 (1°P.)



Foto 19 (1°P.)



Foto 20 (1°P.)



Foto 21 (1°P.)

Completa e rifinita l'u.i. di primo piano si presenta con il pavimento rivestito in parte da mattoni (tipo gres) ed in parte da parquet di legno (listelli colo rovere), muniti di relativo zocchetto-battiscopa; le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate e tinteggiate in colori chiari; gli infissi interni (porte) sono in legno; gli infissi esterni (finestre e porta finestra) sono in alluminio con vetro camera e persiane esterne di protezione. Il servizio igienico (W.C.B.) ha le pareti parzialmente piastrellate e risulta munito dei relativi pezzi sanitari (lavandino, vaso igienico, bidet e vasca da bagno lunga).

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'u.i. di primo piano, in merito alle dotazioni della stessa, si precisa quanto appresso:

- è munita di impianto elettrico, idrico e di scarico sottotraccia, sicuramente da revisionare ed adeguare alle normative vigenti;
- è munita di impianto di riscaldamento alimentato a gas, con piastre radianti collocate a parete all'interno dei vari ambienti;
- è munita di impianto di raffrescamento (pompe di calore) con elementi radianti (split) ed unità centrale (motore) collocata esternamente;
- è priva di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come riferito in sede di sopralluogo dagli interessati interventi.

L'u.i. sopra descritta (appartamento di primo piano) allo stato attuale si presenta completa e rifinita, risultando complessivamente in **buone condizioni di conservazione e manutenzione**.

Precisazioni Esperto Stimatore /C.T.U.

Sulla scorta degli accertamenti espletati in occasione del sopralluogo svolto lo scrivente precisa che dal piano terra, internamente, mediante una scala di ferro di tipo autoportante, si accede ad un locale interrato di modeste dimensioni originariamente destinato a cisterna idrica, privo di qualsiasi finitura, munito di tre luci per l'areazione-illuminazione naturale (foto 22-23-24).

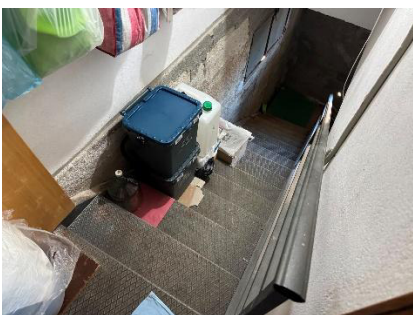


Foto 22



Foto 23



Foto 24

Esternamente, sul piazzale antistante il fabbricato, trovasi una zona destinata a spiazzo di manovra e parcheggio, con una tettoia alla (buona) costituita da una struttura metallica con soprastanti pannelli, ed un piccolo magazzino in muratura (foto 26). L'area esterna al fabbricato risulta in parte in battuto cementizio ed in parte sistemata a giardino, con porzioni di prato verde e piantumazioni varie a basso e medio fusto. Infine, si precisa che il fabbricato de quo (part.lla 604), munito di corte esclusiva, risulta annesso alla

particella 603, costituita da una striscia di terreno di modeste dimensioni (2.908 mq), in massima parte piantumata con alberi a basso e medio fusto (foto 30).



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30

Identificazione catastale del bene

Il bene immobile oggetto della presente (fabbricato indipendente con terreno) risulta riportato catastalmente in testa a:

Fg. 26 - Part.IIIa 604 (fabbricato)

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dati Catastali

Unità immobiliare dal 07/02/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		26	604				A/7	2	6,5 vani	Totale: 172 m² Totale: escluse aree scoperte***: 161 m²	Euro 453,19	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2018 Pratica n. PA0030926 in atti dal 07/02/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 9911.1/2018)
Indirizzo					CONTRADA PASSO DEL NOCE n. SNC Piano T-1							
Notifica					Partita					Mod.58	-	
Annotazioni					-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)							

Fg. 26 - Part.IIIa 603 (terreno)

- [REDACTED] (Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])
- [REDACTED] (Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])

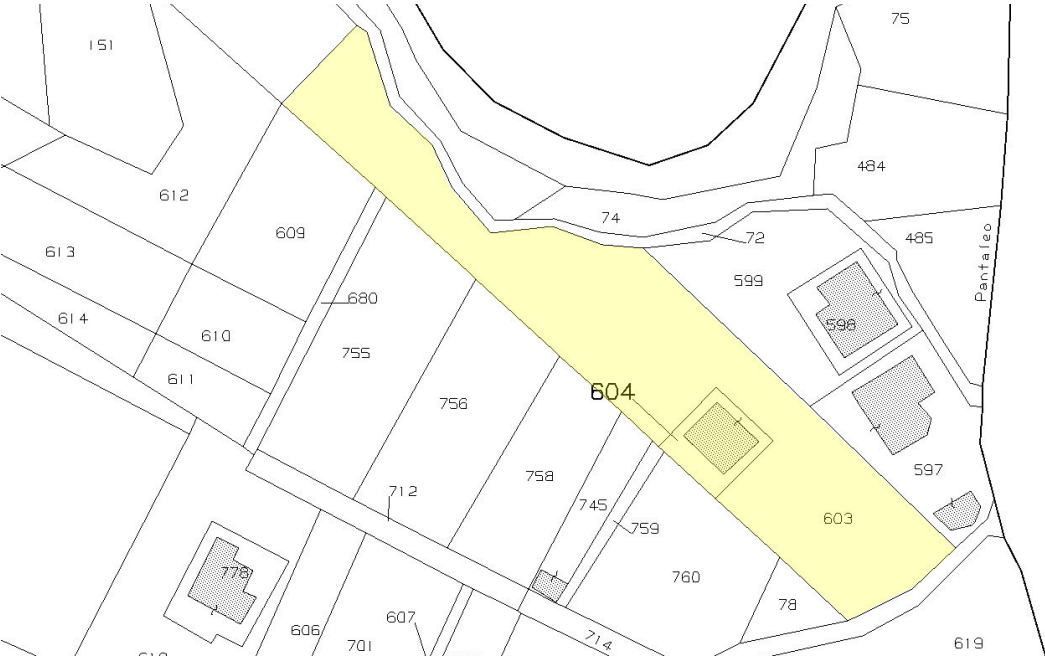
- [REDACTED] (Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])
- [REDACTED] (Nuda prop. 1/2 in regime di separazione dei beni)
- [REDACTED] (Nuda prop. 1/2 bene personale)

Unità immobiliare dal 03/11/2003

Dati Catastali

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	26	603		-	SEMINATIVO 2	29 08		Euro 16,52	Euro 8,26	FRAZIONAMENTO del 16/02/1996 Pratica n. PA0510408 in atti dal 03/11/2003 (n. 1351.1/1995)
Notifica										
Annotazioni										
di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:26 Particella:595 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:26 Particella:604 ;



Foglio di mappa catastale

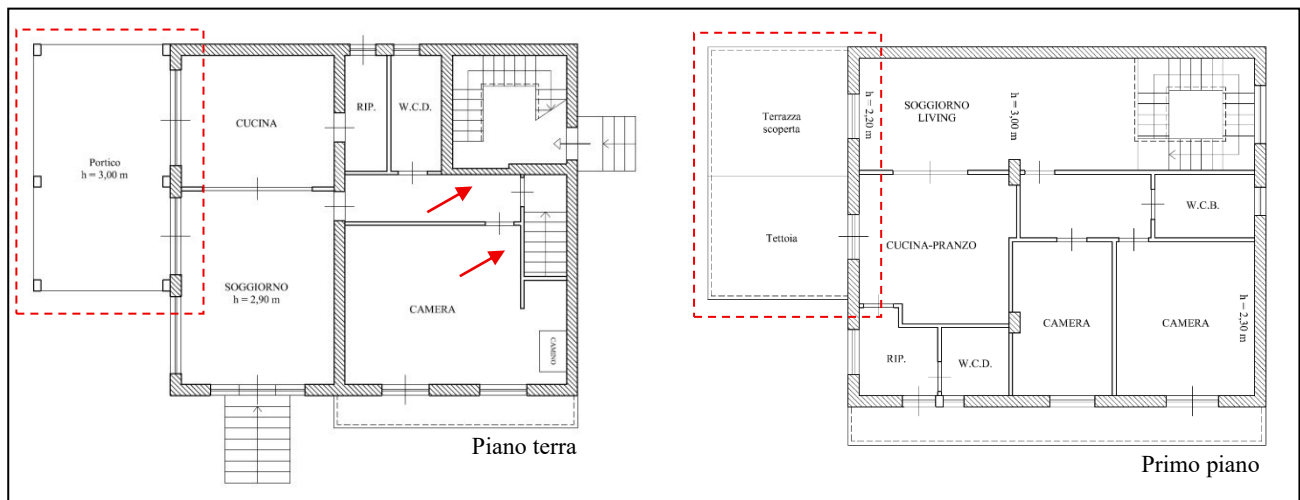


Sovrapposizione stralcio fg di mappa catastale e foto Google Earth

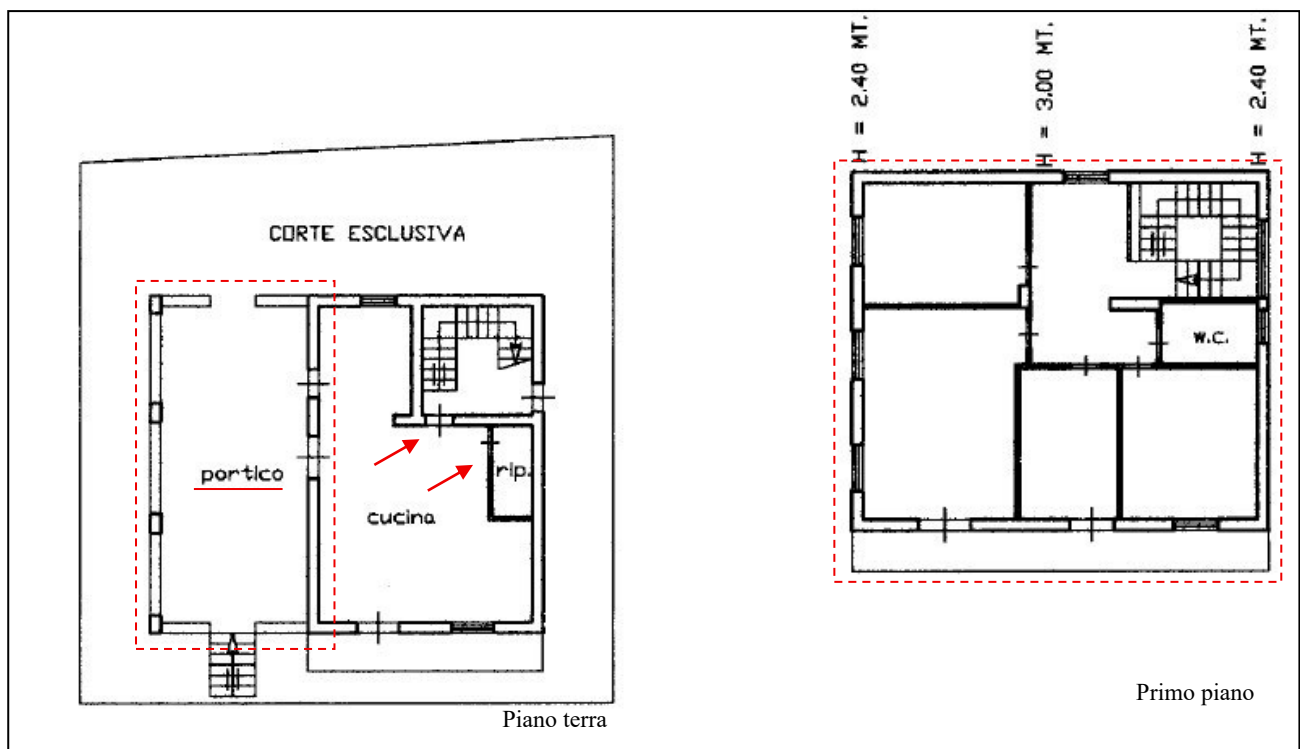
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: NO**
- **Planimetria catastale: SI (data presentazione 02/02/2006)**
- **Difficoltà catastali riscontrate: frazionamento con ampliamenti volumetrici e diversa distribuzione degli ambienti interni.**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralcio di mappa e planimetria catastale) relativa all'immobile de quo (fabbricato indipendente), rilevando che la stessa **NON risulta congrua con quanto riscontrato in sede di sopralluogo** (cfr elaborati grafici appresso riportati ed alla presente allegati).



Rilievo stato attuale dei luoghi



Planimetria catastale

Regolarità del bene o dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: nd**
- **Licenza di Costruzione / Titolo Edilizio: nd**
- **Pratica Edilizia: nd**
- **L'immobile è privo di Certificato di Agibilità/Abitabilità**

Sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto delle informazioni acquisite dagli stessi interessati intervenuti alle operazioni peritali, seppur in assenza di elaborati tecnici progettuali (non reperiti), esaminata la planimetria catastale (unico elaborato grafico reperito), lo scrivente precisa che il fabbricato de quo, allo stato attuale, presenta tutta una serie di difformità sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale, e precisamente:

- frazionamento in due unità immobiliari separate (una a P.T. e una a 1°P.) con chiusura porta di ingresso nel vano scala;
- realizzazione di una scala interna (a P.T.) che collega con il vano interrato (ex cisterna idrica);
- chiusura del portico (a P.T.) con conseguenziale ampliamento volumetrico;
- realizzazione di un nuovo portico (a P.T.) e soprastante terrazza (a 1°P.);
- modifica della distribuzione interna (sia a P.T. che a 1°P.) con un interessamento complessivo di tutti gli ambienti;
- realizzazione di una tettoia (parcheggio) e di un magazzino in muratura.

(cfr confronto degli elaborati grafici sopra riportati)

Per quanto sopra esposto, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. precisa che, allo stato attuale, l'immobile oggetto della presente (fabbricato indipendente) NON risulta regolare sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale. Le difformità riscontrate hanno sostanzialmente modificato l'assetto complessivo del fabbricato, trasformandolo in due unità immobiliari separate. Tali difformità non rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente, (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii) e pertanto sarà necessario procedere ad una remissione in pristino del fabbricato, mediante presentazione di una S.C.I.A. o P.D.C. al fine di riportare il fabbricato nella sua originaria consistenza. Contestualmente si procederà all'adeguamento catastale mediante presentazione del D.O.C.F.A. (per fondere nuovamente le due unità e aggiornare la planimetria allo stato post-demolizione) e successiva S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) il cui costo complessivo (a carico dell'aggiudicatario) sarà detratto dal prezzo di stima (come appresso riportato).

Precisazioni del C.T.U.

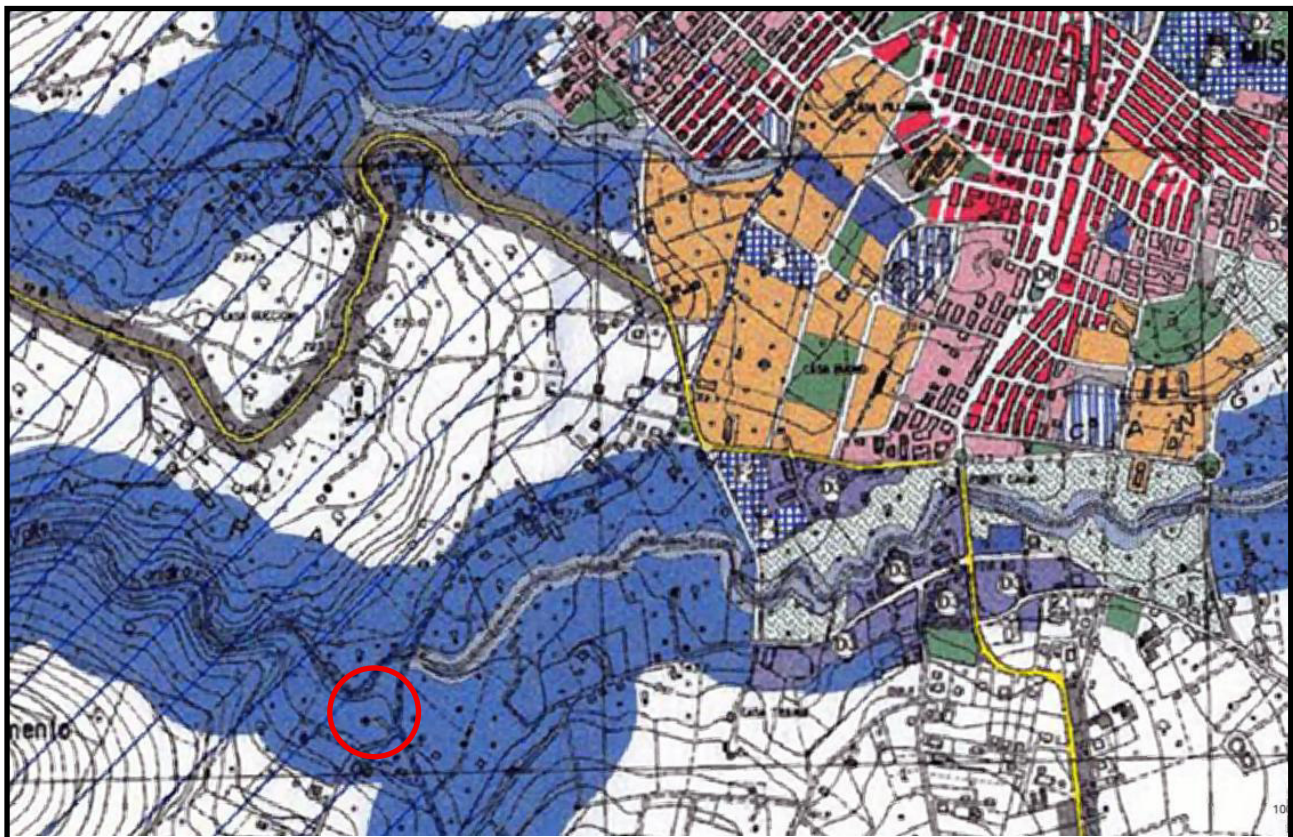
In seguito a quanto sopra ampiamente esposto lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. precisa che le difformità riscontrate costituiscono un abuso edilizio non sanabile per le quali sarà necessario procedere

secondo i seguenti criteri operativi:

- le superfici saranno riaggornate in relazione agli interventi di remissione in pristino previsti, escludendo dal calcolo del valore commerciale del cespite il portico e la soprastante terrazza, in quanto privi di legittimità urbanistica e commerciale;
- lo stato attuale dei luoghi impone la remissione in pristino della consistenza originaria dell'immobile (cfr planimetria catastale acquisita);
- i costi edili relativi alla demolizione degli abusi non sanabili, alla rimozione dei materiali di risulta ed alla rimessione in pristino dell'immobile (appresso quantificati) saranno detratti dal valore di stima del bene.

Per quanto sopra, a fronte di tutte le oggettive criticità inerenti lo stato legittimo del fabbricato, nonché alle complessità connesse all'esecuzione di una demolizione che di fatto interessa complessivamente l'intero immobile, a parere dello scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che il futuro offerente del bene (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provvedesse - preventivamente alla formulazione dell'offerta d'acquisto - ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Misilmeri (Pa), al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi.

Inquadramento urbanistico



FASCE DI RISPETTO DEI FIUMI - mt. 150
(Vincolate dalla Sovrintendenza BB. CC. AA.
ai sensi della L. 1497/39 e L. 431/85 con nota 7675/87)

Titolo di proprietà (provenienza)

L'immobile de quo (fabbricato con terreno), individuato catastalmente nel Fg. 26 - Part.IIa 604 (fabbr.) e 603 (terreno) è pervenuto al [REDACTED] (per la nuda proprietà) in forza dell'atto di donazione in Notar [REDACTED] del 03/07/2024 rep. N. 7839/6242 - trascritto il 30/07/2024 ai nn. 38243/30894 - da poter [REDACTED]

Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario:

- Oneri inerenti gli adempimenti per la definizione della regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, consistenti nella remissione in pristino degli abusi non sanabili (interventi di demolizione), successivo adeguamento catastale (D.O.C.F.A.) e consequenziale presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii.), calcolato a corpo ed in forma percentuale da detrarre dal valore di stima, pari prudenzialmente a * **30%**

* Importo calcolato a corpo che tiene conto delle oggettive difficoltà inerenti la definizione degli interventi di remissione in pristino (demolizione), finalizzati a ripristinare l'originaria consistenza dell'immobile, per i quali, allo stato attuale, non è possibile riportare una quantificazione analitica. Cionondimeno, tenendo conto dell'attuale stato dei luoghi, dell'ubicazione, della consistenza delle demolizioni, la quantificazione di cui sopra, seppur effettuata a corpo, rispecchia (prudenzialmente) i vigenti prezzi di mercato (analisi dei prezzi e prezzario regionale vigente) in relazione alla tipologia di interventi da eseguire. Ancora, si precisa che il detto importo tiene altresì conto di tutti gli adempimenti necessari per la presentazione delle autorizzazioni presso gli enti preposti, nonché della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), comprese spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se necessario), A.P.E. (se necessario), imprevisti, spese per smaltimento rifiuti ecc... a carico dell'aggiudicatario, da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione").

Informazione sulle spese di gestione

In risposta al presente quesito si evidenzia che il bene immobile de quo (fabbricato indipendente), individuato catastalmente nel Fg. 26 - Part.IIa 604, non risulta costituito in condominio e pertanto non sussistono spese fisse di gestione.

Valutazione / stima del bene

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del bene immobile de quo (fabbricato indipendente), individuato catastalmente nel Fg. 26 - Part.IIa 604, lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei

flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una

razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
- le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);

tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono

condizionarsi a vicenda.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici sopra riportata), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

Per quanto sopra esposto, tenuto conto delle accertate difformità sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale, lo scrivente riporta il computo delle superfici effettive al netto degli interventi di remissione in pristino.

Estensione e Consistenza

Tab. superfici effettive

Part.lla 604	Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff.	Sup. convenzionale commerciale ⁽¹⁾	Altezza h
P.T.	Appartamento	55,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,90 m
	Sup. esterne (portico)	40,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	
			15,00 mq	0,35	5,25 mq	
	Sup. esterne (balcone)	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	
1°P.	Appartamento	95,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	2,20÷3,00 m
	Sup. esterne (balcone)	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	
Sommano					188,25 mq	
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					188,00 mq	

Valutazione

Tab. A - Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Fabbricato indipendente Fg. 26 - Part.lla 604	700 ÷ 1.000	750 ÷ 1.100	850,00	0,95	800,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Misilmeri), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2025 - II semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Misilmeri, con destinazione d'uso residenziale.

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...). Si precisa che il valore di cui sopra tiene conto anche del terreno (part.lla 603).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

Fabbricato indipendente con annesso terreno sito nel territorio del Comune di Misilmeri (Pa), in Via S. Giuseppe n. 113 (C.da Passo del Noce), identificato catastalmente nel Fg. 26 - Part.lla 604 (fabbr.) e 603 (terreno).

- Superficie commerciale effettiva pari a 188,00 mq (cfr tab. computo superfici) che per il prezzo medio unitario di € 800,00/mq è suscettibile del probabile valore di	€	150.400,00
- A detrarre:		
oneri a carico dell'aggiudicatario pari al 30% (così come sopra determinati)	€	45.120,00
	SOMMANO	€ 105.280,00
Valore di mercato fabbricato e terreno (in c.t.)	€	105.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una ulteriore riduzione pari al 5% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta

Fabbricato indipendente con annesso terreno sito nel territorio del Comune di Misilmeri (Pa), in Via S. Giuseppe n. 113 (C.da Passo del Noce), identificato catastalmente nel Fg. 26 - Part.IIIa 604 (fabbr.) e 603 (terreno).

Valore di mercato € 105.000,00

A detrarre:

- Riduzione in c.t. del 5%* rispetto al valore di mercato - € 5.250,00

Sommano € 99.750,00

PREZZO BASE D'ASTA (in c.t.) € 100.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, 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.

Calcolo valore nuda proprietà e usufrutto

Per calcolare il valore della nuda proprietà è necessario tenere conto del valore della piena proprietà e dell'età dell'usufruttuario in anni compiuti. In base all'età dell'usufruttuario il valore della proprietà sarà diviso in percentuale tra usufrutto e nuda proprietà. Il diritto di usufrutto sarà costituito fino al momento della morte dell'usufruttuario. L'acquirente della nuda proprietà di un immobile sosterrà un costo di acquisto pari al valore di mercato dell'immobile scontato dell'usufrutto; l'acquirente non potrà godere del bene fino al momento in cui sarà presente il diritto di usufrutto. La norma di riferimento per calcolare l'età dell'usufruttuario è il D.Lgs 18/09/2024 n. 139 (confermato dal DM 24/12/2025), che ha introdotto un tasso minimo di riferimento del 2,5% ai fini fiscali.

Età usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
Da 0 a 20 anni	38,00	95,00%	5,00%
Da 21 a 30 anni	36,00	90,00%	10,00%
Da 31 a 40 anni	34,00	85,00%	15,00%
Da 41 a 45 anni	32,00	80,00%	20,00%
Da 46 a 50 anni	30,00	75,00%	25,00%
Da 51 a 53 anni	28,00	70,00%	30,00%
Da 54 a 56 anni	26,00	65,00%	35,00%
Da 57 a 60 anni	24,00	60,00%	40,00%
Da 61 a 63 anni	22,00	55,00%	45,00%
Da 64 a 66 anni	20,00	50,00%	50,00%
Da 67 a 69 anni	18,00	45,00%	55,00%
Da 70 a 72 anni	16,00	40,00%	60,00%
Da 73 a 75 anni	14,00	35,00%	65,00%
Da 76 a 78 anni	12,00	30,00%	70,00%
Da 79 a 82 anni	10,00	25,00%	75,00%
Da 83 a 86 anni	8,00	20,00%	80,00%
Da 87 a 92 anni	6,00	15,00%	85,00%
Da 93 a 99 anni	4,00	10,00%	90,00%

Per calcolare il valore della nuda proprietà in presenza di due usufruttuari (i genitori), la legge prevede una regola fiscale molto chiara: bisogna fare riferimento al genitore con la maggiore aspettativa di vita, ovvero il più giovane).

Nel caso in esame gli usufruttuari sono:

- ██████████ 78 anni
- ██████████ 74 anni

In base all'età dell'usufruttuario più giovane (74 anni) la ripartizione percentuale sarà la seguente:

Valore dell'immobile: € 100.000,00

Valore usufrutto: € 35.000,00 (35%)

Valore nuda proprietà: € 65.000,00 (65%)

RIEPILOGO QUOTE

LOTTO C: Quota di ½ della nuda proprietà del fabbricato indipendente, con annesso terreno, sito nel territorio del Comune di Misilmeri (Pa), in Via S. Giuseppe n. 113 (C.da Passo del Noce), identificato catastalmente nel Fg. 26 - Part.lla 604 (fabbr.) e 603 (terreno).

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) € 100.000,00

Quota in testa IPPOLITO DOENICO (1/2 nuda proprietà) € 32.500,00

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

* * * * *

RIEPILOGO VALORI BENI MOBILI E IMMOBILI

LOTTO A): Autoveicoli e motocicli € 7.000,00

LOTTO B): Beni mobili di vario genere € 8.150,00

LOTTO C: Quota di ½ nuda proprietà fabbricato (con terreno) € 32.500,00

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE € 47.650,00

quale prezzo base d'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

* * * * *

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto Stimatore/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 31/08/2026


L'esperto Stimatore / C.T.U.
 Ing. Salvatore Vivirito

N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni inerenti le procedure esecutive, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.D., del Liquidatore, delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.