

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 107/2024  
LOTTO UNICO  
Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 107/2024**

CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS

*contro*

DEBITORE ESECUTATO OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

**ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ALESSIA PINSINO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

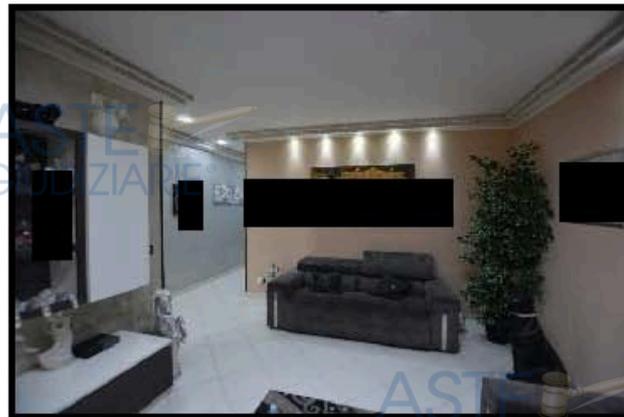
**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

1. Piena proprietà dell'appartamento sito in Villabate, Viale Europa n. 188/B piano 3°, interno unico, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 3 p.lla 4569 sub 6, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Consistenza: Superficie catastale totale 130 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 119 m<sup>2</sup>);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### PREMESSA

Con provvedimento del 24/03/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto Davide Gentile, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. al n. 3942, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 27/03/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1° c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato precedente Custode giudiziario, Avv. Alessia Pinsino, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente quest'ultima il modulo di controllo in data 05/05/2025.

In data 20/05/2025 si effettuava il sopralluogo nell'appartamento oggetto di esecuzione, congiuntamente con il Custode giudiziario (Allegato 1).

### QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda il lotto di vendita unico che comprende il seguente immobile.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Villabate, viale Europa n. 188/B, piano terzo, composto di tre vani, ripostiglio, due wc e cucina, iscritto nel catasto Fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3, particella 4569, sub. 6, viale Europa n. 188/B, piano 3, Cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, R.C. euro 503,55.

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 28/05/2014 in Notaio dottor Michele Falletta, notaio in Villabate, Rep. 1803, Racc. 1412 (Allegato 2), trascritto alla Conservatoria di Palermo il 16/06/2014 ai



nn. 25974/20867 da potere di OMISSIS, OMISSIS il 28/07/1967, c.f. OMISSIS (Allegato 3).

**Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (Allegato 4).

**Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (Allegato 5) riscontrando la corrispondenza tra la particella 4569 del Foglio 3 rispetto l'edificio di Viale Europa n. 188/B, dove ricade il bene oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi.



**All. 5 - Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps**



**All. 6 - Ortofoto attuale (da Google Earth)**



**All. 7 - Estratto di mappa catastale**



**QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

Il LOTTO UNICO è costituito dal seguente immobile:

1. Piena proprietà dell'appartamento sito in Villabate, Viale Europa n. 188/B piano 3°, interno unico, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 3 p.lla 4569 sub 6, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza: Superficie catastale totale 130 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 119 m<sup>2</sup>);

Tipologia: Abitazione

**Confini:**

Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 8) e i rilievi eseguiti in situ (Allegato 9 - planimetria di rilievo), si rileva che l'immobile confina a Nord-Ovest con particelle di proprietà aliena 4133 e 645; a Nord-Est con cortile interno tra fabbricati; a Sud-Est con particelle di proprietà aliena 4114 e 3397 e a Sud-Ovest con area antistante il **Viale Europa**, dove è presente il portone di accesso all'appartamento.

**Caratteristiche strutturali:** struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

**Accessi:**

L'accesso all'immobile di terzo piano avviene percorrendo l'area antistante il **Viale Europa**, oltrepassando il portone di ingresso del civico 188/B (Allegato 9 – foto 1-2), salendo con l'ascensore o con le scale dall'unica porta del pianerottolo (Allegato 9 – foto 3).



All. 9 – Foto 1 Edificio di Viale Europa, 188/B Villabate



All. 9 – Foto 2 portone d'ingresso edificio di Viale Europa, 188/B



All. 9 – Foto 3 Porta di accesso all'appartamento

### Pertinenze:

Dall'atto di provenienza dell'immobile (Allegato 2), si rileva che non sono presenti pertinenze esclusive.

### Composizione interna

L'appartamento è costituito da:

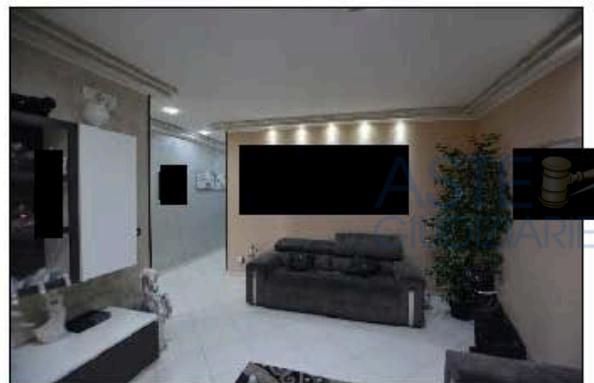
- un ingresso su corridoio di disimpegno (Allegato 10 e All. 9 - foto 4 e 5);
- da un ampio salone (Allegato 10 e All. 9 - foto 6), collegato a una terrazza in parte chiusa a veranda (Allegato 10 e All. 9 - foto 7 e 8);



All. 9 – Foto 4 Corridoio



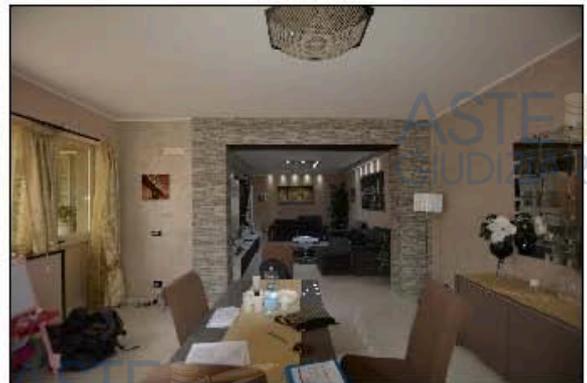
All. 9 – Foto 5 Corridoio



All. 9 – Foto 6 Salone



All. 9 – Foto 7 Salone/Veranda



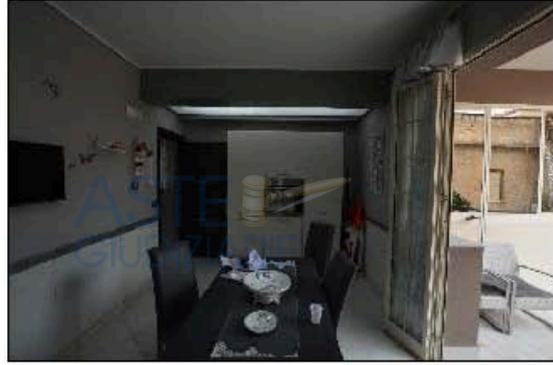
All. 9 – Foto 8 Veranda e in fondo il Salone



- una cucina (Allegato 10 e All. 9 - foto 9 e 10);
- un balcone accessibile dalla cucina e dalla veranda (Allegato 10 e All. 9 - foto 11 e 12);
- una camera (Allegato 10 e All. 9 - foto 13 e 14);



All. 9 – Foto 9 Cucina



All. 9 – Foto 10 Cucina



All. 9 – Foto 11 Balcone



All. 9 – Foto 12 Balcone



All. 9 – Foto 13 Camera



All. 9 – Foto 14 Camera



- una camera da letto (Allegato 10 e All. 9 - foto 13 e 14);
- un ripostiglio (1) adibito a camera da letto (Allegato 10 e All. 9 - foto 15 e 16);
- un ripostiglio (2) (Allegato 10 e All. 9 - foto 17);
- un wc bagno (Allegato 10 e All. 9 - foto 18);



All. 9 – Foto 13 Camera da letto



All. 9 – Foto 14 Camera da letto



All. 9 – Foto 15 Ripostiglio (1) adibito a camera da letto



All. 9 – Foto 16 Ripostiglio (1) adibito a camera da letto



All. 9 – Foto 17  
Ripostiglio (2)



All. 9 – Foto 18 Wc bagno





All. 9 – Foto  
19 Wc doccia



All. 9 – Foto 20 Terrazza chiusa a veranda (2)



All. 9 – Foto 21 Balcone (2)

Come descritto nel capitolo riguardante la regolarità urbanistica, la terrazza chiusa a veranda, che prospetta su Viale Europa, non è regolare urbanisticamente né è regolarizzabile, quindi non sarà conteggiata e valutata la superficie utile (del vano chiuso), ma la superficie accessoria dell'originaria terrazza coperta, come da Concessione edilizia.

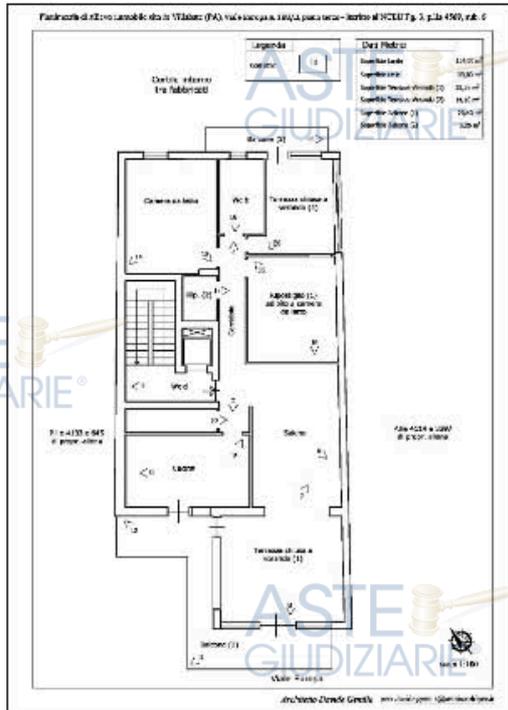
#### **Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti**

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione.

**Attestato di prestazione energetica:** non è stato consegnato dall'esecutato, ma risulta allegato all'atto di compravendita (Allegato 2).

**Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi**





All. 11 – Planimetria di rilievo app.to 3° piano

**Dati metrici**

La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi, i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazzi (fino a mq. 25. nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25), più il 50% della superficie di logge e verande, più il 35% della superficie del posto auto coperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale - moltiplicata per il valore commerciale al metro quadro dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Superficie lorda vani principali = 114,00 m<sup>2</sup>

Superficie balconi e terrazza-veranda (1) = 20,40 + 5,25 + 22,75= 48,40 m<sup>2</sup>

Superficie terrazza-veranda (2) = 14,10 m<sup>2</sup>

	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]
Superficie lorda vani principali	114,00	100%	114,00
Superficie balconi m <sup>2</sup> = 48,40			
di cui 25,00 m <sup>2</sup> calcolate al 30%	25,00	30%	7,50
e 48,40 – 25,00 m <sup>2</sup> al 10%	23,40	10%	2,34
Superficie terrazza-veranda (2)	14,10	50%	7,05
		<b>Tot</b>	<b>in_c.t. 131,00</b>

\*\*\*

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Superficie utile vani principali = 103,00 m<sup>2</sup>

Superficie convenzionale

	Superficie Utile	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]
Superficie utile vani principali	103,00	100%	103,00
Superficie balcone m <sup>2</sup> = 48,40			
di cui 25,00 m <sup>2</sup> calcolate al 25%	25,00	25%	6,25
e 48,40 – 25,00 m <sup>2</sup> al 10%	23,40	10%	2,34
Superficie terrazza-veranda (2)	14,10	50%	7,05
		<b>Tot</b>	<b>in_c.t. 119,00</b>

**Riepilogando:**

**Superficie convenzionale:** 119,00m.

**Superficie commerciale:** 131,00m<sup>2</sup>

**Altezza utile interna:** 2,80m.

**QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

**Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 4569 del foglio 3:**

**Foglio 3 - Particella 4569.**

**Appartamento sito in Villabate, Viale Europa n. 188/B piano 3<sup>o</sup>, interno unico, iscritto**

**al N.C.E.U. al Fg. 3 p.lla 4569 sub 6, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico),**

**Consistenza: Superficie catastale totale 130 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 119 m<sup>2</sup>);**

La visura catastale storica (Allegato 4) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Intestatari catastali dell'immobile**

Dal 28/05/2014:

**OMISSIS (CF OMISSIS)** OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1;

**Storia degli intestati dell'immobile**

**1. OMISSIS  
(CF 00297340820)**

dal 17/10/1992 al 28/10/1992

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 17/10/1992 in atti dal 26/07/1997 (n. 39667/1992)

**1. OMISSIS  
(CF OMISSIS)**

OMISSIS

dal 28/10/1992 al 28/05/2014

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 28/10/1992 Pubblico ufficiale SPARTI GIANGASPARE Sede CAMPOREALE (PA)  
Repertorio n. 1428 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 33979.3/1992 in atti dal 24/04/1998

**1. OMISSIS  
(CF OMISSIS)**

OMISSIS

dal 28/05/2014

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 28/05/2014 Pubblico ufficiale FALLETTA MICHELE Sede VILLABATE (PA)  
Repertorio n. 1803 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

n. 20867.1/2014 Reparto PI di PALERMO in atti dal 16/06/2014

**Indirizzo**

dal 17/10/1992

**Immobile attuale**

Comune di **VILLABATE (L916) (PA)**

Foglio **3** Particella **4569** Subalterno **6**

VIALE EUROPA n. 188/B Piano 3

Partita: **5461**

Busta mod.58: **5461**

COSTITUZIONE del 17/10/1992 in atti dal 26/07/1997  
(n. 39667/1992)

**Dati di classamento**

dal 17/10/1992 al 28/10/1992

**Immobile attuale**

Comune di **VILLABATE (L916) (PA)**

Foglio **3** Particella **4569** Subalterno **6**

Partita: **5461**

Busta mod.58: **5461**

COSTITUZIONE del 17/10/1992 in atti dal 26/07/1997  
(n. 39667/1992)

dal 28/10/1992 al 19/07/1997

**Immobile attuale**

Comune di **VILLABATE (L916) (PA)**

Foglio **3** Particella **4569** Subalterno **6**

Rendita: **Lire 975.000**

Categoria **A/3<sub>e</sub>**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Partita: **1004376**

Busta mod.58: **5461**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/10/1992 in  
atti dal 24/04/1998 COMPRAVENDITA (n. 33979.3/1992)

dal 19/07/1997

**Immobile attuale**

Comune di **VILLABATE (L916) (PA)**

Foglio **3** Particella **4569** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 503,55**

Rendita: **Lire 975.000**

Categoria **A/3<sub>e</sub>**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Partita: **5461**

Busta mod.58: **5461**

CLASSAMENTO del 19/07/1997 in atti dal 29/07/1997  
(n. 5461/1997) Notifica n. 14249/1997

**Dati di superficie**

dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **VILLABATE (L916) (PA)**

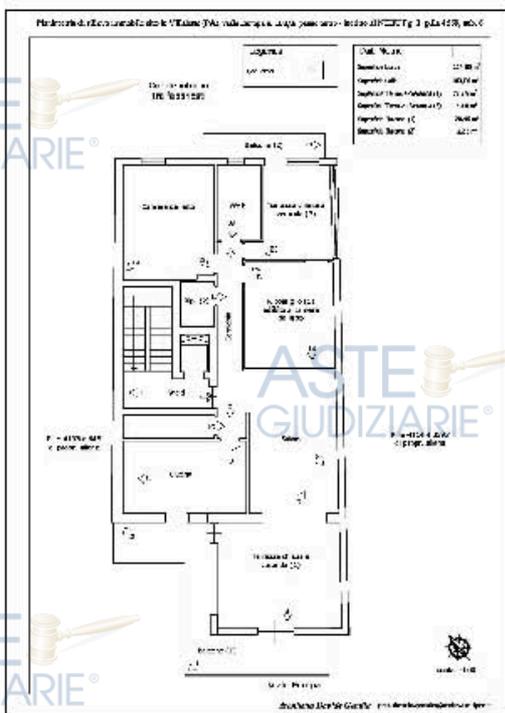
Foglio **3** Particella **4569** Subalterno **6**

Totale: **130 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte: **119 m<sup>2</sup>**

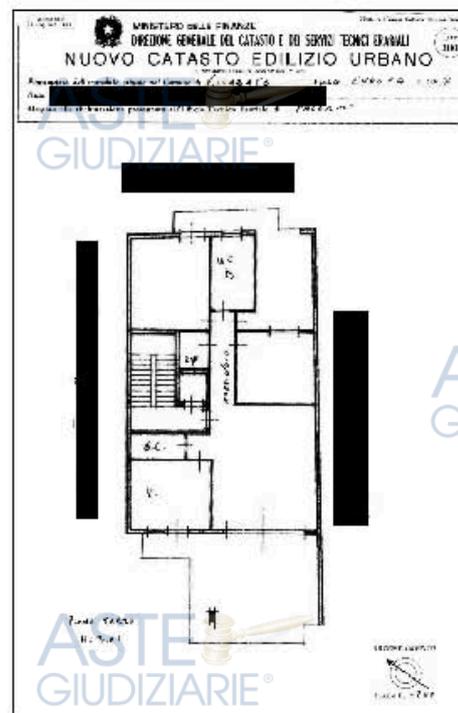
### Planimetria catastale:

la planimetria catastale (Allegato 8) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 20/05/2025 (Allegato 1) in quanto le terrazze dell'immobile sono state chiuse a veranda (Allegato 10); sono state modificate parte delle finestre e la disposizione interna degli ambienti (Allegato 10).

Al fine di regolarizzare l'immobile dovrà essere ripristinata l'originaria terrazza su Viale Europa; andrà presentata una SCIA in sanatoria per la modifica dei prospetti e della distribuzione interna, quindi regolarizzata la terrazza chiusa a veranda sul retrospetto, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003; infine si dovrà presentare un aggiornamento planimetrico con un DOCFA. I costi per l'aggiornamento catastale (Tecnico e oneri catastali) sono stimati in €1.000,00.



All. 11 – Planimetria di rilievo app.to 3° piano



All. 8 – Planimetria catastale app.to 3° piano

#### QUESITO N. 4. SCHEMA SINTE TICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

**LOTTO UNICO: piena proprietà** di un appartamento, ubicato in Villabate (PA), viale Europa n. 188/B, piano 3°, con ascensore, scala unica. L'appartamento è composto da un ingresso su disimpegno, un salone collegato a una terrazza in parte chiusa a veranda (non sanabile e quindi andrà ripristinata la terrazza come da planimetria catastale); una cucina; una camera da letto, un grande ripostiglio adibito a camera, un secondo ripostiglio, un wc con vasca da bagno; un secondo wc con box doccia; una terrazza chiusa a veranda sul retro prospetto collegata a un piccolo balcone.

Censito al C.F. al **foglio 3, p.lla 4569, sub. 6.**

Gli immobili sono dotati di Concessione edilizia n. 3 del 14/01/1989 (Allegato 12) e di Permesso di abitabilità rilasciato dal Sindaco di Villabate il 26/11/1993.

L'appartamento non è conforme alla concessione edilizia rilasciata in quanto parte della terrazza balcone su Viale Europa è stata chiusa a veranda e unita al salone. Detto ampliamento non è regolarizzabile. Inoltre è stata variata la distribuzione interna, sono state modificate le originarie aperture su entrambi i prospetti e la terrazza sul retro prospetto è stata chiusa a veranda.

Al fine di regolarizzare l'immobile, dovrà essere ripristinata l'originaria terrazza su Viale Europa; dovrà essere presentata al Comune di Villabate una SCIA in sanatoria per la modifica dei prospetti e della distribuzione interna e andrà regolarizzata la chiusura della terrazza a veranda sul retro prospetto ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003; quindi si dovrà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Infine si dovrà aggiornare, tramite DOCFA, la planimetria catastale.

I costi complessivi per la regolarizzazione dell'immobile sono stimati in €14.441,52 e riguardano le opere edili per la rimozione degli infissi della veranda su Viale Europa e per la chiusura con infissi dell'originario salone, per oneri comunali (SCIA in sanatoria, per la regolarizzazione della veranda sul retroprospetto e per la SCA), per la certificazione degli impianti.



L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto in data 26/05/2014 dal Geom. Fabio Cottone, iscritto all'Ordine di Palermo al n. 3794, iscritto nell'Elenco Regionale Sicilia dei soggetti abilitati alla certificazione energetica con il n. 128.

Il costo complessivo delle opere edili, degli oneri, degli onorari per l'immobile, che sono stimati in €14.441,52, è detratto dal valore stimato dell'appartamento oggetto del presente lotto.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERA PROPRIETÀ: : €88.000,00 (ottantottomila/00).**

**QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

L'immobile del lotto unico è pervenuto per l'intero all'esecutato OMISSIS, OMISSIS in data 30 giugno 1987, codice fiscale OMISSIS, celibe, tramite atto di compravendita del 28/05/2014, Rep. n. 1.803, Racc. n. 1.412 in Notar Dr. Michele Falletta, Notaio in Villabate (Allegato 2) e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Palermo il 16/06/2014 ai nn 25974/20867, contro OMISSIS, n. [REDACTED]

H (Allegato 3).

Dalla certificazione notarile in atti, si rileva che in precedenza la signora OMISSIS aveva acquistato, in regime di separazione dei beni, l'intera quota della proprietà dalla Società OMISSIS con sede a Villabate, codice fiscale 00297340820, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giangaspere Sparti di Camporeale, in data 28/10/1992 al numero 1428 di repertorio, trascritto a Palermo il 14/11/1992 ai numeri 47445/33979.

**QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Per la realizzazione del fabbricato di Via Viale Europa n. 188/a-b-c, il Comune di Villabate (PA), rilasciava il 14/01/1989 Concessione edilizia n. 3 (Allegati 11 e 12).

Il 26/11/1993, Sindaco di Villabate rilasciava il Permesso di abitabilità (Allegato 13).

Irregolarità riscontrate:



- L'appartamento non è conforme con la concessione edilizia rilasciata per i seguenti motivi:
- parte della terrazza balcone su Viale Europa è stata chiusa a veranda e unita al salone. Detto ampliamento non è regolarizzabile;
- è stata variata la distribuzione interna;
- sono state modificate le originarie aperture su entrambi i prospetti;
- la terrazza sul retro prospetto è stata chiusa a veranda.

Al fine di regolarizzare l'immobile, dovrà essere ripristinata l'originaria terrazza su Viale Europa e presentata al Comune di Villabate una SCIA in sanatoria per la modifica dei prospetti e della distribuzione interna e regolarizzata la chiusura della terrazza con la veranda sul retro prospetto ex art. 20 L.R. 4/2003, quindi si dovrà presentare la Segnalazione Certificate di Agibilità. Infine si dovrà aggiornare, tramite DOCFA, la planimetria catastale.

I costi complessivi per le opere edili per la rimozione degli infissi della veranda su Viale Europa e per la chiusura con infissi dell'originario prospetto del salone sono stimati in €6.000,00.

Gli oneri comunali per la SCIA in sanatoria che ammontano complessivamente a €6.525,82 sono così ripartiti: diritti fissi d'istruttoria € 500,00; diritti di segreteria € 25,82; oneri calcolati al 20% (10% raddoppiato in quanto SCIA in sanatoria) sulla base del computo metrico per le modifiche relative alla diversa distribuzione interna e modifica delle aperture del prospetto stimati in €6.000,00.

I costi per la regolarizzazione della veranda sul retro prospetto sono così calcolati: diritti fissi d'istruttoria 25,00; diritti di segreteria €25,88; oneri calcolati sulla base della superficie chiusa a veranda pari a €350,00 (25,00 €/m<sup>2</sup> x 14,00 m<sup>2</sup>), per un totale di €400,88.

I costi per la redazione della dichiarazione di rispondenza degli impianti (DiRi) sono stimati in €500,00.

Gli oneri per la presentazione della Segnalazione Certificate di Agibilità (SCA) sono così

suddivisi: Sanzione pecuniaria €464,00; diritti fissi d'istruttoria €25,00; diritti di segreteria €25,82, per un totale di €514,82.

Per l'aggiornamento catastale tramite DOCFA è prevista l'imposta sui servizi catastali pari a €70,00.

Gli onorari per il Tecnico che dovrà presentare la SCIA; l'art. 20 della L.R. 4/2004; 1a SCA e il DOCFA sono stimati in €6.500,00.

**Il costo complessivo degli oneri, onorari, opere edili ammonta a:** €6.000,00 + 6.525,82 + 400,88 + 500,00 + 514,82 + 70,00 + 6.500,00 = **€20.511,52**.

#### **QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è attualmente occupato dalla famiglia del debitore esecutato.

#### **QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

##### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica con un costo stimato in **euro 20.511,52** come determinato in risposta al quesito n. 6 comprensivo della regolarizzazione delle difformità catastali il cui costo è stimato in **euro 1.000,00** come determinato in risposta al quesito 3.

Il suddetto costo è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile.

##### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 23/04/2025 (Allegato 14) sull'immobile pignorato, gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 16/06/2014 – R.G. 25975, R.P. 2257, Pubblico ufficiale: Notaio Michele Falletta Repertorio 1804/1413 del 28/05/2014, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- TRASCRIZIONE del 07/03/2024 - Registro Particolare 9164 Registro Generale 11631,

Pubblico ufficiale: UNEP CORTE DI APPELLO DI PALERMO - Repertorio  
2115/2024 del 15/02/2024 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento  
immobili.

**QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO  
DEMANIALE**

Il bene non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. (Allegato 2).

**QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI  
PROCEDIMENTI IN CORSO**

L'esecutato riferisce che esiste un Condominio costituito e i costi mensili per la gestione  
condominiale ammonterebbero a €85,00. Al momento della redazione della presente  
relazione di stima si attende riscontro in merito ad eventuali pendenze.

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano altri procedimenti giudiziari a carico del cespite  
pignorato, ancora in corso, oltre quanto indicato in risposta al quesito n. 8.

**QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile suindicato, lo scrivente utilizzerà  
il criterio di stima di seguito specificato:

**Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico).**

Si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale  
mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro  
quadrato utile). La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della  
superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi i vani di apertura di  
porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della  
superficie di balconi e terrazze, più il 25% della superficie di mansarde e soffitte, più il 20%  
della superficie del posto auto scoperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della



superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale. Il risultato viene moltiplicato per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

### **Stima del valore di mercato dell'immobile**

#### **Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

La superficie commerciale dell'appartamento, determinata in risposta al quesito n.2 è pari a 131,00m<sup>2</sup> e non tiene conto delle superficie dell'immobile non regolarizzabili urbanisticamente.

\*\*\*

La superficie convenzionale dell'immobile, determinata in risposta al quesito n.2, è pari a 119,00m<sup>2</sup> e non tiene conto delle superficie dell'immobile non regolarizzabili urbanisticamente.

#### **Determinazione della scala dei prezzi noti**

Dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Allegato 15), dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 16), dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 17) e dai valori richiesti dalle Agenzie immobiliari (Allegato 18), risulta che i valori al metro quadro per appartamenti in zona Viale Europa, si attestano tra i seguenti valori:

- Valori Immobiliari Dichiarati = 591,24 €/m<sup>2</sup>;
- Borsinoimmobiliare.it = 986,00 €/m<sup>2</sup>;
- OMI 1.025,00 €/m<sup>2</sup>;
- Valori richiesti dalle Agenzie Immobiliari = 1.203,00 €/m<sup>2</sup>. Stante lo sconto medio sul prezzo richiesto per le compravendite, pari a circa il 7,30%, ricavato dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato da Banca d'Italia (Allegato 19), avremo un valore massimo al metro quadro pari a €/m<sup>2</sup> 1.203,00 - (1.203,00 x 7,30%) = €/mq 1.115,18.

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: (591,24 + 986,00 + 1.025,00 + 1.115,18)/4= 929,35 €/m<sup>2</sup>.

Applicando i coefficienti correttivi relativi all'unità immobiliare<sup>1</sup> avremo:

- Edificio: caratteristiche estetiche 1,000;
- Edificio: caratteristiche sociali 1,000;
- Edificio: conservazione 0,997;
- Alloggio: aspetti funzionali 1,059;
- Alloggio: varianti estetiche 1,030;
- Alloggio: varianti posizionali 0,95;
- Coefficiente dimensionale 0,90;

coefficiente correttivo = 1,000 x 1,000 x 0,997 x 1,059 x 1,030 x 0,950 x 0,900 = 0,9298.

Data la superficie commerciale pari a 131,00 m<sup>2</sup> e determinati i coefficienti correttivi, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$V_i = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€}/\text{m}^2 929,35 \times \text{m}^2 131,00 \times 0,9298 = \text{€}113.198,36$

Dove:  $V_i$  (valore immobile),  $V_c$  (valore commerciale),  $S_c$  (superficie commerciale totale) e  $\delta$  (coefficienti correttivi).

Al suddetto valore, andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale e per le opere murarie pari a **€20.511,52,00**.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di =  $\text{€}113.198,36 - \text{€}20.511,52,00 = \text{€}92.686,84$  (novantaduemilaseicentoottantaseimila/84 euro).

#### PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto il **prezzo a base d'asta** è pari a:

$\text{€}92.686,84 - 5\% \text{ di } \text{€}92.686,84 = \text{in c.t. } \text{€}88.000,00$  (ottantottomila/00).

#### QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

<sup>1</sup> Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Verbale di sopralluogo;
2. Atto di cv Notaio Falletta del 28/05/2014, Rep. 1803;
3. NT atto di cv RG 25974 – RP 20867 del 16/06/2014;
4. visura catastale Foglio 3 Particella 4569 Subalterno 6;
5. sovrapposizione particelle catastali con ortofoto satellitare;
6. ortofoto satellitare;
7. estratto di mappa Foglio 3, p.lla 4569;
8. planimetria catastale Foglio 3 Particella 4569 Subalterno 6;
9. documentazione fotografica;
10. planimetria rilievo dell'appartamento;
11. concessione edilizia 3 del 14/01/1989;
12. Permesso di abitabilità del 26/11/1993;
13. grafici di progetto della concessione edilizia 3 del 14/01/1989;
14. ispezione ipotecaria Foglio 3 Particella 4569 Subalterno 6;
15. valori dichiarati nelle compravendite;
16. quotazioni borsinoimmobiliare.it giugno 2025;
17. valori OMI 2° semestre 2024;
18. annunci agenzie immobiliari;
19. sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia;

Palermo, 09/06/2025

L'ESPERTO STIMATORE  
ARCH. DAVIDE GENTILE

