

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 136/2023

ITACA SPV s.r.l. contro [REDACTED] e [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Simonetta Vitale

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Abitazione sita in Villabate (PA), via Vittorio Veneto n. 5,
censita al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 1590, sub. 2 e sub. 3



Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO**PREMESSA**

Con provvedimento del 01/10/2024 (**all. 1**) il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava la sottoscritta arch. Daniela Carollo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4034 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 05/10/2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. (**all. 2**) e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode Avv. Simonetta Vitale, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 24/10/2024.

In data 11/11/2024 si effettuava il sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di esecuzione.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili n. 1 e n. 2 del pignoramento (unici beni pignorati).

La presente relazione, in particolare, riguarda un unico lotto di vendita che comprende i suddetti immobili.

I beni del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

1. piena proprietà 1/1 di un **appartamento**, sito nel comune di Villabate (PA), via Vittorio Veneto n. 5, ubicato al piano primo, censito al C.F. del Comune di Villabate al foglio 3, p.lla 1590, sub. 2, categoria catastale A/4, numero vani catastali 3,5, superficie catastale totale 55 mq
2. piena proprietà 1/1 di un **lastrico solare**, sito nel comune di Villabate (PA), via Vittorio Veneto n. 5, ubicato al piano terzo, censito al C.F. del Comune di Villabate al foglio 3, p.lla 1590, sub. 3, categoria catastale F/5, consistenza 43 mq

Diritti reali:

Il diritto reale di piena proprietà degli esecutati sugli immobili, nella misura di 1/2 ciascuno, riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello realmente in titolarità degli esecutati in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio Domenico Zalapi del 19/11/2008, rep. 51704/6736, trascritto presso i PP.RR.II. di Palermo il 26/11/2008 ai nn. 71147/47800

Dati catastali:

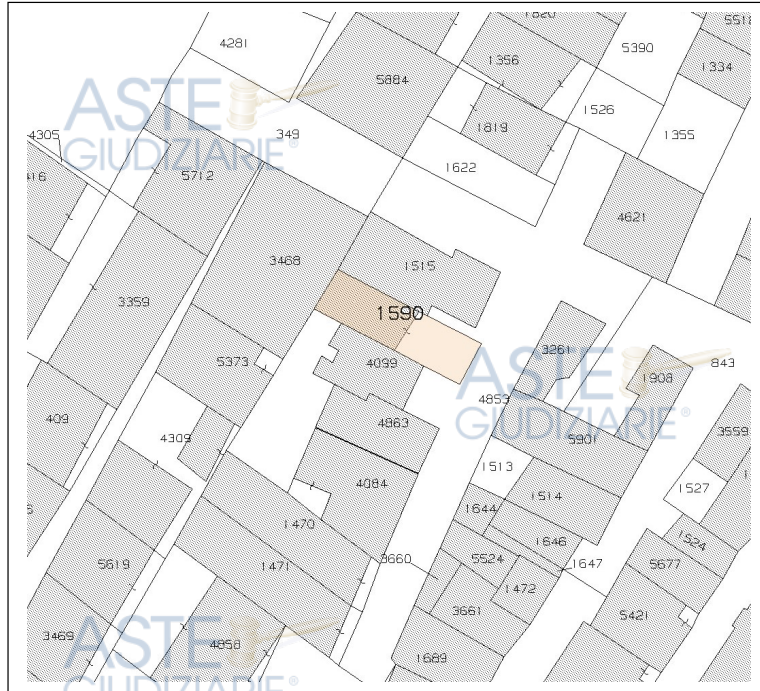
I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali eccetto il numero civico dell'abitazione. Nella visura catastale dell'abitazione è infatti riportato il numero 7 anziché il numero 5.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

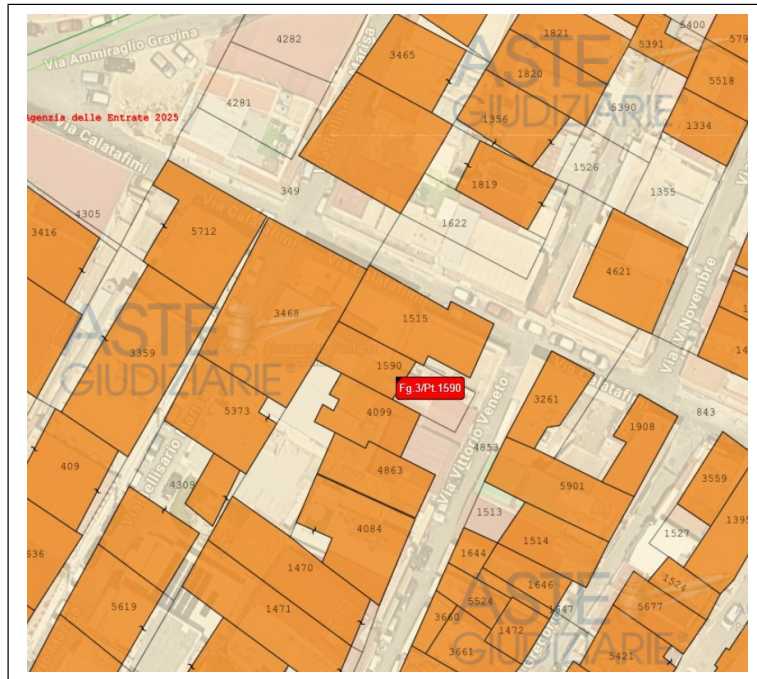
Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale (**all. 4**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto unico è costituito dai seguenti beni:

1. **ABITAZIONE**, censita al C.F. del Comune di Villabate, al fg. 3, p.lla 1590, sub. 2, cat. catastale A/4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 55 mq

Tipologia: abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4).

Ubicazione: ubicata al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra, sito in Villabate, via Vittorio Veneto n. 5.

2. **ABITAZIONE realizzata sul LASTRICO SOLARE** censito al C.F. del Comune di Villabate, al fg. 3, p.lla 1590, sub. 3, cat. catastale F/5, consistenza 43,0 mq

Tipologia: lastrico solare trasformato in abitazione

Ubicazione: ubicato al secondo piano di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra, sito in Villabate, via Vittorio Veneto n. 5.

Caratteristiche strutturali: l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato verosimilmente in muratura portante poiché non è stata rinvenuta in sede di sopralluogo la presenza di travi e pilastri. L'edificio possiede una copertura piana (terrazza praticabile).

Accessi: agli immobili si accede dal civico n. 5 della via Vittorio Veneto (**foto 1**) attraverso un portone di ingresso in ferro che immette in un piccolo vano da cui si diparte una scala (**foto 3-4**) che conduce all'abitazione del primo piano e a quella del secondo piano, quest'ultima realizzata sul lastrico solare pignorato.

Confini: gli immobili confinano ad est con la via Vittorio Veneto; ad ovest con unità immobiliare del fabbricato insistente sulla p.lla 3468; a nord con unità immobiliare dell'edificio ricadente sulla p.lla 1515 e a sud con unità immobiliare del fabbricato insistente sulla p.lla 4099.

Pertinenze: pertinenze degli immobili sono due balconi, uno per ogni piano, che prospettano su via Vittorio Veneto (**foto 14-15 e foto 27-28**) nonché un piccolo locale deposito ed una terrazza praticabile siti al terzo piano (**foto 31-34**) raggiungibili dal secondo piano tramite scala a chiocciola interna.

Dotazioni condominiali: non risulta costituito condominio.

Composizione interna: all'atto del sopralluogo del 11/11/2024 gli immobili pignorati risultavano così composti:

- **Primo piano**, costituito da un ambiente soggiorno (**foto 6-7**), prospettante tramite un balcone su via Vittorio Veneto (**foto 14-15**); da un servizio igienico dotato di doccia (**foto 12-13**) posto in fondo ad un disimpegno su cui si apre una camera matrimoniale (**foto 10-11**); da un altro vano più piccolo indicato nella planimetria catastale come cucina. Le due stanze si aprono su un ambiente filtro collegato al piano di arrivo della scala del fabbricato tramite un varco privo di porta caratterizzato da un arco (**foto 5**).

Le stanze e il servizio igienico prendono luce e aria da un piccolo pozzo luce interno al fabbricato

- **Secondo piano realizzato su lastrico solare**, costituito da un ingresso su soggiorno/cucina (**foto 17-20**) che si affaccia tramite un balcone sulla via Vittorio Veneto (**foto 27-28**); da un disimpegno su cui si aprono un servizio igienico con doccia (**foto 25-26**) e una camera dotata di un ripostiglio (**foto 23-24**). La camera ed il servizio igienico si affacciano tramite finestre sul pozzo luce interno al fabbricato. Il disimpegno è caratterizzato dalla presenza di una scala a chiocciola in ferro che permette di raggiungere il terzo piano (**foto 21-22**)

- **Terzo piano** costituito da un piccolo corpo edilizio utilizzato come locale deposito (**foto 29-30**) da cui si accede ad una terrazza praticabile coperta da una tettoia (**foto 31-34**).

Per quanto riguarda le **finiture interne**, la pavimentazione degli immobili del primo e secondo piano è costituita da piastrelle di gres 30x30 di colore chiaro uguali in tutti gli ambienti eccetto che nei servizi igienici e nel soggiorno/cucina del secondo piano, caratterizzato da piastrelle di colore più scuro. In questo ambiente il pavimento è rialzato di 5 cm rispetto al resto dell'unità immobiliare.

Le pareti di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro eccetto le pareti del soggiorno del primo piano che sono tinteggiate in rosso e le pareti del corpo scala del fabbricato tinteggiate in ocre effetto "tamponato". Le pareti dei servizi igienici sono piastrelate per quasi l'intera altezza. Il bagno del primo piano è rivestito con piastrelle di colore rosso mattone e beige mentre quello del secondo piano con piastrelle



verdi e bianche. Anche la cucina/soggiorno del secondo piano è caratterizzata da una parete piastrellata in corrispondenza del piano di lavoro in muratura dove sono incassati i lavelli e il piano cottura.

Gli infissi esterni possiedono telai di in alluminio color legno con vetrocamera e persiane al primo piano mentre al secondo piano non vi sono sistemi di oscuramento. Le porte interne in entrambi gli immobili sono in legno tamburato.

Il terzo piano è costituito dal locale deposito dove arriva la scala a chiocciola proveniente dal secondo piano. Una porta in ferro consente di accedere alla terrazza pavimentata arretrata rispetto al filo della facciata di via Vittorio Veneto. Tale terrazza è coperta da una tettoia con struttura portante in ferro a cui sono ancorati pannelli in lamiera e policarbonato.

Per quanto concerne la **dotazione impiantistica**, gli immobili non dispongono di impianto di riscaldamento. E' presente solo una pompa di calore nella cucina/soggiorno dell'immobile del secondo piano.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico ubicato nel servizio igienico del secondo piano.

I fornelli da cucina per la cottura dei cibi sono alimentati da bombole a gas.

L'impianto idrico è sottotraccia e dispone di un contatore unico per entrambi gli immobili pignorati. L'approvvigionamento idrico avviene direttamente dall'acquedotto comunale. Tuttavia, sulla terrazza d'attico sono ubicate due riserve idriche di 2000 e 500 litri.

L'impianto elettrico ed il contatore della luce sono in comune per entrambi i piani. Il contatore si trova nel sottoscala nell'androne di ingresso.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

All'atto del sopralluogo del 11/11/2024 gli immobili si presentavano in buone condizioni di manutenzione e non sono stati osservati degradi o dissesti.

Soltanto le pareti dell'atrio di ingresso a piano terra presentavano manifestazioni di umidità di risalita nelle zone basamentali.

Per quanto concerne gli impianti, i debitori durante il sopralluogo hanno fatto presente che risalgono al 2009, periodo in cui sono stati effettuati lavori di ristrutturazione negli

immobili. Non sono state fornite alla scrivente le certificazioni di conformità e non si può asserire che gli impianti siano rispondenti alla normativa vigente.

Si prevede, dunque, una revisione degli stessi e un loro possibile adeguamento i cui costi si valutano forfettariamente in € 5.000,00.

Attestato di prestazione energetica: Dalla consultazione online del sito <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> risulta che gli immobili non sono iscritti nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (**all. 20**). Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) si stima un costo di circa € 150,00 per ogni immobile a titolo di onorario del professionista incaricato.

Superficie utile interna: la superficie utile interna delle unità immobiliari, come rilevata in occasione del sopralluogo del 11/11/2024 e includendo anche le superfici difformi rispetto ai grafici di progetto rinvenuti nella pratica edilizia di cui si dirà al quesito 6 della relazione, è pari complessivamente a 106,00 mq così ripartita: 46,89 mq per il piano primo, 48,38 mq per il secondo piano e 10,77 mq per la terrazza e il locale deposito del terzo livello che sono stati considerati quali pertinenze degli immobili sottostanti.

Superficie commerciale: la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998 ed includendo le superfici difformi rispetto ai grafici di progetto, è di circa 122,00 mq (55,08 mq per il primo piano, 55,08 mq per il secondo piano e 11,83 per le pertinenze del terzo piano).

Altezza utile interna: l'altezza utile del primo piano, calcolata dal pavimento fino all'intradosso del solaio di interpiano, è pari a 3,00 metri mentre l'altezza del secondo piano è pari a circa 2,50 metri nella cucina/soggiorno e 2,78 m negli altri ambienti.

Fotografie dei luoghi



Foto n. 1. Prospetto su via Vittorio Veneto. Con la freccia è indicato l'ingresso agli immobili dal civico n. 5



Foto n. 2. Prospetto su via Vittorio Veneto. Con le frecce sono indicati i balconi del primo e secondo piano



Foto n. 3-4. Scala di ingresso al piano terra



Foto n. 5. Scala del fabbricato che conduce all'immobile del primo piano

PIANO PRIMO



Foto n. 6-7. Ingresso e soggiorno dell'immobile del primo piano



Foto n. 8-9. Disimpegno dell'immobile del primo piano



Foto n. 10-11. Camera matrimoniale dell'immobile del primo piano





Foto n. 12-13. Servizio igienico con doccia

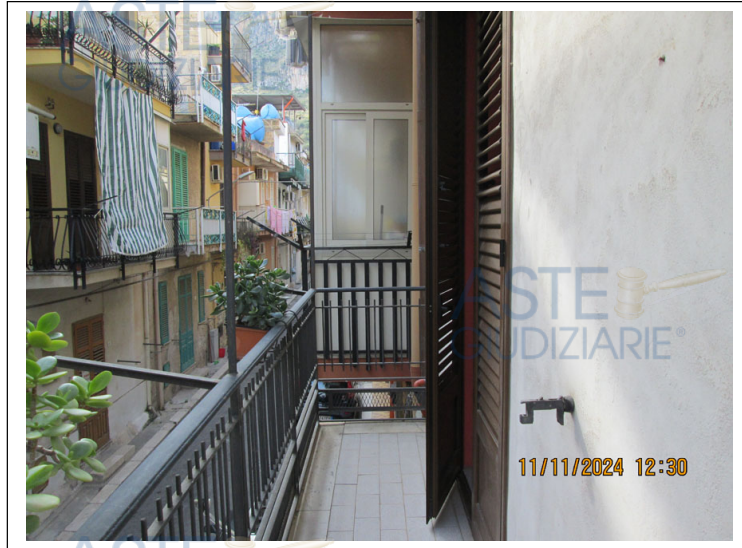


Foto n. 14-15. Balcone del primo piano che prospetta su via Vittorio Veneto



SECONDO PIANO



Foto n. 16. Scala del fabbricato che conduce all'immobile del secondo piano





Foto n. 17-18. Soggiorno-cucina dell'immobile del secondo piano



Foto n. 19-20. Soggiorno-cucina dell'immobile del secondo piano

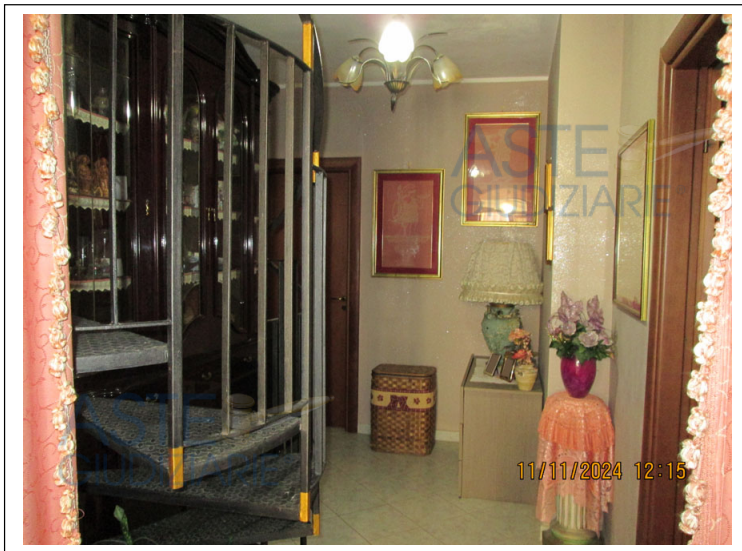
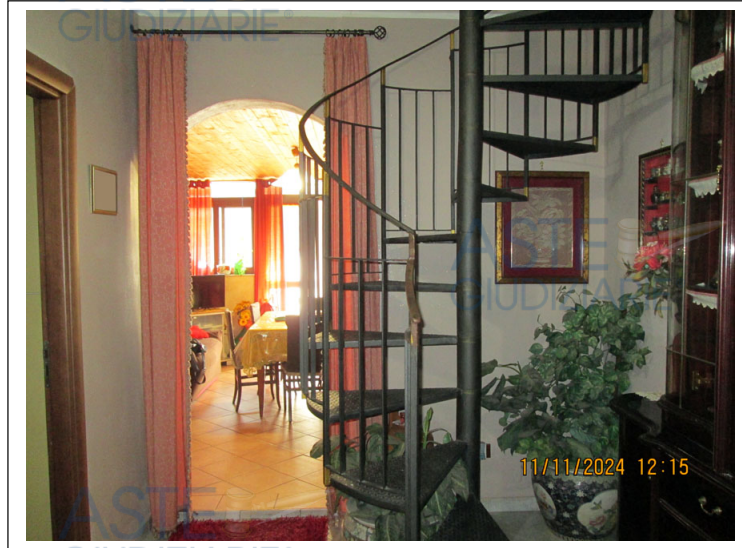


Foto n. 21-22. Disimpegno con la scala a chiocciola che conduce alla terrazza soprastante



Foto n. 23-24. Camera matrimoniale





Foto n. 25-26. Servizio igienico con doccia



Foto n. 27-28. Balcone del secondo piano che prospetta su via Vittorio Veneto



TERZO PIANO

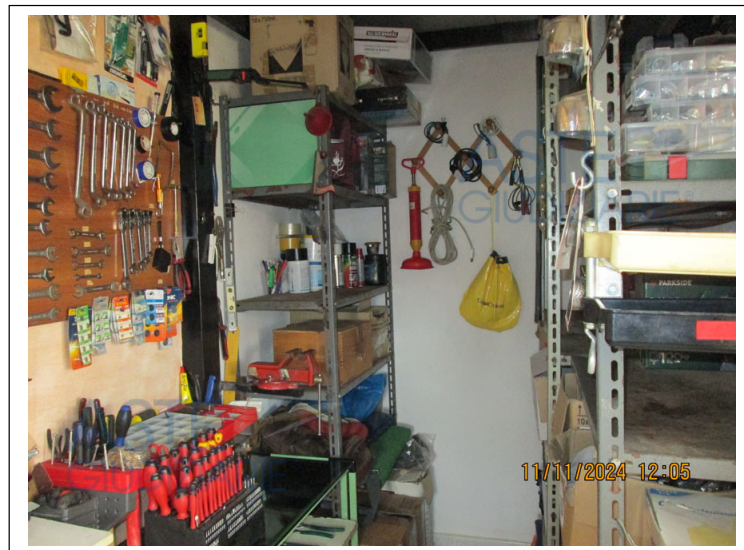


Foto n. 29-30. Soffitta- locale di deposito dove arriva la scala a chiocciola interna



Foto n. 31-32. Terrazza praticabile

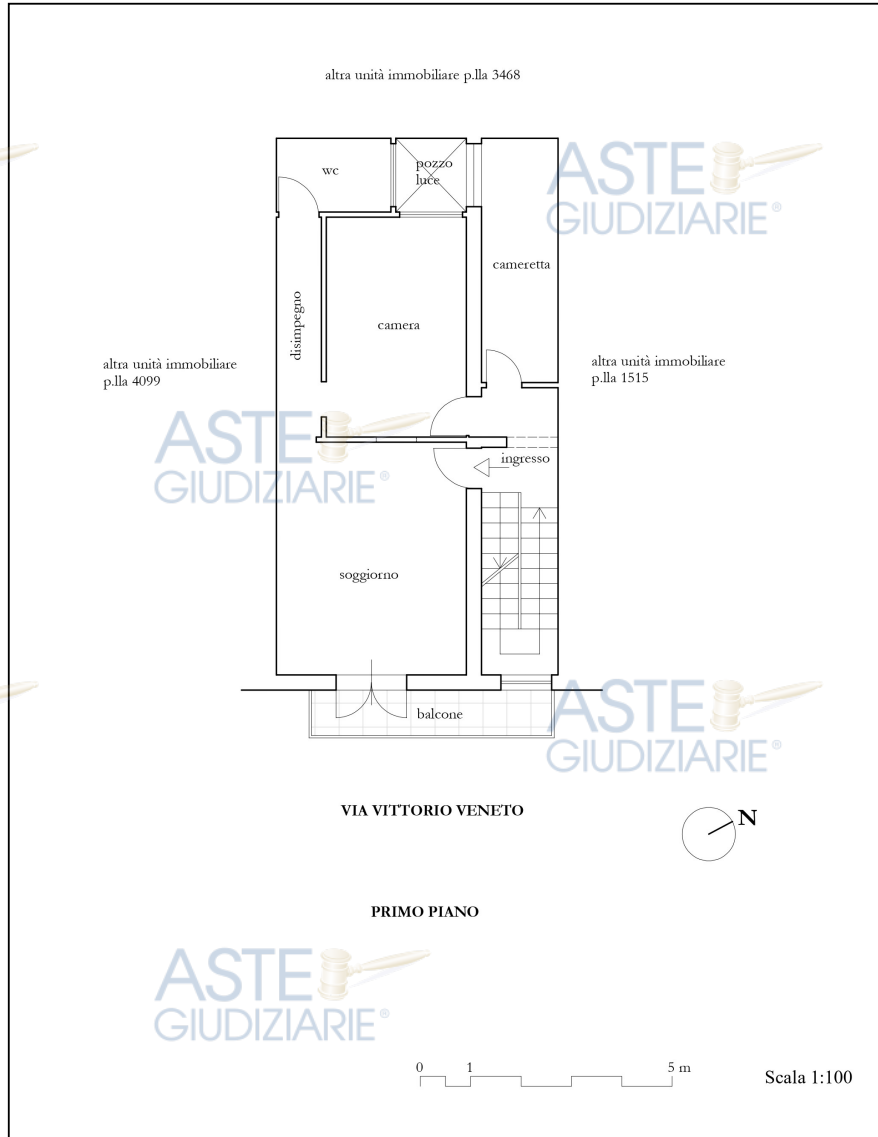
Firmato Da: DANIELA CAROLLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 75f7799e7bceb79



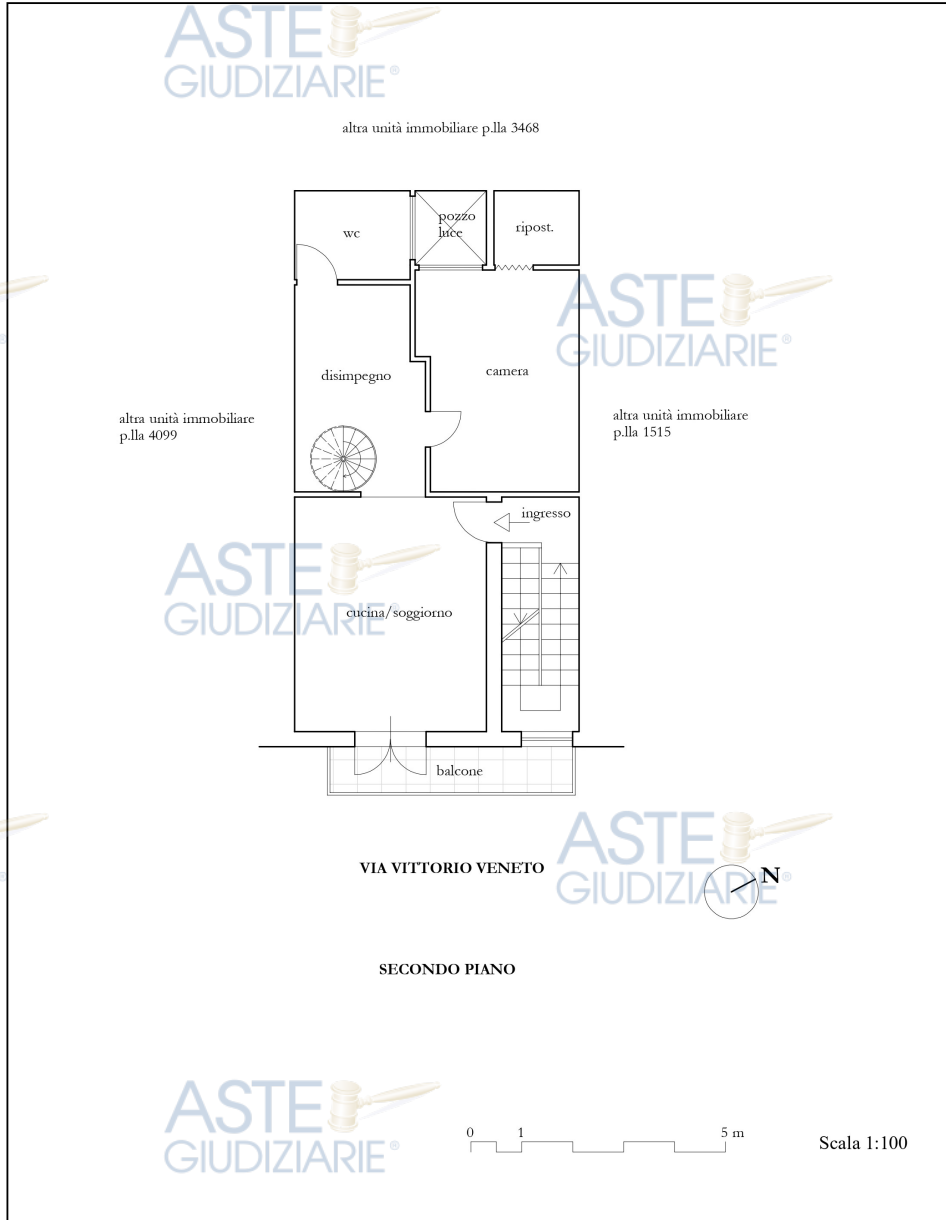
Foto n. 33-34. Terrazza praticabile



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Piano primo - Planimetria di rilievo dello stato di fatto (all. 11.1, tav. 1)



Piano secondo - Planimetria di rilievo dello stato di fatto (all. 11.2, tav. 2)

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

- **L'immobile del primo piano** è identificato al C.F. del Comune di Villabate, al foglio 3, particella 1590, sub. 2, via Vittorio Veneto n. 7, piano primo, cat. A/4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 55 mq, superficie escluse aree scoperte 53 mq.

La visura catastale storica (**all. 6**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento eccetto il numero civico. Nella visura è, infatti, riportato il numero civico 7 in luogo del numero 5

- **L'immobile del secondo piano (abitazione costruita su lastrico solare)** è identificato al C.F. del Comune di Villabate, al foglio 3, particella 1590, sub. 3, via Vittorio Veneto n. 5, piano secondo, cat. F/5, consistenza 43 mq.

La visura catastale storica (**all. 6**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali degli immobili: [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], e [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Planimetria catastale:



Si rappresenta che è stato possibile acquisire soltanto la planimetria del primo piano poiché la planimetria del secondo piano, censito come lastrico solare, non è presente negli archivi informatizzati dell'Agenzia delle Entrate.

Dal confronto tra l'ultima planimetria del primo piano depositata al Catasto in data 20/12/1974 (**all. 6**) e il rilievo dello stato dei luoghi (**all. 11.1**), eseguito dalla sottoscritta in data 11/11/2024, emergono le seguenti difformità:



1. È stato realizzato un disimpegno accanto al piano di arrivo del corpo scala del fabbricato ed è stata ridotta, tramite un tramezzo, la superficie del vano indicato con la lettera K (cucina) nella planimetria catastale
2. È stata ridotta, tramite la costruzione di un tramezzo, la superficie della camera attigua al soggiorno ricavando un disimpegno su cui si aprono la porta del servizio igienico e la porta di collegamento con il soggiorno, realizzata ex novo



3. La originaria porta che collegava la camera da letto con il soggiorno è stata chiusa e al suo posto è stata realizzata una finestra alta





Tutte le modifiche sopra elencate dal punto 1 al punto 3 sono successive alla data di presentazione della planimetria catastale e, come meglio specificato al quesito 6, sono state effettuate in modo illegittimo senza che venissero richiesti i relativi titoli edilizi e nulla osta agli enti competenti o venissero effettuate le dovute comunicazioni al Comune.





Per quanto concerne il secondo piano e la terrazza del terzo livello collegata al piano secondo tramite scala a chiocciola interna, si ribadisce l'assenza delle planimetrie catastali presso l'archivio informatizzato dell'Agenzia delle Entrate.


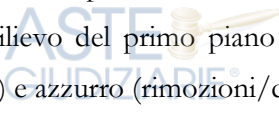
Questi piani sono stati realizzati in modo irregolare senza alcun titolo edilizio abilitativo e non possono essere regolarizzati ai sensi della vigente normativa edilizia e urbanistica.



Per considerazioni più specifiche in merito alla sanabilità delle difformità riscontrate si rimanda alla lettura del quesito n. 6 concernente la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico.



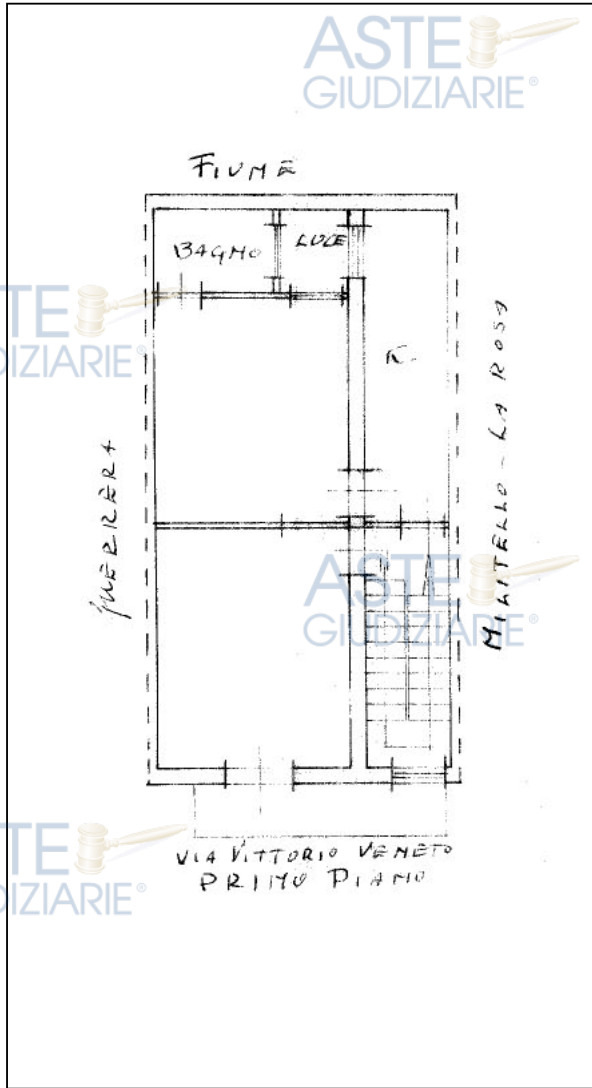
Si dovrà, comunque, provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del primo piano e alla presentazione della planimetria del secondo piano e del terzo piano tramite redazione di un DOCFA per il quale si dovrà corrispondere l'importo di € 70,00 per ogni unità immobiliare a titolo di tasse per servizi ipotecari e catastali e di € 1.000,00 a titolo di onorario del tecnico incaricato per un importo complessivo di circa **€ 1.150,00** salvo conguagli dell'ufficio competente e ulteriori richieste del professionista incaricato.



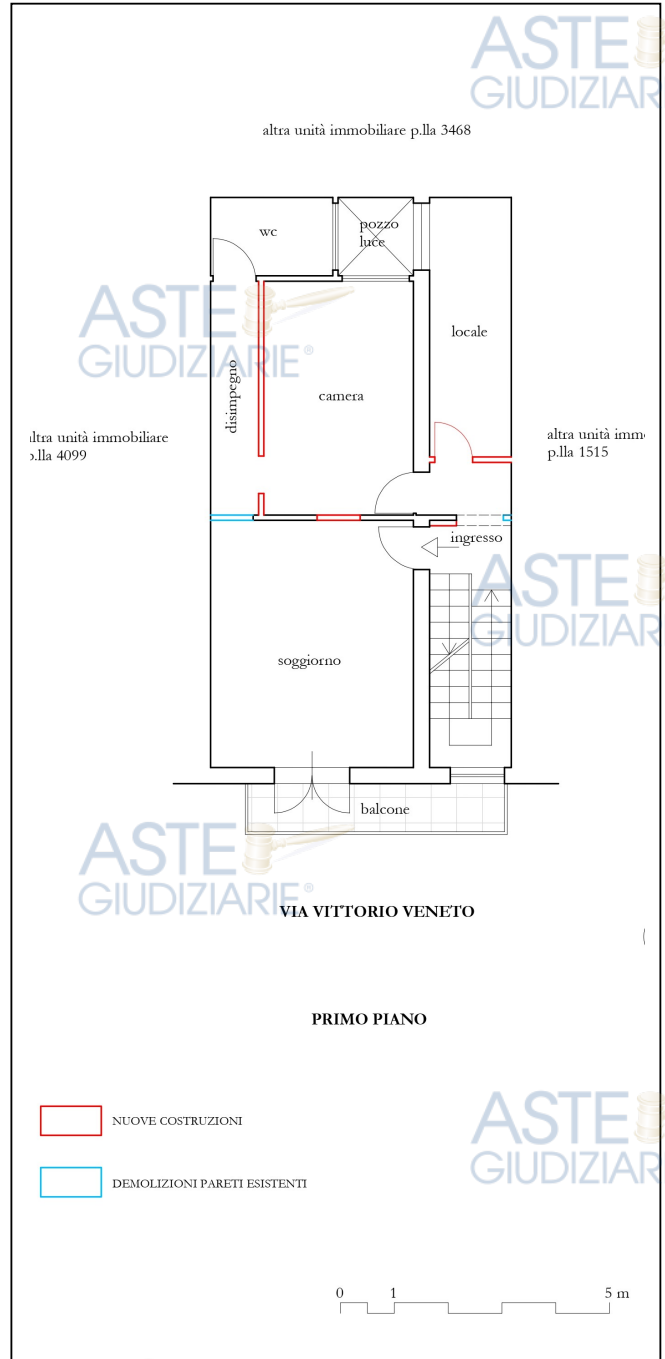
Di seguito si riportano la planimetria catastale del primo piano presentata il 20/12/1974 e la planimetria di rilievo del primo piano in cui sono state evidenziate con colore rosso (nuove costruzioni) e azzurro (rimozioni/demolizioni) le difformità rispetto alla planimetria catastale.

Non si riportano le planimetrie catastali del secondo e terzo livello in quanto assenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.





Estratto planimetria catastale dell'immobile del primo piano (All. 6)



Rilievo attuale dell'immobile del primo piano con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 12, tav. 4)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà di una abitazione ubicata in Villabate, via Vittorio Veneto n. 5, piano primo, piano secondo e terrazza soprastante, senza ascensore, così composta:

- **Primo piano:** composto da soggiorno, disimpegno, bagno, camera e cameretta

Censito al **C.F. del Comune di Villabate al foglio 3, p.lla 1590, sub. 2, cat. A/4.**

- **Secondo piano costruito su lastrico solare:** composto da ingresso su cucina/soggiorno, bagno, camera con ripostiglio, disimpegno con scala a chiocciola che conduce al terzo piano composto da locale adibito a deposito che consente l'accesso ad una terrazza praticabile

Censito al **C.F. del Comune di Villabate al foglio 3, p.lla 1590, sub. 3, cat. F/5.**

Per il fabbricato, originariamente composto da piano terra e primo piano, è stata rinvenuta negli archivi del SUE del Comune di Villabate una pratica edilizia contenente una richiesta di rilascio di licenza di costruzione corredata da grafici di progetto ed esitata dalla commissione edilizia il 18/06/1964 con approvazione del progetto. Tuttavia, negli archivi del SUE non è presente alcuna licenza edilizia e, pertanto, gli immobili devono considerarsi privi di titolo edilizio abilitativo.

Nell'immobile del primo piano sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti: nella realizzazione di un disimpegno accanto al piano di arrivo del corpo scala del fabbricato; nella riduzione, tramite un tramezzo, della superficie del vano indicato con la lettera K (cucina) nella planimetria catastale; nella riduzione, tramite tramezzo, della camera attigua al soggiorno; nella realizzazione di un corridoio su cui si aprono la porta della camera e del bagno; nella trasformazione in finestra alta della originaria porta di collegamento tra soggiorno e camera.

Non esiste planimetria catastale dei piani secondo e terzo negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Le unità immobiliari del fabbricato sono state realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo e non è in atto possibile procedere ad alcuna regolarizzazione. Pertanto, non è possibile nemmeno regolarizzare le difformità riscontrate al primo piano rispetto alla planimetria catastale.



Gli immobili non sono dotati di certificato di abitabilità né di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

E' necessario aggiornare la planimetria catastale del primo piano e presentare le planimetrie catastali del secondo e terzo piano per un costo presumibile di € 1.450,00 nonché elaborare l'APE per un costo di circa € 300,00, salvo conguagli.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 38.500,00 (Euro Settantasettemilaquattrocentocinquanta)

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

Secondo quanto emerge dalla disamina della certificazione notarile ipocatastale allegata agli atti, i beni pignorati sono pervenuti agli esecutati per la piena proprietà, nella misura di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza dei seguenti titoli:

- Bene n. 1 (abitazione):

atto di compravendita ai rogiti del notaio Domenico Zalapì del 19/11/2008, rep. 51704/6736, trascritto presso i PP.RR.II. di Palermo il 26/11/2008 al numero di registro particolare 47800, stipulato tra gli esecutati e [REDACTED].

A [REDACTED] il bene è pervenuto per la quota di 4/5 in virtù di atto di divisione del 03/04/1980, notaio Falletta Tommaso, rep. 964, trascritto il 29/04/1980 al numero di registro particolare 13209, da potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/5 ciascuno.

La restante quota di 1/5 apparteneva già a [REDACTED] in virtù di:

- Dichiarazione di successione del 22/02/1971 in morte di [REDACTED], trascritta il 22/10/1975 al numero di registro particolare 25367 a favore dei cinque figli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] i quali hanno ereditato la quota di 5/10 di piena proprietà e usufrutto del bene appartenente alla madre, ciascuno per la quota di 1/10. L'Accettazione Tacita di eredità risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 29/08/2023 al n. 33706

- Dichiarazione di successione del 22/02/1968 in morte di [REDACTED], trascritta il 22/10/1975 al numero di registro particolare 25366, a favore della coniuge [REDACTED] per i diritti di usufrutto legale e dei cinque figli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per i diritti di 1/10 ciascuno (complessivamente 5/10). L'accettazione Tacita di eredità risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 29/08/2023 al n. 33705

Bene n. 2 (lastrico solare):

atto di compravendita ai rogiti del notaio Domenico Zalapi del 19/11/2008, rep. 51704/6736, trascritto presso i PP.RR.II. di Palermo il 26/11/2008 al numero di registro particolare 47800, stipulato tra gli esecutati e [REDACTED].

A [REDACTED] il bene è pervenuto per la piena proprietà 1/1 per averlo acquistato da potere di [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 27/10/2008, notaio Domenico Zalapi, rep. 51650/6695, trascritto il 04/11/2008 al numero di registro particolare 43769.

A [REDACTED] il bene pervenne per la quota di 4/5 in virtù di atto di divisione del 03/04/1980, notaio Falletta Tommaso, rep. 964, trascritto il 29/04/1980 al numero di registro particolare 13212, da potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/5 ciascuno.

La restante quota di 1/5 apparteneva già a [REDACTED] in virtù di:

- Dichiarazione di successione del 22/02/1971 in morte di [REDACTED], trascritta il 22/10/1975 al numero di registro particolare 25367 a favore dei cinque figli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] i quali hanno ereditato la quota di 5/10 di piena proprietà e usufrutto del bene appartenente alla madre, ciascuno per la quota di 1/10. L'Accettazione Tacita di eredità risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 29/08/2023 al n. 33706

- Dichiarazione di successione del 22/02/1968 in morte di [REDACTED], trascritta il 22/10/1975 al numero di registro particolare 25366, a favore della coniuge [REDACTED] per i diritti di usufrutto legale e dei cinque figli [REDACTED], [REDACTED]

██████████, ██████████, ██████████, ██████████ per i diritti di 1/10 ciascuno (complessivamente 5/10). L'accettazione Tacita di eredità risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 29/08/2023 al n. 33705

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

6.1 Destinazione urbanistica e situazione vincolistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta in data 28/05/2025 (**all. 14**) la particella 1590 del foglio 3 su cui insistono i beni oggetto di pignoramento ricade in zona territoriale omogenea "B1", Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati", del vigente P.R.G. del Comune di Villabate.

In tali aree "sono consentiti interventi edilizi anche a mezzo di singole concessioni e/o autorizzazioni rivolti, inoltre, alla conservazione e alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente".

E' consentita la realizzazione di sopraelevazioni, di ampliamenti e l'utilizzazione di aree inedificate a scopi residenziali nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (i.f.f) fissato in mc/mq 5
- Altezza massima dei fabbricati fissata in mt. 11 con le limitazioni della vigente normativa antisismica. Non sono consentite più di tre elevazioni fuori terra
- Il rapporto di copertura non può superare il valore di 4/5

Per altre prescrizioni più specifiche da seguire con riguardo alle distanze tra fabbricati, all'edificazione in lotti interclusi ecc, si rimanda alla lettura del certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Per quanto concerne il regime vincolistico, nel certificato suddetto è riportato che la particella 1590 del fg. 3 è sottoposta a vincolo sismico, classificazione 2.

6. 2 Difformità edilizie e sanabilità

Da ricerche condotte presso il Settore V, Ufficio SUE e Ufficio Sanatorie del Comune di Villabate, è emersa l'esistenza di una pratica edilizia contenente una istanza inoltrata dal sig.

██████████ (padre di ██████████, dante causa degli esecutati e precedente



proprietaria degli immobili pignorati) per il rilascio della licenza edilizia relativa alla “costruzione di una casa per civile abitazione sita nel Fondo Agnello”. All’istanza è allegato il progetto di un fabbricato di due elevazioni fuori terra composto da due unità immobiliari, una per ogni piano. Sull’istanza presentata dal sig. ██████████ è stato apposto parere favorevole ed il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia in data 18/06/1964 **(all. 16)**. Tuttavia, non è stata rinvenuta all’interno del fascicolo alcuna licenza edilizia.

Dal confronto tra il grafico di progetto allegato all’istanza e la planimetria catastale del primo piano si osserva una sostanziale corrispondenza nella dislocazione del corpo scala del fabbricato e nel numero di vani presenti nell’unità immobiliare. Tuttavia, la scrivente ha riscontrato una notevole difformità con riguardo alle dimensioni del fabbricato che nella planimetria catastale appare più lungo rispetto al progetto. Nella planimetria catastale, infatti, risulta edificata anche la porzione libera del lotto corrispondente al giardinetto retrostante circostanza, questa, che ha portato al conseguente slittamento in avanti del retrospetto e all’incremento di superficie dei vani corrispondenti al servizio igienico, alla cucina e all’adiacente camera da letto. I suddetti vani prendono aria e luce da un piccolo cortiletto interno che corrisponde ad una porzione dell’originario giardinetto ubicato nel retrospetto.

Considerate le incongruenze riscontrate tra planimetria di progetto e planimetria catastale e considerato, oltretutto, il fatto che nell’istanza di rilascio della licenza edilizia presentata da ██████████ e nell’allegato progetto non vi è alcun elemento da cui si possa con certezza desumere che tali documenti si riferiscano ai beni oggetto di pignoramento (stante la sola indicazione dell’ubicazione nel Fondo Agnello) e considerato, altresì, che nella pratica edilizia consultata non è stata rinvenuta alcuna licenza edilizia, la scrivente, con pec del 21/11/2025 e successivo sollecito del 16/12/2025, ha inoltrato una istanza all’ufficio SUE/Condono del Comune di Villabate ponendo i seguenti quesiti **(all. 15.3)**:

1. se la zona del Fondo Agnello riportata nei grafici di progetto corrisponda alla zona di via Vittorio Veneto n. 5 dove sono ubicati gli immobili oggetto del procedimento giudiziario
2. se la istanza di rilascio di licenza di costruzione a nome di ██████████ su cui è apposta la dicitura "*si approva*" da parte della Commissione Edilizia in data 18/06/1964, possa essere considerata a tutti gli effetti di legge quale titolo edilizio abilitativo (non avendo rinvenuto all’interno della pratica la effettiva licenza edilizia)



3. se a nome di [REDACTED] esistano ulteriori pratiche edilizie o condono antecedenti alla data del 1964 e, in caso di risposta affermativa, se tali pratiche riguardino gli immobili siti in via Vittorio Veneto n. 5, Fondo Agnello
4. se esistano ulteriori pratiche edilizie, oltre a quella visionata, relative alle unità immobiliari site in via Vittorio Veneto n. 5, a nome dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (attuali proprietari) nonché dei precedenti proprietari sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Con nota pec del 19/12/2025 (all. 15.3) l'ufficio tecnico del Comune di Villabate ha fornito le seguenti risposte:

1. La via Vittorio Veneto, dove è ubicato l'immobile in oggetto, ricade in una zona precedentemente indicata come Fondo Agnello
2. La pratica edilizia per l'immobile in oggetto, a nome del sig. [REDACTED], risulta esitata dalla Commissione Edilizia in data 18/06/1964, ma non risulta agli atti di Questo ufficio nessuna Licenza di costruzione
3. A nome di [REDACTED] non risultano ulteriori pratiche edilizie e/o condono antecedenti alla data del 1964 per l'immobile di che trattasi
4. Agli archivi di Questo ente non esistono altre pratiche edilizie per l'immobile in oggetto, a nome dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e/o dei precedenti proprietari ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED])

Con precedente pec del 29/10/2025 l'ufficio SUE, in risposta all'istanza della sottoscritta del 11/09/2025, aveva risposto che a nome di [REDACTED], [REDACTED] e dei precedenti proprietari (compresi [REDACTED] e [REDACTED]) non erano state rinvenute negli archivi altre pratiche edilizie (all. 15.2).

Dalle risposte fornite con la nota pec del 19/12/2025 si desume che il fabbricato di cui all'istanza presentata da [REDACTED] ed esitata il 18/06/1964 corrisponde verosimilmente all'edificio ubicato in via Vittorio Veneto n. 5 di cui fanno parte i beni pignorati, stante che tale via ricade nella zona in precedenza indicata come Fondo Agnello. Si desume, altresì, che per il fabbricato in questione non è stata rilasciata alcuna licenza edilizia non essendo presente la licenza agli atti dell'ufficio, nonostante la pratica sia stata esitata favorevolmente ed il progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data



18/06/1964. Inoltre, non risulta nessun'altra pratica edilizia negli archivi dell'ufficio SUE/Condonò del Comune di Villabate, oltre a quella già consultata.

Stante l'assenza della licenza edilizia, di successive pratiche e di titoli edilizi abilitativi, gli immobili oggetto di pignoramento devono considerarsi irregolarmente realizzati.

Attualmente, sulla base delle vigenti normative edilizie e urbanistiche, non è possibile procedere alla loro regolarizzazione nemmeno facendo ricorso al permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (accertamento di doppia conformità)

aggiornato alla Legge 105/2024 (Salva Casa), stante l'assenza di cubatura disponibile nel lotto. Infatti, sia l'immobile di piano terra, non oggetto di pignoramento, che l'unità immobiliare del primo piano pignorata sono stati realizzati saturando l'intera la cubatura disponibile del lotto ricadente in zona territoriale omogenea B1 del PRG. Per tale zona

l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di di 5,00 mc/mq per cui sarebbe possibile,

considerate le dimensioni del lotto di circa 63 mq, costruire un fabbricato di due livelli fuori terra (piano terra e primo piano) aventi ciascuno una superficie massima di circa 50 mq.

Tale limite massimo, tuttavia, è stato superato poiché è stata edificata anche la fascia di giardino retrostante il fabbricato con conseguente incremento della volumetria e della superficie consentiti. Pertanto, qualora si dovesse presentare un permesso di costruire in sanatoria relativo ai primi due livelli dell'edificio, bisognerebbe ripristinare lo stato dei

luoghi demolendo tutta la parte di fabbricato costruita sull'area occupata dal giardino al fine di rispettare il limite massimo di volumetria e superficie ammessi. Bisognerebbe, inoltre, demolire l'intero secondo piano costruito sul lastrico solare pignorato ed il terzo piano

costituito dal corpo edilizio di arrivo della scala a chiocciola interna e dalla terrazza d'attico.

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) della Legge Regionale n. 16/2016 come modificata dalla legge regionale n. 23/2021 *l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo* ricade in attività edilizia libera per la quale non è richiesta la presentazione di alcuna pratica al Comune.

Tuttavia, sotto il profilo strutturale tale operazione potrebbe costituire un pregiudizio statico non soltanto per la stabilità dell'intero edificio ma anche per i fabbricati ad esso limitrofi costruiti in aderenza oltre che comportare ingenti spese finalizzate alla messa in sicurezza dell'edificio prima dell'intervento di demolizione.



Pertanto, ai fini della valutazione degli immobili pignorati, appare opportuno procedere con la determinazione del valore d'uso del fabbricato come meglio precisato al quesito 12.

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

All'atto del sopralluogo di giorno 11/11/2024 gli immobili risultavano occupati dagli esecutati.

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:

- Vincoli di natura urbanistica e vincoli sismici come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica
- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per un costo pari a circa € **300,00**
- Aggiornamento della planimetria catastale del primo piano e presentazione delle planimetrie del secondo e terzo piano tramite redazione del DOCFA per un costo di circa € **1.150,00** a titolo di tasse per i servizi ipotecari e catastali, sanzione per tardiva presentazione e onorario del tecnico incaricato, salvo congruagli.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalle **ispezioni ipotecarie sugli immobili** estratte dalla scrivente in data 22/12/2025 (**all. 19**) sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici

- ISCRIZIONE del 26/11/2008 - Registro Particolare 15009 Registro Generale 71148, Pubblico ufficiale Notaio Zalapì Domenico, Rep. 51705/6737 del 19/11/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca per la Casa S.p.A. contro [REDAZIONE] e [REDAZIONE] gravante sugli immobili oggetto di pignoramento

- TRASCRIZIONE del 31/03/2023 - Registro Particolare 12601 Registro Generale 15598, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Rep. 1534 del 21/03/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ITACA SPV s.r.l. gravante sugli immobili oggetto di pignoramento

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o usi civici.

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

Non esiste un condominio costituito.

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

Come in precedenza precisato al quesito n. 6, gli immobili pignorati sono stati costruiti in assenza di licenza edilizia e non possono essere regolarizzati ai sensi della vigente normativa edilizia e urbanistica.

Tuttavia, i beni potrebbero essere ugualmente venduti in sede esecutiva, considerato che le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), purché la condizione di non sanabilità sia espressamente dichiarata nell'avviso di vendita.

Criteri di stima

Per quanto concerne il **criterio di stima** da adottare, si precisa che il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato determinandone il “**Valore d’uso**” che è sensibilmente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Tenuto conto che sul nostro territorio l’abusivismo è molto diffuso, si presume che non si possa ragionevolmente pensare di demolire tutti gli immobili abusivi non sanabili in breve tempo; pertanto, questi immobili possono avere un proprio commercio “*praeter legem*” e conservano un apprezzabile “Valore d’Uso” perché il rischio della demolizione è piuttosto remoto.

In quest’ottica si può immaginare una stima pari al valore d’uso degli immobili per circa un ventennio posto che gli stessi sono stati ristrutturati circa diciassette anni fa e che in questo lasso di tempo non è stata ancora avviata alcuna procedura di demolizione da parte del comune. Considerati, dunque, i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione da parte del Comune di Villabate, la sottoscritta ritiene congruo stimare il valore d’uso dei beni in oggetto per un arco temporale di venti anni.

La determinazione del **Valore d’Uso** di un immobile si ottiene applicando un processo di stima analitica basato sulla capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La formula adoperata per calcolare il valore d’uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione [%].

Sarà necessario, pertanto, determinare in primo luogo il **reddito netto annuo**, ossia il **valore locativo netto annuo**, degli immobili oggetto di stima.

Determinazione del Reddito netto annuo

Per determinare il suddetto valore è possibile procedere con il metodo sintetico-comparativo oppure ricorrendo al metodo della capitalizzazione diretta che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato V_m , dividendo il reddito netto annuo R per il saggio di capitalizzazione i ($V_m = R/i$). In tal caso, conoscendo il valore di mercato V_m di un immobile ed il saggio di capitalizzazione i , è possibile ricavare il reddito netto annuo R applicando la formula inversa della capitalizzazione del reddito, per cui: $R =$

$$V_m \cdot i$$

Il metodo sintetico-comparativo si basa sulla ricerca dei canoni di affitto di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile oggetto di stima e ricadenti nella medesima zona territoriale. La comparazione tra l'immobile considerato ed immobili analoghi dei quali si conoscono gli effettivi canoni di locazione o, quantomeno, le offerte di locazione permette di pervenire all'individuazione del più probabile valore locativo mensile unitario (ossia per metro quadrato di superficie) relativo all'immobile in oggetto. Tale valore unitario moltiplicato, poi, per la superficie del bene consente di ricavare il canone di locazione mensile.

La sottoscritta ha, pertanto, estratto i valori locativi unitari mensili delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che per il primo semestre 2025 e per abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3) situate nella zona D2/Periferica/Zone di Sviluppo del Centro Storico oscillano tra un minimo di €/mq 1,6 ed un massimo €/mq 2,3 con una media di €/mq 1,95.

Si precisa che per effettuare le indagini di mercato è stata presa in considerazione anche la tipologia economica corrispondente alla categoria catastale A/3 oltre che quella popolare A/4 con cui risulta censita l'abitazione del primo piano e ciò perché la tipologia economica, prevalente nel centro urbano, è quella che corrisponde maggiormente allo stato attuale degli immobili oggetto di pignoramento. La tipologia popolare A/4, infatti, è quella con cui l'immobile del primo piano risulta accatastato nel 1974 prima, dunque, degli interventi di ristrutturazione.

Oltre alle quotazioni OMI, la scrivente ha consultato i siti web di agenzie immobiliari quali www.immobiliare.it e www.idealista.it al fine di verificare la presenza di richieste di affitto di abitazioni economiche e/o popolari situate nella stessa zona territoriale dei beni in



esame. Tuttavia, è stata reperita una sola richiesta di affitto nelle immediate vicinanze e, dunque, non è possibile effettuare alcuna comparazione.

Pertanto, per determinare il valore locativo si ricorrerà, come in precedenza precisato, alla formula inversa del metodo della capitalizzazione diretta dei redditi ($V_m = R/i$), per cui, noti il valore di mercato V_m di un immobile ed il saggio di capitalizzazione i , è possibile ricavare il reddito netto annuo R applicando la formula inversa. Il reddito annuo, pertanto, sarà: $R = V_m \cdot i$

Si tratta, dunque, di determinare, in primo luogo, il **Valore di Mercato** dei beni oggetto di pignoramento.

VALORE DI MERCATO

Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA), metodo nato negli Stati Uniti nei primi anni del Novecento, la cui validità è riconosciuta dagli esperti del settore estimativo per la sua dimostrabilità.

Il Market Comparison Approach è un metodo, fondato sugli IVS¹, che permette di stimare il valore di mercato di un immobile mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzi noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.²

Maggiore è il numero degli immobili presi a confronto e più attendibile è la stima. In genere, nel settore residenziale, sono sufficienti due-tre immobili da porre a confronto.

L'immobile oggetto di valutazione viene definito "Subject" mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "comparabili" e indicati con le lettere maiuscole dell'alfabeto: comparabile A, comparabile B ecc.

Una volta rilevati i prezzi di tali immobili e le caratteristiche degli stessi si opererà, dapprima, un confronto tra le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare e quelle degli immobili similari; si procederà, successivamente, ad effettuare una serie di

¹ n.d.r. Gli IVS sono "Standards di Valutazione Internazionali" ossia un insieme di regole condivise a livello internazionale riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative che si propongono di standardizzare i metodi di stima degli immobili.

² cit da Laura Milazzo *My estimate, la valutazione immobiliare con il metodo del confronto di mercato*, Maggioli ed., dic. 2015.



aggiustamenti ai prezzi dei comparabili in modo da trasformare idealmente ogni comparabile nel subject e ottenere il prezzo corretto, cioè quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject²

Per applicare il metodo MCA è necessario seguire gli step sottoelencati:

1- **Analisi di mercato.** Questo primo step ha lo scopo di rintracciare, nello stesso segmento di mercato e nella medesima zona territoriale del subject, almeno due-tre comparabili contrattati negli ultimi 24 mesi e acquisirne, mediante ricerche ipotecarie, i relativi contratti di compravendita contenenti le informazioni sui prezzi e sulle caratteristiche.

2- **Schede di rilevazione delle caratteristiche tecnico-economiche del subject e dei comparabili.** In questo secondo step si provvederà, mediante sopralluogo, ad effettuare un rilievo delle caratteristiche del subject che verranno, poi, elencate in un'apposita scheda riassuntiva. Analogamente si elaboreranno le schede delle caratteristiche di ciascun comparabile. La rilevazione diretta, mediante sopralluogo, delle caratteristiche dei comparabili è spesso difficoltosa, pertanto, come già detto, tali caratteristiche si desumeranno dagli atti di compravendita acquisiti o da altri canali di informazione (visite virtuali tramite Google Earth, notizie apprese sui luoghi, annunci ecc.).

3- **Compilazione della tabella dei dati.** In questa fase dovranno essere individuate e messe a confronto su apposita tabella le caratteristiche quantitative (es: le superfici espresse in mq, il numero dei servizi igienici, il numero di affacci) e qualitative (es: stato di manutenzione, impianti tecnologici) del subject e dei comparabili.

Per quanto concerne le caratteristiche qualitative, considerato che esse non sono esprimibili tramite una grandezza ovvero non possono essere misurate quantitativamente, gli si attribuirà un punteggio numerico:

- secondo una scala dicotomica, assegnando il punteggio 1 o 0 in presenza o meno della caratteristica. Per esempio, l'assenza dell'impianto di riscaldamento verrà espressa con lo zero mentre la presenza con il numero 1;

- secondo una scala ordinale, quando bisognerà esprimere il livello di una caratteristica (mediocre, sufficiente, buono, ecc). In questo caso ad ogni livello verrà associato un numero. Ad esempio, alla caratteristica "stato di manutenzione" si assegnerà il



numero 3 se l'immobile è in condizioni ottime e non ha bisogno di interventi di ristrutturazione, il numero 2 se è in condizioni buone o discrete e ha bisogno di interventi di ristrutturazione parziale, il numero 1 se richiede una totale ristrutturazione. In questo caso sarà utile costruire un nomenclatore ossia una tabella nella quale si descriverà sinteticamente la caratteristica associando un punteggio numerico ad ogni livello.

- 4- **Analisi dei prezzi marginali.** Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo dell'immobile al variare della caratteristica considerata. Esprime, cioè, l'incidenza di una caratteristica sul prezzo totale.

Il prezzo marginale può essere positivo, negativo o nullo:

- è positivo se ad un aumento della caratteristica, aumenta il prezzo totale (ad esempio in un edificio multipiano dotato di ascensore all'aumentare del "livello di piano" aumenta il prezzo totale)
- è negativo se ad un aumento della caratteristica, diminuisce il prezzo (ad esempio in un edificio multipiano privo di ascensore all'aumentare del "livello di piano" diminuisce il prezzo totale)
- è nullo se una variazione della caratteristica non comporta variazioni del prezzo totale

Il calcolo del prezzo marginale di ciascuna caratteristica permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare al prezzo dei comparabili in modo da ricondurli alle medesime condizioni del subject. Devono, dunque, essere calcolati tutti i prezzi marginali delle caratteristiche dei comparabili. I prezzi marginali si calcolano mediante formule matematiche nelle quali tali prezzi sono funzioni della caratteristica data.

Le formule per computare i prezzi marginali saranno esplicitate in seguito, in relazione al caso studio e alle caratteristiche dei comparabili presi a confronto.

- 5- **Tabella di valutazione.** È una tabella conclusiva nella quale vengono riportati i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti da apportare a questi sulla base dei prezzi marginali prima calcolati e delle quantità delle singole caratteristiche.

Per ciascun comparabile l'aggiustamento del prezzo di ogni singola caratteristica è dato dal prodotto del prezzo marginale di quella caratteristica (come calcolato con precedente formula) per la differenza tra la grandezza della caratteristica del subject e la grandezza della caratteristica del comparabile. Infine, la somma algebrica dei prezzi



di mercato dei comparabili e degli aggiustamenti effettuati per ciascuna caratteristica determinerà i “prezzi corretti dei comparabili” (ossia i prezzi che avrebbero i comparabili se avessero le medesime caratteristiche del subject)

- 6- **Sintesi estimativa.** “I prezzi corretti” dei comparabili, come precedentemente calcolati, dovrebbero essere identici tra loro poiché con gli aggiustamenti effettuati si sono riportati virtualmente i comparabili alle medesime condizioni del subject. Tuttavia, nella pratica è raro che i prezzi corretti siano identici tra loro, pertanto, si porrà come valore commerciale del subject il valore ottenuto dalla media tra i “prezzi corretti” trovati.

Si procede con l'applicazione del metodo MCA al caso in esame.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Step 1: Analisi di mercato

Attraverso l'ausilio del portale “Comparabilia” si sono ricercati gli immobili simili a quello in esame, aventi una consistenza compresa tra i 110 mq e i 115 mq, di categoria popolare, medesima tipologia edilizia e caratteristiche degli immobili pignorati, ubicati nel comune di Villabate nella medesima zona territoriale dei beni pignorati e contrattati negli ultimi 24 mesi.

La ricerca ha permesso di rintracciare i seguenti comparabili

- **Comparabile A:** Atto rep. 17244 del 23/04/2024 a rogito del notaio Carlo Barbino, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 3, p.lla 1811, sub 4, cat. A/4, consistenza 115 mq sito al piano terzo di via Catania n. 44. Prezzo di vendita: € 60.000,00. Prezzo unitario di vendita: € 521,74 (All. 21)
- **Comparabile B:** Atto rep. 37084 del 05/11/2024, a rogito del notaio Vincenzo Marretta, relativo all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 3, p.lla 413, sub 1, cat. A/4, consistenza 54 mq, sito al piano terra di Corso Vittorio Emanuele n. 597-599 e all'immobile identificato a catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 413, sub. 4, cat. A/4, consistenza 56 mq, sito al primo piano di Corso Vittorio Emanuele n. 597-599. Superficie complessiva 110 mq. Prezzo di vendita: € 60.000,00. Prezzo unitario di vendita: € 545,45 (All. 22)



SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO
PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO:

Data stima: 23/12/2025

Tipo di contratto	compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia edilizia	Abitazione a schiera di tipo popolare
Dimensione	110-120 mq
Livello di prezzo	500-800 €/mq (zona di espansione del centro storico)

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Regione	Sicilia
Provincia	Palermo
Comune	Villabate

Step 2: Rilievo delle caratteristiche del subject e dei comparabili

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE
SUBJECT:

DATI LOCAZIONALI

Regione: Sicilia
Provincia: Palermo
Comune: Villabate
Via e numero civico: Via Vittorio Veneto n. 5

DATI CATASTALI	
Foglio: 3	
Particella: 1590	
Subalterno: sub. 2 e sub. 3	
Categoria catastale: A/4 ed F/5	
CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:	
Tipologia edilizia	Abitazione a schiera
Tipologia strutturale	Muratura portante
Superficie principale	107,40 mq
Superficie balconi e terrazza	35,74 mq
Superficie soffitta/deposito	7,76 mq
Livello di piano	Piano 1°, 2° e 3° piano
Ascensore	Non presente
Numero dei servizi igienici	2
Stato di manutenzione	Buono

SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE	
COMPARABILE A:	
Data del contratto: 23/04/2024	
DATI LOCAZIONALI	
Regione: Sicilia	
Provincia: Palermo	
Comune: Villabate	
Via e numero civico: via Catania n. 44	
DATI CATASTALI:	
Foglio: 3	



<p>Particella: 1811</p> <p>Subalterno: sub. 4</p> <p>Categoria catastale: A/4</p>
<p>CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:</p> <p>Tipologia edilizia: abitazione a schiera</p> <p>Tipologia strutturale: ----</p> <p>Superficie principale: 110,00 mq</p> <p>Superficie balconi: 16,67 mq</p> <p>Livello di piano: 3° piano</p> <p>Ascensore: non presente</p> <p>Numero dei servizi igienici: -----</p> <p>Impianto di riscaldamento: assente</p> <p>Stato di manutenzione dell'abitazione: mediocre</p>
<p style="text-align: center;">SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL DATO IMMOBILIARE</p> <p style="text-align: center;">COMPARABILE B:</p>
<p>Data del contratto: 05/11/2024</p>
<p>DATI LOCAZIONALI</p> <p>Regione: Sicilia</p> <p>Provincia: Palermo</p> <p>Comune: Villabate</p> <p>Via e numero civico: Corso Vittorio Emanuele n. 597-599</p>
<p>DATI CATASTALI:</p> <p>Foglio: 3</p> <p>Particella: 413</p>



Subalterno: sub. 1 e sub. 4

Categoria catastale: A/4

CARATTERISTICHE GENERALI E DIMENSIONALI:

Tipologia edilizia: abitazione a schiera

Tipologia strutturale: -----

Superficie principale: 110,00 mq

Superficie balconi: 1,40 mq

Livello di piano: P.T. e 1° piano

Ascensore: non presente

Numero dei servizi igienici: -----

Impianto di riscaldamento: assente

Stato di manutenzione: mediocre

Step 3: Tabella dei dati

Prima di procedere alla compilazione della tabella dei dati è bene dare una definizione alle caratteristiche che verranno messe a confronto e costruire i nomenclatori necessari per assegnare un punteggio alle caratteristiche qualitative.

Definizione delle caratteristiche quantitative:

- Data del contratto (DATA): si riferisce alla data di stipula del contratto. È conteggiata retrospettivamente a partire dalla data di stima. La sua unità di misura è il mese
- Superficie principale (SUPERF. PRINC.): si riferisce alla consistenza lorda dell'immobile considerando tutti i locali di maggiore importanza. La sua unità di misura è il mq
- Superfici secondarie (BALCONI; TERRAZZE; VERANDE): si riferisce alla superficie delle aree esterne e dei vani accessori se esistenti (cantine, mansarde ecc.). La sua unità di misura è il mq

CARATTERISTICA IMMOBILIARE	CLASSE	NOMENCLATORE	PUNTEGGIO
IMPIANTI	Presente	Presenza impianto di riscaldamento	1
	Non presente	Assenza impianto di riscaldamento	0

Definizione delle caratteristiche qualitative

CARATTERISTICA IMMOBILIARE	CLASSE	NOMENCLATORE	PUNTEGGIO	PREZZO MARGINALE
Stato di manutenzione	Scadente	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti presentano fenomeni di degrado che richiedono un intervento organico di rifacimento degli impianti e delle opere di finitura	1	Pr Stato Man = € 20.000,00
	Normale	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti sono in discreto stato seppur sono presenti alcuni fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati	2	
	Ottimo	la facciata, la copertura, gli infissi esterni e gli impianti sono in ottimo stato perché ristrutturati e al momento non hanno bisogno di interventi	3	

Si procede di seguito alla compilazione della tabella dei dati.

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B		Subject
PREZZO (euro)	60.000,00	60.000,00		
DATA (mesi)	20,00	12,18		0,00
SUPERF. PRINC. (m2)	110,00	110,00		107,40
BALCONI (m2)	16,67	1,40		35,74
SOFFITTA/DEPOSITO (m2)	0,00	0,00		7,76
STATO DI MANUTEN. FABBRICATO (prospetto)	1	1		2
SUPERF. COMM. (m2)	115,00	110,42		122,00

Si riportano di seguito i rapporti mercantili che verranno utilizzati successivamente per calcolare i prezzi marginali

RAPPORTI MERCANTILI	
Saggio di rivalutazione immobiliare annuale (i)	0,02
Rapporto mercantile dei balconi (Rp bal)	0,30
Rapporto mercantile Soffitta/dep. (Rp soff)	0,50

Saggio di rivalutazione annuale (i) = OMI med. attuale - OMI med. anno prec/ OMI med. anno prec

Step 4: Analisi dei prezzi marginali

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI		
	Caratteristica DATA	
	formula	risultato
Pr DATA (comp A)	PrA x (-i/12)	-100
Pr DATA (comp B)	PrB x (-i/12)	-100

Caratteristica SUPERFICIE		
	formula	risultato
Pr SUP (comp A)	PrA/SA	521,74
Pr SUP (comp B)	PrB/SB	543,38
Pr SUP (minore)		521,74
Caratteristica SUPERFICIE BALCONI		
	formula	risultato
Pr SUP balc	Pr SUP min x Rp bal	156,52
Caratteristica SOFFITTA/DEPOSITO		
	formula	risultato
Pr SUP soff	Pr SUP min x Rp mag	260,87
Caratteristica STATO MANUTENZIONE FABBRICATO (Prospetto)		
Pr Stato Man (comp A) =	20.000,00	
= Pr Stato Man (comp B)		

Step 5: Tabella di valutazione

	Comparabile A	Comparabile B
PREZZO (euro)	60.000,00	60.000,00
DATA (mesi)	(0- 20) x (-100)	(0-12,18) x (-100)
SUPERF. PRINC. (m2)	(107,40-110,00) x 521,74	(107,40-110,00) x 521,74
BALCONI (m2)	(35,74-16,67) x 156,52	(35,74-1,40) x 156,52
SOFFITTA/DEP. (m2)	(7,76-0,00) x 260,87	(7,76-0,00) x 260,87
STATO MANUT. FABBRICATO (prospetto)	(2-1) x 20.000,00	(2-1) x 20.000,00
PREZZI CORRETTI	SOMMA COLONNA COMP. A	SOMMA COLONNA COMP. B

	Comparabile A	Comparabile B
PREZZO (euro)	60.000,00	60.000,00
DATA (mesi)	2.000,00	1.218,00
SUPERF. PRINC. (m2)	-1.356,52	-1.356,52
BALCONI (m2)	2.984,84	5.374,90
SOFFITTA/DEP. (m2)	2.024,35	2.024,35
STATO MANUT. FABBRICATO (prospetto)	20.000,00	20.000,00
PREZZI CORRETTI	85.652,67	87.261,00

Prezzo corretto max-prezzo corretto min./prezzo corretto min x 100 < 5% = 1,877

Step 6: Sintesi estimativa

Il valore di mercato del Subject sarà pari alla media aritmetica dei “prezzi corretti” dei comparabili A e B.

Valore di mercato = (€ 87.261,00 + € 85.652,67)/2 = **€ 86.456,83**

Determinato il valore di mercato del bene che viene a configurarsi in € 86.456,83 sarà possibile calcolare il reddito netto annuo dell’immobile che costituisce dato essenziale per determinare il valore d’uso.

Come in precedenza precisato il reddito netto annuo si ricava dalla seguente formula:

$$R = V_m \cdot i$$

Dove **R** è il reddito netto annuo

V_m è il valore di mercato del bene

i è il saggio di capitalizzazione

Il saggio **i** viene assunto pari a 3,51% e costituisce la media aritmetica tra il valore massimo (3,54%) e minimo (3,49%) del saggio di capitalizzazione indicato nell’Osservatorio del

Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riportato sul portale www.Stimatrixformaps.it per la zona in esame e per abitazioni economiche.

Il reddito netto annuo sarà, pertanto, pari a:

$$R = € 86.456,83 \cdot 3,51\% = € 3.034,63$$

Una volta determinato il reddito netto annuo sarà possibile calcolare il Valore d'Uso del bene con la formula in precedenza riportata.

STIMA DEL VALORE D'USO

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- Af è il valore finale del bene
- a è il reddito netto annuo
- q è il montante unitario
- n sono le annualità
- r è il saggio di capitalizzazione [%].

Considerando un reddito netto annuo "a" pari a € 3.034,63, "n" pari a 20 annualità e "r" pari a 3,51% si avrà il seguente Valore d'Uso:

$$\begin{aligned} Af &= € 3.034,63 \cdot (1,02^{20} - 1) / 3,515\% = € 3.034,63 \cdot (1,02^{20} - 1) / 0,03515 = \\ &= € 3.034,63 \cdot (1,485947396 - 1) / 0,0351 = € 3.034,63 \cdot 0,485947396 / 0,0351 = \\ &= € 42.013,40 \end{aligned}$$

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per la redazione dell'APE dell'abitazione: € 300,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.150,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 1.450,00

$V = € 42.013,40 - € 1.450,00 = € 40.563,40$

Pertanto, il più probabile valore d'uso dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di € 40.563,40.

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 come sopra individuato nella misura del 5%. Pertanto:

$€ 40.563,40 - 5\% = € 38.535,23$ arrotondato a € 38.500,00 (Euro Trentottomilacinquecento)

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 i beni sono stati pignorati per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima
2. Verbale di giuramento
3. Verbale di accesso congiunto del 11.11.2024

Documentazione catastale

4. Estratto del foglio di mappa
5. Visura storica del Catasto Terreni fg. 3, p.lla 1590
6. Visura storica del Catasto Fabbricati fg. 3, p.lla 1590, sub. 2
7. Visura storica del Catasto Fabbricati fg. 3, p.lla 1590, sub. 3.
8. Planimetria catastale Catasto Fabbricati fg. 3, p.lla 1590 sub. 2
9. Elaborato planimetrico
10. Elenco subalterni



Elaborati grafici prodotti dall'esperto

11. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100

11.1. Tav. 1. Rilievo primo piano

11.2. Tav. 2. Rilievo secondo piano

11.3. Tav. 3. Rilievo terzo piano

12. Tav. 4. Schema comparativo tra rilievo e planimetria catastale in scala 1:100, piano primo

13. Documentazione fotografica prodotta dall'esperto

Documentazione urbanistica ed edilizia

14. Certificato di Destinazione Urbanistica

15. Istanze pec presentate all'Ufficio SUE/Condonò del Comune di Villabate:

15.1. Istanza accesso atti del 18/02/2025 e risposta SUE

15.2. Istanza inoltrata al SUE il 11/09/2025 e risposta dell'ufficio del 29/10/2025

15.3. Istanze pec inoltrate al SUE in data 21/11/2025 e 16/12/2025 e risposta dell'ufficio del 19/12/2025

16. Pratica edilizia. Istanza di rilascio della licenza di costruzione con progetto allegato approvato il 18/06/1964

Atti di provenienza

17. Atto di acquisto del 19/11/2008, rep. 51704, notaio Domenico Zalapì, trascritto presso i PP.RR.II. di Palermo il 26/11/2008 ai nn. 71147/47800 (titolo di proprietà degli esecutati)

18. Atto di divisione del 03/04/1980, rep. 964, notaio Tommaso Falletta, trascritto il 29/04/1980 al numero di registro particolare 13209

Documentazione ipotecaria

19. Elenco sintetico delle formalità dei beni pignorati

20. Visura Catasto Energetico Fabbricati



Atti di compravendita dei comparabili utilizzati per la stima

21. Atto compravendita rep. n. 17244 del 23/04/2024 a rogito del notaio Carlo Barabbino

22. Atto compravendita rep. n. 37084 del 05/11/2024 a rogito del notaio Vincenzo Marretta

23. Quotazioni Omi residenziale 1° sem. 2025, zona D2/Zone di sviluppo del centro storico

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, data 27/12/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Daniela Carollo

