

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.211/2024 R.G.E.

promossa da

contro



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Giudice:

C.T.U.

Dott. ssa Grazia Giuffrida

Arch. Roberto Manno



INDICE

PREMESSA	pag 02
RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES	
QUESITO n.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag 03
QUESITO n.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto e la loro descrizione materiale	pag 06
QUESITO n.3 Identificazione catastale del bene pignorato	pag 13
QUESITO n.4: Schema sintetico descrittivo del lotto	pag 18
QUESITO n.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag 18
QUESITO n.6 Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag 19
QUESITO n.7 Stato di possesso attuale dell'immobile	pag 23
QUESITO n.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag 24
QUESITO n.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag 25
QUESITO n.10 Esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo	pag 25
QUESITO n.11 Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag 25
QUESITO n.12 Valutazione dei beni e criteri di stima adottati	pag 25
QUESITO n.13 Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag 30
RIEPILOGO	pag 30



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 211/2024

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ELMA MANGIONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

*Villetta per civile abitazione sita nel comune di Cinisi (PA), contrada Costa Vecchia o contrada
Casa Api snc, censita al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 404*



Esperto stimatore: Arch. Roberto Manno via Raffaello 2/A – 90145 Palermo

e-mail: archmanno@libero.it – Pec: roberto.mano@archiworldpec.it



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE LOTTO UNICO GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Con provvedimento del 31/03/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto Arch. Roberto Manno, iscritto All'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4077 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Questo Tribunale, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 01/04/2025 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 custode Avv. Elma Mangione, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 14/04/2025.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti del fascicolo, ed in particolare dalla Relazione Ipocatastale redatta dal Dott. Francesco Casarini Notaio in Anzola Dell'Emilia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna (BO), depositata telematicamente il data 28/05/2024 ho verificato l'assenza di altri creditori iscritti oltre al precedente.

Ho altresì verificato l'assenza di ulteriori proprietari del bene oggetto di pignoramento al di fuori dell'esecutato.

In data 05/05/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

Alla predetta data mi sono recato in Cinisi (PA) C.da Case Api n.19 presso la villetta unifamiliare, per dare inizio alle operazioni di consulenza.

Sui luoghi era presente oltre al Custode Giudiziario Avv. Elma Mangione, anche l'esecutato sig. [REDACTED]. Nel corso del sopralluogo ho proceduto agli accertamenti tecnici, come da mandato, prendendo visione dei luoghi, eseguendo in separati fogli il rilievo planimetrico nell'immobile (All. 5) e provvedendo, altresì, ad effettuare una adeguata



campagna fotografica sia degli spazi interni che di quelli esterni, la quale quest'ultima restituisce informazioni sullo stato di manutenzione e sui materiali.

Dagli accertamenti compiuti in situ, ho rilevato alcune difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale (conforme a quella depositata presso l'ufficio tecnico comunale) acquisita dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali; tali anomalie riguardano una parziale diversa distribuzione degli spazi interni e sono facilmente riscontrabili mettendo a confronto, l'elaborato planimetrico depositato agli uffici del Catasto con il rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dallo scrivente in occasione della visita di sopralluogo (All. 5 e 5.1).

Al termine del sopralluogo sono state scattate n. 15 fotografie ed allegate alla presente relazione.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva, del 28/03/2024 e successivamente trascritto il 17/05/2024 ai nn. 24148 Registro Generale 19411 Registro Particolare, riguarda il seguente immobile: *Fabbricato del tipo isolato, non avente caratteristiche di lusso con annesso terreno circostante, elevato ad un solo piano fuori terra, adibito a civile abitazione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi (PA) al foglio 20, particella 404, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani.*

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di una Villetta per civile abitazione nel comune di Cinisi (PA), contrada Costa Vecchia o Contrada Casa Api snc, ad una elevazione fuori terra, con corte di pertinenza estesa metri quadrati 1645 (milleseicentoquarantacinque), composta da quattro vani, cucina, w.c., ripostiglio, disimpegno e veranda a da un corpo distaccato adibito a locale di sgombero, confinante con la strada, con proprietà e con proprietà, salvo altro o diversi confini.

Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi (PA) al foglio 20, particella 404, contrada Costa Vecchia, piano T, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 141 mq, Rendita Euro 561,65"

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 in Notaio Dott. Valerio Bonomo da Palermo in data 03/08/2017 rep. n. 5451 racc. n. 4163 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 07/08/2017 ai nn. 31533/24022. da potere di _____ nata a _____ il _____

L'immobile è pervenuto a _____ il 10/01/1971 come segue:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa _____, con atto di compravendita Notaio Calì Alberto del 06/07/2000, rep. 12936 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 07/07/2000 al n. 27150 del registro generale e al n. 20246 del registro particolare.
- Per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa da _____, con atto di compravendita Notaio Calì Alberto del 09/11/2005, repertorio 15582 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 02/12/2005 al n. 66998 del registro generale e al n. 38204 del registro particolare ; al detto sig. _____

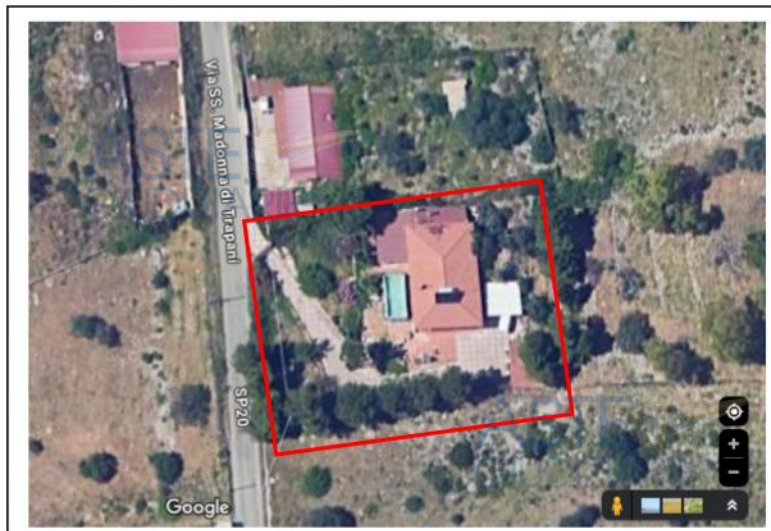
la predetta quota di $\frac{1}{2}$ era pervenuta da _____ sopra generalizzato, per atto di compravendita Notaio Calì Alberto del 06/07/2000 rep. 12936 sopra citato (All. 7 e 8).

Dati catastali:

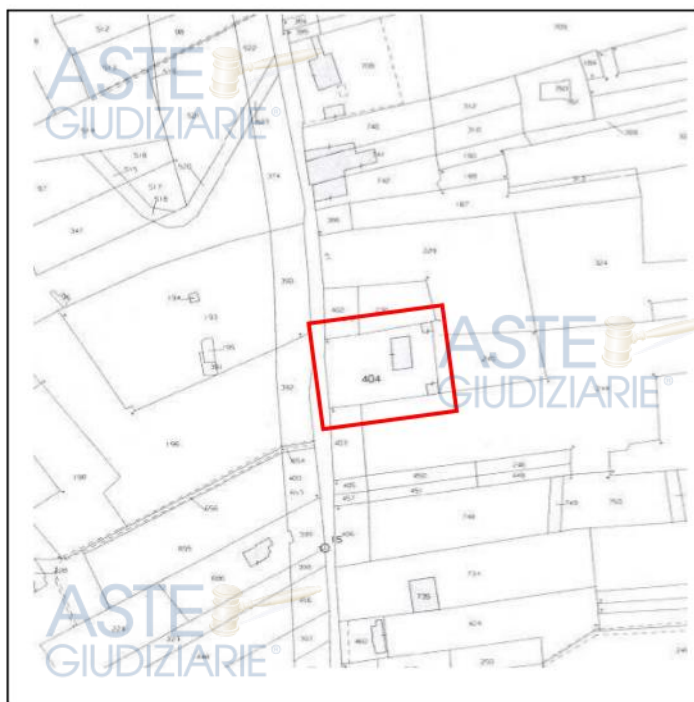
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All.1).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

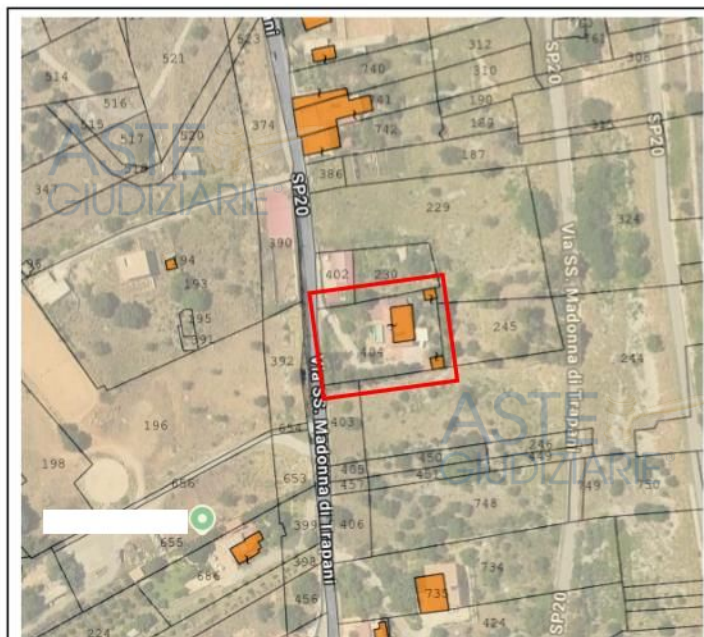
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 3 - 4), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



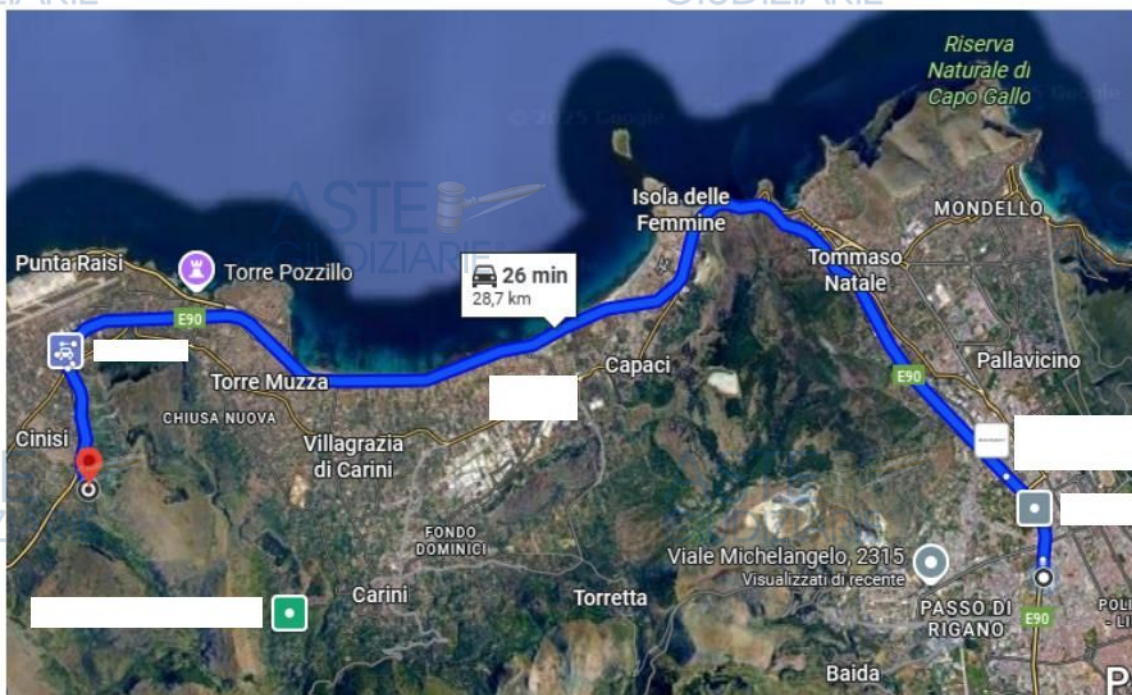
Estratto di mappa catastale



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 bene oggetto di valutazione è ubicato in Cinisi (PA), contrada Costa Vecchia o Contrada Casa Api n.19, in un'area extraurbana caratterizzata da insediamenti di edilizia residenziale del tipo stagionale ed insediamenti rurali, dista da capoluogo di provincia circa 29,0 km. Per raggiungere l'immobile *de quo* bisogna percorrere l'autostrada A29 PA-TP prendere l'uscita verso Cinisi, svoltare a sinistra in direzione Via Aldo Moro e a circa 340 m all'incrocio svoltare lievemente a sinistra direzione SS113, a distanza di circa 130 m svoltare a destra in direzione via Casimiro Abbate, percorrerla per circa 1,8 km, svoltare leggermente a sinistra e a circa 850 m si giunge al cancello d'ingresso dell'immobile pignorato contrassegnato da civ. 19.



Il terreno su cui insiste il fabbricato è di forma quadrangolare, delimitato da paletti in ferro e rete metallica.

L'ingresso all'immobile avviene superando la rampa carrabile volta a colmare il dislivello tra la strada e il terreno di sedime sul quale è stato realizzato l'immobile (cfr foto 1 e 2). Il terreno circostante l'immobile è pianeggiante, in parte rivestito con pavimentazione in mattoni di cemento e parte in mattoni di cotto, le restanti aree sono piantumate con essenze varie ed in parte lasciato a terreno incolto.

Confina rispettivamente :

- ✓ a Nord con part. lla 245 (stesso intestatario);
- ✓ a Sud. con strada provinciale;
- ✓ a Est con part. lle 403 e 244;
- ✓ a Ovest con part. lle 402 e 230.

L'immobile oggetto di valutazione è elevato ad un solo piano fuori terra è composto da un grande ambiente soggiorno cucina, due camere da letto (una matrimoniale ed una singola), due w.c (bagno e doccia) , un disimpegno e un piccolo ripostiglio. Il fabbricato è realizzato con struttura portate del tipo intelaiata in c.a ed orizzontamenti in latero cemento con travetti in c.a tipo prefabbricati e volterrane, murature di tamponamento realizzate in conci di tufo e tramezzature in segati di tufo. La copertura del tetto è a quattro falde con tegole alla marsigliese. Esiste altro corpo di fabbrica accessorio adibito a deposito - garage , anch'esso con struttura in c.a e tamponamenti in conci di arenaria e tetto spiovente in legno e sovrastanti tegole marsigliesi.

Il paramento esterno dell'immobile destinato a civile abitazione è rifinito con strato di finitura tipo Li Vigni. La costruzione del fabbricato risale al 1978.

L'accesso all'immobile avviene dalla porta d'ingresso posta nella zona porticata/veranda che immette nel grande ambiente living di mq 48,65, dotato sul lato sinistro di un angolo camino, proseguendo dall'ingresso a destra una porta consente l'accesso alla camera da letto doppia di mq 17,92, il disimpegno di mq 9,11 distribuisce i vari ambienti / accessori, ovvero a destra il w.c bagno di mq 7,45 , con vasca idromassaggio, dotato di areazione naturale con affaccio sul retro prospetto, a seguire un piccolo ripostiglio di mq 1,84, un w.c doccia di mq 5,68 anch'esso dotato di areazione naturale sempre sul lato interno ed infine una camera da letto singola di mq 12,54. Nell'area retrostante il fabbricato ed in aderenza al vano cucina/living, risulta realizzata una tettoia in legno ed un angolo cucina in muratura con forno a legna (cfr foto n. 6 e 7)

L'approvvigionamento idrico avviene con allaccio diretto alla condotta idrica comunale, originariamente era stato predisposto un serbatoio di riserva idrica interrato; oggi non più utilizzato per le motivazioni sopra rese. Lo scarico dei reflui avviene tramite allaccio ad una vasca settica tipo imhoff posto a valle dell'abitazione. Completa la dotazione dell'immobile *de quo* un corpo distaccato adibito a deposito /garage di 16 mq.

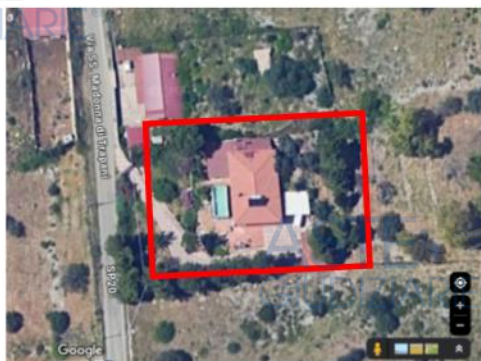


Foto aerea estratta da "Google Maps"



Foto 1 - Vista prospettica ingresso carrabile





Foto 2 vista prospettica fabbricato



Foto 3 Prospetto principale



Foto 4 - scorcio prospettico fabbricato -



Foto 5 - prospetto laterale -



Foto 6 copertura in legno porticato esterno

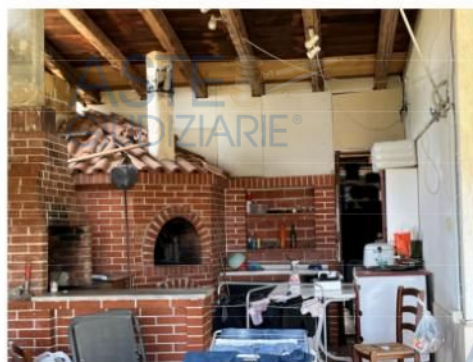


Foto 7 - cucina in muratura nel porticato esterno



Foto 8 - Living/cucina -

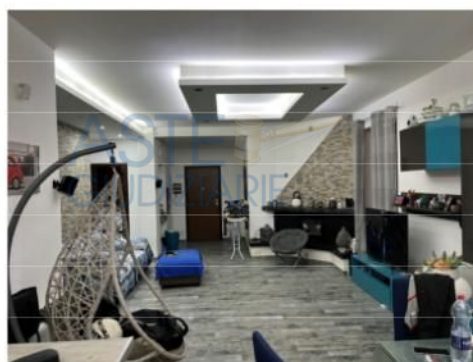


Foto 9 - Living angolo camino



Foto 10 – Living/cucina



Foto 11 – Camera da letto matrimoniale



Foto 12 – wc bagno



Foto 13 – wc doccia

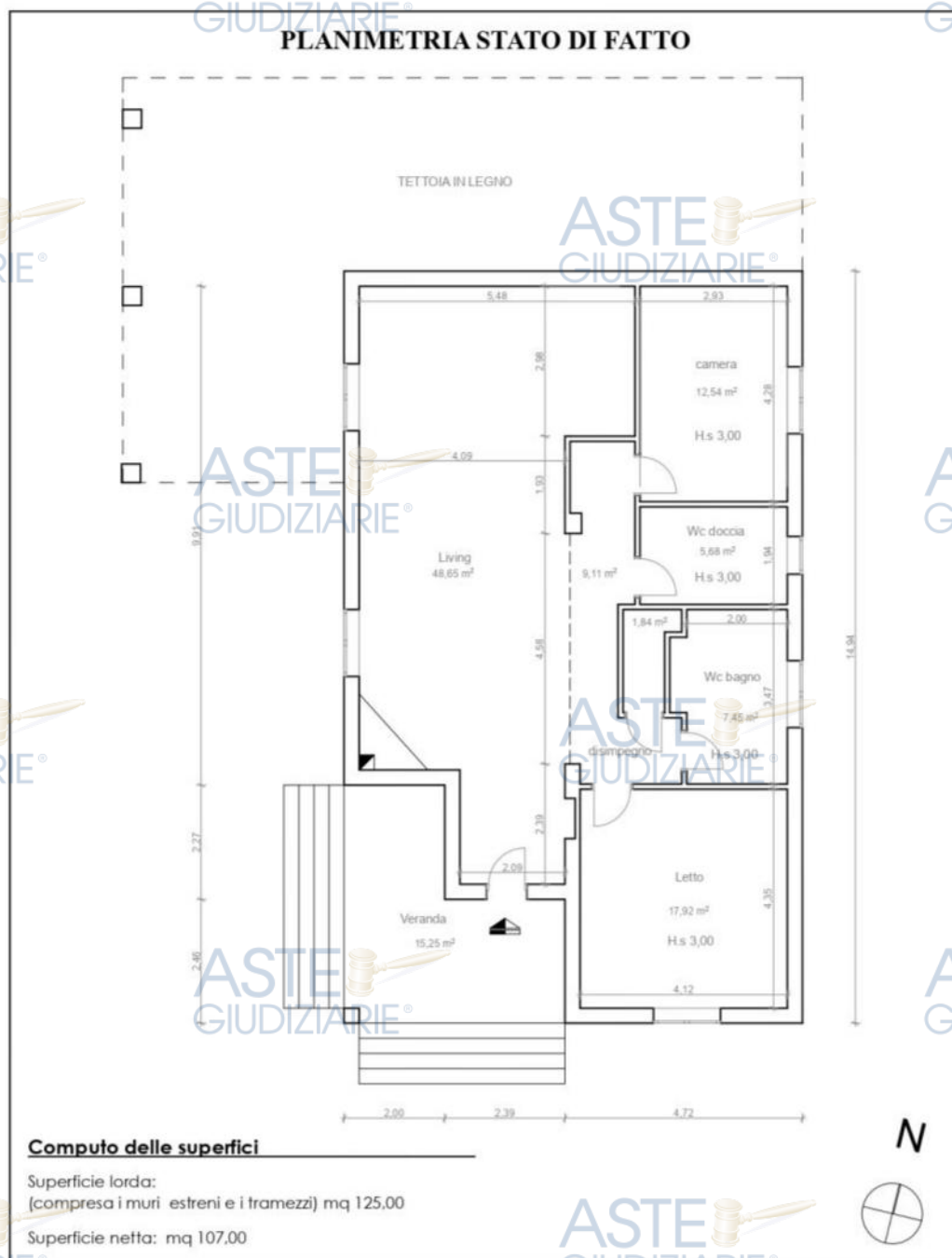


Foto 14 – Ripostiglio



Foto 15 – Cameretta singola

Si riporta di seguito la planimetria dello stato attuale dell'immobile, con indicazione delle superfici dei vani e della superficie utile calpestabile (All.5).



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Il fabbricato ha una superficie netta di mq 107,00 e una superficie lorda complessiva (compresa muri esterni e tramezzi) di **mq 125,00**.

Superficie locale accessorio – garage **mq 16,00**

Superficie non residenziale comunicante (portico veranda) **mq 15,25**

Area di pertinenza terreno (1.645 mq – 141 mq) = **mq 1.504,00**

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che ha recepito appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R.138/98. Per questa tipologia edilizia (abitazione in villino) la superficie commerciale è data dalla somma di:

- vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);
- vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente.

Si procede al calcolo della superficie commerciale dell'immobile calcolando la superficie "omogeneizzata" delle pertinenze accessorie.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE		
Superficie coperta appartamento	mq	125,00
Locale accessorio – garage - non collegato		
	$(mq\ 16,00 \times 0,25) =$	mq 4,00
Superficie non residenziale comunicante (portico veranda)		
	$(mq\ 15,25 \times 0,30) =$	mq 4,58
Corte (mq 1.645 – sup. coperta app. – sup. locale accessorio) mq 1.504		
** $(mq\ 125,00 + mq\ 16,00) \times 0,10 + (1.363 \times 0,02) =$	mq	41,36
Totale superficie commerciale "omogeneizzata"	mq	174,94

Nota

**** Nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente.**

Tutti gli ambienti sono rifiniti in ogni parte, in particolare i pavimenti sono in ceramica effetto legno (18x82 cm), il w.c bagno e doccia, risultano rivestiti in piastrelle di ceramica sia sul pavimento che sulle pareti, includono un vaso igienico in porcellana vetrificata smaltata, un lavabo in porcellana vetrificata smaltata, un bidet in porcellana vetrificata e un piatto doccia ed una vasca da bagno con idromassaggio. Le pareti interne dell'intero appartamento sono realizzate con intonaco civile e tinteggiate con idropittura nei colori tenui.

L'altezza media è di circa m 2,90, gran parte degli ambienti risultano controsoffittati con pannelli in cartongesso e/o lastre di gesso disposte su quote differenti.

Gli infissi sono in legno con scuri interni ed esterni anch'essi in legno, le porte interne sono del tipo tamburato, la porta d'ingresso è del tipo corazzata.

L'impianto idrico-sanitario, risulta sottotraccia nella pavimentazione e nella muratura, l'impianto elettrico e di canalizzazione antenna TV sono anch'essi del tipo sottotraccia, tutti funzionanti per i quali non sono state fornite le certificazioni che ne attestano la conformità a norma di legge.

L'appartamento, è dotato di impianto di riscaldamento, il raffrescamento è assicurato da condizionatori d'aria distribuiti su alcuni ambienti. Nel complesso il fabbricato all'interno si presenta in sufficiente stato di manutenzione, rimangono da ultimare alcune lavorazioni di finitura nel w.c bagno, il paramento esterno si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, necessitano interventi di manutenzione dei prospetti (cfr. foto 3, 4 e 5).

Come si è potuto accertare, l'immobile è dotato di attestato di conformità energetica, previsto ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L.90/2013, rilasciata dall'arch. Giovanni Lo Bello in data 01/08/2017, il quale dopo verifiche eseguite in situ ha certificato l'immobile in classe "E" (documento allegato all'atto di compravendita)

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Cinisi al foglio 20, particella 404, contrada Costa Vecchia, piano T, categoria A/7 , classe 2, vani 7,5 , superficie catastale 141mq

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	404			A/7	2	7,5 vani	Totale 141 m ² escluse aree scoperte 122 m ²	€ 561,65
Indirizzo	Contrada Costa Vecchia piano T.							

Le visure catastali attuale e storica (All. 1), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 28/03/2024 e successivamente trascritto il 17/05/2024 ai nn. 24148 Reg. Gen. 19411 Reg. Part.

Analizzando la certificazione ipocatastale redatta dal Notaio Francesco Casarini allegata al fascicolo, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà:

Situazione degli intestati dal 03/08/2017

██████████ nato a Palermo il ██████████ l'immobile de quo, in quota 1/1 in piena proprietà, è pervenuto da ██████████ in piena proprietà per atto di compravendita in Notaio Dott. Valerio Bonomo da Palermo in data 03/08/2017 rep. n. 5450 racc. n 4162 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 07/08/2017 ai nn. 31533/24022.

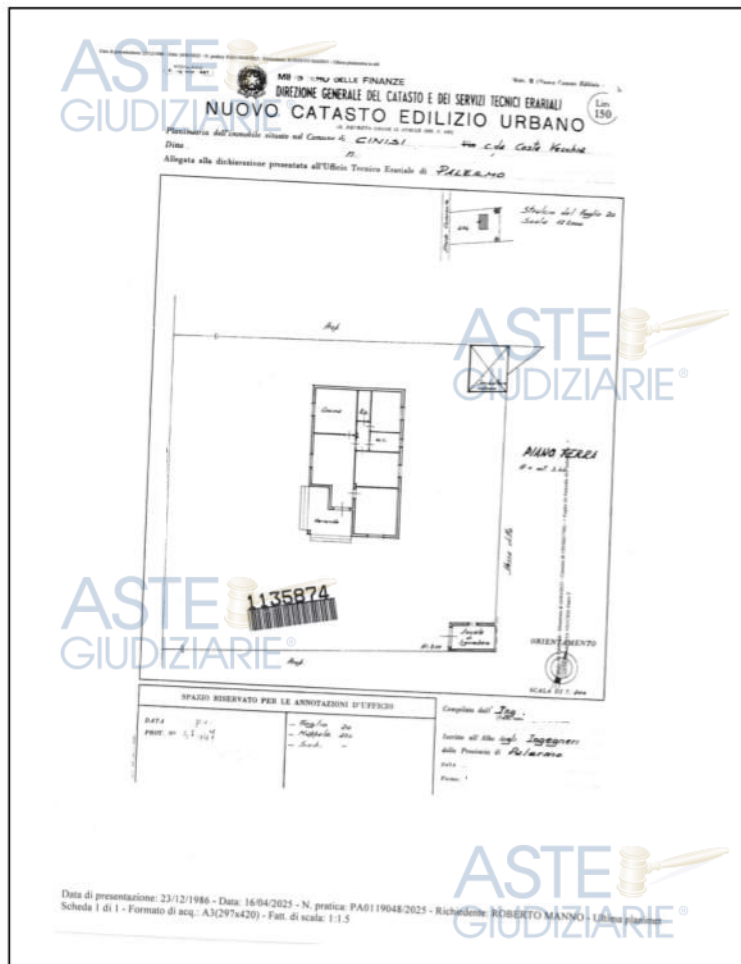
Situazione degli intestati dal 06/07/2000 e 09/11/2005

L'immobile è pervenuto a ██████████ come segue:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa da ██████████, con atto di compravendita Notaio Calì Alberto del 06/07/2000, rep. 12936 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 07/07/2000 al n. 27150 del registro generale e al n. 20246 del registro particolare.
- Per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa da ██████████, con atto di compravendita Notaio Calì Alberto del 09/11/2005, repertorio 15582 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 02/12/2005 al n. 66998 del registro generale e al n. 38204 del registro particolare; al detto sig.

██████████ la predetta quota di $\frac{1}{2}$ era pervenuta da sopra generalizzato, per atto di compravendita Notaio Calì Alberto del 06/07/2000 rep. 12936 sopra citato.

Si riportano estratto della planimetria catastale corrispondente alla p.lla 404

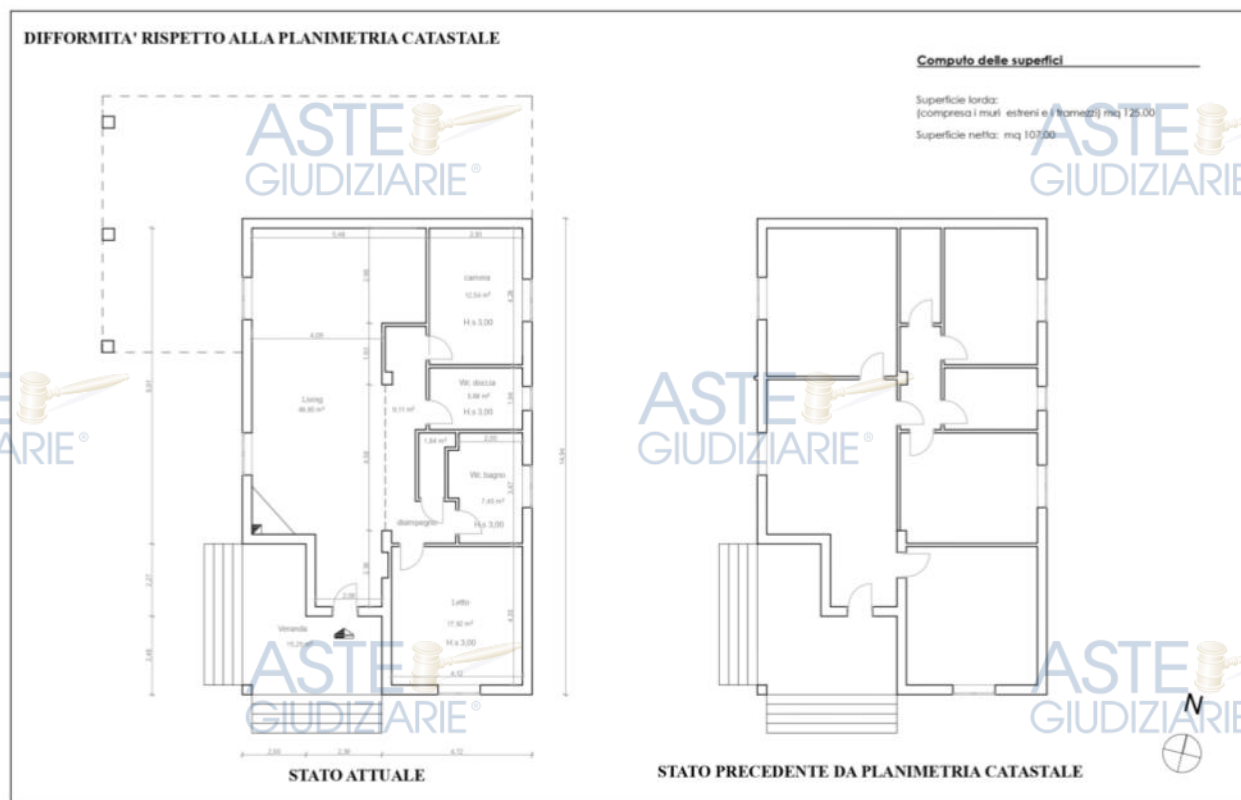


Estratto planimetria catastale (All. 2)

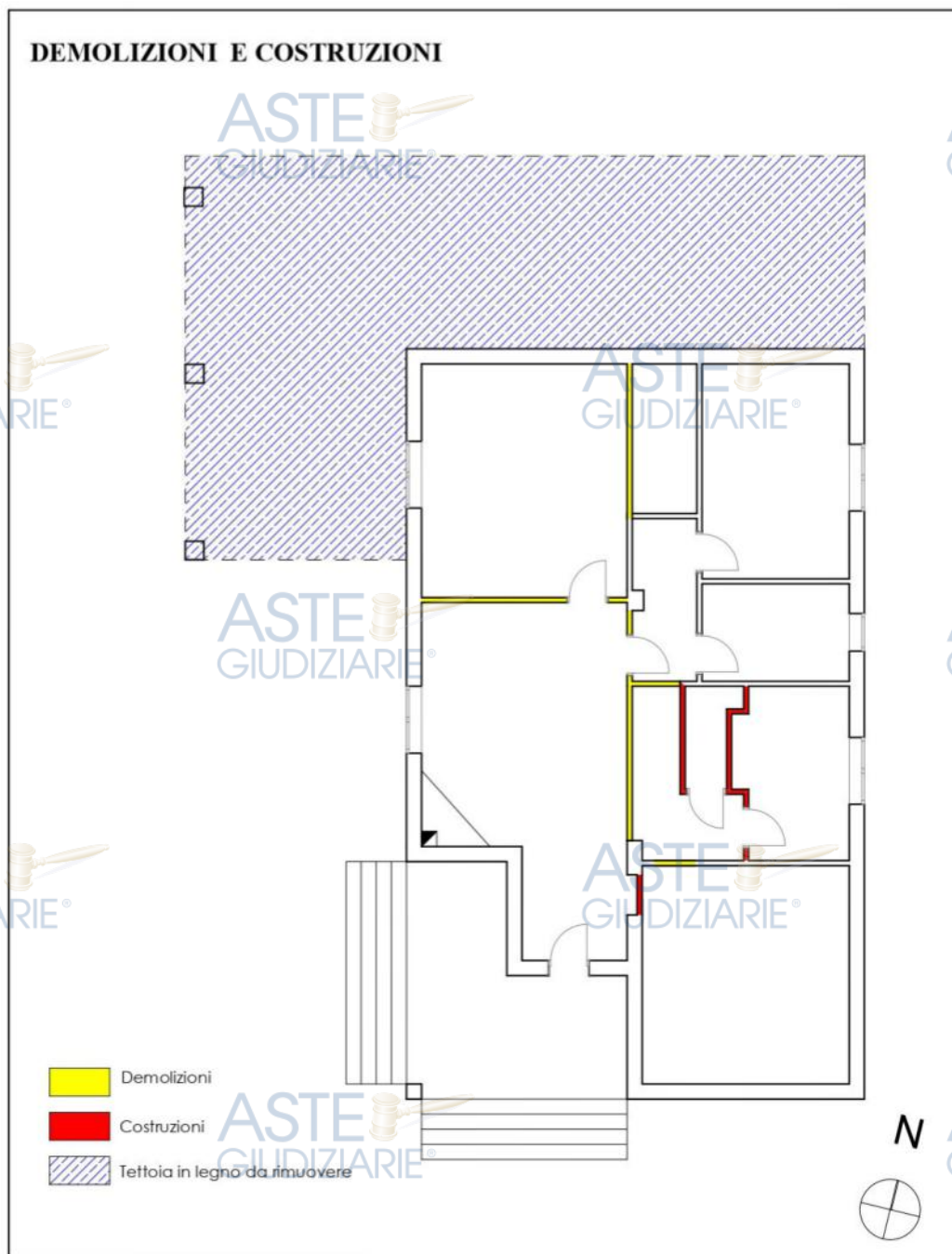
Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel corso del sopralluogo effettuato in data 05/05/2025 e la planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni
- realizzazione di una tettoia in legno nella parte retrostante l'immobile

tali differenze sono facilmente individuabili mettendo a confronto la planimetria catastale con il rilievo eseguito dallo scrivente in occasione del sopralluogo.



Rilievo attuale dei luoghi e raffronto con planimetria catastale (All. 5)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità (demolizioni e ricostruzioni)
(All. 5.1)

I costi per la regolarizzazione dell'allineamento catastale allo stato attuale sono valutabili in:

€ 550,00 pratica DOCFA

€ 50,00 diritti di istruttoria Catasto

Tali valori verranno detratti dal valore di stima.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile – Villino destinato a civile abitazione ubicato in Cinisi contrada Costa Vecchia o Contrada Casa Api n.19, elevata ad un solo piano fuori terra; composto da un grande ambiente soggiorno cucina, due camere da letto (una matrimoniale ed una singola), due w.c (bagno e doccia) , un disimpegno e un piccolo ripostiglio. Esiste altro corpo di fabbrica accessorio adibito a deposito – garage; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cinisi al Foglio 20 particella 404 cat. A/7. L'immobile è stato costruito in assenza di licenza o concessione edilizia, ma per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Cinisi Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11/2000 in data 29 febbraio 2000. La planimetria catastale dell'immobile presenta parziale difformità rispetto allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni. Nell'area retrostante il fabbricato ed in aderenza al vano cucina/living, risulta realizzata una tettoia in legno ed un angolo cucina in muratura con forno a legna, in assenza di alcun provvedimento autorizzativo. Gli interventi eseguiti all'interno dell'immobile (al netto della copertura in legno da considerarsi opera abusiva) possono essere regolarizzati con C.I.L.A. tardiva da presentare all'U.T.C. di Cinisi e successivo aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura Docfa, ed infine presentazione della pratica al comune di Cinisi per il rilascio dell'agibilità tramite "SCA"

L'immobile è dotato di Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.)

PREZZO BASE DELL'INTERO € 105.000,00 (diconsi Euro Centocinquemila/00)

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

Per verificare la proprietà del bene in capo al debitore e l'accertamento dell'esatta provenienza del suddetto bene, in occasione del sopralluogo avvenuto in data 05/05/2025, l'esecutato sig. [REDACTED] ha prodotto copia dell'atto di compravendita a rogito del

Notaio Valerio Bonomo del 03/08/2017 rep. n° 5450 racc. n° 4162 e trascritto a Palermo in data 07/08/2017 al numero di reg. gen. 31533 e numero di reg. part. 24022 (**All. 6**) oltre a fornire copia degli atti derivativi per comprenderne meglio i passaggi di proprietà del bene all'odierno esecutato (**All. 7 e 8**).

Dall'esame del documento (**All. 6**) si legge testualmente: " *La sig.ra _____ come sopra rappresentata, vende e trasferisce al sig. _____, che accetta ed acquista la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Cinisi, contrada Costa Vecchia o Case Api snc e precisamente:*

- a) *villetta per civile abitazione di una elevazione fuori terra, con corte di pertinenza estesa metri quadrati 1645 (milleseicentoquarantacinque), composta da quattro vani, cucina w.c, ripostiglio disimpegno e veranda e da un corpo distaccato adibito a locale di sgombero, confinante con la strada, con proprietà Venuti e con proprietà _____, salvo altri diversi confini*
Censito al catasto fabbricati del Comune di Cinisi (PA) al foglio 20, particella 404, contrada Costa Vecchia, piano I, categoria A/7, classe 2, vani 7,5, superficie catastale 141mq (...).
- b) *Appezamento di terreno di pertinenza della villetta esteso catastalmente metri quadrati 1200 (milleduecento), confinante con la villetta sopra descritta, con proprietà _____ e con proprietà _____, salvo altri diversi confini.*

Censito al catasto terreni del comune di Cinisi (PA) al foglio 20, particella 245, qualità frassineto, classe 2, are 12, centiare 0. (...)."

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

Al fine di completare la raccolta di informazioni sul bene, oggetto della presente valutazione, in data 21/05/2025 ho depositato telematicamente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cinisi, istanza assunta al protocollo di quest'Ufficio al n. 0015963 per la richiesta di presa visione e copia del fascicolo, riguardante la verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico (**All. 9**).

La consultazione del fascicolo è avvenuta in data 12/07/2025 dal quale è emerso che:

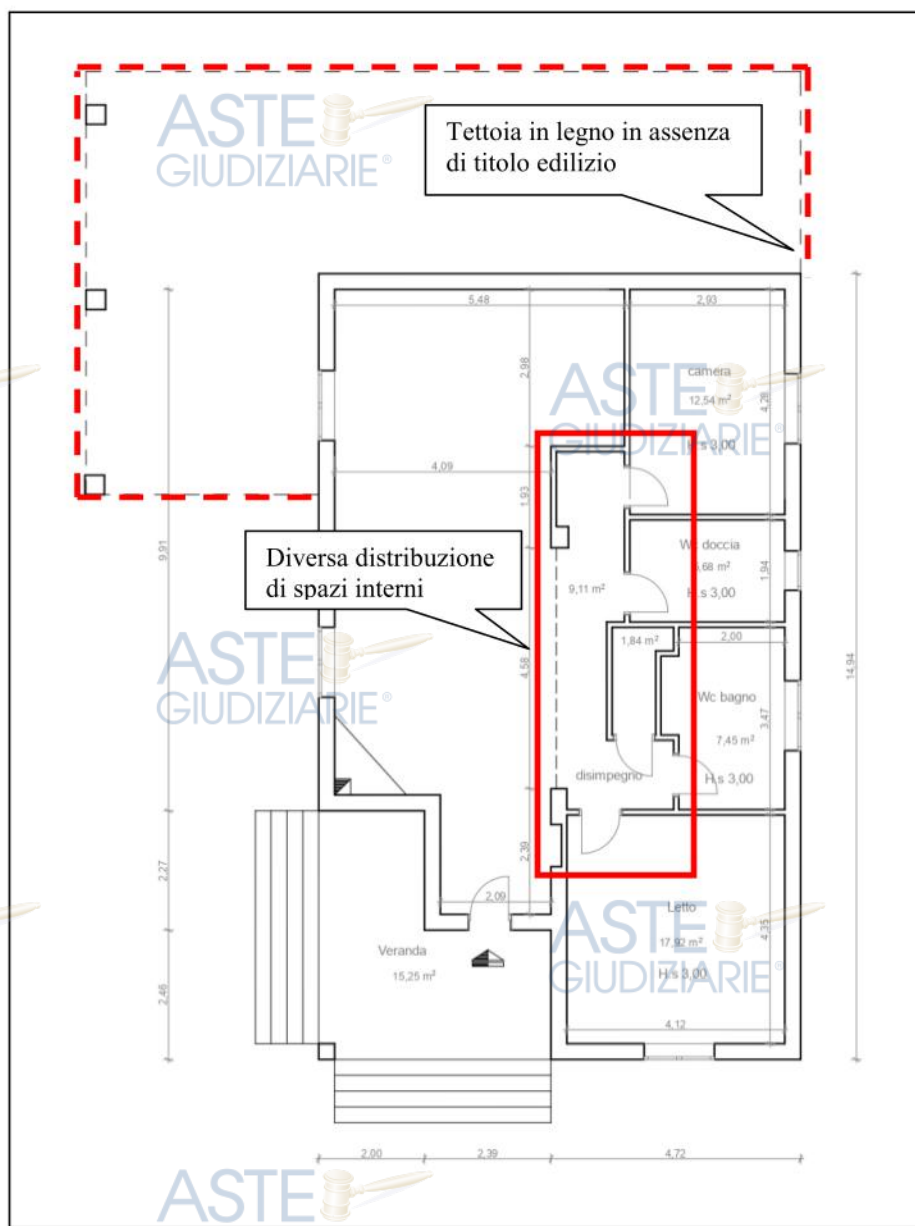
- In data 29/12/1986 veniva presentata istanza di concessione in sanatoria da parte dell'allora proprietario sig. Misuraca Damiano - pratica edilizia n. 1446 prot. 15140 del 29/12/1986 ai sensi della L.47/85 e L.R. 47/85, allegando la documentazione preliminare quale atto notorio, ricevuta di versamenti oblazione, relazione tecnica descrittiva, elaborati grafici, ricevuta di accatastazione N.C.E.U. (**All. 10**);

- Successivamente in data 02/12/1999 veniva prodotta documentazione integrativa per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria da parte del nuovo proprietario sig. _____ consistente in certificato di idoneità sismica e relazione tecnica descrittiva (**All. 11**);
- In data 23/02/2000 prot. 3069 il sig. _____ presentava istanza per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico fognario e provenienti dal fabbricato per civile abitazione, per il quale è stata presentata istanza di sanatoria edilizia, prot. 15140 del 29/12/1986 (**All. 12**);
- In data 29/02/2000 il Comune esprimeva parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 11/2000 (**All. 13**);
- Contestualmente veniva rilasciata autorizzazione allo scarico dei reflui n. 7/2000 ai sensi dell'art. 40 L.R. n. 27/86 (**All. 14**).

Si riportano di seguito l'estratto grafico del progetto autorizzato e la planimetria del rilievo attuale con evidenziato in rosso le difformità riscontrate.







**Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato**

Le difformità riscontrate (al netto della tettoia in legno) potranno essere regolarizzate dal promettente acquirente avvalendosi della consulenza di un professionista abilitato (geometra, ingegnere o architetto) che ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016 potrà depositare presso l'U.T.C. di

Cinisi una CILA tardiva, concluderà l'iter edilizio la pratica per il rilascio dell'agibilità "SCA".

Per quanto concerne la tettoia realizzata nella parte retrostante a confine con la zona cucina/living, la stessa andrà rimossa in quanto costituisce aumento di volumetria rispetto al progetto autorizzato con la concessione edilizia in sanatoria (pratica edilizia n. 1446 prot. 15140 del 29/12/1986) e pertanto andranno ripristinati i luoghi in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile in ordine alla parziale diversa distribuzione di spazi interni con la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva vengono di seguito elencati.

€ 1.000,00 costo della sanzione;

€ 50,00 diritti fissi di istruttoria Comune di Cinisi

€ 650,00 Onorario del tecnico per la presentazione della pratica edilizia (CILA tardiva)

€ 500,00 Onorario del tecnico pratica SCA

Infine nell'immobile oggetto del presente provvedimento, come sopra esposto, è stata realizzata, nell'area retrostante il corpo di fabbrica, una copertura in legno in assenza di alcuna autorizzazione edilizia oltre ad avere generato un aumento della volumetria esistente. L'opera nel complesso non può essere regolarizzata sulla base della legislazione vigenti in materia urbanistica ed edilizia, è da considerarsi abusiva e pertanto dovrà essere rimossa e ripristinato lo stato originario.

Il costo indicativo per la rimozione della copertura in legno è valutabile nell'intorno di € 3.000,00

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e per la demolizione della tettoia saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla moglie che attualmente lo abitano.

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 pari a **circa euro 5.200,00**,
come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 600,00**
come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

L'accertamento dell'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto della presente valutazione, è avvenuto attraverso la consultazione della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L.302/1998 rilasciata dal Dott. Francesco Casarini Notaio in Anzola Dell'Emilia, relativa alla storia del dominio dell'ultimo ventennio, antecedente alla data del pignoramento del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Dall'esame di detta documentazione risulta quanto segue:

██████ nato a ██████ il ██████ l'immobile de quo, in quota 1/1 in piena proprietà, è pervenuto da ██████, in piena proprietà per atto di compravendita in Notaio Dott. Valerio Bonomo da Palermo in data 03/08/2017 rep. n. 5450 racc. n. 4162 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 07/08/2017 ai nn. 31533/24022.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 29 Agosto del 2017 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo al numero generale 33419 e al numero particolare 4252, Notaio Bonomo Valerio 03/08/2017 rep. n. 5450 racc. n. 4162, di € 340.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A sede Roma c.f.: 09339391006

a fronte di un capitale di € 170.000,00, durata 30 anni, a carico di nato a
titolare della piena proprietà.

Debitore non datore [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Verbale di pignoramento Immobili trascritto il 17/05/2024 al n. 24148 del registro generale e al n. 19411 del registro particolare, Corte d'Appello di Palermo - Unep di Palermo del 02/04/2024, rep 3837, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma c.f. 09339391006, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], titolare della piena proprietà

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

Dalla lettura della visura catastale storica (**All. 1**) si evince che l'immobile *de quo* tra gli intestatari non figura il Demanio Pubblico.

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

Dalla documentazione reperita non risultano diritti reali quali censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

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

Trattandosi di un immobile indipendente non risultano spese di gestione insolute, né risultano altri procedimenti in corso oltre alla presente procedura esecutiva.

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

Qui di seguito verranno esposti due procedimenti di stima, uno sintetico ed uno analitico che consentiranno di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile de quo, ovvero definire l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

La stima sintetica si basa sulla conoscenza del mercato dei beni analoghi a quello da stimare, facendo riferimento ad immobili simili a quello oggetto di valutazione sia per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e quindi su un confronto tra un “prezzo medio” ed il prezzo che presumibilmente possiamo attribuire al bene oggetto di valutazione.

Con questo procedimento, è ovvio che i beni debbano essere “analoghi”, ed il confronto vada fatto per parametri identici, ovvero mq. con mq., mc. con mc., vani con vani.

Per caratteristiche estrinseche s’intendono la posizione del bene nel territorio ed in particolare nella città; mentre, per caratteristiche intrinseche, si intendono quelle legate alle caratteristiche proprie del bene, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza e l’orientamento, l’altezza sulla quota stradale, il grado di finitura, la fruibilità dovuta alla distribuzione interna degli spazi, ecc..

La stima analitica consiste nel prendere in esame la produttività del bene, proiettata nel futuro, ovvero giungere alla formulazione di un valore di stima scomponendo il bene in esame nelle sue caratteristiche tecniche, economiche e giuridiche, considerandole separatamente e nelle relazioni che dette caratteristiche hanno fra loro e col bene intero.

Questo tipo di stima è basato sulla formula di capitalizzazione, il Reddito Netto ed il Tasso di Capitalizzazione, che possono essere ricavati solo attraverso una approfondita analisi di compravendita del mercato immobiliare, e sulla base della sensibilità ed esperienza della figura dell’estimatore.

$$V_m = R_n / r \quad \text{in cui } V_m = \text{valore di mercato}$$

$$R_n = \text{Reddito netto}$$

$$r = \text{Tasso di capitalizzazione}$$

Si otterranno così due valori; quello determinato dalla stima sintetica e quello determinato dalla stima analitica. Nessuno dei due valori potrà essere assunto, indipendentemente dall’altro, come vero valore dell’immobile, il quale sarà determinato da una media dei due valori.

Infine avremo dunque:

$$V_m = [V_m (\text{stima sintetica}) + V_m (\text{stima analitica})] / 2$$

Stima del valore di mercato dell’immobile

Dati metrici e consistenza dell’immobile:

La superficie commerciale dell’appartamento è pari a **mq 174,94**

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE		
Superficie coperta appartamento	mq	125,00
Locale accessorio – garage - non collegato		
$(mq\ 16,00 \times 0,25) =$	mq	4,00
Superficie non residenziale comunicante (portico veranda)		
$(mq\ 15,25 \times 0,30) =$	mq	4,58
Corte (mq 1.645 – sup. coperta app. – sup. locale accessorio) mq 1.504		
$** (mq\ 125,00 + mq\ 16,00) \times 0,10 + (1.363 \times 0,02) =$	mq	41,36
Totale superficie commerciale "omogeneizzata"	mq	174,94

Stima sintetica

Le indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari, presente nel territorio, con particolare riguardo a quelle presenti nel comune di Cinisi ove insiste l'immobile oggetto di stima e sui siti web, hanno consentito allo scrivente di raccogliere una quantità di informazioni, per lo più concentrate tra la zona di sviluppo del centro urbano e la zona prettamente turistica caratterizzata da ville sparse direzione Punta Raisi, volte alla determinazione di un prezzo medio di mercato tali da poterle comparare con il bene da valutare; a tal riguardo si riportano di seguito i dati raccolti:

Agenzia Immobiliare	Ubicazione	Locali	Servizi	Piano	Superficie m²	Prezzo di vendita	€/m²
Rexer - Rif.323599	Piano Margi - Contrada Gifina	5	2 w.c	p.T	150	€ 200.000,00	€ 1.333,33
A Property Rif. 23075	via Santissima Madonna di Trapan - Contrada Fri	3	2 w.c	P.T	165	€ 259.000,00	€ 1.569,70
Immobiliare del Golfo Rif. 60903942	Contrada Pozzillo	3	1 w.c	P.T	105	€ 99.000,00	€ 942,86
Desiderio Di Casa Rif. VRV19080	Contrada Sino Chianola	3	1 w.c	P.T	80	€ 150.000,00	€ 1.875,00
Frimm Immobiliare Rif.	Via Piersanti Mattarella	4	1 w.c	p.T	200	€ 205.000,00	€ 1.025,00
Desiderio Di Casa Rif. VRV18138	Contrada Sino delle Rose	5	3 w.c	P.T	90	€ 150.000,00	€ 1.666,67
Immobiliare di Palazzolo Piergiacomo Rif. 16/25	Via Casimiro Abbate	4	1 w.c	P.T	60	€ 120.000,00	€ 2.000,00
Immobiliare di Palazzolo Piergiacomo Rif. 18/24	Via Porrazzi	5	1 w.c	p.T	100	€ 150.000,00	€ 1.500,00
Desiderio Di Casa Rif. VRV16180	Piano Margi	4	2 w.c	P.T + S	120	€ 190.000,00	€ 1.583,33

Il valore medio sulla base delle indagini di mercato è pari a € 1.499,54

il prezzo mostrato in pubblicità non corrisponde al prezzo di vendita, a causa della trattativa tra le parti e relativo sconto.

Analogamente ho consultando i dati ufficiali forniti dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari "OMI" dell'Agenzia delle Entrate, il quale fornisce uno strumento valido riportando i valori minimi e massimi al metro quadro presenti in tutta Italia, aggiornati ogni 6 mesi, e nello specifico per gli immobili presenti nell'area urbana della città/ comune oggetto di indagine.

Dalla consultazione della Banca dati dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari "OMI" dell'Agenzia delle Entrate ho potuto rilevare i seguenti valori di compravendita:

Tipologia zona OMI	Stato Conservativo	Valore di mercato E/mq			Valore di locazione		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Ville e villini	Normale	€ 420,00	€ 620,00	Lorda	1,5	1,9	Lorda
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato - Anno 2024 - Semestre 2							
Fascia/zona: Centrale /Zona R2 extraurbana / Zone Rurali							

Sulla base delle indagini di mercato eseguite sono state analizzate le caratteristiche estrinseche dell'immobile de quo, cioè quelle legate alla sua posizione nel territorio, alla destinazione urbanistica dell'area, alla distanza del centro urbano e alla comodità dei servizi periferici che lo collegano con il centro abitato, le sue caratteristiche intrinseche, legate alla luminosità, alla spaziosità, all'orientamento, al grado di rifinitura, alla qualità dei materiali e alla distribuzione interna; le caratteristiche tecnologiche, legate alla tipologia costruttiva dell'immobile e alla dotazione di servizi; le caratteristiche produttive, cioè quelle relative ai costi gestionali e di manutenzione.

Alla luce di tali analisi, lo scrivente ha ritenuto utile che il valore di mercato capace di esprimere il bene oggetto di stima è pari a 850,00 €/m²

Tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è di 174,94 mq, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a

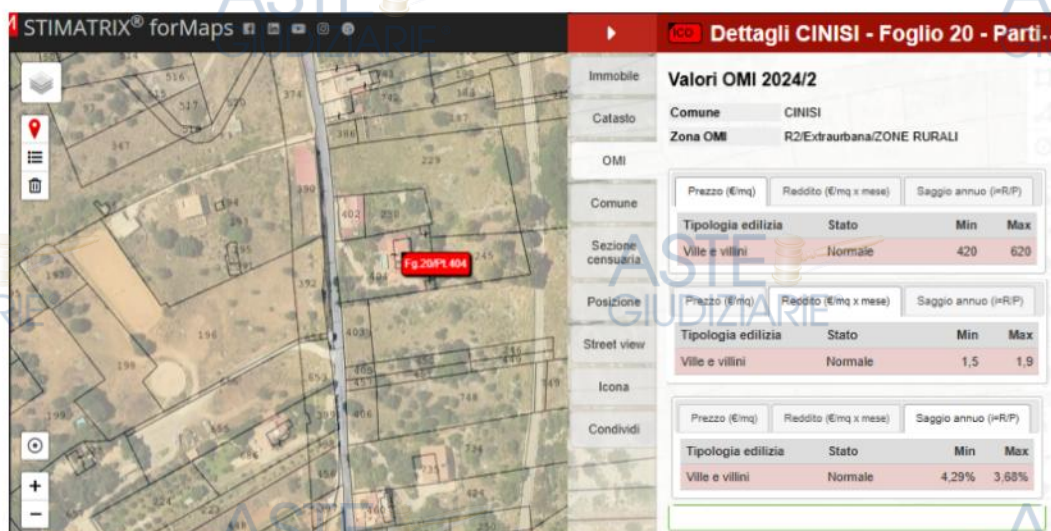
€ 850,00 x mq 174,94= € 148.699,00

e in c.t. € 149.000,00

Stima analitica

Analiticamente si procede con la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo di stima si basa sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è uguale all'accumulazione dei suoi redditi futuri. Partendo dal presupposto che l'immobile in oggetto è capace di esprimere un canone di affitto mensile, che oscilla tra 1,5 €/mq e 1,9 €/mq (rif. dati

dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2024) ho ritenuto utile, in ragione allo stato di manutenzione, applicare un valore di locazione di € 1,7



The screenshot shows the STIMATRIX forMaps software interface. On the left is a map view with a red pin indicating a specific location. On the right is a sidebar with the title 'Dettagli CINISI - Foglio 20 - Parti...'. Below the title, there are several tables and sections. The first section is 'Valori OMI 2024/2' with a table showing 'Comune' as CINISI and 'Zona OMI' as R2/Extrabana/ZONE RURALI. Below this are three tables for 'Prezzo (€/mq)', 'Rendimento (€/mq x mese)', and 'Saggio annuo (i=R/P)'. The first table has columns for 'Tipologia edilizia', 'Stato', 'Min', and 'Max'. The second table has columns for 'Tipologia edilizia', 'Stato', 'Min', and 'Max'. The third table has columns for 'Tipologia edilizia', 'Stato', 'Min', and 'Max'. The data in these tables is as follows:

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Ville e villini	Normale	420	620

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Ville e villini	Normale	1,5	1,9

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Ville e villini	Normale	4,29%	3,65%

Stima a reddito

Il canone annuo viene determinato, in relazione alle caratteristiche dell'immobile prima descritte, moltiplicando il valore (€/mq 1,7) per la superficie lorda commerciale, che è pari a **mq 174,94**

Calcolo del canone annuo: €/mq 1,7 x mq. **174,94** x 12 = €/annuo 3.568,77

Per determinare il canone netto si portano in detrazione al canone lordo annuo le spese necessarie per la gestione del bene valutabili nel 10% del reddito lordo.

Calcolo del canone annuo netto: € 3.568,77 - (0,10 x 3.568,77) = € 3.211,89

Per pervenire al valore di stima occorre capitalizzare il reddito netto con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari site nella zona in esame ha un valore di 3,80 %.

Calcolo del valore venale per capitalizzazione del reddito presunto

$$€ 3.211,89 \times 100 / 3,80 = € 84.523,42 \quad \text{e in c.t. € 84.500,00}$$

Media dei due valori determinati

Operando una media tra i due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore del bene in oggetto.

Calcolo del valore di mercato come media dei valori determinati :

$$€ (149.000,00 + 84.500,00) : 2 = € 116.750,00$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: €5.200,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 5.800,00**

$$V = € 116.750,00 - € 5.800,00^{(1)} = € 110.950,00$$

Nota 1. I suddetti oneri, intesi escluso iva e oneri di legge vari, sono puramente indicativi e salvo prescrizioni aggiuntive, così come il calcolo degli onorari che sono suscettibili di variazioni in quanto discrezionali.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 110.950,00 (Centodiecimilanovecentocinquanta/00 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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:

$€ 110.950,00 - 5\% \text{ di } € 110.950,00 = € 105.402,50$ (che si arrotondano in **€ 105.000,00**
diconsi Euro Centocinquemila/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)

RIEPILOGO

- Valore di mercato dell'immobile € 110.950,00
- Prezzo base d'asta € 110.950,00 – 5% di € 110.950,00 = in c.t € 105.000,00

Ciò è quanto in mia fede ed in serena coscienza posso affermare in espletamento dell'incarico conferitomi.

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. ROBERTO MANNO

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 Visura per immobile e storica per immobile
- All. 2 Planimetria catastale
- All. 3 Estratto di mappa
- All. 4 Inquadramento territoriale
- All. 5 Rilievo appartamento
- All. 5.1 Demolizioni e costruzioni
- All. 6 Atto di compravendita a rogito del Notaio Valerio Bonomo del 03/08/2017 rep. n°5450 racc. n°416
- All. 7 Atto derivativo del 09/11/2005 a rogito del Notaio Alberto Calì Rep. n. 15582 racc. n°9083
- All. 8 Atto derivativo del 06/07/2000 a rogito del Notaio Alberto Calì Rep. n. 12936 racc. n°7913
- All. 9 Istanza Uff. Tecnico Comune di Cinisi per accesso atti del 21/05/2025 prot. n. 0015963
- All. 10 Istanza Uff. Tecnico Comune di Cinisi per concessione edilizia in sanatoria-pratica edilizia n°1446 prot. 15140 del 29/12/1986 da parte dell'allora proprietario sig.
- All. 11 Istanza Uff. Tecnico Comune di Cinisi per integrazione rilascio di concessione edilizia in sanatoria del 09/12/1999 da parte del nuovo proprietario sig.
- All. 12 Istanza Uff. Tecnico Comune di Cinisi per rilascio autorizzazione allo scarico fognario del 23/02/2000 da parte del nuovo proprietario sig.
- All. 13 Concessione edilizia in sanatoria n. 11/2000 del 29/02/2000
- All. 14 Autorizzazione allo scarico dei reflui n. 7/2000 del 29/02/2000

Palermo, data 24/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. ROBERTO MANNO