TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 259/2023

CREDITORE PROCEDENTE: LUZZATTI POP NPLS S.R.L. (C.F. 11912920961)
contro
DEBITORE: (A)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DANIELE DI CRISTINA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Terrasini (PA), Via Ungheria n. 69 – 71 piano T – 1 (fg. 10 part. 1809) e terreno sito nel Comune di Cinisi (PA) (fg. 10 part. 2158)

Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Licata di Baucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 06/10/2024 il Giudice dell'Esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 5451 quale Esperto Stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 08/10/2024 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. Daniele Di Cristina, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 27/11/2024.

In data 16/01/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1 (ovvero un appartamento sito nel Comune di Terrasini via Ungheria n. 69 – 71 piano T – 1) e l'immobile n. 2 (ovvero un terreno sito nel Comune di Cinisi).

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende gli immobili n. 1 – 2.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento, sito in Terrasini (PA), via Ungheria n. 69 – 71 (in catasto 59 – 61), ubicato al piano T – 1, censito al C.F. del Comune di Terrasini al foglio 10, p.lla 1809, categoria catastale A/5, numero vani catastali 2, classe 2, rendita € 46,48, superficie catastale 78 mq;
- piena proprietà di un terreno, sito in Cinisi (PA), censito al C.T. del Comune di Cinisi al foglio 10, p.lla 2158, particella con qualità fico d'india, classe 2, reddito dominicale € 0,44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

reddito agrario € 0,14, superficie catastale 42 mq.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile n.1 riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 30/10/2002 in notaio Giuseppe Sangiorgi Rep. 30384 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 07/11/2002 ai nn. 43196/33446 da potere di Orsola Favazza **(All. 7)**.

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile n.2 riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di donazione accettata del 24/08/1984 in notaio Paolo Toscano Rep. 34 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 12/09/1984 ai nn. 36360/29882 da potere di Orsola Favazza **(All.7)**.

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All.5)**.

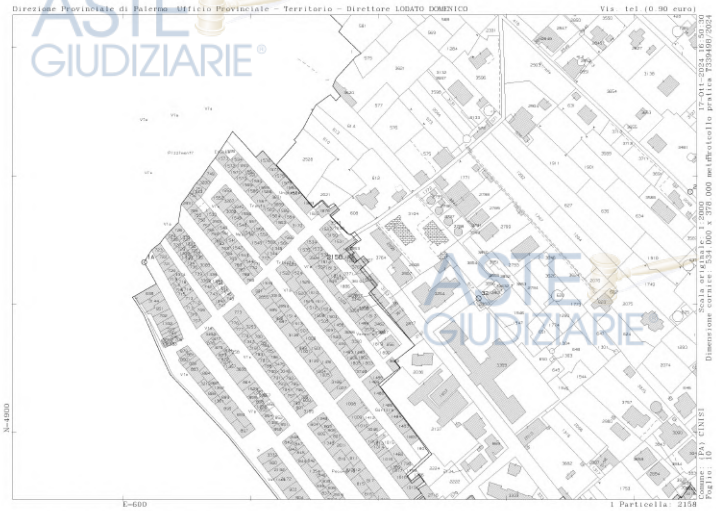
Individuazione e ubicazione degli immobili:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili 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)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

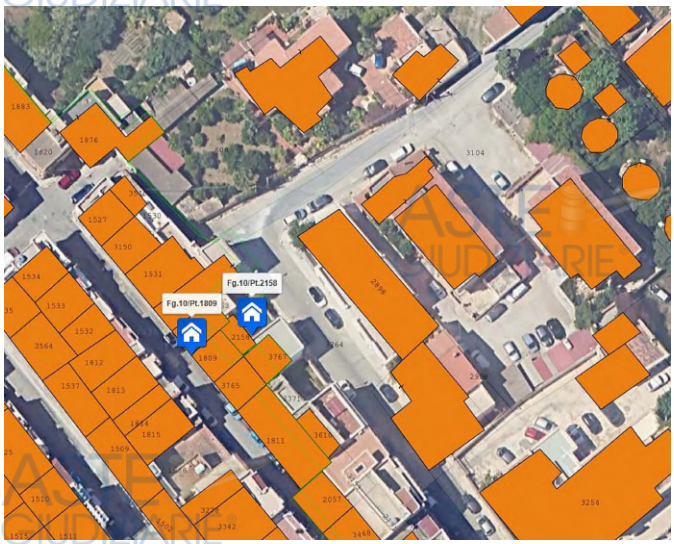
Ortofoto attuale (da Google Earth)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef



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 è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Terrasini, al fg. 10, p.lla 1809, cat. catastale A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), superficie catastale 78 mq, superficie escluse aree scoperte 68 mq e da un terreno, censito al C.T. del Comune di Cinisi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

al fg. 10 p.lla 2158, particella con qualità fico d'india, superficie catastale 42 mq.

Tipologia: abitazione di tipo ultrapopolare (A/5)

Ubicazione: l'unità immobiliare risulta ubicata nel comune di Terrasini, via Ungheria n. 69 – 71, piano terra, piano primo con terrazza e terrazza sommitale (lastrico solare).

L'immobile si trova in una zona a nord del Comune di Terrasini e vicina al confine amministrativo con il Comune di Cinisi. La zona risulta caratterizzata da edifici di borgata a schiera con destinazione abitativa e si trova a pochi passi dalla spiaggia di Magaggiari. La zona inoltre dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato, costituito interamente dall'unità immobiliare in oggetto, risulta realizzato in data antecedente al 1939 in muratura portante e solai in legno ed è costituito da due piani fuori terra oltre terrazza sommitale, al quale si accede tramite una scala in muratura dal terrazzo ubicato al piano primo.

Accessi: l'unità immobiliare risulta direttamente accessibile dai due ingressi prospicienti direttamente su via Ungheria corrispondenti con i civici 69 e 71. L'appartamento dispone di una doppia esposizione a piano terra e di una sola al piano primo.

Confini: l'unità immobiliare confina a nord-ovest con appartamento adiacente e complanare di proprietà aliena (fg. 10 part. 1808), a nord-est con via Papa Giovanni XXII, a sud-est con appartamenti adiacenti e complanari di proprietà aliena (fg. 10 part. 3765 e 3767) e a sud-ovest con via Ungheria.

Pertinenze: l'immobile è dotato di un terreno adiacente di mq 42 identificato al Catasto Terreni del Comune di Cinisi al fg. 10 part. 2158 e corrispondente con il bene n. 2 del presente procedimento esecutivo. Lo stesso, direttamente accessibile mediante una porta ubicata nella zona retrostante del piano terra dell'unità immobiliare in oggetto, risulta recintato da un muretto prospiciente direttamente su via Papa Giovanni XXIII.

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: l'unità immobiliare risulta composta da due piani fuori terra oltre terrazzo sommitale. Il piano terra risulta composto da un vano salone, un vano camera, un vano cucina e un vano wc ricavato sotto la scala che porta al piano soprastante. Dalla stessa si accede al piano primo composto da un vano lavanderia, un vano adibito a deposito e una terrazza con piccolo balcone nella quale è ubicata una scala in muratura che permette l'accesso al piano di copertura del fabbricato dove è ubicato un serbatoio d'acqua in pvc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: le condizioni dell'immobile risultano, alla data del sopralluogo, in mediocre stato di conservazione dovuto al fatto anche che l'immobile risulta disabitato da diversi anni e in evidente stato di abbandono. Le pareti e i soffitti, in entrambi i piani, risultano infatti interessati da diversi fenomeni di distacco degli intonaci e con presenza di lesioni.

Anche i prospetti del fabbricato (sia quello prospiciente su via Ungheria che quello interno) si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e necessitano di interventi manutentivi a causa della presenza di muffe, efflorescenze e distacchi degli intonaci, in particolare nel sottobalcone e in prossimità del muretto di recinzione della terrazza nel prospetto principale. Risulta inoltre presente nel cortile esterno di pertinenza una piccola tettoia in legno rimovibile con copertura in eternit.

Le pareti di tutti gli ambienti interni sono rifinite con intonaco a gesso scagliola, mentre le pareti del servizio igienico e del vano cucina sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica.

I rivestimenti di tutti gli ambienti interni sono realizzati con pavimenti in cementite (tipici degli anni 20 e 30), ad eccezione del vano wc che è rivestito con pavimento in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro, l'unico infisso esterno (prospiciente su via Ungheria e corrispondente con il civico n. 69) è in legno e dotato di persiana a doppia anta. Il portoncino di ingresso (corrispondente con il civico n. 71) così come gli infissi, che danno accesso al cortile esterno e al terrazzo, sono in legno.

Il servizio igienico risulta dotato solamente di lavabo, wc e di punto acqua privo di piatto doccia.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di scarico. Alla data del sopralluogo non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti, di cui probabilmente l'immobile non risulta dotato.

L'impianto elettrico è risultato essere non a norma, dovuto anche al fatto che è in parte a vista e per tale ragione necessita di essere adeguato alla normativa vigente.

Gli impianti di riscaldamento e raffrescamento sono risultati assenti. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene per mezzo di un boiler elettrico ubicato nel vano wc.

L'immobile non risulta dotato dell'impianto dell'approvvigionamento del gas, dell'impianto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

telefonico e citofonico.

Il costo per l'adeguamento degli impianti esistenti, comprensivo degli oneri per la redazione delle certificazioni di conformità, è pari a circa **€ 3.000,00 (diconsi euro tremila/00)**.

Attestato di prestazione energetica: l'unità immobiliare non è dotata dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE), come verificato dallo scrivente mediante apposita consultazione dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia. I costi presumibili per la sua redazione, necessari per conformare il bene alla vigente normativa, sono pari ad **€ 200,00 (diconsi euro duecento/00)** comprendenti l'onorario professionale nei termini e nelle modalità di legge. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

Fotografie dei luoghi:

Foto n. 1 – Prospetto principale via Ungheria

Foto n. 2 – Particolare ingresso via Ungheria n. 69 - 71

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

Foto n. 3 – Prospetto secondario via Giovanni Paolo XXIII

Foto n. 4 – Vista cortile esterno di pertinenza (fg. 10 part. 2158)

Foto n. 5 – Vista cortile esterno di pertinenza (fg. 10 part. 2158)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

Foto n. 6 – Vano salone piano terra

Foto n. 7 – Vano salone piano terra

Foto n. 8 – Vano salone piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

Foto n. 9 – Vano camera da letto piano terra

Foto n. 10 – Vano cucina piano terra

Foto n. 11 – Vano wc

Foto n. 12 – Vano scala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

Foto n. 13 – Vano lavanderia piano primo

Foto n. 14 – Vano locale di deposito piano primo

Foto n. 15 – Terrazza piano primo

Foto n. 16 – Prospetto principale piano primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

Foto n. 17 – Terrazza piano primo

Foto n. 18 – Terrazza sommitale piano secondo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi:

Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 58,50 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

Superficie commerciale: Piano terra **51,80 mq**; Piano primo **21,20 mq**; Terrazza piano primo (25 mq x 35 %) + (2,90 mq x 10%) = **9,05 mq**; Balcone piano primo (3,45 mq x 25%) = **0,85 mq**; Lastrico solare piano secondo (19,40 mq x 25%) = **4,85 mq**; Cortile di pertinenza (25 mq x 10%) + (17 mq x 2%) = **2,85 mq**.

Totale (51,80 + 21,20 + 9,05 + 0,85 + 4,85 + 2,85) = 90,60 arrotondato a **90,00 mq**.

Altezza utile interna: l'altezza utile interna del vano salone a piano terra è di 3,55 m mentre l'altezza degli altri vani è di 3,20 m (ad eccezione di parte del vano wc che ha un'altezza interna utile di 2,80 m). I vani a piano primo hanno una altezza utile interna di 2,45 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile n. 1 è identificato al C.F. del Comune di Terrasini, al foglio 10, particella 1809, via Ungheria n. 59 – 61, piano T – 1 cat. A/5, rendita € 46,48, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 78 mq superficie catastale escluse aree scoperte 68 mq.

L'immobile n. 2 è identificato al C.T. del Comune di Cinisi, al foglio 10, particella 2158, particella con qualità fico india, reddito dominicale € 0,44 reddito agrario € 0,14, classe 2, superficie catastale 42 mq.

Le visure catastali attuali (**All.5**) e storiche (**All.5**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: (A) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Planimetria catastale: a seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale presentata in data 21/12/1939, in ordine alla presenza del vano wc ricavato al piano terra nel vano sottoscala, alla presenza di due aperture su muro portante, di una piccola finestra ubicata nel prospetto principale al piano primo e alla realizzazione di un balcone al piano primo prospiciente su via Ungheria.

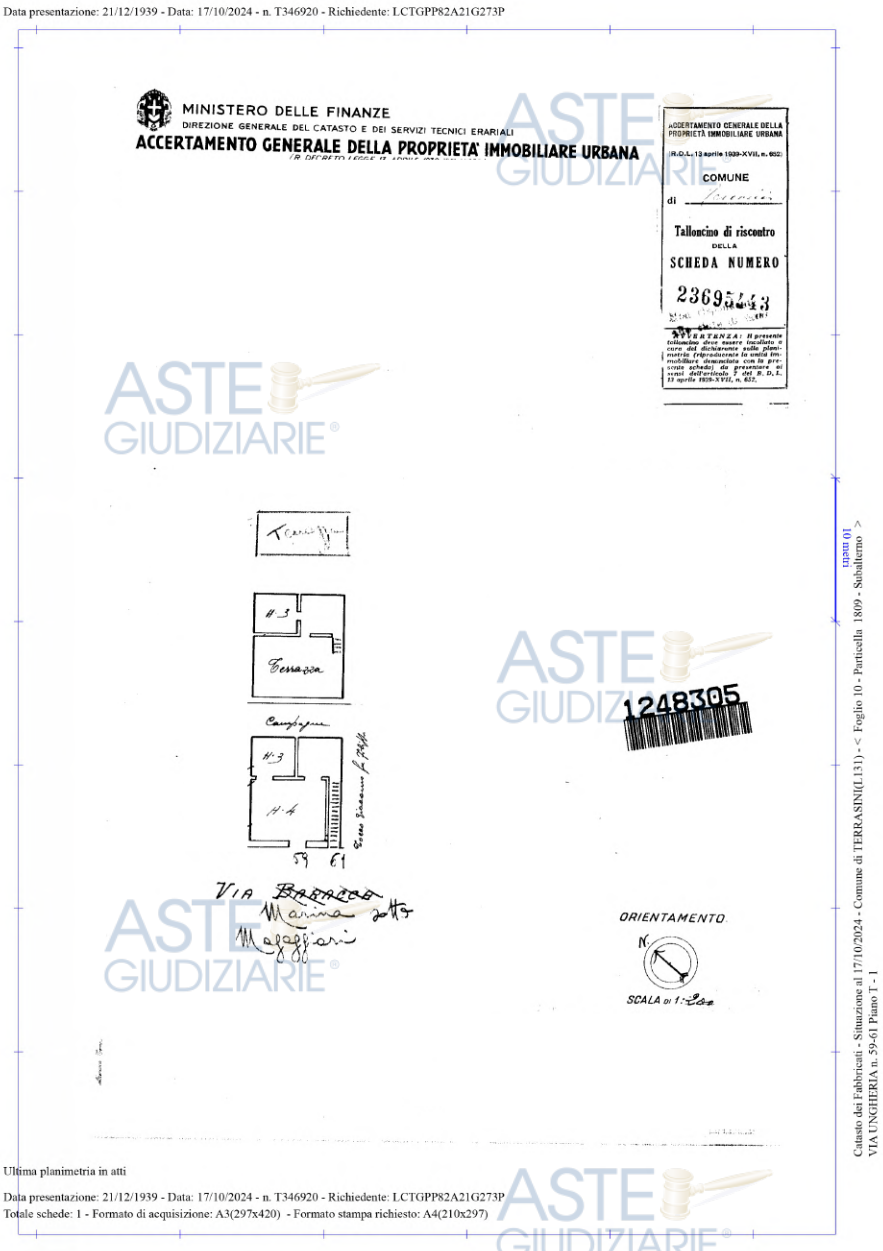
Al fine della regolarizzazione catastale del bene per ottenere la conformità della planimetria con lo stato reale dei luoghi è necessario presentare la "Dichiarazione di variazione (DO.C.FA.) per aggiornamento della planimetria".

Gli oneri relativi alla predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

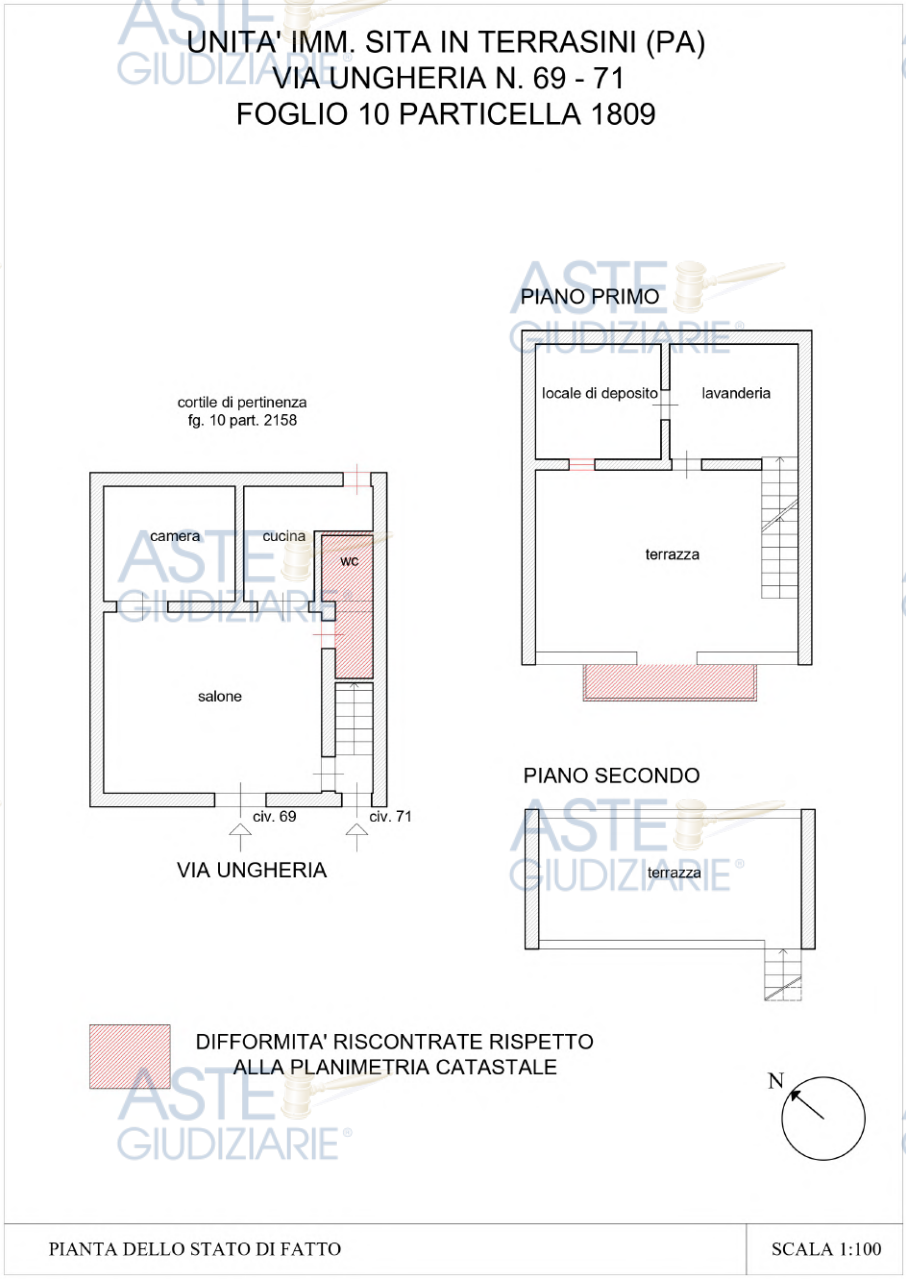
catastale del bene e previa verifica della regolarità urbanistica dello stesso, possono essere quantificati in **€ 500,00 (diconsi euro cinquecento/00)** comprendenti di contributo spese catastali e onorario professionale. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.



Estratto planimetria catastale (All.5)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All.2)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile destinato ad abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) ubicato in Terrasini (PA), via Ungheria 69 – 71 (in catasto 59 – 61),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

piano T – 1 e terrazza sommitale (lastrico solare), senza ascensore, scala unica e **piena proprietà** di un terreno ubicato in Cinisi (PA) di mq 42 limitrofo all'unità immobiliare.

L'unità immobiliare è composta da due piani fuori terra oltre terrazzo sommitale. Il piano terra risulta composto da un vano salone, un vano camera, un vano cucina e un vano wc ricavato sotto la scala che porta al piano soprastante. Dalla stessa si accede al piano primo composto da un vano lavanderia, un vano adibito a deposito e una terrazza con piccolo balcone nella quale è ubicata un scala in muratura che permette l'accesso al piano di copertura del fabbricato.

Il terreno e l'immobile ricadono interamente nella Zona Territoriale Omogenea destinata a tessuto urbano esistente (zona B1) del PRG del Comune di Terrasini.

Confinante a nord-ovest con appartamento adiacente e complanare di proprietà aliena (fg. 10 part. 1808), a nord-est con via Papa Giovanni XXII, a sud-est con appartamenti adiacenti e complanari di proprietà aliena (fg. 10 part. 3765 e 3767) e a sud-ovest con via Ungheria.

L'immobile è censito al C.F. del Comune di Terrasini al **foglio 10 particella 1809**; il terreno è censito al C.T. del Comune di Cinisi al **foglio 10 particella 2158**.

L'immobile non è dotato di Licenza/Concessione edilizia e del Certificato di abitabilità/agibilità ed è stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967. La regolarità urbanistico edilizia dello stesso viene quindi legittimata dalla planimetria catastale d'impianto del 21/12/1939. Per regolarizzare le difformità riscontrate (la realizzazione del vano wc ricavato al piano terra nel vano sottoscala, l'apertura di due aperture su muro portante, l'apertura di una piccola finestra ubicata nel prospetto principale al piano primo e la realizzazione di un balcone al piano primo prospiciente su via Ungheria) è necessaria, salvo diverso aggiornamento della normativa, la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria (PdC in Sanatoria) e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), i cui costi presumibili possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti, in **€ 12.000,00 (diconsi euro dodicimila/00).**

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e i costi presumibili per la sua redazione, necessari per conformare il bene alla vigente normativa, sono pari ad **€ 200,00 (diconsi euro duecento/00)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

Euro 30.700,00 (diconsi euro trentamilasettecento/00)

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

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato in piena proprietà per atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Giuseppe Sangiorgi Notaio in Palermo del 30/10/2002, Repertorio 30384, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 07/11/2002 ai nn. 43196/33446 da potere di Orsola Favazza (C.F. FVZRSL23S50L131H).

Il terreno è pervenuto all'esecutato in piena proprietà per atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito Dott. Paolo Toscano Notaio in Cinisi (PA) del 24/08/1984 rep. n. 34, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 12/09/1984 ai nn. 36360/29882 da potere di Orsola Favazza (C.F. FVZRSL23S50L131H).

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

La costruzione dell'intero fabbricato è stata realizzata in data antecedente al 21/12/1939 (data di presentazione della planimetria catastale), probabilmente nelle prime decadi del 1900 e in assenza di titolo edilizio.

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni in oggetto, lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'ufficio tecnico Area 5 Pianificazione del Territorio del Comune di Terrasini, assunta al protocollo al n. 30454 del 05/12/2024, riguardante qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo ai cespiti pignorati.

Successivamente il suindicato ufficio tecnico ha comunicato allo scrivente, con nota n. 112AA/2024, che *"in riferimento all'istanza di accesso agli atti in oggetto si comunica che, agli atti di quest'Ufficio non risultano presentate Istanze o provvedimenti rilasciati a nome della ditta sopra citata"* (**All.8**). Essendo quindi l'immobile stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967, come verificato dalla planimetria catastale, la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

regolarità urbanistico edilizia dello stesso viene legittimata dalla planimetria catastale d'impianto del 21/12/1939.

A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di primo impianto del 21/12/1939 (unica planimetria dell'immobile reperibile ed esistente) e precisamente:

- la realizzazione del vano wc ricavato al piano terra nel vano sottoscala;
- l'apertura di due aperture su muro portante;
- l'apertura di una piccola finestra ubicata nel prospetto principale al piano primo;
- la realizzazione di un balcone al piano primo prospiciente su via Ungheria.

Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene quindi necessaria per regolarizzare le suindicate difformità, salvo diverso aggiornamento della normativa, la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria (PdC in Sanatoria), ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 come recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016.

Successivamente risulta inoltre necessaria la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 come recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, per il completamento della regolarità urbanistica del bene.

Lo scrivente esperto stimatore ritiene che i costi presumibili per la regolarizzazione del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti, in **€ 12.000,00 (diconsi euro dodicimila/00)** comprendenti l'onorario professionale per la presentazione delle pratiche, il pagamento dell'oblazione del contributo di costruzione in misura doppia, il parere di sussistenza dell'ufficio del Genio Civile competente ai sensi dell'art. 21 della L. n. 64/74 per opere strutturali già eseguite, il certificato di idoneità sismica, l'eventuale collaudo statico della struttura, le dichiarazioni di conformità degli impianti e i diritti fissi di istruttoria nei termini e nelle modalità di legge vigente. I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

I beni oggetto del presente procedimento ricadono interamente nella Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) destinata a tessuto urbano esistente, identificata nelle tavole del PRG di Terrasini con il simbolo "B1", così come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 12/2025 del 27/02/2025 (**All.8**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

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

L'immobile è attualmente libero come verificato dallo scrivente alla data di accesso e dopo aver reperito il certificato storico di residenza del debitore che attesta che lo stesso non risiede presso l'immobile oggetto del presente procedimento.

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 12.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500,00**, 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:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 12/02/2025 **(All.6)** sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 05/07/2011 – Registro Particolare 5531 Registro Generale 34020 Pubblico ufficiale Tribunale di Lodi Repertorio 1433/2010 del 28/05/2010 (Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna);
- ISCRIZIONE del 29/11/2016 – Registro Particolare 5847 Registro Generale 45396 Pubblico ufficiale Tribunale di Lodi Repertorio 712/2010 del 18/06/2011 (Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna);
- ISCRIZIONE del 10/05/2018 – Registro Particolare 2286 Registro Generale 17443 Pubblico ufficiale Tribunale di Lodi Repertorio 1927 del 26/05/2015 (Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo);
- TRASCRIZIONE del 28/07/2023 – Registro Particolare 30008 Registro Generale 38817 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi Repertorio 1884 del 08/07/2023 (Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

Dalla suindicata certificazione notarile e dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente emerge quindi che sui beni pignorati non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e trascrizioni di procedimenti giudiziali civili.

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

I beni non ricadono su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc....) così come certificato dall'Agenzia del Demanio Servizi Territoriali Palermo 1 registrato con n. 3348 del 26/02/2025 **(All.8)**.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc., così come certificato dal Servizio 5 – Demanio Trazzerale e Usi Civici con nota prot. 124933 del 11/12/2024 **(All.8)**. Il diritto sui beni del debitore è quindi di piena proprietà.

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

Come riscontrato durante il sopralluogo si è verificato che non esiste un condominio costituito e per tale ragione non sono previste spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) e spese straordinarie già deliberate non ancora scadute.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico dei cespiti pignorati.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore del bene in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta "superficie commerciale" così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile, come calcolata nel quesito n. 2, è pari a **90,00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

- 100% superficie utile netta calpestabile;
- 100% muri perimetrali;
- 50% muri perimetrali in comunione;
- 35% terrazzi e logge (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 25% balconi e lastrici solari (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 10 % corti e cortili (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%).

Determinazione della scala dei prezzi noti

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio). L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso residenziale con tipologia "Abitazioni di tipo economico" siti nella specifica zona urbana interessata.

Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 2° semestre 2023 ed al 1° semestre 2024 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

I valori riportati e riferiti alla zona "Suburbana / Zona Lungomare" (codice di zona E3), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 485,00 ed €/mq 600,00.

Anche i valori per la medesima zona "Suburbana / Zona Lungomare " (codice di zona E3), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2024, variano tra €/mq 485,00 ed €/mq 600,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad **€/mq 542,50**.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico "Borsino Immobiliare", il valore medio aggiornato delle abitazioni in stabili di 2°fascia nella zona "Zona Lungomare" è di **€/mq 512,00**.

Lo scrivente ha inoltre consultato nell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate i valori immobiliari dichiarati a seguito di compravendite registrate da settembre dell'anno 2023 fino a settembre dell'anno 2024 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). A seguito di questa indagine lo scrivente ha trovato n. 6 schede di compravendite dichiarate di immobili con caratteristiche analoghe (categorie catastali A/4 e A/5) ed ubicati all'interno di un area avente un raggio di ricerca di 300 metri dal bene in oggetto. Dall'analisi effettuata sulle suddette schede di compravendite dichiarate risulta che il valore medio di vendita è di **€/mq 805,00**.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

(€ 542,50 + € 512,00 + € 805,00) / 3 = €/mq 619,83 arrotondato a **€/mq 620,00**.

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per le abitazioni e qui di seguito indicati:

- STATO DI CONSERVAZIONE: da ristrutturare 0,90
- LUMINOSITA': luminoso 1,05
- ESPOSIZIONE E VISTA: esterna 1,05
- ETA' EDIFICIO: oltre 40 anni (stato scadente) 0,85

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

− RISCALDAMENTO: assente 0,95

COEFFICIENTE CORRETTIVO: 0,80

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

(€/mq 620 x 0,80) = €/mq 496,40 arrotondato a **€/mq 500,00**.

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

Per cui: **(mq 90,00 x €/mq 500,00) = € 45.000,00 (diconsi quarantacinquemila/00 euro)**.

Pertanto, sulla base dei dati reperiti dallo scrivente, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 45.000,00**.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica*:* **€ 12.000,00**
- Costi per regolarizzazione catastale*:* **€ 500,00**
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: **€ 200,00**
- Costi di eventuali affrancazioni: **€ 0,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 12.700,00**.

V= € 45.000,00 – € 12.700,00 = **€ 32.300,00**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 32.300,00 (trentaduemilatrecento/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:

€ 32.300,00 – 5% di € 1.615,00 = € 30.685,00 (che si arrotondano in **€ 30.700,00**).

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 i beni sono stati pignorati per l'intera proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 Verbale di accesso ai luoghi di causa

ALLEGATO 2 Planimetria stato reale dei luoghi

ALLEGATO 3 Inquadramento territoriale

ALLEGATO 4 Documentazione fotografica

ALLEGATO 5 Documentazione catastale

ALLEGATO 6 Documentazione ipotecaria

ALLEGATO 7 Documentazione notarile

ALLEGATO 8 Documentazione edilizio urbanistica

ALLEGATO 9 Certificati anagrafici

ALLEGATO 10 Quotazioni e riferimenti immobiliari

ALLEGATO 11 Avvisi di deposito alle parti

Palermo, data 28/02/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Giuseppe Licata di Baucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICATA DI BAUCINA GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1380ef