

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 337/2023

CREDITORE PROCEDENTE KNICKS SPV S.R.L. (GIÀ BPER BANCA S.P.A.)

contro

DEBITORI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MANUELA GATTUSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento distribuito su due livelli sito in Villabate (PA), viale Europa n. 201,
identificato al N.C.E.U. al foglio 3, particella 5494, piano T-1



Esperto stimatore: ing. Riccardo Cusimano

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 13 ottobre 2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto ing. Riccardo Cusimano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 5893 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 16 ottobre 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. Manuela Gattuso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 6 dicembre 2024.

In data 19 febbraio 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.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 1 che comprende l'immobile ubicato in Villabate (PA), viale Europa n. 201.

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

- piena proprietà di un appartamento distribuito su due livelli sito in Villabate (PA), viale Europa n. 201, ubicato al piano T-1 censito al N.C.E.U. del comune di Villabate (PA) al foglio 3, particella 5494, viale Europa snc, categoria catastale A4 - Abitazione di tipo popolare, classe 4, vani catastali 4, superficie catastale 91 mq, rendita catastale € 150,81.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 03/10/2012 per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà a [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di acquisto in notar Bonomo Maria di Palermo rep. nn. 49828/25632, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Palermo 2 in data 4/10/2012 al n. 6895-IT, dai signori [REDACTED], nato a Palermo il 26/02/1972 e [REDACTED], nata a Palermo il 21/07/1974, titolari della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà (**Allegato 1**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**Allegato 2**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e l'estratto di mappa catastale anche con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**Allegato 3**), riscontrando la non corrispondenza tra quanto pignorato e la rappresentazione grafica presente nell'estratto di mappa.

In particolare l'immobile pignorato contraddistinto in catasto al foglio 3, particella 5494, risulta correttamente ubicato in viale Europa n. 201 ed identificato sui luoghi, **Foto 1 e 1-bis**, tuttavia sull'estratto di mappa (**Allegato 3bis**) e sul portale Stimatrix forMaps, a tale immobile, corrisponde la particella 4772, vedasi **Foto 2, 2-bis e 3**.



Foto 1 - Ortofoto attuale (Fonte Google Earth)



Foto 1 bis - Ortofoto attuale con delimitazione del confine (Fonte Google Earth)

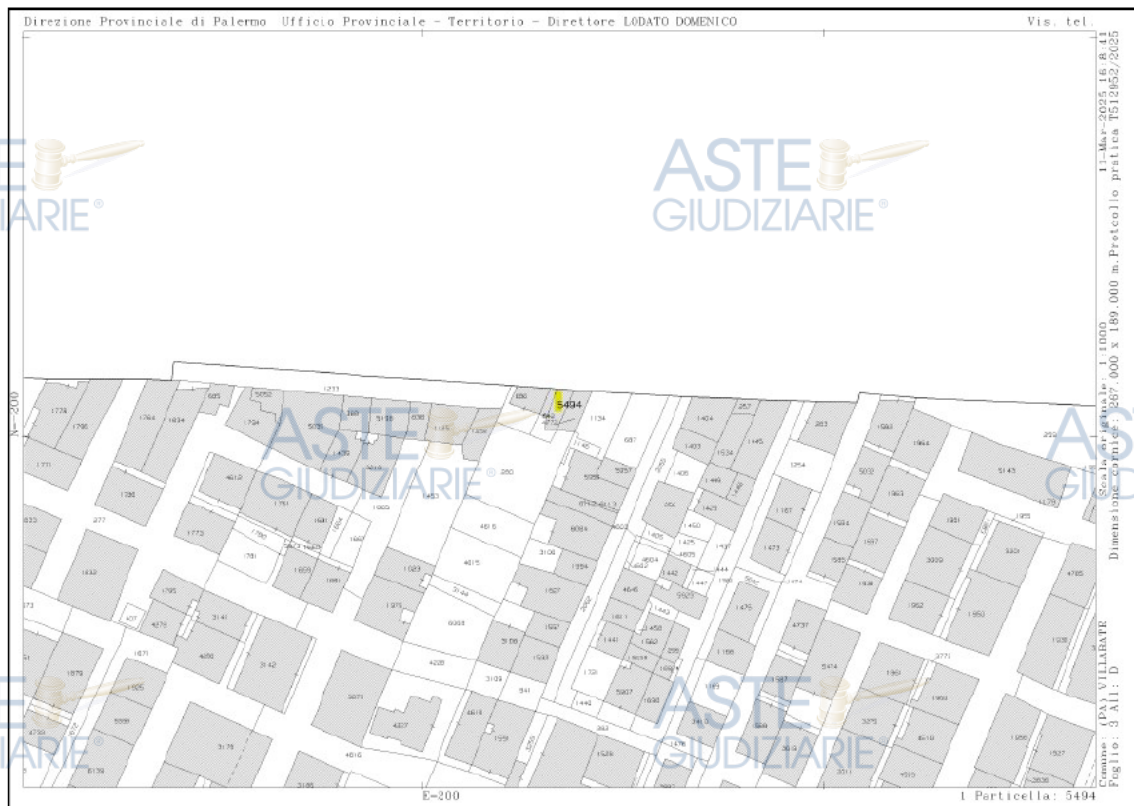


Foto 2 - Estratto di mappa catastale (Fonte Agenzia delle Entrate)

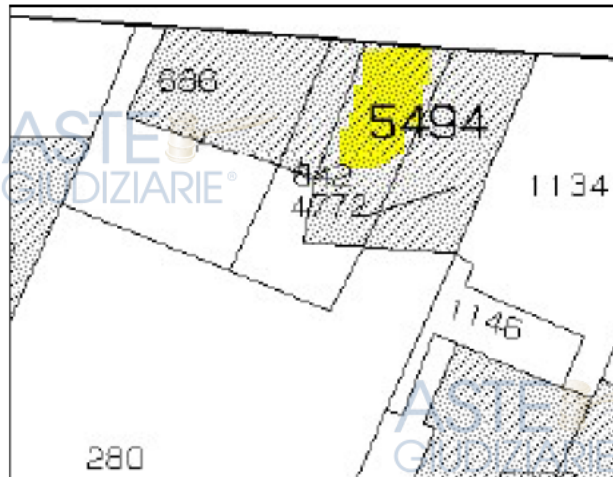


Foto 2 bis – Particolare Estratto di mappa catastale (Fonte Agenzia delle Entrate)

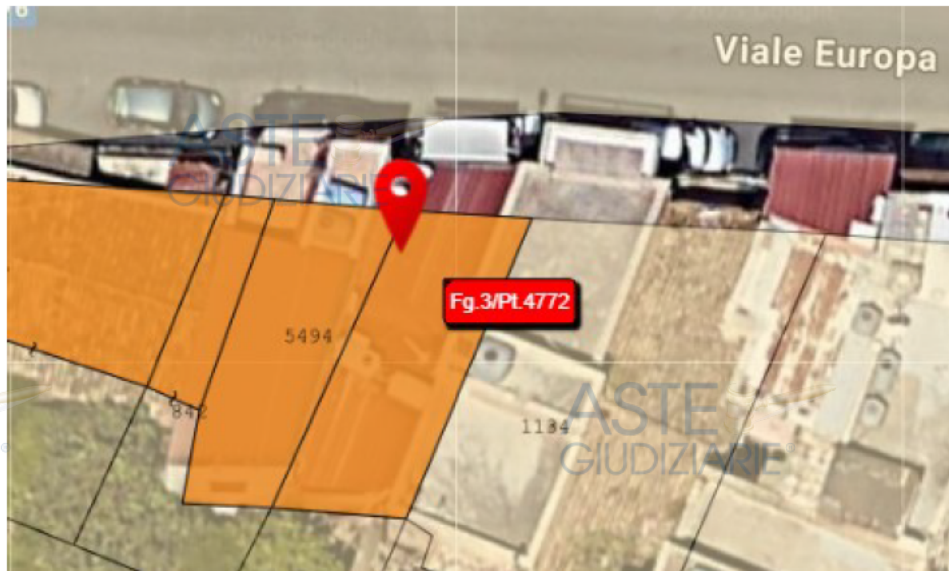


Foto 3 - Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale (tratta da Stimatrix forMaps)

Le particelle 4772 e 5494 risultano quindi graficamente invertite sull'estratto di mappa e sul portale Stimatrix forMaps.

A seguito di tale anomala rappresentazione lo scrivente richiedeva ed otteneva dall'ufficio Area e Servizi Catastali e Cartografici dell'Agenzia delle Entrate copia del tipo mappale del 18/02/2003 pratica n. 64753 in atti dal 21/02/2003 (n. 64753.1/2003) indicato nella visura storica per immobile - catasto terreni della particella 5494 foglio 3 del Comune di Villabate (PA), vedasi **Allegato 16**.

In tale denuncia di cambiamento veniva effettuata rettifica per errata ubicazione della particella 4772 (a sua volta attribuita in sostituzione della originaria particella 1133 costituita

d'ufficio per fabbricato mai dichiarato in catasto, vedasi denuncia di cambiamento n. 504 presentata il 21/02/1994 ricevuta n. 400204 riportata in **Allegato 17)** con inversione con la particella 5494, vedasi anche correzione grafica apportata dall'ufficio in **Foto 4** estratta dal tipo mappale n. 64753/2003 (**Allegato 16**).

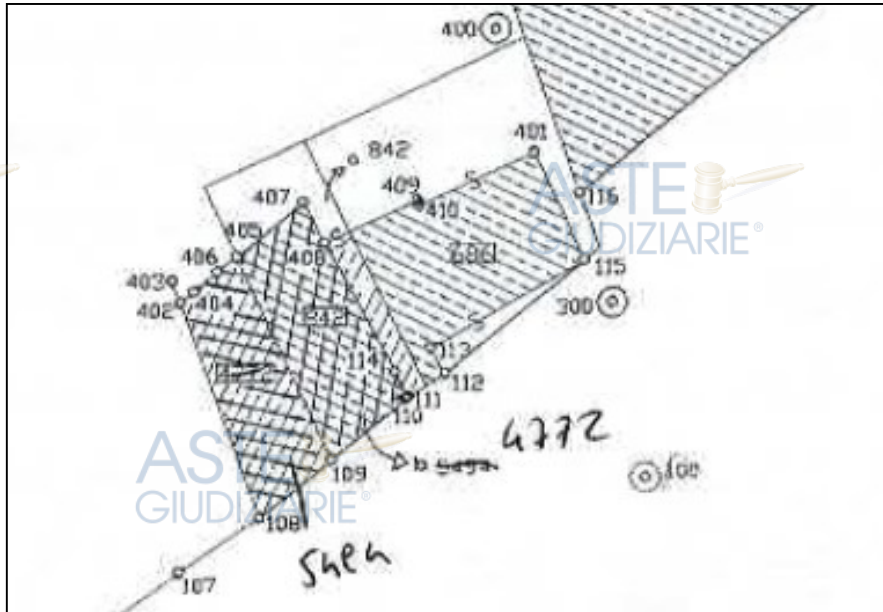


Foto 4 - Rettifica ed inversione tra le particelle 4772 e 5494 indicata nel T.M. n. 64753/2003
(Fonte Agenzia delle Entrate)

A questa rettifica con seguiva tuttavia la conseguente variazione cartografica che ha determinato l'errata rappresentazione nell'estratto di mappa oggi riscontrata.

Al fine di correggere anche la rappresentazione grafica dovrà pertanto essere effettuata una istanza di trattazione del tipo mappale per rettifica errata ubicazione enti urbani.

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

Il lotto è costituito da un appartamento su due livelli censito al C.F. del Comune di Villabate (PA), al foglio 3, particella 5494, categoria catastale A4 (abitazioni di tipo popolare), superficie catastale mq 91.

Tipologia: Appartamento a due livelli costituente palazzina indipendente.

Ubicazione: viale Europa n. 201, Villabate (PA).

Caratteristiche della zona: Il fabbricato è ubicato in una zona periferica del comune di Villabate (PA) (zona OMI D2 - Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO), in prevalenza costituita da abitazioni civili con destinazione residenziale a 2 o 3 elevazioni fuori terra realizzate negli anni '70, discretamente servita da attività terziarie, scuole, banche, luoghi di ristoro, svago e cultura, di locali all'aperto e centri commerciali.

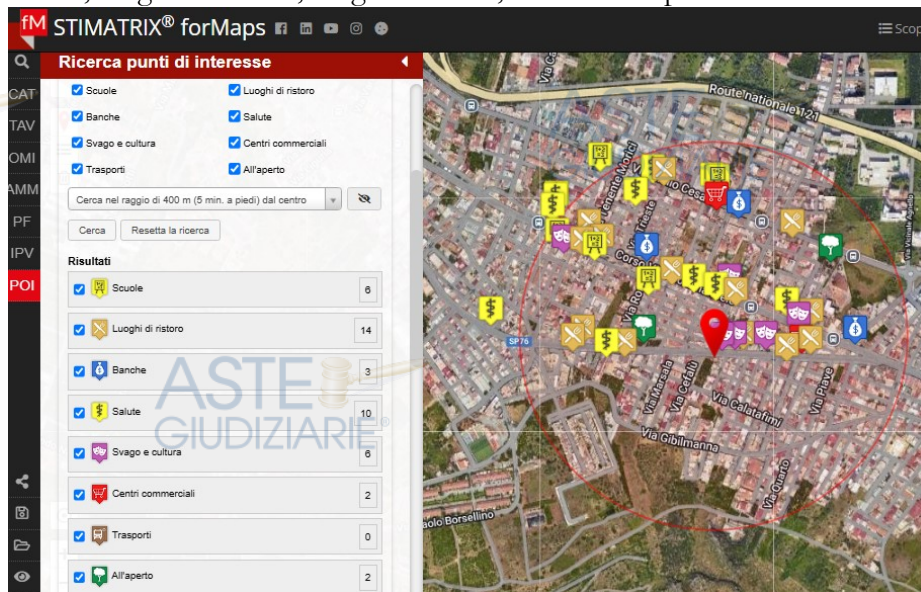


Foto 4 - Punti di interesse posti ad una distanza inferiore a 400 mt (Fonte: Stimatrix for web)

Caratteristiche strutturali: l'immobile costituisce una palazzina a due elevazioni fuori terra, ha struttura portante in muratura di conci di tufo, solaio di piano terra in latero-cemento, copertura del piano primo a due falde leggermente spioventi realizzata con pannelli coibentati, costituiti da due supporti di lamiera preverniciata e internamente da schiuma poliuretanica rigida autoestinguente, fissati su struttura metallica. I prospetti risultano rifiniti con tonachino colorato.

Accessi: Una rampa di scale in muratura posta sul piano stradale di viale Europa n. 201 conduce all'unico accesso all'appartamento costituito da una porta di tipo blindato. Si accede al secondo piano dell'appartamento tramite una scala interna con struttura metallica.

Confini: l'appartamento confina a nord con viale Europa, a sud con area a verde aliena (p.lla 280), i restanti prospetti risultano confinati da costruzioni adiacenti identificati ad est con la p.lla 4772 e ad ovest con la p.lla 842.

Pertinenze: l'appartamento non ha pertinenze.

Dotazioni condominiali: impianto autoclave.

Composizione interna: l'appartamento si compone al piano terra di un ingresso, una camera da letto che si affaccia su area verde di retroprospetto, un ripostiglio adibito a camera da letto, un bagno ed un disimpegno; al piano superiore da un ampio vano soggiorno-cucina con balcone che si affaccia su viale Europa e finestra con affaccio su retroprospetto, un ripostiglio ed un servizio igienico.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

Finiture

Le finiture interne dell'immobile sono normali.

Le pareti ed i soffitti dell'appartamento risultano intonacati con strato di finitura a gesso, i soffitti tinteggiati con idropittura lavabile di colore bianco, le pareti con tinteggiatura di colore viola nella camera di retroprospetto di piano terra, di colore giallo intenso nel disimpegno, nella camera interna e nell'ingresso/vano scala di piano terra, di colore giallo del vano soggiorno-cucina di piano primo.

La parte inferiore delle pareti del disimpegno e dell'ingresso/vano scala risultano rivestite con pietra a vista.

I pavimenti sono in mattoni in gres-porcellanato di colore beige chiaro 30x40 o 30x30 cm in buono stato di conservazione e si estendono per tutto l'appartamento ad eccezione del bagno il cui pavimento è in gres porcellanato di colore bianco lucido. Il bagno risulta rivestito con piastrelle fino circa un metro di altezza, mentre all'interno del box doccia a circa 2 metri di altezza. La parete del piano di lavoro e di cottura della cucina è anch'essa rivestita con piastrelle.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato verniciato di colore chiaro protetti da una struttura in ferro. La scala interna ha struttura in ferro e pedata in legno.

Le porte interne sono in legno di colore marrone chiaro a scrigno, quelle sul vano soggiorno-cucina di piano primo in legno tamburato a battente.

Il portone d'ingresso a livello stradale ha struttura in ferro.

I soffitti degli ambienti di piano terra sono ad altezza di 3,00 metri dal piano di calpestio, quelli di piano primo sono alti 2,65 metri.

Impiantistica

Riguardo la parte impiantistica l'unità immobiliare è provvista di:

- impianto di scarico sottotraccia per lo smaltimento dei reflui provenienti dalla cucina e dai servizi igienici allacciata alla rete fognaria comunale;
- impianto idrico sottotraccia collegato alla rete idrica comunale tramite cisterne ed impianto autoclave.
- impianto elettrico con linee sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso e placche in plastica di colore scuro, con quadretto dotato di interruttore differenziale ad alta sensibilità, del quale non si conosce l'adeguamento alla normativa vigente;
- impianto TV, satellitare e citofonico;
- n. 2 pompe di calore con unità a parete utilizzabili per il riscaldamento e condizionamento del vano soggiorno-cucina di piano primo e della camera da letto al piano terra.
- L'unità non risulta dotata di impianto gas metano centralizzato allacciato alla rete e non è presente un impianto di riscaldamento né di raffrescamento centralizzato. Il bene utilizza gas in bombola per la cottura.

Manutenzione e conservazione

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'appartamento è buono.

Si sono riscontrate in parte delle pareti della camera da letto di piano terra e del vano cucina e bagno di piano primo fenomeni umidificatori e muffe in essere.

Le prime si ritengono causate da fenomeni di umidità di risalita e inidoneo isolamento della parete di prospetto dal terreno circostante e da carente areazione dell'ambiente. Le seconde da carente impermeabilizzazione della sovrastante copertura del fabbricato.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo da corrispondere al professionista incaricato per il suo rilascio, da detrarre dal valore di stima, è pari a **€ 200,00**.

Fotografie dei luoghi: si riportano di seguito le principali fotografie dei luoghi che vengono altresì inserite in **Allegato 4**.

Foto 1 e Foto 2 – Prospetto principale su viale Europa – Porta d'ingresso

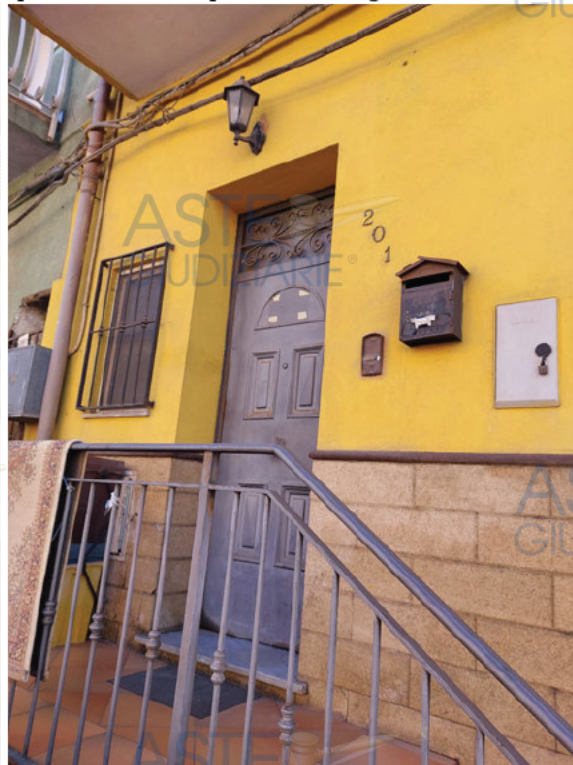


Foto 3 - Ingresso appartamento e scala accesso primo piano



Foto 4 - Ingresso appartamento e scala accesso primo piano



Foto 5 - Ingresso appartamento



Foto 6: Camera da letto piano terra

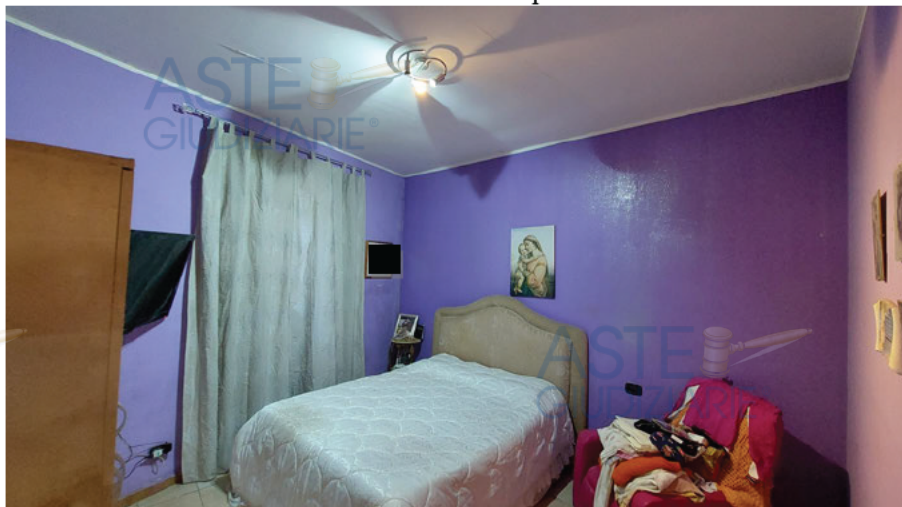


Foto 7 – 8 – 9: Camera da letto piano terra – Tracce di umidità e muffe



Foto 10 – 11: Disimpegno piano terra



Foto 12: Bagno piano terra



Foto 13 – 14 – 15: Ripostiglio adibito a camera da letto piano terra



Foto 16: Soggiorno-cucina piano primo



Foto 17: Soggiorno-cucina piano primo



Foto 18: Soggiorno-cucina piano primo



Foto 19: Soggiorno-cucina piano primo



Foto 20 – Scala di accesso p. primo **Foto 21: Ripostiglio p. primo** **Foto 22: Bagno piano primo**

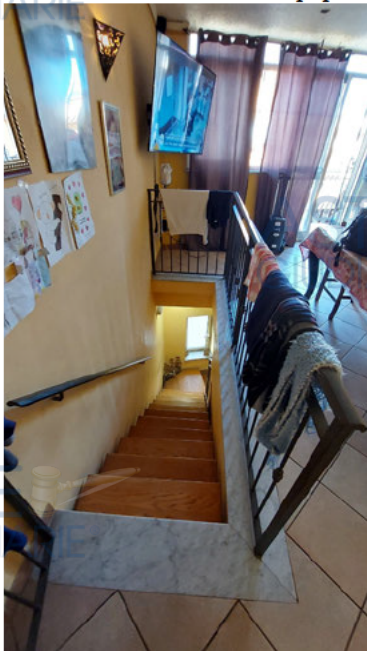


Foto 23: Bagno piano primo



Foto 24 – Tracce umidità bagno p.p. **Foto 25:** Tracce umidità cucina p.p.

Foto 26: Balcone

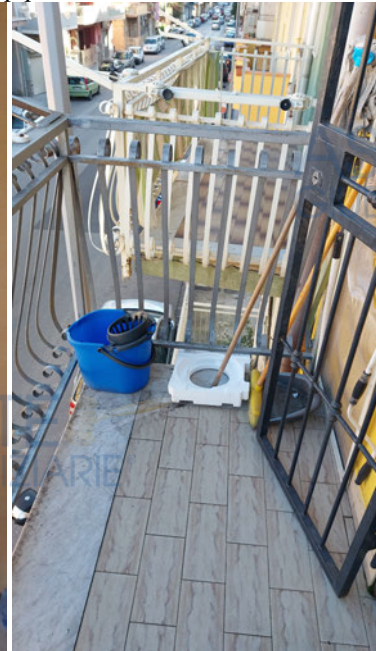


Foto 27: Copertura appartamento

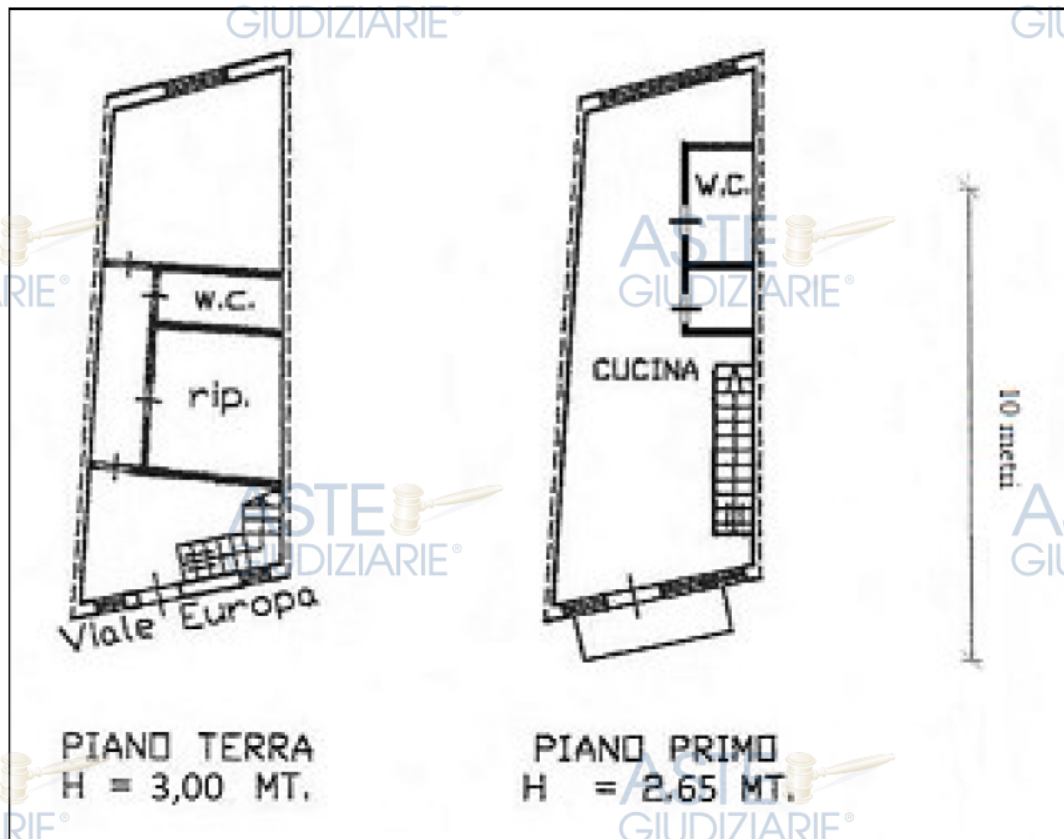


Foto 28: Quadretto elettrico



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Di seguito si riporta la planimetria rilevata in occasione del sopralluogo; la planimetria in scala è riportata nell'Allegato 5.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 75,18 mq

Si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne.

Appartamento piano terra	Superficie	Appartamento piano primo	Superficie
Ingresso	8,80	Bagno / doccia	3,60
Camera 1	13,85	Cucina/ Soggiorno	31,38
Bagno	2,75	Ripostiglio	2,06
Ripostiglio	8,45	Sommano mq	37,03
Disimpegno	4,30		
Sommano mq	38,15		

Superficie balcone: 3,40 mq

Balcone	Superficie
Balcone Viale Europa	3,40
Sommano mq	3,40

Superficie lorda coperta: 90,40 mq

Si misura al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Appartamento	Superficie
Piano terra	46,80
Piano primo	43,60
Sommano mq	90,40

Superficie commerciale (Sc): 91,42 mq

Per la determinazione della **superficie commerciale (Sc)** dell'immobile si è tenuto conto delle direttive introdotte dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 dalle quali si ottiene:

	U.M.	Totale	PESO	Sup. comm.
Superficie lorda coperta	mq	90,40	100%	90,40
Superficie balconi	mq	3,40	30%	1,02
Superficie commerciale (Sc)	mq			91,42

Altezza utile interna:

Altezza utile interna piano terra: 3,00 metri.

Altezza utile interna piano primo: 2,65 metri.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato è identificato al C.F. del comune di Villabate (PA) al foglio 3, particella 5494, viale Europa snc, piano T-1, categoria catastale A4 - Abitazione di tipo popolare, classe 4, vani catastali 4, superficie catastale 91 mq, rendita catastale € 150,81.

Particella corrispondente al catasto terreni: foglio 3, particella 5494.

Passaggi catastali dalla originaria particella del CT all'immobile attuale:

- **dall'impianto al 21/02/2003 immobile predecessore Foglio 3 particella 842:** impianto meccanografico del 08/03/1988;
- **dal 21/02/2003 immobile attuale foglio 3 particella 5494:** Tipo mappale del 18/02/2003 pratica n. 64753 in atti dal 21/02/2003 – Annotazione di immobile: sono stati variati/soppressi i seguenti immobili Foglio 3 particelle 4772 e 842;

dal CF:

dal 10/03/2003 immobile attuale foglio 3 particella 5494: COSTITUZIONE del 10/03/2003 Pratica n. 148211 in atti dal 10/03/2003 COSTITUZIONE (n. 1129.1/2003)

Le visure catastali attuale e storica (**Allegato 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

L'estratto di mappa catastale (**Allegato 3bis**), mostra un'inversione nella rappresentazione grafica tra la particella 5494 e la particella 4772. Rettificata con il tipo mappale del 18/02/2003 pratica n. 64753 in atti dal 21/02/2003 (n. 64753.1/2003). In tale denuncia di cambiamento veniva effettuata rettifica per errata ubicazione della particella 4772 con inversione con la particella 5494, come anche da correzione grafica apportata dall'ufficio allo schema di rilievo allegato al tipo mappale (**Allegato 16**). A questa rettifica con seguiva tuttavia la conseguente variazione cartografica che ha determinato l'errata rappresentazione nell'estratto di mappa oggi riscontrata.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] nato a Palermo il 10.01.1977 codice fiscale [REDACTED] nata a Palermo il 30.01.1980 codice fiscale [REDACTED]

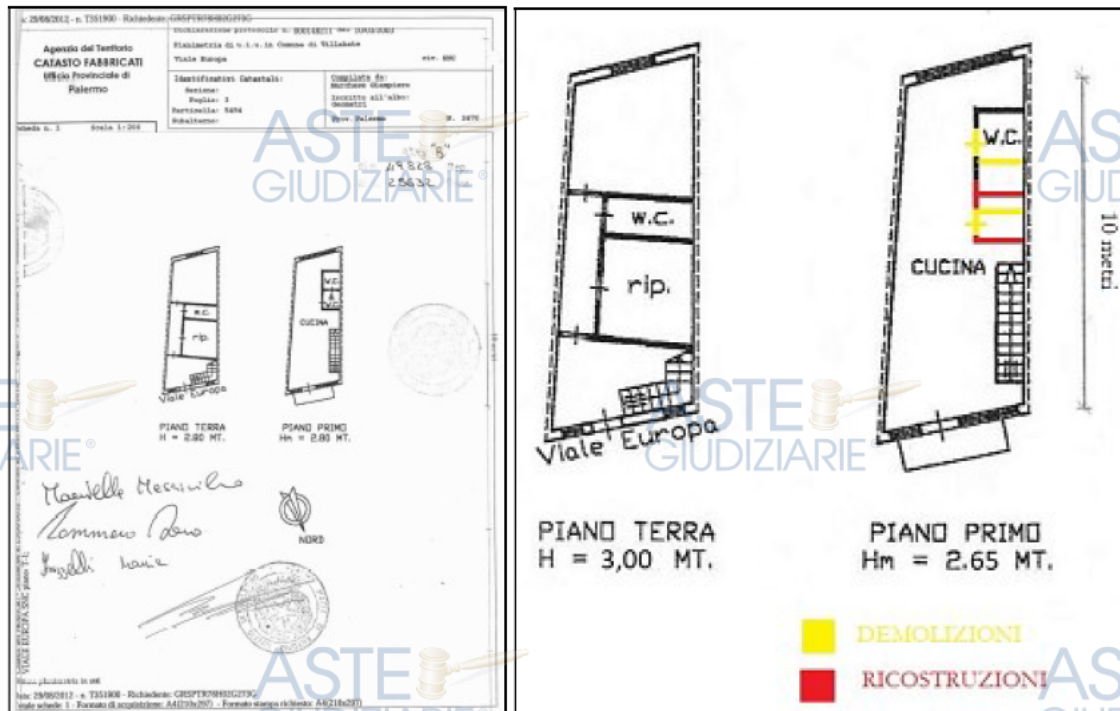
Planimetria catastale: Dal raffronto tra la planimetria catastale attuale risalente al 10/03/2003 prot. n. 148211, corrispondente a quella del rilievo dell'edificio per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art 13 L. 47/85 del 20/01/2003, e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità formali consistenti in una

diversa distribuzione degli spazi interni di piano primo, riconducibili alla chiusura del vano porta tra w.c. ed anti w.c., ed allo spostamento di due tramezzi dei vani w.c. ed anti w.c.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate occorrerà redigere un aggiornamento della planimetria catastale mediante DocFa telematico da parte di un tecnico abilitato.

Al fine di correggere la rappresentazione grafica della particella 5494 in mappa dovrà essere presentata una istanza di trattazione del tipo mappale per rettifica errata ubicazione enti urbani.

Il costo stimato per le spese tecniche e diritti compreso oneri da corrispondere al professionista, è stimato in circa € 1.000,00. Tale importo deve essere detratto al valore della stima.



Estratto planimetria catastale (Allegato n. 6)

Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (Allegato n. 7)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento su due livelli costituente intera palazzina, ubicato in Villabate (PA), viale Europa 201, piano T-1, senza ascensore.

Composto al piano terra da ingresso, una camera, un ripostiglio adibito a camera da letto,

un bagno ed un disimpegno; al piano superiore da un ampio vano soggiorno-cucina con balcone, un ripostiglio ed un servizio igienico.

Confinante a nord con viale Europa, a sud con area a verde aliena (p.lla 280), i restanti prospetti risultano confinati da costruzioni adiacenti identificati ad est con la p.lla 4772 e ad ovest con la p.lla 842.

Censito al C.F. al **foglio 3, parcella 5494**.

L'immobile è dotato di concessione edilizia in sanatoria n. 12 del 3/04/2003 ai sensi della art. 13 della legge 47/85, non è provvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

Sull'estratto di mappa catastale, nel progetto e nella concessione edilizia in sanatoria è indicata la particella 4772 e non la particella pignorata 5494 in quanto alla rettifica per errata ubicazione della particella 4772 con inversione con la particella 5494 contenuta nella denuncia di cambiamento tipo mappale del 18/02/2003 pratica n. 64753 in atti dal 21/02/2003 non è seguita variazione cartografica. L'errata rappresentazione potrà essere corretta presentando una istanza di trattazione del tipo mappale per rettifica errata ubicazione enti urbani.

Rispetto ai titoli concessori sono emerse delle difformità formali consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni di piano primo, riconducibili alla demolizione e ricostruzione di tramezzi in particolare chiusura del vano porta tra w.c. ed anti w.c. (oggi ripostiglio) ed allo spostamento di due tramezzi dei vani w.c. ed anti w.c. Per la regolarizzazione edilizio-urbanistica occorrerà presentare una CILA tardiva con un costo quantificabile in **€ 2.100,00** da detrarre dal valore di stima del bene.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate occorre presentare un DOCFA presso l'Agenzia del Territorio con un costo quantificabile in **€ 1.000,00** da detrarre dal valore di stima del bene.

Per l'ottenimento della SCA si prevede un costo di **€ 1.714,82** da detrarre dal valore di stima.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in **€ 200,00**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 62.200,00 (sessantaduemiladuecento/00).

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

Il bene pignorato è pervenuto agli esecutati [REDACTED]
[REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusto atto di compravendita del 03/10/2012 rep. nn. 49828/25632 notaio Bonomo Maria di Palermo, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Palermo 2 in data 4/10/2012 al n. 6895-IT, dai signori [REDACTED], nato a Palermo il 26/02/1972 e [REDACTED], nata a Palermo il 21/07/1974, titolari della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Ai signori [REDACTED] il bene era pervenuto giusto atto di compravendita del 19/06/2003 in notar Falletta Tommaso di Palermo rep. n. 34398, raccolta n. 13385, trascritto a Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'articolo reg. part. n. 19135, reg. gen. n. 26372 del 24/06/2003 dal signor [REDACTED], nato a Palermo il 10/11/1949, titolare della piena proprietà (Allegato 8).

La ricostruzione dei passaggi di proprietà copre il ventennio antecedente la data di pignoramento.

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Villabate relativamente all'immobile oggetto di pignoramento è emerso che:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile: piano terra in epoca antecedente al 1960 come risultante dall'atto di divisione e donazione del 01.03.1960 notaio Margiotta repertorio n. 18702, raccolta n. 13605, trascritto l'11.03.1960 reg. gen n. 3205, reg. part. 6725 (Allegato 9) e per la parte relativa al piano primo in epoca successiva al 31.10.1991 come risultante dalla dichiarazione di successione n. 6 vol. 3834 del 31.10.1991, trascritta con nota richiesta il 24/04/2003 (Allegato 10).
- è presente il progetto dell'immobile denominato *"rilievo di un edificio a due elevazioni fuori terra sito in viale Europa, 201 di cui si chiede ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 la concessione edilizia in sanatoria"* eseguito dalla ditta [REDACTED] protocollo n. 11 del

10/02/2003, con parere igienico sanitario favorevole del 27/02/2003 contenente lo stralcio del P.R.G. con scala 1:2000, la stralcio catastale relativo al foglio 3/d, particella 4772 con scala 1:1000, planimetria generale con scala 1:500, le planimetrie del piano terra, piano primo, pianta di copertura, prospetto su viale Europa, sezione X-X' comprensiva di relazione di rilievo (**Allegato 11**).

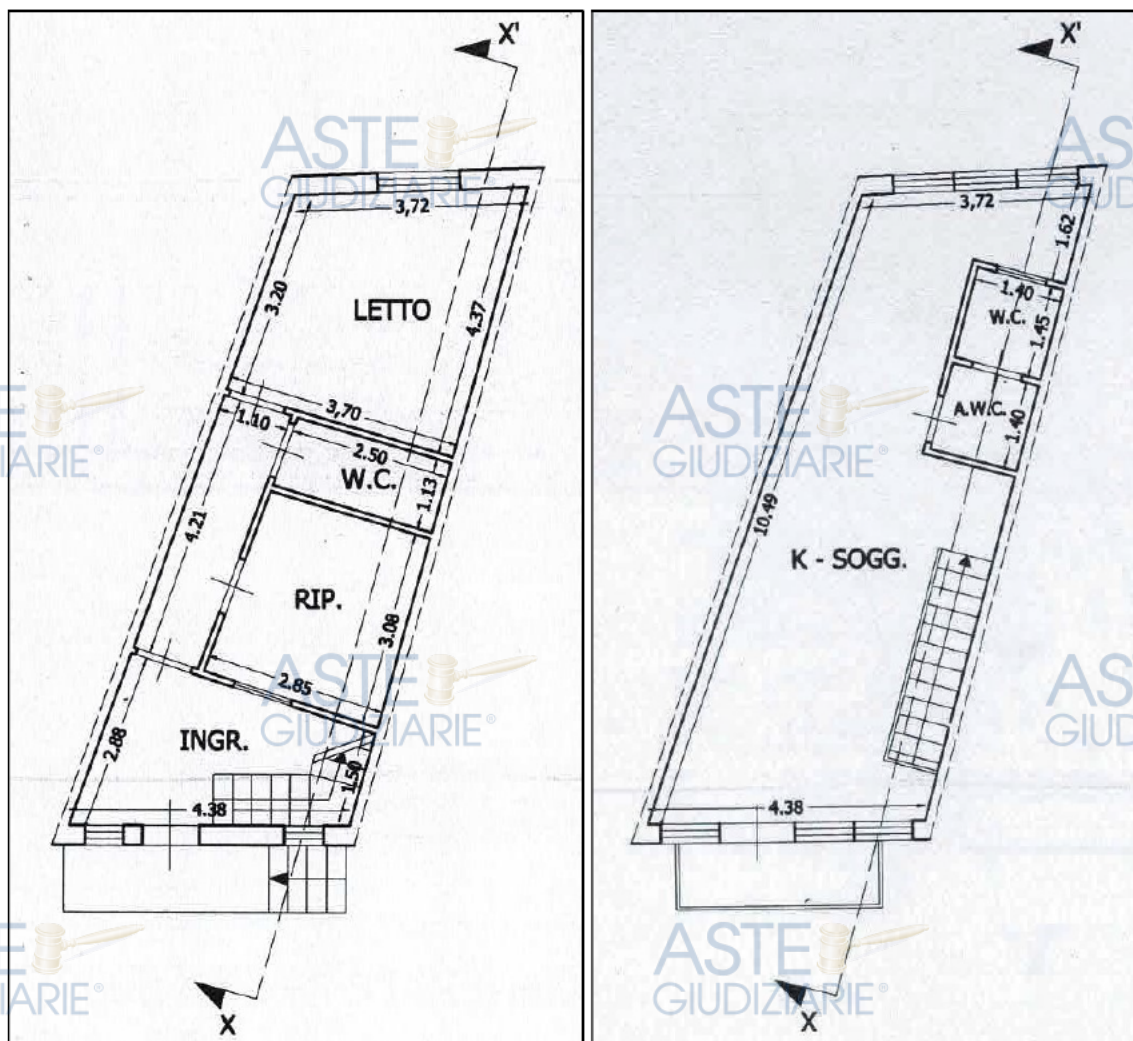
Le planimetrie del progetto autorizzato corrispondono eccetto che per modeste difformità a quanto riscontrato sui luoghi al momento dell'immissione in possesso.

- La costruzione è stata realizzata in forza della concessione edilizia in sanatoria n. 12 del 3/04/2002 ai sensi della art. 13 della legge 47789 (**Allegato 12**), anche in concessione si fa riferimento alla particella 4772.

Entrambi i documenti quindi fanno riferimento alla particella 4772 e non alla particella pignorata 5494 in quanto successivamente alla presentazione presso gli uffici tecnici del comune di Villabate (istanza n. 795 del 21.01.2003) veniva effettuata denuncia di cambiamento tipo mappale del 18/02/2003 pratica n. 64753 in atti dal 21/02/2003 (n. 64753.1/2003) con rettifica per errata ubicazione della particella 4772 con inversione con la particella 5494, alla quale non seguiva la conseguente variazione cartografica.

Si ritiene pertanto che l'errata rappresentazione nell'estratto di mappa riscontrata possa essere rettificata inviando al comune una comunicazione di presa atto di avvenuta rettifica in mappa previa bonifica dell'estratto di mappa presso gli uffici dei servizi catastali e cartografici dell'Agenzia delle Entrate.

- La costruzione non è provvista di certificato di abitabilità/agibilità.



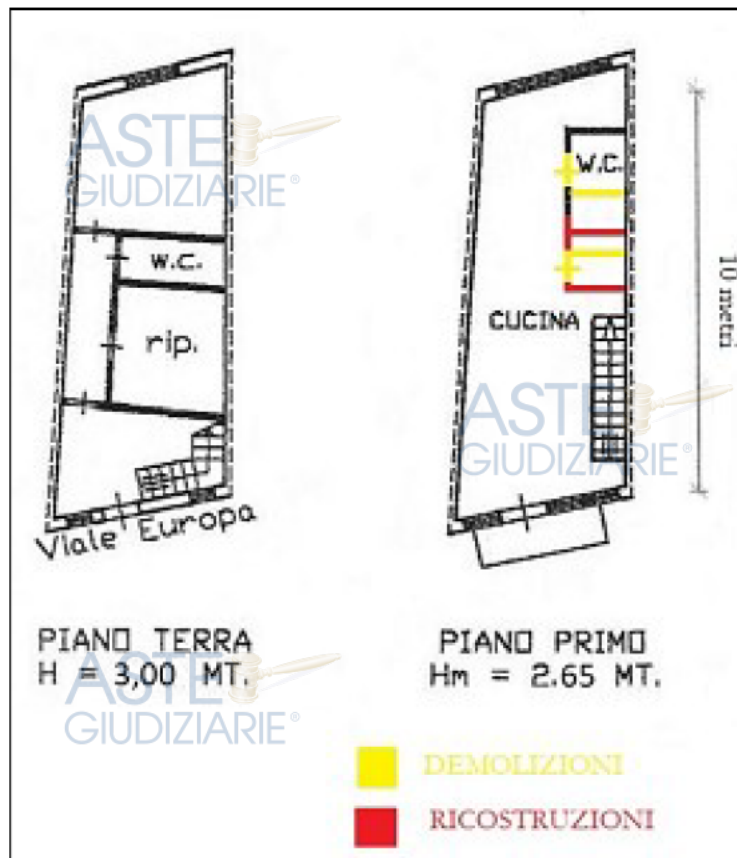
Estratto grafico del rilievo autorizzato piano terra e piano primo (Allegato 11)

Il confronto tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie del progetto autorizzato (coincidenti con quelle catastali) ha evidenziato delle difformità formali consistenti in una modesta diversa distribuzione degli spazi interni di piano primo, riconducibili alla demolizione e ricostruzione di tramezzi e vani porta.

In particolare:

- chiusura del vano porta tra w.c. ed anti w.c.,
- spostamento di due tramezzi del vano anti w.c. per ampliare il vano w.c.

Il confronto tra le due planimetrie è riportato nell'Allegato 7.



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (Allegato n. 7)

Le modifiche alle tramezzature interne non si configurano come abusi edilizi in quanto rientrano tra le opere previste dall'art. 9 della legge regionale n° 37 del 1985 che non considera tali interventi abusivi in quanto non comportano aumento della superficie utile dell'appartamento, variazione del numero di unità immobiliari, modifica dei rapporti ottimali di aerazione ed illuminazione e modifica della sagoma esterna dell'edificio. Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante presentazione da parte di un tecnico abilitato di una comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) tardiva, ai sensi della legge L.R. n. 16/2016, art. 3 comma 2 lettera a) integrato con il testo unico per l'edilizia DPR 380/2001, art. 3 comma 1 lettera b).

I costi per sanare le difformità riscontrate comprensive di spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria si possono quantificare in € 1.000,00 quale sanzione C.I.L.A. tardiva, € 100,00 per diritti istruttoria, € 1.000,00 per spese tecniche comprensive di oneri ed IVA.

TOTALE COSTO CILA TARDIVA: € 2.100,00

Effettuato l'aggiornamento catastale dell'immobile mediante la redazione del DOCFA, ottenuto l'attestato di prestazione energetica (APE), presentata la C.I.L.A., si potrà procedere con la presentazione al SUE del Comune di Villabate la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art 3 comma 1 del Dlg n. 222 del 2016 comprensiva della documentazione tecnica necessaria (perizia giurata, certificazioni degli impianti, autorizzazione allo scarico, etc.). I cui costi possono essere stimati in € 464,00 quale sanzione per ritardata presentazione, € 25,82 per diritti di segreteria, € 25,00 per diritti istruttoria, € 1.200 per spese tecniche e certificazione impianti.

TOTALE COSTO SCA: € 1.714,82

Riepilogo costi regolarizzazione urbanistica/edilizia:

CILA : € 2.100,00

SCA: € 1.714,82

TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: € 3.814,82

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

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

Al momento dell'immissione in possesso (27/01/2025) l'immobile risultava occupato, senza titolo, dal sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED], rispettivamente padre e sorella, entrambi invalidi, del debitore [REDACTED].

Al fine di determinare l'indennità di occupazione da richiedersi ai soggetti occupanti *sine titolo* il bene oggetto di pignoramento si sono prese in considerazione le quotazioni pubblicate sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, Ministero dell'Economia e delle Finanze aggiornati al secondo semestre del 2024, riferiti al comune di Villabate (PA), zona: D2/Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO, destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico in categoria A/3, stato conservativo normale, per le quali il valore di locazione è compreso tra un minimo di 1,6 €/mq ed un massimo di 2,3 €/mq al mese.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, si ritiene di potere applicare un canone di locazione pari a 2,00 €/mq al mese, che nel caso del

bene in questione, considerando la superficie commerciale (Sc) di 91,42 mq, è pari a 182,48 €/mese.

Il canone di locazione di mercato dell'immobile è pertanto stimato in 182,48 €/mese. Tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (durata ridotta e precaria dell'occupazione, obbligo immediato di rilascio immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene...), si quantifica l'eventuale indennità di occupazione da corrispondere al Custode nella misura del 15% in meno rispetto al canone di locazione di mercato.

L'indennità di occupazione dell'immobile risulta $182,48 \text{ €/mese} - 15\% = 155,41 \text{ €/mese}$, in cifra tonda pari a 155,00 €/mese.

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 **€ 3.814,82** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **€ 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa € 1.000,00** 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 **04/04/2025 (Allegato 13)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 24/06/2003 – Registro Particolare 19135 Registro Generale 26372 pubblico ufficiale Falletta Tommaso Repertorio 34398 del 19/06/2003 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 24/06/2003 - Registro Particolare 4290 Registro Generale 26373 pubblico ufficiale Falletta Tommaso Repertorio 34399 del 19/06/2003 –

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Comunicazione n. 4359 del 24/10/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/10/2012.

Cancellazione totale eseguita in data 08/11/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE del 05/10/2012 – Registro Particolare 34122 Registro Generale 42843 pubblico ufficiale Falletta Tommaso Repertorio 34398 del 19/06/2003 – ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 05/10/2012 - Registro Particolare 34267 Registro Generale 43020 pubblico ufficiale Maria Bonomo di Palermo del 3.10.2012, repertorio n. 49828 raccolta n. 25632 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 05/10/2012 - Registro Particolare 3954 Registro Generale 43021 pubblico ufficiale Maria Bonomo di Palermo del 3.10.2012, repertorio n. 49829 raccolta n. 25633 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 04/08/2023 - Registro Particolare 31565 Registro Generale 40733 atto giudiziario del 27/07/2023 repertorio 3786/2023 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP c/o il TRIBUNALE di PALERMO per ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile pignorato non è gravato da pesi o oneri di altro tipo.

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

Il bene oggetto di pignoramento non costituisce condominio e pertanto le spese di gestione annue (principalmente la pulizia della scala esterna e del tetto) risultano gestite direttamente dalla parte esecutata e sono comunque molto ridotte. Non sono in programma spese straordinarie.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Il criterio di valutazione più idoneo che si è ritenuto di applicare per stabilire il valore dell'immobile oggetto di pignoramento nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, è stato quello sintetico-comparativo, ottenuto prudenzialmente come media del confronto tra il valore di mercato (espresso in €/mq e riferito alla superficie lorda) di immobili analoghi desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il verosimile valore di vendita di un campione di immobili ricavato dall'odierno mercato immobiliare di Villabate (PA) aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili al bene ignorato per ubicazione urbanistica, stato di conservazione e manutenzione, grado di finitura, superficie, distribuzione interna degli ambienti, piano, luminosità...).

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, come riportato al quesito n. 2, la superficie commerciale (Sc) dell'immobile è pari a **91,42 mq** così calcolata:

Destinazione	U.M.	Totale	PESO	Sup. comm.
Superficie lorda coperta abitazione	mq	90,40	100%	90,40
Superficie balconi	mq	3,40	30%	1,02
Superficie commerciale (Sc)	mq			91,42

Determinazione della scala dei prezzi noti

Il criterio di valutazione più idoneo che si è ritenuto di applicare per stabilire il valore dell'immobile oggetto di pignoramento nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, è stato quello sintetico-comparativo, ottenuto prudenzialmente come media del confronto tra il valore di mercato (espresso in €/mq e riferito alla superficie lorda) di immobili analoghi desunto dall'Osservatorio del mercato immobiliare ed il verosimile

valore di vendita di un campione di immobili ricavato dall'odierno mercato immobiliare di Villabate (PA) aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili al bene ignorato per ubicazione urbanistica, stato di conservazione e manutenzione, grado di finitura, superficie, distribuzione interna degli ambienti, piano, luminosità...).

Dai dati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, Ministero dell'Economia e delle Finanze aggiornati al secondo semestre del 2024, riferiti al comune di Villabate, zona: Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO, tipologia prevalente abitazioni residenziali di tipo popolare (categoria A/4), stato conservativo normale, valore di mercato riferito alla superficie lorda, tipo di destinazione residenziale, si ricavano dei valori di mercato compresi tra un minimo ed un massimo come riportato nella sottostante **Tabella 1** estratta dall'O.M.I. ed il cui dettaglio è riportato in **Allegato 14**.

Tabella 1- Valori di mercato e di locazione estratta dall' O.M.I. – Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/U)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/U)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	2,3	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	780	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	480	650	L	2,3	3,3	L

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile appare congruo determinarne il valore di mercato riferito alla superficie lorda unitaria dell'appartamento di tipo popolare (categoria A/4) in 700,00 €/mq.

Da una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari su proposte di vendita di immobili in zone limitrofe e con caratteristiche tipologiche e funzionali simili a quello oggetto di accertamento, si è ricavato un ulteriore parametro di confronto per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

Il sito "Immobiliare.it" pone in vendita i seguenti immobili:

- 1) palazzina indipendente in via Principe Amedeo (€ 109.000,00 per 115 mq) - 948 €/mq,
- 2) appartamento in corso Vittorio Emanuele 388 (€ 95.000 per 80 mq) - 1187 €/mq,
- 3) appartamento in via Catania 12 (€ 65.000,00 per 100 mq) - 650 €/mq,
- 4) appartamento in viale Europa 144 (€ 115.000,00 per 95 mq) - 1210 €/mq,
- 5) appartamento in viale Europa (€ 140.000,00 per 120 mq) - 1167 €/mq,

- 6) appartamento in via Antonio Pacinotti 637 (€ 125.000,00 per 105 mq) - 1190 €/mq,
- 7) appartamento in via Pitre 7 (€ 60.000,00 per 102 mq) - 588 €/mq.

Effettuando la media tra i suddetti valori si è ricavato un prezzo medio di proposta di vendita per gli appartamenti è pari a 991 €/mq, a cui è necessario apportare dei correttivi per tenere in debito conto:

- la riduzione tra il prezzo pagato all'acquisto e quello inizialmente richiesto dal venditore/agenzia che secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni della Banca d'Italia per il sud e le isole, nelle aree non urbane (≤ 250.000 abitanti), relativo al quarto trimestre 2024 è pari al 10,2%.

- il fatto che le proposte di vendita non tengono conto della differenza tra abitazioni civili di tipo economico e abitazioni civili di tipo popolare così come differenziato dalla banca dati dell'O.M.I.

- la presenza di criticità all'interno (muffe, tracce di umidità e rigonfiamenti d'intonaco sulle pareti della camera da letto di piano terra e sulla parete e tetto della zona cucina e bagno di piano primo.

Tenendo conto dei suddetti correttivi che congruamente possono attestarsi nell'aliquota complessiva del 15%, si ricava che il prezzo medio delle offerte locali per gli appartamenti simili a quello oggetto di pignoramento sarà pari a 842,6 €/mq.

Si riporta in **Allegato 15** la documentazione a supporto delle superiori indagini di mercato.

Operando la media dei due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore di stima riferito alla superficie lorda unitaria:

$$\mathbf{Vsu} \text{ appartamento} = (700,00 \text{ €/mq} + 842,6 \text{ €/mq}) / 2 = 771,3 \text{ €/mq}$$

Dal prodotto tra il valore di stima unitario **Vsu** e la superficie commerciale **Sc** si ricava che **il più probabile valore di stima dell'immobile** risulta pari a:

$$\mathbf{Vs} = \mathbf{Vsu} \text{ appartamento} \times \mathbf{Sc} \text{ appartamento} =$$

$$= 771,3 \text{ €/mq} \times 91,42 \text{ mq} = \text{€ } 70.512,25 \text{ (settantamila cinquecentododici/25)}$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 3.814,82 circa

- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00
- Costi di eventuali affrancazioni: € -

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro € 5.014,82.**

$$V = € 70.512,25 - € 5.014,82. = € 65.497,43$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 65.497,43 (sessantacinquemilaquattrocentonovantasette/43)**

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:

$$€ 65.497,43 - 5\% \text{ di } € 65.497,43 = € 62.222,56 \text{ (che si arrotondano in } \mathbf{€ 62.200,00} \text{ (sessantaduemiladuecento/00).}$$

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.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|---------------|--|
| ALLEGATO 1 | Atto di compravendita |
| ALLEGATO 2 | Visura attuale e storica per immobile |
| ALLEGATO 3 | Sovrapposizione Ortofoto Mappa Catastale tratta da Stimatrix Formaps |
| ALLEGATO 3bis | Estratto di mappa catastale |
| ALLEGATO 4 | Documentazione Fotografica inserita nella relazione di stima |
| ALLEGATO 5 | Planimetria di rilievo attuale |
| ALLEGATO 6 | Estratto Planimetria catastale |

- ALLEGATO 7 Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità
- ALLEGATO 8 Atto di compravendita del 19/06/2003 rep. n. 34398, raccolta n. 13385
- ALLEGATO 9 Atto di divisione e donazione del 01.03.1960
- ALLEGATO 10 Dichiarazione di successione n. 6 vol. 3834 del 31.10.1991
- ALLEGATO 11 Progetto presente presso Ufficio Tecnico del Comune di Villabate
- ALLEGATO 12 Concessione Edilizia
- ALLEGATO 13 Ispezione Ipotecaria aggiornata
- ALLEGATO 14 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato OMI 2° SEM 2024
- ALLEGATO 15 Analisi di mercato
- ALLEGATO 16 Copia del tipo mappale del 18/02/2003 pratica n. 64753 in atti dal 21/02/2003 (n. 64753.1/2003)
- ALLEGATO 17 Denuncia di cambiamento n. 504 presentata il 21/02/1994

Palermo, data 31/05/2025

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Riccardo Cusimano

