TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 542/2023

[redacted]

contro

DEBITORI ESECUTATI:

"A", "B"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOVANNI RIZZO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento – ubicazione: Comune di Villabate (Pa), Via Messina Marine 53/bis

Fondo La Rosa, scala B, piano 2

Foglio 2, p.lla 2055, sub 23

ESPERTO ESTIMATORE: ING. FRANCESCO ANZALONE

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

PREMESSA

Con provvedimento del 23/12/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Ing. Francesco Anzalone, iscritto all'Albo degli ingegneri del comune di Palermo al n. 5688 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 27/12/2024 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. Giovanni Rizzo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 15/02/2025.

In data 17/03/25 (non avendo potuto precedentemente, in data 11/03/2025, individuare l'immobile per l'assenza di dati toponomastici univoci sui luoghi), si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario **(All. 1A, 1B)**.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'unico immobile pignorato, che viene stimato nella presente Relazione. Le caratteristiche dell'immobile che saranno esposte, escludono che possa essere vantaggioso considerare un suo frazionamento in due unità, in quanto comporterebbe una diminuzione del complesso delle superfici interne e un aggravio di spesa per le opere da eseguire, non bilanciati da un vantaggio del valore finale complessivo dei due immobili nascenti.

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

- piena proprietà di un appartamento, sito in Villabate (Pa), in Via Messina Marine 53/bis, Fondo La Rosa, ubicato al piano 2°, scala B, censito al C.F. del Comune di Villabate (Pa) al foglio 2, p.lla 2055, sub. 23, categoria catastale A/2, numero vani catastali 6,5.

Diritti reali (All. 6: "Atto di compravendita 21/03/2007"):

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza del seguente Atto di compravendita e successivo

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

di rettifica (del sub catastale corretto da 13 a 23), peraltro entrambe riportati nella Relazione ipocatastale:

- Atto [redacted] di compravendita a rogito notaio [redacted] in Palermo, del 21/03/2007, rep. 84353/8213, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il 30/03/2007 al n° 15846 a favore dell'esecutato "A", per 1 /2 di piena proprietà e dell'esecutato "B", per i diritti di 1/ 2 di piena proprietà, da potere di [redacted] e successivo:
- Atto notarile pubblico di Rettifica di compravendita a rogito notaio [redacted], in Palermo, del 23/12/2009, rep. 93435/11535, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il 11/01/2010 al n° 829 a favore dell'esecutato "A", per 1 /2 di piena proprietà e dell'esecutato "B", per i diritti di 1/ 2 di piena proprietà, da potere di [redacted] La rettifica riguarda il sub catastale da 13 a quello esatto di 23.

Dati catastali:

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

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 A÷C),** riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

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

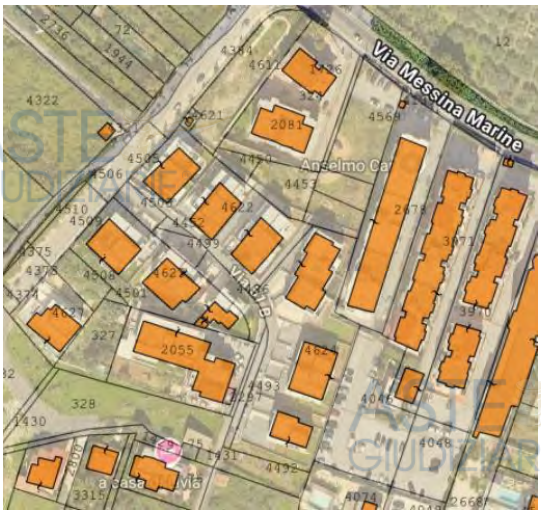
Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf87087cc6255

All 3 A: Ortofoto attuale (da Google Maps)

All 3B: Estratto di mappa catastale

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

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



All 3C: Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps (p.lla 2055)

QUESITO N. 2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un appartamento censito al C.F. del Comune di Villabate (Pa) al foglio 2, p.lla 2055, sub. 23, categoria catastale A/2, superficie catastale totale mq 154 (escluse aree scoperte mq 147).

Tipologia: appartamento.

Ubicazione: Comune di Villabate (Pa), in Via Messina Marine 53/bis, Fondo La Rosa, scala B, piano 2.

Caratteristiche strutturali: la palazzina a tre elevazioni f.t. nella quale è compreso l'appartamento ha struttura in c.a., solai in laterocemento, copertura piana.

Accessi: l'accesso alla palazzina si raggiunge imboccando in successione la Via G.A. Felice Alfano (traversa al civ. 53 della Via Messina Marine), poi la strada interna Via 51B ed infine girando a destra sulla stradina dove è il portone d'ingresso al vano scala della palazzina.

Confini: a nord est con la stradina di accesso condominiale; a sud est con il vano scala e con altro appartamento; a sud ovest e a nord est con gli esterni appartenenti ad altre unità del 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: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

Pertinenze: sono pertinenze dell'appartamento i due balconi sul fronte principale e sul retro prospetto.

Dotazioni condominiali: oltre al vano scala è in uso comune la stradina avanti al prospetto principale che consente il parcheggio di alcune vetture, senza la delimitazione di stalli e con difficoltosa manovrabilità. Il portone di ingresso è in alluminio anodizzato color bronzo, la pavimentazione dell'ingresso verso il vano scala è in ceramica, le pareti intonacate, la scala a due rampe ha gradini rivestiti in marmo di carrara e ringhiera in ferro verniciato.

Composizione e caratteristiche della palazzina ed interne dell'appartamento - Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

La palazzina nella quale è compreso l'appartamento esprime una fisionomia estremamente semplice con finiture di tipo popolare. Le facciate dei prospetti, finite ad intonaco del tipo Li Vigni, sono in cattivo stato di manutenzione, le solette dei balconi presentano distacchi ed ampie fessurazioni. Anche i parapetti della copertura sono in cattivo stato e mostrano rigonfiamenti dell'intonaco. Le pareti intonacate dell'ingresso verso il vano scala presentano i segnali di umidità di risalita.

L'appartamento si compone di: salone con ingresso diretto dal vano scala dotato di balcone, cucina abitabile comunicante con il salone anch'essa con balcone, chiuso a veranda; disimpegno verso due camere, una cameretta, un wcb e un wcd; un piccolo ripostiglio accessibile dal salone.

Gli elementi di finitura dell'appartamento sono di tipo ordinario ed ispirati alla semplicità.

I pavimenti della zona giorno e delle camere da letto sono in ceramica chiara. Nel disimpegno una fila di piastrelle di colore sensibilmente diverso dalle altre a seguito di sostituzione delle tubazioni è stata mal ricollocata; alcune piastrelle sono lesionate. Sia nella cameretta, sia nei due servizi, sul piano del pavimento originario è stato steso un foglio di "finto" pavimento in vinile.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e finiti ad idropittura, tranne che in cucina e nel wcd, ove le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di due metri.

Le porte sono in legno tamburato verniciato a noce su toni medi, lisce.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato color panna, con avvolgibili in plastica.

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

Nei balconi sono a pavimento sono piastrelle in ceramica di colore beige logore in più punti, incorniciate al perimetro da marmo. Nella porzione chiusa a veranda sul pavimento è sovrapposto uno strato di "finta" pavimentazione. Le ringhiere, anch'esse consunte ma ancora utilizzabili, sono in ferro verniciato.

L'appartamento non dispone di impianto di riscaldamento, sono presenti alcune pompe di calore. L'impianto idrico è realizzato sottotraccia e collegato alla fognatura comunale. L'impianto elettrico è dotato di interruttore magnetotermico e differenziale.

Complessivamente l'immobile, che presenta elementi di completamento e di finitura modesti, presenta cattive condizioni di uso e manutenzione.

Attestato di prestazione energetica: non è presente il certificato APE per il cui rilascio sono da detrarre dal valore di stima € 150,00

Fotografie dei luoghi: qui di seguito le foto dei luoghi con le relative didascalie.

FOTOGRAFIE DEI LUOGHI

(All. 4)

Foto 1: stradella d'ingresso alla palazzina

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

Foto 2: portone d'ingresso al vano scala

e balcone dell'appartamento al secondo piano

Foto 3: 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: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

Foto 4: porta d'ingresso sul salone

Foto 5: salone all'ingresso e porta verso la cucina-soggiorno

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

Foto 6: salone con porta finestra sul balcone

Foto 7: ripostiglio con accesso dal salone

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

Foto 8: cucina-soggiorno

Foto 9: cucina-soggiorno

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf87087cc6255

Foto 10: disimpegno nella zona notte

Foto 11: camera matrimoniale (2 in planimetria)

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf87087cc6255

Foto 12: camera (1 in planimetria)

Foto 13: cameretta

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf87087cc6255

Foto 14: wcb

Foto 15: wcd

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

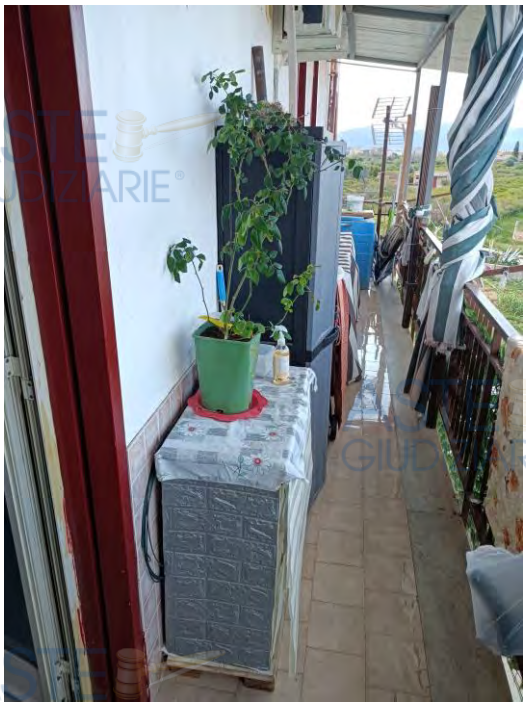
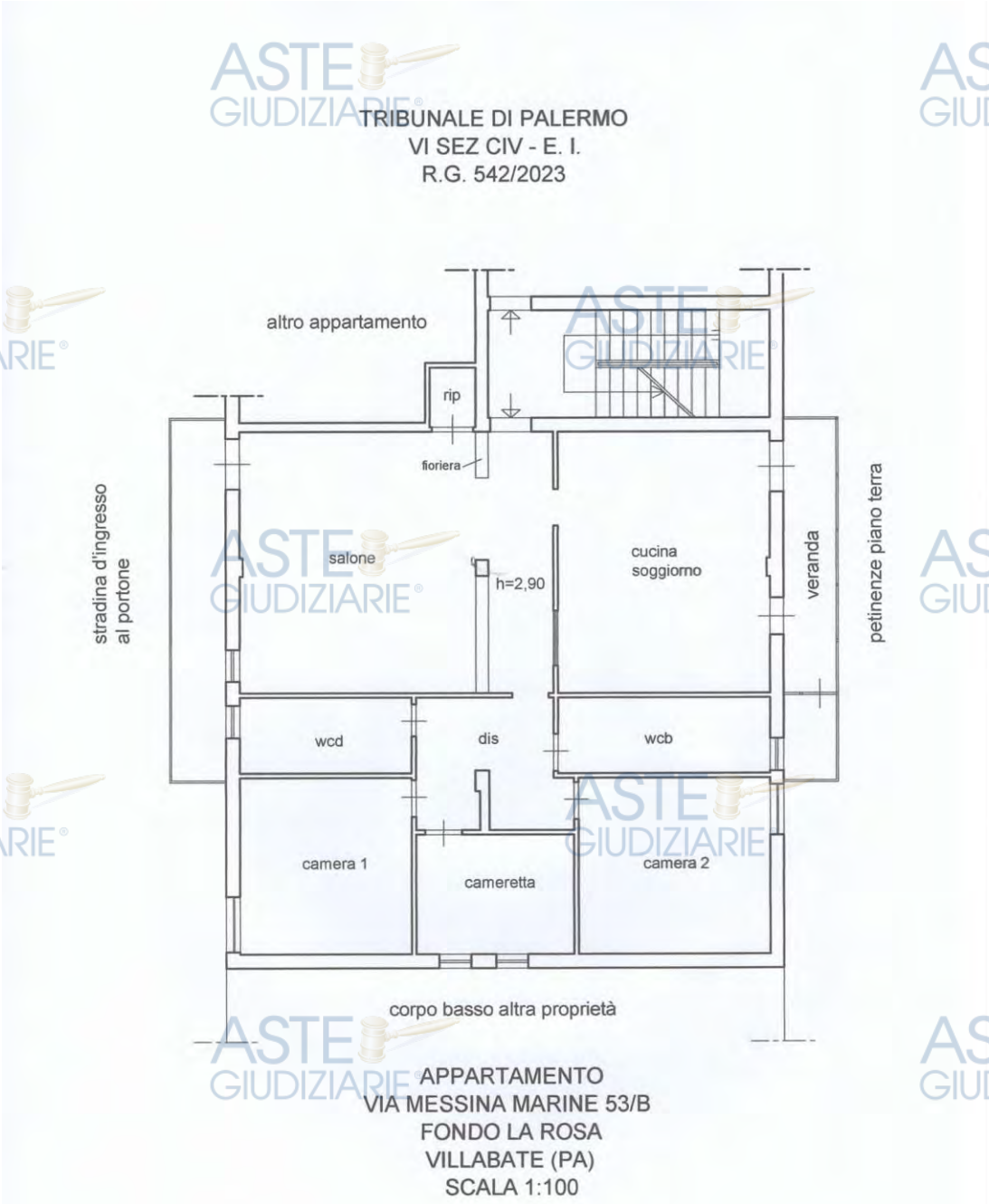


Foto 16: balcone sul prospetto principale

Foto 17: balcone interno a veranda dalla cucina

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255



Allegato 5A: Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

Superficie utile interna: mq 129,37

Superficie commerciale: mq 154,00

Altezza utile interna: m 2,90

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al foglio 2 del C.F. del Comune di Villabate (Pa), p.lla 2055, sub. 23, scala B, piano 2°, categoria catastale A/2, vani catastali 6,5, sup. catastale totale mq 154 (escluse aree scoperte mq 147)

Le visure catastali attuale (**All. 2B, 2C**) e storica (**All. 2B, 2C**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento (anche con riferimento alla data della sua trascrizione), nonché con quanto indicato nell'atto Atto notarile pubblico di compravendita del 2007, poi perfezionatosi con l'atto Atto notarile pubblico di rettifica del 2009, per correzione del sub catastale da 13 a 23.

Intestatari catastali dell'immobile: Esecutato "A" , con diritto di: proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni;

esecutato "B", con diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Planimetria catastale:

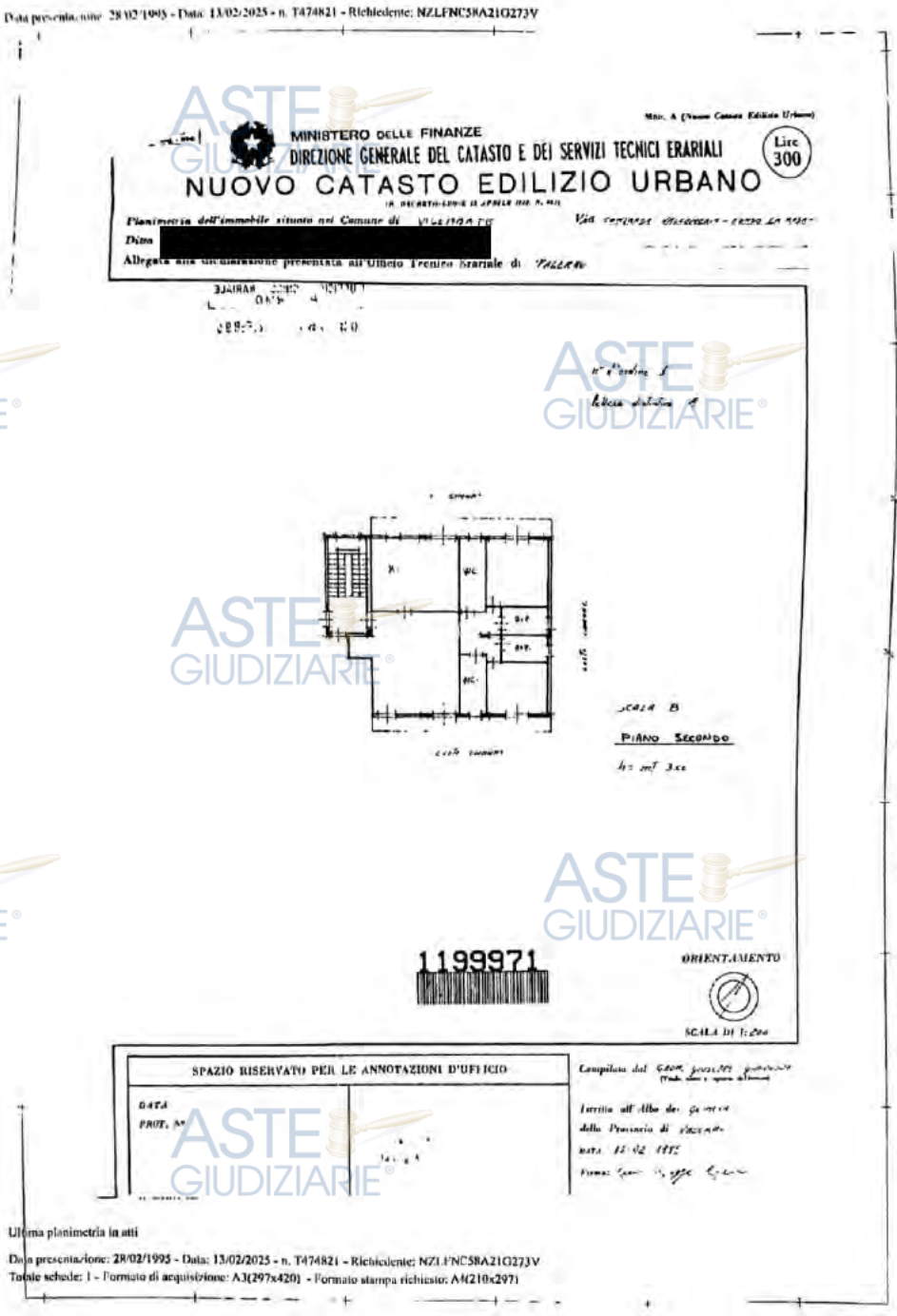
Il primo atto di acquisto ricadente all'interno del ventennio precedente la trascrizione del pignoramento è posteriore alla meccanizzazione del catasto.

Attraverso la Visura catastale effettuata al Catasto terreni si rileva che il fondo sul quale sorge il fabbricato risultava al Catasto terreni al 17/07/2003 al foglio 2, p.lla 327, oggi p.lla 2055.

La planimetria catastale, redatta nel 1995, mostra difformità con lo stato attuale dei luoghi, relativamente a modifiche della distribuzione interna ed alla chiusura a veranda del balcone interno. Altre difformità riguardano: i due balconi, che sono realizzati più piccoli in larghezza; la realizzazione di tre finestre al posto di porte finestre e di una porta finestra al posto di una finestra. Tutte le elencate difformità si riscontrano sia rispetto alla planimetria catastale (**all. 5B** anche in coda al paragrafo), sia rispetto a quella del progetto di corredo alla Concessione in sanatoria nr 05 del 29/12/2010. Per la regolarizzazione al catasto è necessario un Docfa nel quale rappresentare le difformità con il costo di circa **€ 600,00**.

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

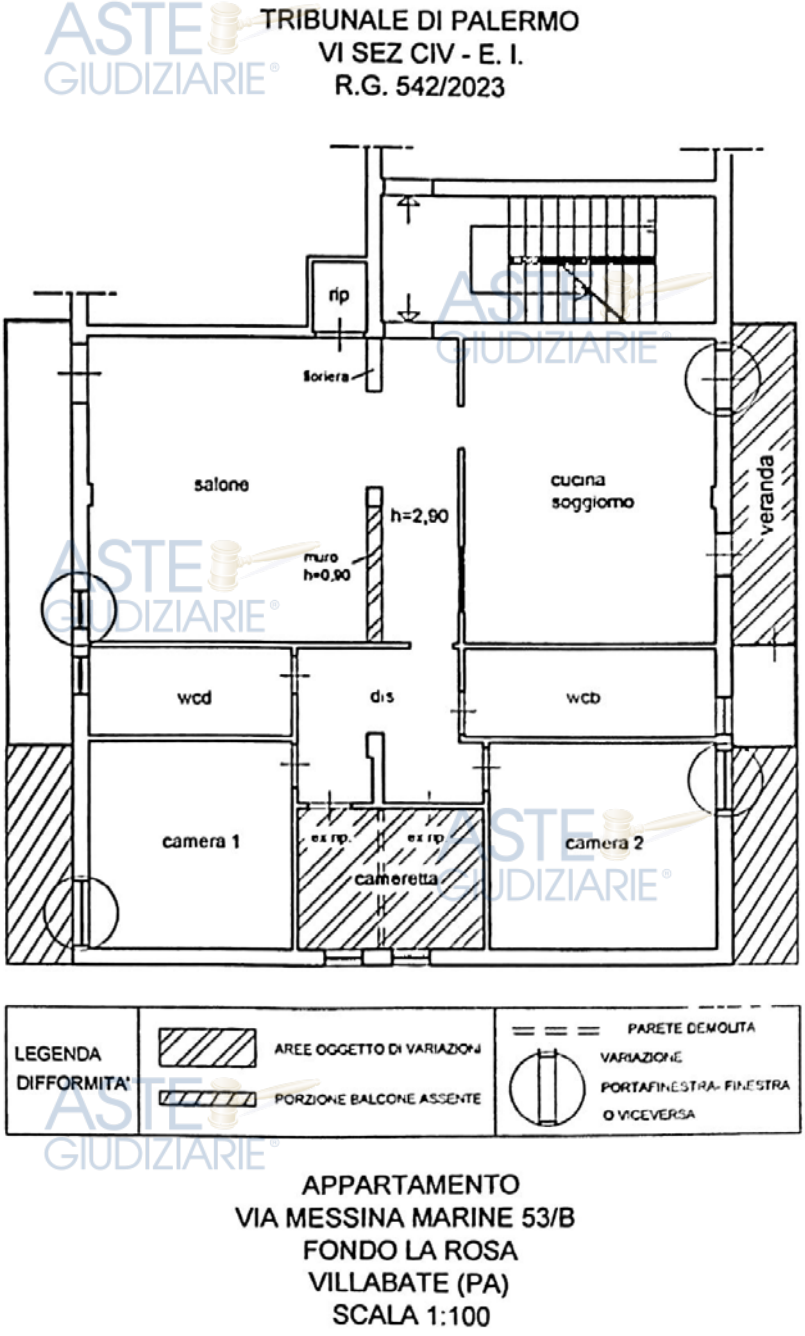
Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255



Estratto planimetria catastale (All. 2D)

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf87087cc6255

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



All. 5B: Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento**,** ubicato in Villabate, via Messina Marine 53/b, Fondo La Rosa, piano secondo, senza ascensore, scala B.

Composto da... salone con ingresso diretto e balcone, cucina abitabile con balcone a veranda; disimpegno verso due camere, una cameretta, un wcb e un wcd; piccolo ripostiglio. —

Confinante: a nord est con la stradina di accesso condominiale; a sud est con il vano scala e con altro appartamento; a sud ovest e a nord est con gli esterni appartenenti ad altre unità del piano terra.

Censito al C.F. del comune di Villabate al **foglio 2, p.lla 2055, sub. 23.**

L'immobile è dotato di Concessione edilizia in sanatoria n. 05 del 29/12/2010 rilasciata per nuova costruzione edificata in totale difformità.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il cui costo è di circa **€ 150,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 64.000,00 (sessantaquattromilaeuro)

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

L'immobile in oggetto perviene agli attuali esecutati in forza dell'Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Dr [redacted], in Palermo, del 21/03/2007, rep. 84353/8213, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il 30/03/2007 al n° 15846 a favore dell'esecutato "A" per 1 /2 di piena proprietà e dell'esecutato "B" per i diritti di 1/ 2 di piena proprietà, da potere di [redacted] nato a [redacted]:

- Atto notarile pubblico di Rettifica di compravendita a rogito notaio [redacted] Palermo, del 23/12/2009, rep. 93435/11535, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Palermo il 11/01/2010 al n° 829 a favore dell'esecutato "A" per 1 /2 di piena proprietà e dell'esecutato "B" per i diritti di 1/ 2 di

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf87087cc6255

piena proprietà, da potere di [redacted] e [redacted]. La rettifica riguarda il sub catastale da 13 a quello esatto di 23.

Precedentemente al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento l'appartamento era pervenuto ai sig.ri [redacted] per atto in notaio [redacted] nr 6856 e trascritto il 19/06/2000 ai nn 22702/16515.

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

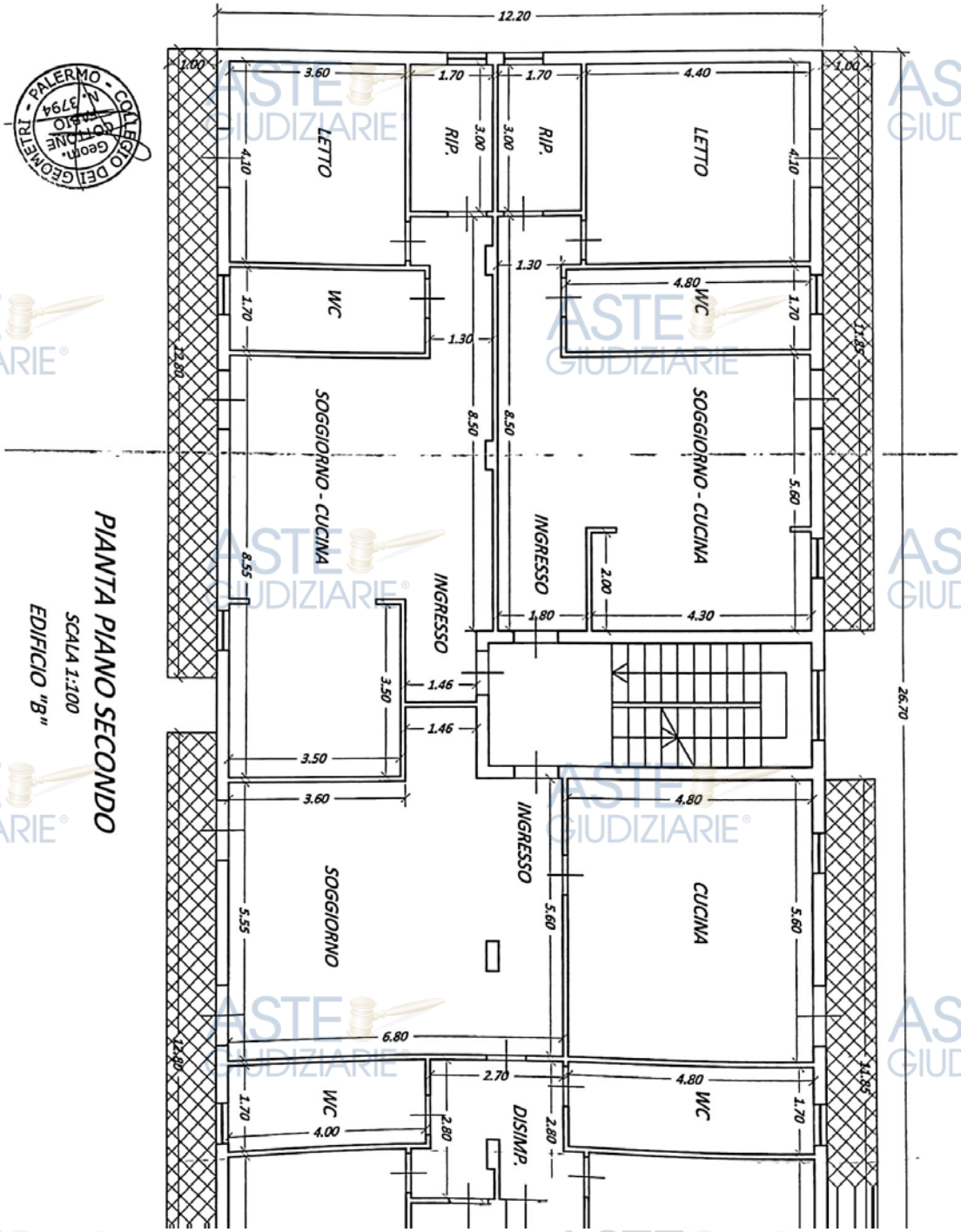
La costruzione è stata realizzata in assenza di concessione edilizia.

È stata presentata istanza di concessione in sanatoria **(All. 7)** definitasi con il rilascio di **Concessione edilizia in sanatoria n. 05 del 29/12/2010**.

Rispetto ai grafici di corredo alla Concessione, nello stato di fatto risultano le seguenti difformità, identiche a quelle costatate rispetto alla planimetria catastale: modifiche della distribuzione interna; costituzione della chiusura a veranda in parte del balcone di retro prospetto; i balconi sono realizzati più piccoli in larghezza; realizzazione di tre finestre al posto di porte finestre e di una porta finestra al posto di una finestra. Tutte le elencate difformità si riscontrano sia rispetto alla planimetria catastale, sia rispetto a quella del progetto di corredo alla Concessione in sanatoria nr 05 del 29/12/2010, come è rappresentato nell'allegato 5B inserito anche in coda a questo paragrafo.

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

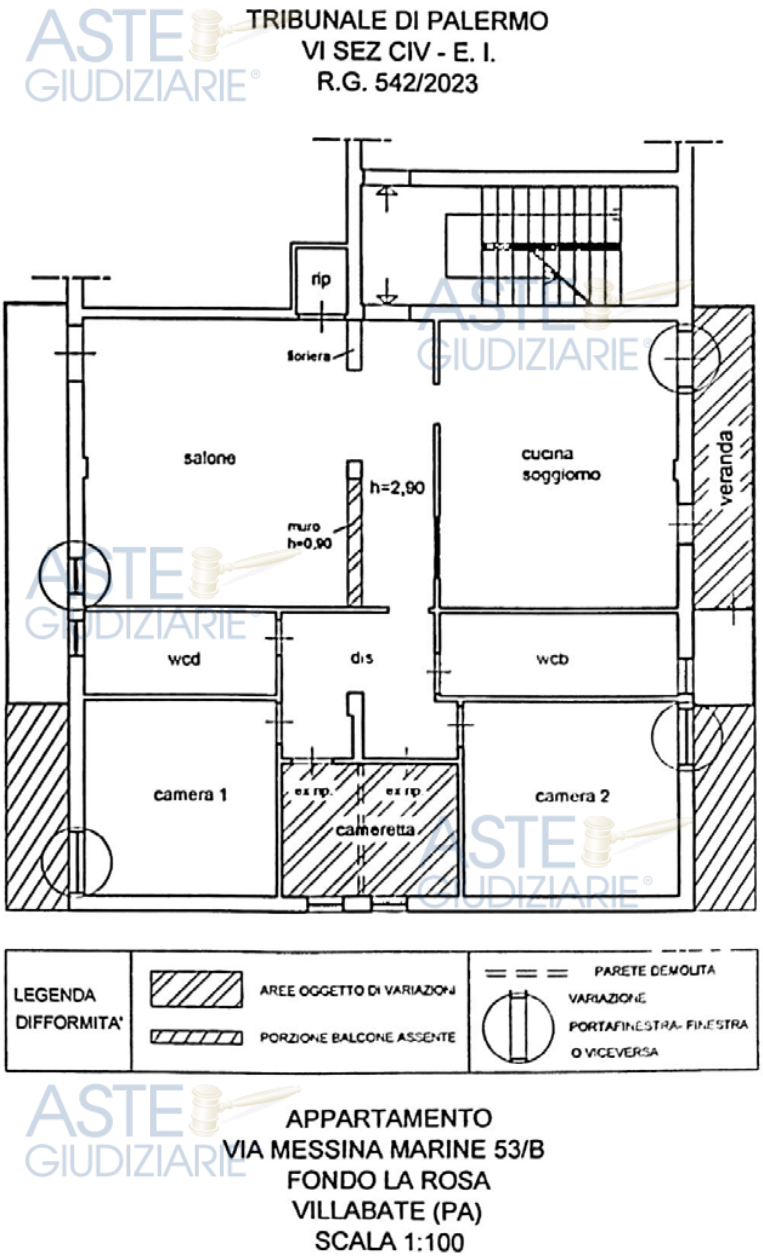
Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf87087cc6255



All. 7A: Estratto grafico dal progetto autorizzato in sanatoria

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255



All. 7B: Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate attraverso una CILA tardiva inoltrata al comune di Villabate che, relativamente ai balconi, realizzati con larghezza minore che nel progetto, potrebbe comprendere una certificazione di non pregiudizio statico. Il costo della intera pratica, considerando la sanzione di euro 1.000,00 dovuta per le opere interne già realizzate, comprensivo di onorario, è di **circa € 2.000,00**.

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

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 2.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 600,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi, gravanti sull'acquirente, 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 **19/05/2025 (All. 10)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Ipoteca volontaria n. 96 del 11/01/2010 a favore di Unicredit Family Financing Bank S.P.A. contro l'esecutato "A" e l'esecutato "B", derivante da concessione a garanzia di mutuo, [redacted], rep. 93435711535;

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf87087cc6255

- Pignoramento immobiliare n. 7011 del 16/02/2012 a favore di [redacted] contro l'esecutato "A", Tribunale di Palermo, 30/01/2012, rep. 343;
- Pignoramento immobiliare n. 2966 del 28/01/2014 a favore di [redacted] l'esecutato "B", Corte d'Appello di Palermo, 22/11/2013, rep. 4568;
- Pignoramento immobiliare n. 32896 del 21/10/2014 a favore di [redacted] contro l'esecutato "B", Corte d'Appello di Palermo, 19/08/2014, rep. 4111;
- Pignoramento immobiliare n. 968 del 09/01/2024 a favore di [redacted] contro l'esecutato "A" e l'esecutato "B", Corte d'Appello di Palermo, 05/12/2023, rep. 6408

Non si individuano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la procedura espropriativa né la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

È
+\

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

Il bene ricade non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico o altri.

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

Come dichiarato nel Verbale durante l'immissione in possesso dagli stessi esecutati, non esiste un condominio costituito formalmente. Le spese ordinarie, che sono gestite in modo semplice dagli abitanti la palazzina (luce e pulizia androne e vano scala) ammontano a **circa € 30,00 mensili**. Non risultano al momento lavori straordinari in qualche modo stabiliti.

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf87087cc6255

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

Criteri di stima

Il sottoscritto determina, nel seguito della presente, **il valore di mercato dell'immobile in oggetto con due differenti criteri. Con il primo si assimila economicamente il bene a beni di tipologia simile (appartamenti) ubicati nello stesso intorno zonale** dei quali esistono dati di valore storici relativi a contrattazioni effettivamente concluse. Con il secondo criterio si stima il valore del bene calcolando **valore di capitalizzazione dei redditi. La media dei valori ottenuti con i due differenti procedimenti fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile.**

Il primo dei due criteri sarà sviluppato utilizzando **i dati zonali dell'Agenzia del territorio dell'Ufficio provinciale di Palermo**. Nel caso in oggetto invece non sono presenti, nel mercato proposte di vendita di immobili sufficientemente paragonabili a quello in ispecie, soprattutto per la sua posizione isolata rispetto ai vicini centri urbani di Ficarazzi e Villabate (gli immobili posti in vendita disponibili sono ubicati tutti nell'abitato di questi comuni). L'utilizzo di questi dati comporterebbe accostamenti forzati, che renderebbero aleatori se non forvianti i risultati e, pertanto, non è da prendere in considerazione.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, si riportano nella seguente tabella **le superfici commerciali** dei singoli ambienti compresi nell'appartamento e delle pertinenze esterne. Risulta una **superficie commerciale** complessiva che si approssima all'unità, di **mq 154,00**

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO (LOTTO UNICO)	
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO DI PIANO SECONDO	
SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)	
SALONE	MQ 39,10
CUCINA SOGGIORNO	MQ 26,46

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf87087cc6255

DISIMPEGNO	MQ	8,91
CAMERA 1	MQ	14,51
CAMERA 2	MQ	16,17
CAMERETTA	MQ	9,03
W.C.B.	MQ	7,67
W.C.D.	MQ	6,22
RIPOSTIGLIO	MQ	1,30
A) TOT SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)	MQ	129,37
PARETI		
P1) PARETI INTERNE	MQ	4,09
P2) PARETI PERIMETRALI E PORTANTI (AL 50% SE COMUNI)	MQ	12,43
B) TOTALE PARETI	MQ	16,52
ESTERNI		
BALCONE PROSP. PRINCIPALE (SUP X 30%)	MQ	2,94
BALCONE INTERNO A VERANDA (SUP X 60%)	MQ	4,35
BALCONE INTERNO PARTE SCOPERTA (SUP X 30%)	MQ	0,68
C) TOTALE SUPERFICIE ESTERNA PONDERATA	MQ	7,97
TOT SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO A) + B) + C) (approssimata al mq) =	**MQ**	**154,00**

All. 8: Tabella della superficie commerciale

Criterio di Riferimento alla tabella OMI (All.9 Tabella Valori OMI)

Nella banca dati dell'O.M.I. per il secondo semestre del 2024, per la zona semicentrale E2 SUBURBANA A NORD DELLO SCORRIMENTO VELOCE PA-AG le quotazioni per le abitazioni di tipo economico, in stato normale, oscillano nella forbice tra €/mq 510,00 e €/mq 710,00.

Per quanto esposto nel paragrafo compilato in risposta al QUESITO 2, l'immobile, insieme alla palazzina che lo comprende, già modesto per finiture e dotazioni, presenta cattive condizioni d'uso e di manutenzione.

Si apprezzano invece sufficienti le condizioni di ventilazione, luminosità e soleggiamento ed l'ariosità della veduta. È funzionale la ripartizione degli ambienti con buona divisione tra zona giorno e zona notte.

Incide altresì in modo pesantemente negativo nella sua valutazione, il punto nel quale è ubicato, notevolmente isolato, distante com'è dai servizi e dai negozi che sono presenti nei

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf87087cc6255

paesi di Villabate e Ficarazzi, raggiungibili attraverso la strada statale non praticabile dai pedoni.

Complessivamente, per tipologia, caratteristiche, stato d'uso e posizione, rispetto all'oscillazione prevista nella forbice della tabella OMI di cui sopra per stato *normale* che prevede efficienti condizioni d'uso senza danneggiamenti, l'appartamento in oggetto si colloca al di sotto del minimo previsto: ad esso di può attribuire il prezzo unitario di € 470,00.

Il valore dell'immobile, con riferimento a quelli unitari presenti nella Banca dati dell'OMI, si valuta in:

€/mq 470,00 X mq 154 = **€ 72.380,00**

Valore di capitalizzazione

Per l'appartamento in oggetto, considerando la sua quadratura di mq 154, può stimarsi un valore lordo per l'affitto compreso tra € 350,00 ed € 400,00 mensili Considerando il valore intermedio di € 375,00 l'annualità di reddito lordo vale € 4.500,00. Sottraendo le spese di detrazione, pari al 25% del reddito lordo, si ottiene: € 4.500,00 – (25% x € 4.500,00) = € 3.375,00.

Il Valore di capitalizzazione dei redditi, al tasso di interesse del 5%, risulta pari a:

Vc = a/r = € (3.375,00/0,05) = **€ 67.500,00**

La circostanza che i due valori trovati siano sufficientemente prossimi tra loro, conferma ed avvalora la adeguatezza dei criteri di stima applicati.

La media tra i due valori determinati rappresenta il più probabile valore di mercato stimato per l'immobile in oggetto:

€ (72.380,00 + 67.500,00) /2 = **€ 69.940**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 150,00

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 2.750,00**

V= € 69.940,00 – € 2.750,00 = **€ 67.190,00**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 67.190,00 (sessantasettemilacentonovantaeuro).**

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:

€ 67.190,00 – 5% di € 67.190,00 = € 63.850 (che si arrotondano in € 64.000,00

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.

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	VERBALI DI SOPRALUOGO
	1A VERBALE 11/3/25
	1B VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO 17/3/25
ALLEGATO 2	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
	2A: MAPPALE
	2B: VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI
	2C: VISURA STORICA CATASTO TERRENI
	2D: PLANIMETRIA
ALLEGATO 3	CONFRONTO MAPPALE ORTOFOTO
	3A: ORTOFOTO
	3B: MAPPA CATASTALE
	3C: CONFRONTO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 5	5A: PLANIMETRIA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
	5B: DIFFORMITA' STATO DI FATTO - CATASTALE
ALLEGATO 6	ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRITTO
ALLEGATO 7	DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO GLI UFFICI COMUNALI DI VILLABATE (EDILIZIA PRIVATA)
ALLEGATO 8	TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
ALLEGATO 9	QUOTAZIONI OMI
ALLEGATO 10	ISPEZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 11:	ATTESTASTI TRASMISSIONI art. 569 c.p.c.
ALLEGATO 12:	CORRISPONDENZA NOMI ESECUTATI CON "A" E "B"

Palermo, data 19/05/2025

L'ESPERTO STIMATORE

.....

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

Firmato Da: FRANCESCO ANZALONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 76a9c73f362b8d5520aaf37087cc6255