

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 422/2022
LOTTO N° 5
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 422/2022

CREDITORE PROCEDENTE APORTI S.R.L.

contro

DEBITORI ESECUTATI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DORIANA ANGELO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N° 5

Magazzino sito in Villabate (PA), via Calatafimi civ. 99

Foglio 3, Particella 5630, Subalterno 19, Cat. C/2



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N° 5

PREMESSA

Con provvedimento notificato il 16/03/2023 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto arch. Carlo Bellavista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 2855 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 20/03/2023 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. Doriana Angelo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 31/05/2023.

In data 31/10/2023 si effettuava il sopralluogo presso gli immobili 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 procedura esecutiva in oggetto riguarda gli immobili dal n. 1 al n. 5. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 5 che comprende unica unità immobiliare.

L'immobile del **LOTTO N. 5** è così individuato nell'atto di pignoramento alla pag. 5:

- **proprietà, per la quota di 1/1**, con le relative pertinenze ed i relativi frutti, di bene *"identificato in Comune di Villabate, Via Calatafimi SNC, FG 3, MAPP 5630, SUB 19, C2, 74 mq." (...) Con le pertinenze accessioni e utilità che per legge o consuetudine o contratto devono intendersi di uso comune o condominiale."*

Diritti reali:

La ditta esecutata [REDACTED] ha edificato su terreni pervenuti come dai seguenti atti di compravendita (**All. 1**):

- Foglio 3/E, particelle n° 979 e n° 1109 del C.T. Comune di Villabate: atto di compravendita del 28/01/2005 notaio La Spina Salvatore in Palermo, Rep. n° 25993, Racc. n° 8633,

trascritto alla conservatoria di Palermo il 09/02/2005 ai nn. 6710/4030, da potere di
«[REDACTED]».

- Foglio 3/E, particella n° 4429 del C.T. Comune di Villabate: atto di compravendita del 17/03/2005 notaio La Spina Salvatore in Palermo, Rep. n° 26167, Racc. n° 8737, trascritto alla conservatoria di Palermo il 21/03/2005 ai nn. 14923/8708, da potere di [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento (piena proprietà) non corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato (diritto di enfiteusi) in forza di: L'atto di compravendita del 17/03/2005 del notaio La Spina Salvatore sopra citato, all'art. 1 riporta la seguente identificazione catastale della particella n° 4429 oggetto di trasferimento: “ditta ancora intestata a [REDACTED] livellario per 3/7, [REDACTED] livellaria per 3/7, [REDACTED] e [REDACTED] concedente ed erroneamente all' [REDACTED] livellaria per 1/7”.

L'atto di compravendita del 28/01/2005 del notaio La Spina Salvatore sopra citato, all'art. 1 riporta la seguente identificazione catastale della particella n° 1109 oggetto di trasferimento: “ditta intestata alla società venditrice propr. 1/1 livellario e ad [REDACTED] e [REDACTED] il diritto del concedente per 1/1”.

In relazione a tali contenuti dei titoli di provenienza, nonché dalle risultanze delle visure storiche catastali delle particelle di terreno sulle quali è stato successivamente edificato il fabbricato dalla ditta oggi eseguita, si è pertanto rilevata la non corrispondenza tra diritto reale riportato nell'atto di pignoramento (piena proprietà) e diritto reale in titolarità dell'esecutato (diritto di livello). A seguito di ulteriori accertamenti sull'effettiva esistenza del livello esperiti dal sottoscritto esperto su richiesta del Giudice dell'Esecuzione, il medesimo Giudice dell'Esecuzione si è quindi espresso con provvedimento del 26/04/2024 concludendo che (cit. pag. 2): “... **il diritto pignorato deve intendersi quale diritto di enfiteusi**, diritto reale di godimento su fondo altrui disciplinato dagli artt. 957 ss. c.c. in forza del principio *nemo plus iuris quam ipse habet transferre potest*, in forza del quale il dante causa dell'esecutato non può che avergli ceduto l'enfiteusi; conseguentemente, il pignoramento che ha colpito la piena proprietà-è stato eseguito “in eccesso”, avendo aggredito più di quanto in titolarità del debitore; ...”.

Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

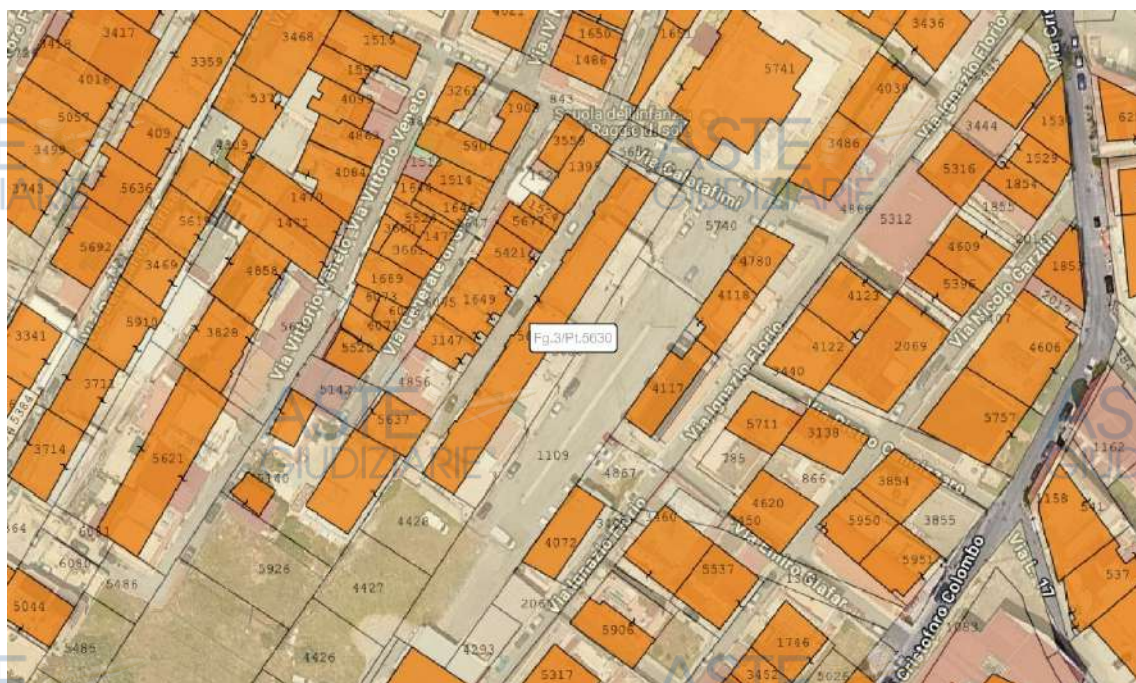
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale **(All. 3)** e la mappa catastale **(All. 4)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 5)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale da Google Earth **(All. 3)**



Estratto di mappa catastale (All. 4)



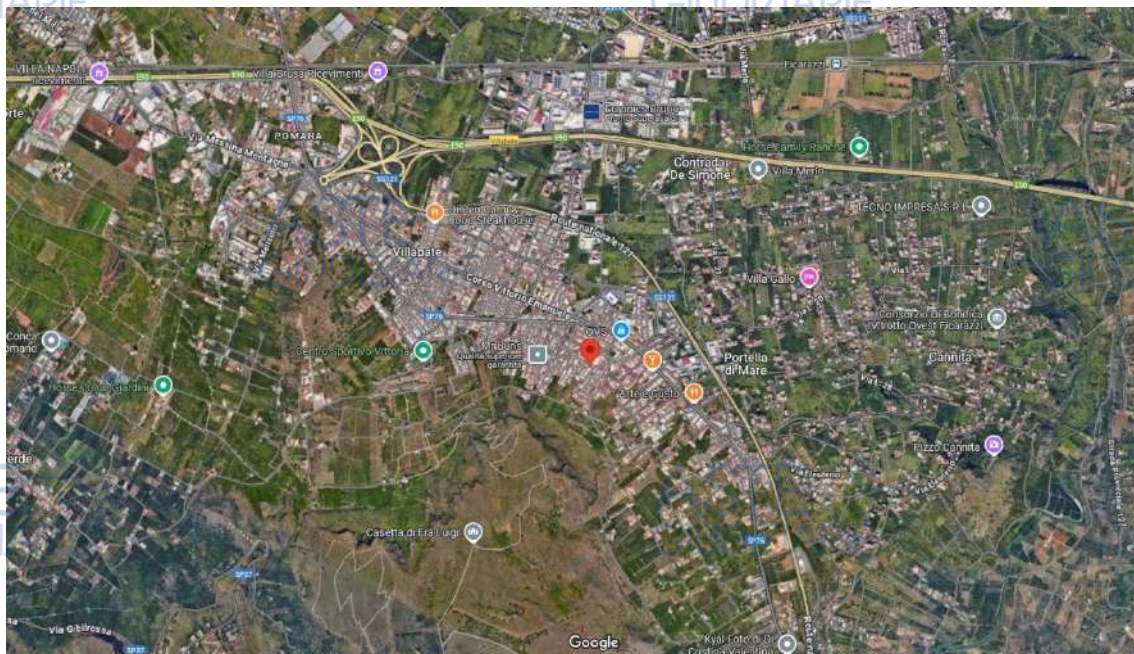
Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 5)

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

Il lotto è costituito da un magazzino, censito al C.F. del Comune di Villabate, al Foglio 3, Particella 5630, Subalterno 19, Categoria C/2, superficie totale mq 74, consistenza mq 66, compresa area a cielo aperto in proprietà comune indivisa condominiale posta a nord ovest.

Tipologia: magazzino o locale di deposito;

Ubicazione: Villabate (PA), via Calatafimi civ. 99, piano terra. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di maggiore fabbricato in linea per civile abitazione, sito in zona sud-est del



centro abitato, zona a carattere prevalentemente residenziale, dotata di tutti i servizi principali e ben connessa alle reti di trasporto pubblico urbano.

Caratteristiche strutturali: il maggiore fabbricato in linea in cui è sita l'unità immobiliare pignorata è costituito da 5 elevazioni fuori terra realizzate con strutture portanti verticali in



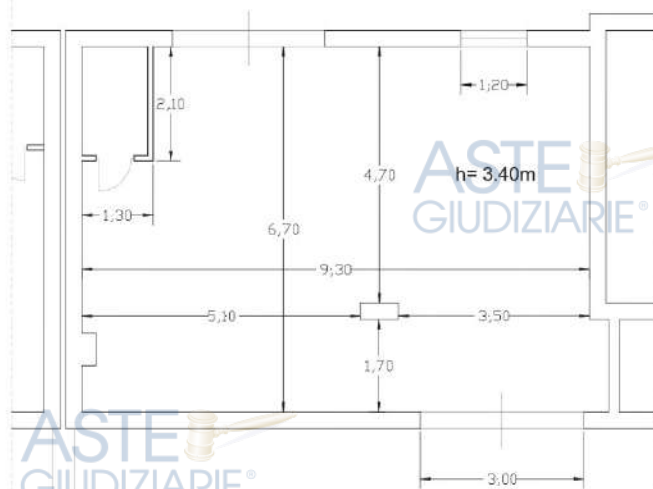
c.c.a, solai interpiano misti in ferro, cemento e laterizio, murature di tompagnamento in conci di tufo e/o cemento pomice, finiture esterne al civile di tipo civile ordinario.

Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 6)

PART. 5630 SUB 19 - PIANTA STATO DI FATTO



CORTILE



PORTICATO

MARCIAPIEDE

STRADA

0 1 2 3 4 5 m



Accessi: il locale è dotato di n° 2 accessi:

- accesso (nord-ovest) da area condominiale carrabile recintata (corte comune) avente cancello di ingresso carrabile, ad apertura automatica radiocomandata, dalla via Calatafimi;
- accesso pedonale (sud-est) da portico di pertinenza prospiciente strada pubblica di PRG;



Entrambi gli accessi sopra descritti sono protetti da saracinesca in alluminio a maglie piene con chiusura a chiave ad azionamento manuale.

Confini: l'unità immobiliare confina a nord ovest con corte comune p.lla 5630 sub 1; a nord est con p.lla 5630 sub 18 (androne e vano scala); a sud est con strada pubblica di PRG p.lla 5650; a sud ovest con u.i. p.lla 5630 sub 28.

Pertinenze: la superficie di marciapiede corrispondente alla u.i. pignorata sotto portico lato sud est, prospiciente la nuova strada di PRG, è pertinenza della u.i. pignorata, ancorché aperta all'uso collettivo.

Dotazioni condominiali: corte comune o area carrabile condominiale avente accesso da cancello automatico sulla via Calatafimi, oltre a quelle generali rientranti all'art. 1117 C.c..

Composizione interna: alla data di accesso l'immobile è risultato composto da un unico vano, con servizio igienico posto al suo interno perimetrato da tramezzi di altezza inferiore alla luce libera del vano medesimo.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'unità immobiliare è pavimentata con piastrelle di gres cm 20 x 20 e battiscopa perimetrale; soglie dei varchi di



accesso in lastre di marmo del tipo botticino levigate, stuccate e lucidate, le pareti e il soffitto interni sono rifiniti con intonaco al civile e strato di finitura a gesso scagliola; entrambi i varchi di accesso sono protetti da saracinesche a maglie piene di alluminio ad azionamento manuale con serrature a chiave. Porta interna di accesso al w.c. in legno tamburato. Infisso esterno in alluminio elettrocolorato con tapparella avvolgibile a cassonetto. Le condizioni di manutenzione delle finiture edilizie sono buone tenuto conto che manca ancora la posa dello strato finale di tinteggiatura su soffitto e pareti. Lo stato di manutenzione delle opere di finitura esterne è discreto. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico per uso civile per il quale risulta esistente, dal Certificato di agibilità n° 13 del 22/06/2015, Dichiarazione di conformità alla regola dell'arte (art. 7 D.M. n° 37 del 22/01/2008) rilasciata in data 20/11/2006 da ditta operante nel settore installazione impianti tecnologici; presente l'impianto idrico sanitario di fornitura acqua e scarico reflui nel w.c.; assenti impianti di riscaldamento, condizionamento, citofonico, telefonico.

Attestato di prestazione energetica: come da visura (**All. 13**), l'immobile non risulta presente nel Catasto Energetico Fabbricati e pertanto è privo di Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in € 150,00.

Superficie utile interna: mq 62,30.

Superficie commerciale: mq 74,80.

Altezza utile interna: ml 3,40.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Villabate, al foglio 3, particella 5630, sub. 19, via Calatafimi n. 99, piano T, cat. C/2, consistenza mq 66, superficie catastale totale mq 74.

Vi è esatta rispondenza formale tra dati catastali (foglio, particella, subalterno) indicati in Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Negozi di acquisto e Visura storica all'attualità.

Dall'esame degli atti disponibili e di quelli acquisiti dal sottoscritto non si evidenziano variazioni catastali dei dati identificati essenziali intervenute in momenti successivi rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per il diritto di proprietà per 1/1.

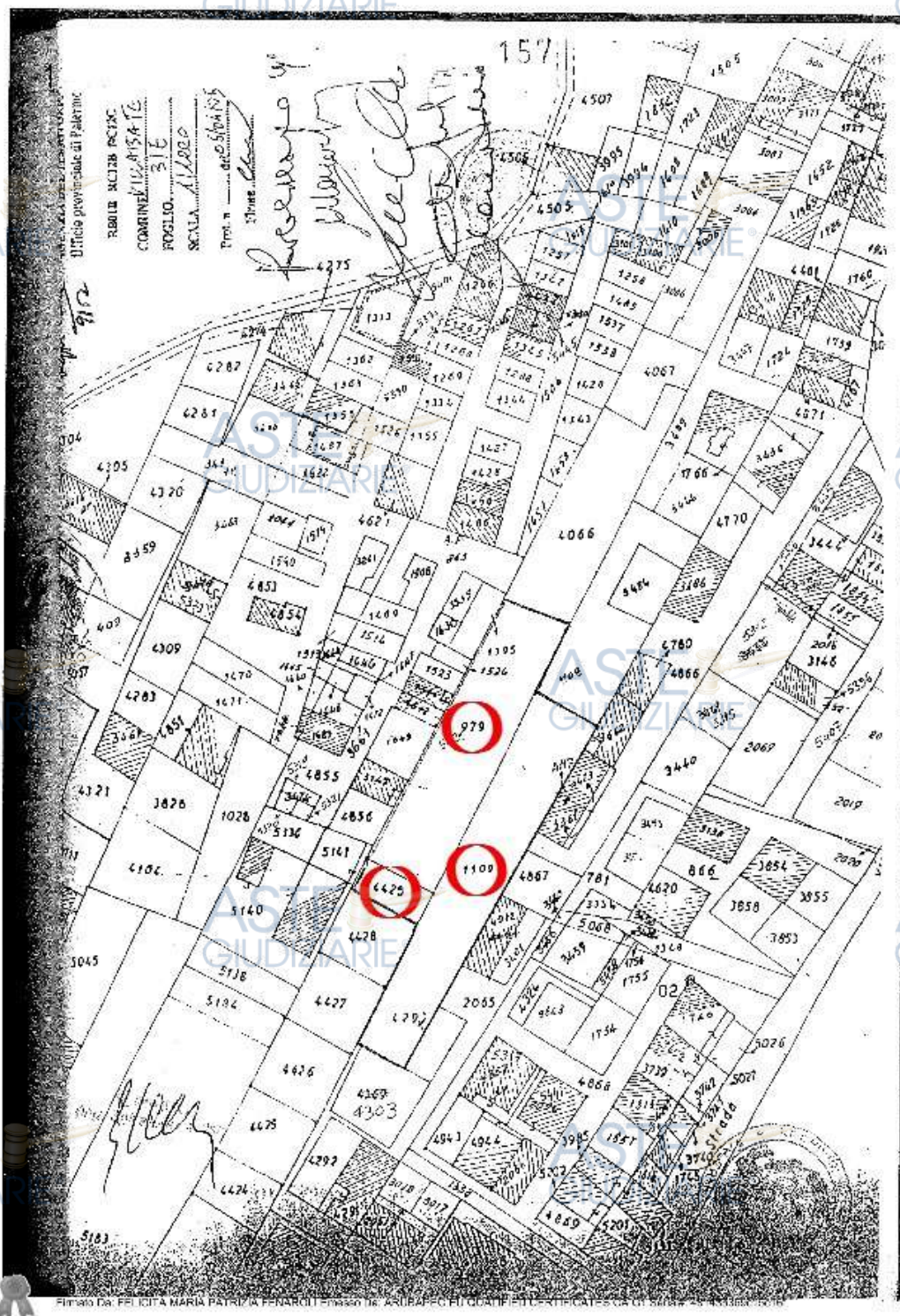
Nella storia ultra ventennale catastale dei terreni su cui è stato edificato il maggiore fabbricato di cui è parte il bene pignorato sono presenti anche intestatari in quote per diritto del concedente e del livellario (cfr. visure storiche allegate).

Storia catastale del bene: dalle visure storiche catastali e dagli atti di acquisto acquisiti dal sottoscritto, nonché da quanto già agli atti, si ricostruisce la seguente storia catastale del bene. Il maggior fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato è oggi identificato al foglio 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Villabate alla particella n° **5630**.

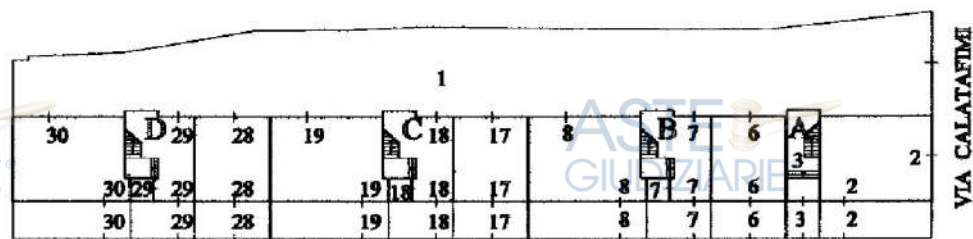
La corrispondente particella del Catasto Terreni è anch'essa oggi identificata con il n° **5630**. Detta particella del C.T. n° 5630 si è originata in Tipo di Frazionamento Prot. n° 4217 del 13/02/2006 (**All. 9**) per fusione delle preesistenti particelle n° **979** e n° **4429** in unica provvisoria particella n° 4429, soppressa per frazionamento in due nuove particelle: la n° **5630** e la n° 5631.

La particella n° **4429** (preventivamente fusa alla n° 979 per il successivo frazionamento di cui sopra), si era precedentemente originata in Tipo di Frazionamento Prot. n° 600 del 29/01/1991 (**All. 9**) per soppressione e frazionamento della preesistente p.lla n° **690**.

Il maggiore fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato, oggi identificato al foglio 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Villabate alla particella n° 5630, è quindi stato edificato sulle originarie particelle di terreno n° 979, n° 1109, e n° 4429.



Planimetria catastale: l'elaborato planimetrico del maggiore fabbricato di cui al Tipo Mappale n° 42177 del 13/02/2006 (**All. 7**) e la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata (**All. 8**) sono stati depositati in data 03/03/2006.



PIANO TERRA



La planimetria catastale (**All. 8**) risulta conforme allo stato attuale dei luoghi (**All. 6**).



INGRESSO DA VIA CALATAFIMI

PIANO TERRA

(H = cm. 350)



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N° 5: diritto di enfiteusi di un magazzino ubicato in Palermo, via Calatafimi civ. 99, piano terra.

Composto da unico grande ambiente con servizio igienico interno.

Confinante a nord ovest con corte comune p.lla 5630 sub 1; a nord est con p.lla 5630 sub 18 (androne e vano scala); a sud est con strada pubblica di PRG p.lla 5650; a sud ovest con u.i. p.lla 5630 sub 28.

Censito al **C.F. del Comune di Villabate al foglio 3, p.lla 5630, sub. 19.**

La costruzione del maggiore fabbricato in cui è inserito il bene pignorato è stata realizzata in forza di Atto di Concessione Edilizia n° 03 del 18/02/2004 (**All. 10**). Il bene pignorato è stato dichiarato agibile con Certificato di Agibilità prot. n° 13 del 22/06/2015 (**All. 10**).

Lo stato dei luoghi è parzialmente conforme ai grafici di progetto autorizzati in Concessione Edilizia stante l'esistenza di un servizio igienico, non presente in detti grafici di progetto.

Ai fini della regolarizzazione edilizia per aggiornamento allo stato dei luoghi attuale può comunque presentarsi pratica di CILA tardiva, i cui costi sono stimati in Euro 2.400,00 comprensivi di spese tecniche e sanzione pecuniaria (Euro 1.000,00).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione e deposito è stimato in Euro 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 19.500,00 (Euro DICIANNOVEMILACINQUECENTO/00)

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

Il pignoramento del bene è stato trascritto in data 11/11/2022.

I diritti della ditta oggi eseguita sul bene pignorato nascono da edificazione in forza di **Concessione Edilizia n° 03 del 18/02/2004** rilasciata a "[REDACTED]" nella qualità di procuratrice speciale della Società "[REDACTED]". Fine lavori del 03/03/2006. **Certificato di agibilità n° 13 del 22/06/2015.**

Detta C.E. n° 03 del 18/02/2004 è stata rilasciata per edificazione del maggiore fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato sulle particelle di terreno identificate al C.T. del Comune di Villabate, foglio 3, n° 979 e n° 1109. L'opera risulta tuttavia progettata e realizzata anche sul terreno identificato alla particella n° 4429 (non ancora acquistato dal richiedente concessione a quella data). Pertanto, appresso verranno elencati i titoli di provenienza relativi sia alle particelle di terreno n° 979 e 1109 di cui in C.E. del 18/02/2004, sia alla particella n° 4429, di fatto edificata, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Particella al Catasto Terreni n° 979

- Atto di compravendita del 28/01/2005 notaio Salvatore La Spina di Palermo, Rep. n° 25993, Racc. n° 8633, a favore della società "[REDACTED]" per il diritto di piena proprietà 1/1, da potere della società "[REDACTED]".
- Atto di compravendita del 31/01/1992 notaio Tommaso Falletta di Palermo, Rep. n° 18734, Racc. n° 6965, a favore della società "[REDACTED]" per il diritto di piena proprietà 1/1, da potere della società "[REDACTED]".

Particella al Catasto Terreni n° 1109

- Atto di compravendita del 28/01/2005 notaio Salvatore La Spina di Palermo, Rep. n° 25993, Racc. n° 8633, a favore della società "[REDACTED]", da potere della società "[REDACTED]" intestataria per il "(...) diritto di livellario 1/1, e [REDACTED] e [REDACTED] diritto del concedente 1/1".
- Atto di compravendita del 28/01/1992 notaio Tommaso Falletta di Palermo, Rep. n° 18713, Racc. n° 6964, trascritto a Palermo il 22/02/1992 ai nn. 9433/6810, a favore della società "[REDACTED]" per il diritto di piena proprietà 1/1, da potere di [REDACTED] e [REDACTED] (N.B.: Visura catastale storica cita invece il trasferimento alla "[REDACTED]" del diritto del livellario 1/1, con diritto del concedente 1/1 di [REDACTED] e [REDACTED]).

Particella al Catasto Terreni n° 4429

- Atto di compravendita del 17/03/2005 notaio Salvatore La Spina, Rep. n° 26167, Racc. n° 8737, trascritto a Palermo il 21/03/2005 ai nn. 14923/8708, a favore di "[REDACTED]", da potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], "[REDACTED]", "(...) ditta ancora intestata a [REDACTED] livellario per 3/7, [REDACTED]

livellaria per 3/7, [REDACTED] e [REDACTED] concedente ed erroneamente all' [REDACTED] livellaria per 1/7".

- Successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto il [REDACTED] (den. n. 44 vol. 4527 Ufficio Successioni di Palermo, non trascritta, e trascrizioni del 30/03/2005 ai nn. 16620/9701 e del 22/03/2012 ai nn. 14840/12066 di accettazioni tacite di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per 1/6 ciascuno di piena proprietà (cfr. relazione notarile).
- Atto di compravendita (immobile predecessore p.lla n° 690) del 23/08/1969 notaio Joseph A.G. Tallini di New York, con Deposito di atto estero del 18/08/1970 in notaio Vincenzo Calì di Palermo, Rep. n° 20533, Racc. n° 15665, trascritto a Palermo il 01/09/1970 ai nn. 28777/22890, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di piena proprietà, da potere di [REDACTED].

L'incrocio tra dati catastali riportati in visure, dati riportati in certificazione notarile e atti di alienazione acquisiti, fornisce conferma che il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei citati passaggi di proprietà.

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

La costruzione del maggiore fabbricato in cui è ubicata la U.I. pignorata è stata realizzata in forza di Atto di Concessione Edilizia n° 03 del 18/02/2004 (**All. 10**).

Il bene pignorato è stato dichiarato agibile con Certificato di agibilità prot. n° 13 del 22/06/2015 (**All. 10**).

Il maggiore fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato, oggi identificato al foglio **3** del Catasto Fabbricati del Comune di Villabate alla particella n° **5630**, è stato di fatto edificato sulle originarie particelle di terreno n° **979**, n° **1109**, e n° **4429**.

L'Atto di Concessione Edilizia n° 03 del 18/02/2004 è stato rilasciato dal Comune di Villabate per l'edificazione sulle particelle di terreno identificate al n° 979 e al n° 1109.

L'opera edile appare quindi essere stata realizzata in carenza del titolo edilizio a edificare sul terreno identificato al C.T. foglio 3, particella n° 4429.

Dall'esame delle visure storiche catastali e dei titoli di provenienza, alla data del rilascio dell'Atto concessorio tale particella n° 4429 non risultava intestata in diritto di proprietà piena, né superficiaria, alla ditta istante la Concessione.

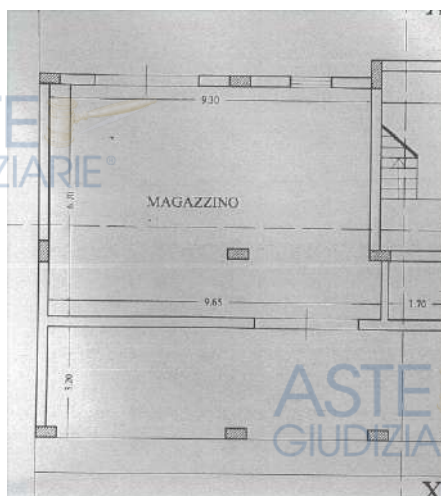
L'atto di compravendita (notaio Salvatore La Spina Rep. n° 26167) con cui la particella n° 4429 viene trasferita alla ditta "██████████" è, infatti, datato 17/03/2005, dunque in data successiva all'Atto concessorio.

Tra gli atti visionati dal sottoscritto presso gli uffici del Comune di Villabate non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione scritta volta alla cessione del diritto di edificazione a favore della ditta istante la concessione, da parte dei soggetti allora proprietari della particella.

La fine dei lavori di costruzione del fabbricato è datata 03/03/2006, cioè in epoca successiva al trasferimento della particella di terreno in argomento. Il Certificato di agibilità è stato emesso con protocollo n° 13 del 22/06/2015 sugli immobili intestati alla ditta oggi eseguita "██████████" con i nuovi identificativi al Catasto Fabbricati per denuncia di avvenuta nuova edificazione.

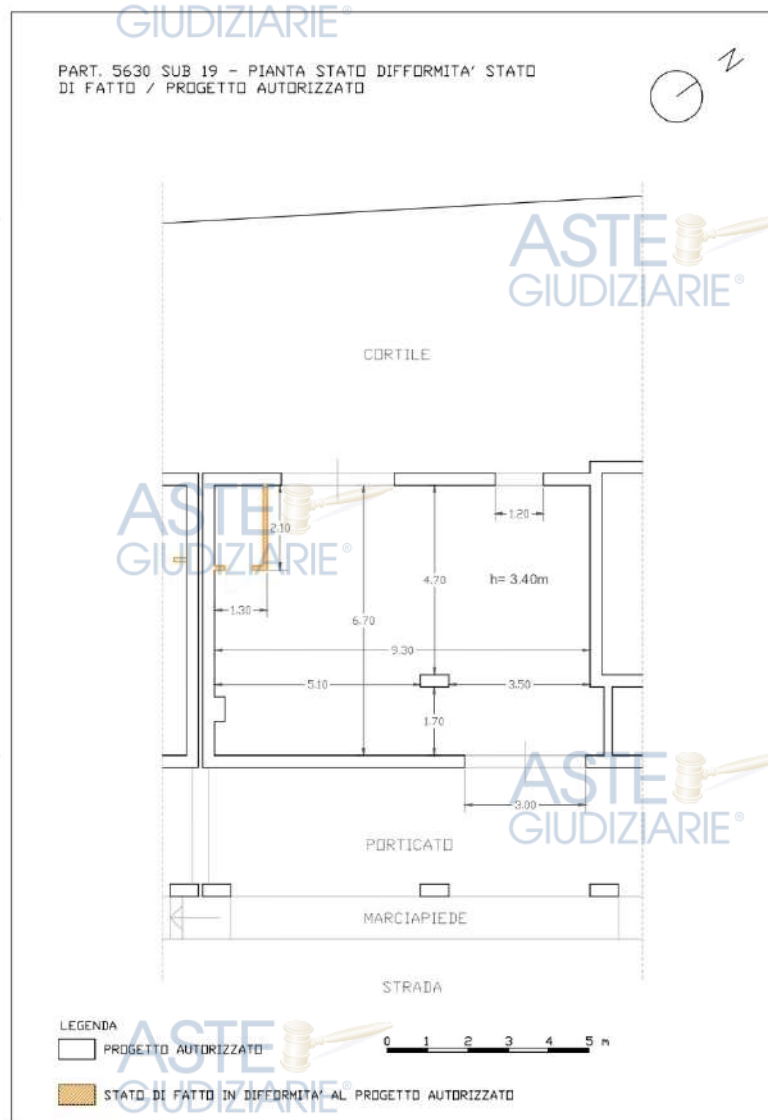
Lo stato dei luoghi è parzialmente conforme ai grafici di progetto autorizzati in Concessione Edilizia stante l'esistenza di un servizio igienico, non presente in detti grafici di progetto.

Le difformità tra i grafici del provvedimento autorizzativo e lo stato dei luoghi, come da planimetria di raffronto (**All. 12**) sono le seguenti:



Estratto grafico del progetto autorizzato

- presenza di un servizio igienico non rappresentato in grafici di progetto



Ai fini della regolarizzazione edilizia per aggiornamento allo stato dei luoghi attuale può presentarsi pratica di CILA tardiva, i cui costi sono stimati in Euro 2.400,00 comprensivi di spese tecniche e sanzione pecuniaria (Euro 1.000,00).

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

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è allegato alla presente relazione **(All. 11)**.

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

Alla data di primo accesso l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato.

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 2.400,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **Euro 150,00**;

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 **18/08/2025 (All. 14)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 19/10/2009 - Registro Particolare 14824 Registro Generale 79166, Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 224645/2009 del 15/10/2009, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- TRASCRIZIONE del 11/11/2022 - Registro Particolare 43063 Registro Generale 54094, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 1237 del 18/10/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ANNOTAZIONE del 04/09/2006 - Registro Particolare 7033 Registro Generale 55820 Pubblico ufficiale LA SPINA SALVATORE Repertorio 27980 del 30/05/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 16645 del 2005

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

Sulla scorta degli atti acquisiti alla data della presente relazione, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

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

Dall'esame degli atti in fascicolo della procedura, e dei documenti e atti acquisiti dal sottoscritto in sede di accertamenti, non emerge l'esistenza di censo o uso civico sul bene pignorato.

Esiste, invece, livello derivante dalla avvenuta edificazione (del maggiore fabbricato di cui è parte il bene pignorato) sulle particelle identificate al Catasto Terreni foglio 3, n° 1109 e n° 4429: dalle visure catastali storiche e dai titoli di provenienza relativi a dette particelle, ancorché oggi soppressa la n° 4429, risultano esistenti diritti del concedente e del livellario di antica istituzione, per i quali non è stato possibile né acquisire gli originari titoli di costituzione, né accertare l'avvenuta estinzione per eventuale affrancazione (cfr. atti in fascicolo).

Nel merito, con dispositivo aggiuntivo del 26/04/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha onerato il sottoscritto esperto di *"(...) stimare il diritto di enfiteusi considerando, a norma dell'art. 173-bis n. 8 disp. att. c.p.c., la possibilità di affrancazione (art. 971 c.c.) da parte dell'acquirente; al fine di dare un'informazione completa agli interessati all'acquisto, indicare la somma da versare al concedente per ottenere l'affrancazione (ai sensi dell'art. 9 della legge 18/12/1970, n. 1138 'L'affrancazione del fondo si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone', che corrisponde al reddito dominicale aggiornato coi coefficienti previsti per le Imposte dirette);"*.

In adempimento a tale disposizione, il calcolo del canone e dell'affrancazione dei terreni gravati da enfiteusi (p.lle n° 1109 e n° 4429) sono quindi valutati come segue.

Stima del canone enfiteutico (Ce)

- Reddito dominicale p.lla 1109 = € 67,43
- Reddito dominicale p.lla 4429 = € 5,51
- Reddito dominicale complessivo = € 72,94
- Rivalutazione ex art. 3 comma 50 L. 662/1196: € 72,94 x 1,80 = € 131,29;

- Aggiornamento ISTAT dal 01/01/1997 al 01/01/2025 su indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati – Indice generale (senza tabacchi): € 131,292 x 1,692 = € 222,14;
- Il canone enfiteutico (Ce) rivalutato e aggiornato è stimato in **Euro 222,14.**

Stima del Valore di affrancazione (Vaf)

Ai sensi delle Leggi 607/1996 e 1138/1970, nonché Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. Inoltre, trattandosi di debito reale la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno comunque essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo. Pertanto, viene applicata la seguente formula:

$$\text{Vaf (€)} = (\text{Ce} \times 15) + (5 \times \text{Ce})$$

dove:

Vaf: valore di affrancazione (espresso in Euro)

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro)

$$\text{Vaf} = (222,14 \times 15) + (5 \times 222,14) = 3.332,10 + 1.110,75 = \text{Euro } 4.442,85;$$

Il valore di affrancazione (Vaf) è stimato in **Euro 4.448,85.**

Vale precisare che detta somma corrisponde al capitale di affrancazione del diritto di enfiteusi relativo all'intera superficie delle particelle n° 1109 e n° 4429 oggetto di edificazione e pertanto comprende, insieme al bene pignorato di cui al Lotto qui in stima, più unità immobiliari facenti parte del maggiore fabbricato oggi identificato al C.F. foglio 3, particella 5630. Dunque, il valore di affrancazione a carico dell'acquirente il singolo Lotto oggetto della presente relazione dovrà diversamente determinarsi sulla base delle quote millesimali condominiali o, in mancanza, provvisoriamente approssimarsi in quota parte per il numero delle unità immobiliari realmente edificate.

Le unità immobiliari edificate sulla attuale particella n° 5630 risultano, come da Certificato di Agibilità prot. n° 13 del 22/06/2015, le seguenti:

- n° 7 magazzini al piano terra
- n° 7 appartamenti al piano primo
- n° 6 appartamenti al piano secondo
- n° 6 appartamenti al piano terzo

- Totale unità immobiliari edificate: n° 26

Il valore di affrancazione relativo al singolo Lotto qui in stima è pertanto così determinato:

- Euro 4.448,85 / n° 26 u.i. = Euro 171,11.

Sopra determinato il valore di affrancazione secondo i criteri indicati nei casi di “enfiteusi rustiche” (quindi utilizzando come riferimento di stima il reddito dominicale), per completezza di trattazione il sottoscritto esperto ha inteso qui redigere anche una stima secondo i criteri estimativi correntemente in uso nei casi di “enfiteusi urbane”: ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato regolarmente e non abusivo dall'enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%. Tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, moltiplicandone il valore con i coefficienti moltiplicatori previsti dalla legge ed applicando un indice di permuta del 25%.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$\text{Ce (€)} = \text{Rc (€)} \times \text{Cm} \times \text{Ip (25\%)} \times \text{Sr (1\%)}$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

Rc: rendita catastale immobile;

Cm: coefficienti moltiplicatori previsti dalla Legge;

Ip: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

Sr: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Si avrà quindi, nel caso del bene pignorato oggetto di stima della presente relazione:

$$\text{Ce} = 132,94 \times 120 \times 25\% \times 1\% = \text{Euro } 39,882;$$

$$\text{Vaf (€)} = (\text{Ce} \times 15) + (5 \times \text{Ce})$$

$$\text{Vaf} = (39,882 \times 15) + (5 \times 39,882) = 598,23 + 199,41 = \text{Euro } 797,64;$$

Il valore di affrancazione (Vaf) è stimato in Euro 797,67.

In conclusione, il valore di affrancazione del diritto di enfiteusi sul bene pignorato è stimato in:

- **Euro 171,11** secondo i criteri *ex legibus* per canoni livellari gravanti sui fondi non edificati;

- **Euro 797,64** secondo i criteri estimativi in uso per canoni livellari gravanti su fondi edificati. Si rimette alle superiori valutazioni del Giudice dell'Esecuzione la scelta del criterio da adottarsi e, quindi, del conseguente valore di affrancazione da ammettersi in avviso di vendita.

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

L'Amministrazione del maggiore condominio di cui è parte l'immobile pignorato non ha riscontrato ns. richiesta di informazioni e dati trasmessa a mezzo mail PEC del 01/08/2025 (**All. 15**), né è risultata reperibile ai recapiti telefonici ad essa intestati.

Pertanto, non è stato possibile accertare quanto necessario in ordine alle spese di gestione dell'immobile e all'esistenza di eventuali procedimenti in corso.

In via meramente presuntiva, considerata la tipologia, la dimensione e l'ubicazione del bene pignorato, il sottoscritto esperto stima che le spese ordinarie condominiali possano ammontare a importo mensile pari a circa Euro 50,00.

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

Criterio di stima

Nella presente perizia il sottoscritto Esperto si è avvalso del metodo di stima comparativa pluriparametrica per valore medio. Attraverso tale metodo si postula la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive), esplicitandone il singolo contributo nella formazione del valore per mezzo di aggiustamenti sistematici dei prezzi medi di mercato di immobili compravenduti (simili per caratteristiche a quello oggetto di stima) rilevati tramite apposita indagine su banche dati ufficiali, esiti vendite aste giudiziarie, atti notarili, informazioni assunte per il tramite di agenzie immobiliari, pubblicazioni periodiche di settore, etc.

Al valore medio (€/mq) degli immobili simili ottenuto dall'indagine di mercato è quindi applicato un coefficiente (K_i), che sintetizza tutti i contributi (influenze ascendenti e discendenti) al prezzo medio apportati dalle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima. Si determinerà così il più probabile valore di mercato del bene (V_x), ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per

l'intera superficie commerciale del bene di cui all'esecuzione in oggetto ne determinerà il valore commerciale o di mercato complessivo (VdM). La formula iniziale è quindi la seguente:

$$V_x = V_{\text{medio}} \times K_i$$

V_x = Valore €/mq del bene oggetto di stima

V_{medio} = media dei valori €/mq rilevati dalle indagini di mercato

K_i = coefficiente globale dato dal prodotto dei coefficienti assegnati

Al valore di mercato del bene così stimato ($VdM = V_x \times$ superficie commerciale) dovranno, quindi, detrarsi gli eventuali oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, gli ulteriori oneri e costi da imputarsi al futuro acquirente, nonché una aliquota in percentuale per eventuale assenza di garanzia per vizi.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai criteri tratti dal DPR 138/1998 e ai dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia del Territorio: detto Codice definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misurazione. Nel caso in argomento si è utilizzato il segmento immobiliare relativo ai fabbricati a uso e destinazione commerciale:

- la *superficie interna netta (SIN)*, o superficie utile, quale area all'interno di una unità immobiliare o di un edificio determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento.

- la *superficie commerciale*, o superficie convenzionale vendibile (SVC,) che rappresenta la somma di:

- a) superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b) superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- c) quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, etc.).

Sulla scorta di tali premesse la misurazione delle consistenze relative all'unità immobiliare in argomento è la seguente:

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI			
Vani/locali principali	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
vano magazzino	62,30	100%	62,30
	0,00	100%	0,00
	0,00	100%	0,00
	0,00	100%	0,00
Sommano:	62,30		62,30
Vani/locali accessori a servizio diretto	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
	0,00	100%	0,00
	0,00	100%	0,00
	0,00	100%	0,00
	0,00	100%	0,00
Sommano:	0,00		0,00
Vani/locali accessori a servizio indiretto	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
area porticata antistante	29,76	10%	2,98
	0,00	50%	0,00
	0,00	30%	0,00
	0,00	25%	0,00
Sommano:	29,76		2,98
Totale superficie interna netta (SIN)			65,28
Superficie commerciale coperta			71,80
Superficie ponderata portico	29,76	10%	2,98
Totale superficie commerciale (SVC)			74,78

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti di riferimento per la determinazione del Vmedio (All. 16)

A Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali per zone territoriali omogenee.

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno della perimetrazione della fascia/zona

Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO

Dati di riferimento:

Comune: Villabate (PA); fascia/zona "Zona di sviluppo del centro storico" codice di zona D2; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: commerciale; tipologia: magazzini; stato conservativo normale.

Valore minimo €/mq 320,00;

Valore massimo €/mq 465,00.

Valore medio zona D2 = $(320,00 + 465,00) / 2 = \text{€/mq } 392,50$.

B Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Tra le schede presenti in consultazione nella zona D2 in prossimità dell'immobile oggetto di stima (n° 29 schede) sono state considerate le sole (n° 6 schede) con immobili censiti nella medesima categoria catastale (C/2 magazzini e locali di deposito) del bene oggetto di stima, contenenti le compravendite più recenti con datazione dal maggio 2023 al ottobre 2024. Il calcolo della media dei valori ivi dichiarati di compravendita, espressi in €/mq, fornisce:

Valore medio zona D2 =

$(223,00+298,00+343,00+244,00+198,00+194,00)/6 = \text{€/mq } 250,00$.

C Borsinoimmobiliare.it – Osservatorio quotazioni immobiliari.

Dati di riferimento:

Comune: Villabate (PA); zona semiperiferica: Zone di sviluppo del centro storico; stato conservativo normale; quotazioni di magazzini.

Valore minimo = €/mq 210,00;

Valore massimo = €/mq 430,00;

Valore medio = $(210,00 + 430,00)/2 = \text{€/mq } 320,00$.

D Immobiliare.it – Annunci di vendita per immobili comparabili a quello oggetto di stima per fascia/zona, destinazione, tipologia e altre caratteristiche generali:

In sede di indagine di mercato sugli annunci pubblici immobiliari, alla data di stesura della presente relazione sono stati rintracciati solo n° 2 immobili comparabili a quello in oggetto.

- Annuncio n° 1: Magazzino – Locale di deposito in via Calatafimi, mq 95,00, prezzo di vendita € 55.000,00, pari a €/mq 579,00.

- Annuncio n° 2: Magazzino – Locale di deposito pressi via Agrigento, mq 70,00, prezzo di vendita € 55.000,00, pari a €/mq 786,00.

Valore medio annunci di vendita Immobiliare.it sopra riportati = €/mq 682,50.

Da tale valore medio degli annunci vendita dovrà detrarsi una percentuale relativa alle maggiorazioni ritualmente apportate sui prezzi esposti dai medesimi attori delle vendite

quali margini utili alle contrattazioni di mercato. Tale percentuale, vista la scarsità di offerta nel mercato in zona, può essere quantificata nel 20-30% circa del valore medio degli annunci di vendita. Pertanto il valore medio €/mq utile determinabile dall'analisi degli annunci di vendita sopra presi a riferimento sarà pari a: €/mq 682,50 – 25% = €/mq 512,00.

Considerato il numero ridotto delle inserzioni di vendita dovuto all'attuale scarsità dell'offerta di beni comparabili, per zona e tipologia, a quello in oggetto, il sottoscritto esperto ritiene tuttavia non opportuno inserire tali fonti tra quelle di riferimento, in quanto scarsamente attendibili sotto l'aspetto statistico ed estimativo.

Calcolo del valore medio (Vmedio)

Il valore medio è calcolato come la media dei valori ricavati tramite le indagini di mercato esposte al paragrafo precedente, quindi:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/mq} (392,50 + 250,00 + 320,00) / 3 = \text{€/mq } 321,00.$$

Stima per punti di merito sul valore medio

Determinazione del coefficiente (Ki) di comparazione

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	
	Periferica	0,98	0,98
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	
	Periferica	0,98	0,98
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	
	Occupata dal debitore	0,99	0,99
	Occupata da terzi senza contratto	0,98	
	Occupata da terzi con contratto	0,97	
DIMENSIONALI	Tra 20 e 30 mq	1,02	
	Tra 31 e 50 mq	1,00	
	Oltre 51 mq	0,98	0,98
LIVELLO DI PIANO	Quota strada	1,02	1,02
	1° Seminterrato	1,00	
	2° Seminterrato	0,98	
	Meno di 5 anni	1,10	
VETUSTA'	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	1,00
	Da 20 a 40 anni	0,97	
	Da 40 a 60 anni	0,95	
	Da 60 a 80 anni	0,93	
MANUTENZIONE	Ottima	1,03	
	Buona	1,02	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,97	
SERVIZI IGIENICI	Presente	1,02	1,02
	Assente	1,00	
AREAZIONE VENTILAZIONE	Ottima	1,02	
	Normale	1,00	1,00
	Assente o scadente	0,98	
ALTEZZA NETTA UTILE	Superiore a 4,00 ml	1,04	
	Da 3,50 a 4,00 ml	1,02	
	Da 2,90 a 3,50 ml	1,00	1,00
	Inferiore a 2,90	0,98	
SISTEMA DI APERTURA	Automatico a chiave e radiocomando	1,03	
	Automatico a chiave	1,00	
	Manuale	0,98	0,98
SPAZIO DI MANOVRA	Ampio	1,02	1,02
	Normale	1,00	
	Ridotto	0,98	
SOPPALCO	Presente	1,02	
	Assente	1,00	1,00
CONDOTTE IDRICHE SANITARIE (SERVITU)	Assenti	1,02	1,02
	Presenti	0,98	
Coefficiente globale Ki			0,99

Stima del valore di mercato (VdM)

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€}/\text{mq } 321,00 \times 0,99 = \text{€}/\text{mq } 318,00$ in c.t.;
- $V_{\text{dM}} = V_x \times \text{superficie commerciale} = \text{€}/\text{mq } 318,00 \times \text{mq } 75,00 = \text{€ } 23.850,00$;
- **Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 23.850,00.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.400,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: nessuno
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi di eventuali affrancazioni: € 800,00 (esclusi oneri notarili, tassa di registro e altre spese)

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di Euro 3.350,00.**

$$V = \text{€ } 23.850,00 - \text{€ } 3.350,00 = \text{€ } 20.500,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **Euro 20.500,00 (Euro VENTIMILACINQUECENTO/00).**

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:

$$\text{€ } 20.500,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 20.500,00 = \text{€ } 19.475,00 \text{ (che si arrotondano in } \text{€ } 19.500,00)$$

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'intero.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | Titoli di provenienza (in separato fascicolo allegati a tutti i Lotti) |
| ALLEGATO 2 | Visure catastali (in separato fascicolo) |
| ALLEGATO 3 | Ortofoto Google Earth |
| ALLEGATO 4 | Estratto mappa catastale attuale (in separato fascicolo) |
| ALLEGATO 5 | Estratto mappa Stimatrix forMaps (in separato fascicolo) |
| ALLEGATO 6 | Planimetria di rilievo stato attuale |
| ALLEGATO 7 | Elaborato planimetrico catastale e subalterni (in separato fascicolo) |
| ALLEGATO 8 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 9 | Certificazioni Tipi di Frazionamento (in separato fascicolo) |
| ALLEGATO 10 | Accesso atti amm.vi edilizi Comune di Villabate (in separato fascicolo) |
| ALLEGATO 11 | C.D.U. (in separato fascicolo) |
| ALLEGATO 12 | Planimetria difformità stato attuale con progetto autorizzato |
| ALLEGATO 13 | Visura Catasto Energetico Fabbricati |
| ALLEGATO 14 | Ispezione ipotecaria |
| ALLEGATO 15 | Istanza informazioni spese condominiali (in separato fascicolo) |
| ALLEGATO 16 | Fonti di riferimento delle indagini di mercato (in separato fascicolo) |
| ALLEGATO 17 | Rilievi fotografici |

Palermo, data 22 agosto 2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carlo Bellavista