

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI CIVILE

ESECUZIONI IMOBILIARI

Esecuzione immobiliare:

N. R.G.Es. 393/2022

Creditore procedente:

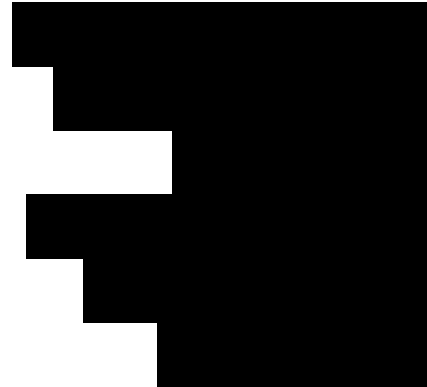
Difeso da:

Debitore:

Giudice:

Esperto Stimatore:

Custode Giudiziario:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*LOTTO UNICO: Quota di proprietà di 1/1 di immobile sito in Villabate (PA) in via Cappellini n. 42/44, distinto in catasto nel comune di Villabate al **foglio 3 particella 155 sub 3***

Palermo, lì 02.10.2023

L'Esperto per la Stima



INDICE

Cap. 1 Premessa	3
Cap. 2 Elenco documentazione esaminata ed allegati	3
Cap. 3 Sezione A: Contenuto dell'incarico dell'Esperto	4
Cap. 4 Svolgimento delle operazioni peritali	4
Cap. 5 Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	5
Cap. 6 Quesito n.2: Elencazione ed individuazione del bene e descrizione materiale di esso	6
Cap. 7 Quesito n.3: Identificazione catastale del bene pignorato	12
Cap. 8 Quesito n.4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	15
Cap. 9 Quesito n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà bene pignorato	15
Cap.10 Quesito n.6: Regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	16
Cap.11 Stima dei costi per la regolarizzazione dell'immobile	17
Cap.12 Quesito n.7: Stato di Possesso dell'immobile	17
Cap.13 Quesito n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	17
Cap.14 Quesito n.9 e n.10: Verifica dei beni ricadenti su suolo demaniale, di pesi ed oneri di altro tipo	18
Cap.15 Quesito n.11: Verifica sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	19
Cap.16 Quesito n.12: Valutazione dei beni	19
Cap.17 Determinazione del valore commerciale dell'immobile	22
Cap.18 Scheda riassuntiva	23



1 Premessa

Con Decreto di nomina notificato il [REDACTED], formalizzato con verbale di accettazione di incarico del [REDACTED], l'Ill.mo Giudice [REDACTED] del Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari ha conferito al sottoscritto [REDACTED] l'incarico di Esperto per la Stima nella causa in epigrafe, formulando i quesiti sinteticamente di seguito riportati ed in maggior dettaglio di cui al decreto di nomina:

QUESITO n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

QUESITO n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

QUESITO n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

QUESITO n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

QUESITO n.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

QUESITO n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

QUESITO n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

QUESITO n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

QUESITO n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

QUESITO n.12: Procedere alla valutazione dei beni

QUESITO n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

2 Elenco della documentazione prodotta dall'Esperto stimatore ed allegata alla presente relazione

Allegato n.1 *Verbale di sopralluogo del 21.07.2023*



Allegato n.2 *Documentazione fotografica*

Allegato n.3 *Documentazione catastale*

- Allegato 3a *NCT Estratto di mappa*
- Allegato 3b *NCEU Planimetria catastale*
- Allegato 3c *NCEU Visura storica*

Allegato n. 4 *Atto di compravendita del 22.07.2009*

Allegato n. 5 *Atto di permuta del 29.01.1987*

Allegato n. 6 *Comune di Villabate* [REDACTED]

Allegato n. 7 *Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa*

Allegato n. 8 *Planimetria stato di fatto al 21.07.2023*

Allegato n. 9 *Documentazione regolarità urbanistica:*

- Allegato 9a *Concessione Edilizia n. 16 del 29.04.2003*
- Allegato 9b *Certificato di Abitabilità/Agibilità del 25.06.2003*

Allegato n.10 *Planimetria con indicazione schematica delle modifiche riscontrate*

Allegato n.11 *Computo metrico estimativo*

Allegato n.12 *Valori di riferimento OMI_II semestre 2022*

Allegato n.13 *Valori di riferimento Borsino Immobiliare_luglio 2023*

Allegato n.14 *Immobili comparabili utilizzati per la valutazione*

Allegato n.15 *Valori immobiliari dichiarati*

3 Sezione “A” Contenuto dell’incarico dell’Esperto

In riferimento al controllo preliminare circa la completezza della documentazione presente in fascicolo ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto, depositava per via telematica in data 06.06.2023, in accordo con [REDACTED], quale Custode Giudiziario, l'apposito *Allegato 2*.

Il solo modulo di controllo relativo all'unico immobile pignorato, dava esito positivo.

4 Svolgimento delle operazioni peritali

Convocato telefonicamente dal Custode Giudiziario che gli comunicava la data di primo accesso fissata per il giorno 21.06.2023 alle ore 10.00, il sottoscritto, al fine di visionare il solo



immobile che costituisce il compendio pignorato, sito in Villabate (PA), nella via Cappellini n. 42/44, il giorno 21.06.2023 alle ore 10.00 si recava presso l'immobile sopra rappresentato.

In quella data, congiuntamente al C.G., si constatava l'assenza del debitore

Si prendeva atto, di conseguenza, dell'impossibilità di effettuare il primo accesso. Le operazioni peritali venivano pertanto chiuse alle ore 10.20.

In seconda convocazione, giusta autorizzazione del G.E. del 12.07.2023, il giorno 21.07.2023 alle ore 9.00, unitamente al C.G., si procedeva all'accesso forzoso all'immobile.

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente eseguiva il rilievo metrico dimensionale e fotografico, prendeva appunti su fogli sparsi e annotazioni riguardanti lo stato dell'immobile, la sua consistenza, i materiali e le rifiniture così come presenti nello stato di fatto.

Procedeva pertanto, congiuntamente al C. G., alla verifica dello stato dei luoghi come di seguito specificato: *"Immobile sito in Villabate (PA) in via Cappellini n. 42/44, distinto in catasto nel comune di Villabate al foglio 3 particella 155 sub 3"*

Delle operazioni sopra menzionate è stato redatto dallo scrivente un Verbale di sopralluogo. (cfr.all.n.1)

5 Identificare dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento (Quesito n.1)

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura R.G.Es. N. 393/2022 promosso da [REDACTED], trascritto il 18.10.2022 ai nn.49621 R. gen.; 39437 R. part.; ha sottoposto ad esecuzione forzata il bene di seguito rappresentato, la cui descrizione si trascrive come di seguito:

Quota di proprietà di 1/1, [REDACTED], di immobile sito in Villabate (PA) in via Cappellini n. 42/44, distinto in catasto nel comune di Villabate al foglio 3 particella 155 sub 3

5.1 Diritti reali



Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 18.10.2022 ai nn. 49621, R. gen.; 39437 R. part.; corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

5.2 Identificazione catastale beni pignorati

Per l'immobile di cui all'atto di pignoramento, gli estremi identificativi catastali (foglio, particella e subalterni) risultano confermati da quanto riportato nelle visure attuali rilasciate dal NCEU, essi sono esatti e idonei alla inequivoca individuazione degli stessi.

Nell'Estratto di Mappa Catastale l'immobile viene identificato con la corrispondente particella al Catasto Terreni: *Particella 545*. (cfr. all. n.3, 7)



6 Elencazione ed individuazione del bene e descrizione materiale di esso (Quesito n. 2)

6.1 Elencazione ed individuazione del bene componente il lotto

Il bene oggetto di pignoramento, come nello stato di fatto si trova, costituisce una unità immobiliare indipendente. Nello specifico, la presente relazione tratta:

Lotto unico: Quota di proprietà di 1/1, [REDACTED], di immobile sito in Villabate (PA) in via Cappellini n. 42/44, distinto in catasto nel comune di Villabate al **foglio 3 particella 155 sub 3**

6.2 Ubicazione e descrizione dell'immobile

6.2.1 Ubicazione dell'immobile e caratteristiche generali del contesto

È oggetto della presente relazione una unità immobiliare costituita da un edificio di n. 3 (tre) elevazioni fuori terra, cosiddetto *terratetto*, a destinazione residenziale.



L'immobile è ubicato nel centro urbano del comune di Villabate, il cui territorio si estende ad est della città di Palermo. Esso, a seguito dell'espansione edilizia sviluppatasi a partire degli anni '60 del secolo scorso, costituisce oggi un'unica conurbazione con il capoluogo regionale e rappresenta un importante nodo strategico per la viabilità del territorio. Da esso, infatti, si ramificano tutte le vie di comunicazione tra Palermo e l'hinterland della città, il raccordo autostradale della A19 Palermo-Catania, l'ingresso dello scorrimento veloce Palermo-Agrigento. L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato ai margini del centro storico del comune di Villabate in un contesto di tessuto urbano attualmente caratterizzato da edilizia in linea costituita principalmente da edifici uni/plurifamiliari di due/tre elevazioni fuori terra a media densità abitativa. Nella zona sono presenti tutti i principali servizi: scuole, uffici pubblici, attività commerciali di diverse tipologie, attività culturali e di svago, trasporti pubblici.



6.2.2 Descrizione del fabbricato

L'edificio che costituisce l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, nella sua attuale configurazione, proviene dalla fusione di due preesistenti unità immobiliari a seguito di un intervento di ristrutturazione eseguito nel 2003.

Esso è un cosiddetto *terratetto*, una tipologia edilizia tradizionale costituita da una abitazione unifamiliare, distribuita su più piani, con ingresso indipendente al piano terra.

L'ingresso all'immobile, contraddistinto dal numero civico 44, avviene per mezzo di una porta finestra a due ante in legno munita di persiane dello stesso materiale.





La struttura verticale resistente del fabbricato è in muratura portante, costituita di conci di calcarenite tufacea, le strutture orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I tramezzi interni sono realizzati in segati di tufo. La copertura del fabbricato è del tipo a terrazzo piano praticabile. Sul

terrazzo di copertura insiste una struttura precaria realizzata con montanti di alluminio e pannelli autoportanti in lamiera del tipo *a sandwich* che funge da tettoia e copre l'intera superficie. I prospetti dell'edificio sono trattati con intonaco civile per esterni, il loro stato di conservazione, nel complesso, può definirsi discreto. Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno dotati di persiane in alluminio. Al piano terra è presente una finestra chiusa da un serramento in alluminio e persiana dello stesso materiale. I parapetti dei balconi del primo e secondo piano sono costituiti da ringhiere in ferro.

6.2.3 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su n. 3 (tre) livelli collegati tra loro da una scala interna.

Il **primo livello** è accessibile direttamente dalla strada, esso è composto da un unico vano adibito a soggiorno/pranzo, tramite il quale si accede al vano scala, da un vano cucina e un servizio igienico sanitario. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di grès porcellanato, le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco civile, strato di finitura e tinteggiatura, le pareti verticali del vano soggiorno/pranzo presentano una decorazione a stucco, rappresentata da una fascia alta circa 90 cm, che si estende anche alle pareti del vano scala per l'intero sviluppo della stessa. Il vano cucina presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1.80 m, così come il servizio igienico sanitario che risulta completo di elementi del tipo



standard. Le alzate e pedate della scala sono rivestite con lastre di marmo perlato di Sicilia, il parapetto della stessa è realizzato in ferro.



Il **secondo livello**, accessibile per mezzo della scala interna, è costituito da un ampio vano con balcone che si affaccia sulla via Cappellini, adibito a camera da letto, e da un servizio igienico sanitario al quale si accede dal pianerottolo di arrivo. La pavimentazione della camera è realizzata con piastrelle di graniglia di marmo, le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco civile, strato di finitura e tinteggiatura. Il servizio igienico sanitario presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1.80 m ed è completo di elementi del tipo standard.



Il **terzo livello**, accessibile per mezzo della scala interna, è costituito da un unico vano e da un terrazzo scoperto che, a sua volta, è collegato ad un balcone che si affaccia sulla via Cappellini. L'intero spazio presenta un grado di rifinitura che può definirsi *grezzo avanzato*, nel quale, cioè, sono stati già realizzati gli impianti, le tramezzature interne, i massetti della pavimentazione e il primo strato di intonaco, cosiddetto *rinzafoo*. Dal piccolo terrazzo scoperto una scala realizzata in calcestruzzo permette di accedere al **terrazzo di copertura** dell'edificio, esso è praticabile ed è pavimentato con piastrelle di grès porcellanato, sullo stesso si erge una copertura precaria realizzata con una struttura autoportante formata da montanti di alluminio e pannelli in lamiera del tipo a *sandwich*.



L'immobile, nel suo complesso, risulta di media estensione, presenta una pianta regolare ed è dotato di discreta luminosità naturale. Le finiture interne, del primo e secondo livello, sono realizzate con materiali di buona qualità, lo stato di conservazione dell'intero edificio può definirsi discreto.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. L'impianto elettrico è sottotraccia e, come attestato dal Certificato di Abitabilità/Agibilità rilasciato dal Comune di Villabate il 25.06.2003, è dotato di dichiarazione di idoneità, gli impianti idrico e di scarico sono collegati alle reti municipali, l'approvvigionamento di gas metano è del tipo autonomo. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) la cui redazione dovrà essere effettuata da un tecnico certificatore. L'unità immobiliare confina a sud con la via Cappellini, a nord con unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 3 part.IIIa 535, ad est con unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 3 part.IIIa 5900, ad ovest con unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 3 part.IIIa 544.

6.2.3 Dati metrico dimensionali riscontrati in sede di sopralluogo del 21.07.2023

Superficie utile unità immobiliare = **60.00 mq**

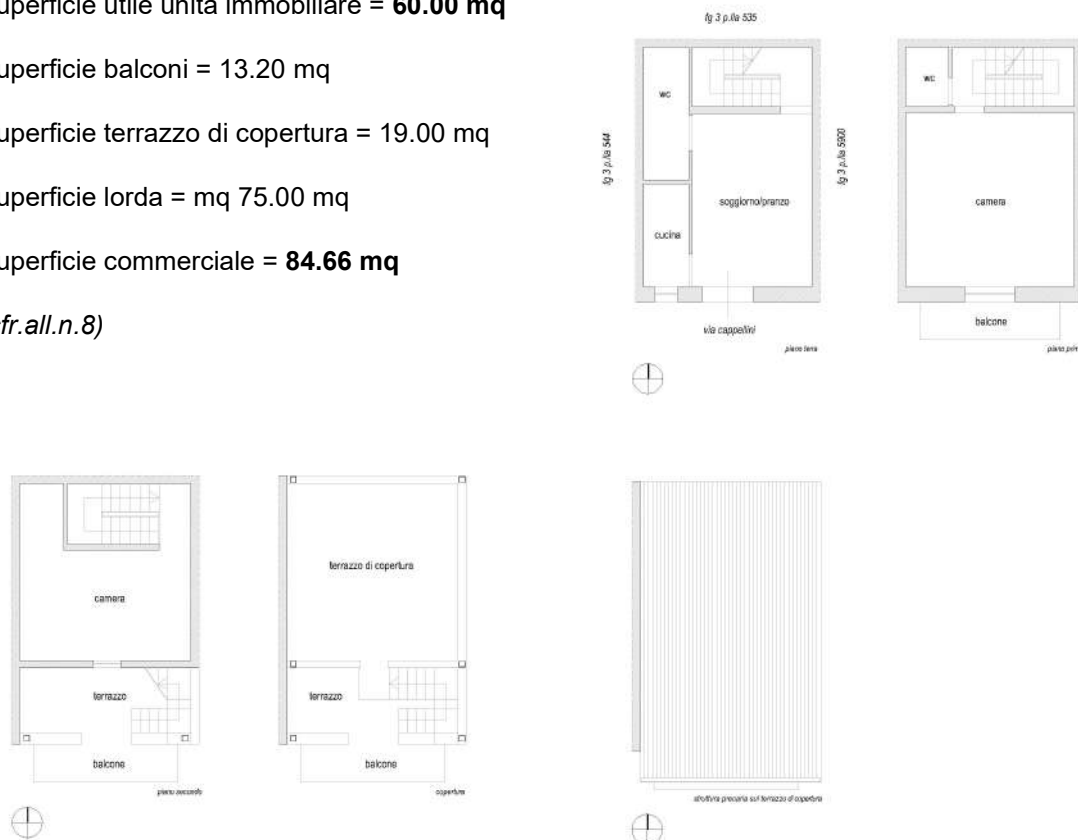
Superficie balconi = 13.20 mq

Superficie terrazzo di copertura = 19.00 mq

Superficie lorda = mq 75.00 mq

Superficie commerciale = **84.66 mq**

(cfr.all.n.8)



7 Identificazione catastale del bene pignorato (*Quesito n. 3*)

Dalla visura storica dell'unità immobiliare essa risulta censita come di seguito: (*cfr.all.n.3*)

al 14.03.2023

Dati identificativi: Comune di **VILLABATE (PA)** Foglio **3** Particella **155** Subalterno **3**;

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **VILLABATE (PA)** Foglio **3** Particella **546**

Classamento: Rendita: **Euro 169,66** Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani** Foglio **3**
Particella **155** Subalterno **3**

Indirizzo: VIA CAPPELLINI n. 42-44 Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: **86 mq** Totale escluse aree scoperte: **81 mq**

Intestati: [REDACTED]

Diritto di **proprietà per 1/1**

dal 09.11.2015

Dati di superficie: Comune di **VILLABATE (PA)** Foglio **3** Particella **155** Subalterno **3**;

Totale: **86 mq**; Totale escluse aree scoperte: **81 mq**; Superficie di Impianto pubblicata il
09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/06/2003, prot. n. 000307257

dal 11.06.2003

Dati identificativi: Comune di **VILLABATE (PA)** Foglio **3** Particella **155** Subalterno **3**;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/06/2003 Pratica n. 307257 in atti dal 11/06/2003
FUSIONE-RISTRUTTURAZIONEVARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19361.1/2003)

Indirizzo: Comune di **VILLABATE (PA)** Foglio **3** Particella **155** Subalterno **3** **VIA CAPPELLINI**
n. **42-44** Piano **T-1 – 2**; Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/06/2003 Pratica n. 307257 in atti
dal 11/06/2003 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONEVARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.
19361.1/2003)

Dati di classamento: Comune di **VILLABATE (PA)** Foglio **3** Particella **155** Subalterno **3**;
Rendita: **Euro 169,66**; Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**; Dati derivanti da:
VARIAZIONE del 11/06/2003 Pratica n. 307257 in atti dal 11/06/2003 FUSIONE-
RISTRUTTURAZIONEVARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19361.1/2003)



STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

dal 11/06/2003 al 21/10/2004

[REDACTED]

Diritto di: Da verificare coniugata in regime di comunione legale

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 11/06/2003 Pratica n. 307257 in atti dal 11/06/2003

FUSIONE-RISTRUTTURAZIONEVARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19361.1/2003)

dal 21/10/2004 al 22/07/2009

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: Atto del 21/10/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede
VILLABATE (PA) Repertorio n. 36876 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 33116.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 03/11/2004

dal 22/07/2009

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Atto del 22/07/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BAGHERIA
(PA) Repertorio n. 52176 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
41222.1/2009 Reparto PI di PALERMO in atti dal 28/07/2009.

7.1 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento al negozio di acquisto con le risultanze catastali

Si riscontra la rispondenza formale quanto al foglio, particella e subalterno dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. (cfr. all.n.3, 4)

7.2 Diffinità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

In sede di sopralluogo lo scrivente ha rilevato che lo stato dei luoghi **non** risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria agli atti del NCEU. Si sono riscontrate, infatti, alcune difformità nella configurazione della planimetria del **piano terra** dell'immobile. In particolare:



- i due tramezzi che delimitavano il disimpegno che permetteva di accedere al ripostiglio e al servizio igienico sono stati demoliti e il vano porta di accesso allo stesso è stato chiuso. È stato realizzato un nuovo tramezzo che, nella attuale configurazione, separa il vano cucina dal servizio igienico con conseguente aumento di superficie utile calpestabile di entrambi i vani. È stato, inoltre, realizzato un vano porta che mette in comunicazione il vano soggiorno/pranzo e l'attuale vano cucina;

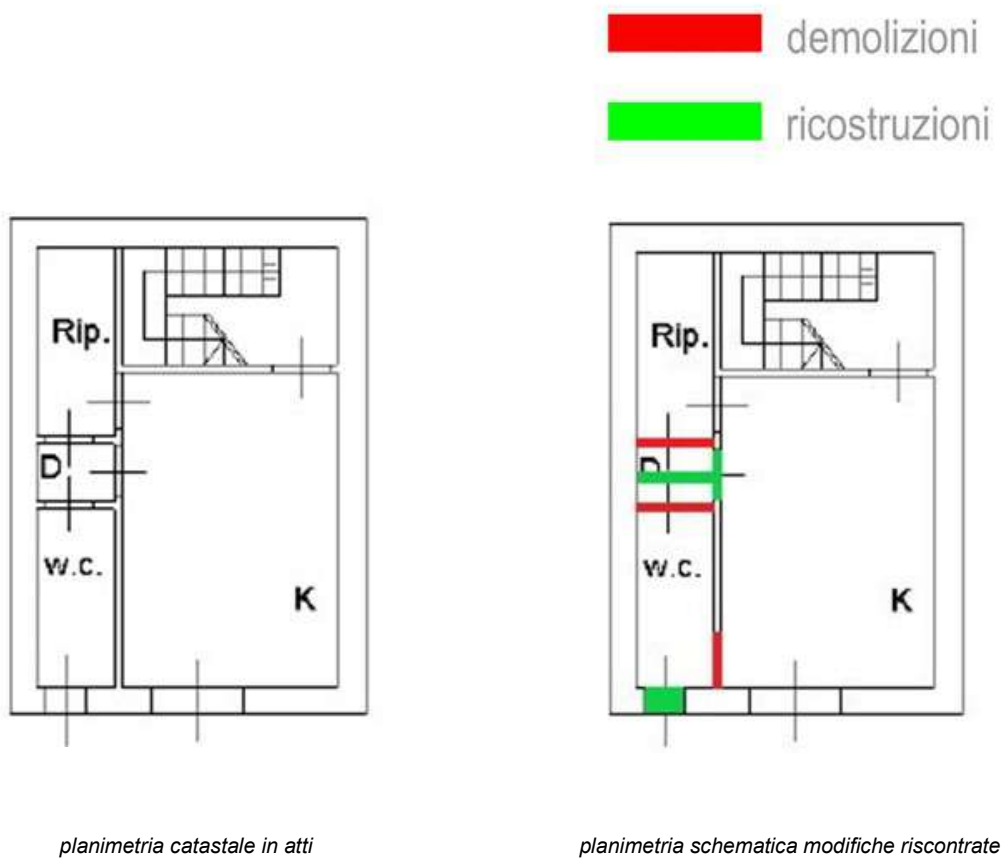
Sul **prospetto** prospiciente la via Cappellini:

- il vano porta/finestra che consentiva l'ingresso dall'esterno al servizio igienico ubicato al piano terra, è stato modificato per realizzare una finestra.

Sul **terrazzo di copertura**:

- è stata realizzata una struttura precaria autoportante composta di montanti di alluminio e pannelli in lamiera del tipo a *sandwich* che funge da tettoia e copre l'intera superficie.

(cfr. all.n.10)



8 Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (Quesito n.4)

Quota di proprietà di 1/1 di immobile ubicato in Villabate (PA) alla via Cappellini n. 42/44.

L'unità immobiliare è costituita di tre elevazioni fuori terra collegate da una scala interna. Essa è così composta: al piano terra un vano soggiorno/pranzo, un vano cucina, un servizio igienico sanitario; al piano primo una camera da letto, un servizio igienico sanitario, un disimpegno costituito dal pianerottolo di arrivo della scala interna, un balcone; al piano secondo un vano unico, un terrazzo scoperto, un balcone; confina a sud con la via Cappellini, a nord con unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 3 particella 535, ad est con unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 3 particella 5900, ad ovest con unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 3 particella 544; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria catastale in atti al 06.06.2023 in ordine a una diversa configurazione degli spazi interni al piano terra e alla presenza, sul terrazzo di copertura, di una tettoia realizzata con struttura precaria composta di montanti di ferro e pannelli in lamiera del tipo a *sandwich*.

PREZZO A BASE D'ASTA: c.t. € 63.000,00

9 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato (Quesito n.5)

L'immobile perviene in proprietà al sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 giusto atto di compravendita del 22.07.2009 in notar [REDACTED] di Bagheria (PA), repertorio n. 52176/7055, trascritto il 28.07.2009 ai nn.58988/41222, da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] il bene era pervenuto giusto atto di compravendita del 21.10.2004 in notar [REDACTED] di Villabate (PA), repertorio n. 36876/14229, trascritto il 02.11.2004 ai nn.52996/33116, da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] (in regime di comunione legale dei beni) il bene era pervenuto per Atto di permuta del 29.01.1987 in notar [REDACTED] di Villabate (PA) rep. 7550, trascritto il 09.03.1987 nn. 9496/7201. (*cfr. all.n.4, 5*)



10 Regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico (*Quesito n.6*)

In merito alla regolarità urbanistico edilizia, a seguito degli accertamenti presso il Comune di Villabate_Ufficio Tecnico, lo scrivente ha rilevato quanto di seguito:

- l'edificio è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 16 del 29.04.2003;
- il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 25.06.2003.

L'unità immobiliare oggetto della procedura ha subito alcune modifiche, così come riscontrato in sede di sopralluogo, per le quali, dagli accertamenti effettuati dallo scrivente, non risulta agli atti alcuna comunicazione al Comune e/o autorizzazione rilasciata dallo stesso. Esse vengono di seguito descritte:

- **demolizione dei due tramezzi** che delimitavano il disimpegno che permetteva di accedere al ripostiglio e al servizio igienico e chiusura del vano porta di accesso allo stesso. **Realizzazione di un nuovo tramezzo** divisorio che separa, allo stato attuale, il vano cucina dal servizio igienico con conseguente aumento di superficie utile calpestabile di entrambi i vani. Lo scrivente ritiene che tale modifica, configurandosi quale diversa distribuzione degli spazi interni, possa essere regolarizzata a mezzo presentazione di CILA tardiva i cui costi verranno analizzati nell'apposito capitolo;
- **realizzazione** di una **finestra** nell'attuale vano cucina al piano terra, prospiciente la via Cappellini, a seguito della modifica del vano porta/finestra preesistente. Tale intervento, configurandosi quale modifica del prospetto su pubblica strada della costruzione esistente, in base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, non può essere regolarizzata. Lo scrivente ritiene pertanto necessario il ripristino in *statu quo ante*, i cui costi verranno analizzati nell'apposito capitolo;
- **realizzazione** sul terrazzo di copertura di una **struttura precaria** autoportante, che funge da tettoia, composta di montanti di alluminio e pannelli in lamiera del tipo a *sandwich*. Tale manufatto, prospiciente su pubblica strada si configura quale modifica della sagoma della costruzione esistente. Di conseguenza, in base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, non può essere regolarizzata.



Lo scrivente ritiene pertanto necessario il ripristino in *statu quo ante*, i cui costi verranno analizzati nell'apposito capitolo. (cfr. all.n.9)

11 Stima dei costi per regolarizzazione immobile

Demolizioni e ripristino in <i>statu quo ante</i> (cfr. all.n.11)	€ 4.445,00
Spese tecniche per presentazione CILA, a stima	€ 1.300,00
Sanzione pecuniaria per CILA tardiva	€ 1.000,00
Redazione DOCFA per variazione catastale al NCEU	€ 500,00
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE)	€ 250,00
SOMMANO a stima	€ 7.495,00

12 Stato di Possesso dell'immobile (Quesito n.7)

L'immobile di cui alla presente relazione di proprietà del debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, alla data del sopralluogo [REDACTED]

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso il Comune di Villabate_Servizi Demografici, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. all.n.6)

13 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (Quesito n.8)

13.1 Verifica di pendenza di altre procedure esecutive, di procedimenti giudiziari civili

Dal Certificato Notarile del 21.10.2022, redatto dalla [REDACTED] Notaio in Corleone si rinviene quanto di seguito:

TRASCRIZIONI

1) *Trascrizione nn.49621/39437 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 03/10/2022 numero di repertorio 4696 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO di PALERMO sede PALERMO a favore di* [REDACTED]

[REDACTED] Grava su VILLABATE Foglio 3 Particella 155 Sub 3.



ISCRIZIONI

1) Iscrizione nn.58989/12726 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 22/07/2009 numero di repertorio 52177/7056 notaio [REDACTED]

Grava su VILLABATE Foglio 3 Particella 155 Sub 3.

13.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Sono da considerarsi oneri a carico dall'acquirente da porsi in detrazione al valore commerciale dell'immobile stimato, i seguenti costi:

Demolizioni e ripristino <i>in statu quo ante</i> (cfr. all.n.11)	€ 4.445,00
Spese tecniche per presentazione CILA, a stima	€ 1.300,00
Sanzione pecuniaria per CILA tardiva	€ 1.000,00
Redazione DOCFA per variazione catastale al NCEU	€ 500,00
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE)	€ 250,00
SOMMANO a stima	€ 7.495,00

Pertanto, si avrà:

○ <i>per difformità urbanistico edilizie da detrarre dalla valutazione</i>	
costi per la regolarizzazione	€ 6.745,00
○ <i>per difformità catastali da detrarre dalla valutazione</i>	
costi per la regolarizzazione	€ 500,00
costi per Attestato Prestazione Energetica (APE)	€ 250,00

Non si rinvencono eventuali altri oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, né atti di cessione di cubatura o provvedimenti di imposizione di vincoli storico artistici.

14 Verifica dei beni ricadenti su suolo demaniale, di pesi ed oneri di altro tipo

(Quesiti n.9 n.10)



Dalla documentazione esaminata si è rilevato che il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale e non è gravato altresì da censo e/o usi civici.

15 Verifica sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

(Quesito n.11)

Trattasi di unità immobiliare unifamiliare costituita da un fabbricato per il quale non è istituito alcun condominio.

16 Valutazione dei beni (Quesito n.12)

16.1 Criteri di valutazione

La presente perizia si avvale del criterio metodologico della stima *“sintetica”* o *“comparazione diretta”*. Esso, usato prevalentemente in occasione di compravendita di fabbricati e/o singole unità immobiliari, consente all'estimatore di formulare il proprio giudizio di merito mediante opportune indagini di mercato che utilizzano, come parametro di riferimento, il valore di immobili compravenduti simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza a quello oggetto della stima. Sulla scorta delle precedenti indagini, supportate da rilevazioni effettuate da atti notarili, da informazioni assunte da agenzie immobiliari e da pubblicazioni periodiche di settore, si determinerà il più probabile valore di mercato del bene, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene ne determinerà il valore complessivo, a meno di riduzioni o incrementi (Coefficienti di Merito- in questa sede desunti dal *“Codice delle Valutazioni Immobiliari” Italian Property Valuation Standard* edito da Tecnoborsa) che si riterrà opportuno applicare in dipendenza di particolari condizioni e/o caratteristiche dell'immobile come la vetustà, lo stato d'uso, la regolarità urbanistico edilizia etc., e secondo la formula di seguito riportata:

VALRIF *MQ, ove

VALRIF. = dato dalla media dei valori rilevati

MQ = pari alla superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della stima

Pertanto si avrà:

Dati desunti per l'abitazione



1. Fonti di riferimento per la determinazione del VALRIF:

1.a Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate (cfr.all.n.12)

II SEMESTRE 2022

Provincia: Palermo Comune: Villabate Fascia /zona: D2 Periferica/ZONE DI SVILUPPO
DEL CENTRO STORICO

Dati di riferimento per immobili a destinazione residenziale

Destinazione: Abitazioni civili Stato conservativo: Normale

valore minimo € 850,00 valore medio € 1.025,00 valore massimo € 1.200,00

Fonte: <https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1.b. Borsino Immobiliare.it – Quotazioni e rendimenti (cfr.all.n.13.)

LUGLIO 2023

Abitazioni in stabili di fascia media (di qualità nella media di zona)

Posizione/zona: Semiperiferia/ ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO

valore minimo € 809,00 valore medio € 953,00 valore massimo € 1.096,00

Fonte: www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari

1.c. Valori desunti da indagine di mercato effettuata mediante il confronto tra immobili simili per caratteristiche, presi a riferimento e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto della stima (cfr.all.n.14)

Il sottoscritto ha provveduto a consultare offerte relative ad immobili in vendita ubicati nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza, selezionando tra esse n. 3 immobili, come di seguito rappresentati:

1) Terratetto unifamiliare in Villabate (PA) via Pacinotti n. 3, distante circa m 550 dal bene oggetto di stima.

Superficie commerciale: mq 130,00; Richiesta: euro 69.000,00; Valore: €/mq 530,76

2) Terratetto unifamiliare in Villabate (PA) piazza della Regione/via G. Cesare, distante circa m 300 dal bene oggetto di stima.

Superficie commerciale: mq 79,00; Richiesta: euro 60.000,00; Valore: €/mq 759,49



3) Appartamento su due livelli in Villabate (PA) via N. Machiavelli n. 40, distante circa m 150 dal bene oggetto di stima.

Superficie commerciale: mq 139,00; Richiesta: euro 120.000,00; Valore: €mq 863,30

Applicando la media dei valori sopra riportati si è determinato che il valore medio per le quotazioni di vendita per immobile simile per tipologia, caratteristiche e consistenza a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 717,85**.

1.d. Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (cfr.all.n.15)

Consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

Fonte: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/consultazione-valori-immobiliari-dichiarati>

Il sottoscritto ha provveduto a consultare i dati relativi alle transazioni immobiliari riguardanti immobili ubicati nella zona **OMI D2** di riferimento dell'immobile oggetto di stima a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza.

I dati di riferimento consultabili prendono in esame l'intervallo di tempo compreso tra il 01.10.2022 e il 31.05.2023. Si è rilevato che nell'intervallo di tempo di riferimento sono stati stipulati, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima, n. 3 atti di compravendita. Di seguito si riportano le specifiche informazioni disponibili.

1) Atto di compravendita stipulato nel mese di febbraio anno 2023; immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Villabate (PA); zona OMI D2 Periferica/ ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO; categoria A4; superficie mq 68; quota trasferita 100%; corrispettivo dichiarato € 69.000,00; valore €/mq 1.014,70.

2) Atto di compravendita stipulato nel mese di febbraio anno 2023; immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Villabate (PA); zona OMI B1 Centrale/CENTRO STORICO;



categoria **A4**; superficie **mq 43**; quota trasferita **100%**; corrispettivo dichiarato **€ 30.000,00**; valore **€/mq 697,67**.

3) **Atto di compravendita** stipulato nel mese di **aprile** anno **2023**; immobile ad uso **residenziale** sito nel Comune di **Villabate (PA)**; zona **OMI D2 Periferica/ ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO**; categoria **A4**; superficie **mq 115**; quota trasferita **100%**; corrispettivo dichiarato **€ 85.000,00**; valore **€/mq 739,13**.

Applicando la media dei valori €/mq sopra riportati si è determinato che il valore immobiliare dichiarato medio per compravendita di immobili simili per tipologia, caratteristiche e consistenza a quello oggetto di stima, è pari a **€/mq 817,16**.

Pertanto:

VALRIF unità immobiliare = media dei valori di cui al punto 1a medio € 1.025,00; 1b medio € 953,00; 1c € 863,30; 1d € 817,16 = $(€ 1.025,00 + € 953,00 + 863,30 + 817,16) / 4 =$ **€ 914,61**

A tale valore dell'immobile stabilito, pari ad €/mq 914,61 lo scrivente ha proceduto all'applicazione di specifici coefficienti di merito tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa, come di seguito specificati:

Coefficienti di merito applicati all'unità immobiliare:

Coefficiente di merito stato di conservazione: **parzialmente da ristrutturare -5% (0,95)**

E così per una percentuale complessiva pari al -5% ($k = 0,95$)

Si avrà pertanto $€ 914,61 \cdot 0,95 =$ **€/mq 868,87** valore assunto per l'unità abitativa

17 Determinazione del valore commerciale dell'immobile

Alla luce di quanto esposto al punto 16, si avrà in dettaglio:

Dati assunti per la valutazione:

Configurazione immobile assunta per la valutazione

Edificio unifamiliare su tre livelli

Superficie lorda unità immobiliare =	mq	75,00
Superficie balconi (mq 13,20*0,30) =	mq	3,96
Superficie terrazzo (mq 19,00*0,30) =	mq	5,70
Somma superficie commerciale unità immobiliare	mq	84,66



VALRIF = €/mq 868,87

MQ (Superficie complessiva commerciale): mq 84,66

Valore stimato dell'immobile: €/mq 868,87 *mq 84,66 = € 73.558,53

A tale importo determinato verranno poste in detrazione le seguenti somme:

Costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico/edilizie e catastali € 7.245,00

Costi per Attestato Prestazione Energetica € 250,00

Si avrà pertanto:

Valore stimato dell'immobile: € 73.558,53

A detrarre

Costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico/edilizie e catastali € 7.245,00

A detrarre

Costi per Attestato Prestazione Energetica € 250,00

Valore dell'immobile al netto dei costi : € 66.063,53

In ultimo, a tale valore verrà applicata una riduzione pari al 5%, in ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come da Quesito n. 12 del Decreto di Nomina).

Si avrà pertanto:

Valore stimato: € 66.908,53 - € 3.303,17 = € 62.760,36 c.t. € 63.000,00

18 Scheda riassuntiva

Quota di proprietà di 1/1 di immobile ubicato in Villabate (PA) in via Cappellini n. 42/44.

L'unità immobiliare è costituita di tre elevazioni fuori terra collegate tra loro da una scala interna.

Essa è così composta: al piano terra un vano soggiorno/pranzo, un vano cucina, un servizio igienico sanitario; al piano primo una camera da letto, un servizio igienico sanitario, un disimpegno costituito dal pianerottolo di arrivo della scala interna, un balcone; al piano secondo un vano unico, un terrazzo scoperto, un balcone; confina a sud con la via Cappellini, a nord con unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 3 particella 535, ad est con unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 3 particella 5900, ad ovest con unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 3



particella 544; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in atti al 06.06.2023 in ordine a una diversa configurazione degli spazi interni al piano terra e alla presenza, sul terrazzo di copertura, di una tettoia realizzata con struttura precaria in ferro.

PREZZO A BASE D'ASTA: c.t. € 63.000,00

Palermo, lì 02.10.2023

L'Esperto per la Stima

