

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.ES.n 174/2023

GIUDICE ESECUTIVO: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

PROMOSSA DA

UNICREDIT SPA (rappresentato dall'Avvocato Luigi Abbate)

CONTRO

A



Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe Cusumano

Consulente tecnico di Ufficio: Ing. Ornella Leone

RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO

" Appartamento Per Civile Abitazione sito in Villabate (Palermo), via Liguria n. 27, piano secondo a sinistra salendo le scale, composto da: ingresso, due vani, cucina, wc bagno, ripostiglio e disimpegno; riportato al N.C.E.U. di Villabate al foglio 3, particella 1751, sub. 5 (cat. A/2, piano 2)."



Palermo, 27/10/2024

RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1) Premessa e mandato	<i>pag.2</i>
2) Svolgimento delle operazioni peritali	<i>pag.3</i>
3) Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	<i>pag.4</i>
4) Allegati	<i>pag.32</i>

1) PREMESSA E MANDATO

Con provvedimento del 30/04/2024 (notificato mezzo PEC) il G.E.S. Dott.ssa Valentina Imperiale nominava , in sostituzione per rinuncia all'incarico, la sottoscritta Ing. Ornella Leone quale esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare nr 174/2023 promossa da UNICREDIT SPA contro il Signore A, conferendo l'incarico meglio spiegato nel DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART 569 C.P.C., fissando, per la comparizione delle parti, udienza il 27/11/2024 ore 9.30. Il bene oggetto della procedura esecutiva risultava così indicato nell'atto di pignoramento del 06/04/2023, notificato il 07/04/2023 e trascritto il giorno 28/04/2023 ai nn.20619/16480 a favore di UNICREDIT SPA. Contro A: *"Appartamento per civile abitazione sito a Villabate, via Liguria 27, piano secondo a sinistra salendo le scale, composto da: ingresso, due vani cucina, wc, ripostiglio e disimpegno; il tutto confinante con Via Liguria, con vano scala e con proprietà aliena. Censita in Catasto al Comune di Villabate al foglio 3, particella 1751, sub 5, categoria A/2, piano 2 "*

La sottoscritta, nominata esperto stimatore, prestava giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico depositando nel fascicolo telematico il giorno 08/05/2024.

A seguito del pagamento dell'acconto, come previsto da Decreto di nomina, da parte del creditore procedente, la sottoscritta provvedeva a depositare



telematicamente in data 30/05/2024 il modulo di controllo preliminare di verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. eseguita di concerto con il Custode Giudiziario nominato Avv. Giuseppe Cusumano.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il Custode concordava con la sottoscritta esperta stimatrice l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 20/06/2024 alle ore 9.30, comunicati a mezzo PEC al creditore procedente e mezzo raccomandata alla parte esecutata. L'esito del primo accesso è stato negativo, non è stato possibile accedere ai luoghi e dopo il verbale di rito gli ausiliari rinviavano le operazioni peritali a data da destinarsi. L'appartamento sembrava non più abitato da mesi. Dal tenore delle informazioni assunte appariva evidente che un ulteriore tentativo di accesso bonario all'immobile pignorato non avrebbe sortito alcun effetto e quindi veniva chiesta al Giudice dell'Esecuzione da parte del Custode l'autorizzazione all'accesso forzoso con intervento delle forze dell'ordine; in data 21/06/2024 veniva autorizzato.

Le operazioni peritali venivano quindi fissate per il giorno 24/07/2024 alle ore 10.00. Durante il sopralluogo, alla presenza del Custode Avv. Giuseppe Cusumano, al Brigadiere Caruso Alessandro e del fabbro incaricato dalla ditta Centro Chiavi e Serrature s.r.l, veniva eseguito l'accesso forzoso e quindi effettuate le operazioni peritali, si prendeva visione dei luoghi, si procedeva alla verifica, attraverso un rilievo metrico e fotografico, della rispondenza tra l'immobile descritto nell'atto di pignoramento e l'effettivo stato dei luoghi, si rilevava la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione.

Si procedeva alle verifiche di rito, si controllava lo stato dell'immobile che risultava palesemente non abitato da mesi e si rilevava anche l'assenza di corrente elettrica al contatore; alle ore 11.00 veniva redatto il verbale di rito di fine operazioni peritali (*cf. All.1*) e si procedeva al congedo delle parti. Tale verbale di sopralluogo veniva depositato dal custode nel fascicolo telematico in data 13/10/2022.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui si è pervenuti dopo aver ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti



catastali e i sopralluoghi, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto del pignoramento.

3) RISPOSTE AI QUESTITI CONTENUTI NEL MANDATO

- 1- Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
 - 2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
 - 3- Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;
 - 4- Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
 - 5- Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
 - 6- Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
 - 7- Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
 - 8- Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
 - 9- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
 - 10- Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo;
 - 11- Fornire ogni informazione utile sulle spese sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
 - 12- Procedere alla valutazione dei beni;
 - 13- Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
-



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

Diritti reali: Diritto di piena proprietà per quota di 1/1 al Signor A. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all' esecutato in forza dell'atto di compravendita del 19/09/2007, trascritto in suo favore, in Notaio Tommaso Drago in Palermo, in data 25/09/2007, contro C e B e trascritto con nota all'Ufficio del Territorio ai nn. 64612/41115

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo al soggetto esecutato, la stessa ha dato esito positivo.

Bene oggetto del pignoramento: Appartamento per civile abitazione, Via Liguria 27, piano secondo a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, due vani, cucina, wc bagno, ripostiglio e disimpegno; il tutto confinante con: via Liguria, vano scala e proprietà aliena; riportato al catasto fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3, particella 1751, sub. 5 (cat. A/2, p. 2)

In ordine alla verifica della identificazione del bene pignorato, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo.

Non si rilevano difformità formali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. (cfr. All.2)





Estratto di mappa



Foto aerea, Fonte Google Maps



FORMAZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA: LOTTO UNICO.

La tipologia di immobile pignorato si configura come appartamento in edificio a destinazione residenziale. L'immobile è destinato a civile abitazione.

Identificazione catastale: Appartamento civile abitazione, iscritto al Catasto fabbricati di Villabate (Palermo) al foglio 3 particella 1751, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, piano 2, superficie catastale 85 mq, escluso aree scoperte 80 mq.

Tali dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con gli attuali dati di identificazione catastale. L'immobile confina a Ovest e a Nord con spazio interno tra edifici, a Sud la Via Liguria, a Est con l'unità immobiliare censita al foglio 3 particella 1751 subalterno 6.

L'accesso all'immobile avviene da Via Liguria 27.

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

- **Descrizione della zona:** L'immobile ubicato in edificio sito in Villabate, provincia di Palermo. In particolare, il bene pignorato si trova a 500 metri dalla rotonda di ingresso del Comune di Villabate, subito all'uscita-entrata dell'Autostrada E90 Palermo/Catania. Dalla stessa rotonda è possibile raggiungere la via Messina Marine. Ad 800 metri circa si raggiunge il mercato ortofrutticolo. La zona si caratterizza anche per piccoli negozi di generi alimentari e generi per la casa.
- **Descrizione del bene pignorato:** L'immobile oggetto di perizia fa parte di un edificio composto da 3 elevazioni fuori terra oltre terrazzo coperto da tettoia. L'immobile si trova al piano secondo, salendo le scale a sinistra; ogni piano consta di nr 2 immobili. Non è presente ascensore. Il fabbricato alla data del sopralluogo si configura in mediocri condizioni di manutenzione. Il portone di ingresso all'edificio è in legno e vetro. Gli intonaci dell'edificio sono parzialmente assenti



e si presentano allo stato grezzo mentre quelli del piano secondo, di pertinenza del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare sono rifiniti di colore chiaro.

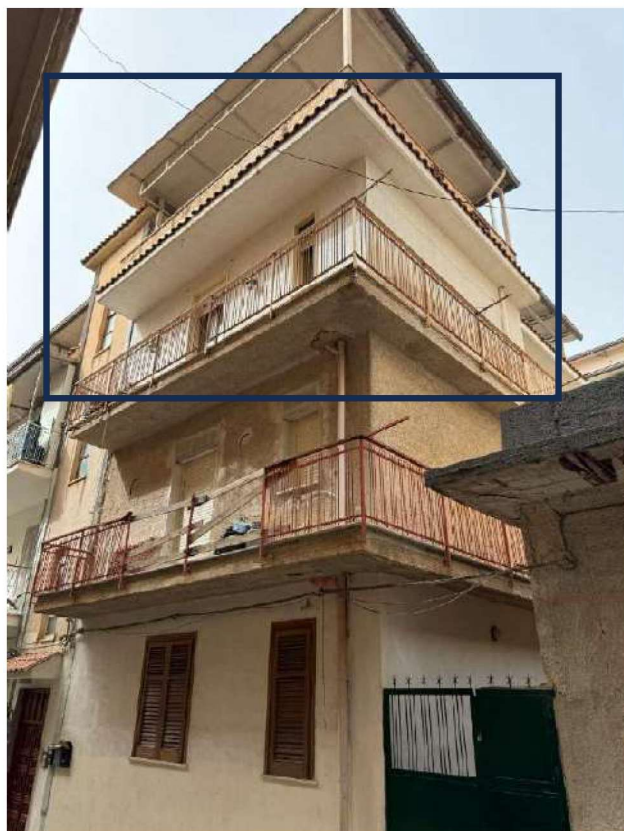


Figura 1: Edificio con evidenza del piano

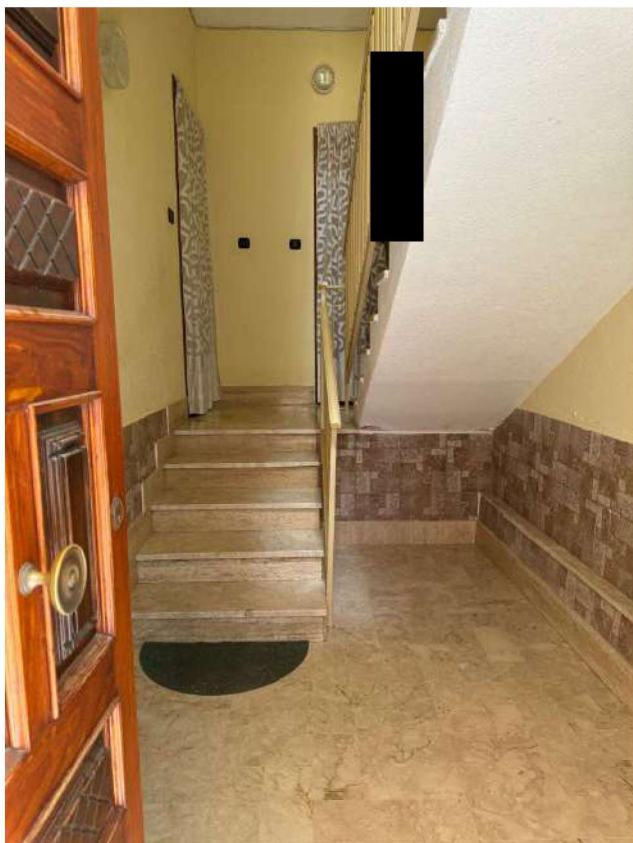
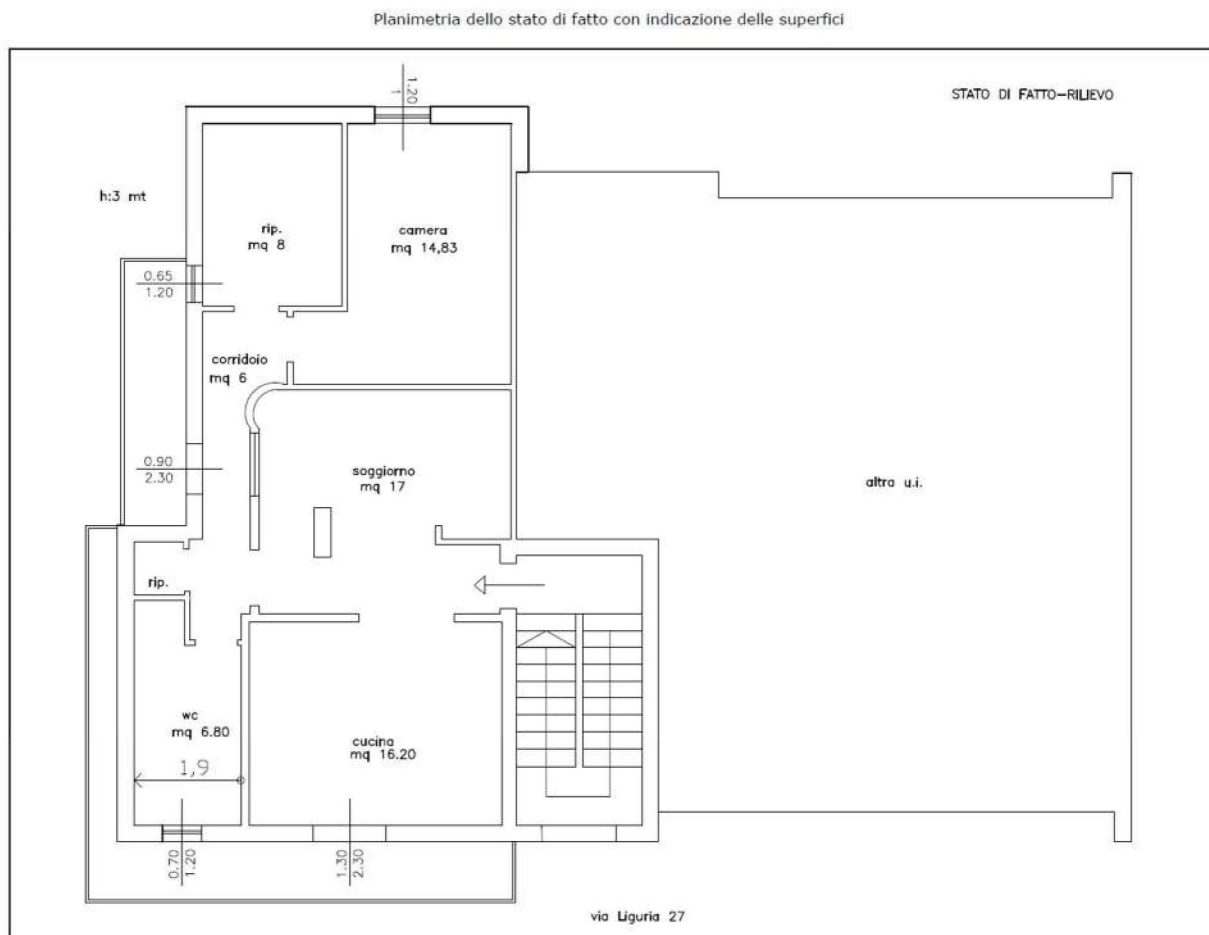


Figura 2: Portone di Ingresso e piccolo androne condominiale



La planimetria dello stato dei luoghi è la seguente così come sono stati rinvenuti con l'indicazione della superficie espressa in mq. L'altezza interna dell'appartamento è di mt 3.



Foglio 3 part 1751 sub 5 PIANO 2^

Planimetria 1: Rappresentazione dei luoghi con destinazioni di uso dei vani rinvenuti

Si procede a dare una descrizione dettagliata dei luoghi oltre alla rappresentazione grafica dell'immobile e le rispettive misure. Le fotografie si ritengono utili per la comprensione dello stato dei luoghi, delle superfici attuali e di quelle catastali e della loro destinazione d'uso cui si farà riferimento ai fini della valutazione di stima.

L'edificio di appartenenza dell'immobile si presenta con struttura intelaiata in cemento armato. Non è presente l'ascensore e si accede ai piani tramite vano scala. L'impianto elettrico non sembra essere adeguato alla normativa vigente, sono mancanti le placche e gli interruttori. Il quadro generale è sito in soggiorno. L'impianto termico non è presente e

- cucina mq 16,20
- camera matrimoniale mq 14,83
- wc con doccia mq 6,80
- ripostiglio mq 8
- corridoio mq 6
- ingresso/soggiorno mq 17

Architectural floor plan of a house with the following dimensions and room labels:

- Overall dimensions:** 12.20 (width) x 10.70 (depth).
- Rooms and Dimensions:**
 - camera** (bedroom): 2.48 x 2.92, area 14.83 mq.
 - rip.** (closet): 3.23 x 0.65, area 8 mq.
 - soggiorno** (living room): 4.5 x 2.67, area 17 mq.
 - cucina** (kitchen): 4.5 x 3.61, area 16.20 mq.
 - wc** (bathroom): 4 x 1.9, area 6.80 mq.
 - rip.** (closet): 0.87 x 1.20.
- Other dimensions:** 5.5, 5.55, 1.24, 1.30, 0.90, 2.30, 0.70, 1.20.
- Labels:** "STATO DI FATTO-RILIEVO" (top right), "altre u.i." (middle right).

Firmato Da: LEONE ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c3ef5dfaaf0c8a04932be7b64b2226



All'immobile si accede da porta di ingresso che è di tipo legno non blindata. Si accede quindi al vano soggiorno e cucina che si presentano molto luminosi e ampi.

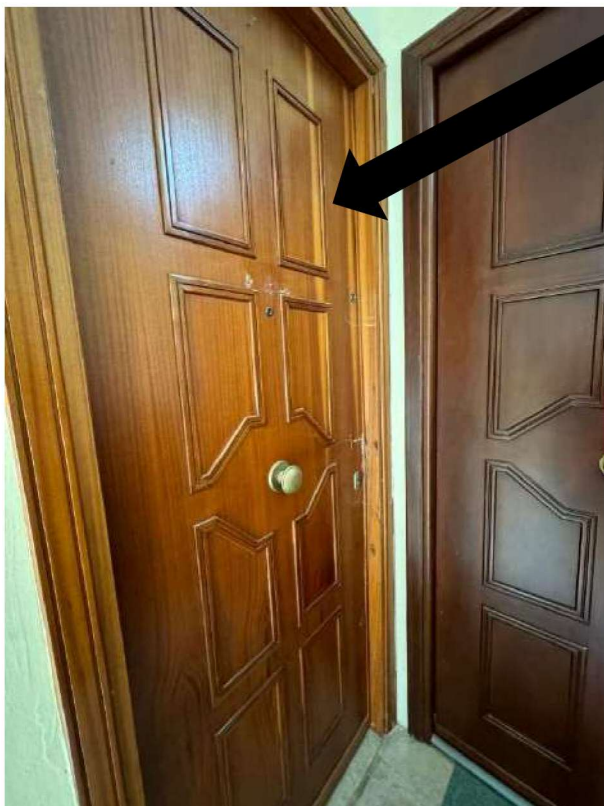


Figura 3: Ingresso vista da pianerottolo

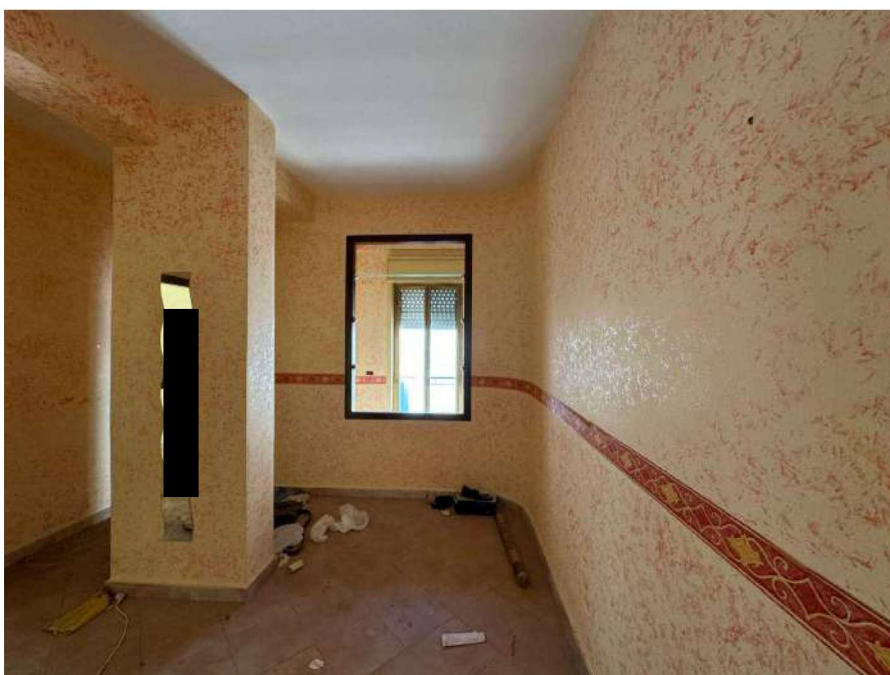


Figura 4: Ingresso con vista su soggiorno e vano finestra su corridoio





Figura 5: Ingresso con vista su vano cucina



Figura 6: Ingresso con vista su soggiorno e vano finestra su corridoio

Dalla porta di ingresso si accede subito nel vano soggiorno e sulla sinistra al vano cucina; percorrendo il corridoio si trovano sulla sinistra il wc,



e a destra in ordine la cameretta singola (identificata come ripostiglio per le misure ridotte inferiori ai 9 mq consentiti per camera singola secondo regolamento nazionale) e la camera da letto. E' presente, adiacente al vano wc, un piccolo armadio a muro con ante in legno da adibire a piccolo ripostiglio.

Figura 7: Vano cucina

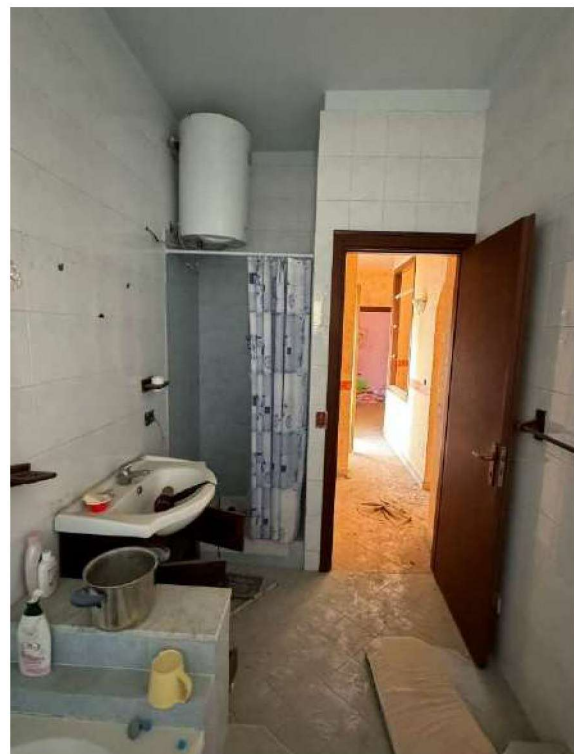


Figura 8-9 : Vano servizio igienico





Figura 10-11-12 : Vista corridoio

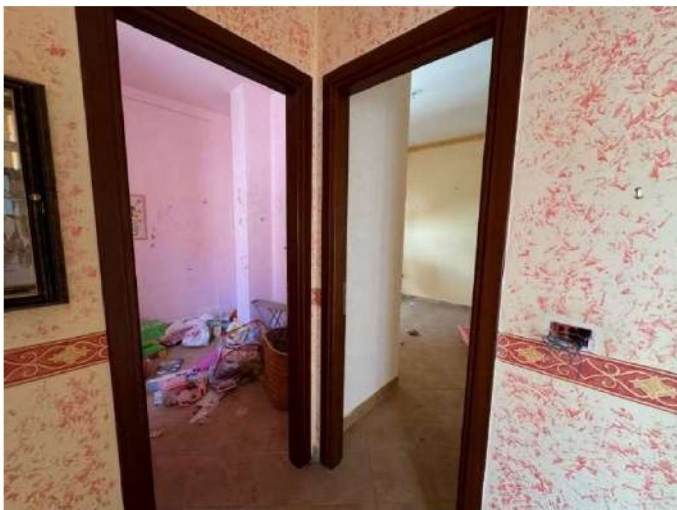
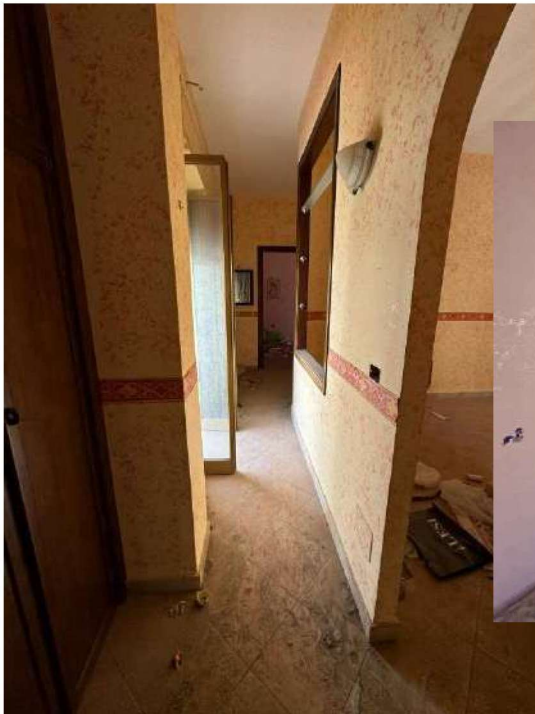
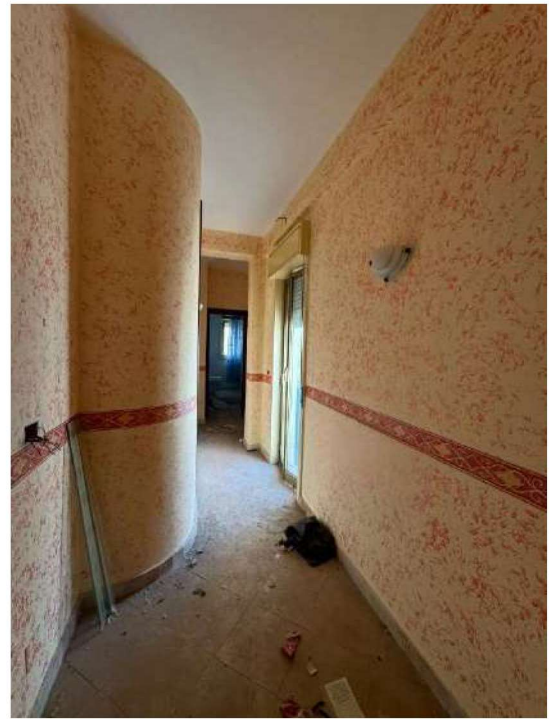
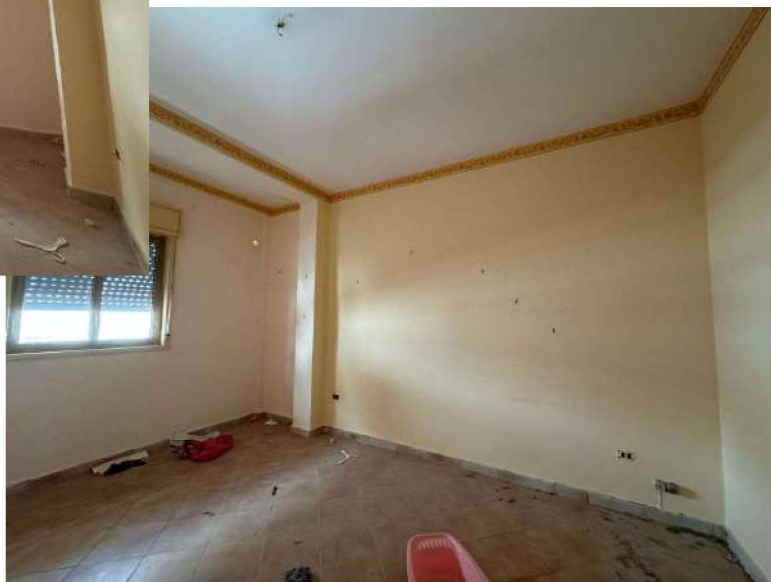


Figura 13-14-15 : Vista cameretta (indicata ripostiglio) e camera matrimoniale





Figura 16-17 : Camera da Letto



La cucina e il bagno si affacciano su via Liguria con ampie aperture e, inoltre, la cucina gode del balcone. Gli affacci degli altri vani sono invece su spazio interno tra edifici. Dal corridoio si può uscire in altro balcone ampio e in cui è presente serbatoio di acqua.

Tutti i vani sono dotati di infissi non a taglio termico e di oscurante avvolgibile del tipo serranda in plastica.

Il collettore dell'impianto di acqua si trova all'esterno nel balcone aggettante sulla Via Liguria.





Figura 18-19 : Vista balconi



Le porte sono di colore legno scuro in tamburato.

Nel vano wc è presente piatto doccia in ceramica oltre vasca da bagno ed è completo di wx e bide'.

Tutte le pareti e i soffitti sono definite con intonaco di tipo a buccia di arancia spatolato o idropittura di colore rosa e arancione. L'altezza interna è rilevata in mt 3. La pavimentazione presenta un tipo di tipo Cotto ad esclusione del wc che ha piastrelle in ceramica color grigio e rivestimento a tutta altezza. Il vano cucina presenta piastrelle nella sola porzione di parete in cui è appoggiata la cucina, all'altezza tra piano cottura e piano pensili.



Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, non vi sono tracce di infiltrazioni o umidità; non vi sono danni visibili a strutture. Non si rilevano danni alla pavimentazione esistente o altro di visibile di cui sia necessario rendere nota.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la situazione di fatto attuale **presenta lievi difformità** rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata il 14/08/2003 per cui si fa riferimento ai quesiti nr 3 nr 6 per esplicitare in maniera più approfondita in merito alla regolarità edilizia-urbanistica e per il calcolo di eventuali costi per l'eliminazione delle difformità da detrarre dal valore di stima.

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Ai fini della valutazione dell'immobile il parametro di riferimento è la superficie commerciale per il cui calcolo ci si è attenuti a quanto riportato nel Manuale Della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento per il calcolo della superficie delle pertinenze accessorie al DPR 138/98.

La superficie commerciale vendibile di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie accessoria non residenziale ragguagliata o omogeneizzata (A+B). La superficie commerciale è pari alla somma di:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione:

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



del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Tale superficie è pari a 85 mq corrispondente al valore A.

- delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; **tale superficie è pari a 17 mq.**
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. Non vi sono superfici ad uso esclusivo del bene oggetto di misurazione.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Non vi sono superfici ad uso esclusivo del bene oggetto di misurazione.
- per le pertinenze si deve utilizzare la Superficie omogeneizzata secondo il coefficiente indicato.

Sono pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- La superficie scoperta: la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.
- Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;



- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per tale ragione la superficie omogeneizzata è pari a $0.30 \cdot 17 \text{ mq} = 5.1 \text{ mq}$ corrispondente al valore B.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale dell'immobile sia dato dalla somma di A+B ovvero $85 \text{ mq} + 5.1 \text{ mq}$, pari a 90.1 mq.

Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie cui aggiungere le superfici scoperte omogeneizzate. Tale misurazione è pari a $74.1 + 5.1 = 79.2 \text{ mq}$

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978) cui aggiungere le superfici scoperte omogeneizzate. Tale misurazione è pari a $70.80 + 5.1 = 75.90 \text{ mq}$

Riassumendo:

Superficie commerciale = 90 mq

Superficie utile lorda = 79.2 mq

Superficie utile netta o calpestabile = 75.90 mq

Componenti edilizie e costruttive:

La struttura portante dell'edificio è costituita da a travi e pilastri in cemento armato.

Muratura di tomagno in laterizio.

Intonaci interni del tipo civile con ultimo strato in tonachino.

-Esterni: Intonaco di tipo Li Vigni e intonaci grezzi a buccia di arancia

- Infissi in vetro e alluminio ti tipo non camera

-Pavimentazione: piastrelle di tipo Cotto

-Porte: in legno tamburato

-Servizio: Rivestimento delle pareti dei servizi con piastrelle di ceramica

Impianti: - Gas da Cucina: alimentazione con gas metano;



- Termico: assente
- Elettrico: tipologia sottotraccia di cui non è stata fornita dichiarazione di conformità collegati alla rete elettrica nazionale;
- Idrico-fognario: impianto idrico sottotraccia con approvvigionamento alla rete e allontanamento delle acque reflue in fognatura comunale.
- Raffrescamento: non sono presenti macchine termiche per il raffrescamento;
- ACS, acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico

L'immobile è **sprovvisto di certificato di prestazione energetica**, così come verificato presso IL DIPARTIMENTO ENERGIA REGIONE SICILIA, per cui si stima un **costo di € 200** che sarà detratto dal valore di stima dell'importo a base di asta.

QUESITO N.3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

L'appartamento per civile abitazione risulta così identificato al catasto fabbricati del Comune di Villabate (Palermo) e non ha subito precedenti o ulteriori variazioni catastali.

Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1751	5			A/2	3	4,5 vani	Totale: 85 m² Totale: escluse aree scoperte***: 80 m²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA LIGURIA n. 27 Interno SX Piano 2												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita validati												
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune L916 - Foglio 3 - Particella 1751												

L'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Si riporta la planimetria catastale depositata presso L'agenzia del Territorio. L'immobile identificato proviene dall'immobile originario identificato al foglio 3 particella 1751 sub 3 che in data 01/01/1992 viene soppresso per dare vita al sub 5 e sub 6; viene eseguito un frazionamento catastale.

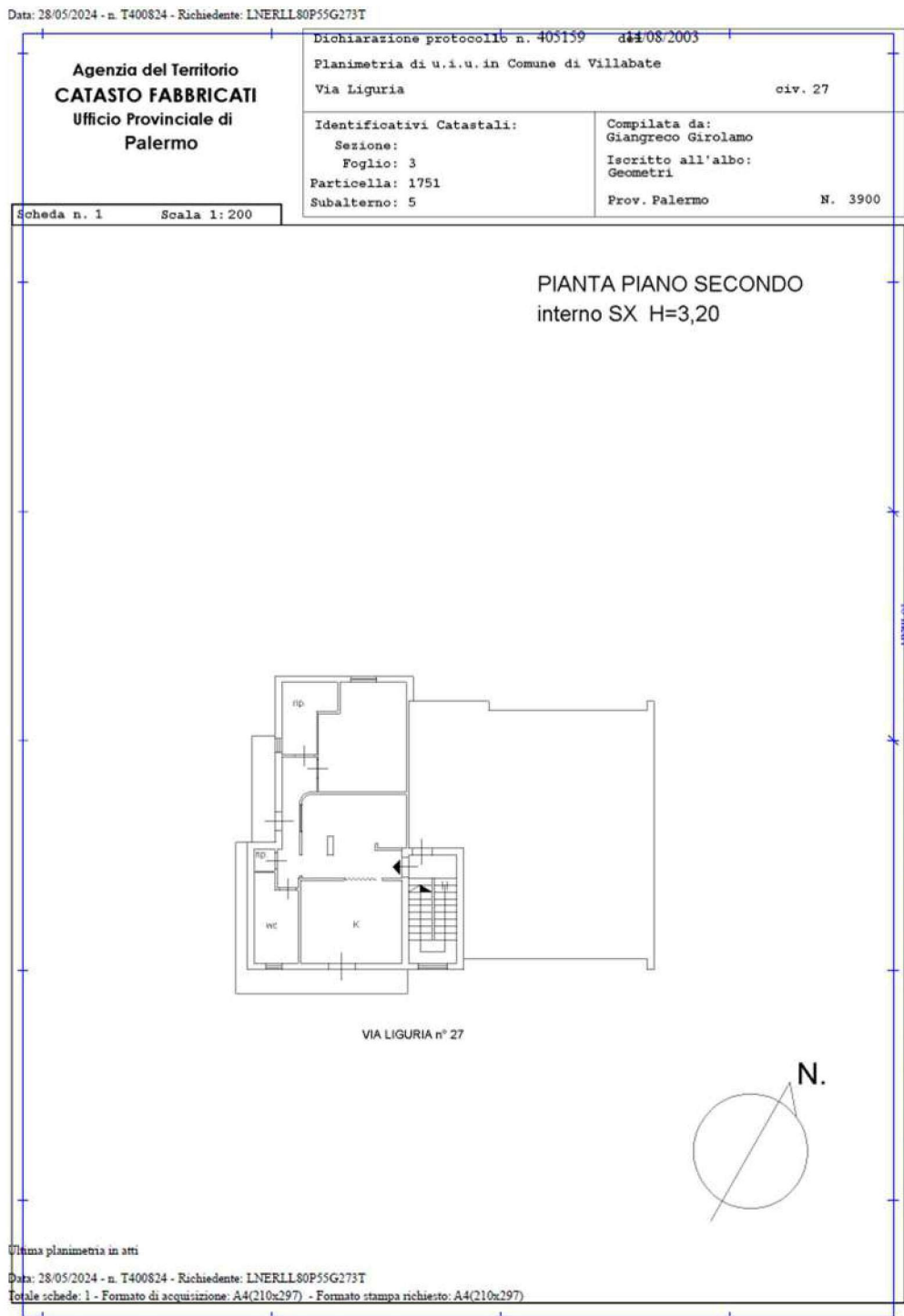
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1751	3			A/2	3	7 vani		Euro 578,43 L. 1.120.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA LIGURIA n. 27 Piano 2												
Notifica												
Partita 2277												
Mod.58												
2277												

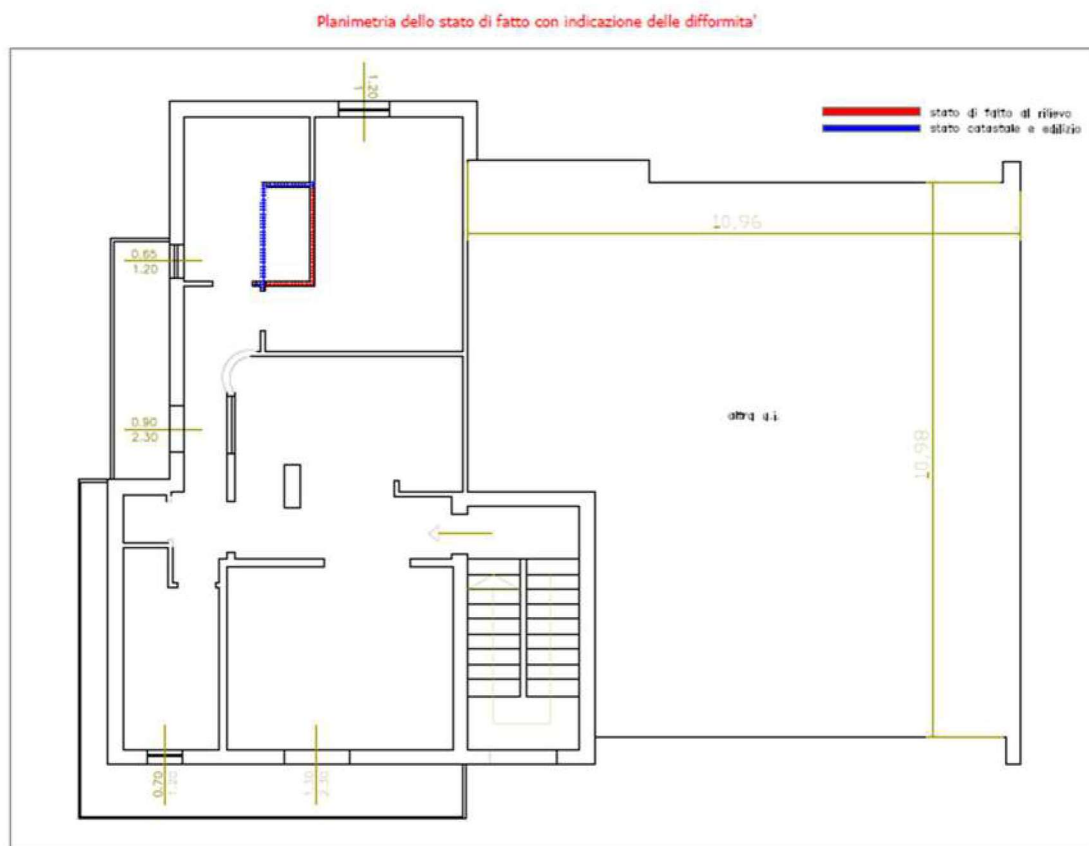


La difformità riscontrata è evidenziata in rosso-blu e riguardano la diversa dimensione lineare e forma del tramezzo divisorio il vano camera da letto con il vano ripostiglio, al sopralluogo adibito a cameretta.

La scrivente ritiene che tali lievi difformità possano essere regolarizzate effettuando Cila Tardiva al costo di **€ 2450** stimati in € 1000 per la parcella di un tecnico incaricato, € 1000 per la sanzione pecuniaria amministrativa, € 50 per le spese di istruzione pratica e diritti di segreteria , € 400 per DOCFA.

Planimetria 3 :Planimetria attuale depositata presso Agenzia Del Territorio





Planimetria 4 Tavola delle difformità riscontrate tra stato di rilievo e stato catastale

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

Piena e intera proprietà di appartamento per civile abitazione composto da ingresso, due vani, cucina, wc bagno, ripostiglio e disimpegno ubicato in Villabate, Palermo, Via Liguria nr 27, piano 2°. Confina a Nord e a Ovest con spazio interno tra edifici, a Sud con la Via Liguria , a Est con L'immobile foglio 3 part 1751 sub 6; è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3 particella 1751 sub 5; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla descrizione catastale; il descritto stato dei luoghi non è conforme alla planimetria e alla istanza di condono concessione 140 del 18/12/2008 che ne determina la legittimità e può essere regolarizzato previo pagamento di sanzione amministrativa; ricade in zona PRG B1 del Comune di Villabate.

PREZZO BASE euro 80.000, ottantamila euro;



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

L'immobile risulta intestato al debitore esecutato A celibe alla data, per la quota di 1/1 di intera proprietà. L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita del 19/09/2007 in Notaio Tommaso Drago di Palermo, repertorio 207175 raccolta 10989 da potere dei Signori C nato a Villabate il 1° marzo 1935 e B nata a Villabate in data 8 Agosto 1942, coniugati e in regime di comunione dei beni. Il Signor C a sua volta ha piena ed esclusiva proprietà del bene per averlo acquistato per atto del Notaio Andrea Sorrentino in Bisacquino (PA) del 29 Gennaio 1980 repertorio 958 raccolta 449 da potere della Signora D nata a Prato Azzurro (Livorno) il 23 Gennaio 1944. Tali ultimi passaggi sono stati verificati dalla scrivente effettuando le opportune verifiche presso l'archivio notarile. L'immobile ha subito modifiche per quanto riguarda gli estremi catastali che dal primo accatastamento hanno comportato la soppressione del sub 3 e la costituzione dei sub 5, oggetto di stima e 6, unità immobiliare adiacente e non oggetto di procedura esecutiva (cfr. All.5).

Il debitore esecutato ha contratto in regime di comunione legale dei beni matrimonio in data 24/09/2007.

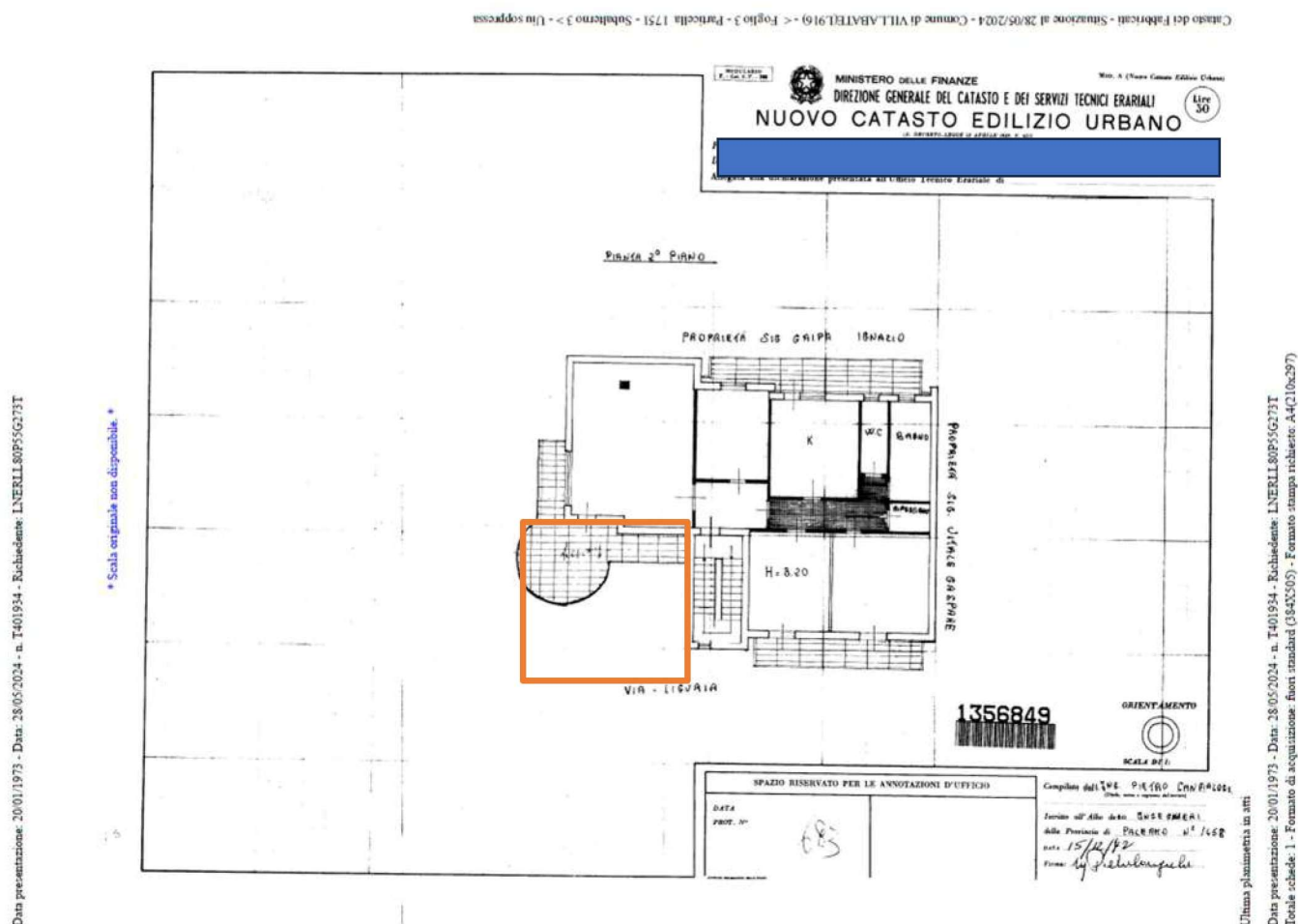
QUESITO N.6: - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'immobile facente parte di edificio, così come si apprende dal certificato di destinazione urbanistica richiesto presso gli enti preposti, ricade in zona omogena B1-aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati del PRG del Comune di Villabate. Inoltre, si segnala la presenza di vincolo sismico sulla particella di classificazione 2.

L'edificio a tre elevazioni fuori terra è stato oggetto di licenza di costruire un piano fuori terra nel 17/06/1964 con autorizzazione di abitabilità del 06/06/1966 ed è stata presentata successiva variante, per la sopraelevazione di ulteriori due piani fuori terra, approvata in data 12/01/1967 con autorizzazione di abitabilità concessa in data 18/04/1967 prot.n 5 (cfr All.5)

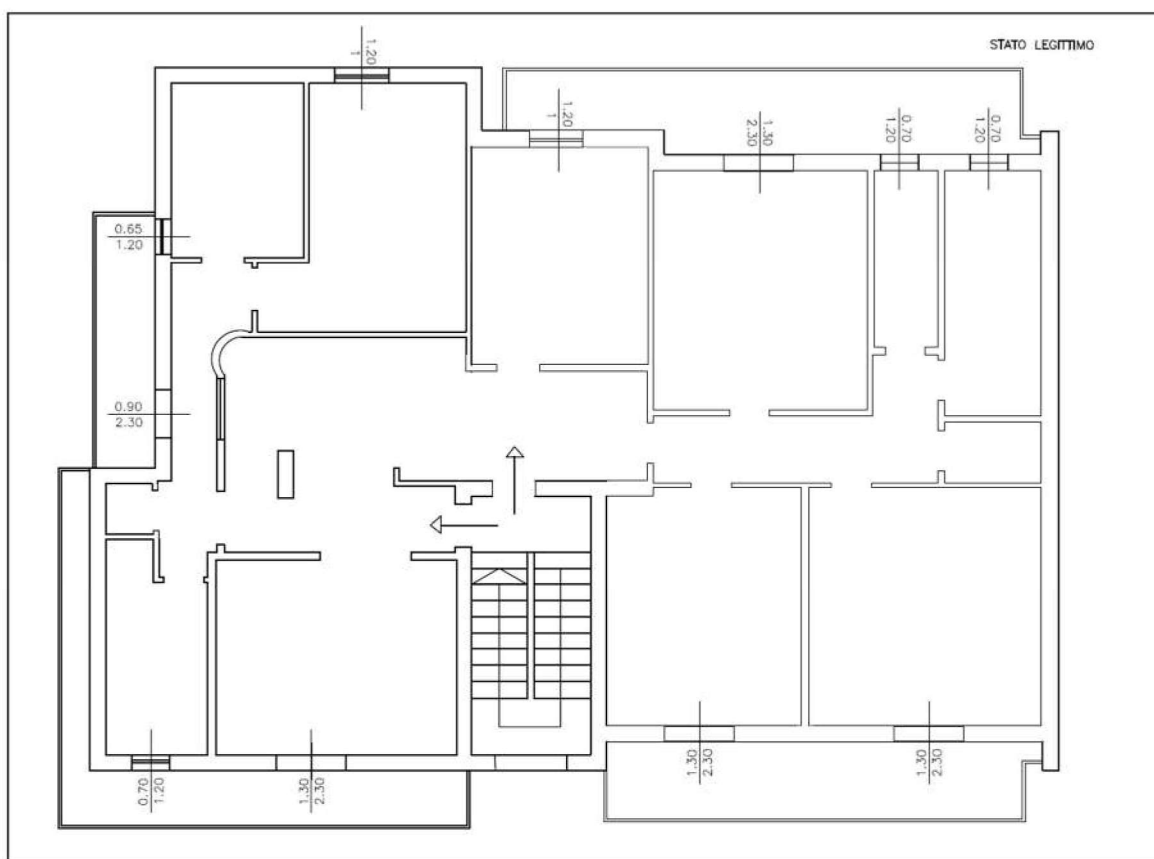


La originaria consistenza dell'immobile assentito e reso abitabile è la seguente, con evidenziato il rettangolo arancione come parte oggetto di ampliamento e modifica:



In seguito alla concessione di abitabilità l'appartamento subisce modifiche che hanno comportato la modifica della sagoma dell'edificio, l'aumento di cubatura dell'immobile e l'aumento di superficie della terrazza posta a copertura. Per tali abusi si rinviene istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 9657 del 10/12/2004. A tale istanza di condono presentata presso il Comune di Villabate dall'allora istante C segue atto di Concessione Edilizia in Sanatoria n 140 del 18/12/2008, avendo la Pubblica Amministrazione verificato la totale corrispondenza per all'ammontare di € 1329 per oneri concessori e € 3720.50 per oblazione all'erario, il deposito dei calcoli strutturali e la conformità del progetto architettonico. L'unità immobiliare a seguito della concessione edilizia assume la seguente planimetria ed è identificata al Foglio 3 part 1751 sub

3. Si presenta come unico appartamento dal quale poi, in seguito a frazionamento, vengono ricavati sub 5 (linee in neretto) e sub 6 (linee in grigio). Non è presente all'Agenzia del Territorio la planimetria dello stato dell'immobile in seguito alla presentazione della pratica di condono edilizio ai sensi dell'art 32 della legge 326 del 2003. La scrivente rammenta che il bene oggetto di procedura esecutiva e di vendita è il solo sub 5 (cfr All.5)



Foglio 3 part 1751 sub 3 PIANO 2^

Per tale tipologia di intervento la normativa prevede che l'interessato trasmetta all'Amministrazione Comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA), il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento di parti strutturali dell'edificio. In caso di mancata comunicazione delle opere prima della loro realizzazione, per la regolarizzazione delle stesse occorre provvedere alla comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA TARDIVA), i cui costi, oltre che per compensi tecnici, prevedendo l'applicazione della sanzione pecuniaria, sono così stimati:

Competenza professionale CILA TARDIVA	€ 1000
Sanzione amministrativa	€ 1000
Spese di istruzione pratica e diritti di segreteria	€ 50
DOCFA	€ 400
SCA	€ 1650
TOTALE	€ 4.100

All'interno della pratica propedeutica alla regolarizzazione tardiva di avvenuto frazionamento si procederà ad inserire anche le difformità lievi descritte al quesito 3 senza alcuna necessità di presentare doppia istanza e quindi sostenere spese aggiuntive.

Si rinviene anche l'assenza di SCA parziale, segnalazione certificata di abitabilità, che risulta obbligatorio per interventi di rango superiore, secondo art 24 del DPR 380/01 recepito dinamicamente dalla L.R. 16/2016 e successive modificazioni e che avrebbe dovuto essere presentata in seguito al rilascio della concessione in sanatoria e aggiunta al certificato di abitabilità dell'intero fabbricato. Il costo di tale pratica per l'ottenimento della SCA ammonta ad € 1000 per oneri professionali oltre ad



€ 600 per le certificazioni degli impianti elettrici e idrici e € 50 per le spese di istruzione pratica e diritti di segreteria per un costo complessivo di € 1650 oltre eventuali costi per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente non stimabili in questa sede.

Riepilogo difformità tra stato legittimo e stato attuale:

1) Tramezzo di separazione tra vano camera e ripostiglio da rettificare per diversa forma rinvenuta

2) Frazionamento con unità immobiliare adiacente

L'immobile non è provvisto di agibilità/abitabilità: la assenza di tale certificato non pregiudica in alcun modo la commerciabilità pur tuttavia si ritiene necessario predisporlo ai fini di una corretta applicazione della norma tecnica, delle certificazioni impiantistiche e delle norme igienico sanitarie.

QUESITO N.7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato risulta libero da persone così come appurato in sede di accesso.

QUESITO N.8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

In ordine all'esistenza di formalità pregiudizievoli, così come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge 302/1998 sull'immobile gravano le seguenti:

- ISCRIZIONE NN 64613/15746 DEL 23/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 19/09/2007 Repertorio 207176/10990 in Notaio Drago Tommaso di Palermo a favore di BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI contro A.



- TRASCRIZIONE NN. 30685/24768 DEL 02/07/2012 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/06/2012 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE DI APPELLO DI PALERMO a favore di UNICREDIT SPA contro A.
- TRASCRIZIONE NN. 20619/16480 DEL 16/08/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/04/2023 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE DI APPELLO DI PALERMO a favore di UNICREDIT SPA contro A.

La trascrizione derivante da precedente pignoramento R.G.Es 482/2012 è stata dichiarata improseguibile dal Giudice dell'esecuzione in data 08.10.2019.

Tali formalità saranno cancellate in seguito all'emissione da parte del Giudice dell'esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

Infine, stante le valutazioni tecniche descritte per l'adeguamento e regolarizzazione delle difformità, la scrivente ha stimato i costi che si riepilogano e che saranno detratti dalla determinazione del valore a base di asta:

- Cila Tardiva per modifiche distribuzione interna al costo di 1050,00 € oltre costo del professionista per circa 1000 €, nuovo Docfa per stimati per un totale **di 2450,00 €.**
- APE **€ 200**
- SCA **1650**

L'ammontare complessivo detratto dal valore di stima dell'immobile risulta pertanto **pari a € 4.300.**

• **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Non si segnalano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.



QUESITO N.9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N.10 -Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo;

Non sono stati rilevati oneri e pesi del tipo censo, livello o uso civico.

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

L'immobile fa parte di un fabbricato dove non vi è costituito condominio e si rileva, per quanto noto, l'assenza di procedimenti giudiziari in essere relativi al cespite pignorato.

QUESITO N.12- Procedere alla valutazione dei beni;

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà immobiliare è stato adottato il più comune metodo detto sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobiliianti caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e di cui siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, gradi di finitura conservazione e manutenzione, dimensione dei vani , ecc...), mentre per caratteristiche intrinseche si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (collegamento viario, presenza di uffici e negozi e scuole, servizi pubblici, zona popolare o residenziale ecc.) Come parametro di raffronto si è ritenuto di prendere e riferimento il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei prezzi di mercato sono stati consultati i valori di riferimento forniti dalla banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)



dell'agenzia del territorio relativi al 1° semestre 2024 per la zona periferica D2-ZONA DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO e i dati aggiornati del Borsino Immobiliare in ordine alla tipologia di immobile di tipo economico: i valori che si riportano variabili oscillano da 832 €/mq e 1250 €/mq. Sulla scorta del sopralluogo effettuato e alla luce di quanto esposto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile e dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative a immobili consimili a quello in esame, tenuto conto della vendita di un immobile nello stesso edificio al piano primo, ritenendo il valore aggiornato rispetto alla data di redazione di stima, la scrivente ha ritenuto di adottare il valore di mercato medio ovvero €/mq 1040. Si ritiene utile aggiungere che in virtu' della dinamicità del mercato che per la zona risulta medio-bassa e dell'andamento delle vendite che risulta in decremento di circa il 19% unito alla assenza di ascensore pone la scrivente nella condizione di applicare un coefficiente correttivo negativo nella misura del 5% rispetto al valore dapprima calcolato pervenendo quindi al valore di 988€/mq

Il prezzo della proposta di vendita per l'appartamento oggetto di stima è (cfr all. 6).

Stima del valore di mercato (VDM) :

Vmed = 988 €/mq

Valore Del Bene (al lordo dei costi di regolarizzazione)

V x sup. comm.: 988 €/mq x 90 mq = € **88.920**

A detrarre: € 4300 per **CILA TARDIVA, DOCFA, SCA E APE**

VDM, Valore di mercato, stimato al netto dei costi di regolarizzazione e spese

€ 83.980 - € 4300 = € 84.620

Decurtando il valore di mercato del 5 % al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto al libero mercato e in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi della vendita forzata (art 2922cc.) **si propone il prezzo a base d'asta di € 80.389 arrotondato a € 80.000 €**

(leggasi ottantamilaeuro).



QUESITO N.13 *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

L'immobile oggetto dell'esecuzione, verrà venduto per l'intera quota, in quanto il debitore esecutato è unico proprietario. Non si ritiene possibile dividere e/o frazionare l'immobile in porzioni.

Ritenuto di aver espletato il mandato ricevuto in ogni sua parte e dopo aver inviato copia del presente elaborato alle parti (cfr all. 7): attestazione invio), la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ing. Ornella Leone

Palermo, 27/10/2024

n 8413 sez. A Albo dell'Ordine Degli Ingegneri di Palermo

Studio: Via Liguria 21-90144- Palermo

Cell:3383024360 - pec: ornella.leone@ordineingpa.it - mail: ing.ornellaleone@gmail.com



5) ALLEGATI

ALLEGATO 1- Verbali operazioni peritali

ALLEGATO 2 - Visure, estratto di matrimonio, certificati anagrafici-planimetria catastale, planimetria storica, estratto di mappa, ortofoto.

ALLEGATO 3 -Planimetria stato dei luoghi e fotografie, tavola delle difformità, Attestazione Catasto Energia Regione Sicilia.

ALLEGATO 4 -Atti di provenienza

ALLEGATO 5 -Accesso agli atti, Certificato di destinazione urbanistica.

ALLEGATO 6- Dati per la valutazione immobiliare

ALLEGATO 7- Attestazione di Invio Perizia

