

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONE IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

Procedura Esecutiva R. Es. n. 233/2023

[REDACTED]

contro

[REDACTED] (Nuda Proprietà)

[REDACTED] (Usufrutto)

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento per abitazione di tipo civile sito in Villabate VIA TENENTE
MORICI n. 68, Interno 6
con posto auto scoperto pertinenziale

Esperto stimatore

Ing. Simona Bertorotta

La presente relazione è composta dalle seguenti parti e da **n. 9** allegati:

PREMESSA

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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 ricadano 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;*

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Allegati A. Elaborati grafici

A.1 - Sovrapposizione foto satellitare - estratto mappa catastale

A.2 - Rilievo metrico dello stato di fatto dell'immobile

Allegato B. Documentazione fotografica

Allegati C. Documentazione catastale

C.1 - Visura storica C.d.F. fg. 2, p.lla 2145, sub.7;

C.2 - Visura storica C.d.T. fg. 2, p.lla 2145 (ente urbano);

C.3 - Planimetria catastale attuale sub. 7 (prot. T22038 del 01/01/1962);

C.4. – Elaborati planimetrici

- C.4.1 Elaborato planimetrico del 03/08/2020 (prot. PA0083156)
- C.4.2 Elaborato planimetrico del 05/01/2005 (prot. PA0002077)
- C.4.3 Elaborato planimetrico del 09/07/1992

C.5. - Estratto di mappa del fg. 2 del Comune di Villabate;

C.6 – Schema grafico di confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto;

C.7. - Visura storica C.d.F. fg. 2, p.lla 2144 ente urbano;

Allegati D. Titoli di provenienza

D.1 Atto di Donazione del 18/11/1986, rep. 12613

D.2 Schema grafico rappresentativo dei posti auto oggetto di donazione

D.3 Istanza del 12/02/2025 e riscontro del e riscontro del 25/02/2025

D.4 Planimetria catastale immobile fg. 2, p.lla 2145, sub. 11

D.5 Visura storica per immobile fg. 2, p.lla 2145/11

D. 6 Atto di rinuncia del 02/09/2020, rep. 3111

Allegati E. Documentazione urbanistico-edilizia

E.1 – Istanza accesso atti del 13/10/2024

E.2 – Riscontro istanza del 15/10/2024, prot. 19636;

E.3 - Concessione edilizia del 06/05/1986, n. 12

E.4. - Concessione in variante n. 2 de, 14/01/1988

E.5 – Progetti allegati alla concessione edilizia

E.6 - Permesso di abitabilità e agibilità del 29/04/1988

E.7. – Schemi grafici di confronto con lo stato di fatto

Allegato F. Contratto di locazione

Allegato G. Documentazione attestante la posizione rispetto al pagamento delle quote condominiali

Allegato H Ispezione ipotecaria per immobile del 13/03/2025

Allegato I Documentazione a supporto della stima immobiliare

I. PREMESSA

Con provvedimento del 10/06/2024 il G.Es. dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato la sottoscritta ing. Simona Bertorotta, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°6938– sez. A, esperto stimatore nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare promosso dinanzi al Tribunale di Palermo – VI sezione Civile, recante il n. 233/2023 R. Es., di cui si elencano sinteticamente i dati significativi:

Creditore procedente: [REDACTED] rappresentata dall'avv. [REDACTED]

Debitore: [REDACTED], nato a Villabate il 24/01/1968 c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nata a Villabate il 03/10/1932, c.f. [REDACTED];

Custode giudiziario: Avv. Giovanni Troja

Bene pignorato: *Piena proprietà di Abitazione di tipo civile sita in Villabate, in C.d.F. del Comune di Villabate, al fg. 2, particella 2145, sub 7, cat A/2, cl.4, vani 7,5, sup. cat. tot. mq 142 di cui escluse aree scoperte mq 130, Via Tenente Morici n. 68, interno 6, piano 2.* Dalla lettura del titolo di provenienza si evince che è pertinente a detta unità immobiliare un posto auto scoperto, sito in area condominiale recintata e protetta non identificato in catasto in maniera univoca ma ricadente nel fg. 2 p.lla 517 (agrumeto).

Titolo esecutivo per cui si procede: Contratto di mutuo del 10/05/2006, Notaio Andrea Lanza di Verona in Palermo, rep. 1945, racc. 1245 registrato a Verona il 11/05/2006 al n. 6976 serie 1T, trascritto il 18/05/2006 ai nn. 31479/11761.

Creditori intervenuti:

- Intervento Intrum Italy s.p.a. Via Bastioni Porta Nuova N.19. avv.to [REDACTED]
- Intervento depositato da Agenzia Delle Entrate - riscossione per un credito di euro 5.430,26 in data 07/07/2023
- Intervento depositato da Agenzia Delle Entrate - riscossione per un credito di euro 158.806,828 in data 27/01/2024
- Ricorso per decreto ingiuntivo del 04/07/2024, mosso dal [REDACTED] sito in Villabate, via Tenente Morici n. 68 – C.F. 97219880826 nei confronti di [REDACTED] per il

complessivo pagamento di € 4.743,35.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale in data 25/06/2024, la sottoscritta si impegna ad espletare l'incarico come specificato nella *Sezione "A": Contenuto dell'incarico dell'esperto* del decreto di nomina.

Pertanto:

- esaminati preliminarmente gli atti del procedimento ed acquisiti i certificati di stato civile e l'estratto di matrimonio degli esecutati;
- verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore procedente e depositato il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e Servizi Catastali ed acquisita la relativa documentazione catastale (cfr. *Allegati C*);
- effettuato in data **16/09/2024** l'accesso all'immobile alla presenza del proprietario dell'immobile sig. [REDACTED] e dell'inquilino, giusto regolare contratto di locazione, Paterna Domenico, che concede l'accesso ai luoghi (cfr. *Allegato F*);
- eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile (cfr. *Allegati A.2 e B*) e verificata la rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita (cfr. *Allegati C.3. e C.6*);
- acquisita copia degli atti di provenienza del bene in favore dell'esecutato e i precedenti (cfr. *Allegati D*);
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile presso gli Uffici dello Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Villabate (cfr. *Allegati E*).

Avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, la sottoscritta, con riferimento al bene pignorato, alla sua tipologia e collocazione, ha proceduto alla formazione del seguente lotto unico per la vendita, che accorpa i due immobili, attesa la loro prossimità fisica e di utilizzo:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Villabate via Tenente Morici n. n. 68 Interno 6 Piano 2 (porta a sinistra, salendo la scala unica), composto di ingresso-soggiorno-pranzo, cucina con veranda, tre camere, due servizi igienici, oltre ripostiglio e disimpegni, balconi doppio e singolo e terrazzo, in C.d.F. del Comune di Villabate al foglio 2, p.lla 2145, sub. 7, cat. A/2, vani 7,5 e n. 1 posto auto scoperto pertinenziale, ubicato nella corte esterna al fabbricato in C.d.F. del Comune di Villabate, al fg. 2, p.lla 2144 (ente urbano), la cui esatta individuazione è subordinata ad azioni successive all'acquisizione a carico dell'acquirente.

Pertanto, come prescritto nella *Sezione "C": Prescrizioni operative per l'esperto stimatore* del decreto di nomina, ed avendo accertato che si redige la relazione di stima costituita dai seguenti elaborati:

- **Perizia integrale:** dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;
- **Perizia per pubblicità:** costituita dalla relazione epurata dai dati sensibili, dove sono state omesse le informazioni che possano rilevare l'identità del debitore o dei terzi.
- **Fascicolo allegati:** contenente gli allegati a cui si fa riferimento nella perizia, alcun dei quali riportanti dati sensibili.

II. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 16/06/2023 registro generale n. 30027, registro particolare n. 23628, con restituzione atti dall'ufficiale giudiziario in data 23/05/2023 è la **piena proprietà** (quota 1/1) del bene immobile, ivi testualmente descritto riportandone i seguenti dati:

- Foglio 2, p.lla 2145, sub. 7, Comune di Villabate (Pa), via Tenente Morici n. 68, che appartiene in nuda proprietà al sig. [REDACTED] per l'usufrutto alla sig. Paola Castello

L'atto di donazione del 18/11/1986, notaio Maurizio Ficani di Palermo, rep. 12613, racc. 5642, registrato a Palermo il 09/11/1986 e trascritto il 26/11/1986 ai nn. 39535/30532, da potere della madre usufruttuaria [REDACTED], nata a Villabate il 03/10/1932, riporta al PUNTO B.1, che all'odierno esecutato [REDACTED] "... la nuda proprietà di quelle parti dell'intera area corrispondente al lotto edificatorio ove sarà realizzato l'appartamento di secondo piano (terza elevazione fuori terra), esteso mq 126, circa coperti, con accesso a sinistra salendo la scala dell'androne "A" dell'edificio A, composto da ingresso, salone, tre stanze, disimpegno, W.C. con bagno e doccia, W.C. servizio, cucina, due ripostigli e terrazzo ... il tutto con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, diritti o proprietà condominiali, diritti frutti e usufrutti patti servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti...". Unitamente a detta donazione, al PUNTO B.2 dell'atto veniva donata un'altra edificanda unità immobiliare in medesimo corpo di fabbrica "(appartamento di secondo piano esteso mq 89 circa coperti con accesso a destra salendo la scala dell'androne "A" dell'edificio A)".

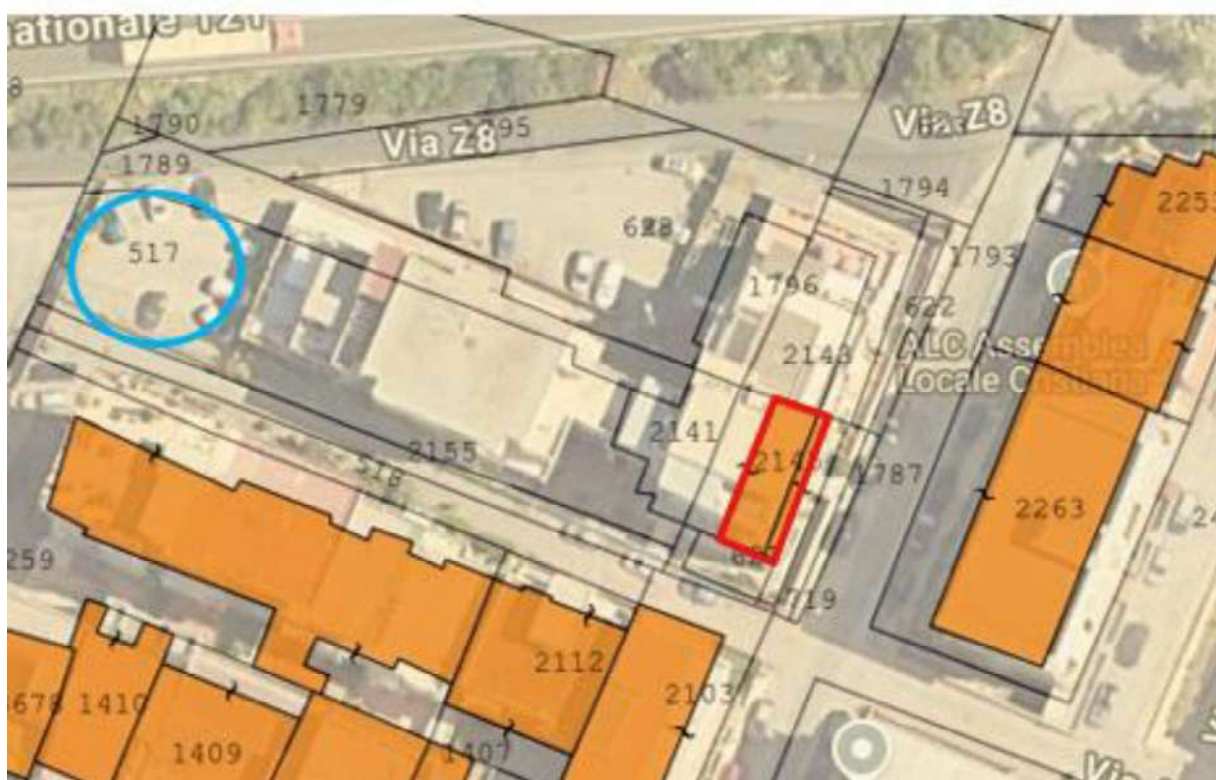
Si legge inoltre nell'atto, al PUNTO B.3., che unitamente all'appartamento viene acquisita la "... nuda proprietà della porzione del descritto lotto di terreno destinato a parcheggio, campita in bleu nella planimetria del progetto ove saranno realizzati due posti macchina della estensione di mq 25 circa, individuati e delimitati

nella planimetria precitata con i numero 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 3 ...” (cfr. Allegato D.1, D.2).

Orbene, la donazione di due appartamenti, oltre che di due posti auto, induce, per pura logica, a supporre l'esistenza di un rapporto pertinenziale tra uno dei due posti auto e uno dei due appartamenti donati; tuttavia l'assegnazione mutua, reciproca ed univoca di posto auto ed appartamento non trova riscontro nella documentazione catastale, come, d'altra parte, in quella notarile. Tanto meno il rilievo dello stato dei luoghi, quanto riferito dall'esecutato e quanto riferito dall'amministratore del condominio porta a dirimere la questione in maniera incontrovertibile.

Per questo motivo la scrivente ha ritenuto opportuno inoltrare un'istanza all'ill.mo sig. Giudice chiedendo se e come tenere conto nella propria stima di uno dei due posti auto. Il Giudice si esprimeva asserendo che *“il futuro acquirente potrebbe giovare di tale assegnazione di posto auto, o più posti auto, precisando che, allo stato, manca ogni formale atto e che, nell'eventualità in cui ciò accada, i costi per tale assegnazione gravano sul futuro acquirente anche se, nella relazione di stima, gli stessi sono stati forfettariamente individuati e decurtati dal valore di stima”* (cfr. Allegato D.3).

Alla luce di quanto esposto si procede, in ragione delle caratteristiche del bene, della sua tipologia, articolazione, accessibilità e fruizione, si procede alla formazione del **LOTTO UNICO** per la vendita, così di seguito descritto: *Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Villabate via Tenente Morici n. n. 68 Interno 6 Piano 2 (porta a sinistra, salendo la scala unica), composto di ingresso-soggiorno-pranzo, cucina con veranda, tre camere, due servizi igienici, oltre ripostiglio e disimpegni, balconi doppio e singolo e terrazzo, in C.d.F. del Comune di Villabate al foglio 2, p.lla 2145, sub. 7, cat. A/2, vani 7,5 e n. 1 posto auto scoperto pertinenziale, ubicato nella corte esterna al fabbricato in C.d.F. del Comune di Villabate, al fg. 2, p.lla 2144 (ente urbano), la cui esatta individuazione è subordinata ad azioni successive all'acquisizione a carico dell'acquirente.*



Sovrapposizione della vista satellitare all'estratto di mappa (fonte For Map's) con indicazione, in rosso, del fabbricato ove ha sede l'immobile e in azzurro della zona del posto auto e in verde l'area dei posti auto

Si riporta qui di seguito, per completezza, l'esito di un approfondimento resosi necessario a causa della particolarità della donazione, avvenuta quando ancora i beni non erano realizzati e non tutti catastalmente identificati. Al PUNTO C del citato atto si legge infatti che la sig. Castello Paola dona "... in favore dei propri figli [REDACTED] e [REDACTED], congiuntamente ed indivisamente in parti eguali tra loro, **quale pertinenza dei predetti appartamenti la nuda proprietà** di quelle parti dell'intera area corrispondente al lotto edificatorio anzidetto che in posizione, altezza, estensione e livello dal suolo corrispondono allo spazio delimitato dai piani orizzontali e verticali che risultano dal progetto stesso, ove sarà realizzato lo **stenditoio coperto con annesso terrazzo di quarto piano (quinta elevazione fuori terra), esteso mq 36 (trentasei) circa coperti, con accesso a sinistra salendo la scala dell'androne "A" dell'edificio A, meglio individuato anche per consistenza nella planimetria del piano stenditoio del progetto (Tavola 1) ove è raffigurato con contorno e tratteggio bleu...**". La scrivente ha ritenuto approfondire la questione in quanto il bene, fisicamente esistente è esplicitamente indicato come pertinenza dei quattro appartamenti donati ai due figli, tra cui quello oggetto della presente valutazione e, dunque, andava potenzialmente valutato in quota parte. Tuttavia le ricerche catastali e notarili hanno rilevato quanto segue:

- Il bene in oggetto risulta dall'elaborato planimetrico del fabbricato al fg. 2, p.lla 1245/11 (int. 10). Ad esso si accede dal pianerottolo della scala condominiale al sub. 1 (non presente in visura catastale) e consta di una parte coperta e di un terrazzo, come meglio visibile dalla planimetria catastale prelevata (cfr. *Allegato D.4*);
- La visura storica per immobile del sub. 11 (cfr. *Allegato D.5*), cat. C2, consistenza 113 mq superficie catastale 127 mq, riporta tra gli intestati [REDACTED] nata a Villabate il 03/10/1932, codice fiscale [REDACTED], usufrutto 1/2, [REDACTED], nata a Palermo, il 05/07/1963 codice fiscale [REDACTED], usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] nato a Villabate il 24/01/1968 codice fiscale [REDACTED] nuda proprietà 1/2, [REDACTED], nata a Palermo, il 05/07/1963 codice fiscale [REDACTED], nuda proprietà 1/2. La circostanza che vede l'unità immobiliare censita con un suo subalterno autonomo (sub. 11), non incluso nell'atto di pignoramento, ancorché in parte intestato al sig. [REDACTED] odierno esecutato, ha indotto la scrivente ad escludere il bene dalla stima. Qualora l'Ill.mo Sig. Giudice decidesse per l'estensione del pignoramento si resterebbe, naturalmente a disposizione per integrare l'incarico. Si è ritenuto comunque opportuno, per fugare ogni dubbio, prelevare ed esaminare l'atto di rinuncia del 02/09/2020, notaio Fabio Gattuso, rep. 3111, trascritto il 09/09/2020 ai nn. 25322/36086 per eventualmente appurare se la rinuncia di cui si legge nella visura storica per immobile coinvolgesse il sig. [REDACTED] e dirimere in via definitiva la questione. Dall'esame dell'atto è emerso, invece, che la sig. [REDACTED] rinuncia al "... *precisato diritto di usufrutto sulla quota indistinta e indivisa pari a metà (1/2) dell'immobile descritto al superiore numero 2* [la quota indistinta e indivisa di usufrutto pari alla metà (1/2) dell'intero, e precisamente la quota pari alla metà di usufrutto correlativa alla quota di nuda proprietà pari alla metà spettante a Napoli Maria Teresa appresso generalizzata, del locale sito a Villabate in via Tenente Morici numero 68, al quarto piano, avente la consistenza catastale di metri quadrati centotredici (mq. 113),

confinante con la detta via, con proiezione parcheggio complanare, con torrino scala, con appartamento complanare di proprietà [REDACTED], salvo altri; identificato al catasto fabbricati del Comune di Villabate al foglio 2, particella 2145 subalterno 11, via Tenente Morici n. 68 piano 4, interno 10, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 113, superficie catastale totale mq. 127, rendita Euro 227,60] *si consolida alla nuda proprietà, estinguendosi il predetto diritto di usufrutto, spettante alla sopra generalizzata signora [REDACTED]...*” (cfr. *Allegato D.6*).

QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI IL LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE

Descrizione della zona

Il bene in oggetto ricade nel territorio del Comune di Villabate, in zona prossima al margine nord del centro urbano, fiancheggiato dalla strada nazionale 121.

La zona è caratterizzata da una urbanizzazione di media entità, per lo più consistente in palazzine di 4/6 elevazioni f.t., realizzate in massima parte tra gli anni Settanta e gli anni Ottanta del Novecento, separate da strade abbastanza ampie; il carattere dell'area prossima all'abitazione è prettamente residenziale e questa è non troppo densamente trafficata e risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria, ma scarsamente concentrate sono quelle di urbanizzazione secondaria quali impianti sportivi di quartiere, aree a verde (presenti solo ai margini del paese), mercati di quartiere e centri culturali.

Il collegamento con lo svincolo autostradale direzione Palermo e Bagheria è piuttosto prossimo e relativamente agevole. Il collegamento con la zona a nord del nucleo urbanizzato di Villabate avviene tramite un sottopassaggio, molto vicino al fabbricato in cui ricade l'abitazione, ma conduce a un breve tratto di strada interrotto, probabile direttrice di future espansioni urbane. Per contro la posizione al margine con un'area quali del tutto priva di costruzioni regala una grande ariosità agli edifici posti, come quello in oggetto, lungo il citato confine. L'area appare adeguatamente dotata di parcheggi liberi (cfr. *Allegato A1* e *Allegato B*, foto 1-4).

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato nel quale ricade l'abitazione si trova all'interno di un lotto composto da due palazzine, entrambe aventi in parte tre e in parte quattro elevazioni f.t. oltre piano terreno. Il lotto, dalla forma trapezoidale, ospita le due palazzine disposte ad angolo retto e unite tramite doppie terrazze di collegamento ed è delimitato dalla Via Tenente Morici, ove è posto l'ingresso alla palazzina in oggetto, al civico 68, Via Z8, che fiancheggia la SS 121 e la via Antonio Segni (strada privata e senza uscita). Delle due palazzine quella ove ricade l'abitazione è quella disposta lungo la via Tenente Morici. La composizione dei prospetti, dal semplice impaginato, è caratterizzata dalla presenza di lunghi balconi con il parapetto in ferro e di ampie terrazze scalettate, che rastremano dal basso verso l'alto, sui lati corti della sagoma. I piani terreni presentano giardinetti recintati mentre l'ultimo piano dell'edificio presentava in origine stenditoi, in buona parte oggi chiusi.

Il corpo di fabbrica è realizzato in cemento armato ed è rifinito con intonaco del tipo plastico, tinteggiato in verde.

L'accesso al fabbricato, munito di ascensore, avviene mediante un portoncino in alluminio e vetro che immette in un androne, con rifiniture di capitolato, e alla scala a due rampe.

Lo stato conservativo appare, ad un mero esame visivo, appena mediocre, in quanto si osservano, soprattutto in corrispondenza dei balconi e dei parapetti delle terrazze, fenomeni di rigonfiamento e parziale distacco dello strato superficiale dell'intonaco. Per una visualizzazione di quanto brevemente descritto si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. *Allegato B*, foto 9-12).

Dall'androne di ingresso si raggiunge, mediante portoncino un corridoio esterno che immette all'area recintata trapezoidale retrostante, dove trovano posto n. 14 posti auto, delimitati da vernice gialla (oggi molto sbiadita). Alla stessa area si accede mediante cancello carrabile dalla stradella senza uscita e privata Via Antonio Segni, all'inizio della quale è posto un ulteriore cancello recante la scritta "*vietato ingresso agli estranei al condominio*" (cfr. *Allegato B*, foto 32-36 e *Allegato D.2*).



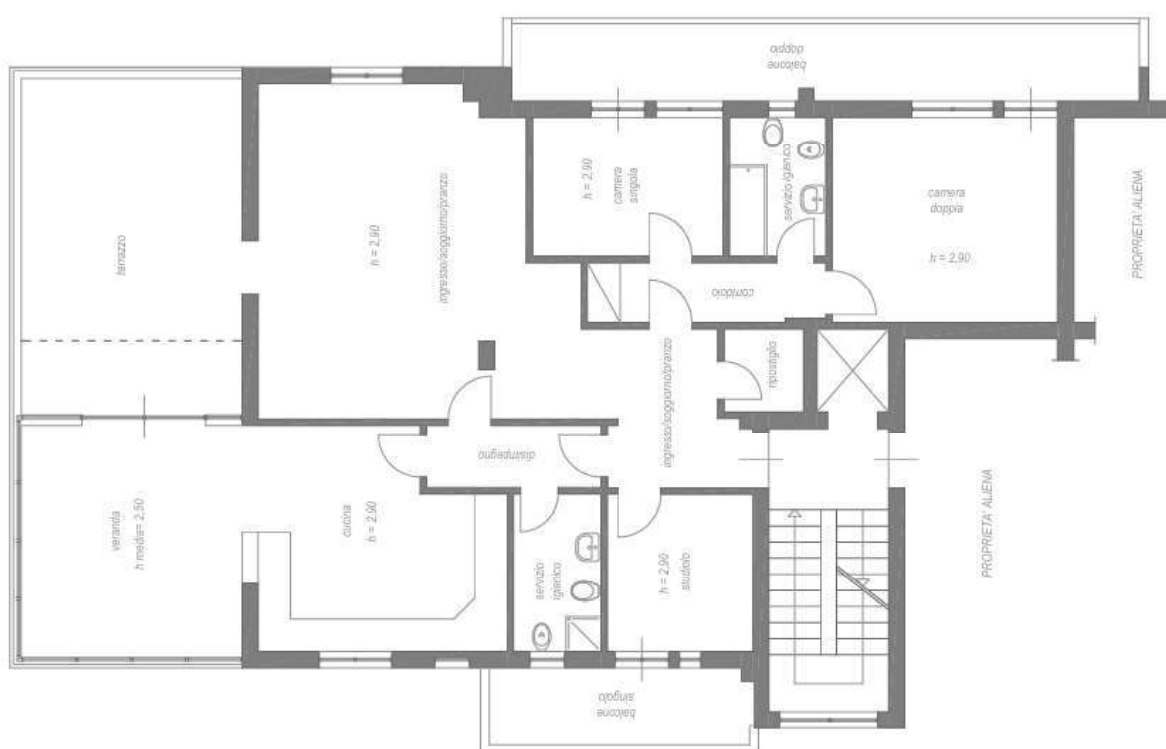
Descrizione dell'unità immobiliare

L'appartamento oggetto di stima, è posto al piano secondo del fabbricato, posto lungo la via Tenente Morici, con accesso dal civico 68.

L'Appartamento confina:

- A *NORD-EST*: con la via Z8;
- Ad *SUD-EST*: con la via Tenente Morici;
- A *SUD-OVEST*: con vano scala e con altra unità immobiliare in medesimo corpo di fabbrica;
- A *NORD-OVEST*: con corte condominiale.

L'immobile si compone di un ampio ambiente di ingresso-soggiorno-pranzo, all'interno del quale è collocato un ripostiglio, che si affaccia su un ampio terrazzo in parte chiuso a veranda e con tettoia in legno a sbalzo; da qui si accede a una stanza destinata a studiolo, con affaccio su un balcone singolo che dà sull'interno, e a due disimpegni, posti di fronte la porta di ingresso e alla sua destra, che immettono rispettivamente: il primo su un servizio igienico con finestra sul balcone singolo citato, e sull'ampia cucina, ampliata con la chiusura di parte dello stesso terrazzo su cui si affaccia il soggiorno; il secondo su due camere da letto e un servizio igienico con vasca, tutti prospicienti il lungo balcone unico sulla via Tenente Morici.



Per una visualizzazione di quanto descritto si rimanda all'allegato fotografico che illustra anche qualità e tipologia delle finiture (cfr. *Allegato B*, foto 13-31).

Per la consistenza dimensionale e la distribuzione si rimanda al rilievo geometrico eseguito dalla scrivente alla data del sopralluogo (cfr. *Allegato A.2*). L'interno dell'appartamento si presenta in discrete condizioni; lievi tracce di degradi sono presenti unicamente in corrispondenza della veranda. Si segnala inoltre la presenza di degradi sul parapetto rivestito con intonaco plastico del terrazzo, ove sono visibili, oltre che in sommità sull'aspetto esterno, tracce di sfarinamenti dello strato di finitura. Si ritiene utile attenzionare le condizioni dello stesso, onde evitare il protrarsi di

peggioramenti che potrebbero far rovinare porzioni di copriferro nelle parti sottostanti l'abitazione.

Tutti gli ambienti sono ben disimpegnati e convenientemente illuminati ed aerati.

L'immobile presenta una superficie interna utile pari a 131 mq (calcolata al netto dei muri interni e perimetrali) inclusa la veranda, che, per quanto si dirà nel paragrafo inerente la regolarità urbanistica, non andrà calcolata, e pari a mq 112,70 al netto della veranda stessa. La superficie commerciale, priva della veranda stessa, è pari a 131,50 mq (calcolata secondo le *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”* dell'Agenzia del Territorio, cfr. risposta al quesito n. 12).

L'altezza interna utile di tutti gli ambienti dell'appartamento (esclusa la veranda) è di 2,90 m.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche delle finiture dei materiali dell'appartamento:

- Pareti finite ad intonaco civile e da coloritura ad idropittura per interni in tutti gli ambienti ad eccezione dei servizi igienici, interamente rivestiti con piastrelle ceramiche per la quasi totalità dell'altezza. della zona cucina, rivestita da piastrelle ceramiche e della camera doppia rivestita con carta da parati;
- pavimentazioni piastrelle ceramiche 40*40 cm (nella zona cucina effetto cotto), ad eccezione dei servizi igienici pavimentati con piastrelle ceramiche 20*20 cm.
- porta d'ingresso non blindata, porte interne in legno tamburato a battente ad eccezione;
- infissi esterni in alluminio anodizzato senza vetro camera ed avvolgibili in plastica;
- impianto idrico sottotraccia a collettore;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento non presente;
- acqua calda sanitaria con scaldabagno.

Gli ambienti sono tutti ben illuminati e aerati e di adeguate dimensioni ed organizzati in una distribuzione abbastanza razionale; lo stato conservativo appare discreto all'interno dell'appartamento, salvo che nella zona della veranda in cui infiltrazioni di acque meteoriche danneggiano il parapetto del terrazzo, interessato da infiltrazioni umidifere, mentre si registrano alcuni degradi nei parapetti (porzioni in muratura piena) del terrazzo legati, all'assenza di una copertina sulla sommità del parapetto e alla finitura in intonaco plastico, non traspirante.

Come sopra anticipato è presente anche un posto auto pertinenziale all'appartamento; questo è situato in un'area condominiale accessibile sia dall'interno dell'androne, mediante portoncino, percorrendo una sorta di "corridoio" scoperto che, dalla parte opposta, mediante cancello carrabile posto al termine della stradella privata e senza uscita via Antonio Segni. Tutta l'area descritta destinata a parcheggi, è facilmente accessibile, con comodità di spazio di manovra e i posti auto sono identificati con vernice gialla. La loro localizzazione generale è riportata nell'allegato fotografico (cfr. *Allegato B*, foto 32-36). Per quanto sopra anticipato non è stato possibile localizzare esattamente detto posto, ma si trova al confine con la stradella privata succitata, come rappresentato nello schema grafico allegato che è stato ricostruito all'esito della presa visione del titolo di provenienza del bene (cfr. *Allegato D.2*).

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava locato, giusta regolare contratto che viene esibito al delegato del Custode Giudiziario, registrato il 13/08/2021 al n. 001698 – serie 3T, per un importo annuo di € 6.000,00. Detto importo, corrispondente ad € 500,00 mensili, che si ritiene essere congruo in relazione alle caratteristiche del bene (cfr. *Allegato F*).

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e Servizi Catastali e acquisita la relativa documentazione, si riportano i **dati catastali** dell'unità immobiliare in esame così identificata al N.C.E.U. del Comune di Villabate (cfr. *Allegati C.1, C.2*):

Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
1	2	2145	7		A/2	4	7,5 vani	Totale: 142mq di cui escluse aree scoperte mq 130	€ 735,95

Indirizzo: VIA TENENTE MORICI n. 68, Interno 6, Piano 2;

In ditta a: [REDACTED], nata a Villabate (PA) il 03/10/1932, codice fiscale [REDACTED], usufrutto 1/1 e [REDACTED], nato a Villabate (PA) il 24/01/1968, codice fiscale [REDACTED], nuda proprietà 1/1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2014 Pratica n. PA0178352 in atti dal

15/05/2014 VARLAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 84881.1/2014); VARLAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 29/12/1987 in atti dal 12/02/1992 (n. 78183/1987); Impianto meccanografico del 01/01/1989.

L'immobile insiste su terreno p.lla 2145 ente urbano di are 00.00 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28/09/2006 Pratica n. PA0273234 in atti dal 28/09/2006 (n. 22972.1/2006).

Annotazione: COSTITUZIONE DI PARTICELLA CORRELATA CON IL CATASTO URBANO. DATI DI SUPERFICIE ASSENTI E DA VERIFICARE PER MANCATO RISCONTRO CARTOGRAFICO E CENSUARIO PLANIMETRICO.

Mappali terreni correlati: fg. 2, p.lle 2140, 2144, 2145.

I dati catastali dell'appartamento (*foglio, particella e sub*) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Al fine di ricostruire la **storia catastale** del bene ed i passaggi intervenuti anche in epoca antecedente all'impianto meccanografico, si è provveduto ad effettuare ulteriori ricerche presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, accertando quanto segue:

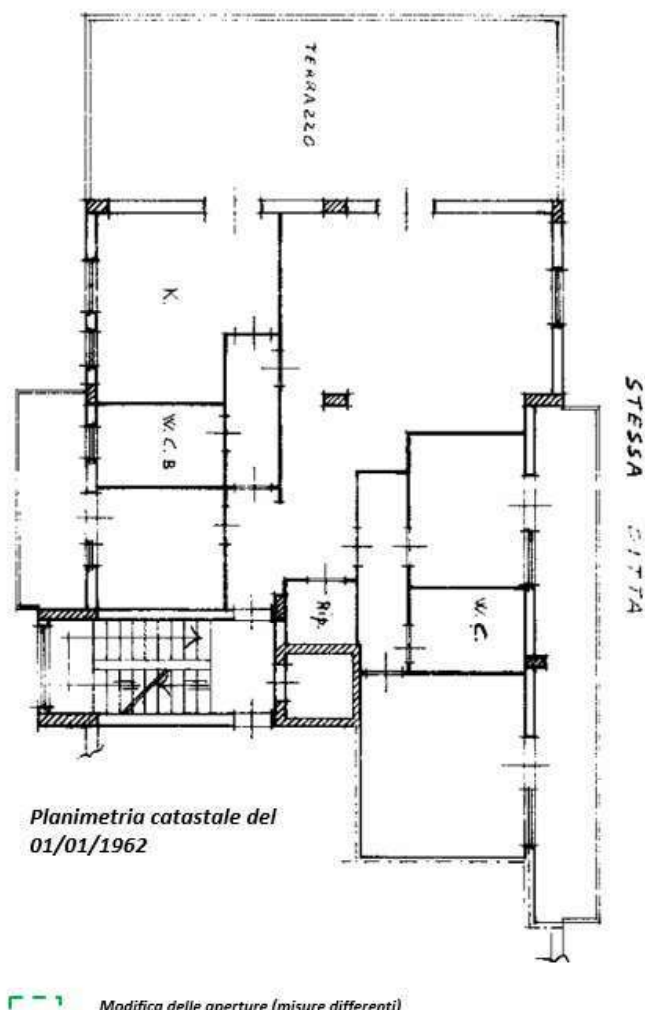
Catasto Fabbricati

Dalla visura storica per immobile dell'abitazione di tipo civile, dall'impianto meccanografico ad oggi, risulta la seguente situazione degli intestati:

- a) Dall'impianto meccanografico fino al 18/11/1986 il bene è intestato a **SA.TO. COSTRUZIONI S.N.C. DI TORRES SALVATORE E C.**, proprietà per 1000/1000;
- b) Dal 18/11/1986 ad oggi [REDACTED], nata a Villabate (PA) il 03/10/1932 codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/1 fino al 18/11/1986;
- c) Dal 18/11/1986 ad oggi [REDACTED], nata a Villabate (PA) il 03/10/1932 codice fiscale [REDACTED], proprietà 1/1;
- d) Dal 18/11/1986 ad oggi [REDACTED], nata a Villabate (PA) il 03/10/1932 codice fiscale [REDACTED], usufrutto 1/1 e [REDACTED], nato a Villabate (PA) il 24/01/1968 codice fiscale [REDACTED], nuda proprietà 1/1

Catasto Terreni

Dalla visura storica per immobile dell'ente urbano non risultano intestati catastali.



Del bene è presente in atti la planimetria catastale, in atti dal 01/01/1962 (cfr. *Allegato C.3*) e diversi elaborati planimetrici presentati non corso degli anni (cfr. *Allegati C.4*), precisamente del 03/08/2020 (prot. PA0083156), del 05/01/2005 (prot. PA0002077), e di primo impianto del 09/07/1992 riferito al tipo mappale con estratto MOD 8 n. 99403 del 19/10/1987. Dalla lettura degli elaborati si evince che l'area in cui ricade il posto auto è censita alla p.lla 2144/1. Di detta p.lla catastale non è presente alcun riscontro nelle visure e, dunque, allo stato l'area del parcheggio è alla p.lla 2144 Ente urbano.

Il fabbricato è inserito in mappa (cfr. *Allegato C.5*).

Con riferimento alla **verifica di conformità della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi**, dall'esame comparativo tra il rilievo eseguito dalla scrivente e la planimetria catastale in atti:

Quanto all'appartamento si rilevano alcune difformità tra la planimetria catastale (prot. T22038 del 01/01/1962, cfr. *Allegato C.3*) e lo stato di fatto, legate alla differente disposizione di due

infissi di porta e porta finestra, che risultano di fatto invertiti rispetto alla rappresentazione in catasto, alla presenza di una apertura murata (unicamente dall'interno) e alla realizzazione di un'ampia veranda che copre parte del terrazzo, con modifica anche di parte del prospetto originario. Si riscontra inoltre la presenza di una tettoia lignea, che prolunga parte della copertura della citata veranda (cfr. *Allegato C.6*).

Per la rettifica delle difformità catastali si procederà, parallelamente agli aspetti urbanistici descritti nel paragrafo dedicato, alla presentazione di un DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale, con un costo stimato di **€ 600,00**, comprensivo di spese tecniche. Dette rettifiche consisteranno essenzialmente nella rappresentazione della muratura interna all'apertura su prospetto interno, e nell'inversione della finestra con la porta finestra del prospetto sulla via Tenente Morici, per esatta rappresentazione grafica. Si ritiene infatti, dall'osservazione del disegno del prospetto e dalle caratteristiche tecnologiche degli infissi e delle finiture, che gli infissi siano coevi all'epoca di costruzione del fabbricato e che non siano stati modificati nel corso del tempo.

Quanto al posto auto, questo ricade nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Villabate, con i seguenti dati (cfr. *Allegato C.7*):

Dati identificativi				Dati classamento			
N.	Foglio	Part.	Subb.	Qual. Classe	Superficie	Reddito D.	Reddito A.
1	2	2144	.	Ente urbano	-	-	-

Annotazioni di immobile: COSTITUZIONE DI PARTICELLA CORRELATA CON IL CATASTO URBANO. DATI DI SUPERFICIE ASSENTI E DA VERIFICARE PER MANCATO RISCONTRO CARTOGRAFICO E CENSUARIO-PLANIMETRICO.

In ditta a: -

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/09/2006 Pratica n. PA0274398 in atti dal 29/09/2006 (n. 23513.1/2006).

La situazione dei posti auto, la cui proprietà si evince unicamente dall'atto, va regolarizzata mediante un'operazione di parcello divisione nei rispettivi subalterni di proprietà da classificare in categoria C/6. La pratica va effettuata su un'area di natura condominiale e dunque richiede l'assenso di tutti i proprietari.

Diversamente potrebbe scegliersi di costituire in bene comune non censibile e di affidare la regolarizzazione ad un regolamento condominiale che “distribuisca” i posti come pertinenza degli appartamenti, previo esame di tutti i titoli originari di proprietà delle unità immobiliari e delle loro successive sorti. I costi di tale operazione sono variabili in relazione alla complessità dell'iter, ma sono presuntivamente stimabili in **€ 1.500,00** comprensivi del frazionamento e dell'accatastamento del posto auto oggetto della presente stima. Questo processo richiede, comunque, a valle, la definizione del posto auto da assegnare all'appartamento, non essendo allo stato a conoscenza della sorte dell'ulteriore posto auto donati come pertinenza del secondo appartamento.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

III. LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Villabate via Tenente Morici n. n. 68 Interno 6 Piano 2 (porta a sinistra, salendo la scala unica), composto di ingresso-soggiorno-pranzo, cucina con veranda, tre camere, due servizi igienici, oltre ripostiglio e disimpegni, balconi doppio e singolo e terrazzo, in C.d.F. del Comune di Villabate al foglio 2, p.lla 2145, sub. 7, cat. A/2, vani 7,5 e n. 1 posto auto scoperto pertinenziale, ubicato nella corte esterna al fabbricato in C.d.F. del Comune di Villabate, al fg. 2, p.lla 2144 (ente urbano), la cui esatta individuazione è subordinata ad azioni successive all'acquisizione a carico dell'acquirente.

Fabbricato realizzato con concessione edilizia n. 2 del 14/01/1988 e concessione in variante n. 12 del 06/05/1986, munito di certificato di abitabilità del 29/04/1988 (cfr. *Allegati E*).

Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare occorre riportare lo stato del bene alla configurazione di cui ai progetti annessi alla concessione edilizia in variante, demolendo la veranda realizzata a scapito di parte del terrazzo e ricomponendo la muratura d'ambito, eliminando la finestra sul servizio igienico con vasca ricostruendo la muratura del prospetto, al

finito, e comunicare al Comune di Villabate lo stato di fatto relativo al posizionamento di due infissi contigui (finestra e porta-finestra su via Tenente Morici) che si ritengono regolari in quanto coevi all'originaria costruzione del fabbricato.

Occorrerà inoltre presentare un DOCFA per la regolarizzazione catastale del bene.

I costi connessi a detta regolarizzazione si stimano presuntivamente in € 4.500,00 di costi vivi di demolizioni e ripristini ai quali occorre aggiungere i costi connessi alla regolarizzazione catastale, determinati in € 600,00.

Quanto al posto auto occorrerà procedere alla sua esatta identificazione catastale e di fatto, ovvero in seno al regolamento condominiale, con costi stimati presuntivamente in € 1.500,00.

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

Dall'esame della relazione notarile presente in atti, della documentazione catastale e dei titoli di proprietà reperiti, si è riscontrato che l'immobile oggetto di pignoramento ha la seguente provenienza:

* All'odierno esecutato [REDACTED] "... la nuda proprietà di quelle parti dell'intera area corrispondente al lotto edificatorioche in posizione, altezza, estensione e livello dal suolo corrispondono allo spazio delimitato dai piani orizzontali e verticali che risultano dal progetto stesso, ove sarà realizzato l'appartamento di secondo piano (terza elevazione fuori terra), esteso mq 126, circa coperti, con accesso a sinistra salendo la scala dell'androne "A" dell'edificio A, composto da ingresso, salone, tre stanze, disimpegno, W.C. con bagno e doccia, W.C. servizio, cucina, due ripostigli e terrazzo ...", unitamente alla nuda proprietà della "... porzione del Lotto di terreno destinato a parcheggio Ove saranno realizzati due porti macchina della estensione di mq 25 circa ...", tutti da realizzarsi in parte dell'appezzamento di terreno "... parzialmente edificatorio, esteso mq 2.092 circa, sito in Villabate, fondo Puglia, catastalmente distinto con e particelle 510 – 621 – 517 – 1796 – 622 – 1788 – 1791 e 1792 del foglio di mappa 2/A, confinante da un lato con il fronte del prolungamento di via Tenente Morici, da altri tre lati con restante proprietà di essa Castello Paola, destinata a parcheggio e a verde pubblico, da un altro lato con la strada a scorrimento veloce Palermo-

*Agrigento, da un altro lato con proprietà aliena intermedia la strada privata di lottizzazione ...”, è pervenuto per atto di donazione del 18/11/1986, notaio Maurizio Ficani di Palermo, rep. 12613, racc. 5642, registrato a Palermo il 09/11/1986 e trascritto il 26/11/1986 ai nn. 39535/30532, da potere della madre [REDACTED], nata a Villabate il 03/10/1932, codice fiscale [REDACTED], che se ne riserva l’usufrutto (cfr. *Allegato D.1*).*

* Alla signora [REDACTED], nata a Villabate il 03/10/1932, codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] “... *quelle parti dell’intera area corrispondente al lotto edificatorio anzidetto che in posizione, altezza, estensione e livello dal suolo corrispondono allo spazio delimitato dai piani orizzontali e verticali ... ove sarà realizzato l’appartamento di primo piano (seconda elevazione fuori terra) con accesso a sinistra salendo la scala dell’androne “A”, esteso mq 107 (centosette) circa coperti, comparto da ingresso, salone, tre stanze e disimpegno, W.C. e bagno e antibagno, cucina, ripostiglio e terrazzo...*” sono pervenute per atto di permuta del 18/11/1986, Notaio Maurizio Ficani di Palermo, rep. 12612, trascritto il 15/12/1986 ai nn. 41745/32177, da potere della [REDACTED] con sede in Palermo, codice fiscale 03392600825 a fronte della cessione delle p.lle di terreno censite in *Catasto alle p.lle 510, 621, 517, 622 e 628 del foglio di mappa 2/a, confinante ad est con la sede viaria del prolungamento di via tenete Morici, a sud con proprietà aliena, ad ovest con proprietà [REDACTED] e consorti, a nord con la strada a scorrimento veloce Palermo-Agrigento e della concessione a costruire su di esse (cfr. *Allegato D.1*).*

Dette p.lle erano pervenute come segue alla sig.ra [REDACTED]:

- quanto alla quota di $\frac{1}{2}$ in forza della successione in morte della madre [REDACTED], apertasi il 26 maggio 1961, regolata dal testamento pubblico del 20 febbraio 1959 in Notar Pietro Di Pisa, attivato con verbale del Notaio Francesco Mazzamuto, registrato a Palermo il 18 novembre 1961 al numero 5602; la relativa denuncia di successione è stata registrata a Palermo l’11 settembre 1961 al numero 25;

- quanto alla restante quota indistinta e indivisa, pari a metà ($\frac{1}{2}$), in dipendenza della successione del padre [REDACTED], apertasi il 21 maggio 1945 e regolata dal testamento pubblico del 27 marzo 1945 ricevuto dal Notaio P. Di Pisa, attivato con verbale dello stesso Notaio in data 8 luglio 1945, registrato a Misilmeri il 18 luglio 1945 al numero 27 e trascritto a Palermo il 31 luglio 1945 ai numeri 16104/14551.;

* Ai coniugi de cuius [REDACTED] e [REDACTED], il terreno era pervenuto:

- in parte per acquisto fattone con atto del 09/04/1935 in notaio Giuseppe La Placa, registrato a Palermo il 12/04/1935 al n. 7231 e trascritto il 11/04/1935 ai nn. 8075/6350, da potere di [REDACTED] fu Giulio;
- in parte per acquisto fattone con atto del 31/03/1937 in notaio Giuseppe la Placa, registrato a Palermo il 20/04/1937 al n. 6654 e trascritto il 02/04/1937 ai nn. 7329/6057 da potere di [REDACTED] fu Giulio;
La relazione notarile risulta completa per la storia ventennale del dominio.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO

SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile pignorato, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso il V settore Sviluppo del Territorio ed Economico del Comune di Villabate (PA), indicando l'indirizzo, i dati catastali e i nominativi degli odierni intestati e dei danti causa oltre che il numero della C.E. e l'impresa costruttrice (cfr. Allegato XX pagg. 1-3) ha dato come risultato:

- ✓ Il complesso edilizio composto dai due corpi di fabbrica denominati "A" e "B" sito in "Fondo Puglia" è sorto sulle p.lle 510, 517, 622, 628, 621 (alcune delle quali oggi sopprese) costituenti l'unità "E" della lottizzazione "Fondo Puglia", approvata con delibera consiliare n. 16 del 14/02/1978.

È realizzato dalla SA. TO. costruzioni snc con c.f. 03392600825 con sede in Villabate, su progetto di cui alla **concessione edilizia** n. 12 del 06/05/1986 (cfr. *Allegato E.3*) e successiva **concessione in variante** n. 2 del 14/01/1988 (cfr. *Allegato E.4*). Dalla lettura dell'ispezione ipotecaria per immobile risulta trascritta in data 06/07/2006 ai nn. 42979/22458.

Alla variante sono allegato elaborati progettuali, rispetto ai quali emergono le seguenti difformità schematizzate all'*allegato E.7*:

- Porta finestra e finestra invertite nella camera doppia sulla via Tenente Morici;
- Realizzazione di un infisso di finestra singolo nel servizio igienico prospiciente la via Tenente Morici
- Realizzazione di un'ampia veranda a scapito di parte del terrazzo esterno.

- Finestratura murata dall'interno.

Per l'intero fabbricato viene rilasciato di **certificato di abitabilità** in data 29/04/1988 (cfr. *Allegato E.6*).

Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare occorre riportare lo stato del bene alla configurazione di cui ai progetti annessi alla concessione edilizia in variante. Per far questo occorrerà, in primo luogo, demolire la veranda e la tettoia e ripristinare l'originario muro d'ambito con il relativo infisso.

Occorrerà inoltre procedere alla eliminazione della finestra sul servizio igienico su via Tenente Morici, ricomponendo la muratura. Quanto alla inversione dell'infisso di finestra e di porta finestra su detto prospetto, atteso che, come già argomentato nel paragrafo inerente l'identificazione catastale, dette aperture hanno avuto fin dall'origine della costruzione del fabbricato l'odierna configurazione, e atteso che per il fabbricato è stata rilasciata l'agibilità citando l'annesso progetto allegato alla concessione edilizia in variante, si ritiene bastevole effettuare una comunicazione all'ufficio tecnico del Comune di Villabate, chiarendo la circostanza.

I costi connessi a detta regolarizzazione si stimano presuntivamente in € 4.500,00 di costi vivi di demolizioni e ripristini ai quali occorre aggiungere i costi connessi alla regolarizzazione catastale, determinati in € 600,00, e i costi per la regolarizzazione ed esatta identificazione del posto auto stimati in € 1.500,00, per un valore complessivo di **€ 6.600,00**.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI USO E DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo del 16/04/2024, l'immobile era abitato dal locatario sig. [REDACTED], nato a Palermo il 11/02/1951, codice fiscale [REDACTED], con la propria moglie, giusto contratto di locazione del 13/08/2021 valevole dal 01/09/2021 al 31/08/2024 prorogato di ulteriori due anni, registrato il 13/08/2021 al n. 001698-serie 3T (Cfr. *Allegato F*).

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

Dalla certificazione notarile del 22/06/2023 a firma del. Notaio Antonio Trotta di Pavia, riportante la storia del dominio dell'immobile in esame nel ventennio antecedente la data del pignoramento, si evince che questo risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 18/05/2006 ai nn. 31479/11761**, derivante da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 10/05/2006 rep. 1945/1245, notaio Andrea Lanza, **In favore di:** Cassa di Risparmio di Padoa e Rovigo s.p.a. con sede in Padova, codice fiscale 02089931204

Contro: [REDACTED], nato a Villabate il 24/01/1968 c.f. [REDACTED] (n.p.) e [REDACTED], nata a Villabate il 03/10/1932, codice fiscale [REDACTED] (usufrutto)
Importo capitale € 180.000,00 - Importo totale € 360.000,00 – durata anni 15

Gravante su: quota 1/1 n.p. immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Villabate fg. 2, p.lla 2145, sub. 7

N.B.: la formalità grava su altri beni estranei al procedimento

- **ISCRIZIONE del 05/12/2018 ai nn. 47644/6348**, derivante da ipoteca con. Amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo notificato da Agenzia delle entrate in data 30/11/2018 rep. 2422/12218

In favore di: Agenzia delle Entrate/Riscossione con sede in Roma, codice fiscale 13756881002

Contro: [REDACTED], nato a Villabate il 24/01/1968 c.f. [REDACTED] (n.p.)
Importo capitale € 42.486,89 - Importo totale € 84.873,78

Gravante su: quota 1/1 n.p. immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Villabate fg. 2, p.lla 2145, sub. 7

N.B.: la formalità grava su altri beni estranei al procedimento

- **TRASCRIZIONE del 16/06/2023 ai nn. 30027/23268**, derivante da pignoramento immobiliare notificato da UNEP il 05/06/2023 al n. di rep. 2615,

In favore di: Organa s.p.a. con sede in Conegliano codice fiscale 05277610266

Contro: [REDACTED], nato a Villabate il 24/01/1968 c.f. [REDACTED] (n.p.) e [REDACTED], nata a Villabate il 03/10/1932, codice fiscale [REDACTED] (usufrutto)

Gravante su: quota 1/1 n.p. e usufrutto immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Villabate fg. 2, p.lla 2145, sub. 7

All'esito dell'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 13/03/2025 (Ispezione n. T55666) presso la Conservatoria dei pubblici Registri Immobiliari di Palermo non si rilevano ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sui beni (*cfr. Allegato H*).

Si provvede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli giuridici gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Dagli atti e dalla documentazione esaminata non risultano altri oneri o vincoli a carico dell'acquirente, oltre quelli di natura urbanistica e territoriale gravanti sull'area entro cui ricade l'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni sopra riportate
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali, descritti e quantificati in € 600,00:
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie descritti e quantificati nel quesito n.6 in € 6.000,00.

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

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame degli atti del procedimento, con specifico riferimento alla relazione notarile, dal titolo di provenienza in capo al debitore e dalle risultanze degli accertamenti catastali eseguiti, non risulta che il bene pignorato sia gravato da 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 oggetto di pignoramento ricade in un fabbricato costituito in condominio.

L'amministratore di condominio dott. [REDACTED], cui la scrivente ha posto il quesito riportato nell'incarico, dichiara che per l'unità immobiliare oggetto della presente stima è, alla data del 28/11/2024 una posizione debitoria di quote ordinarie e straordinarie pari ad € 10.204,92.

L'amministratore segnala inoltre che per la posizione [REDACTED] è stato depositato presso Giudice di Pace di Palermo, dall'avvocato [REDACTED], un decreto ingiuntivo per la somma di € 4.743,35 (*cfr. Allegato G*)

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato V_m dell'immobile in esame è stato adottato il procedimento *sintetico-comparativo* basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, posizione, caratteristiche funzionali ecc.) di cui è noto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato " V_{mu} " per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana è stato ricavato dall'analisi dei dati acquisiti con indagini dirette di mercato eseguite presso agenzie immobiliari operanti in zona e mediante la consultazione del Borsino Immobiliare e delle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) disponibile presso l'Agenzia delle Entrate (*cfr. Allegato I*).

Il valore medio desunto viene opportunamente "corretto" mediante coefficienti di differenziazione " K_t " (ricavati da pubblicazioni del settore) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima (stato di conservazione e manutenzione, qualità delle finiture, altezza di piano, esposizione, illuminazione, disponibilità...), e poi moltiplicato per la superficie commerciale (S) dell'unità immobiliare, ottenendo così il valore di mercato (V_m):

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S$$

V_m = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

V_{mu} = Valore di mercato medio unitario per immobili simili (€/mq);

K_t = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. K_n ;

S = Superficie commerciale dell'unità immobiliare.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La superficie commerciale S , espressa in mq, è stata computata come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare S_c e delle superfici S_n degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione K_n :

$$S = S_c + K_n \times S_n$$

S_c = Superficie dell'unità immobiliare (calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri

perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e comprensiva degli stessi, considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti condominiali secondo le “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare*” dell’Agenzia del Territorio);

S_n = Superficie degli spazi pertinenziali;

K_n = Coefficienti di omogeneizzazione.

Nel bene in esame, si sono ottenuti i valori riportati in tabella:

PORZIONE DELL'IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE E PERTINENZE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
a. Superficie coperta	131,35	1,00	131,35
b. Terrazza	48,45	0,30	14,53
c. Balcone doppio	18,54	0,25	4,63
d. Balcone singolo	8,33	0,25	2,08
e. Posto auto	13,00	0,40	5,20
		totale	157,79

La superficie commerciale totale dell’immobile è dunque pari, in c.t. a **mq 158,00**.

Si precisa che nel conteggio della superficie commerciale non si è tenuta in considerazione la veranda che, per quanto detto nel paragrafo inerente alla regolarità edilizio urbanistica dell’immobile, risulta realizzata senza titolo edilizio e non regolarizzabile ai sensi di legge

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Considerato il generale andamento del mercato immobiliare, fortemente compromesso dall’attuale momento di crisi economica, effettuate le opportune indagini, rivolte ad immobili simili, ricadenti nella stessa zona (Zona periferica /zone di sviluppo del centro storico D2) o assimilabili per comparazione, destinazione d’uso, tipologia e stato di conservazione, si è desunto un valore medio al mq per immobili con stato di conservazione normale pari a **1.050,00 €/mq** (cfr. *Allegato I*).

Tale valore medio viene “corretto” mediante l’applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione K_n:

- $K_{zona} = 0,95$; il coefficiente riflette le caratteristiche della zona in cui ha sede il fabbricato, e tiene conto della viabilità, della carenza di servizi e attrezzature, della ariosità ma anche della rumorosità legata alla vicina strada statale, densamente trafficata.;
- $K_{fabbricato} = 0,98$, il coefficiente riflette le caratteristiche del fabbricato in relazione alle sue caratteristiche architettoniche sufficienti e alla presenza di spazi aperti pertinenziali (terrazze e balconi), e al suo stato conservativo, compromesso in relazione alla presenza di degradi nei prospetti, causati da vetustà, difetti progettuali e presenza di intonaco plastico;
- $K_{ui} = 1,00$; si ritiene che il coefficiente possa attestarsi nella media in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare che presenta una distribuzione razionale e ambienti tutti ben aerati e illuminati, a fronte di finiture di capitolato e carenze negli impianti, con particolare riferimento a quello di riscaldamento/raffrescamento.

Il coefficiente globale che ne risulta è, dunque, $K_t = K_z \times K_f \times K_{ui} = 0,93$.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S = \text{€/mq } 1.050,00 \times 0,93 \times 158 \text{ mq} = \text{€ } 154.287,00$$

A questa cifra vanno detratti i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile stimati in € 6.600,00, pervenendo, pertanto, ad un valore commerciale del bene è pari, in c.t. a € 148.000,00.

Infine, atteso che la presente valutazione è finalizzata alla vendita forzata del bene tramite asta giudiziaria, al valore commerciale sopra determinato dovrà applicarsi un ulteriore deprezzamento (determinato nella misura del 15%) che tenga conto delle oggettive differenze rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato, e ciò in considerazione dell'eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni del valore del bene che possono eventualmente intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato immobiliare e/o deterioramento dell'immobile, ecc.

Pertanto, il valore del lotto da porre a base d'asta è pari a:

VALORE DEL LOTTO

Valore commerciale stimato dell'immobile	€ 148.000,00
Deprezzamento per vendita giudiziaria (- 15%)	- € 22.200,00

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 125.800,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI

PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile pignorato costituente il lotto è di titolarità egli esecutati in nuda proprietà e usufrutto.

IV. CONCLUSIONI

La presente relazione di stima è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo ed è trasmessa al custode giudiziario a mezzo posta elettronica certificata ed ai debitore esecutati a mezzo mail e raccomandata A/R.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi richiesta di chiarimento a riguardo.

Palermo, 13/03/2025

L'esperto stimatore
Ing. Simona Bertorotta