

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. : DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA
CUSTODE GIUDIZIARIO AVVOCATO FRANCESCA MANCUSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 505/2019 R.G. ES.
PROMOSSA DA “ UBI BANCA S.p.a.”
CONTRO



PERIZIA
LOTTO UNICO

IL C.T.U. INCARICATO
ARCH. ROSOLINO GENTILE



(PARTE GENERALE)

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Rosolino Gentile, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Grazia Giuffrida, giusto decreto di nomina del 29/11/2021 e giuramento telematico del 30/11/2021, per redigere consulenza tecnico-estimativa sull'immobile sottoposto ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento R.G.Es. n° 505/2019 promosso da Ubi Banca s.p.a. contro i signori

.....

premessso

- che prendeva tempestivamente visione e analizzava accuratamente gli atti;
- che in data 09/12/2021 estraeva visure e planimetria catastale dell'immobile pignorato, presso l'ex Ag. del Territorio di Palermo;
- che successivamente contattava il nominato custode giudiziario avvocato Francesca Mancuso per l'organizzazione del primo accesso;
- che essendo subentrato a collega, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., e relativo modulo di controllo della procedura, risultavano già redatti;
- che in data 23/12/2021 veniva dal sottoscritto richiesto al Settore Condono Edilizio del Comune di Villabate copia della concessione edilizia in sanatoria dell'immobile oggetto di stima;
- che in data 02/02/2022 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da usi civici, presso la Regione Siciliana, Uff. Regionale Usi Civici;
- che in data 02/02/2022 inoltrava istanza per la verifica di eventuali gravami da demanio trazzerale sul bene all'Assessorato Agricoltura della Regione Siciliana, Uff. Demanio Trazzerale;
- che in data 04/02/2022 veniva comunicato al sottoscritto la non sussistenza da diritti da uso civico;
- che in data 01/02/2022 inoltrava istanza per la verifica di eventuali gravami da demanio trazzerale sul bene all'Assessorato Agricoltura della Regione Siciliana, Uff. Demanio Trazzerale;
- Che in data 04/02/2022 il sottoscritto richiedeva proroga di giorni 45 per il deposito della C.T.U.;

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



- Che la nuova data di udienza veniva fissata per il giorno 23/05/2022;
- che in data 08/02/2022 il sottoscritto acquisiva copie di concessione edilizia in sanatoria e permesso di abitabilità;
- che in data 17/02/2022 veniva **effettuato l'accesso all'immobile**;
-

dichiara

di aver effettuato approfondita indagine metrica, fotografica e planimetrica per l'identificazione fisica e catastale dell'immobile, di aver verificato lo stato e la consistenza del bene pignorato, nonché le sue caratteristiche circa il contesto urbano e territoriale in cui ricade, al fine di determinarne il più probabile valore venale, redigendo la seguente perizia secondo l'ordine dei quesiti disposti dal Giudice.

SEZIONE "A" CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

**CONTROLLO PRELIMINARE : VERIFICA DELLA COMPLETEZZA
DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.**

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. 505/19, risulta che il creditore procedente ha regolarmente effettuato il deposito di:

- **Atto di pignoramento immobiliare** notificato il 16/10/2019, trascritto il 19/11/2019 ai nn° 51504 R.gen. 39927, a favore di Unione di Banche Italiane S.P.A. – UBI BANCA
contro.....
- **Titolo esecutivo** in data 30/07/2010;
- **Istanza di vendita** in data 21/11/2019;
- **Certificazione notarile sostitutiva** in data 09/01/2020;

Dalla verifica della documentazione ipocatastale depositata, si evince che:

1) CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATASTALE;

La certificazione notarile copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 19/11/2019. Ai signori [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale dei beni, l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 30/07/2010, notaio Falcone Giovanna di Palermo, rep. 6700/4004, trascritto il 04/08/2010 ai nn. 45345/30362 da potere di [REDACTED] nata a Villabate (PA) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 8/12, [REDACTED]

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



██████ nata negli STATI UNITI D'AMERICA il ██████ codice fiscale ██████ per la quota di 1/12, ██████ nata negli STATI UNITI D'AMERICA il ██████ codice fiscale ██████ per la quota di 1/12, ██████ nata a Palermo il ██████ codice fiscale ██████ per la quota di 1/12, ██████ nato a Villabate (PA) il ██████ codice fiscale ██████ per la quota di 1/12. La parte venditrice dichiara che l'immobile è pervenuto:

- in ragione di 8/12 indivisi a ██████ in forza dei seguenti titoli:
 - I. quanto a 6/12 per atto di vendita notaio Lucia Scoma di Palermo del 3/2/1977, rep. N. 163148, registrato a Palermo il 23/02/1977 al n. 3579 e trascritto il 23/02/1977 ai nn. 6919/5753;
 - II. quanto a 2/12 per successione legittima dal coniuge ██████ nato a Villabate (PA) il ██████ ed ivi deceduto il ██████ (dich. Succ. n. 4, vol. 4772, registrata a Palermo il 18/11/1998 al n. 5762 e trascritta a Palermo il 9/6/2007 ai nn. 45660/29177. Eredità accettata tacitamente in notar Giovanna Falcone di Palermo;
 - III. in ragione di 4/12 indivisi congiuntamente a ██████, ██████, ██████ e ██████ in forza della citata successione legittima al proprio padre ██████

2) ESTRATTO CATASTALE STORICO:

La certificazione notarile non è accompagnata da estratto catastale storico.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

(quote di proprietà, conformità/difformità catastale, individuazione dei beni, formazione dei lotti)

1.a quote di proprietà

La titolarità catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dell'atto di pignoramento, pertanto i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento in riferimento alla odierna p.lla 1377 sub. n. 5, del foglio n. 2, corrispondono ai diritti in titolarità degli esecutati e sono così riassunti:

-Signori ██████ proprietari per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, per atto di acquisto del 30/07/2010, notaio Falcone Giovanna di Palermo, rep. 6700/4004, trascritto il 04/08/2010 ai nn. 45345/30362 da potere di ██████ nata a Villabate (PA) il ██████ codice fiscale ██████ per la quota di 8/12, ██████ nata negli STATI UNITI D'AMERICA il ██████ codice fiscale ██████ per la quota di 1/12, ██████ nata negli STATI UNITI D'AMERICA il ██████ codice fiscale ██████ per la quota di 1/12, ██████ nata a Palermo il ██████ codice



fiscale [REDACTED] per la quota di 1/12, [REDACTED] nato a Villabate (PA) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/12.

1.b conformità/difformità catastale

Si precisa che i dati censuari catastali riportati nel pignoramento, coincidono con quelli catastali verificati dal C.T.U. .

Si comunica tuttavia che esistono evidenti difformità tra l'odierno stato dei luoghi (vedi rilievo planimetrico redatto dal C.T.U.) e la planimetria catastale:

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare risulta essere difforme da quanto riportato in planimetria catastale. Il vano cucina-soggiorno è stato reso indipendente per mezzo della creazione di un tramezzo con doppio vano porta. Nell'ampio spazio di ingresso all'unità, sempre per mezzo di una nuova tramezzatura, è stata ricavata una camera e un riposto. Ad esse si accede per mezzo di un nuovo disimpegno. Il resto dell'appartamento, zona terrazzo e balconi, non è stato variato.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE E COSTI RELATIVI:

- Si quantificazione costi per riportare la distribuzione planimetrica allo stato reale:
 - A. necessiterà far predisporre a un tecnico abilitato una C.I.L.A. tardiva e la successiva variazione in catasto. I costi professionali medi di mercato per tali incarichi sono mediamente di euro 1.600,00 circa.
Le sanzioni e le spese di istruttoria pratica ammontano ad euro 1.100,00.
 - B. certificazione energetica = € 300,00.

IN TOTALE COSTI PER ELIMINAZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE EURO 3.000,00.

Il C.T.U. conferma che i dati censuari riportati nelle visure catastali consentono l'individuazione del bene, così come effettivamente individuato, e che l'estratto catastale di mappa è stato sovrapposto alle immagini satellitari, confermando l'individuazione del fabbricato.

1.c formazione dei lotti

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE (PA), VIA ALDO MORO N° 5 CENSITO AL N.C.E.U. DI VILLABATE AL FOGLIO 2, P.LLA 1377 SUB. 5, PIANO SECONDO, CATEGORIA A/2 (ABITAZIONE TIPO CIVILE);

QUESITO 2: DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE (PA), VIA ALDO MORO N° 5 CENSITO AL N.C.E.U. DI VILLABATE AL FOGLIO 2, P.LLA 1377 SUB. 5, PIANO SECONDO, CATEGORIA A/2 (ABITAZIONE TIPO CIVILE);

Tipologia: immobile al piano secondo di una unità edilizia di tre piani fuori terra.

Ubicazione: Villabate (PA), Via Aldo Moro n° 5.

Accessi: accesso diretto dalla via Aldo Moro civico 5.

Pertinenze esterne (nessuna):

Accessori esterni (nessuna):

Parti comuni: nessuna;

Dotazioni condominiali: - atrio e scala di collegamento verticale.



C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com





C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com





QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E DESCRIZIONE (storia catastale)

**APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE (PA), VIA ALDO MORO N° 5 CENSITO AL
N.C.E.U. DI VILLABATE AL FOGLIO 2, P.LLA 1377 SUB. 5, PIANO SECONDO,
CATEGORIA A/2 (ABITAZIONE TIPO CIVILE);**

LOTTO UNICO

- **Visura storica dell'immobile:** SI del 09/12/2021;
- **Estratto catastale di mappa:** Si del 06/03/2022;
- **Planimetria catastale:** SI del 09/12/2021 ;
- **Rispondenza dei luoghi alla planimetria catastale:** NO
- **Planimetria aggiornata dal C.T.U. :** NO
- **Tipo di difformità:**

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



1) **per difformità edilizia:**
per diversa distribuzione planimetrica.

Quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità:

1) **per difformità edilizie: € . . 3.000,00**

Elaborato planimetrico della particella: NO

Elenco immobili della particella: NO

Particelle del Catasto Terreni di provenienza: NO

- **Variazioni degli intestati (ante pignoramento):** SI al 30/07/2010 per trasferimento da [redacted] nata a Villabate il [redacted] [redacted] nata a New York (USA) il [redacted] [redacted] nata a New York (USA) il [redacted] [redacted] nata a Palermo il [redacted] e [redacted] nato a Villabate (PA) il [redacted] al signor [redacted], per atto di acquisto al rogito del Notaio in Palermo Giovanna Falcone, rep. 6700, Raccolta n. 4004.

Ai signori [redacted] nata a Villabate il [redacted] [redacted] nata a Palermo il [redacted] [redacted] nato a Villabate (PA) il [redacted] [redacted] nata a New York (USA) il [redacted] [redacted] nata a New York (USA) il [redacted] i diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Villabate sono pervenuti dal signor [redacted] nato a Villabate il [redacted] deceduto in data [redacted] denuncia di successione n. 4/4772 ufficio Registro di Palermo del 13/11/1998, trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 9/6/2007 ai nn. 45660 registro generale e 29177 registro particolare, seguita da accettazione tacita di eredità per notar Giovanna Falcone di Palermo del 30/7/2010 rep. N. 6700, trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 4/8/2010 ai nn. 45344 registro generale e 30361 registro particolare. Eredità devoluta al coniuge per la quota di 4/24 di proprietà e ai quattro figli per la quota di 2/24 ciascuno.

Al signor [redacted] e [redacted] il terreno in Villabate alla contrada Puglia su parte del quale insiste un fabbricato rustico costituito dalle sole strutture di piano terra e di primo piano è pervenuto dai signori [redacted] nato a Villabate il [redacted] e [redacted] nato a Villabate il [redacted] con atto di compravendita notar Lucia Scoma del 3/2/1977 Rep. N. 163148, trascritto il 23/2/1977 ai nn. 6919 Reg. Gen. E 5753 registro particolare.



QUESITO 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE (PA), VIA ALDO MORO N° 5 CENSITO AL N.C.E.U. DI VILLABATE AL FOGLIO 2, P.LLA 1377 SUB. 5, PIANO SECONDO, CATEGORIA A/2 (ABITAZIONE TIPO CIVILE);

L'UNITA' EDILIZIA (EDIFICIO)

L'immobile è un edificio a tre elevazioni fuori terra composto da piano piano terra, piano primo e secondo. Al piano terra troviamo un locale commerciale e l'androne di accesso ai piani primo e secondo. Il collegamento verticale avviene per mezzo di scala in c.a. doppia rampa. L'unità oggetto di pignoramento si trova al piano secondo. I piani primo e secondo sono adibiti a residenza. All'unità si accede dal n. 5 della via Aldo Moro.

L'edificio costruito in proprio da vecchio proprietario è costituito da struttura in cemento armato e solai del tipo prefabbricati. L'intonaco di finitura di colore chiaro. **Lo stato fisico** dell'edificio risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione.

Sono evidenti segni di dissesto in più parti. Segni di dissesto sono presenti negli aggetti dell'unità oggetto di stima e nelle murature di compagno esterne prive di intonaco protettivo.

Lo stato d'uso dell'intero edificio, appare in mediocri condizioni.

Confini: su due lati con edifici in aderenza, il fronte strada su prospetto sud, a nord con spazio interno a più edifici.

L'UNITA' RESIDENZIALE (APPARTAMENTO PIGNORATO)

Il bene pignorato ha una altezza utile netta pari a 3,00 metri.

Distribuzione appartamento:

- ingresso-soggiorno;
- n°. 1 w.c.;
- Disimpegno;
- N.° 2 camere;
- Ampia cucina-pranzo;
- Riposto;
- Terrazzo e balcone su via A. Moro;
- Balcone su retrospetto.

Le componenti edilizie dell'unità sono così caratterizzate:

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



- porte interne in legno del tipo massello;
- portoncino ingresso in legno massello;
- infissi esterni in legno con persiane;
- pavimenti in Klin Ker ceramico;
- rivestimenti bagni in ceramica;
- finitura pareti in spatolato e tinteggiatura;

Gli impianti tecnologici sono così caratterizzati:

- impianto idrico sanitario sottotraccia;
- impianto di riscaldamento a pompe di calore del tipo aria-aria (N. 2);
- Impianto elettrico non è dato sapere se conforme alla normativa 46/90 e successive;

Lo stato fisico dell'immobile risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione.

Sono presenti evidenti segni di ammaloramento del solaio di copertura (ambiente cucina) con parti di laterizio distaccati per chiare infiltrazioni di acqua piovana dal terrazzo di copertura. Segni di distacco di intonaco interno sono presenti in corrispondenza della camera da letto piccola. Risulta totalmente ammalorato il cornicione in aggetto sul terrazzo prospiciente la via A. Moro.

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA'

LOTTO UNICO

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE (PA), VIA ALDO MORO N° 5 CENSITO AL
N.C.E.U. DI VILLABATE AL FOGLIO 2, P.LLA 1377 SUB. 5, PIANO SECONDO,
CATEGORIA A/2 (ABITAZIONE TIPO CIVILE);

passaggi di proprietà nel ventennio *ante* pignoramento:

SI al 30/07/2010 per trasferimento da [REDACTED] nata a Villabate il 3 [REDACTED] [REDACTED] nata a New York (USA) il [REDACTED], [REDACTED] nata a New York (USA) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Villabate (PA) il [REDACTED] al signor [REDACTED], per atto di acquisto al rogito del Notaio in Palermo Giovanna Falcone, rep. 6700, Raccolta n. 4004.

Ai signori [REDACTED] nata a Villabate il [REDACTED], [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED], [REDACTED] nato a Villabate (PA) il [REDACTED], [REDACTED] nata a New York (USA) il [REDACTED], [REDACTED] nata a New York (USA) il 1 [REDACTED] i diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Villabate sono pervenuti dal signor [REDACTED] nato a Villabate il [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] denuncia di successione n. 4/4772 ufficio Registro di Palermo del 13/11/1998, trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 9/6/2007 ai

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



nn. 45660 registro generale e 29177 registro particolare, seguita da accettazione tacita di eredità per notar Giovanna Falcone di Palermo del 30/7/2010 rep. N. 6700, trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 4/8/2010 ai nn. 45344 registro generale e 30361 registro particolare. Eredità devoluta al coniuge per la quota di 4/24 di proprietà e ai quattro figli per la quota di 2/24 ciascuno. Al signor [REDACTED] e [REDACTED] il terreno in Villabate alla contrada Puglia su parte del quale insiste un fabbricato rustico costituito dalle sole strutture di piano terra e di primo piano è pervenuto dai signori [REDACTED] nato a Villabate il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Villabate il [REDACTED] con atto di compravendita notar Lucia Scoma del 3/2/1977 Rep. N. 163148, trascritto il 23/2/1977 ai nn. 6919 Reg. Gen. E 5753 registro particolare.

QUESITO 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

LOTTO UNICO

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE (PA), VIA ALDO MORO N° 5 CENSITO AL N.C.E.U. DI VILLABATE AL FOGLIO 2, P.LLA 1377 SUB. 5, PIANO SECONDO, CATEGORIA A/2 (ABITAZIONE TIPO CIVILE);

PER L'EDIFICIO

PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA: Concessione Edilizia in Sanatoria N. 15 DEL 25/07/1995;

DATA DI REALIZZAZIONE: Edificio realizzato negli anni 1967-83;

TITOLI EDILIZI ORIGINARI: Concessione Edilizia in Sanatoria N. 15 DEL 25/07/1995;

CONFORMITÀ EDILIZIA: NO

DIFFORMITA' EDILIZIA: SI

CERTIFICATI D'USO ORIGINARI: Certificazione di abitabilità del Comune di Villabate del 23/02/1996.

PER L'APPARTAMENTO

PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE ALLA ORIGINARIA: SI, Concessione Edilizia in Sanatoria N. 15 DEL 25/07/1995;

CONFORMITA' CATASTALE: NO

DIFFORMITA' CATASTALE: SI

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare risulta essere difforme da quanto riportato in planimetria catastale. Il vano cucina-soggiorno è stato reso indipendente per mezzo della creazione di un tramezzo con vano porta. Nell'ampio spazio di ingresso all'unità, sempre per mezzo di una nuova tramezzatura, è stata ricavata una camera e un riposto. Ad esse si accede per mezzo di un nuovo disimpegno. Il resto dell'appartamento, zona terrazzo e balconi, non è stato variato.

CERTIFICATI D'USO SUCCESSIVI: NO

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



QUESITO 7: STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE (PA), VIA ALDO MORO N° 5 CENSITO AL N.C.E.U. DI VILLABATE AL FOGLIO 2, P.LLA 1377 SUB. 5, PIANO SECONDO, CATEGORIA A/2 (ABITAZIONE TIPO CIVILE);

Occupazione: l'appartamento risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

Titolo di occupazione: proprietà.

Estremi del titolo di occupazione: nessuno

Opponibilità alla procedura: nessuna

Canone: - nessuno

QUESITO 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO UNICO

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE (PA), VIA ALDO MORO N° 5 CENSITO AL N.C.E.U. DI VILLABATE AL FOGLIO 2, P.LLA 1377 SUB. 5, PIANO SECONDO, CATEGORIA A/2 (ABITAZIONE TIPO CIVILE);

PER L'EDIFICIO

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

I debitori riferiscono l'inesistenza di formalità, vincoli e oneri diversi dal pignoramento e che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

ONERI CON REGOLARIZZAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA (a meno di eventuali e diverse deduzioni del giudice e/o del delegato alla vendita) :

Per l'ottenimento della conformità urbanistica:

€. **3.000,00 ca.** per costi stimati per difformità edilizie, per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

ONERI CON REGOLARIZZAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Gli stessi di cui sopra, ove posti d'ufficio a carico dell'acquirente.

QUESITO 9: VERIFICA DI INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE

Al fine di verificare l'esistenza di vincolo demaniale di livello regionale, il C.T.U. in data 01/02/2022 inoltra formale istanza presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III –

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



Unità Operativa 19, Demanio Trazzerale, al fine di trarre informazioni circa l'esistenza di eventuali gravami demaniali.

Alla data odierna non è stata riscontrata dall'ufficio sussistenza di tali vincoli. I costi di affrancamento di tale eventuale vincolo potranno essere ricompresi nella detrazione per assenza di garanzia per vizi, rammentando che ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della L.R. 4/2003, la legittimazione può avvenire sempre e solo su istanza del richiedente.

QUESITO 10: VERIFICA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle indagini catastali possibili, non sono stati riscontrati censi o livelli. Al fine di verificare l'esistenza di eventuali gravami da uso civico, il C.T.U. in data 01/02/2022 inoltra formale istanza presso la Regione Siciliana, Ufficio Regionale Uso Civico.

In data 04/02/2022, prot. n. 9336, veniva trasmessa al sottoscritto nota in risposta in cui si attesta, che per tutto il territorio del comune di Villabate non esistono diritti da uso civico da liquidare.

QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto dichiarato dall'esecutato non vi sono debiti pendenti nei confronti dell'amministrazione condominiale.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

(PIENA ED INTERA PROPRIETA')

APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE (PA), VIA ALDO MORO N° 5 CENSITO AL N.C.E.U. DI VILLABATE AL FOGLIO 2, P.LLA 1377 SUB. 5, PIANO SECONDO, CATEGORIA A/2 (ABITAZIONE TIPO CIVILE);

ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI:

La stima del valore di mercato degli immobili viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile ai beni.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO):

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili.

Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre dell'anno 2021.

Tale classificazione di zona appare la più precisa, poichè coincidente con l'ubicazione dell'immobile in zona di sviluppo del Centro Storico.

Dall'analisi di mercato O.M.I. è risultato che il prezzo al metro quadrato per immobili di tale tipologia con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo economico), va da un minimo di €/mq. **530,00**, riferiti ad immobili in discreto-buono stato di conservazione, ad un massimo di €/mq. **760,00**.

Tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile si prende in considerazione il prezzo medio al metro quadrato di €/mq. **645,00/mq**.

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata dal C.T.U., con i risultati forniti da ulteriore banche dati accreditate in campo immobiliare, e successivamente con un campione di beni, simili per pregio, consistenza e ambito urbano a quelli pignorati, presenti nell'odierno mercato immobiliare di Villabate.

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (**V_m**) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto, ovvero zona sviluppo Centro Storico, è pari ad **€ 609,00/mq** (variando tra un massimo di € 706,00/mq e un minimo di € 511,00/mq) sempre riferiti ad immobili in discreto stato d'uso.

Proseguendo con l'analisi di mercato delle offerte immobiliari in Palermo, zona sviluppo Centro Storico, sono stati presi in esame due immobili, tutti con caratteristiche affini o mediamente omogenee a quello pignorato, ed è risultato che il prezzo medio di vendita (**V_m**) di tali immobili è pari ad **€ 714,00/mq**, dato da un campione con le seguenti variazioni di prezzo; € 678,00/mq (140 mq per € 95.000 in via L. Pirandello), € 750,00/mq (100 mq per € 75.000 via G. Cesare).

Tenuto conto che sia i valori derivanti dalle prime due analisi, (O.M.I. e Borsino Immobiliare), e le indagini di mercato in zona risultano essere tra loro mediamente coerenti, si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi prima ottenuti pari a: € 645,00/mq + € 609,00/mq + € 714/mq = € 1.968 : 3 = **€ 656,00/mq**. Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto, per la successiva stima.



DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO;

Il contesto in cui ricade l'immobile è l'espansione della cittadina di Villabate all'esterno del centro antico. Tipica espansione abusiva degli anni 60-70. Essenzialmente edifici costruiti in proprio privi di qualsiasi gestione pianificata del territorio. Edilizia prevalentemente composta da edifici a tre livelli fuori terra su assi stradali ortogonali. Edilizia priva di qualsivoglia qualità. Edifici spesso incompiuti nell'involucro esterno.

L'UNITA' EDILIZIA (EDIFICIO)

L'immobile dispone di piano terra, primo e secondo.

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni 70.

L'edificio è costituito da struttura intelaiata in c.a. e solai del tipo prefabbricati, balconi in c.a., copertura piana con struttura in c.a., intonaco di finitura di colore chiaro.

Lo stato fisico dell'intero edificio è in mediocri condizioni. Si riscontrano distacchi di intonaci dagli aggetti di secondo piano.

Lo stato d'uso dell'intero edificio, appare in mediocri condizioni.

Confini: a nord con la via Aldo Moro, ad est e ovest con edifici in aderenza, a sud con area privata fra diversi edifici.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ RESIDENZIALE;

Il bene pignorato ha una altezza utile netta pari a 3,00 metri.

Distribuzione appartamento:

- ingresso-soggiorno;
- n° 1 w.c.;
- Disimpegno;
- N.° 2 camere;
- Ampia cucina-pranzo;
- Riposto;
- Terrazzo e balcone su via A. Moro;
- Balcone su retrospetto.

Le componenti edilizie dell'unità sono così caratterizzate:

-porte interne in legno del tipo massello;

- portoncino ingresso in legno massello;

-infissi esterni in legno con persiane;

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



- pavimenti in Klin Ker ceramico;
- rivestimenti bagni in ceramica;
- finitura pareti in spatolato e tinteggiatura;

Gli impianti tecnologici sono così caratterizzati:

- impianto idrico sanitario sottotraccia;
- impianto di riscaldamento a pompe di calore del tipo aria-aria (N. 2);
- Impianto elettrico non è dato sapere se conforme alla normativa 46/90 e successive;

Lo stato fisico dell'immobile risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione.

Sono presenti evidenti segni di ammaloramento del solaio di copertura (ambiente cucina) con parti di laterizio distaccati per chiare infiltrazioni di acqua piovana dal terrazzo di copertura. Segni di distacco di intonaco interno sono presenti in corrispondenza della camera da letto piccola. Risulta totalmente ammalorato il cornicione in aggetto sul terrazzo prospiciente la via A. Moro.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda.

Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda.

In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti.

Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti.

Per quanto riguarda l'adeguamento della sup. coperta lorda, nel caso di unità residenziali ad uso abitativo, trattandosi di una abitazione con ordinaria superficie coperta netta, la soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali, può essere ragionevolmente presa in considerazione. Pertanto, in questo caso, la superficie coperta lorda e la superficie commerciale coincideranno.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



Inoltre, trattandosi di una stima finalizzata alla compravendita del bene, non alla locazione, il calcolo della sup. coperta lorda non potrà prescindere dalle superfici degli ingombri murari.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta	mq. 95,55
Balcone e terrazzo mq. $63,15 \times 1/3 =$	mq. <u>21,05</u>
In totale	mq. 116,60

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 116,60

Determinata la superficie commerciale dell'unità edilizia, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al bene. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione.

Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato.

<i>Coefficienti di correzione relativi all'edificio:</i>	
K1 = 1,00	Per tipologia residenziale intensiva.
K2 = 0,95	Per discreto-buona manutenzione.
K3 = 0,95	Per assenza di rilevanti spazi comuni.
K4 = 1,00	Per presenza di un solo accesso su strada.

<i>Coefficienti di correzione relativi all'appartamento:</i>	
K1 = 1,05	Per piano secondo
K2 = 1,00	Abitabile, non ristrutturato
K3 = 0,95	Per affaccio su due lati
K4 = 1,05	Per esposizione discretamente assoluta.
K5 = 1,00	Per altezza media tra 2,90 mt e 3,20
K6 = 1,00	Per vista prevalentemente libera

Il prodotto dei K è pari a 0,99

Attribuendo a V_m il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad € **656,00**, avremo:

$$V_v/mq. = \text{€ } 656,00/mq \times 0,99 = \text{€ } 649,44,00/mq$$

$$V_vN = \text{€ } 649,44,00/mq \times 116,60 \text{ mq} = \text{€ } 75.724,71$$



Pertanto il valore di mercato, sarà pari a:

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 75.724,71

Applicazione di riduzione pari al 10% rispetto al valore di mercato dell'immobile calcolato per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata Pertanto si avrà:

**VALORE DELL'IMMOBILE PER ASSENZA DI GARANZIA = €. 75.724,71 x 0,10 = €.
7.572,48**

€. 75.724,71 - €. 7.572,48 = €. 68.152,23

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE MANIFESTI (ove posti d'ufficio a carico dell'acquirente):

1) Per l'ottenimento della conformità urbanistica:

€. 3.000,00 per costi stimati per difformità edilizie.

PREZZO BASE PROPOSTO (VALORE VENALE DETRATTO IL 10% (€. 7.572,48) E

DETRATTI I COSTI DI REGOLARIZZAZIONE MANIFESTI (€. 3.000,00) = €. 65.152,23 in
c.t. 65.000,00

QUESITO 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA DEGLI IMMOBILI


Il debitore detiene l'intera quota di proprietà dell'abitazione. Non sussistono quindi quote indivise di altri soggetti non debitori.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

<p>PROCEDURA ESECUTIVA</p> <p>RG. ES. 505/2019</p>	<p style="text-align: center;">UBICAZIONE NEL CONTESTO</p> 		
<p>IMMOBILE: Piena proprietà di una unità abitativa sita in Villabate nella via Aldo Moro n. 5, piano secondo.</p>			
<p>CATASTO: Foglio 2, particella 1377, sub. 5.</p>			
<p>DATI METRICI: Superficie commerciale mq. 116,60</p>			
<p>CONFORMITA' URBANISTICA</p>			
<p>Concessione edilizia in sanatoria n. 15 del 25/7/1995. Certificato di abitabilità rilasciato Comune di Villabate del 23/02/1996.</p>			
<p>VALORI DI MERCATO</p>			
<p>VALORE DI MERCATO (VM)</p>	<p>DETRAZIONI 10 % di Vm</p>	<p>ONERI DI REGOLARIZZAZIONI</p>	<p>BASE D'ASTA in c.t.</p>
<p>75.724,71</p>	<p>7.572,48</p>	<p>3.000,00</p>	<p>65.152,23</p>
<p>NOTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L' U.I. NON E' DOTATA DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) • L' U.I. E' OCCUPATA CON TITOLO DI PROPRIETA' • LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE E' MEDIOCRE 		
<p>Non risulta nessun debito dell'esecutato col condominio</p>			

Palermo 10/03/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Rosolino Gentile

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com

