

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione VI CIVILE**

**ESECUZIONI IMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare:

N. R.G.Es. 393/2022

Creditore procedente:

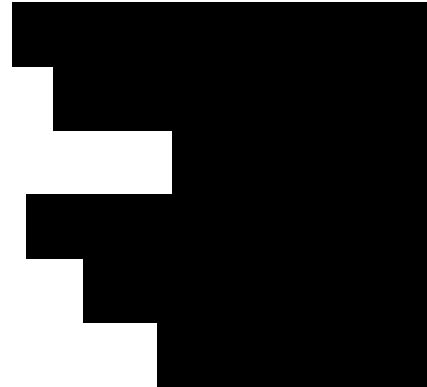
Difeso da:

Debitore:

Giudice:

Esperto Stimatore:

Custode Giudiziario:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

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

Palermo, li 02.10.2023

L'Esperto per la Stima



## INDICE

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

## **1 Premessa**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n.12: Procedere alla valutazione dei beni

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

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

Allegato n.1 *Verbale di sopralluogo del 21.07.2023*

Allegato n.2 *Documentazione fotografica*

Allegato n.3 *Documentazione catastale*

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

Allegato n. 4 *Atto di compravendita del 22.07.2009*

Allegato n. 5 *Atto di permuta del 29.01.1987*

Allegato n. 6 *Comune di Villabate\_*

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

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

Allegato n. 9 *Documentazione regolarità urbanistica:*

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

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

Allegato n.11 *Computo metrico estimativo*

Allegato n.12 *Valori di riferimento OMI\_II semestre 2022*

Allegato n.13 *Valori di riferimento Borsino Immobiliare\_luglio 2023*

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

Allegato n.15 *Valori immobiliari dichiarati*

### **3 Sezione "A" Contenuto dell'incarico dell'Esperto**

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

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

### **4 Svolgimento delle operazioni peritali**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.1 Diritti reali**

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

## **5.2 Identificazione catastale beni pignorati**

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

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



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

### **6.1 Elencazione ed individuazione del bene componente il lotto**

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

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

### **6.2 Ubicazione e descrizione dell'immobile**

#### **6.2.1 Ubicazione dell'immobile e caratteristiche generali del contesto**

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

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



### **6.2.2 Descrizione del fabbricato**

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

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

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



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

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

### **6.2.3 Descrizione del bene**

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

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



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



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



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



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

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

### 6.2.3 Dati metrico dimensionali riscontrati in sede di sopralluogo del 21.07.2023

Superficie utile unità immobiliare = **60.00 mq**

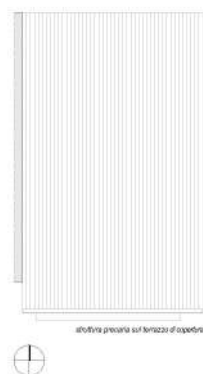
Superficie balconi = 13.20 mq

Superficie terrazzo di copertura = 19.00 mq

Superficie lorda = mq 75.00 mq

Superficie commerciale = **84.66 mq**

(cfr.all.n.8)



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

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

**al 14.03.2023**

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

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

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

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

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

*Intestati:* 

Diritto di **proprietà per 1/1**

**dal 09.11.2015**

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

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

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

**dal 11.06.2003**

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

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

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

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

## STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

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

[REDACTED]

Diritto di: Da verificare coniugata in regime di comunione legale

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

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

[REDACTED]

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

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

**dal 22/07/2009**

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

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

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

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

### **7.2 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale**

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

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

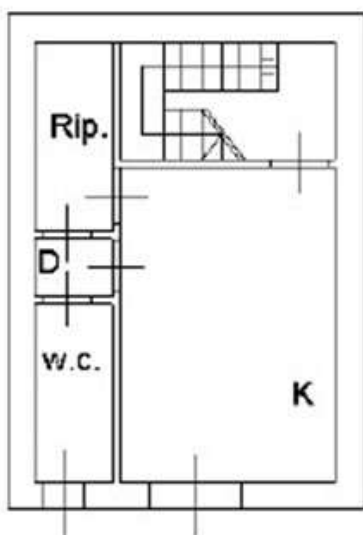
Sul **prospetto** prospiciente la via Cappellini:

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

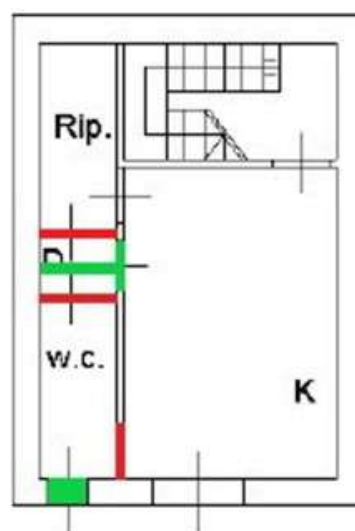
Sul **terrazzo di copertura**:

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

(cfr. all.n.10)



*planimetria catastale in atti*



*planimetria schematica modifiche riscontrate*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### 11 Stima dei costi per regolarizzazione immobile

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

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

L'immobile di cui alla presente relazione di proprietà del debitore esecutato [REDAZIONE] per la quota di 1/1, alla data del sopralluogo [REDAZIONE]

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso il Comune di Villabate\_Servizi Demografici, il sig. [REDAZIONE] (cfr. all.n.6)

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

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

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

#### TRASCRIZIONI

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

Grava su VILLABATE Foglio 3 Particella 155 Sub 3.

## ISCRIZIONI

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

Grava su VILLABATE Foglio 3 Particella 155 Sub 3.

### **13.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

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

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

Pertanto, si avrà:

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

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

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

**(Quesiti n.9 n.10)**

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

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

### **(Quesito n.11)**

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

## **16 Valutazione dei beni (Quesito n.12)**

### **16.1 Criteri di valutazione**

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

VALRIF \*MQ, ove

VALRIF. = dato dalla media dei valori rilevati

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

Pertanto si avrà:

*Dati desunti per l'abitazione*

1. Fonti di riferimento per la determinazione del VALRIF:

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

II SEMESTRE 2022

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

*Dati di riferimento per immobili a destinazione residenziale*

Destinazione: Abitazioni civili    Stato conservativo: Normale

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

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

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

LUGLIO 2023

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

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

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

Fonte: [www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari](http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pertanto:

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

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

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

*Coefficienti di merito applicati all'unità immobiliare:*

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

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

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

### **17 Determinazione del valore commerciale dell'immobile**

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

Dati assunti per la valutazione:

Configurazione immobile assunta per la valutazione

Edificio unifamiliare su tre livelli

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

VALRIF = €/mq 868,87

MQ (Superficie complessiva commerciale): mq 84,66

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

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

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

Costi per Attestato Prestazione Energetica € 250,00

Si avrà pertanto:

**Valore stimato dell'immobile: € 73.558,53**

*A detrarre*

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

*A detrarre*

Costi per Attestato Prestazione Energetica € 250,00

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

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

Si avrà pertanto:

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

### **18 Scheda riassuntiva**

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

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

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

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

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

Palermo, li 02.10.2023

L'Esperto per la Stima





TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 1

*verbale di sopralluogo del 21.07.2023*

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

Premesso che con Decreto di Nomina di fissazione udienza, ex art.569 c.p.c., notificato in data 09.03.2023, il G.E. della Sez. VI Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, dott.ssa Valentina Imperiale conferiva allo scrivente arch. SALVATORE NOTARO nomina di Esperto per la Stima nella P.E. n. R. Ge. Es. 393/2022, promossa da BARCLAYS BANK IRELAND PLC c/ IACÒ GIUSEPPE; che, unitamente al C.G. avv. FLORA D'ALIA, in data 21 giugno 2023, lo scrivente effettuava infruttuosamente il primo tentativo di accesso presso l'immobile di cui agli atti di causa; il giorno 21 luglio 2023 alle ore 9.00 lo scrivente arch. SALVATORE NOTARO, unitamente al C.G. avv. FLORA D'ALIA, si recava presso l'immobile oggetto del pignoramento sito in Villabate (PA), via Cappellini n. 42/44, censito al N.C.E.U. al foglio 3 particella 155 sub 3 per eseguire il primo accesso. Erano, inoltre, presenti: il sig. MARTINES ROSOLINO il fabbro che ha consentito l'accesso all'immobile - L'arch. SALVATORE NOTARO nel corso del sopralluogo ha eseguito il rilievo metrico e fotografico, presso apponti se fosse sparse suotato informazioni riguardanti lo stato dell'immobile, la sua consistenza, materiali e rifiniture presenti nello stesso. All'interno del visivo non risultano degradi e/o dissesti che pregiudichino la sicurezza statica dell'immobile -

Alle ore 10,15 si chiude il seguente  
verbale                     

L.C.S

~~Flora D'Alto~~

~~Flora D'Alto~~  
Martina Rosolino

TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 2

*documentazione fotografica*



*foto n. 1*



*foto n. 2*



*foto n. 3*



*foto n. 4*



*foto n. 5*



*foto n. 6*



*foto n. 7*



*foto n. 8*





*foto n. 9*



*foto n. 10*



*foto n. 11*



*foto n. 12*



*foto n. 13*



*foto n. 14*



*foto n. 15*



*foto n. 16*





*foto n. 17*



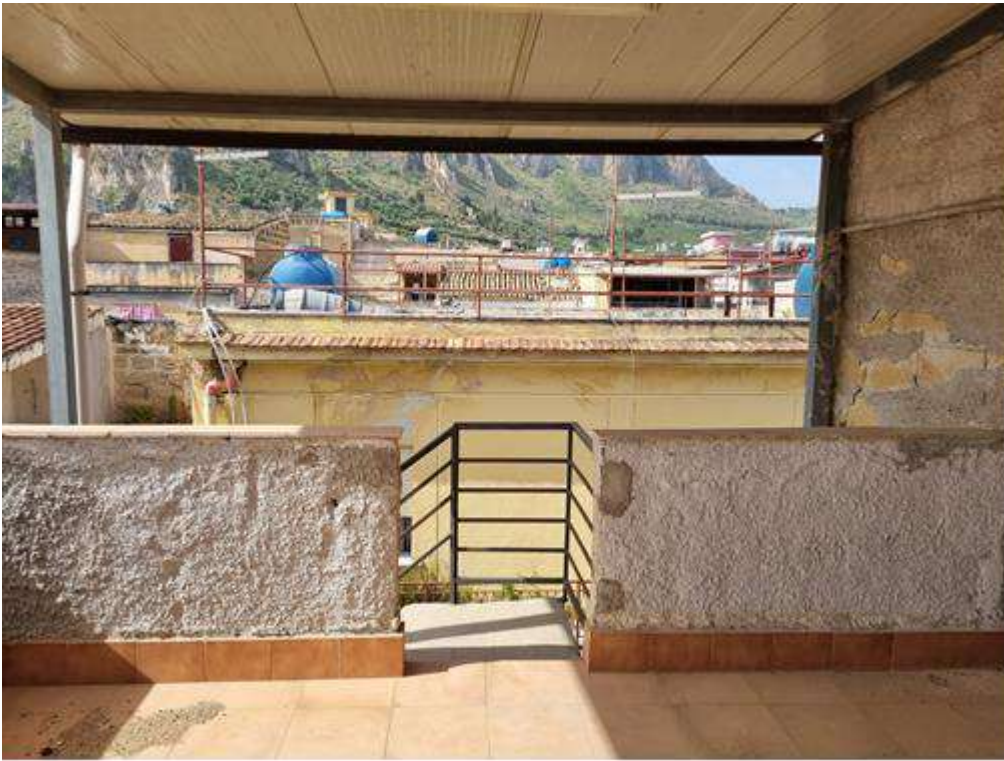
*foto n. 18*



*foto n. 19*



*foto n. 20*



*foto n. 21*



*foto n. 22*

TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 3

*documentazione catastale*





Dichiarazione protocollo n. 000307257 del 11/06/2003

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Palermo**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villabate

Via Cappellini

civ. 42-44

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 155

Subalterno: 3

Compilata da:

Abbate Franco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Palermo

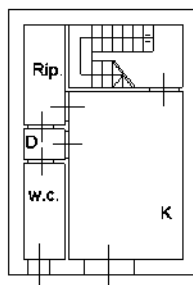
N. 2156

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**

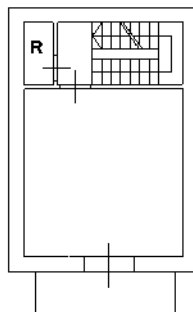
H=3.30



VIA CAPPELLINI

**PIANO PRIMO**

H=3.10



**PIANO SECONDO**

H=2.80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2023 - Comune di VILLABATE(L916) - < Foglio 3 - Particella 155 - Subalterno 3 >  
VIA CAPPELLINI n. 42-44 Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/03/2023



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/03/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **VILLABATE (L916) (PA)**

Foglio **3** Particella **155** Subalterno **3**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **VILLABATE (L916) (PA)**

Foglio **3** Particella **546**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 169,66**

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **3** Particella **155** Subalterno **3**

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

**Dati di superficie:** Totale: **86 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **81 m<sup>2</sup>**

> **Intestati catastali**

➤ **1. IACO' Giuseppe (CF CIAGPP71R08G273E)**

nato a PALERMO (PA) il 08/10/1971

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

📅 **dal 11/06/2003**

**Immobile attuale**

Comune di **VILLABATE (L916) (PA)**

Foglio **3** Particella **155** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 11/06/2003 Pratica n. 307257 in atti dal 11/06/2003 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19361.1/2003)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **VILLABATE (L916) (PA)**  
Foglio **3** Particella **155** Subalterno **1**  
Foglio **3** Particella **155** Subalterno **2**

## > Indirizzo

📅 dal 11/06/2003

**Immobile attuale**

Comune di **VILLABATE (L916) (PA)**

Foglio **3** Particella **155** Subalterno **3**

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

VARIAZIONE del 11/06/2003 Pratica n. 307257 in atti dal 11/06/2003 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19361.1/2003)

## > Dati di classamento

📅 dal 11/06/2003

**Immobile attuale**

Comune di **VILLABATE (L916) (PA)**

Foglio **3** Particella **155** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 169,66**

Categoria **A/4<sup>e</sup>**, Classe **4**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE del 11/06/2003 Pratica n. 307257 in atti dal 11/06/2003 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19361.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita validati

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **VILLABATE (L916) (PA)**

Foglio **3** Particella **155** Subalterno **3**

Totale: **86 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **81 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

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

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VILLABATE (L916)(PA) Foglio 3 Particella 155 Sub. 3**

➤ **1. FONTANA Maddalena (CF FNTMDL44B59L916B)**

nata a VILLABATE (PA) il 19/02/1944

📅 dal 11/06/2003 al 21/10/2004

Diritto di: Da verificare coniugata in regime di comunione legale (deriva dall'atto 1)

➤ **1. BENIZIO Maria (CF BNZMRA68E59G273J)**

nata a PALERMO (PA) il 19/05/1968

📅 dal 21/10/2004 al 22/07/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

1. VARIAZIONE del 11/06/2003 Pratica n. 307257 in atti dal 11/06/2003 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19361.1/2003)

2. Atto del 21/10/2004 Pubblico ufficiale FALLETTA TOMMASO Sede VILLABATE (PA) Repertorio n. 36876 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33116.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 03/11/2004

3. Atto del 22/07/2009 Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Sede BAGHERIA (PA) Repertorio n. 52176 - COMPRAVENDITA \*\*\*ATTO NOTAIO TOMMASO FALLETTA DEL 21.10.2004, REGISTRATO IN PALERMO IL2 7.10.2004 AL N. 4570, IVI

Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

➤ **1. IACO' Giuseppe (CF CIAGPP71R08G273E)**  
nato a PALERMO (PA) il 08/10/1971  
📅 dal 22/07/2009  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

TRASCritto IL 2.11.2004 AI NN. 52996/33116. Nota  
presentata con Modello Unico n. 41222.1/2009 Reparto  
PI di PALERMO in atti dal 28/07/2009

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare



TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 4

*atto di compravendita del 22.07.2009*

Rep. 52176

Racc. 7055

Compravendita \_\_\_\_\_

REPUBLICCA ITALIANA \_\_\_\_\_

L'anno duemilanove. Il giorno ventidue del mese di luglio.

22.07.2009 \_\_\_\_\_

In Bagheria nel mio studio in corso Butera n° 500. \_\_\_\_\_

Innanzi a me avv. Domenico Zalapì, notaio in Bagheria, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Palermo,

\_\_\_\_\_ sono presenti i signori: \_\_\_\_\_

- Benizio Maria, casalinga, nata in Palermo il 19 maggio 1968, residente in Villabate in via Vincenzo Errante n. 11, codice fiscale BNZ MRA 68E59 G273J, coniugata in regime di separazione di beni; \_\_\_\_\_

- Iacò Giuseppe, impiegato, nato in Palermo in data 8 ottobre 1971, residente in Milano in via Ippodromo n. 8, codice fiscale CIA GPP 71R08 G273E, stato libero. \_\_\_\_\_

Detti componenti, della cui identità sono certo, mi fanno richiesta perchè riceva il presente atto in forza del quale convengono e stipulano quanto segue: \_\_\_\_\_

la signora Benizio Maria vende, con ogni garanzia, al signor Iacò Giuseppe, che in compra accetta, il diritto di piena proprietà sulla casa in Villabate in via Cappellini nn. 42,44. Si compone di un vano ed accessori al piano terra, di un vano ed accessorio al primo piano e di un vano e anti-stante terrazzo al secondo piano. Confina con proprietà La

AGENZIA DELLE ENTRATE DI BAGHERIA

Registrato il 24-7-2009 al n. 1436 Serie AT  
Pagati € 1.154,00 con il contributo di quest'Ufficio



*Domenico Maria  
Tomasini*

Scala, con proprietà Pitarresi, con proprietà Gandolfo e con via Cappellini. In catasto al comune di Villabate foglio 3 particella 155 sub. 3 in via Cappellini n. 42,44 piano T,1,2 cat. A/4 cl 4 vani 4,5 RC. 169,66.

L'immobile è pervenuto alla venditrice con atto notaio Tommaso Falletta del 21.10.2004, registrato in Palermo il 27.10.2004 al n. 4570, ivi trascritto il 2.11.2004 ai nn. 52996/33116. La vendita procede nello stato di fatto in cui l'immobile si trova, con accessori, pertinenze, servitù attive e passive e con quelle che risultano dallo stato dei luoghi. La parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto è stato costruito in conformità alla concessione edilizia n. 16 rilasciata dal comune di Villabate in data 29.04.2003. E' stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal comune di Villabate il 25.06.2003.

Il prezzo è stato tra le parti convenuto in euro 80.000 (ottantamila) che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte compratrice alla quale rilascia quietanza a saldo. Ad ogni effetto di legge le parti dichiarano in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali ed amministrative in caso di dichiarazioni mendaci che il prezzo è stato pagato nel modo seguente: la somma di euro 2.000 con assegno bancario non trasferibile n. 3132537130 tratto su UniCredit Banca filiale di San Donato Milanese e la somma di



euro 78.000 a mezzo assegno circolare non trasferibile n. KD

6001271044 emesso a Milano da Barclays Bank Plc; la cessione

è stata conclusa con la mediazione della Immobiliare Villa-

bate srl con sede in Villabate in viale Europa n. 285, P.IVA

Trascritto in Palermo

05605700821 iscritta a Palermo al n. 1324 REA 265402, ruolo

n. 28.7.2009

mediatori 1429 per la somma di euro 3.000 da parte dell'ac-

n. 58988/41222

quirente che ha pagato con assegno bancario non trasferibile

n. 3531458372 tratto su UniCredit Banca filiale di San Donato

Milanese.

La parte venditrice dichiara che quanto col presente venduto

è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, libero da i-

scrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, pesi e

vincoli di qualsiasi natura; di spogliarsi sin da ora di

tutti i diritti, le azioni, ragioni che le competono o po-

tranno competerele sopra quanto col presente venduto, inve-

stendone e surrogandone la parte compratrice che ora stesso

viene immessa nel possesso; di rinunciare ad ogni eventuale

diritto di ipoteca legale. Le spese del presente atto e con-

sequenziali a carico della parte compratrice che richiede

l'applicazione dell'art. 1 comma 497 della Legge 266/2005 e

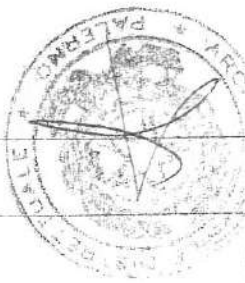
D.L. 4.7.2006 n. 223 convertito in legge 4.8.2006 n. 248, di-

chiarando che le parti non agiscono nell'esercizio di atti-

ività commerciali, artistiche o professionali e che trattasi

di immobile ad uso abitativo. Il suo valore catastale è di

euro 19.600. La parte compratrice invoca i benefici fi-



scali di cui alla Legge 549/95 e 448/98 (credito di imposta) dichiarando che il presente acquisto è in sostituzione dell'immobile comprato con le agevolazioni "prima casa" con atto a rogito del notaio Angelo Squintani del 10.11.2005 registrato a Lodi il 5.12.2005 al n. 7683 per la somma di euro 70.000, venduto in data 25.11.2008 con atto notaio Filippo Salvo registrato a Milano in data 11.12.2008 al n. 29397 IT; di non essere titolare di alcun diritto di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune di Villabate; di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte compratrice con le agevolazioni che si sono succedute nel tempo sulla cosiddetta "prima casa" ad eccezione di quanto sopra; che è emigrato a Milano per motivi di lavoro e che trattasi di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969.

La parte compratrice, consapevole delle condizioni in cui versa l'immobile circa la qualificazione energetica, dichiara che provvederà a far sì che possa ottenere l'attestato di certificazione energetica di cui alla Legge 6.8.2008 n. 133.

Le parti, di comune accordo, derogano all'obbligo di garanzia degli impianti e si dichiarano edotte dell'obbligo di denuncia della presente cessione all'autorità di pubblica sicu-

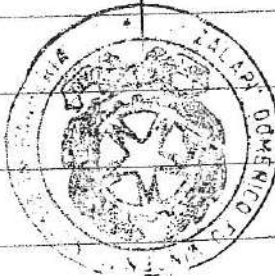


rezza. La parte venditrice dichiara di avere abitato l'immo-  
bile fin dall'acquisto e che intende comprarne un altro entro  
un anno da oggi. La proposta contrattuale di compravendita è  
stata registrata in Bagheria in data 15.5.2009 al n. 1169 se-  
rie 3. E' stata pagata l'imposta di Registro con mod. F/23  
di euro 178 in data 13.5.2009.

Il presente atto è stato da me notaio letto ai componenti  
che l'approvano. Scritto da persona di mia fiducia e da me  
notaio in due fogli dei quali occupa quattro pagine e quanto  
della quinta. Si sottoscrive alle ore diciassette e minuti  
venti.

*Luigi Maria  
Jaco Giuseppe*

*red. Bonfanti*



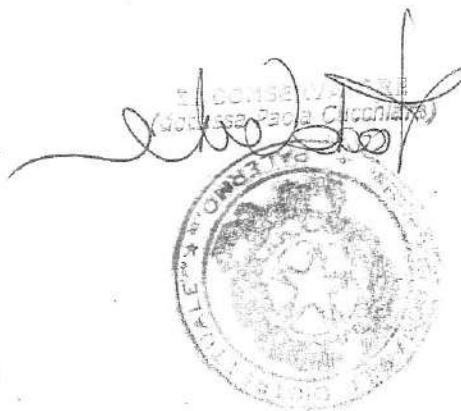
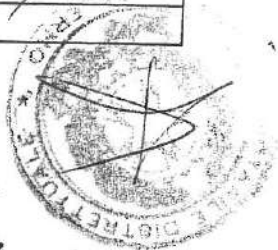
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
DI PALERMO

La presente copia fotostatica, composta di 6 pagine, è conforme all'originale depositato in questo Archivio.

Si rilascia in carta esente da bollo ai sensi dell'art. 18, comma 2, del d.P.R. 30 maggio 2022, n. 115, per uso procedimento giudiziario a richiesta di NOTARO SALVATORE.

Palermo, 13 GIU. 2023

Bolletta n.	3023
del	08/06/2023
Riscosse €	33,00
Supplemento €	/
Bolletta n.	/
del	/



TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 5

*atto di permuta del 29.01.1987*

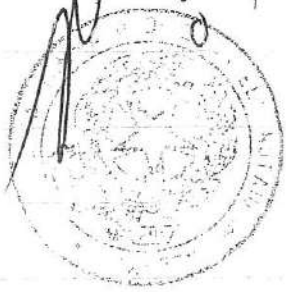




00038



*Stipulatus*  
*Fontana*  
*Vincenzo*



da me datane alle parti ; \_\_\_\_\_

persone della cui identità sono io Notaro certo, che dichiarano e convengono quanto segue : \_\_\_\_\_

Art.1) La signora Fontana Anna cede e trasferisce in permuta in favore della signora Fontana Maddalena, per la quale a tale titolo accetta il procuratore Giannone Vincenzo : \_\_\_\_\_

casa di vecchia costruzione, sita in Villabate, Via Cappellini, n.ri 42-44, composta di un vano a piano terra, un vano a primo piano, con cucina ed antistante terrazza a secondo piano ed area libera soprastante; confinante con proprietà Gandolfo, proprietà La Scala, proprietà Pitarresi e Via Cappellini. \_\_\_\_\_

Il piano terra figura in catasto alla partita 492, foglio 3, particella 155, Ctg.A/5, Cl.2^, vani uno, rendita lire 198. \_\_\_\_\_

Il primo piano ed il piccolo vano ad esso soprastante con terrazza, pur essendo anch'essi di vecchia costruzione, non figurano in catasto ove sono stati denunziati con scheda registrata li 11/11/1981 al n.15316.

Pervenuta in forza dell'atto di donazione-vendita e divisione 27/11/1981 Notar Lucia Scoma, registrato al n.26774, trascritto il 28/12/1981 ai n.ri 48335/38987 e seguenti. \_\_\_\_\_

A norma della legge 28/2/1985 n.47, articolo 40, comma



000585



secondo, la cedente, da me ammonita ai sensi dell'art. 26 della legge 4/1/1968 n.15, dichiarata sotto la sua personale responsabilità, che la costruzione di detta casa é stata eseguita in data anteriore all'1/9/1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia.

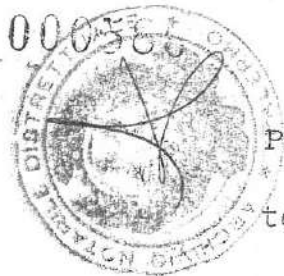
Valore Lire *due milioni (L. 12.000.000)*. —

Art.2) In corrispettivo, il signor Giannone Vincenzo, in nome e conto della signora Fontana Maddalena, cede e trasferisce in permuta in favore della signora Fontana Anna, che a tale titolo accetta : —

Casa con annesso terreno sita in comune di Misilmeri, contrada Canneto, composta di un vano a piano terra ed un vano a primo piano ed accessori; confinante con eredi D'Agati Pietro, Macchiarella Giovanni, Randazzo Carmelo e viottolo; accertata in catasto alla partita 7058, foglio 3, particella 550. —

Detta casa si appartiene per costruzione eseguita su terreno <sup>2</sup> pervenuto in forza del citato atto di donazione-vendita-divisione 27/11/1981 Notar Lucia Scoma, *che ha* <sup>4</sup>

Dichiara la cedente, a mezzo del procuratore, a norma della legge 28/2/85, n.47 che la casa è stata costru- <sup>3</sup> ~~ta~~ nell'anno millenovecentottantadue in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata domanda di sanatoria al Comune di Misilmeri in data 20/9/1986—



Prot.N. 13649 e sono stati pagati i due terzi dell'intera oblazione come risulta dalle ricevute N.ri 775 e 776 del 16/9/1986-Ufficio Postale di Villabate, quale domanda unitamente alle datte due ricevute viene qui allegata sub "B" previa lettura da me datane alle Parti.

Valore lire *doici milioni (L. 12.000.000)*

Art.3) Agli effetti fiscali si dichiara che essendo pari i valori dei beni permutati nessun conguaglio intercorre tra le Parti.

Art.4) Si autorizza la trascrizione con rinuncia alla iscrizione di ipoteca legale.

Art.5) Le spese dell'atto e dipendenti sono a carico delle permutanti in parti uguali.

Dichiarano le Parti che tra loro non sussiste rapporto di parentela in linea retta o che tale sia considerato ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

Richiesto io Notaro ricevo questo atto scritto da persona di mia fiducia e da me completato in quattro pagine di due fogli, da me letto alle Parti che a mia domanda lo approvano.

<sup>1</sup> Sele: "18 settembre 1912" e sostituirli: "Quarto n. 18"; <sup>2</sup> Adde: "entere due cinque e centiare trenta (due 5.30)"; <sup>3</sup> Leggesi: "costituita"; <sup>4</sup> Adde: "avuto per oggetto, tra altro, i beni

provenienti per successione di Fontana Filippo,  
deceduto il 27.5.1971 (Den. n. n, Vol. 2233 del  
18.8.1971).

Sono quattro fogli con tre fogli cancellati,  
da me redatti e letti alle parti e in affirma-  
no

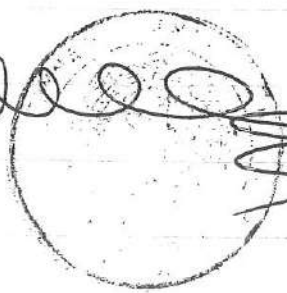
Fontana Anna  
Fontana Vincenza

Bonvicini Galea

Cassa Notarile L. 17773

Tassa archivio L. 10000

SPECIFICA		
Carta	L.	6000
Scritturazione »		2000
Repertorio »		500
Onorario »		89027
Cassa Notarile »		17773
Tassa archivio »		10000
Copia Registro »		35000
Copia voltura »		10000
Tassa Registro »		1.651.000
Accesso »		
Totale f		1823500



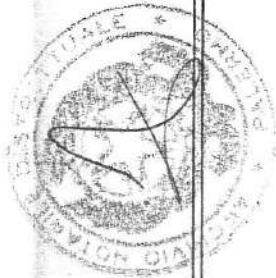
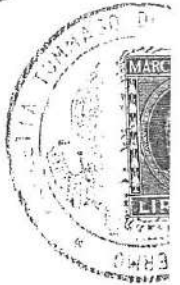
Allepeto - A - Del Rep. N. <sup>7550</sup>/<sub>3802</sub>

PROCURA SPECIALE

\*\*\*\*\*

o Legale  
lli Bove  
11th Ave.,  
lyn, N.Y.  
-U.S.A.  
680-5600

Stati Uniti d'America del Nord  
Stato di New York  
Contea di Kings



L'anno millenovecento *ttantacinque* il giorno  
*cinque* del mese di *Marzo* nella  
Citta' di New York, nel mio Ufficio sito al No. 6502 Undicesima  
Avenue, Borgo di Brooklyn.

Innanzi a me, *JOSEPH C. BOVE*, Notaio Pubblico,  
residente nella Citta' di Brooklyn, New York, debitamente auto-  
rizzato in e per lo Stato di New York, si e' personalmente  
presentata *la Signora FONTANA MADDALENA in SCIRE'* nata a Villabate  
(Prov. Palermo) il 19 Febbraio 1944, residente al No. 1725 68th Str  
Brooklyn, New York 11204.

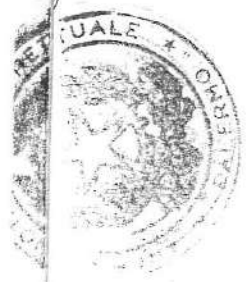
della cui identita' personale io Notaio sono certo ed in presenza  
dei due sottoscritti testi cogniti fidefacenti e legalmente res-  
ponsabili mi ha dichiarato di voler nominare e costituire,  
come in effetti con il presente atto nomina e costituisce  
procuratore speciale il Signor *GIANNONE VINCENZO*, nato a Villa  
(Prov. Palermo) il 28 Agosto 1948, residente in Villabate, Via XX 9  
No. 12, affinche' il medesimo, in nome e conto della mandante proceda  
permuta del terreno in Misilmeri, contrada Cannita, esteso are cir-  
centiare trenta (are 5.30) circa, e per quanto si trova con annessi  
composta di piano terra e primo piano, riportato in catasto alla 1  
25416, foglio 3, particella 43, ed alla partita 20989, foglio 3, 1  
\*\*Continua\*\*



000588

37

550; di proprieta' della mandante, con la casa in Villabate, Via Cappellini N.ri 42-44, composta di un vano terrano, un vano a primo piano, con cucina e terrazza al secondo piano ed area libera, distinta in catasto al foglio 3, particella 155, per quanto riguarda il piano terra, e denunciata all'UTE con scheda registrata l'11/1/1971 al No.15316, per quanto riguarda il primo ed il secondo piano; di proprieta' di FONTANA ANNA. All'uopo il nominato procuratore, in nome e conto della mandante, potra' precisare meglio gli immobili da permutare nella esatta consistenza e confini, con relativi titoli di provenienza, indicare valori agli effetti fiscali, ricevere e pagare eventuali conguagli, rilasciando e ricevendosene la relativa quietanza, sottoscrivere la dichiarazione ai fini dell'imposta INVIM, autorizzare voltura e trascrizione, rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale, concordare patti, clausole e condizioni di uso e fare quanto altro necessario.



e  
ta  
la



0058

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

- 1. Country: United States of America  
This public document
- 2. has been signed by..... Anthony N. Durso .....
- 3. acting in the capacity of..... County Clerk .....
- 4. bears the seal/stamp of..... the County of Kings .....



CERTIFIED

- 5. at Albany, New York 6. the..... 16th day of April, 1985 .....
- 7. by Special Deputy Secretary of State, State of New York
- 8. No. .... 16,958 .....
- 9. Seal/Stamp

10. Signature:

*James C. Aube*  
 \_\_\_\_\_  
 JAMES C. AUBE, Special Deputy Secretary of State



A

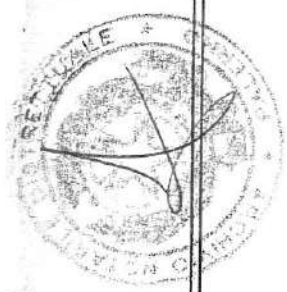




Traduzione della presente APOSTILLA-(convenzione-  
de La Haye- del 5 Ottobre dell'anno 1961-

- 1)-Stati Uniti dell'America-Documento Pubblico-
- 2) Firmato da Anthony N. Durso;-Cancelliere -3-)
- 4) Autenticato portando timbro Contea di Kings-
- 5) Albany- New York;- (6 data 16 APR. 1985)
- 7) Deputato Secretario di Stato di New York-
- 8) Numero 16.958 (-9- Timbro/Stampa
- 10) Firma JAMES C. AUBE

Faccia insomma quanto far potrebbe la mandante se present e con promessa sin da ora di rato e valido.



Del che richiesto io Notaio ho steso in lingua italiana il presente atto, rilasciato in originale, che, nella Continua Presenza dei testi, io, Notaio, ho letto e spiegato alla mandante che approva e conferma dichiarando esser il tutto conforme alla sua volonta', ed in conformita' viene sottoscritto sia dalla mandante che dai testi e me Notaio Pubblico.



Mandante: *Fontana Maddalena in Sciro*

Firma

Testi - 1. *Di Gesaro Terese*  
2. *Antonio Sora*

Notaio Pubblico

*Joseph C. Bove*  
JOSEPH C. BOVE  
NOTARY PUBLIC State of New York  
No. 24-4617847  
Qualified in Kings County  
Commission Expires March 30, 1985

Brooklyn, New York

Kings County

New York State

Date: MARCH 06/1985



State of New York  
County of Kings

ss.:

N<sup>o</sup> 33176

Form 1

I, ANTHONY N. DURSO, Clerk of the County of Kings, and also Clerk of the Supreme Court for the said County, the same being a Court of Record, having a seal, DO HEREBY CERTIFY, That

*Joseph C. Gore*

whose name is subscribed to the deposition, certificate of acknowledgment or proof of the annexed instrument, was at the time of taking the same a NOTARY PUBLIC in and for the State of New York, duly commissioned and sworn and qualified to act as such throughout the State of New York; that pursuant to law a commission, or a certificate of his appointment and qualifications, and his autograph signature, have been filed in my office; that as such Notary Public he was duly authorized by the laws of the State of New York to administer oaths and affirmations, to receive and certify the acknowledgment or proof of deeds, mortgages, powers of attorney and other written instruments for lands, tenements and hereditaments to be read in evidence or recorded in this State, to protest notes and to take and certify affidavits and depositions; and that I am well acquainted with the handwriting of such Notary Public, or have compared the signature on the annexed instrument with his autograph signature deposited in my office, and believe that the signature is genuine.

IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto set my hand and affixed the seal of the said Court and County this

day of

19

*Anthony N. Durso*

Clerk

288 APR 12 1985

**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
DI PALERMO**

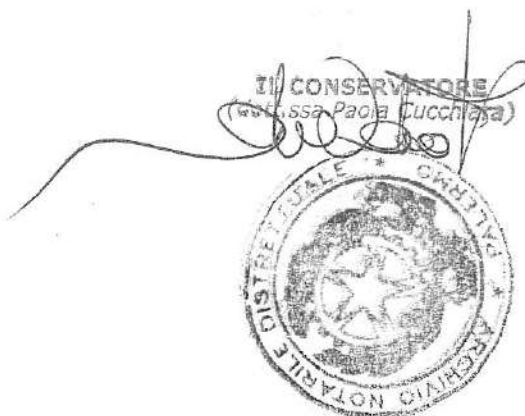
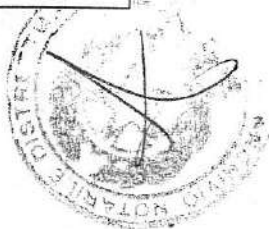
La presente copia fotostatica, composta di 12 pagine, è conforme all'originale depositato in questo Archivio.

Escluso allegato "B" (DONANDA DI SANATORIA)

Si rilascia in carta esente da bollo, ai sensi dell'art. 18, comma 2, del d.P.R. 30 maggio 2022, n. 115, per uso procedimento giudiziario, a richiesta di NOTARO SALVATORE.

Palermo, **13 GIU. 2023**

Bolletta n.	3024
del	08/06/2023
Riscosse €	
Supplemento €	/
Bolletta n.	/
del	/



TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 6

*attestazione irreperibilità\_comune di Villabate (PA)*



# COMUNE DI VILLABATE

PROVINCIA DI PALERMO

N. 2488

## ATTESTAZIONE DI IRREPERIBILITA'

Il Sindaco

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente e delle informazioni assunte

CERTIFICA CHE

**IACO' GIUSEPPE**

Nato a PALERMO (PA) il 08/10/1971

Atto N.3691 P.I S.A Anno 1971 PALERMO (PA)

Gia' qui residente in VIA CAPPELLINI 44 P. T

Risulta cancellato ai sensi del D.P.R. 30/05/1989 n. 223 dal 16/11/2022

Si rilascia in carta libera

Diritti di segreteria € 0,26

VILLABATE, 11 luglio 2023



D'Ordine del Sindaco

Giuseppa Lo Casto

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

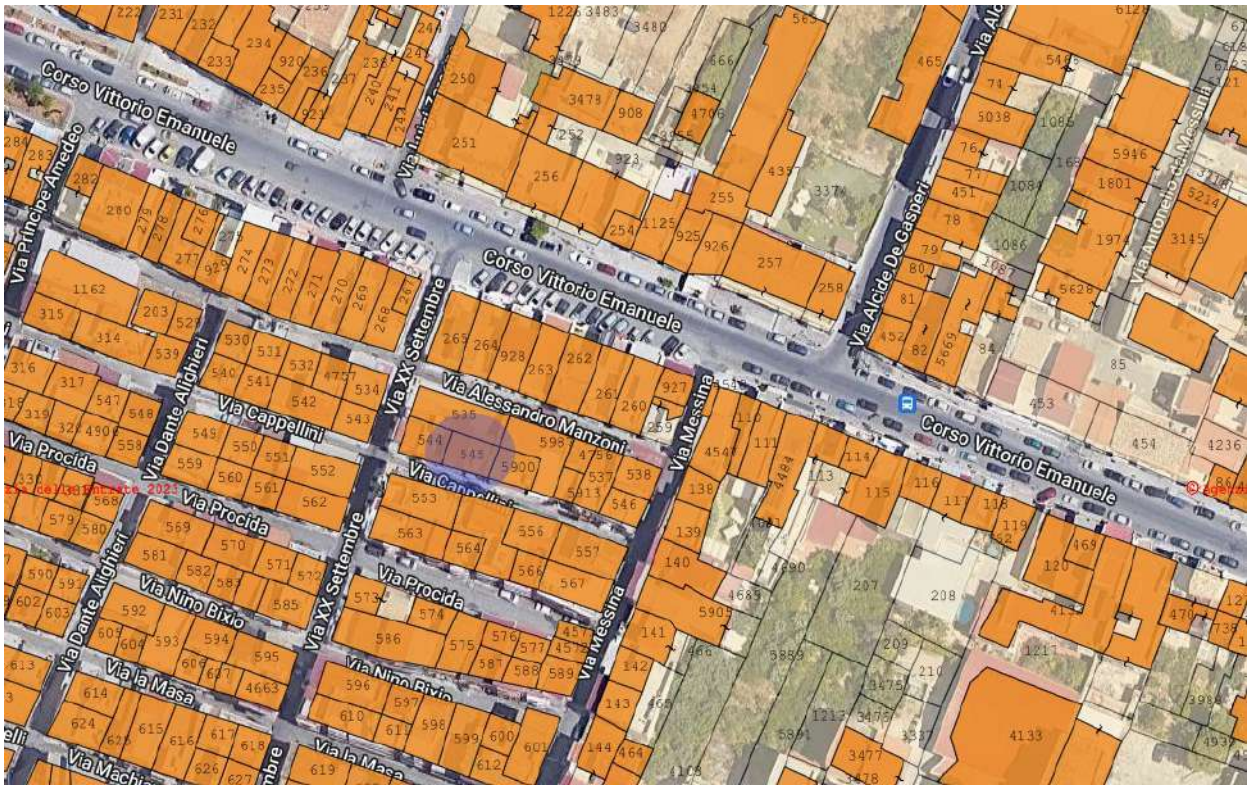
TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 7

*sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa*





*sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa\_fonte agenzia delle entrate*



*ortofoto\_fonte google earth*



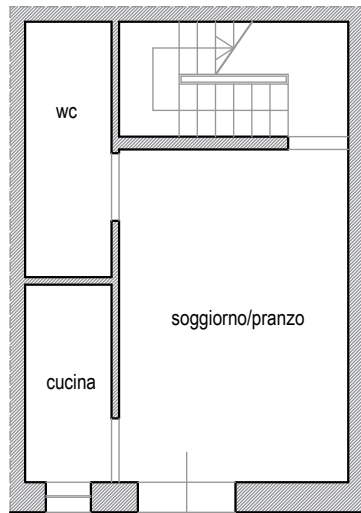
TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 8

*Planimetria stato di fatto al 21.07.2023*

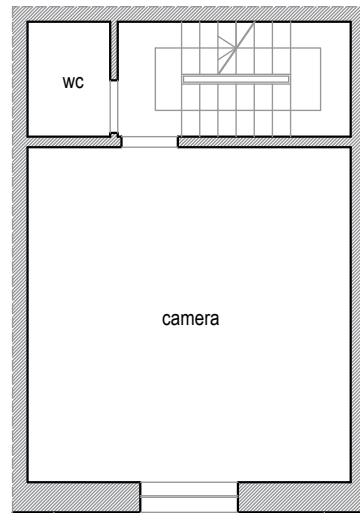
fg 3 p.la 535



via cappellini

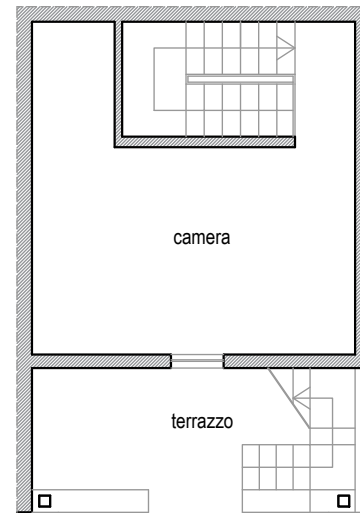
piano terra

fg 3 p.la 5900



balcone

piano primo



terrazzo

balcone

piano secondo



terrazzo di copertura

terrazzo

balcone

copertura

fg 3 p.la 544



TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 9

*documentazione regolarità urbanistica*

# COMUNE DI VILLABATE

(PROVINCIA DI PALERMO)

UFFICIO URBANISTICA – SEZIONE EDILIZIA PRIVATA -

C.F. 80018460826

ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA N° 16 DEL 29 APR. 2003

## IL CAPO UFFICIO TECNICO

- Vista la legge urbanistica n°1150/42 e successive modificazioni;
- Vista la legge n°10 del 28 Gennaio 1977;
- Vista la legge n°47 del 28 Febbraio 1985;
- Visti gli strumenti urbanistico - edilizi vigenti;
- Vista l'istanza con prot. n°8204 del 19.07.2002, presentata dalla sig.ra Fontana Anna, nata a Villabate il 14.12.1950, ivi residente in Via Trieste n.53, con codice fiscale FNTNNA50T54L916T, nella qualità di procuratrice speciale, alla quale è allegato il progetto dell'immobile, di cui al foglio di mappa n°3, particella n. 155, del N.C.E.U. di Villabate, Confinante con: via Cappellini, prop. La scala, prop. Pitarresi e prop. Gandolfo;
- Considerato che, la predetta istante è stata nominata procuratrice speciale dai sigg. Scirè Antonino, nato a Villabate il 30.03.1942, e Fontana Maddalena, nata a Villabate il 19.02.1944, entrambi residenti al 1725 68th Street, Brooklyn, New York, 11204, affinché in loro vece, nome, conto ed interesse, intervenga nel relativo atto e sottoscriverlo, giusta Procura speciale del 20.11.2001, Notaio Dr. Salvatore Fronterre in New York, 11204 (Notare Public State of New York No.24-4859038);
- Considerato che i sigg. Scirè Antonino, nato a Villabate il 30.03.1942, con codice fiscale SCRNNN42C30L916G e Fontana Maddalena, nata a Villabate il 19.02.1944, con codice fiscale FNTMDL44B59L916B, sono proprietari dell'immobile di cui sopra, giusto Atto di Permuta del 29.01.1987, con Rep. N.7550, Notaio dr. Tommaso Falletta in Palermo ed ivi registrato il 06.02.1987, al n.3458;
- Visto il parere favorevole espresso dal responsabile dell'igiene pubblica in data 05.08.2002, prot. N.144 EP/IP;
- Considerato che la C.E. ha, su detto progetto, nella seduta del 10.10.2002, espresso parere favorevole;
- Visto il rilievo architettonico a firma dell'Arch. Franco Abbate, iscritto al rispettivo Ordine professionale della provincia di Palermo al N.2156;
- Visto il certificato d'Idoneità Statica a firma dell'Arch. Franco Abbate, iscritto al rispettivo Ordine professionale della provincia di Palermo al N.2156;
- Vista la quietanza N.25 del 20.01.2003, rilasciata dalla tesoreria Comunale di Villabate attestante il pagamento della somma di Euro 2.631,00, quale contributo relativo agli oneri d'urbanizzazione e costo di costruzione;

**CONCEDE**

(ai sensi dell'art.13 della legge n°47 del 28. 02. 85)



Alla sig.ra Fontana Anna, nella qualità di procuratrice speciale, salvo il diritto dei terzi, la concessione edilizia, dell'immobile di cui alla citata istanza e su cui la C.E. ha espresso il sopraccitato parere, che, fa parte integrante del presente atto di concessione.

Le opere di cui alla presente concessione edilizia interessano la ristrutturazione di un piano terra esistente e la sopraelevazione di un piano primo e secondo, costituenti nell'insieme dei piani un'unica unità immobiliare di civile abitazione a tre e.f.t., sita in Villabate via Cappellini n.42-44.

L'unità immobiliare di che trattasi è così come appresso descritta:

- piano terra composto da cucina-soggiorno, disimpegno, w.c. e ripostiglio;
- piano primo composto da un vano letto e ripostiglio;
- piano secondo composto da un vano e restante terrazzo antistante.

I lavori di cui sopra sono stati realizzati ed ultimati e per gli stessi nessun lavoro con il presente oggi si autorizza.

Del presente atto di concessione sono redatte n°5 copie in originale, delle quali una è allegata alla nota di trascrizione, una è consegnata alla sig.ra Fontana Anna, nella qualità di procuratrice speciale, una è allegata alla pratica d'ufficio, una è inviata per la pubblicazione ai sensi dell'art.19 della L.R. n.1 del 02.02.1976 e l'ultima è allegata alla raccolta degli atti di concessione di cui alla legge n°10 del 28.01.1977, presso l'ufficio competente della ripartizione urbanistica.

Villabate, li 29 APR. 2003

L'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

Geom. Roberto Licci



IL RESP. SERVIZIO URBANISTICA

Geom. Filippo Rotolo

IL CAPO UFFICIO TECNICO  
(Ing. Agostino Andò)

/IL RICHIEDENTE/

Fontana Anna

RISOSSE EURO 103,29 CON CC. POSTALE PER DIRITTI DI SEGRETERIA DELL'U.T.C.



# COMUNE DI VILLABATE

(PROV. DI PALERMO)

Rif. Prot. N. 13225 del 07.11.2002

## CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

### IL CAPO UFFICIO TECNICO

Premesso che è stata rilasciata, regolare Concessione Edilizia N.16 del 29.04.2003, per l'edificio a tre e.f.t., che, nell'insieme dei piani, forma un'unica unità immobiliare di civile abitazione, sito in Villabate via Cappellini n.42-44, di proprietà dei sigg. Scirè Antonino, nato a Villabate il 30.03.1942, con codice fiscale SCRNNN42C30L916G e Fontana Maddalena, nata a Villabate il 19.02.1944, con codice fiscale FNTMDL44B59L916B, giusto Atto di Permuta del 29.01.1987, con Rep. N.7550, Notaio dr. Tommaso Falletta in Palermo ed ivi registrato il 06.02.1987, al n.3458;

- Vista la domanda assunta agli atti d'Ufficio al prot. N.5569 del 22.05.2003, prodotta dalla sig.ra Fontana Anna, nata a Villabate il 14.12.1950, ivi residente in Via Trieste n.53, con codice fiscale FNTNNA50T54L916T, nella qualità di procuratrice speciale, giusta Procura speciale del 20.11.2001, Notaio Dr. Salvatore Fronterre in New York, 11204 (Notare Public State of New York No.24-4859038), con la quale chiede il rilascio del certificato di Abitabilità/Agibilità dell'edificio di cui sopra;

- Visto il certificato d'Idoneità Statica a firma dell'Arch. Franco Abbate, iscritto al rispettivo Ordine professionale della provincia di Palermo al N.2156;

- Vista la denuncia di variazione dell'immobile in questione al N.C.E.U. di Villabate, identificato al foglio di mappa 3, particella 155, sub. 1-2;

- Visto la Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla regola d'arte (art.9 Legge N.46 del 05.03.1990), rilasciato dalla ditta Milazzo Giuseppe, titolare dell'Impresa individuale "IMPIANTI ELETTRICI E TECNOLOGICI" operante nel settore impianti elettrici, con sede in Villabate Corso Vittorio Emanuele n.30;

- Considerato che, mediante la Perizia Giurata di conformità "ai sensi dell'art.3 comma 2° L.R. n.17/94" a firma dell'Arch. Franco Abbate, iscritto al rispettivo Ordine professionale della provincia di Palermo al N.2156, è stato accertato che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto di cui alla Concessione Edilizie N.16 del 29.04.2003, ed alle norme igienico-sanitario e che, i muri sono convenientemente prosciugati e che non esistono altre cause di insalubrità di tutti gli ambienti;

- Visti gli atti d'Ufficio;

### DICHIARA

Abitabile l'edificio di cui in premessa, così come appresso descritto:

- piano terra composto da cucina-soggiorno, disimpegno, w.c. e ripostiglio;
- piano primo composto da un vano letto e ripostiglio;
- piano secondo composto da un vano e restante terrazzo antistante.

Dalla residenza municipale, li 25 GIU. 2003

L'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

Geom. *Agostino Licci*

IL CAPO UFFICIO TECNICO  
(Ing. *Agostino Andò*)



IL RESP. SERVIZIO URBANISTICA

Geom. *Filippo Rotolo*



# COMUNE DI VILLABATE

RISCOSSE EURO 25,82 CON CC. POSTALE PER DIRITTI DI SEGRETERIA DELL'U. T. C.

## CEGRETTO ALTO DI ABITABILI TAACIUBIA

### DEPARTAMENTO DE LA VILLA

Il sottoscritto, *[Firma illeggibile]*, nato a *[Città illeggibile]* il *[Data illeggibile]*, in qualità di *[Carica illeggibile]*, ha l'onore di comunicarVi che, in esecuzione dell'art. 10 del Regolamento Comunale n. 1000 del 1970, è stato deliberato il pagamento delle somme di Euro 25,82 per diritti di segreteria dell'Ufficio Tributi Comunale, a carico dei sottoscritti, per le rate mensili del 1970, relative alle addizionali comunali di famiglia, di cui si allega in copia il prospetto di calcolo. Le somme suddette dovranno essere versate entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla data della presente comunicazione, presso l'Ufficio Tributi Comunale, in via *[Via illeggibile]*, n. *[Numero illeggibile]*, oppure presso la Casella di Raccomanda n. *[Numero illeggibile]*, a cura della Direzione Provinciale di *[Città illeggibile]*, in attesa di ricevere il receipt di versamento. Le somme versate dovranno essere accompagnate dalla presente comunicazione, dalla copia del prospetto di calcolo e dalla ricevuta di versamento. Il presente avviso è pubblicato sul sito internet del Comune di Villabate e sul sito internet della Direzione Provinciale di *[Città illeggibile]*.

### DIRETTORE

IL RESPONSABILE SERVIZIO TRIBUTI

IL CAPO UFFICIO TRIBUTI  
(Firma illeggibile)

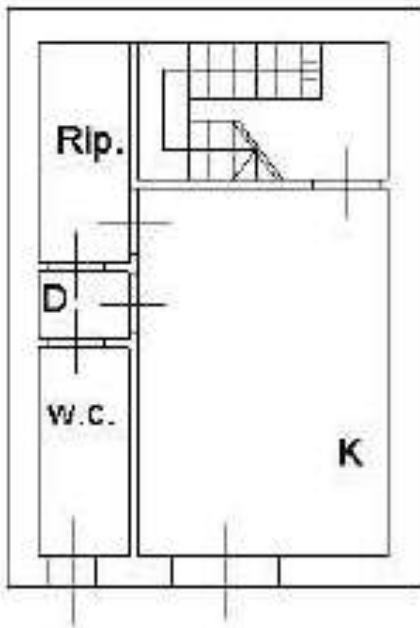


TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 10

*planimetria con indicazione schematica delle modifiche riscontrate*

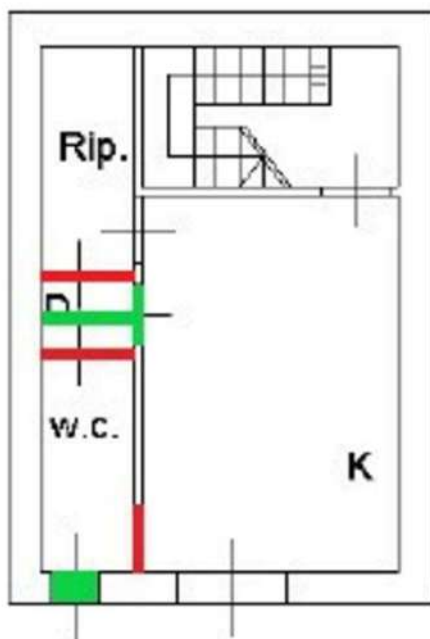


*planimetria catastale in atti al 06.06.2023*

**VIA CAPPELLINI**

 demolizioni

 ricostruzioni



*modifiche riscontrate \_sopralluogo del 21.07.2023*

TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 11

*computo metrico estimativo*

900  
500  
900  
900  
900  
900  
56.908



# Comune di VILLABATE

Provincia di PA

## Computo metrico estimativo

### LAVORI

Lavori di rimozione di tettoia realizzata con struttura in ferro e copertura di pannelli autoportanti del tipo a sandwich e di messa in pristino statu quo ante.

**COMMITTENTE**

Tribunale di Palermo\_R.G.Es. 393/2022

**IMPRESA**

**CONTRATTO**

N° Repertorio

del

**Progettista**

Esperto per la stima\_arch. Salvatore Notaro

IL TECNICO

---

**Data**

25/09/2023



Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €		
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €	
1 26.1.1.1 (M)	Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici (sistema a telaio), compreso il nolo, manutenzione e controllo per i primi 30 giorni, realizzato per interventi ad altezze superiori a m 3,50, costituito in opera compreso il carico al deposito, il trasporto sul posto, lo scarico in cantiere, il montaggio, i pianali in legno o metallo, le tavole ferma piede, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi affinché il ponteggio sia efficacemente assicurato al manufatto almeno in corrispondenza ad ogni due piani dello stesso e ad ogni due montanti, con disposizione di ancoraggio a rombo, compreso la redazione del Pi.M.U.S., la segnaletica ed ogni altro onere e magistero per dare la struttura installata nel rispetto della normativa di sicurezza vigente, escluso l'illuminazione, i teli di protezione e le mantovane. munito dell'autorizzazione ministeriale di cui all'art. 131 del D.Lgs. 81/2008, per ogni m <sup>2</sup> di ponteggio in opera misurato dalla base e per i primi 30 giorni a decorrere dall'ultimazione del montaggio								
	Prospetto via Cappellini Sommano m <sup>2</sup>			6,000	14,000	84,00			
						84,00	8,15	684,60	
2 26.1.3 (M)	Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio di cui alla voce 26.1.1, compreso il carico in cantiere, il trasporto e lo scarico al deposito. - per ogni m <sup>2</sup> di ponteggio in opera misurato dalla base								
	Prospetto via Cappellini Sommano m <sup>2</sup>			6,000	14,000	84,00			
						84,00	3,60	302,40	
3 A25094 (M)	Smontaggio di coperture metalliche, compreso l'accatastamento del materiale al luogo di deposito provvisorio, escluso il calo in basso								
	Sommano mq	35,000				35,00			
						35,00	11,14	389,90	
4 21.1.15 (M)	Rimozione di opere in ferro quali travi, mensole e simili, compresi l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.								
	Struttura portante in ferro (Travi e pilastri) Sommano kg	4376,000				4376,00			
						4376,00	0,48	2.100,48	
5 21.1.25 (M)	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.								
	Sommano m <sup>3</sup>	4,000				4,00			
						4,00	32,26	129,04	
A RIPO RTARE									3.606,42

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo €	Totale €
	R I P O R T O							3.606,42 €
6 NP01 (M)	Ripristino in statu quo ante del vano porta ubicato al piano terra sul prospetto prospiciente la via Cappellini.							
	Sommano corpo	1,00				1,00	838,09	838,09
	<b>T O T A L E</b>							<b>4.444,51</b>
	Data,							
	Il tecnico							

## ANALISI PREZZO

### DESCRIZIONE NUOVO PREZZO NP01

***Ripristino in statu quo ante del vano porta ubicato al piano terra sul prospetto prospiciente la via Cappellini.***

DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	TOTALE
Operaio 3° livello	h	12	30,14	361,68
Operaio 1° livello	h	12	25,07	300,84
Costo marginale unitario				662,52
Spese generali + Utili di impresa (26,5%)				175,57
<b><i>Prezzo Totale</i></b>				<b>838,09</b>



TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 12

*valori di riferimento OMI\_II semestre 2022*

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2022 - Semestre 2

**Provincia:** PALERMO

**Comune:** VILLABATE

**Fascia/zona:** Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO

**Codice di zona:** D2

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	760	L
Box	NORMALE	485	670	L

TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 13            *valori di riferimento borsino immobiliare\_settembre 2023*

# Villabate (PA)

ZONA ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO

Posizione Zona

Semiperiferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili



Quotazioni  
Abitazioni & Ville



Quotazioni  
Uffici & Negozi



Quotazioni  
Box & Posti auto

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



## Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **982**

Valore medio

Euro **1.151**

Valore massimo

Euro **1.320**



## Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **809**

Valore medio

Euro **953**

Valore massimo

Euro **1.096**



## Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **533**

Valore medio

Euro **635**

Valore massimo

Euro **736**

TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

ALLEGATO n. 14

*immobili comparabili utilizzati per la valutazione*



### Terratetto unifamiliare via pacinotti 3, Villabate

Villabate • via pacinotti

€ 69.000

5

locali

130 m<sup>2</sup>

superficie

2

bagni



## Descrizione

### CASA INDIPENDENTE IN VENDITA A VILLABATE

Villabate - Zona Corso Vittorio Emanuele - Via Pacinotti.

Palazzina indipendente con terrazzo e magazzino annesso.

A pochi passi dal centro del paese in una traversa di Corso Vittorio Emanuele, in zona ricca di servizi di prima necessità, proponiamo palazzina indipendente di 130 mq disposta su 3 elevazioni fuori terra, in buono stato d'uso.

L'immobile internamente è composto da un piano terra dove troviamo un magazzino di 22 mq con saracinesca e soppalco sovrastante per ricavare maggiori spazi, una stanza con finestra, un piccolo ripostiglio, un bagno e un terrazzino adibito a lavanderia.

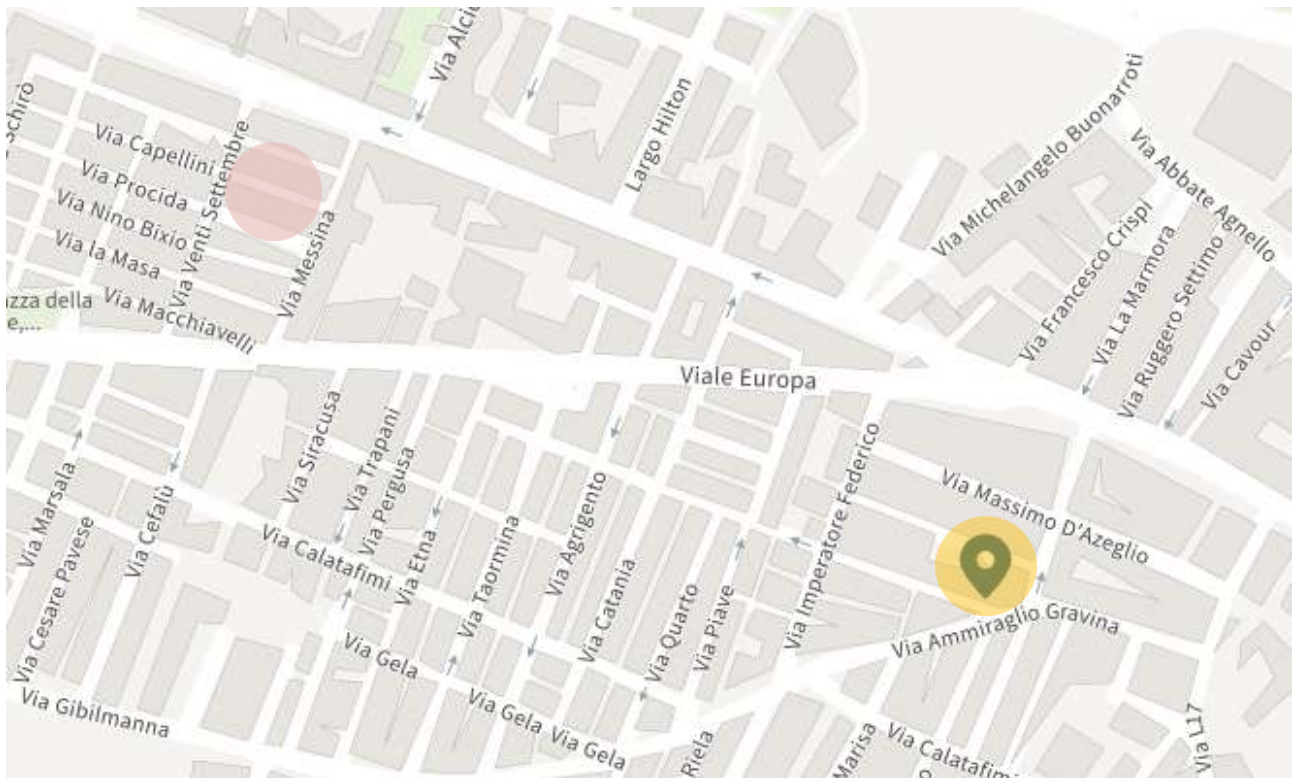
Al piano primo troviamo una zona giorno molto luminosa composta da una cucina abitabile con un piccolo doppio servizio, una matrimoniale con finestra, e una stanzetta per bimbi.

Infine al piano secondo troviamo il terrazzo di pertinenza dell'immobile.



## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	38261040-109 - 31/08/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terratetto unifamiliare   Intera proprietà   Classe immobile signorile
SUPERFICIE	130 m <sup>2</sup>
LOCALI	5 (4 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	Su più livelli
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani



*Immobilie oggetto della Procedura RGEs 393/2022\_Tribunale di Palermo*



*Immobilie comparabile preso a riferimento*





**Terratetto unifamiliare della regione, Villabate**  
Villabate • della regione

€ 60.000 | 4 locali | 79 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni

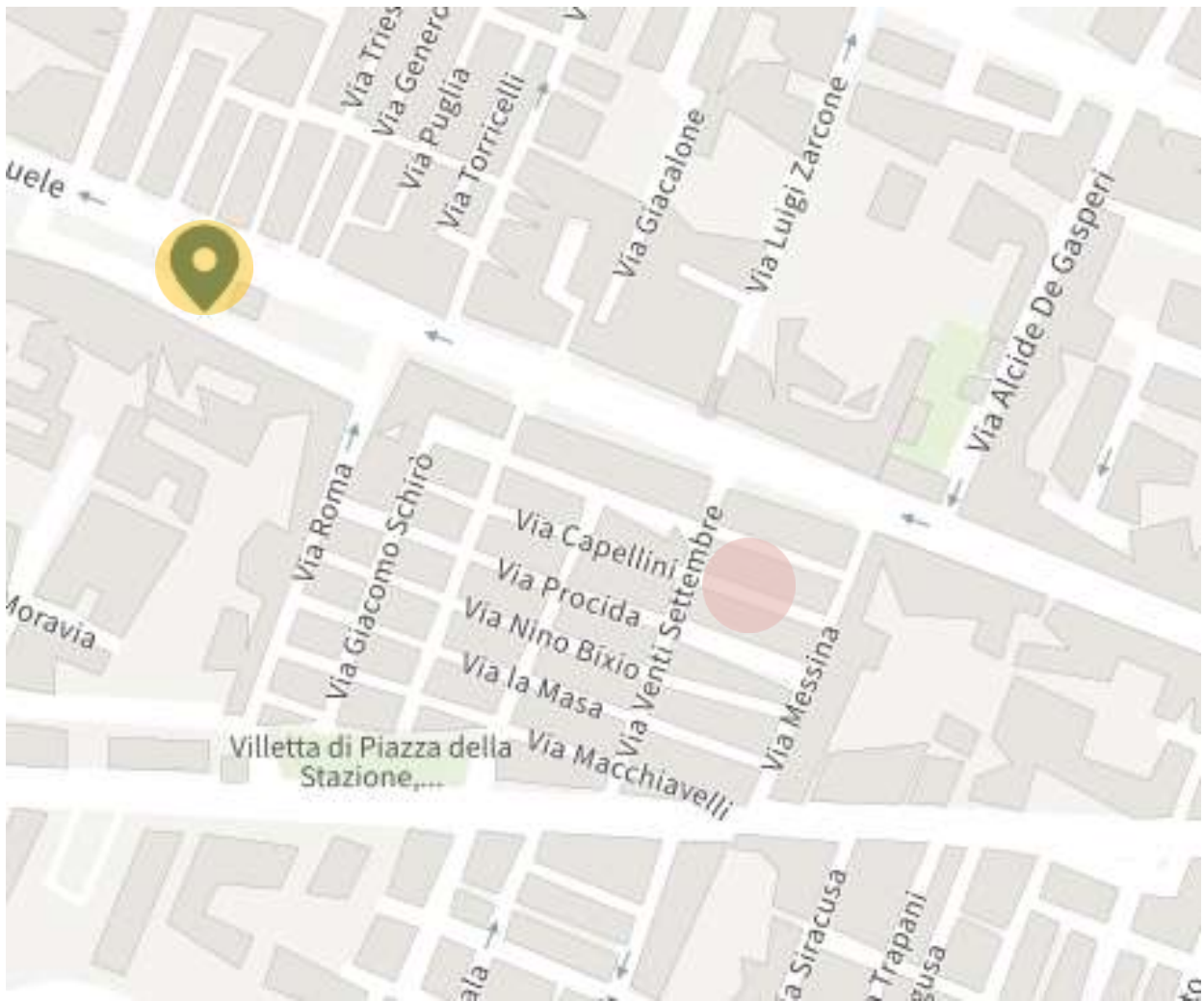
## Descrizione

### CASA INDIPENDENTE - 31004

Fra Piazza della Regione e Via Giulio Cesare, si propone in vendita una palazzina indipendente, su due livelli, totalmente ristrutturata nel 2007 ed oggi in buono stato d'uso. L'immobile è adatto a chi cerca l'indipendenza e al tempo stesso poter utilizzare tutti i servizi che si possono avere vivendo in pieno centro urbano. I servizi comunali, le scuole, le piazze pubbliche, i negozi di ogni genere, i centri medici, le banche, i servizi postali, la vicinanza con le scuole di ogni ordine e grado, sono tutti quei servizi che hai a disposizione comprando questo immobile. Tra l'altro, oggi questo immobile puoi acquistarlo con un forte sconto rispetto al suo attuale

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	31004 - 12/09/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terratetto unifamiliare
SUPERFICIE	79 m <sup>2</sup>
LOCALI	4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani



*Immobilе oggetto della Procedura RGEs 393/2022\_Tribunale di Palermo*



*Immobilе comparabile preso a riferimento*



## Appartamento via Niccolò Machiavelli 40, Villabate

Villabate • Via Niccolò Machiavelli

€ 120.000

5  
locali

139 m<sup>2</sup>  
superficie

2  
bagni

1-2  
piano

### Descrizione

#### DELIZIOSA PALAZZINA CON TERRAZZO ADIACENTE

Villabate a pochi passi da Palermo nei pressi di viale Europa proponiamo in vendita ristrutturata palazzina di 2 elevazioni di mq 130 circa con terrazzo adiacente di mq 30 circa.

composizione:

piano 1°

-Ingresso su saloncino

-Cucina

-Bagno

-Balcone

piano 2°

-camera matrimoniale

-cameretta

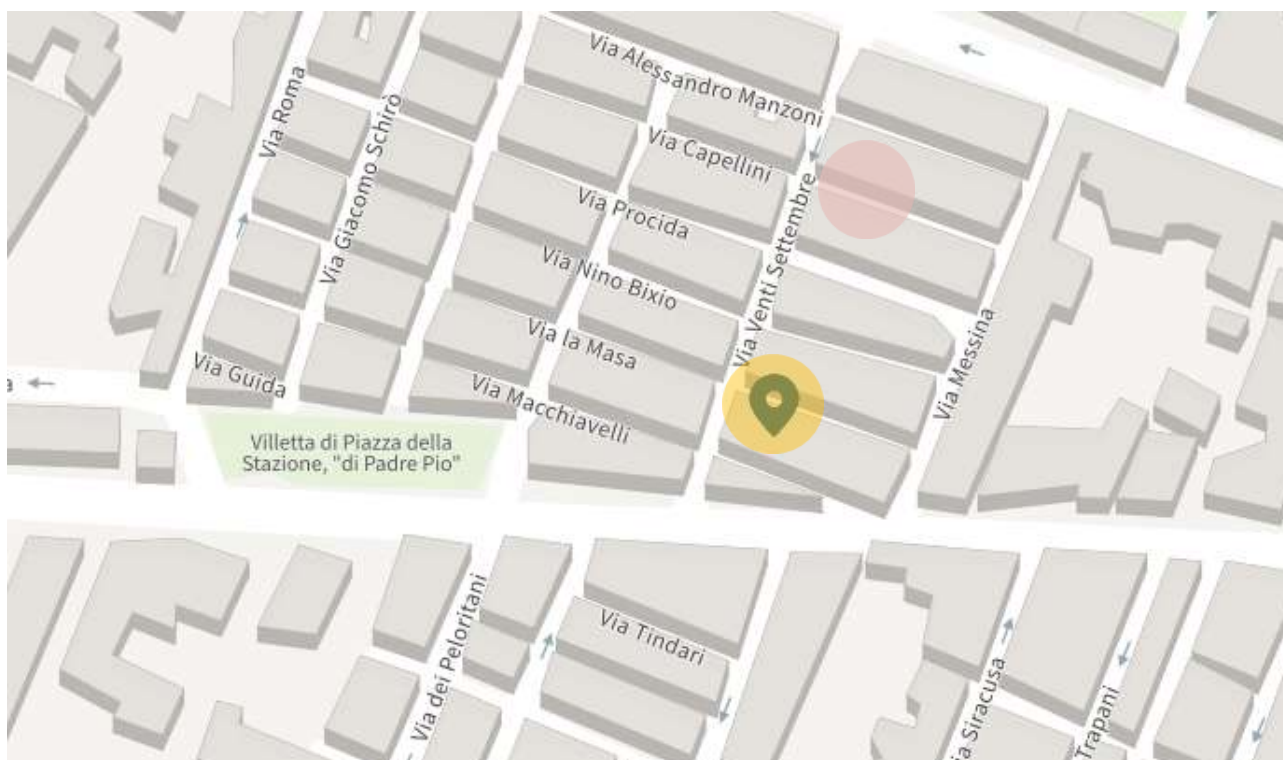
-bagno

-terrazzo adiacente



## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	303 - 28/09/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile media
SUPERFICIE	139 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio
LOCALI	5 (2 camere da letto, 3 altri), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	2 piani: da 1° a 2°
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani



*Immobile oggetto della Procedura RGEs 393/2022\_Tribunale di Palermo*



*Immobile comparabile preso a riferimento*

TRIBUNALE DI PALERMO\_R.G.Es. 393/2022

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

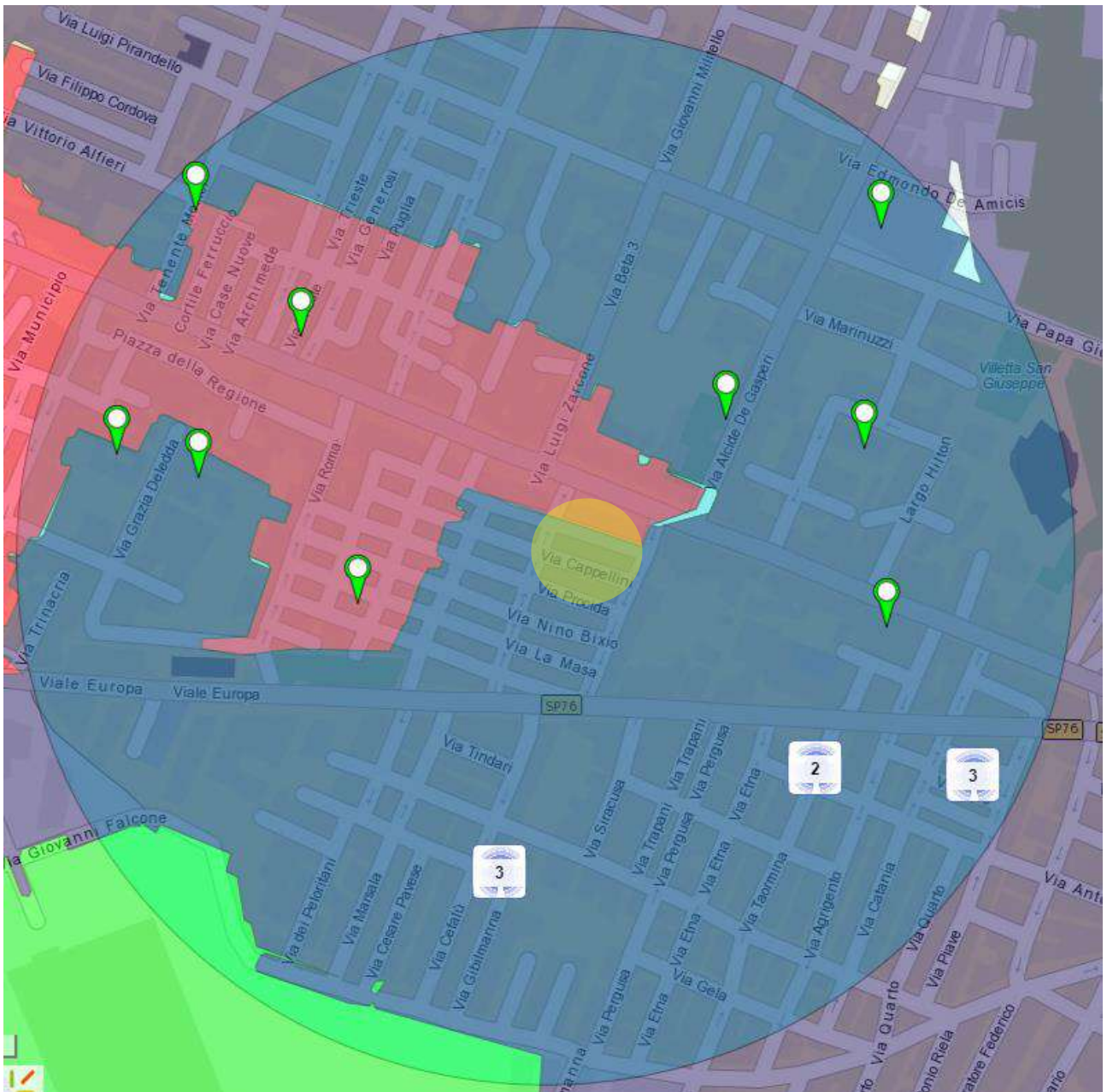
ALLEGATO n. 15

*valori immobiliari dichiarati*



# OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

## Area riservata



## Residenziale - Febbraio 2023

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato:  
**69.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **VILLABATE**  
Zona OMI: **D2**  
Immobile: **RES A04 68 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**

## Residenziale - Febbraio 2023

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato:  
**30.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **VILLABATE**  
Zona OMI: **B1**  
Immobile: **RES A04 43 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**

## Residenziale - Aprile 2023

Numero immobili: 1  
Corrispettivo dichiarato:  
**85.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **VILLABATE**  
Zona OMI: **D2**  
Immobile: **RES A04 115 m<sup>2</sup>**  
Quota trasferita **100%**