

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 534/2024

CREDITORE PROCEDENTE PRISMA SPV SRL

contro

DEBITORI ESECUTATI:

“A”, “B”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

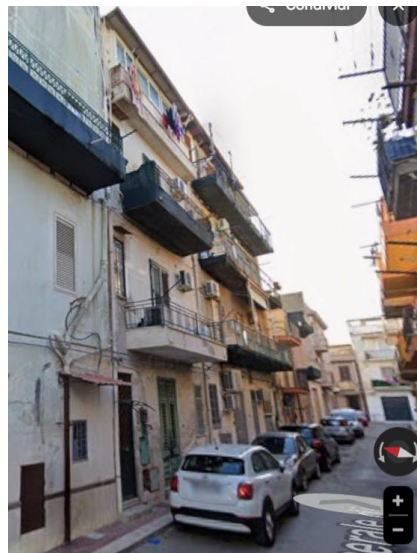
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCO GUERRIERO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento – ubicazione: Comune di Villabate (Pa), Via Generale Di Maria, n. 10, piano II e III,

f. 2, p.la 364, sub 3



ESPERTO ESTIMATORE: ING. FRANCESCO ANZALONE



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

PREMESSA

Con provvedimento del 30/10/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Ing. Francesco Anzalone, iscritto all'Albo degli ingegneri del comune di Palermo al n. 5688 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 01/11/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., congiuntamente al nominato custode Avv. Marco Guerriero che depositava telematicamente il modulo di controllo in data 05/12/2025.

In data 18/02/26, si effettuava, congiuntamente al custode giudiziario, un primo tentativo di accesso all'immobile oggetto di esecuzione, che si praticava effettivamente in data 05/03/2026 (**All. 1A, 1B**).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'unico immobile pignorato, che viene stimato nella presente Relazione, nella quale si prevede un lotto unico di vendita, non essendo praticabile in esso alcun tipo di frazionamento.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento, sito in Villabate (Pa), nella via Generale Di Maria, n. 10, secondo e terzo piano di complessivi tre vani e mezzo catastali, confinante con Via Generale Di Maria, proprietà Licciardi, proprietà eredi Pirrotta. Iscritto al N.C.E.U. del comune di Villabate al foglio 2, p.lla 364, sub. 3, via Generale Di Maria, 10, piano 2-3, categ. A/4, cl 4, vani 3,5, R.C. € 131,95.

Diritti reali (All. 6: "Atto di compravendita 10/01/2006"):

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento, per la quota di ½ indiviso ciascuno, degli esecutati "A" e "B", coniugi in regime di comunione legale dei beni, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza del seguente Atto:



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Dr Dario Fogazza, in Palermo, del 10/01/2006, rep. n. 195118, racc. n. 2139, reg. a Palermo il 12/01/2006 al n. 245. Trascrizione del 13/01/2006 - Registro Particolare 1212 Registro Generale 2258

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2 A÷C**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 3 A÷C**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



All. 3 A: Ortofoto attuale (da Google Maps)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone



All. 3B: Estratto di mappa catastale



All. 3C: Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (p.lla 364)

**QUESITO N. 2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO
E SUA DESCRIZIONE MATERIALE**

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

Il lotto è costituito da un appartamento censito al C.F. del Comune di Villabate (Pa) al foglio 2, p.lla 364, sub. 3, categ. A/4, superficie catastale totale mq 82 (escluse aree scoperte mq 74).

Tipologia: appartamento.

Ubicazione: Comune di Villabate (Pa), in Via Generale Di Maria, civ. 10, scala unica, piano 2, 3.

Caratteristiche strutturali: la palazzina a quattro elevazioni f.t. compreso il p.t., nella quale è compreso l'appartamento, ha struttura in muratura portante, solai in laterocemento, copertura piana.

Accessi: l'ingresso all'appartamento, avviene da scala comune alla quale si accede con portoncino dal civ. 10 di Via Generale di Maria, parallela e prossima alla SS113 che attraversa Ficarazzi, nel territorio di Villabate.

Confini: a sud ovest con la Via Generale di Maria; a sud est, nord est e nord ovest con appartamenti in altre palazzina confinanti con quella in oggetto.

Pertinenze: sono pertinenze dell'appartamento il balconi del primo piano e la terrazza del secondo piano che è stata chiusa a veranda, entrambe sulla Via Generale Di Maria.

Dotazioni condominiali: il portoncino d'ingresso al vano scala è in ferro. Il vano scala, a rampa unica, è in comune con gli appartamenti sottostanti, pavimentato in parte in marmo rosato, in parte con pressati di cemento e dotato di ringhiera in ferro.

Composizione e caratteristiche della palazzina ed interne dell'appartamento - Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

La palazzina nella quale è compreso l'appartamento ha caratteristiche e finiture estremamente semplici. Le facciate dei prospetti sono finite ad intonaco del tipo Li Vigni, i balconi, eseguiti con solette in c.a., hanno parapetto in muratura con sovrapposta ringhiera in metallo verniciato, gli infissi sono a persiana in legno verniciato, al terzo piano è la chiusura a veranda su parapetto murario in pvc chiaro. Tutti gli elementi di prospetto versano in cattivo stato di manutenzione, quelli di facciata e le solette dei balconi presentano distacchi di intonaco, la soletta del balcone di secondo piano presenta problemi ai ferri di struttura; anche le persiane sono logore con la vernice consunta.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

La scala condominiale è modesta ed angusta, con le ringhiere in ferro, finite con l'antiruggine screpolata. Il suo ingresso è piccolissimo e malmesso preceduto da un ristretto marciapiede.

L'appartamento si sviluppa su due piani, il secondo ed il terzo della palazzina. Si presenta ristrutturato in tempi relativamente recenti con elementi di finitura di tipo ordinario.

Al secondo piano, salendo la scala, si accede attraverso una porta blindata ad un corridoio di disimpegno che immette nella stanza con balcone sulla via G. Di Maria (arredata a cameretta); questa è collegata direttamente all'altra stanza (matrimoniale). Il wcd è accessibile dalla stanza sulla via.

I pavimenti al secondo piano sono di grossa taglia con scaglie di marmo, di tipologia datata ma in discrete condizioni d'uso. Le pareti sono intonacate e rivestite con carta da parati di colore giallo. Nel wc pavimento e pareti fino ad altezza di 2,20 sono piastrellati sui toni del celeste e la finestra è in pvc con effetto legno. Le porte, di tipo economico, sono in tamburato con finitura in melaminico sui toni di noce medi, a vetri, tranne quella del bagno. Il balcone ha pavimenti in ceramica rifatti e parapetto misto con ringhiera in ferro. L'infisso con persiana è in pvc verde.

Attraverso un'altra rampa di scala con gradini in cotto, rivestita con la stessa carta da parato gialla degli ambienti di secondo piano, si arriva al terzo piano, dove all'unico vano preesistente è stata inglobata la terrazza chiudendo a veranda il fronte sulla via, formando un ampio ambiente cucina soggiorno. È presente anche un wc sul lato della strada, anch'esso preesistente. In adiacenza a questo è stato ricavato un piccolo vano che ospita una scala in legno per l'accesso alla porzione di copertura.

I pavimenti al terzo piano sono in ceramica color arancio tenue con effetto rustico, le pareti, finite ad intonaco, sono rivestite con carta da parati a fantasia floreale arancio. Piccole piastrelle di colore arancio rivestono la parete con cucina componibile. Le porte sono in tamburato con finitura in melaminico color noce come al secondo piano. Nella porzione chiusa a veranda è stata eseguita una copertura lignea a semplice orditura con sovrapposto tavolato. L'infisso color panna in pvc della veranda a vetri occupa tutto il fronte su strada, sovrapposto al parapetto finito internamente con rivestimento in pietra a vista.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

Il web è rivestito ha pavimento e pareti con piastrelle bianche e rosa fin quasi a soffitto. La finestra è in pvc color panna.

Nel piccolo vano con la scala in legno, attraverso una botola si accede alla porzione di copertura in legno alla quale è sovrapposta una lamiera grecata.

L'appartamento non dispone di impianto di riscaldamento, sono presenti pompe di calore. L'impianto idrico è realizzato sottotraccia e gli scarichi sono collegati alla fognatura comunale. L'impianto elettrico non risulta dotato di certificato di conformità tuttavia. Inoltre, gli interruttori magnetotermico e differenziale risultano datati, pur non essendo quelli originari, così come le placche dei punti luce. È presente l'impianto citofonico.

Complessivamente l'immobile, oggetto di ristrutturazione interna in tempi relativamente recenti con elementi di completamento e di finitura ordinari e già datati, presenta condizioni d'uso piuttosto buone.

Attestato di prestazione energetica: non è presente il certificato APE per il cui rilascio sono da detrarre dal valore di stima € 150,00.

FOTOGRAFIE DEI LUOGHI

(All. 4)



Foto 1: Via Generale di Maria – a sinistra la palazzina

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone



Foto 2: facciata della palazzina



Foto 3: portoncino di ingresso



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone



Foto 4: scala comune

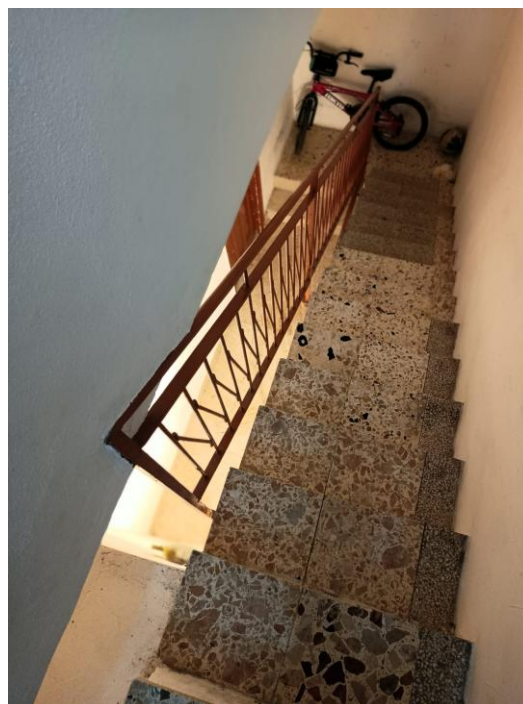


Foto 5: scala comune



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone



**Foto 6: porta blindata di ingresso all'appartamento
sulla cameretta al secondo piano**



Foto 7: secondo piano: cameretta



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone



Foto 8: secondo piano: cameretta



Foto 9: secondo piano: camera matrimoniale



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone



Foto 10: secondo piano: wcd



Foto 11: finestra del wc e tipologia porta



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone



Foto 12: balcone di secondo piano

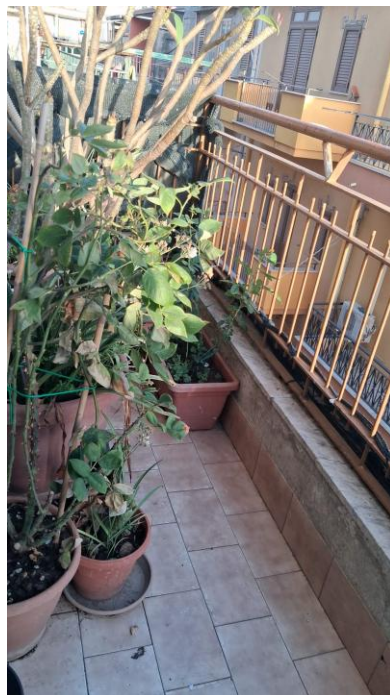
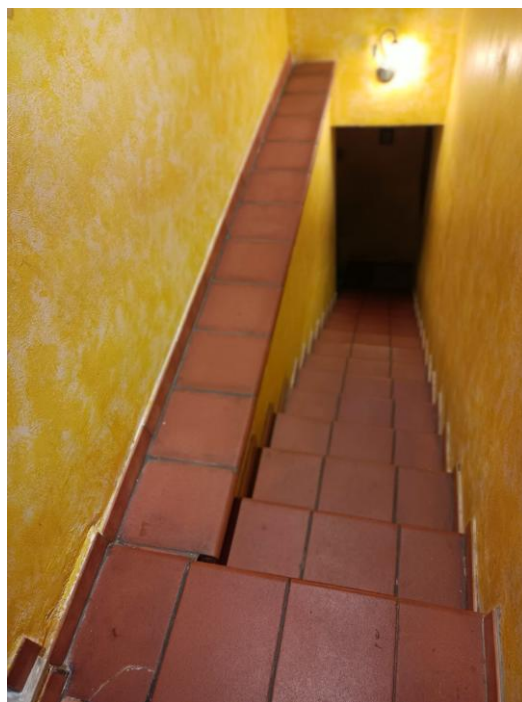


Foto 13: balcone di secondo piano



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone



**Foto 14: scala interna all'appartamento
dal secondo al terzo piano**



Foto 15: soggiorno con cucina al terzo piano



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone



Foto 16: soggiorno con cucina al terzo piano

Vista dalla porzione chiusa a veranda

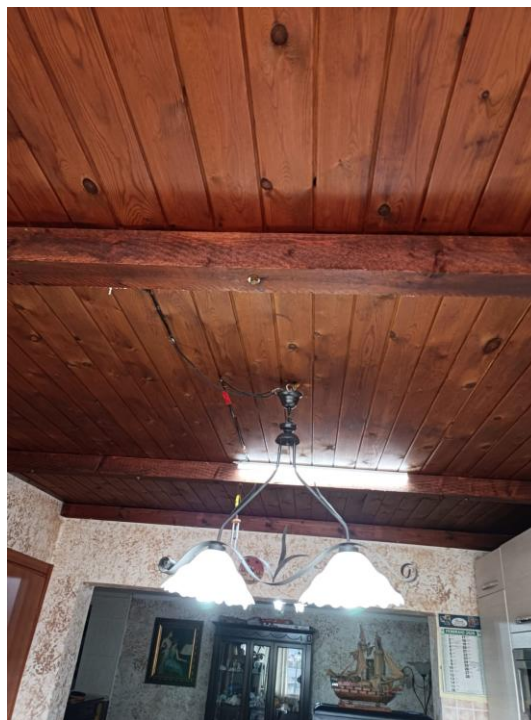


Foto 17: copertua lignea della porzione chiusa a veranda al terzo piano



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone



Foto 18: wcb del terzo piano



Foto 19: vano con scala verso la copertura lignea



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

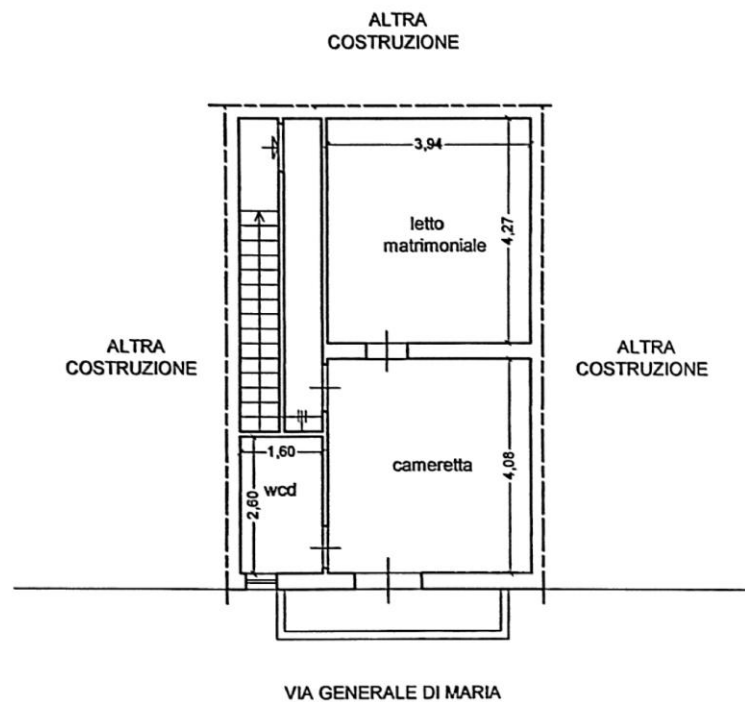


Foto 20: lamiera grecata su copertura lignea



Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 534/2024
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZ CIV - E. I.
R.G. 534/2024

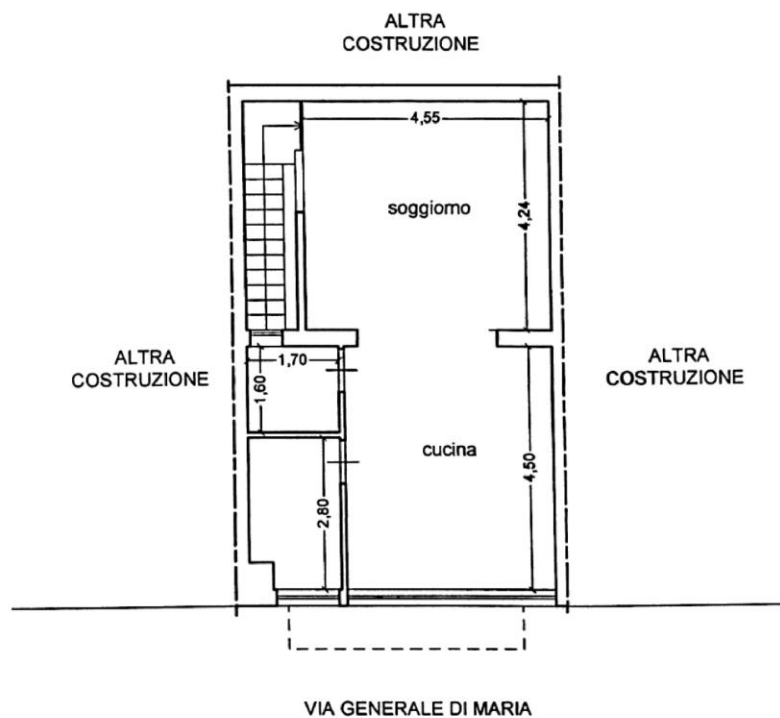


APPARTAMENTO
VIA GENERALE DI MARIA 10
VILLABATE (PA)
SCALA 1:100

Allegato 5A: Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi: piano secondo

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZ CIV - E. I.
R.G. 534/2024**



**APPARTAMENTO
VIA GENERALE DI MARIA 10
VILLABATE (PA)
SCALA 1:100**

Allegato 5A: Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi: piano terzo

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

Superficie utile interna: mq 74,04

Superficie commerciale: mq 92,00

Altezza utile interna: m 2,35

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al foglio 2 del C.F. del Comune di Villabate (Pa), p.lla 364, sub 3, categ. A/4, cl 4, vani 3,5, Via generale Di Maria, 10, piani 2° e 3°, sup. catastale totale mq 84, (escluse aree scoperte mq 72)

La visura catastale storica (**All. 2B**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento (anche con riferimento alla data della sua trascrizione), nonché con quanto indicato nell'atto Atto notarile pubblico di compravendita del 2205.

Intestatari catastali dell'immobile: esegutati "A" e "B", coniugi in regime di comunione legale dei beni con diritto di: proprietà' per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;

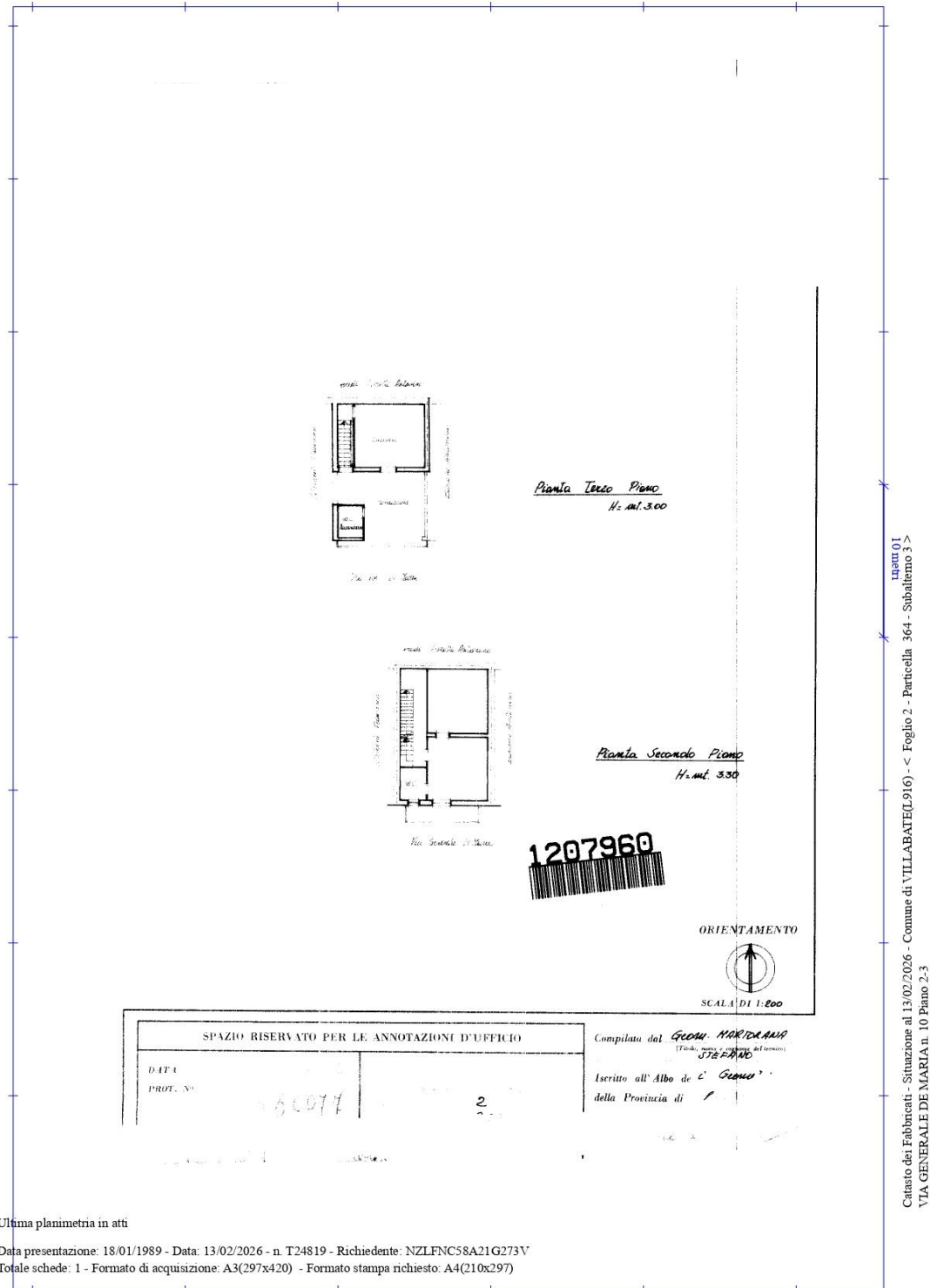
Planimetria catastale: le planimetrie catastali diff (**all. 2C**) differiscono rispetto allo stato dei luoghi: al piano secondo una parete non rappresentata nella planimetria catastale ingloba il ballatoio successivo alla scala all'interno dell'appartamento. Al terzo piano la terrazza scoperta è stata chiusa a veranda sul fronte della via e coperta con un solaio di legno; adiacente al wc è stato chiuso e coperto un piccolo spazio che ospita la scala di accesso alla copertura.

Tutte le elencate difformità si riscontrano sia rispetto alle planimetrie catastali (**all. 5B** in coda al paragrafo), sia rispetto a quella del progetto di corredo alla Concessione in sanatoria nr 14 del 07/06/2004. Per la regolarizzazione al catasto è necessario un Docfa nel quale rappresentare le difformità con il costo di circa **€ 500,00**.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

Data presentazione: 18/01/1989 - Data: 13/02/2026 - n. T24819 - Richiedente: NZLFNC58A21G273V



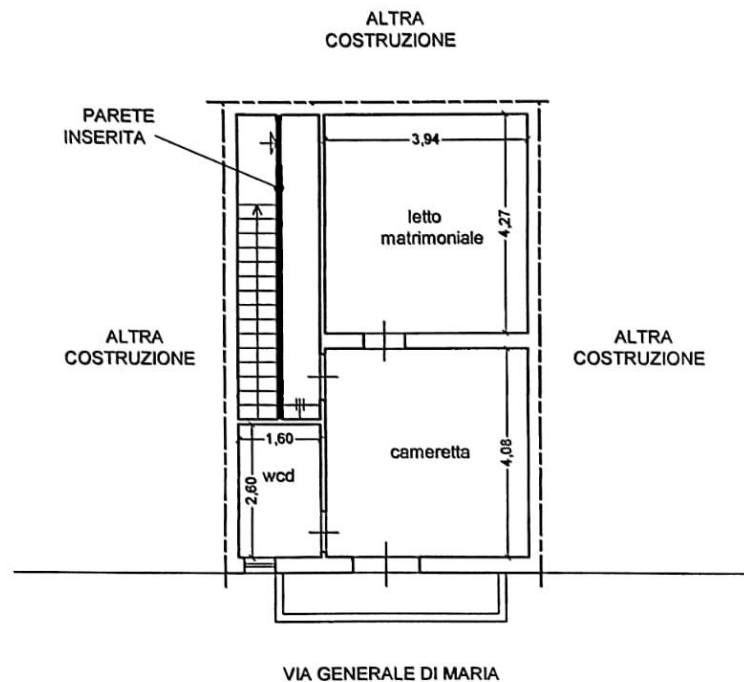
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/01/1989 - Data: 13/02/2026 - n. T24819 - Richiedente: NZLFNC58A21G273V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

All. 3A: estratto planimetria catastale

Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 534/2024
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

TRIBUNALE DI PALERMO
 VI SEZ CIV - E. I.
 R.G. 534/2024

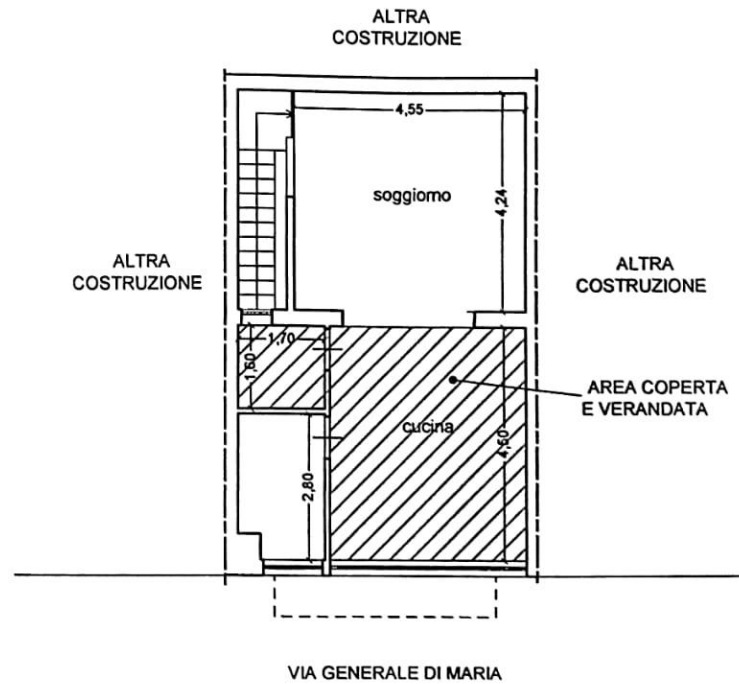


APPARTAMENTO
 VIA GENERALE DI MARIA 10
 VILLABATE (PA)
 PIANO SECONDO
 SCALA 1:100

All. 5B: Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale: 2° piano

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZ CIV - E. I.
R.G. 534/2024



APPARTAMENTO
VIA GENERALE DI MARIA 10
VILLABATE (PA)
PIANO TERZO
SCALA 1:100

All. 5B: Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale: 3° piano

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Villabate, via Generale Di Maria, 10, piano secondo e terzo, scala comune, senza ascensore

Composto da: corridoio all'ingresso, due stanze, wcd e balcone al secondo piano; cucina soggiorno verandata, wcd e stanzino al terzo piano raggiungibile con scala interna. Confinante: a sud ovest con la Via Generale di Maria; a sud est, nord est e nord ovest con appartamenti in altre palazzina confinanti con quella in oggetto.

Censito al C.F. del comune di Villabate al **foglio 2, p.lla 364, sub. 3.**

L'immobile è dotato di Concessione edilizia in sanatoria nr 14 del 07/06/2004 rilasciata per nuova costruzione edificata in totale difformità.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il cui costo è di circa **€ 150,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO: Euro 38.000,00
(trentottomila)

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

L'immobile in oggetto perviene agli attuali esecutati in forza dell'Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Dario Fogazza, in Palermo, del 10/01/2006, rep. n. 195118, racc. n. 2139, reg. a Palermo il 12/01/2006 al n. 245, a favore degli esecutati "A" e "B", coniugi in regime di comunione legale dei beni (**All. 6**).

Precedentemente al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento l'unità era pervenuto a Zarcone Pietro per atto di donazione e divisione del 28/09/1964 in Notar Sparti Francesco di Palermo, registrato e trascritto in Palermo il 04/10/1964 ai nn. 32131/27500. L'usufrutto che vi gravava in favore di Zarcone Nicolò si consolidava in morte dello stesso in data 2/710/1989.



**QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO
EDILIZIO ED URBANISTICO**

La costruzione è stata realizzata in assenza di concessione edilizia.

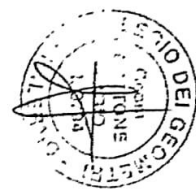
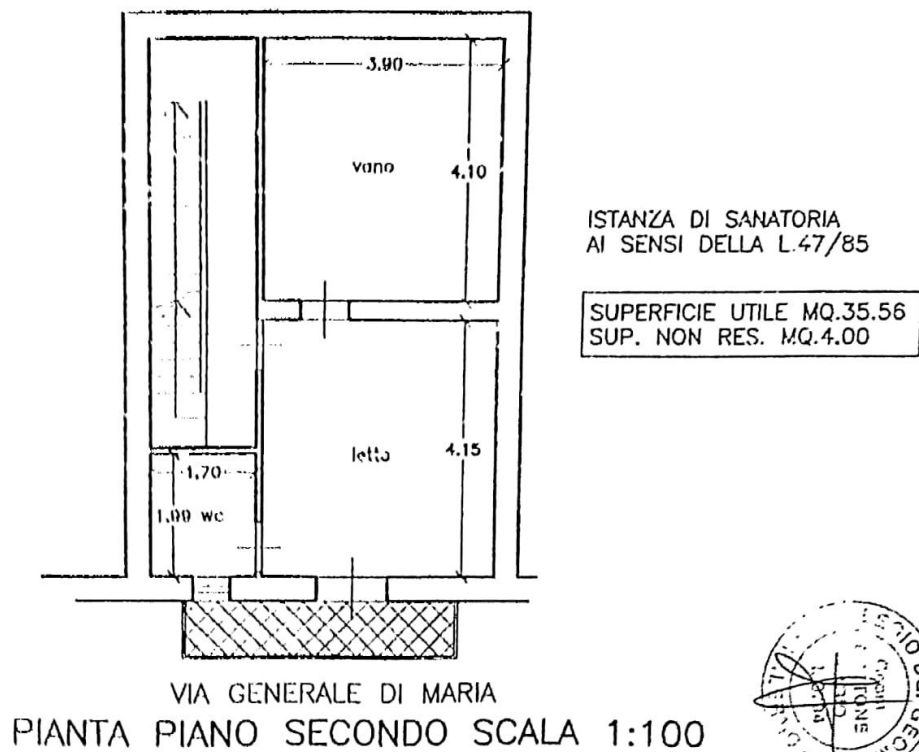
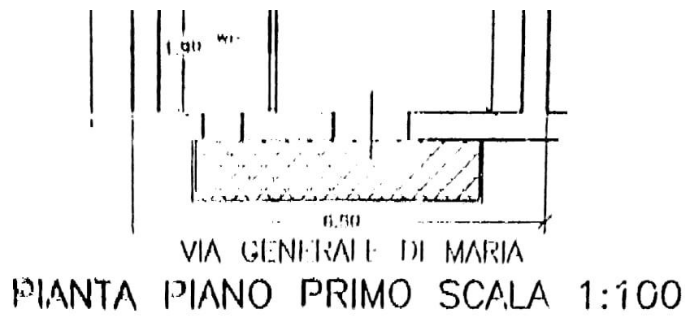
È stata presentata istanza di concessione in sanatoria (**All. 7**) definitasi con il rilascio di **Concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 07/06/2004.**

Rispetto ai grafici di corredo alla Concessione, nello stato di fatto risultano le seguenti difformità, identiche a quelle constatate rispetto alla planimetria catastale: modifiche della distribuzione interna al secondo piano, ove il ballatoio di arrivo dalla scala è stato chiuso a mezzo della costruzione di una parete all'interno dell'unità. Al terzo piano è stata demolita una porzione della parete perimetrale; la terrazza scoperta è stata chiusa a veranda sul fronte della via e coperta con un solaio di legno; adiacente al wc è stato chiuso e coperto un piccolo spazio che ospita la scala di accesso alla copertura.

Tutte le elencate difformità si riscontrano sia rispetto alle planimetrie catastali (vedi par. 3), sia rispetto a quella del progetto di corredo alla Concessione in sanatoria nr 14 del 07/06/2004 (**All. 7**, in coda a questo paragrafo).

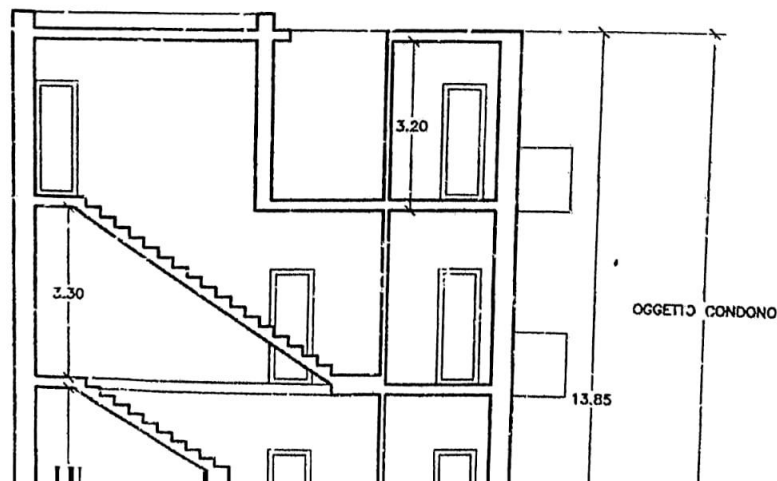
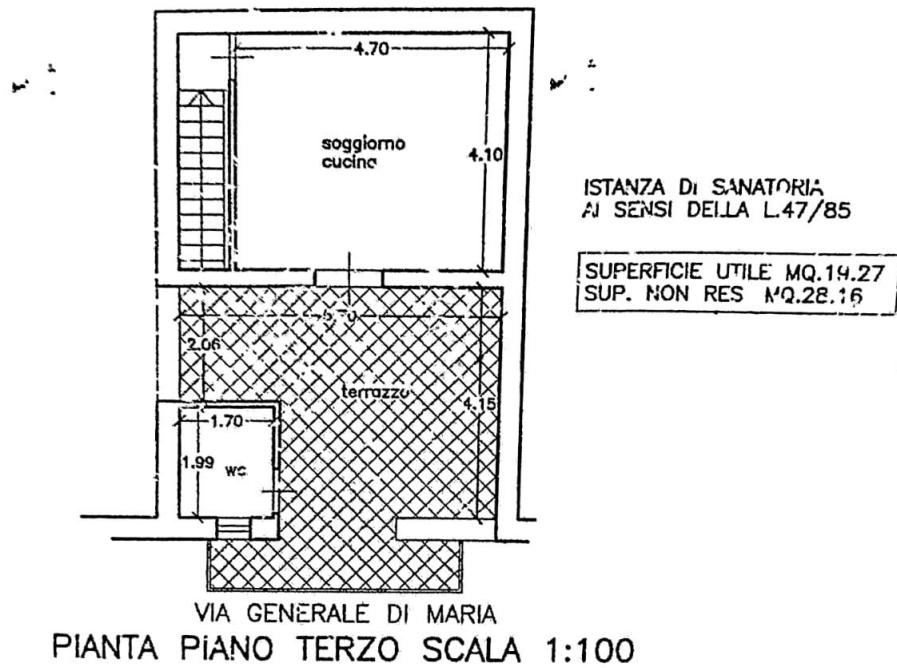


Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone



All 7bis: Estratto del grafico del 2° piano della Concessione in sanatoria

Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 534/2024
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

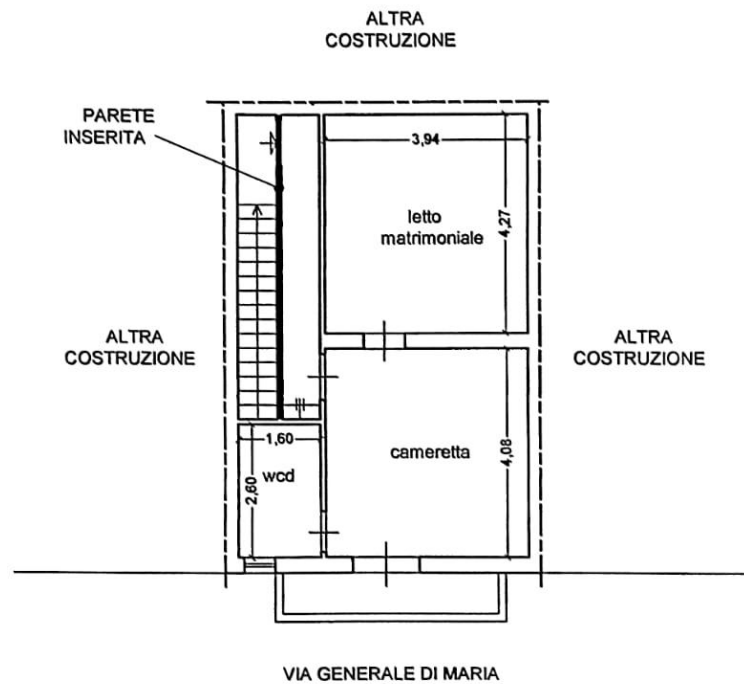


All. 7bis: Estratti grafici planimetrici dal progetto autorizzato in sanatoria: piano

3°

Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 534/2024
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

TRIBUNALE DI PALERMO
 VI SEZ CIV - E. I.
 R.G. 534/2024

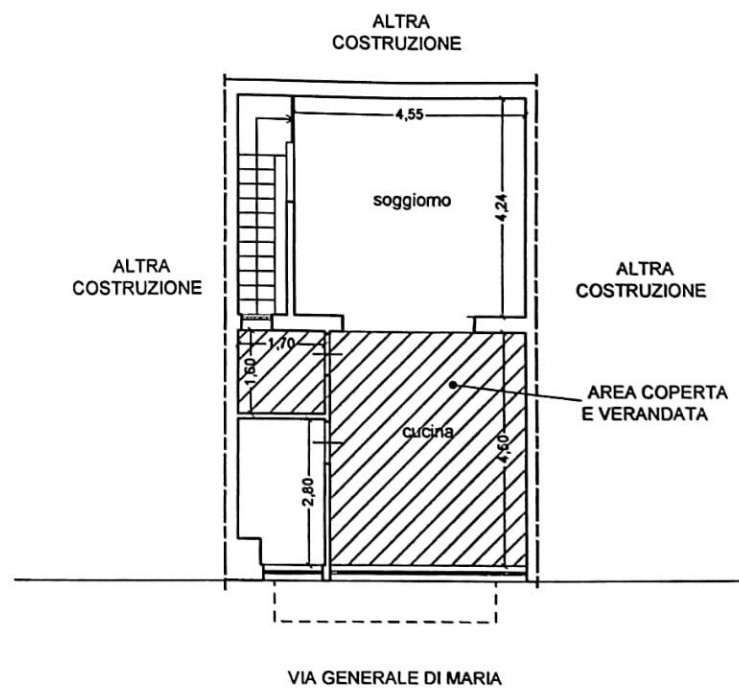


APPARTAMENTO
 VIA GENERALE DI MARIA 10
 VILLABATE (PA)
 PIANO SECONDO
 SCALA 1:100

All. 7bis: Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto ai grafici della Concessione in sanatoria: 2° piano

Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 534/2024
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

TRIBUNALE DI PALERMO
 VI SEZ CIV - E. I.
 R.G. 534/2024



APPARTAMENTO
 VIA GENERALE DI MARIA 10
 VILLABATE (PA)
 PIANO TERZO
 SCALA 1:100

All. 7bis: Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità

riscontrate rispetto ai grafici della Concessione in sanatoria: 3° piano

Non è possibile invece sanare le opere abusive eseguite al terzo piano, con le quali è stata chiusa a veranda la terrazza, in quanto la maggiorazione di volume supera ampiamente la volumetria consentita. Deve procedersi pertanto al ripristino dei luoghi con le seguenti operazioni: dismissione della copertura lignea e della veranda, demolizione della parete e della copertura dello stanzino per la scala di accesso in copertura; calo a terra, trasporto e conferimento a discarica dei materiali (prevedendo un piccolo recupero per il legname e per elementi dalla veranda, certamente per i vetri); ripristino della porzione di parete muraria esterna demolita con spallette ed architrave, rifacimento parziale degli intonaci ed idropitture, collocazione di porta finestra con scuretti come al piano secondo; impermeabilizzazione con membrane liquide della porzione di pavimentazione ricadente all'esterno; nuove derivazioni degli allacci per collocare la cucina all'interno ed operazioni accessorie.

Un conteggio di massima di queste opere, necessarie per conseguire la regolarità urbanistico edilizia e le condizioni per l'abitabilità, porta ad una spesa che oscilla intorno ad **€ 8.000,00**. A questi sono da aggiungere i costi per inoltrare una SCIA tardiva relativa a queste opere di demolizione e di ripristino da inoltrare al comune soltanto di Villabate (Piuttosto che una CILA: il rifacimento della porzione di parete esterna si deve considerare di prospetto con implicazioni strutturali secondarie).

Complessivamente, la somma le spese tecnico amministrative relative alla presentazione della SCIA tardiva che includa anche l'esecuzione della parete interna al secondo piano, la redazione di un docfa, solo per la stessa parete, l'onorario per l'assistenza di un tecnico anche per la direzione dei lavori, ammontano a circa **€ 3.000** (€ 2.500 + € 500 per il docfa). Infine l'impianto elettrico non è dotato di certificazione di conformità. Gli interruttori magneto termici e differenziali, pur essendo presenti, sono di applicazione datata, come appare anche per le placche dei punti luce. È da prescrivere una verifica dell'impianto con la previsione di qualche intervento su di esso, che un tecnico abilitato potrebbe effettuare rilasciando il certificato di conformità, o di rispondenza nel caso di intervento parziale: al riguardo si può stimare una spesa di circa **1.000**.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dai debitori eseguiti.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 11.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi, gravanti sull'acquirente, sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **11/05/2026 (All. 10)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1) TRASCRIZIONE del 13/01/2006 - Registro Particolare 1212 Registro Generale 2258 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 195118/2439 del 10/01/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

ISCRIZIONE del 13/01/2006 - Registro Particolare 883 Registro Generale 2259 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 195119/2440 del 10/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; TRASCRIZIONE del 12/12/2024 - Registro Particolare 49050 Registro Generale 60490 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 14827 del 13/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

ISCRIZIONE del 05/01/2026 - Registro Particolare 13 Registro Generale 179 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 195119/2440 del 10/01/2006



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**.
Non si individuano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la procedura espropriativa né la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

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

Il bene ricade non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico o altri.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio con regolare amministrazione. Il proprietario riferisce che ciascuno paga le spese per la propria parte di scala. Viene altresì riferito che non vi sono in previsione, né tanto meno già stabilite, spese per gli elementi della palazzina da riguardare come parti comuni.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Premessa - Criteri di stima

Il sottoscritto determina nel seguito il valore di mercato dell'immobile in oggetto, che si identifica con l'unico lotto da porre in vendita, con il criterio di assimilazione economica dello stesso a beni di tipologia simile ubicati nello stesso intorno zonale, dei quali esistono dati di valore storici relativi a contrattazioni effettivamente concluse, ovvero valori attribuiti ad immobili simili ricadenti nella stessa zona, in fase di offerta di vendita. Differenziandone le fonti, si utilizzano i dati dell'Agenzia del territorio dell'Ufficio provinciale di Palermo, ed



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

altresì dati estratti da proposte di vendita di Agenzie immobiliari reperiti in rete, di immobili comparabili a quello in oggetto di stima ed ubicati nello stesso intorno zonale.

Nel primo caso il criterio sarà sviluppato utilizzando i **dati zonali dell'Agenzia del territorio dell'Ufficio provinciale di Palermo**.

Indispensabile premessa è il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, che costituisce il dato parametrico riconosciuto al quale rapportare la stima sostanziale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

12a) Dati metrici e consistenza dell'immobile

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, si riportano nella seguente tabella **le superfici commerciali** dei singoli ambienti compresi nell'appartamento e delle pertinenze esterne. Risulta una **superficie commerciale** complessiva esatta di **mq 92**

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO PIANO SECONDO/TERZO (LOTTO UNICO)	
A) SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)	
SECONDO PIANO	
CORRIDOIO DI INGRESSO	MQ 4,40
CAMERETTA	MQ 16,08
LETTO MATRIMONIALE	MQ 16,82
WCD	MQ 4,16
TERZO PIANO	
SCALA PER L'ACCESSO	MQ 4,75
SOGGIORNO (ESCLUSA PORZIONE ABUSIVA A VERANDA)	MQ 19,29
WCB	MQ 4,54
A) TOT SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)	MQ 70,04
B) PARETI	
P1) PARETI INTERNE NON PORTANTI	MQ 1,90
P2) PARETI PERIMETRALI E PORTANTI (AL 50% SE COMUNI)	MQ 12,38
B) TOTALE PARETI	MQ 14,28
C) ESTERNI	
BALCONE PROSPETTO PRINCIPALE (SUP X 30%)	MQ 1,28
TERRAZZA DI COPERTURA A LIVELLO (a lavori di ripristino eseguiti, SUP X 30%)	MQ 6,40
C) TOTALE SUPERFICIE ESTERNA PONDERATA	MQ 7,68
TOT SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO A) + B) + C) approssimata al mq =	MQ 92,00



All. 8: Tabella della superficie commerciale

12b) Valore di mercato proveniente dal riferimento alla tabella OMI (All.9: Tabella Valori OMI)

Nella banca dati dell'O.M.I. per il secondo semestre del 2025, per la zona semicentrale E2 SUBURBANA A NORD DELLO SCORRIMENTO VELOCE PA-AG le quotazioni per le abitazioni di tipo economico, in stato normale, oscillano nella forbice tra €/mq 510,00 e €/mq 710,00.

Per quanto esposto nel paragrafo compilato in risposta al QUESITO 2, sono da far pesare in negativo le condizioni di manutenzione della palazzina e del vano scala, già modesti nell'architettura e nelle finiture. Peraltro, la palazzina non è dotata di ascensore. Anche il contesto in cui è ubicata la palazzina incide negativamente, la strada è angusta, scarsamente illuminata, ed è presente edilizia di tipo povero, tutto l'insieme risulta dimesso e poco curato. Sono piuttosto prossimi nella vicina SS113 di Ficarazzi diversi negozi di prima necessità e di altri generi secondari utili, a distanza maggiore i locali di culto, le scuole ed i pochi locali sociali, di aggregazione e di spettacolo.

L'appartamento è stato ristrutturato in tempi piuttosto recenti, tuttavia, tuttavia con elementi di completamento e di finitura mediamente modesti o che risultano già datati. Le condizioni di ventilazione, luminosità e soleggiamento, limitati dal prospetto sulla via stretta ma favoriti dai piani relativamente alti, sono sufficienti per gli ambienti sul prospetto principale, ma la stanza interna di secondo piano è priva di fenestrazione. Infine appare poco funzionale l'attuale ripartizione, con le stanze da letto all'ingresso e non disimpegnate e gli ambienti di cucina soggiorno al terzo piano.

La imperfetta rispondenza dell'impianto elettrico si fa pesare direttamente in termini di costo per la sua verifica e per la certificazione a seguito di intervento.

Complessivamente, per tipologia, caratteristiche, stato d'uso e posizione, rispetto all'oscillazione prevista nella forbice della tabella OMI di cui sopra per stato *normale*, l'appartamento in oggetto si colloca un pò al di sotto della media tra i due valori estremi: ad esso si può attribuire un valore di €/mq 560.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

Il valore dell'immobile, con riferimento a quelli unitari presenti nella Banca dati dell'OMI, si valuta in:

€/mq 560 x mq 92 = € 51.520

12c) Valore dell'immobile sulla base di proposte di vendita delle agenzie immobiliari per immobili simili ubicati nella stessa zona.

Nella tabella che segue si riportano i valori delle proposte di vendita di Agenzie immobiliari individuate in rete di immobili paragonabili al nostro per avere caratteristiche simili, o differendo in positivo per alcune e in negativo per altre in modo da compensarsi, ubicati nello stesso intorno zonale del nostro, nell'area appartenente a Ficarazzi.

Agenzia	Annuncio con Ubicazione e piano	Sup. comm. mq	Prezzo €	Prezzo €/mq	Note
CASA.IT	Appartamento Via Venezia 22 Ficarazzi - 2° piano	60	40.000	667	Senza ascensore Arioso Da ristrutturare Prospetto suffic. Contesto discreto Buona ripartiz.
CASA.IT	appartamento Corso Umberto I p.t., 1°, 2° Ficarazzi	212	130.000	613	Sul corso principale, senza ascensore, finiture obsolete
IDEALISTA	Quadrilocale in Via Corso Umberto I, 25 Ficarazzi,	121	85.000	702	Sul corso principale, prospetto buono. Discreto stato senza ascensore
IDEALISTA	appartamento Corso Umberto I, 298 Ficarazzi piani 1°, 2°	90	50.000	555	Sul corso principale, prospetto buono
MEDIA DEI VALORI UNITARI DELLE PROPOSTE DI VENDITA: €/MQ 634					

Il suddetto valore unitario medio individuato deve essere ancora corretto e ridotto per tenere conto della percentuale media di scarto esistente tra i valori delle proposte di vendita



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

e quelli delle contrattazioni concluse. Il valore percentuale di questo scarto medio tra le proposte ed i valori effettivi di vendita, viene misurato dalla Banca d'Italia, sulla base dei rilievi di contrattazioni effettivamente concluse, si attesta all' 8 % (quarto trimestre Sondaggio congiunturale)

$$€/mq\ 634 - (8\% \text{ €/mq } 634) = €/mq\ 583$$

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto, sulla base delle proposte di vendita rilevate per immobili simili ubicati nella stessa zona è pari a:

$$€\ 583 \times mq\ 92,00 = \text{€ } 53.636$$

Che i due valori siano abbastanza prossimi tra loro, avvalora e conferma l'attendibilità del procedimento.

La media tra i due valori determinati rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto (senza il peso degli oneri per la sua regolarizzazione):

$$€\ (51.520 + 53.636) / 2 = \text{€ } 52.578$$

Dal valore di stima dell'immobile **si detraggono i seguenti costi:**

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 11.500 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 12.150**

$$V = €\ 52.578 - €\ 12.150 = \text{€ } 40.428$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 40.428,00 (quarantamila euro).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito **con procedura esecutiva**, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, **si applica**, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 534/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

€ 40.428 – 5% (€ 40.428) = € 38.406 (che si arrotondano in € 38.000,00)

**QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA
QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.



Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 534/2024
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Ing. Francesco Anzalone

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	VERBALI DI SOPRALUOGO 1A VERBALE 18/02/26 1B VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO 05/03/26
ALLEGATO 2	DOCUMENTAZIONE CATASTALE 2A: MAPPALE 2B: VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI 2C: PLANIMETRIA
ALLEGATO 3	CONFRONTO MAPPALE ORTOFOTO 3A: ORTOFOTO 3B: MAPPA CATASTALE 3C: CONFRONTO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 5	5A: PLANIMETRIA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO 5B: DIFFORMITA' STATO DI FATTO - CATASTALE
ALLEGATO 6	ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRITTO
ALLEGATO 7	DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO GLI UFFICI COMUNALI DI VILLABATE (EDILIZIA PRIVATA)
ALLEGATO 7BIS	ESTRATTO PLANIMETRIE DA CONCESSIONE IN SANATORIA E CONFRONTO CON STATO DI FATTO
ALLEGATO 8	TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
ALLEGATO 9	QUOTAZIONI OMI
ALLEGATO 10	ISPEZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 11	DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DALL'ESECUTATO
ALLEGATO 12	ATTESTASTI TRASMISSIONI art. 569 c.p.c.
ALLEGATO 13	CORRISPONDENZA NOMINATIVI ESECUTATI / "A", "B"

Palermo, data 18/05/2026

L'ESPERTO STIMATORE

.....

