

**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE SESTA CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

**Procedura esecutiva n. 196/2019 R.G. Es.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**LOTTO UNICO**

Palermo, 23 dicembre 2023

**Il CTU  
Arch. Gabriella Ammirata**

Arch. Gabriella Ammirata Via G. Sciuti, 6  
Cell. 329 4968981 - 90144 Palermo  
pec [gabriella.ammirata@archiworldpec.it](mailto:gabriella.ammirata@archiworldpec.it)



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida**

Esecuzione Immobiliare n. 196/2019 R.G. Es. promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro "A".

**Premessa**

Con ordinanza del giorno 24 giugno 2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Lupo nominava la sottoscritta, Arch. Gabriella Ammirata, C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, disponendone il giuramento in via telematica entro 10 giorni dalla comunicazione.

In data 30 giugno 2020 la sottoscritta depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico e prestava il relativo giuramento secondo la formula di rito, ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al "*Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.*". Il termine di deposito della perizia veniva stabilito entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno 16 marzo 2021 ore 9.30.

In data 30 ottobre 2020 veniva liquidato, tramite bonifico bancario, l'acconto sul compenso da parte del creditore precedente.

In data 19 gennaio 2021 ha provveduto al deposito telematico del Modulo di Controllo della documentazione, redatto congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Giuseppina Buttafuoco.

**BENI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare prodotto dagli Avvocati Federica Oronzo e Alberto Oronzo a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., trascritto il 13.05.2019



al n. 19755/15099, è stato sottoposto ad espropriazione forzata l'immobile di seguito descritto, di proprietà del debitore "A":

**casa sita in Comune di Villabate, Via Cesare Battisti n.ri 28-38, già 18, composta di un vano a piano terra ed un vano primo piano con accessorio; confinante con la detta Via Cesare Battisti, Via Principe Belmonte, proprietà "B" e proprietà "C". Accertata in catasto al foglio 4, particella 527, Via Cesare Battisti n. 18, piano T-1, ctg. A/4, cl.3, consistenza vani 2,5, rendita euro 80,05.**

#### **CONTROLLO PRELIMINARE**

*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.*

La sottoscritta CTU, ricevuto l'acconto dal creditore precedente, ha proceduto a verificare la completezza della documentazione depositata e ha provveduto, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Giuseppina Buttafuoco, in data 19 gennaio 2021, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione.

È stata verificata:

– ***Documentazione ex art. 567 c. 2° c.p.c.***

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La **certificazione notarile** redatta il 16 maggio 2019 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 13 maggio 2019;

– ***Atto di avviso ex art. 498 c.p.c.:*** non risultano creditori iscritti;

– ***Documentazione richiesta dall'art. 599 c.p.c.***

In base alle risultanze dei registri immobiliari non risultano comproprietari.



Sulla base dei riscontri effettuati e come indicato nel modulo di controllo, la documentazione, alla data del 19.01.2021, **risultava completa**.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento, svolti i preliminari accertamenti presso l’Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali (acquisite la visura catastale, storica ed attuale, l’estratto di mappa, la planimetria catastale), la sottoscritta, con avvisi inviati dal Custode giudiziario tramite lettera raccomandata con a.r. al debitore e a mezzo p.e.c. al legale del creditore procedente, avviava il giorno **17 luglio 2021** alle ore 10,00 le operazioni peritali recandosi nel Comune di Villabate, via Cesare Battisti n. 30 (ex n.18), piano terra, piano primo e piano secondo, per procedere all’esame dell’immobile staggito.

In tale occasione è stato accertato che il fabbricato era occupato da terzi.

La scrivente non procedeva al rilievo dell’immobile per l’indisponibilità dell’inquilina e si riservava di fissare nuova data per proseguire le operazioni peritali.

In data **24 settembre 2021** alle ore 10,00 la sottoscritta, dietro accordi telefonici con l’affittuaria si recava presso il bene pignorato per procedere al sopralluogo;

In quella sede, da un confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale (Allegato 5), la sottoscritta rilevava, sostanziali difformità nella distribuzione interna e un aumento della volumetria e delle superfici coperte. Procedeva al rilievo fotografico e prendeva appunti su fogli separati. Lo svolgimento delle operazioni peritali è descritto nel verbale allegato.

\*\*\*\*\*

### **QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

#### **1. DIRITTI REALI PIGNORATI**



## **Piena proprietà**

L'immobile risulta appartenere per la piena e intera proprietà 1/1 all'esecutato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, "A", in forza dell'atto di acquisto del 31/07/2008, rep. n. 42075/16106, in Notaio Tommaso Falletta (Allegato 4).

### **1.1 Individuazione del bene oggetto di pignoramento**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così identificato:

*“casa sita in Comune di Villabate, Via Cesare Battisti n.ri 28-38, già 18, composta di un vano a piano terra ed un vano primo piano con accessorio; confinante con la detta Via Cesare Battisti, Via Principe Belmonte, proprietà “B” e proprietà “C”. Accertata in catasto al foglio 4, particella 527, Via Cesare Battisti n. 18, piano T-1, ctg. A/4, cl.3, consistenza vani 2,5, rendita euro 80,05.”*

Si precisa che attualmente l'accesso all'immobile avviene dal civico 30 di via Cesare Battisti (in origine si accedeva dai nn. 28 e 30), e non n.ri 28-38, come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento.

Si conferma l'esatta corrispondenza tra i dati identificativi catastali (foglio, particella) riportati nell'atto di pignoramento e i dati riportati nelle registrazioni catastali.

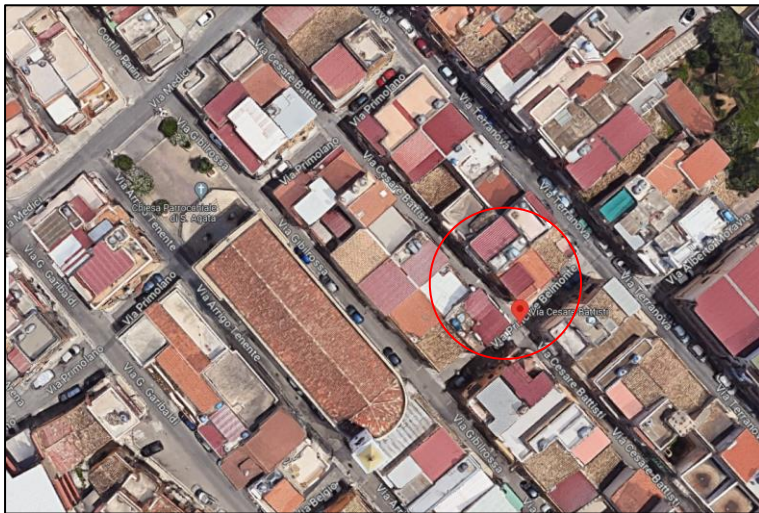
\*\*\*\*\*

Individuazione nelle **foto satellitari** (fonte: Google maps) e nella **mappa catastale** del fabbricato in esame.





Immagine satellitare dei luoghi - All. 1



Individuazione zona e fabbricato – All.1





Individuazione fabbricato su stralcio mappa catastale – All. 2

### 1.2. Formazione del lotto

Dopo avere provveduto all'esatta all'identificazione del bene, la sottoscritta procede, ai fini della vendita, alla formazione di **un lotto unico**, come di seguito descritto:

#### **LOTTO UNICO**

Casa sita nel Comune di Villabate, via Cesare Battisti n. 28-30 (già n. 18), composta da piano terra e piano primo, identificata al Catasto fabbricati al foglio 4, particella 527.

Confini:

- Nord - immobile particella 526 del foglio 4;
- Sud – via Principe di Belmonte;
- Est – via Cesare Battisti;
- Ovest – immobile particella 510 del foglio 4.

\*\*\*\*\*



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

## **2. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

### **Contesto e caratteristiche della zona**

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile staggito sorge in una zona nel centro storico del Comune di Villabate, caratterizzata da edifici residenziali di qualche piano fuori terra, in genere mono e/o bifamiliari, di linee architettoniche semplici e di discreto livello qualitativo, limitatamente ai materiali impiegati per le rifiniture.

Nella zona sono presenti anche edifici multipiano in larga parte con struttura apparentemente mista, in genere, con copertura piana e/o a falde inclinate.

Il quartiere è collegato alle diverse parti della città, è prossimo allo svincolo autostradale e dispone di esercizi commerciali e servizi.

### **Descrizione del fabbricato**

Il fabbricato in esame è stato costruito presumibilmente nei primi anni del Novecento in aderenza ad altri edifici, è composto da piano terra, piano primo e secondo; realizzato presumibilmente con struttura portante di tipo misto e solai in legno, ha copertura a falda coperta da tegole, comprende un'unica unità immobiliare, adibita a residenza, oggetto del presente pignoramento.

Si accede all'immobile da via Cesare Battisti n. 30 (foto 1 - 3), da un cancello metallico ad unica anta che immette in un disimpegno da cui, tramite una porta blindata ad anta unica, si perviene all'unità immobiliare. Come verrà precisato in risposta al QUESITO 6, l'immobile ha subito recenti modifiche che hanno comportato, tra le altre, la chiusura di un altro accesso (identificato dal civico n. 28) e la conseguente realizzazione di un vano finestra.





### **Finiture del fabbricato**

Prospetti trattati con intonaco tinteggiato, rifiniti con mattoni nella parte basamentale, cornici in mattoni in corrispondenza di alcune aperture, infissi in alluminio verniciato, effetto legno, protetti da persiane e da grate metalliche al piano terra, balcone al primo piano, dotato di parapetto con ringhiera metallica verniciata, di semplice disegno geometrico.

### ***Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato***

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali, lo stato di manutenzione e conservazione degli intonaci esterni è **buono**.



Foto 1– Prospetto del fabbricato





Foto 2 – Ingresso civ. 30

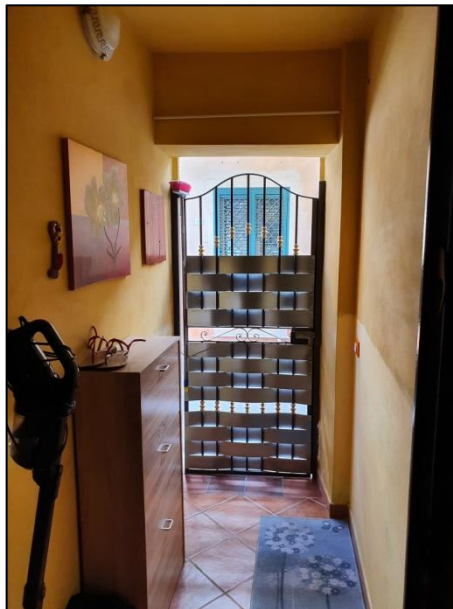


Foto 3 – Disimpegno di ingresso

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Con riferimento allo stato dei luoghi e al rilievo planimetrico (Allegato 3) redatto dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, trattasi di un'unità abitativa monofamiliare, indipendente, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, occupa in pianta una superficie di forma quadrangolare che determina due esposizioni, una sulla via Cesare Battisti e l'altra su via Principe di Belmonte.

L'appartamento, rispetto alla distribuzione riportata nella planimetria catastale, è stato oggetto di significative modifiche che hanno comportato una diversa distribuzione interna, nonché un aumento della superficie residenziale e della volumetria.

Il fabbricato, come detto in precedenza, costituisce un'unica unità immobiliare composta come segue:

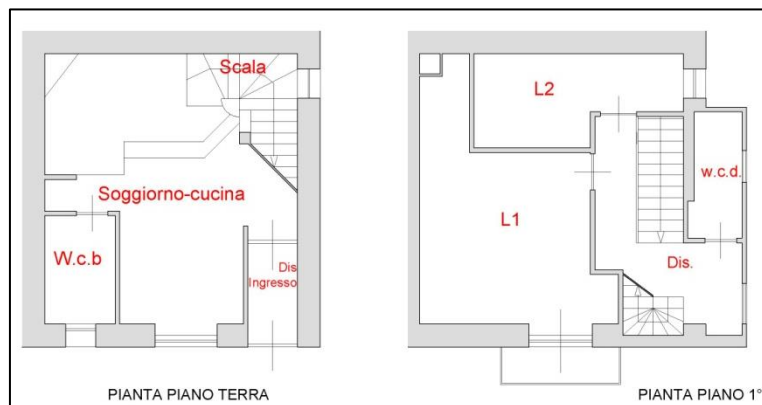


al piano terra: ingresso, ampio vano adibito a cucina-soggiorno, w.c. bagno, scala con struttura metallica di collegamento ai piani superiori; al piano primo: due camere, corridoio, scala di collegamento al secondo piano, disimpegno e un w.c. doccia realizzato su un corpo aggettante, in corrispondenza del prospetto laterale; al secondo piano: un vano chiuso con veranda, sul prospetto principale, una camera ed un piccolo wc.

L'articolazione dei vani è funzionale, gli ambienti sono disimpegnati ed illuminati tranne la camera ed il w.c. al secondo piano.

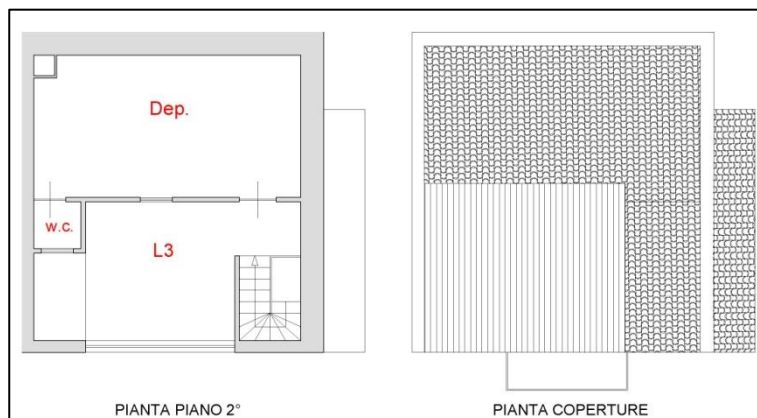
La superficie commerciale complessiva è pari a circa m<sup>2</sup> 83,00.

L'altezza interna utile è: al piano terra di circa m 4,00, al primo piano di m 2,70 e al secondo piano di m 2,25 (altezza media).



Planimetrie dello stato di fatto – All.3





Planimetrie dello stato di fatto – All.3

### Caratteristiche di finitura

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano pavimentazioni in cotto tranne le camere da letto e parte del corridoio al primo piano in parquet.
- **Rivestimenti interni:** il w.c. bagno al piano terra ha le pareti rivestite da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa m 2,00, il w.c. doccia al primo piano ha due pareti e la zona doccia anch'essa rivestita con piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza di circa m 2,00; la parete del w.c. al secondo piano è rivestita da piastrelle solo nella zona dove è collocato il lavandino. Le pareti degli altri ambienti sono trattate con idropittura di diverso colore (foto dalla n. 4 alla n. 15).
- **Servizi igienici:** provvisti di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, vaso e vasca/doccia) di qualità commerciale, dotati di rubinetteria moderna al piano terra e primo; solamente lavabo e vaso, dotati di rubinetteria moderna, nel w.c. al secondo piano.
- **Infissi interni:** in legno tamburato.
- **Infissi esterni:** in alluminio effetto legno, protetti da persiane dello stesso materiale e da grate al piano terra.

### Impianti

L'unità immobiliare dispone di:



- **Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, frutti di qualità commerciale. Non sono state esibite le certificazioni di legge secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche e integrazioni.
- **Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia si compone di tubi per l'acqua calda e fredda. L'approvvigionamento avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale.
- **Impianto gas per cucina:** alimentato da linea di gas metano cittadina.
- **Impianto di riscaldamento:** l'immobile dispone di pompe di calore per la climatizzazione estiva ed invernale.

Lo scarico dei reflui avviene, si presume, attraverso la rete fognaria urbana.

Tutti gli impianti sono sprovvisti delle certificazioni di legge.

### **Pertinenze**

Pertinenza esclusiva dell'immobile è il balcone prospiciente su Via Cesare Battisti.

### **Dotazioni condominiali**

L'immobile non presenta dotazioni condominiali.

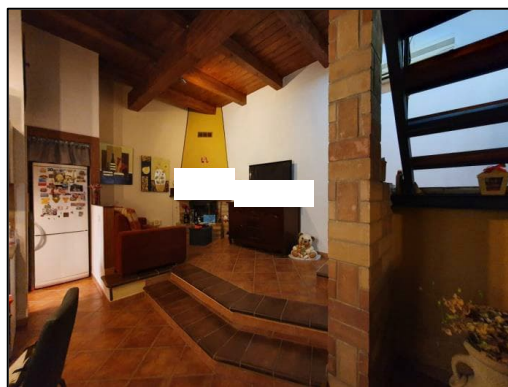


Foto 4 – area soggiorno





Foto 5 – cucina-soggiorno



Foto 6 – w.c. bagno al piano terra

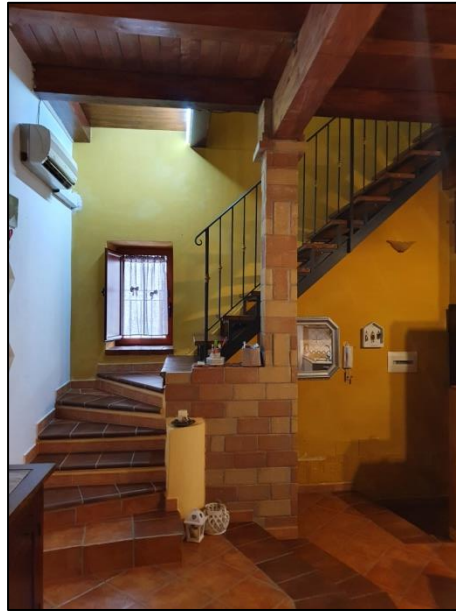


Foto 7 – scala di accesso al 1° piano







Foto 8 – disimpegno 1° piano



Foto 9 – w.c.d. 1° piano



Foto 10 – camera L1



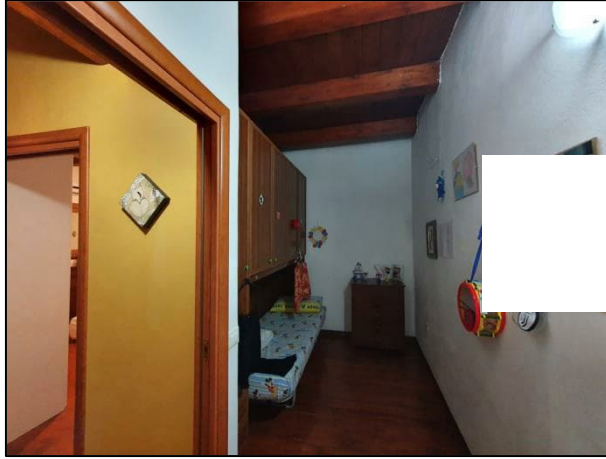


Foto 11 – stanzetta L2



Foto 12 – scala di accesso al 2° piano

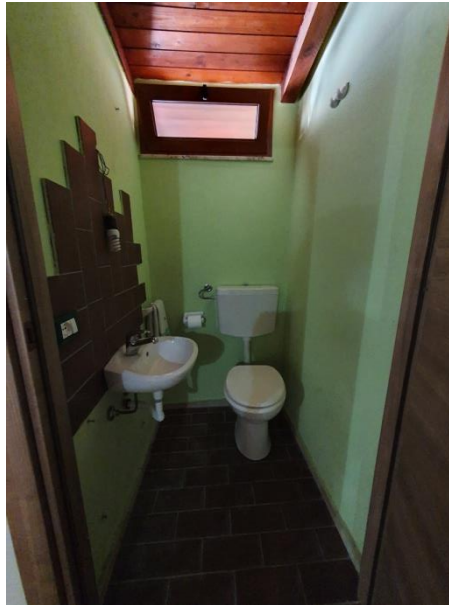


Foto 13 – w.c.







Foto 14 – vano chiuso con veranda al 2° piano

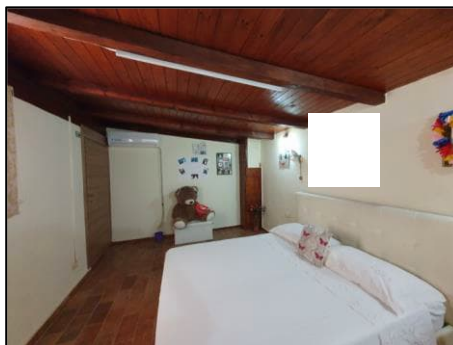


Foto 15 – camera L3

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta, come risulta dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU e la planimetria catastale di impianto, difformità distributive con aumento della volumetria e della superficie coperta originaria (Allegato 6).

Tuttavia, poiché come meglio sarà precisato in risposta al quesito 6, non è possibile regolarizzare tutte le modifiche abusivamente eseguite, non si procederà alla valutazione del bene nello stato di fatto in cui si trova oggi, ma occorrerà ripristinare l'originaria volumetria secondo quanto indicato nella scheda di rilevamento allegata al Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del Centro Storico del Comune di Villabate (Allegato 7), adottato con Deliberazione Commissariale n. 22 del 06/03/2012 ed approvato con nota n. 18825 del 17/09/2013, e provvedere alla regolarizzazione delle modifiche interne e di prospetto tramite la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

**Ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile la scrivente non terrà conto perciò dell'attuale consistenza dell'unità immobiliare, come descritta**



**precedentemente**, ma farà riferimento, all'unità immobiliare, nella consistenza derivante dalla sua regolarizzazione edilizia e urbanistica.

Per l'immobile in analisi, in base alle considerazioni sopra esposte, è stata calcolata la seguente superficie commerciale, secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98 e di seguito riportati:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Appartamento	m <sup>2</sup> 38,29	1,00	m <sup>2</sup> 38,29	4,00	Terra
	m <sup>2</sup> 44,32	1,00	m <sup>2</sup> 44,32	2,70	Primo
Balcone	m <sup>2</sup> 2,20	0,30	m <sup>2</sup> 0,66	-	Primo

**Superficie commerciale totale m<sup>2</sup> 83,27 in c.t. m<sup>2</sup> 83,00**

Tale consistenza sarà utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

**La Superficie netta** è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei divisori interni e dei muri perimetrali, risulta:

PIANO TERRA	Superficie netta	Esposizione	Altezza interna utile
Soggiorno - cucina	m <sup>2</sup> 23,60	Ovest	m 4,00
W.c.bagno	m <sup>2</sup> 3,80	Ovest	m 4,00
Scala	m <sup>2</sup> 6,05	Sud	m 4,00
<b>PIANO PRIMO</b>			
Camera L1	m <sup>2</sup> 17,60	Ovest	m 2,70
Camera L2	m <sup>2</sup> 8,10	Sud	m 2,70
Corridoio di Dis.	m <sup>2</sup> 6,65	Sud	m 2,70

**Superficie netta totale mq 65,80**

**Stato di conservazione e manutenzione**

Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è **buono**, così come il livello di qualità delle rifiniture e dei materiali adoperati.



### **Attestato di prestazione energetica**

Come risulta dal contratto di affitto del 01 marzo 2018, registrato in Bagheria il 05 marzo 2018 al n. 523 serie 3T, e dalla visura effettuata negli archivi telematici del Catasto Energetico dei Fabbricati consultabile sul sito internet [www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it](http://www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it), l'unità abitativa risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetico, classe "F".

\*\*\*\*\*

### **QUESITO n.3: Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile, allo stato attuale, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate, come segue:

#### **Immobile piano terra, primo e secondo**

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	527			A/4	3	2,5 vani	Totale: 83 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte: 83 m <sup>2</sup>	€ 80,05

**Indirizzo:** via Cesare Battisti n.18, piano T-1

**Intestato dal 31.07.2008:**

“A” proprietà 1/1.

#### **Storia catastale**

Dagli atti dell'Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, si rileva che l'originaria particella del Catasto Terreni identifica l'attuale particella del Catasto fabbricati



<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>	<b>Dati derivanti da</b>
Dal 31/07/2008 ad oggi	“A” per la quota di 1/1	Fg. 4, part.lla 527 categoria A/4, classe 3, vani 2,5	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 01/01/1992 Ad oggi	“A” per la quota di 1/1	Fg. 4, part.lla 527 categoria A/4, classe 3, vani 2,5	Variazione del 01/01/1992, Variazione del quadro tariffario.
Dal 31/07/2008 ad oggi	“A” per la quota di 1/1	Fg. 4, part.lla 527 categoria A/4, classe 3, vani 2,5	Compravendita del 31/07/2008 - in Notaio T. Falletta – rep. 42075
Dal 17/05/2002 al 31/07/2008	“D, E, F” per la quota di 1/3 ciascuno	Fg. 4, part.lla 527 categoria A/4, classe 3, vani 2,5	Denuncia del 17/05/2002 prot. n. PA0339969 in atti dal 14/08/2008
Dal 10/04/1994 al 17/05/2002	“G, D, E, F” per la quota di 2/9 ciascuno	Fg. 4, part.lla 527 categoria A/4, classe 3, vani 2,5	Denuncia del 10/04/1994 prot. n. PA0339944 in atti dal 14/08/2008 in morte di H.
Dall'impianto meccanografico al 01/04/2004	“B”	Fg. 4, part.lla 527 categoria A/4, classe 3, vani 2,5	Proprietà per 1000/1000

### **Rispondenza formale**

I dati di identificazione (con riferimento a foglio e particella) risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Non risultano variazioni successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

### **3.1 Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale**

Dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo (Allegato 6 – planimetria dello stato di fatto con indicate le difformità) e la planimetria catastale presentata il 17/10/1939 (Allegato 5) risulta evidente che il bene è stato oggetto di modifiche che hanno riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento della superficie utile, consistite in:



A) Aumento della volumetria:

- realizzazione al primo piano di un corpo aggettante, in corrispondenza del prospetto laterale, adibito a w.c. doccia e disimpegno;
- realizzazione dell'intero piano secondo e della scala di collegamento tra il primo e il secondo piano;

B) Modifiche di prospetto:

- Demolizione parziale del muro di tombagno al primo piano in corrispondenza del prospetto laterale;
- sostituzione, in corrispondenza del prospetto principale, di un vano finestra in luogo di un vano porta;
- inserimento di grate metalliche sul prospetto principale, in corrispondenza delle aperture di piano terra;
- realizzazione di cornici in mattoni in corrispondenza di alcune aperture.

C) Mutata distribuzione interna:

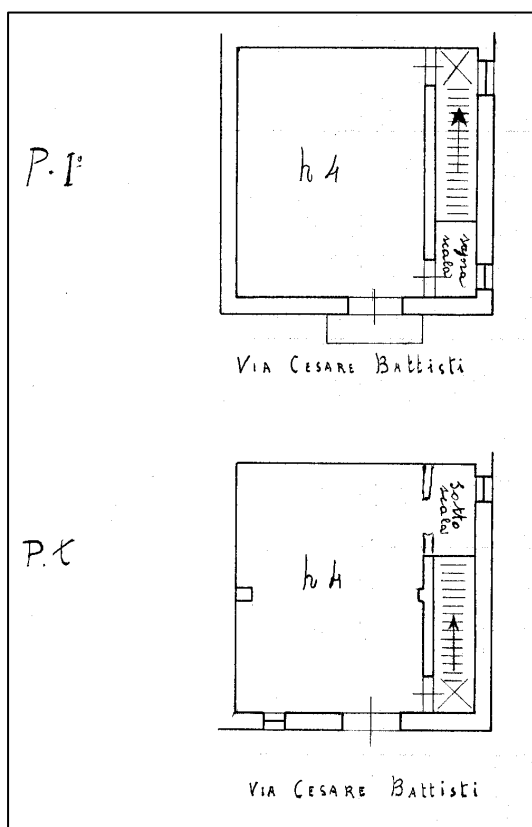
- ripartizione dell'unico vano, su entrambi i piani, in più ambienti;
- esecuzione di una nuova scala in ferro, di accesso al piano primo, con verso di salita opposto a quella originario;
- chiusura e nuova realizzazione di vani porta.

Si fa presente che nella planimetria catastale del 17/10/1939 non risulta rappresentato l'ingresso in corrispondenza del vano scala.

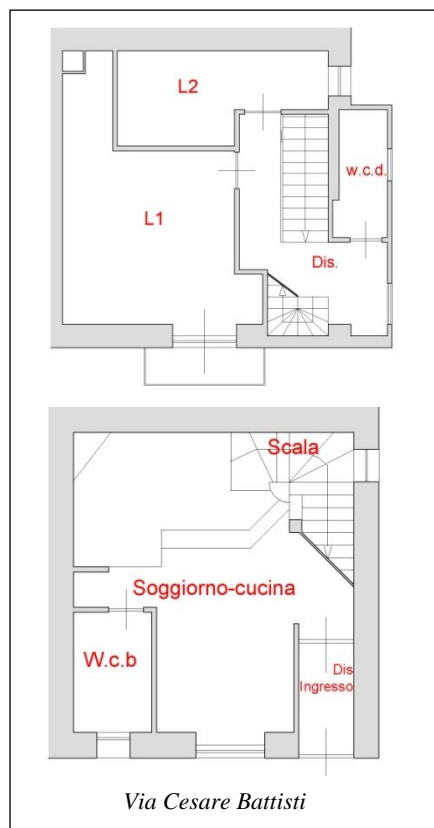
Come verrà precisato in risposta al quesito n. 6, essendo il fabbricato inserito nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro storico di Villabate tra gli edifici che raffigurano la tipologia edilizia del tessuto storico, con l'ingresso posto a destra guardando il prospetto principale, si farà riferimento, relativamente alla nuova apertura e alle



caratteristiche del fabbricato, alle indicazioni contenute nelle norme del Piano e non alla planimetria catastale.

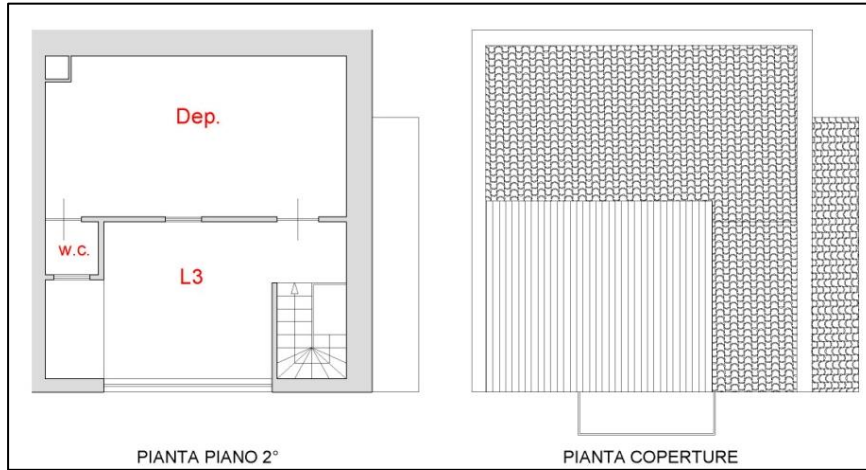


Planimetria catastale p.t. e piano primo - All. 5



Planimetria stato di fatto p.t. e primo - All. 3





Planimetria stato di fatto piano secondo e copertura - All. 3



Immagine del fabbricato inserito nel P.P.E. del 2007

\*\*\*\*\*



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

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di **una unità immobiliare, sita nel Comune di Villabate**, via Cesare Battisti n. 30 (in catasto n. 18), piano terra e primo piano.

censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Villabate al foglio 4, particella 527, categoria A/4**; composta, al piano terra, da: ingresso, cucina soggiorno, un wc e scala di accesso al piano superiore, e al piano primo da 2 camere e un disimpegno.

**Confina** a nord con immobile particella 526, a sud con via Principe di Belmonte, ad est con via Cesare Battisti, a ovest con immobile particella 510.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a foglio e particella) ma non è conforme alla planimetria catastale in ordine ad alcune modifiche della distribuzione interna, per la variazione di alcune aperture sui prospetti, per la costruzione, in corrispondenza del prospetto laterale, di un corpo aggettante al primo piano e per la costruzione dell'intero secondo piano.

L'immobile, costruito in epoca antecedente alla Legge n. 1150/1942, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'originaria superficie e volumetria; per tali interventi non risulta presentata alcuna concessione edilizia e/o autorizzazione, né risulta presentata istanza di condono. Non risulta rilasciata alcuna agibilità.

È possibile regolarizzare le modifiche effettuate, relative alla diversa distribuzione interna, all'inserimento della scala in ferro, ad alcune finiture di prospetto, nonché alle nuove aperture su prospetto principale, tramite la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S). Riguardo l'aumento di volumetria, è necessario demolire l'intero secondo piano e il corpo aggettante sul prospetto laterale.





PREZZO BASE: € 27.300,00 (Euro ventisettemilatrecento/00)

\*\*\*\*\*

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

Come si evince dalla certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, l'immobile è pervenuto al debitore in forza di atto di compravendita del 31/07/2008, rep. n. 42075/16106 in Notaio Tommaso Falletta di Villabate, trascritto il 07 agosto 2008 ai nn. 49162/32859, da potere di "D", "E" e "F" (Allegato 4).

Ai suddetti l'immobile era pervenuto in parte unitamente a "G" in dipendenza della successione a "H" (deceduto il 10/04/1994, denuncia integrativa del 29/07/2008 rep. 26/441/8, trascritta in data 11/04/2011 ai nn. 17567/12427), la cui accettazione tacita d'eredità è stata trascritta in data 07/08/2008 ai nn. 49163/32860, e in parte in dipendenza della successione a "G" (deceduta il 17/05/2002, denuncia integrativa del 29/07/2008 rep. 26/441/8, trascritta in data 11/04/2011 ai nn. 17568/12428) la cui accettazione tacita d'eredità è stata trascritta in data 07/08/2008 ai nn. 49164/32864.

Alla Sig.ra "G" la quota di propria pertinenza era pervenuta in forza della citata successione a "H".

\*\*\*\*\*

**QUESITO n.6: Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è ubicato nel Centro Storico del Comune di Villabate, è stato costruito in assenza di licenza o concessione edilizia, in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge urbanistica n. 1150/1942 e ricade nel Piano Particolareggiato Esecutivo per il Centro Storico del Comune di Villabate.



Sulla base degli accertamenti effettuati, della documentazione reperita, del certificato di destinazione urbanistica (Allegato 8) e di quanto riferito alla scrivente dal competente ufficio comunale, si evidenzia ciò che segue:

- la particella n. 527 del foglio di mappa n. 4 in base al P.R.G., approvato con Decreto Dirigenziale n. 352/D.R.U. del 02/05/2007, ricade in Zona Territoriale Omogenea “A” – tessuti urbani di valore storico ed ambientale;
- in base al P.P.E. del Centro Storico, approvato dalla Regione Siciliana – Dipartimento Urbanistica, con nota n. 18825 del 17/09/2013, l’area identificata dalla particella 527 del fg 4, è normata dalle relative disposizioni tecniche;
- ai sensi dell’O.P.C.M. n. 3274/2003 e ss.mm.ii., la particella 527 è sottoposta a vincolo sismico – classificazione 2;
- secondo le “Schede di rilevamento degli edifici del Centro Storico” allegate al P.P.E., l’immobile oggetto di stima fa parte dell’isolato 60 ed è identificato come unità 7, è costituito da 2 piani fuori terra, struttura portante in muratura, destinato a residenza in entrambi i piani, appartiene al tipo edilizio 1 che “comprende gli edifici dell’impianto originale del paese, anche in cattive condizioni strutturali che non presentano trasformazioni edilizie irreversibili”, per i quali la modalità d’intervento ammessa è il “*Restauro Conservativo*”.

Come detto in precedenza l’immobile, formato originariamente da 2 livelli fuori terra e da complessivi 2,5 vani catastali, è stato di recente oggetto di un generale intervento di ristrutturazione con aumento della superficie utile e della volumetria, tramite la costruzione di un corpo aggettante in corrispondenza del prospetto laterale e la sopraelevazione del secondo piano.



Tali opere, da informazioni direttamente assunte presso l'Ufficio tecnico comunale, **sono state effettuate senza alcuna concessione e/o autorizzazione** (Allegato 11) e costituiscono modifiche per le quali **non sussistono le condizioni di sanabilità**.

### **6.1 Regolarizzazione abusi**

Altri interventi eseguiti nell'immobile oggetto di stima hanno riguardano la diversa distribuzione interna, la realizzazione di una scala in ferro con verso di salita opposto a quello precedente e l'esecuzione di nuove aperture sul prospetto principale.

In particolare, l'ingresso centrale (identificato originariamente dal civ. 18) rappresentato nella planimetria catastale (Allegato 5), è stato sostituito con un vano finestra, mentre l'ingresso a destra guardando il prospetto (oggi civ. 30) è stato arretrato e sostituito da un cancello metallico; tutte le aperture di piano terra sono state inoltre protette da grate metalliche.

Inoltre, in riferimento alle opere eseguite sul prospetto principale, la sottoscritta ritiene, preso atto dell'epoca di costruzione del fabbricato, della mancanza negli archivi degli Uffici preposti della necessaria documentazione di progetto dell'edificio, di non potere fare riferimento alla planimetria depositata in catasto il 17 ottobre 1939, perché la considera non sufficientemente attendibile, in ordine alla esatta rappresentazione delle aperture, e quindi di non avere elementi certi per ipotizzare l'eventuale abuso.

Tuttavia, ai fini dell'individuazione delle difformità di prospetto, essendo il fabbricato inserito nel P.P.E., tra gli edifici che definiscono le tipologie edilizie del Centro Storico del Comune di Villabate, la sottoscritta ritiene, come già riferito nel paragrafo 3.1., di potere tenere conto di quanto indicato nelle schede per edificio (allegate al detto P.P.E.), e quindi fare riferimento, per la regolarizzazione dell'immobile, all'immagine sotto riportata (Allegato 7), eliminando le opere eseguite di recente (relative anche agli



elementi architettonici di prospetto – grate metalliche, cornici e basamento) non conformi all'intervento di restauro prescritto.



Raffronto tra l'immagine del fabbricato inserito nel P.P.E. del 2007 e lo stato attuale

Secondo quanto sopra riportato, per regolarizzare l'immobile occorre considerare i costi necessari per la demolizione dei volumi aggiunti successivamente e per tutte le opere edili occorrenti per l'intervento di restauro.

Detti costi, stimati sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Siciliana anno 2022, risultano pari a € 27.867,30 IVA esclusa, come da computo metrico allegato (Allegato 9), oltre il 10% per imprevisti, per complessivi **€ 30.654,03**.

Per quanto riguarda la regolarizzazione degli interventi relativi alla distribuzione interna, allo smontaggio e ricollocazione nel verso originario della scala in ferro e alle modifiche dei prospetti, occorre richiedere agli Uffici preposti del Comune di Villabate



il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S.) ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001.

È necessario inoltre presentare istanza, presso il Genio Civile, del Parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 L. 64/74, per il quale si prevede un importo pari a circa € 2.500,00 per costi di progettazione tecnica e un importo per diritti fissi pari a € 50,00.

Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, degli oneri di concessione, relativi al costo di costruzione. Questo è determinato in relazione al costo degli interventi realizzati, nella misura pari al doppio del 10%. Per le opere eseguite e da regolarizzare, la sottoscritta stima sia stato sostenuto un costo pari a € 18.000,00.

Pertanto il costo di costruzione sarà pari a:

€ 18.000,00 x 0,10 x 2 = € 3.600,00

A tale importo si dovrà aggiungere la somma di € 516,00, quale sanzione amministrativa, di € 103,29 per diritti di segreteria e di € 100,00 per diritti fissi di istruttoria.

In relazione a quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile risultano le seguenti:

➤ Diritti fissi Comune di Villabate	€ 100,00
➤ Diritti fissi Genio Civile	€ 50,00
➤ Diritti di segreteria Comune di Villabate	€ 103,29
➤ Sanzione amministrativa	€ 516,00
➤ Costo di costruzione	€ 3.600,00
➤ Competenze tecniche comprensive di: Progettazione, D. L., Pratica di PDCS, Parere di sussistenza G.C., relazione geologica e geotecnica	€ <u>7.000,00</u>



Per un importo complessivo di

**€ 11.369,29**

Tra le spese da quantificare, vi saranno altresì quelle necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura DOCFA, che si stima pari a Euro **600,00**.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale, da detrarre dal valore di stima dell'immobile pignorato, come in precedenza calcolate, risultano pari a circa:

$€ 30.654,03 + € 11.369,29 + € 600,00 = € 42.623,32$

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali.

### **6.3 Attestato di conformità energetica**

L'immobile, come in precedenza riferito, è dotato di attestato di conformità energetica, classe "F".

### **6.4 Agibilità**

Ottenuto il titolo abilitativo, occorre presentare entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura, la *Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)*, in cui il professionista attesta la conformità delle opere al progetto e alla sua agibilità, l'idoneità statica e/o sismica delle strutture, la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti, certifica gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale dell'immobile.

È previsto inoltre un versamento al Comune di Villabate di € 50,82 per diritti di segreteria e di istruttoria.

Tra le spese da quantificare vi saranno quelle che attengono all'onorario del professionista incaricato per l'espletamento delle pratiche, comprensive dei costi per le



certificazioni degli impianti realizzati, pari a circa € 1.200,00 oltre IVA e contributi come per legge.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale, comprensivi dei costi di demolizione e ripristino, al netto dell'IVA, da detrarre dal valore di stima dell'immobile pignorato, come in precedenza calcolate, risultano pari a circa:

€ (42.623,32 + 50,82 + 1.200,00) = Euro 43.874,14

In c.t. € **43.900,00**

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali.

\*\*\*\*\*

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

Da quanto potuto constatare nel corso dei sopralluoghi, avvenuti il 17 luglio 2021 e il 24 settembre 2021, l'immobile era occupato da soggetti terzi con contratto di locazione del 01 marzo 2018, registrato in Bagheria il 05 marzo 2018, n. 523 serie T3.

Allo stato attuale l'immobile non risulta più occupato.

\*\*\*\*\*

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

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, risulta quanto segue:

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

- 1) non risultano altre procedure esecutive relative al bene pignorato, né domande giudiziali;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa



coniugale al coniuge;

- 4) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Si fa presente che l'immobile ricade nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Villabate.

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

- 1) iscrizioni ipotecarie: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 07 agosto 2008 ai nn. 49165/10145 a favore della Banca UCB S.p.A. contro "A", nato a Palermo il 14/12/1984;
- 2) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: pignoramento del 16/03/2019, trascritto il 13/05/2019 ai nn. 19755/15049 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro "A".

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione delle difformità urbanistico – edilizie e per l'aggiornamento catastale sono stati detratti nella determinazione del valore di stima.

\*\*\*\*\*

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

\*\*\*\*\*

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

Dalla documentazione acquisita non risultano pesi né oneri di altro tipo gravanti sul bene.

\*\*\*\*\*





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

Le spese fisse relative all'immobile riguardano le ordinarie tassazioni e spese generali relative ai servizi per l'erogazione di energia elettrica e di acqua.

Dalla certificazione notarile agli atti non risultano altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

Si effettua la stima dell'immobile con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili, che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.

Il raffronto è stato realizzato con specifiche indagini di mercato, direttamente eseguite dalla sottoscritta, sull'andamento del mercato fondiario locale, accuratamente raffrontate con le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle del sito web (Borsinoimmobiliare.it)

I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.

**12.1 Superficie commerciale, Valore venale unitario e Valore venale complessivo dell'immobile**

**Superficie commerciale**

Ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile la scrivente non terrà conto dell'attuale consistenza ma farà riferimento all'unità immobiliare di piano terra e a



quella di primo piano nella consistenza derivante dalla loro regolarizzazione edilizia e urbanistica.

Il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare viene effettuato in base ai criteri di misurazione e ai coefficienti di omogeneizzazione indicati per gli immobili a destinazione residenziale nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, denominato "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*", che fa riferimento al D.P.R.23 marzo 1998 n. 138/98.

La superficie commerciale comprende la superficie coperta calcolata sino al filo esterno dei muri perimetrali, sino a un massimo di 50 cm, include i divisori interni e il 50% dei muri di confine con altre proprietà, la scala è computata una sola volta nella sua proiezione orizzontale, comprende il 30% della superficie scoperta destinata a balcone. La superficie commerciale degli immobili oggetto di stima risulta determinata come segue:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm}} &= S_{\text{scoperta di piano terra}} + S_{\text{scoperta di piano primo}} + (0,30 \times S_{\text{balcone}}) \\ &= \text{m}^2 38,29 + \text{m}^2 44,32 + (0,30 \times \text{m}^2 2,20) = \text{m}^2 \mathbf{83,27} \end{aligned}$$

Si assume quindi la seguente superficie commerciale:

$$S_{\text{commerciale}} = \text{m}^2 \mathbf{83,00}$$

### **Valutazione**

La valutazione tiene conto dell'attuale quadro di mutamento del mercato immobiliare caratterizzato da un generale aumento dei volumi di compravendita riscontrabile per l'immobile in esame pertanto, effettuate le adeguate indagini, tenuto conto del criterio di stima adottato, delle fonti di informazione utilizzate, dello stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, delle caratteristiche intrinseche connesse alla



dotazione di impianti, delle condizioni statiche, del contesto urbano e territoriale nel quale insiste la costruzione, preso atto delle previsioni urbanistiche si attribuisce all'unità immobiliare in esame il valore di mercato, come di seguito indicato.

### **Valore Venale Unitario**

L'immobile è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate con la categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare), come risulta dalla visura catastale (Allegato 5).

Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare attraverso le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), del Borsino Immobiliare, nonché tramite la consultazione di annunci di vendita di immobili analoghi, su siti internet di operatori del settore immobiliare, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni da confrontare.

Dalle ricerche effettuate attraverso la consultazione dei valori indicati negli annunci immobiliari risulta che il prezzo medio di immobili analoghi a quello in esame, con stato di conservazione normale e ricadenti nei pressi della zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto, sia pari a €/m<sup>2</sup> 870,00.

In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio del Comune di Villabate, aggiornate al primo semestre dell'anno 2023 e relative alla zona "*Centrale/Centro Storico*", (Codice di zona B1, Microzona catastale 1) Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale, il valore venale unitario delle *abitazioni civili in stato conservativo normale* varia da un minimo di €/m<sup>2</sup> 760,00 a un massimo di €/m<sup>2</sup> 1.050,00 (Allegato10).

Il Borsino immobiliare fornisce per il Comune di Villabate, per la zona "Centro storico", tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, valori di mercato (per le abitazioni in stabili di Fascia media) compresi tra €/m<sup>2</sup> 713,00 e €/m<sup>2</sup> 987,00 (Allegato10).



Con riferimento all'immobile oggetto di stima, all'ubicazione, allo stato di manutenzione e conservazione, al grado di finitura, si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario la media dei valori anzidetti, pari a €/m<sup>2</sup> 875,00.

$$V_u = \text{€/m}^2 \mathbf{875,00}$$

#### VALORE DI STIMA

Immobile sito in Villabate, via Cesare Battisti, n. 28 -30, piano terra e piano primo (Fig 4, particella 527)

Superficie commerciale - Valore unitario - Valore di mercato

$$\text{m}^2 83,00 \times \text{€/m}^2 875,00 = \mathbf{\text{€ } 72.625,00}$$
 (Euro settantaduemilaseicentoventicinque00)

#### **Adeguamenti e correzione della stima**

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione dell'immobile, pari a € 43.900,00

$$\text{€ } (72.625,00 - \text{€ } 43.900,00) = \mathbf{\text{Euro } 28.725,00.}$$

Infine, al valore di mercato sopra determinato si applicherà una decurtazione del 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e delle differenze esistenti al momento della stima tra un bene negoziato nel libero mercato e una vendita forzata.

$$28.725,00. \times 0,95 = \mathbf{\text{€ } 27.288,75}$$

Si assume pertanto il valore a base d'asta pari, in cifra tonda, a:

$$\mathbf{\text{€ } 27.300,00}$$
 (Euro ventisettemilatrecento/00).

\*\*\*\*\*



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

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà.

\*\*\*\*\*

La sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 20 dicembre 2023

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Elenco Allegati:

verbale di sopralluogo;

1 - immagini satellitari dei luoghi;

2 - estratto di mappa catastale;

3 - planimetria dello stato reale dei luoghi;

4 - atto di compravendita;

5 - visura storica e planimetria catastale;

6 - planimetria dello stato reale dei luoghi con indicate le difformità;

7 - scheda di rilevamento edifici del Centro Storico e immagine allegate al P.P.E.;

8 - certificato di destinazione urbanistica;

9 - computo metrico estimativo;

10 - valori tabelle OMI e Borsino Immobiliare;

11 - nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villabate prot. 27378 del 18/12/2023;

documentazione fotografica.

