

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

G. Es. Dott. Fabrizio Minutoli

Procedura esecutiva n. 274/2020 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

Palermo, 06 marzo 2024

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Arch. Gabriella Ammirata Via G. Sciuti, 6
Cell. 329 4968981 - 90144 Palermo
pec gabriella.ammirata@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Es. Dott. Fabrizio Minutoli

Esecuzione Immobiliare n. 274//2020 R.G. Es. promossa da

contro -----

Premessa

Con ordinanza del giorno 06 settembre 2021, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli, 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 06 settembre 2021 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 24 novembre 2021 la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente il modulo di controllo della Documentazione, redatto congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Marzia Siracusa.

CONTROLLO PRELIMINARE

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

La sottoscritta CTU, ricevuto l'acconto nel termine assegnato al creditore precedente, ha proceduto a verificare la completezza della documentazione depositata e ha provveduto, congiuntamente al Custode giudiziario Marzia Siracusa, in data 24 novembre 2021, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione.

È stata verificata:

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI - GIUDICE ES. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

Il giorno 11 maggio 2022, il Custode giudiziario, procedeva all'immissione in possesso del bene staggito ma la sottoscritta, a causa di improrogabili impegni pregressi non poteva presenziare.

Il giorno 7 giugno 2023, alle ore 16.30, dietro accordi telefonici con il Custode giudiziario, la scrivente si recava presso l'immobile sito nel Comune di Villabate, in via Generale Antonino Di Giorgio n. 2, piano primo, per procedere al sopralluogo.

Nel corso del sopralluogo, la sottoscritta effettuava una ricognizione dei luoghi e non rilevava, da un confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale, alcuna difformità nella distribuzione interna. Procedeva quindi ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento 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

DIRITTI REALI PIGNORATI

Piena proprietà

L'immobile risulta appartenere agli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di acquisto del 26 febbraio 2007, rep. n. 18400/5845, in Notaio Dott. Vincenzo Marretta (Allegato 4).

Individuazione del bene oggetto di pignoramento

L'immobile oggetto di pignoramento risulta identificato come segue:

“Appartamento per civile abitazione sito in Villabate (PA) nella via Generale Antonino Di Giorgio n. 2 ubicato al piano primo e precisamente seconda porta che si incontra salendo la scala, composto da due vani, cameretta, ripostiglio, cucina, wc bagno. Confinante con: pianerottolo,)

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

Detto immobile risulta riportato nel N.C.E.U. del comune di Villabate al Foglio 2 particella 3987 sub 1, (categoria A4, classe 5, vani 4)".

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

L'esatta ubicazione del fabbricato in cui è inserito l'immobile è indicata nelle immagini satellitari (fonte: Google maps) e nella mappa catastale (Allegati 1 e 2).

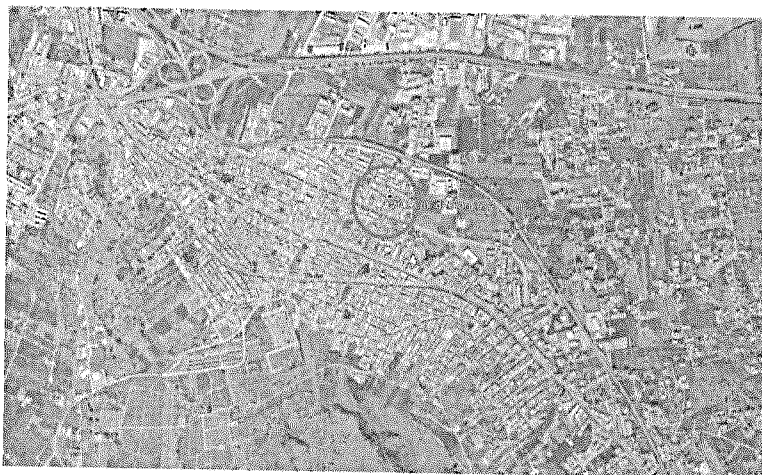


Fig. 1– Immagine satellitare dei luoghi – All.1

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

Appartamento sito in Villabate, via Generale Antonino Di Giorgio n. 2, piano primo, composto da: due vani, cameretta, ripostiglio, cucina, wc, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Villabate al foglio 2 particella 3987, sub 1.

Confina:

- a nord con ballatoio comune;
- a sud con particella 1050;
- a est con particella 713;
- a ovest con unità immobiliare complanare particella 3987.

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti l'appartamento e procedere alla descrizione materiale.

DESCRIZIONE DEL BENE

Contesto e caratteristiche della zona

L'immobile in esame sorge in una zona semi centrale della città di Villabate, sviluppatasi, nell'attuale configurazione, si presume, a partire dagli anni '50 del Novecento.

Il quartiere è densamente abitato ed è caratterizzato da una viabilità carrabile agevole, è prossima a strade frequentate come la via Papa Giovanni Paolo II e la via Alcide De Gasperi.

La zona è caratterizzata da edifici residenziali di due e tre più piani fuori terra, con caratteristiche dell'edilizia popolare; non manca di esercizi commerciali, di servizi e infrastrutture e sono presenti scuole di ogni ordine e grado.

Descrizione del fabbricato

L'appartamento fa parte di un edificio, di forma pressoché quadrangolare, che insiste nell'isolato compreso tra via Alcide De Gasperi e via Generale Antonino Di Giorgio.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame si inserisce in una schiera di edifici con caratteristiche simili, caratterizzati da linee architettoniche semplici e di modesta qualità. È composto da due elevazioni fuori terra, oltre il piano terra, è destinato ad abitazioni e magazzini, sono presenti circa 7 unità immobiliari: n. 3 al piano terra, n. 2 al primo piano e n. 2 al secondo piano. La struttura è presumibilmente in c.a., i rompenti e i tramezzi sono realizzati verosimilmente in conci di tufo; solo il secondo piano dispone di balconi, gli appartamenti di primo piano sono dotati di finestre e prospettano su un ballatoio comune (foto 1-2).

La copertura è piana, a terrazza.

L'accesso al fabbricato avviene, al piano terra, da un cancello pedonale posto su via Generale Antonino Di Giorgio n. 2, dal quale tramite una rampa di scala si raggiunge il primo piano, che immette in un ballatoio in cui sono ubicati gli ingressi agli appartamenti (foto 3-4).

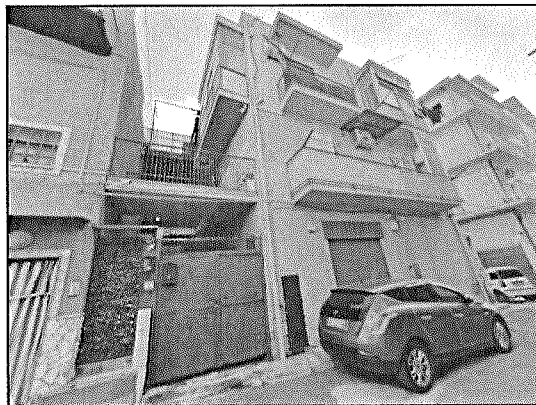


Foto 1 – Prospetto principale da via Gen. A. Di Giorgio n.2

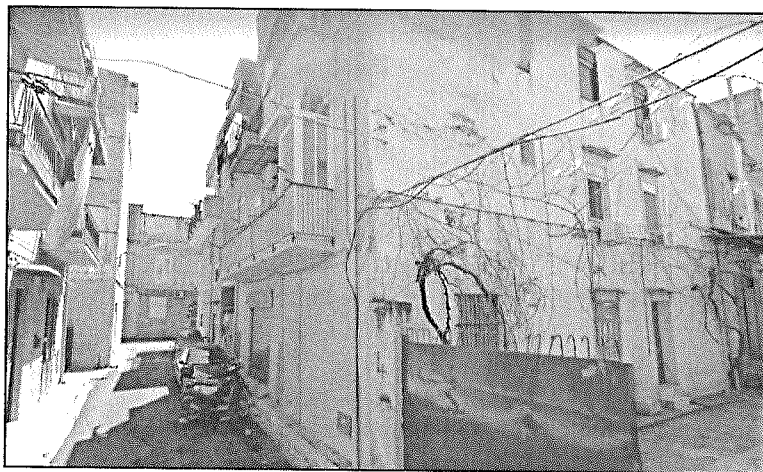


Foto 2 – Prospetto laterale da cortile privato (fonte Google earth)

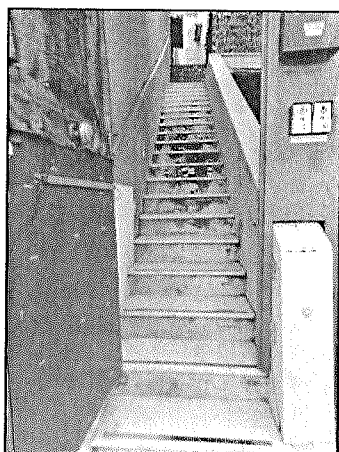


Foto 3 – Scala di accesso

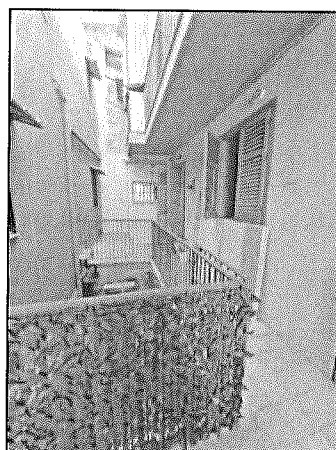


Foto 4– Ballatoio condominiale

Finiture del fabbricato

Prospetti trattati con intonaco tinteggiato; infissi in legno protetti da persiane in legno e in alluminio verniciato di color bianco, protetti da avvolgibili in pvc.

La scala di accesso al ballatoio condominiale è in c.a. ad unica rampa con alzate e pedate rivestite in marmo, è dotata di muretto corrimano.

Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima, come si è detto, ha accesso dal civico 2 di via Generale Antonio Di Giorgio, è situata al piano primo, salendo la scala, a sinistra guardando il prospetto laterale.

Con riferimento allo stato dei luoghi, al rilievo planimetrico a scala 1:100 (Allegato 3) redatto dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, trattasi di un'unità abitativa monofamiliare, indipendente, che occupa in pianta una superficie di forma pressoché rettangolare, che determina due esposizioni, una sul ballatoio condominiale e l'altra su cortile interno.

L'unità immobiliare, rispetto alla distribuzione riportata nella planimetria catastale presentata il 09/05/2005 (Allegato 5), non è stata oggetto di modifiche.

Tuttavia, dal confronto con la planimetria originaria, presentata il 30/09/1975, il vano cucina risulta oggi di superficie ridotta per la realizzazione, tramite un tramezzo, della cameretta (indicata nella planimetria catastale del 09/05/2005 "Ripostiglio").

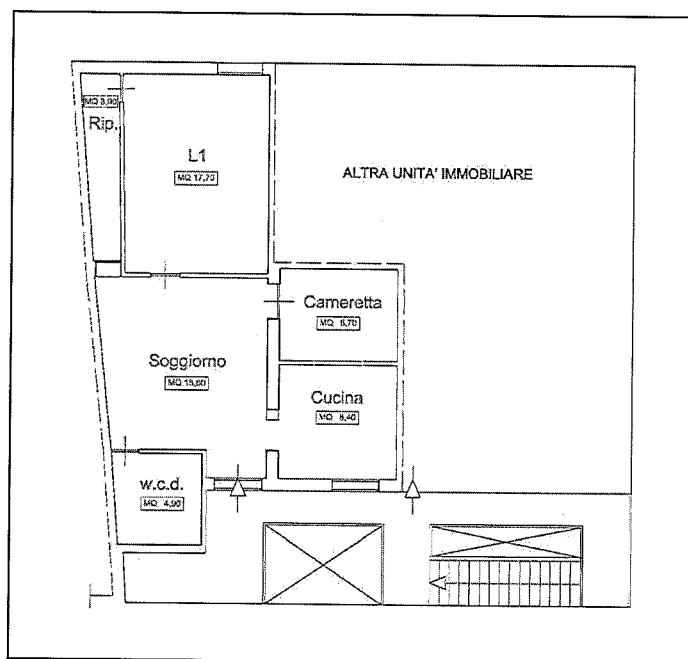
Con riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi, l'appartamento è composto da: due vani, cameretta, cucina, ripostiglio, wc doccia (indicato "wc bagno" nell'atto di compravendita e nell'atto di pignoramento) (foto 8 - 19).

L'articolazione dei vani è funzionale, gli ambienti sono disimpegnati ed illuminati ad eccezione del ripostiglio e della cameretta.

La superficie coperta lorda è pari a m² 71,00 circa.

L'altezza interna utile è di circa m 3,10.

PUBBLICAZIONE INFORMATICA ELETTRONICA DEL TRIBUNALE DI CATANIA



Planimetria stato di fatto piano primo – All.3

Caratteristiche di finitura dell'appartamento

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano pavimentazioni con mattoni in ceramica.
- **Rivestimenti interni:** il w.c. doccia ha le pareti rivestite da piastrelle in ceramica effetto pietra, per un'altezza di circa m 2,20, quelle della cucina sono rivestite da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa m 1,50, quelle degli altri ambienti sono trattate con idropittura.
- **Servizio igienico:** provvisto di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet, doccia), dotati di rubinetteria moderna.
- **Infissi interni:** in legno tamburato.
- **Infissi esterni:** in alluminio tintecciato e porta di ingresso con due ante in legno protetta da persiana.

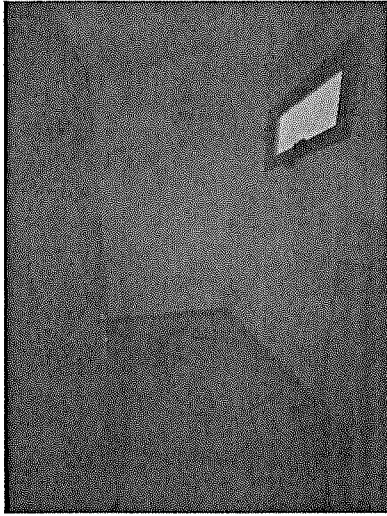


Foto 8 – Cameretta

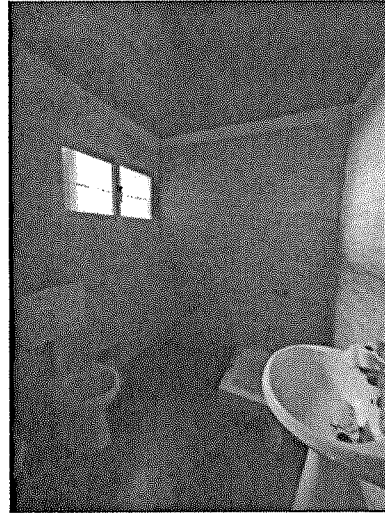


Foto 9 – wc doccia

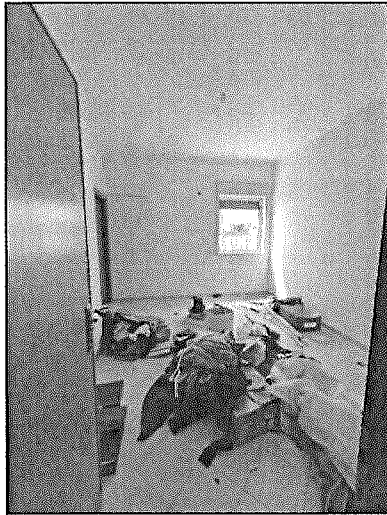


Foto 10 – Camera L1

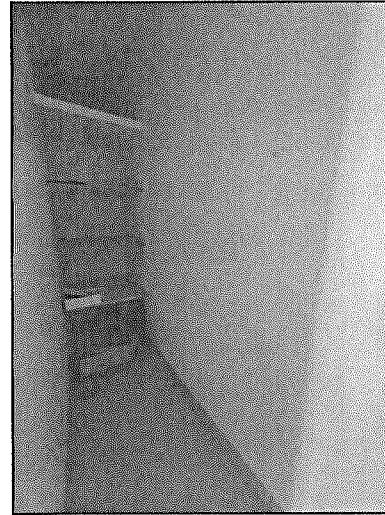


Foto 11 – Ripostiglio

Pertinenze

L'immobile non dispone di pertinenze esclusive.

Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni alla unità immobiliare del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato il ballatoio comune e la scala di accesso al piano.

Dichiarazioni di conformità

Per l'unità abitativa in analisi, come detto in precedenza, non risultano dichiarazioni di conformità degli impianti alle vigenti normative sulla sicurezza, l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE).

Stato di conservazione e manutenzione

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

Calcolo delle superfici

Per l'immobile in analisi è stata calcolata, in base al rilievo effettuato e al confronto con la planimetria catastale presentata il 09/05/2005, la seguente superficie commerciale.

Superficie commerciale

Secondo quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 è data dalla somma della superficie al lordo delle murature interne e perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, risulta:

- Superficie coperta lorda m² 71,00

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 m ²	1,00	71,00 m ²	3,10	1°

Superficie commerciale dell'appartamento m² 71,00

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

Superficie netta

È data dalla somma delle superfici interne al netto delle pareti divisorie interne e delle murature esterne, risulta:

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

- Superficie netta m² 60,40

La superficie netta deriva dal seguente conteggio:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Ingresso Soggiorno	18,80 m ²	1,00	18,80 m ²	3,10	1°
Cucina	8,40 m ²	1,00	8,40 m	3,10	1°
W.c.d.	4,90 m ²	1,00	4,90 m ²	3,10	1°
Ripostiglio	3,90 m ²	1,00	3,90 m ²	3,10	1°
L1 (camera)	17,70 m ²	1,00	17,70 m ²	3,10	1°
Cameretta	6,70 m ²	1,00	6,70 m ²	3,10	1°

Superficie netta totale: mq 60,40.

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Dati identificativi			Dati di classamento					Superficie catastale	Rendita
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza			
2	3987	1		A/4	5	4 vani	Totale: 71 m ² totale escluse aree scoperte: 71m ²	€ 177,66	

Indirizzo: via Generale Antonino Di Giorgio n. 2

Intestato dal 26/02/2007:

....., proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

..... proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

I dati di identificazione catastale (con riferimento a: foglio, particella e subalterno) sono conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto.

Storia catastale

Dagli atti dell'Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, si rileva che la particella 3987 del foglio 2, su cui insiste l'immobile in esame, deriva dalla particella 250 del Catasto terreni, la cui soppressione ha originato e/o variato la particella 3986 e la particella 3987 (Allegato 5). Dalla lettura della visura catastale della detta particella 250 si evince che essa era intestata a Demanio dello Stato e a _____, entrambi, per il diritto del concedente e ad _____, entrambi, per il diritto del beneficiario, in un atto di compravendita del _____, livellario, fino al 06/05/2005.

Cronistoria dati catastali

Le variazioni catastali intervenute nel tempo sono di seguito indicate:

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 26/02/2007 ad oggi	per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Fg. 2, part.lla 3987 sub 1	Atto di compravendita del 26/02/2007 in Notaio Marretta Vincenzo, Repertorio n.: 18400
31/07/2015	per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.		Variazione Toponomastica del 31/07/2015 prot. PA0243882,
09/11/2015			Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Dal 15/06/2005 al 26/02/2007	per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.	Fg. 2, part.lla 3987 sub 1	Atto di compravendita del 15/06/2005 in Notaio Marretta Vincenzo, Repertorio n.: 14707
Dal 08/06/1995 al 15/06/2005	proprietà 1000/1000.	Fg. 2, part.lla 3987 sub 1	Atto di compravendita del 08/06/1995 in Notaio Tommaso Falletta Repertorio n.: 23641
Dal 17/02/1987 al 08/06/1995	proprietà 1000/1000.	Fg. 2, part.lla 3987 sub 1	Voltura in atti dal 09/05/1989, Repertorio n.: 10515 Rogante: Li Puma, del 17/02/1987
Dall'impianto meccanografico al 17/02/1987	proprietà 1000/1000.	Tipo P Protocollo 10623 Anno 1975	COSTITUZIONE del 30/09/1975 in atti dal 30/06/1987 Registrazione: (n. 10.623/1975)

Rispondenza formale

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto (con riferimento a: foglio, particella e subalterno) corrispondono esattamente con le risultanze catastali.

Successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento la sottoscritta non ha rilevato alcuna variazione dei dati identificativi catastali.

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

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto, eseguito dalla sottoscritta in data 07/06/2023, e la planimetria catastale del 09/05/2005, non emergono difformità riguardo la distribuzione interna.

Si fa presente tuttavia che nella rappresentazione planimetrica catastale di impianto, presentata il 30/12/1975, il vano cucina risulta più ampio rispetto a quello indicato nell'attuale planimetria, essendo stato il detto vano ridotto, tramite un tramezzo, per la realizzazione di una cameretta, identificata nella planimetria del 09/05/2005 come "Ripostiglio" (Allegato 5).

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Villabate (Pa), via Generale Antonino Di Giorgio n. 2, piano primo; l'immobile è composto da: due vani, cameretta, ripostiglio, cucina, wc bagno; confina a nord con ballatoio comune; a est con particella 713, a sud con particella 1050; a ovest con unità immobiliare particella 3987; è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Villabate al foglio 2, particella 3987 sub 1, categoria A/4**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame, non risulta presso gli Uffici preposti alcuna licenza, né concessione edilizia.

L'immobile, allo stato attuale, risulta abusivo e non sanabile; non vi è ordine di demolizione del fabbricato.

PREZZO A BASE D'ASTA:

Valore d'uso dell'immobile pignorato da porre a base d'asta: € **17.500,00**

(Euro diciassettemilacinquecento/00)

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

Come si evince dalla relazione notarile redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, l'immobile è pervenuto ai debitori in forza di atto di compravendita del 26 febbraio 2007, rep. n. 18400/5845, in Notaio Vincenzo Marretta di Palermo, trascritto il 28 febbraio 2007 ai nn. 15242/9467, da potere di

(proprietà ½ - comunione legale)

proprietà ½ - comunione legale)

(Allegato 4).

Ai suddetti l'immobile era pervenuto in forza di atto di compravendita del 15/06/2005, rep. 14707/3927 in Notaio Vincenzo Marretta di Palermo, trascritto il 16/06/2005 ai nn. 32527/18733, da potere di

Al predetto, il bene è pervenuto per atto di compravendita del 08/06/1995 rep. 23641, in Notaio Tommaso Falletta di Palermo, trascritto il 16/06/1995 ai nn. 22112/16600, da potere di

Alla Sig.raa pervenuto per atto di donazione del 17 febbraio 1987 in Notaio Li Puma rep.10515 da potere di

Ac l'immobile pervenne per averlo costruito su terreno acquistato con atto del 23/02/1942 in Notaio Antonio Paparcura da Palermo, rep. 10192, registrato il 26/02/1942 al n. 4679, da potere di

QUESITO n. 6: Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica (Allegato 6), rilasciato in data 28 agosto 2023 dal **V SETTORE_Sviluppo del Territorio ed Economico** del Comune di Villabate, prot. 77104 del 28/08/2023, risulta che la particella 3987, del foglio di mappa 2, su cui sorge l'immobile, *ricade*, nel P.R.G. vigente, *in zona territoriale omogenea BI* che comprende le *“Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati”*; inoltre, ai sensi dell'O.P.M. n. 3274/2003 e ss.mm.ii., la detta particella è sottoposta a vincolo sismico – classificazione 2.

L'edificio in cui è inserito il bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato costruito in data antecedente al 1967.

PRODOTTO E DISTRIBUITO DA: [...]

Infatti dalla visura di laboratorio fotografico della Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali, relativa ad un volo del 1966, il fabbricato risulta già edificato, mentre non è presente nella foto aerea del 1955.

Dagli accertamenti eseguiti si evince inoltre che l'area in cui è ubicato il fabbricato ricade, nella perimetrazione di cui alla Delibera del 28/02/1968, all'interno del centro abitato del Comune di Villabate, per cui essendo stato costruito in epoca successiva alla Legge urbanistica n. 1150/1942, era necessario, per tutte le nuove costruzioni ricadenti all'interno dei centri urbani, l'obbligo della Licenza edilizia.

Tuttavia, per il fabbricato in esame, non è stato possibile reperire alcuna Licenza o Concessione Edilizia infatti, come comunicato nella nota del 07/08/2023 prot. 17734 e nella successiva del 18/12/2023 prot. 27376, inviate a mezzo pec dai tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villabate, *“non risultano pratiche edilizie riguardanti il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare di primo piano”*, oggetto della presente procedura (Allegato 7).

Riguardo la sanabilità del fabbricato, come comunicato nella stessa nota del 18/12/2023 dai tecnici del Comune di Villabate, *“questo servizio non è in grado di accertare quanto sopra, in quanto non si è in possesso di apposita documentazione”*.

La sottoscritta ha proseguito le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Palermo, per richiedere eventuali atti di natura catastale relativi all'immobile in esame, non riuscendo a reperire, anche in questo caso, alcuna documentazione, presso gli archivi cartacei, per *momentanea irreperibilità*, come dichiarato nella nota prot. 353586 del 14 dicembre 2023 (Allegato 8).

Per quanto sopra detto, per il fabbricato in cui è inserito l'immobile in esame non risulta, allo stato attuale, alcun titolo abilitativo.

In relazione alla eventuale sanabilità dell'immobile la sottoscritta rileva che, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 380/2001 e 40, comma 6, della Legge 47/85, l'immobile non è sanabile in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono, ossia la Legge 326/2003. Inoltre, non è possibile sanare il detto immobile neppure facendo ricorso all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), in quanto il fabbricato non rispetterebbe dal punto di vista volumetrico le prescrizioni urbanistiche del vigente P.R.G. (indice fondiario di 5 mc/mq in zona B1).

La vendita di un immobile abusivo in una procedura esecutiva individuale o concorsuale è considerata pienamente valida (Cass., sent. 1 ottobre 2015, n. 19658), posto che, a seguito dell'abuso, non sia stata emessa l'ordinanza di acquisizione al patrimonio indisponibile del comune (art. 7 della legge 47 del 28 febbraio 1985). Tale immobile quindi può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

L'immobile oggetto di causa non è sanabile ma non è stato emesso ordine di demolizione.

Poiché si presume che l'abbattimento di immobili abusivi non possa avvenire in tempi brevi, questi immobili hanno un proprio commercio e conservano un considerevole "Valore d'Uso".

La scrivente ritiene pertanto di potere calcolare il valore dell'immobile non sanabile come "Valore d'Uso".

Attestato di prestazione energetica

L'immobile, secondo quanto già riferito non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, come desunto dal Catasto Energetico dei Fabbricati consultabile dal sito

internet www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it. Per la redazione dell'APE, a firma di un tecnico abilitato, obbligatoria in caso di passaggio di proprietà o locazione, si stima una spesa di € 150,00, oltre IVA, salvo ulteriori richieste del professionista. Tale costo andrà detratto dal valore commerciale del bene.

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

Come potuto constatare nel corso del sopralluogo, avvenuto il 07 giugno 2023, l'immobile non risulta occupato.

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

Dall'esame della certificazione notarile redatta in data 25 marzo 2019 dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, ai sensi dell'art. 567 c.2 c.p.c., risulta quanto segue:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano 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) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; non risulta costituita alcuna Amministrazione condominiale.

Come in precedenza rilevato, dalla lettura della visura storica catastale della particella 250 del foglio 2, che ha dato origine alla particella 3987 su cui sorge il fabbricato in esame, risulta che la detta particella 250 era intestata a Demanio dello Stato e :
a, rispettivamente, per il diritto del concedente, e
a livellario, fino al 06/05/2005. Dagli accertamenti eseguiti

UFFICIO REGIONALE DEL REGISTRO - REGIONE SICILIANA - PALERMO

presso l'Agenzia del Demanio, risulterebbe che tale "gravame" permane sulle singole unità immobiliari facenti parte del fabbricato in favore del Demanio dello Stato, mentre non si è in grado di risalire al titolo in favore della Signor...

Con nota del 05 marzo 2024, a mezzo pec, la Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio ha comunicato che per l'affrancazione del livello, il titolare del diritto di livello deve presentare apposita domanda di affrancazione e che i costi relativi all'affrancazione dell'unità immobiliare in oggetto sono pari a € 984,00 mentre l'importo del canone livellare per il 2023 è pari ad € 234,34 (Allegato 9).

- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) iscrizioni ipotecarie: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 28 giugno 2007 ai nn. 15243/4116 in favore di
- 2) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: pignoramento del 16/11/2020, trascritto il 20/09/2020 ai numeri 46817/33696 in favore di

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

Dalla documentazione acquisita risulterebbe che il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, ricade su suolo demaniale.

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

Come in precedenza detto, l'immobile ricade su una porzione dell'originaria particella 250 del catasto terreni che era gravata dal Diritto del Concedente in favore del Demanio dello Stato; tale gravame, come indicato nella nota del 05/02/2024 prot. 2122, "risulterebbe permanere sulle singole unità facenti parte del fabbricato", non risultando atti di affrancazione. Tuttavia l'Ufficio precisa che "nel caso di fabbricati gravati da livello, la procedura di affrancazione potrà essere esitata solo se detti manufatti risultino legittimi dal punto di vista urbanistico-edilizio" (Allegato 9).

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

Sulla base delle informazioni assunte non risulta costituita alcuna Amministrazione condominiale.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo allo stato attuale abusivo, non risultando agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villabate alcun titolo abilitativo, e non sanabile, la scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.

STIMA VALORE DI MERCATO

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 (Borsino immobiliare.it).

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

Superficie Commerciale

Si fa riferimento al rilievo metrico dell'immobile eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo dopo un confronto con la planimetria catastale.

Il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare viene effettuato in base ai criteri di misurazione ed ai coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98. 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, non sono presenti aree di pertinenza esclusiva.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima coincide con la superficie coperta e risulta pari a:

$$S_{comm} = S_{coperta} = m^2 71,00$$

Valutazione

La valutazione tiene conto dell'attuale quadro di mutamento del mercato immobiliare caratterizzato da una generale flessione dei volumi di compravendita riscontrabile per gli immobili 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 (Abitazioni di tipo economico), 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 €/m² 500,00.

In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, aggiornate al primo semestre 2023 e relative alla zona "*Periferica/Zone di sviluppo del Centro storico* (Codice di zona: D2 - Microzona catastale n.: 0, Tipologia Prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale, Comune di Villabate), il valore venale unitario delle abitazioni di tipo economico varia da un minimo di €/m² 550,00 a un massimo di €/m² 780,00, con un valore medio pari a €/m² 665,00 (Allegato 10).

Il Borsino immobiliare fornisce per il Comune di Villabate, per la zona “Zone di sviluppo del centro storico”, tipologia prevalente: Abitazioni civili, valori di mercato (per le abitazioni in stabili di 2° media) compresi tra €/m² 552,00 e €/m² 761,00, con un valore medio di €/m² 657,00 (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 medi anzidetti, pari a:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/m}^2 (665,00 + 657,00 + 500,00) : 3 = \text{€/m}^2 607,33.$$

Si assume pertanto il valore unitario:

$$V_u = \text{€/m}^2 607,00$$

VALORE DI STIMA

Immobilabile sito nel Comune di Villabate (Pa), via Generale A. Di Giorgio n. 2, piano 1 (*Foglio 2, particella 3987, sub 1, categoria A4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 71 m², totale escluse aree scoperte 71 m²*)

Superficie commerciale - Valore unitario - Valore di mercato

$$\text{m}^2 71,00 \times \text{€/m}^2 607,00 = \text{€ } 43.097,00$$

(Euro quarantatremilamilanovantasette/00)

STIMA VALORE D’USO

Come anticipato in risposta al quesito n. 6, il valore di un immobile, ritenuto allo stato attuale, abusivo e non sanabile viene calcolato come “Valore d’ Uso”.

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

Per la determinazione del valore d’uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante

valore di locazione delle abitazioni di tipo economico varia da un minimo di €/m² per mese 1,6 a un massimo di €/m² per mese 2,3, con un valore medio pari a €/m² 1,95 (Allegato 10).

Utilizzando un valore medio tra i dati forniti dal Borsino Immobiliare e quelli dell'OMI abbiamo:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/mq} \times \text{mese} (1,76 + 1,95)/2 = \text{€/mq} \times \text{mese} 1,86$$

Valore locativo mensile:

$$V_1 = \text{€/mq} \times \text{mese} 1,86 \times \text{mq} 71,00 = \text{€} 132,06$$

Per l'immobile in esame, è possibile pertanto stabilire una rendita mensile lorda di € 132,00 pari ad un canone lordo annuo di € 1.584,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 10%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 1.426,25.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3,5%, si ottiene il valore di mercato pari a:

$$V = \text{€} 1.426,25 : 0,035 = \text{€} 40.750,00.$$

Secondo quanto esposto in precedenza, applichiamo per calcolare il Valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, la formula:

$$A_f = \text{€} 1.426,25 (1,02^{20} - 1) / 0,035 = \text{€} 19.560,00$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari, a:

€ 19.560,00.

Adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica dell'immobile, pari a € 150,00 e l'importo per il prezzo di affrancazione, pari a € 984,00:

(€ 19.560,00 - € 150,00 - € 984,00) = € 18.426,00

Infine, al valore d'uso sopra determinato si applicherà una decurtazione del 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

€ 18.426,00 x 0,95 = € 17.504,70

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

€ 17.500,00 (Euro diciassettemilacinquecento/00)

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

L'immobile, per la quota e il diritto dei debitori è stato pignorato per ½ ciascuno della piena proprietà.

Pertanto si è proceduto alla stima del valore dell'intero.

La sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V.

Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 06 marzo 2024

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Elenco Allegati:

- 1 - immagini satellitari dei luoghi;
- 2 - estratto di mappa catastale fg 2 part.lla 3987 sub 1;
- 3 - planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 4 - atto di compravendita del 26/02/2007 in Vincenzo Marretta, Rep. 18400/5845;
- 5 - visura storica e planimetria catastale presentata il 01/03/2007;
- 6 - certificato di destinazione urbanistica;
- 7 - comunicazione Ufficio Edilizia Privata Comune di Villabate prot. 27376;

- 8 - comunicazione Agenzia delle Entrate prot. 353586;
- 9 - note Agenzia del Demanio prot. 2122 e prot. 4210;
- 10 - valori tabelle OMI e Borsino Immobiliare;
- documentazione fotografica.