

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. PIGNATARO GIANFRANCO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CAUSA N° 175/2022 R.G.Es.**

**Palermo, 12.04.2023**

**IL C.T.U.**

**Arch. Vincenzo Vella**

**ING. VINCENTO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927**

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. PIGNATARO GIANFRANCO**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**CAUSA N° 175/2022 R.G.Es.**

**ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. PIGNATARO GIANFRANCO**

*Premesso*

che il sottoscritto Arch. Vincenzo Vella, con studio a Palermo in Via Titano n. 10, nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe, è stato nominato in data 06/12/2022 con accettazione del 09/12/2022, nel corso della quale sono stati formulati i quesiti riportati nel verbale di giuramento;

che il C.T.U. ha eseguito gli accessi ai luoghi oggetto di causa il giorno 10/03/2023 alle ore 15:30 in Villabate (PA), Via Roberto Antiochia n. 12;

*ciò premesso*

Il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti della causa, presenta la:

**RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Lo scrivente C.T.U. durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto della causa, alla presenza della parte esecutata che ha potuto prendere visione della documentazione interessata (ex art. 569 c.p.c.), come precisato nel verbale di accesso, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed

ARCH. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927

1

effettuare i rilievi planimetrici e fotografici al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima;

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

## **1. DOCUMENTAZIONE PRESENTATA AI CREDITORI**

### ***1.a DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ATTO DI AVVISO EX ART. 498 C.P.C.***

L'ex. art. 498 c.p.c afferma:

*“Debbono essere avvertiti dell'espropriazione i creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri. A tal fine è notificato a ciascuno di essi, a cura del creditore pignorante ed entro cinque giorni dal pignoramento, un avviso contenente l'indicazione del creditore pignorante, del credito per il quale si procede, del titolo e delle cose pignorate. In mancanza della prova di tale notificazione, il giudice non può provvedere sull'istanza di assegnazione o di vendita”.*

Nel certificato notarile sul dominio dell'immobile, a firma del Dott.ssa Notaio Barbagallo Giulia e redatto in data 23/05/2022, viene dichiarato che nel ventennio precedente l'atto di pignoramento il bene risulta essere gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- *Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di finanziamento del 08/01/2015 numero di repertorio 1701/1414 in Notaio Gasbarro Adriana con sede a Trapani, a favore di C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane con sede a Catania (domicilio ipotecario eletto in Catania – Corso Italia n. 104) C.F. 00239850878 contro*

l) e (A) quale debitore non datore di ipoteca, sopra:

VINCENTO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927

- immobile (C/3) in Villabate (PA), Via Roberto Antiochia n. 12, piano T, 633 mq, in catasto fabbricati al foglio 2 particella 287 subalterno 4;
- *Verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 13/05/2022 ai nn. 23141/18531 nascente da atto giudiziario (Tribunale di Palermo – Ufficiali Giud. Uff. UNEP rep.n. 2157 del 13/04/2022) a favore di C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane con sede a Catania (domicilio ipotecario eletto in Catania – Corso Italia n. 104) C.F. 00239850878 per la quota di 1/1 della proprietà contro (A), sopra:*
  - immobile (C/3) in Villabate (PA), Via Roberto Antiochia n. 12, piano T, 633 mq, in catasto fabbricati al foglio 2 particella 287 subalterno 4;

Dall'esame di suddetta documentazione, si rileva quindi che la C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane è l'unico creditore sul bene pignorato e di conseguenza non occorre procedere agli atti di avviso disposti dalla succitata norma.

#### ***1.b DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ATTO DI AVVISO EX ART. 599 C.P.C.***

L'ex. art. 599 c.p.c afferma:

*“Possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore. In tal caso del pignoramento è notificato avviso, a cura del creditore pignorante, anche agli altri comproprietari<sup>(1)</sup>, ai quali è fatto divieto di lasciare separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine di giudice”.*

*(1) “Nonostante l'articolo in esame si riferisca espressamente alla sola comproprietà, l'opinione prevalente in dottrina ritiene di estendere l'ambito di applicazione della norma anche alla contitolarità di diritti reali espropriabili diversi dalla proprietà (es. usufrutto, uso, enfiteusi, superficie).”*

INGH. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927

Sia dalla documentazione catastale che da quella notarile, esaminata sul dominio del bene oggetto di causa, si evince che l'immobile risulta essere intestato all'odierna parte esecutata (A) nella misura di 1/1.

Non essendovi altri comproprietari obbligati verso il creditore pignorante, non occorre dunque produrre i relativi atti di avviso ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c.

***1.c DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL' ART. 567 C2° C.P.C.***

L'art. 567 secondo comma c.p.c così recita:

*"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".*

Da un'analisi della documentazione prodotta dal creditore procedente, si evince che l'Istanza di Vendita risulta essere stata regolarmente depositata presso la Cancelleria del Tribunale in data 24/05/2022.

La certificazione notarile ipocatastale a firma del Dott.ssa Notaio Barbagallo Giulia veniva redatta in data 23/05/2022 per essere poi depositata in data 15/06/2022, rispettando così i termini e le procedure di legge.

Esaminando la certificazione notarile ipocatastale, si è potuta verificare la completezza in merito alla storia del dominio per il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

Riguardo alla storia del dominio ventennale risultano le seguenti trascrizioni:

- *Trascrizione nn. 8514/6667 del 04/03/2015* nascente da atto di compravendita in Notaio Adriana Gasbaro di Trapani (TP), rep. n. 1816 racc. n. 1513 del 27/02/2015

AVV. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. PIGNATARO GIANFRANCO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**CAUSA N° 175/2022 R.G.Es.**

**Palermo, 12.04.2023**

**IL C.T.U.**

**Arch. Vincenzo Vella**

**Arch. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927**

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. PIGNATARO GIANFRANCO**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**CAUSA N° 175/2022 R.G.Es.**

**ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. PIGNATARO GIANFRANCO**

*Premesso*

che il sottoscritto Arch. Vincenzo Vella, con studio a Palermo in Via Titano n. 10, nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe, è stato nominato in data 06/12/2022 con accettazione del 09/12/2022, nel corso della quale sono stati formulati i quesiti riportati nel verbale di giuramento;

che il C.T.U. ha eseguito gli accessi ai luoghi oggetto di causa il giorno 10/03/2023 alle ore 15:30 in Villabate (PA), Via Roberto Antiochia n. 12;

*ciò premesso*

Il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti della causa, presenta la:

**RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Lo scrivente C.T.U. durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto della causa, alla presenza della parte esecutata che ha potuto prendere visione della documentazione interessata (ex art. 569 c.p.c.), come precisato nel verbale di accesso, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed

ARCH. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927

effettuare i rilievi planimetrici e fotografici al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima;

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

## **1. DOCUMENTAZIONE PRESENTATA AI CREDITORI**

### ***1.a DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ATTO DI AVVISO EX ART. 498 C.P.C.***

L'ex. art. 498 c.p.c afferma:

*"Debbono essere avvertiti dell'espropriazione i creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri. A tal fine è notificato a ciascuno di essi, a cura del creditore pignorante ed entro cinque giorni dal pignoramento, un avviso contenente l'indicazione del creditore pignorante, del credito per il quale si procede, del titolo e delle cose pignorate. In mancanza della prova di tale notificazione, il giudice non può provvedere sull'istanza di assegnazione o di vendita".*

Nel certificato notarile sul dominio dell'immobile, a firma del Dott.ssa Notaio Barbagallo Giulia e redatto in data 23/05/2022, viene dichiarato che nel ventennio precedente l'atto di pignoramento il bene risulta essere gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- *Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di finanziamento del 08/01/2015 numero di repertorio 1701/1414 in Notaio Gasbarro Adriana con sede a Trapani, a favore di C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane con sede a Catania (domicilio ipotecario eletto in Catania - Corso Italia n. 104) C.F. 00239850878 contro*

e (A) quale debitore non datore di ipoteca, sopra:

ING. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927



- immobile (C/3) in Villabate (PA), Via Roberto Antiochia n. 12, piano T, 633 mq, in catasto fabbricati al foglio 2 particella 287 subalterno 4;
- *Verbale di Pignoramento Immobili trascritto il 13/05/2022 ai nn. 23141/18531 nascente da atto giudiziario (Tribunale di Palermo – Ufficiali Giud. Uff. UNEP rep.n. 2157 del 13/04/2022) a favore di C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane con sede a Catania (domicilio ipotecario eletto in Catania – Corso Italia n. 104) C.F. 00239850878 per la quota di 1/1 della proprietà contro (A), sopra:*
  - immobile (C/3) in Villabate (PA), Via Roberto Antiochia n. 12, piano T, 633 mq, in catasto fabbricati al foglio 2 particella 287 subalterno 4;

Dall'esame di suddetta documentazione, si rileva quindi che la C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane è l'unico creditore sul bene pignorato e di conseguenza non occorre procedere agli atti di avviso disposti dalla succitata norma.

#### ***1.b DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ATTO DI AVVISO EX ART. 599 C.P.C.***

L'ex. art. 599 c.p.c afferma:

*“Possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore. In tal caso del pignoramento è notificato avviso, a cura del creditore pignorante, anche agli altri comproprietari<sup>(1)</sup>, ai quali è fatto divieto di lasciare separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine di giudice”.*

*(1) “Nonostante l'articolo in esame si riferisca espressamente alla sola comproprietà, l'opinione prevalente in dottrina ritiene di estendere l'ambito di applicazione della norma anche alla contitolarità di diritti reali espropriabili diversi dalla proprietà (es. usufrutto, uso, enfiteusi, superficie).”*

ARCH. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927

Sia dalla documentazione catastale che da quella notarile, esaminata sul dominio del bene oggetto di causa, si evince che l'immobile risulta essere intestato all'odierna parte esecutata (A) nella misura di 1/1.

Non essendovi altri comproprietari obbligati verso il creditore pignorante, non occorre dunque produrre i relativi atti di avviso ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c.

***l.c DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ART. 567 C2° C.P.C.***

L'art. 567 secondo comma c.p.c così recita:

*"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".*

Da un'analisi della documentazione prodotta dal creditore precedente, si evince che l'Istanza di Vendita risulta essere stata regolarmente depositata presso la Cancelleria del Tribunale in data 24/05/2022.

La certificazione notarile ipocatastale a firma del Dott.ssa Notaio Barbagallo Giulia veniva redatta in data 23/05/2022 per essere poi depositata in data 15/06/2022, rispettando così i termini e le procedure di legge.

Esaminando la certificazione notarile ipocatastale, si è potuta verificare la completezza in merito alla storia del dominio per il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

Riguardo alla storia del dominio ventennale risultano le seguenti trascrizioni:

- *Trascrizione nn. 8514/6667 del 04/03/2015 nascente da atto di compravendita in Notaio Adriana Gasbaro di Trapani (TP), rep. n. 1816 racc. n. 1513 del 27/02/2015*

INGH. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927

favore di (A) per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione legale contro (B) per la piena proprietà del bene personale, sopra:

- immobile (C/3) in Villabate (PA), Via Roberto Antiochia n. 12, piano T, 633 mq, in catasto fabbricati al foglio 2 particella 287 subalterno 4;
- *Trascrizione nn. 19463/16796 del 19/05/1979* nascente da denuncia di successione testamentaria n. 26 vol. 202 del 09/03/1979 in morte del coniuge (C), a favore di (B), sopra:
  - immobile sito in Villabate (PA), Via Roberto Antiochia n. 12, piano T, in catasto fabbricati al foglio 2 particella 287 subalterno 2.

## **2. SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, in data 23/02/2023 inviava ad (A) raccomandata a.r., in cui fissava l'inizio delle operazioni peritali al 10/03/2023 ore 15:30 sui luoghi oggetto di causa. Medesima comunicazione, sempre in data 23/02/2023, veniva anche inviata al curatore nominato a mezzo di posta elettronica.

Pertanto, in data 10/03/2023 alle ore 15:30 sui luoghi, si svolgeva la riunione per l'inizio delle operazioni peritali alla presenza, oltre che del sottoscritto C.T.U., della parte esecutata (A) nonché del curatore nominato.

Dopo aver proceduto alla disamina degli atti, facendo prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., si è proceduto con l'effettuazione dei consueti rilievi planimetrici e fotografici.

La parte esecutata (A) dichiarava che il bene oggetto del presente giudizio non risulta essere utilizzato.

ARCH. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927

Alle ore 16:30 si chiudeva il verbale di accesso che letto, confermato e sottoscritto dai presenti viene allegato alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale. (ALLEGATO N.7)

### **3. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il bene oggetto del pignoramento si trova ubicato nel Comune di Villabate (PA), via Roberto Antiochia n. 12, una zona posta nella periferia del centro storico, caratterizzata dalla presenza di immobili adibiti a civile abitazione.

Il bene oggetto della stima, ubicato al piano terra, consiste in un grande locale pilastrato con annessi servizi adibito a laboratorio per arti e mestieri e dotato di un soppalco adibito a locali ufficio.

L'immobile nel suo complesso confina ad est con la Via Alcide De Gasperi, a ovest con la Via Giovanni Militello, mentre nelle altre direzioni con altre proprietà, come da foto satellitare allegata alla presente (ALLEGATO N. 3).

Non sussiste, viste le caratteristiche del bene, l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita.

### **4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Sulla base delle risultanze delle visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che l'immobile risulta essere così censito:

- *N.C.E.U. del Comune di Villabate (PA) - Foglio 2 - Particella 487 - Subalterno 4 - Categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri) - Classe 2 - Consistenza 593 mq - Superficie catastale Totale: 633 mq - Rendita € 1.194,41 - Via Roberto Antiochia n. 12 piano T.*

ARCH. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927

Nell'Atto di Pignoramento immobiliare, in merito all'identificazione catastale del bene, si legge:

- *N.C.E.U. del Comune di Villabate (PA) - Foglio 2 - Particella 487 - Subalterno 4 - Categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri) - Classe 2 - Consistenza 593 mq - Rendita € 1.194,41 - Via Roberto Antiochia n. 12 piano T.*

Risulta quindi accertata la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

#### **5. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE**

##### **ALLO STATO DI FATTO**

L'accertamento in merito alla conformità dei dati catastali e della planimetria con lo stato di fatto dei luoghi ha dato esito positivo.

Facendo un confronto tra la planimetria catastale, reperita dallo scrivente C.T.U. in sede di accertamenti, ed il reale stato dei luoghi (riportato nel rilievo planimetrico allegato alla presente relazione), si evince, infatti, la congruità tra le due planimetrie.

#### **6. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Dal predetto Atto di Compravendita stipulato dalla Dott.ssa Notaio Adriana Gasbarro, che trasferiva la proprietà dell'immobile all'odierno debitore (A), si legge:

- *che i lavori di costruzione dell'immobile sono stati realizzati in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Villabate in data 27/08/1968 numero 427, della concessione edilizia rilasciata dal detto Comune di Villabate in data 25/09/1996 col numero 24 e della concessione edilizia rilasciata dal detto Comune di Villabate in data 16/05/2008 col numero 22;*

VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927

- *che successivamente sono state apportate all'immobile in oggetto opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 per la quali è stata data comunicazione al Comune di Villabate in data 13/02/2014 protocollo n. 3093;*
- *che dette opere hanno avuto inizio il 27/02/2014 e sono state portate a termine il 27/06/2014, giusta comunicazione di fine lavori trasmessa al Comune di Villabate in data 30/06/2014 protocollo n. 11581.*

Facendo un confronto tra il progetto di cui sopra, reperito dallo scrivente C.T.U. in sede di accertamenti, ed il reale stato dei luoghi (riportato nel rilievo planimetrico allegato alla presente relazione), non si evincono difformità.

#### **7. DIRITTO SUL BENE DEL VENDITORE**

Lo scrivente C.T.U., esaminati la visura storica dell'immobile e la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ritiene che il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico. Pertanto il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

#### **8. INFORMAZIONI SPESE FISSE E STRAORDINARIE**

Le spese fisse sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie (I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e IRPEF) e necessità primarie quali la fornitura di luce e acqua.

#### **9. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE DA STIMARE**

Il bene immobile, come descritto precedentemente, si trova ubicato nel Comune di Villabate (PA), e più precisamente in Via Roberto Antiochia n. 12.

La zona urbana in cui è inserito il bene è caratterizzata dalla prevalenza di immobili ad uso civile residenziale.

ING. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N. 2927

L'immobile è stato costruito, per come si legge nell'Atto di Compravendita, in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Villabate in data 27/08/1968 numero 427, della concessione edilizia rilasciata dal detto Comune di Villabate in data 25/09/1996 col numero 24 e della concessione edilizia rilasciata dal detto Comune di Villabate in data 16/05/2008 col numero 22; successivamente sono state apportate all'immobile in oggetto opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 per la quali è stata data comunicazione al Comune di Villabate in data 13/02/2014 protocollo n. 3093, iniziate il 27/02/2014 e sono state portate a termine il 27/06/2014, giusta comunicazione di fine lavori trasmessa al Comune di Villabate in data 30/06/2014 protocollo n. 11581.

L'immobile oggetto di stima consiste in una unità immobiliare costituita da un corpo di fabbrica a una elevazione fuori terra.

La copertura risulta composta da una terrazza piana e praticabile accessibile dall'appartamento di piano primo. La costruzione fu realizzata con struttura portante in cemento armato, eseguita su fondazione continua in cemento armato.

L'immobile, al suo interno risulta composto:

- al piano terra da, un grande locale pilastrato, un ripostiglio, da un ufficio, due servizi igienici e da un locale docce e spogliatoio. L'altezza interna è di 4,80m.
- al piano soppalcato da due uffici di cui uno dotato di un piccolo servizio igienico.

L'altezza interna è di 2,40 m.

Il solaio è stato realizzato in travetti prefabbricati di conglomerato cementizio armato e tavelloni in laterizi poggianti direttamente sulla muratura portante mediante un cordolo di coronamento in c.a.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, è risultato mediocre.

Le caratteristiche costruttive e di completamento sono di media qualità e non di particolare

ING. VINCENTO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO N° 2927

pregio. La pavimentazione dell'intera unità immobiliare è in cemento ad eccezione dei vani adibiti a servizi igienici e uffici che risultano con piastrelle in ceramica.

I bagni sono forniti di numero 4 sanitari di qualità commerciale quale lavabo e vasi igienici (vedi elaborato grafico ALLEGATO N. 1).

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con diverse colorazioni, mentre le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad altezza soffitto.

Gli infissi interni sono in alluminio e vetro singolo mentre quelli esterni sono in ferro.

Gli impianti elettrico ed idrico sanitario sono presenti in tutto l'immobile e si presentano di tipo civile sottotraccia, e lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo della fognatura dinamica comunale.

Nel complesso l'esterno del fabbricato, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato medio di manutenzione. I prospetti non risultano particolarmente danneggiati. Il corpo di fabbrica si presenta quindi non necessariamente bisognoso di rifacimento totale dell'intonaco.

#### **10. STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'immobile, non solo risultava non essere occupato da terzi, ma non risultava usufruito nemmeno dall'esecutato (A) per come dichiarato da (A) durante le operazioni peritali nel verbale di accesso.

#### **11. SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI**

Dall'esame degli atti in possesso, il bene non risulta gravato da vincoli.

#### **12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Alla data delle indagini l'immobile risultava provvisto di Attestato di Prestazione Energetica

... ON. VINCENZO VELLA  
ORDINE AGGIORNATI DI  
PALERMO N° 2027



(A.P.E.), come si evinca dall'Atto di Compravendita stipulato dalla Dott.ssa Notaio Adriana Gasbarro.

### **13. DOTAZIONI CONDOMINIALI**

In considerazione delle caratteristiche tipologiche e qualitative del bene, si afferma che sono presenti dotazioni condominiali ed accessori quali posto auto comuni, atrio ed altro.

### **14. CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO**

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta "superficie commerciale" così come definita nel D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Il calcolo di tale valore è il seguente:

#### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie reale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Immobile	581,30	1,05	610,365
Locali accessori	--	--	--
Terrazzo (*)	--	--	--
<b>Totale</b>			<b>610,36</b>

*(i coefficienti utilizzati sono quelli stabiliti dal D.P.R. 138/98)*

DR. VINCENZO VELLA  
ORDINE ASSISTENTI DI  
PALESTRA 2927

Per determinare il valore del bene oggetto della presente relazione, l'aspetto economico utilizzato è quello del più probabile valore di mercato.

Esso si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche dell'immobile, mediante l'adozione di criteri di stima:

#### **14.a STIMA PER COMPARAZIONE**

Trattasi di un metodo che permette di valutare il più probabile valore di mercato di un bene mettendolo a confronto con immobili dalle simili caratteristiche e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

Il prezzo di compravendita preso in esame è desunto dai valori ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio). L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso produttivo, categoria "Laboratori", siti nella specifica zona urbana interessata (Centro Storico).

Per ottenere un'analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 1° semestre 2022 ed al 2° semestre 2022 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia, così come da ALLEGATO N. 6).

Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

Si ricava, infatti, che tali valori per la zona "Periferica/zone di sviluppo del Centro Storico" (codice di zona D2), nel periodo inerente al 2° semestre dell'anno 2022, variano tra €/mq. 360,00 ed €/mq. 570,00.

I valori per la medesima zona "Periferica/zone di sviluppo del Centro Storico" (codice di zona D2), nel periodo inerente al 1° semestre dell'anno 2022, variano sempre tra €/mq. 360,00 ed €/mq. 570,00. Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo

PROF. VINCENZO VELLA  
ORDINE DEGLI AVVOCATI DI  
PALERMO N. 2621

adottare un valore di compravendita medio tra i sopra menzionati parametri che corrisponde ad €/mq. 465,00.

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento qui di seguito indicati:

COEFFICIENTE CORRETTIVO: 1,05

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

€/mq. 465,00 x 1,05 = €/mq. 488,25 arrotondati a €/mq 488,00

Per cui:

mq. 610,36 x €/mq. 488,00 = € 297.855,68 in cifra tonda € 297.000,00

(diconsi euro duecentonovantasettemila/00)

### **15. DIVISIBILITA' DEL BENE**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si può affermare che tale bene non è divisibile. Il concetto di comoda divisibilità, si precisa, non va inteso come pura possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile, ma come concreta attitudine ad una suddivisione da cui derivi un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non debba subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

Si deve, pertanto, procedere alla divisione senza spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, in modo tale che il frazionamento dell'immobile, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non generi sensibile deprezzamento.

L'immobile in oggetto si presenta con una superficie insufficiente per essere diviso, in considerazione del fatto che tale divisione dovrebbe prevedere almeno la realizzazione di un secondo ingresso di accesso e di ulteriori servizi, con la conseguente riduzione delle nuove superfici andando in contrasto con l'art. 3 comma 1 del D.M. 05 luglio 1975 e s.m.i.

INGH. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI DI  
PALERMO 1922

## **16. CONCLUSIONI**

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di causa ed il conseguente studio del caso in esame hanno permesso allo scrivente di redigere la presente perizia di stima, tenendo conto delle caratteristiche del bene che sinteticamente si riportano di seguito:

- LOCALE PILASTRATO DESTINATO A LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI A UNA ELEVAZIONE FUORI TERRA SITO NEL COMUNE DI VILLABATE (PA) IN VIA ROBERTO ANTIOCHIA N. 12;
- IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLABATE (PA) AL FOGLIO 2, PARTICELLA 487, SUBALTERNO 4, CATEGORIA CATASTALE C/3 (LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI);
- IL BENE NON RISULTA ESSERE OCCUPATO DA TERZI;
- VI SONO DOTAZIONI CONDOMINIALI;
- IL BENE NON RISULTA DIVISIBILE.

IL SUO VALORE FINALE COMPLESSIVO, È PARI AD EURO 297.000,00 (DICONSI EURO DUECENTONOVANTASETTEMILA/00).

## **17. ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- ALLEGATO N. 1 – RILIEVO PLANIMETRICO
- ALLEGATO N. 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO N. 3 – FOTO SATELLITARE
- ALLEGATO N. 4 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO N. 5 – DOCUMENTAZIONE NOTARILE
- ALLEGATO N. 6 – VALORI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE (O.M.I.)
- ALLEGATO N. 7 – VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI
- ALLEGATO N. 8 – AVVISI DI DEPOSITO ALLE PARTI

ORDINE DEI PERITI VELLA  
 ORDINE DEI PERITI VELLA  
 DEL 13/04/2023

ALLEGATO N. 9 – CERTIFICATO DI RESIDENZA

ALLEGATO N. 10 – CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO

ALLEGATO N. 11 – CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

ALLEGATO N. 12 – CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE

ALLEGATO N. 13 – RICEVUTA R.R. INVIO PERIZIA ALLA PARTE ESECUTATA (A)

Con la presente relazione, costituita da 15 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati, lo scrivente C.T.U., ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

**Palermo, 12.04.2023**

**IL C.T.U.**

**Arch. Vincenzo Vella**

ARCH. VINCENZO VELLA  
ORDINE ARCHITETTI  
PALERMO N° 2927