

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.826/1994 R.G.E.

promossa da
CREDITO SICILIANO S.P.A IN SOSTITUZIONE DI BANCA
POPOLARE SANT'ANGELO +1

contro



RELAZIONE DI STIMA

(Lotto 3)

Giudice:

Dott. Gianfranco Pignataro

C.T.U.

Arch. Roberto Manno



INDICE

1) Descrizione e ubicazione del bene	pag. 01
2) Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico	pag. 05
3) Atto di provenienza	pag. 09
4) Identificazione catastale	pag. 10
5) Stato di possesso	pag. 10
6) Ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato	pag. 10
7) Formalità, vincoli ed oneri che saranno a carico dell'acquirente	pag. 11
8) Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati e che comunque non saranno opponibili all'acquirente	pag. 13
9) Attestato di Prestazione Energetica	pag. 18
10) Superficie commerciale	pag. 18
11) Verifica se il bene ricade in suolo demaniale	pag. 18
12) Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 18
13) Verifica spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti incorso	pag. 18
14) Stima del bene oggetto di valutazione	pag. 18
15) Descrizione sintetica	pag. 21

Documentazione fotografica

Allegati



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N 826/1994 R.G.E.

Il sottoscritto, Architetto Roberto Manno, iscritto All'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4077 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Questo Tribunale, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 18 Ottobre 2022 dal G.E. Dott. Gianfranco Pignataro, contenente il quesito " PERIZIA DI STIMA LOTTI 3 E 4" a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i competenti Settori Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Villafrati, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 23 Dicembre 2022, descrivo quanto segue:

1) DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

Il territorio comunale di Villafrati è esteso 25 kmq, esso confina con i comuni di Bolognetta, Baucina, Ciminna, Cefalà Diana e Marineo.

Il centro, raggiungibile dalla SP 121 (PA-EN), è situato a 450 m.s.m., dista 34 km. dal capoluogo di provincia "Palermo"; sorge alle pendici di Rocca Busambra sui terreni di conglomerati più o meno cementati.

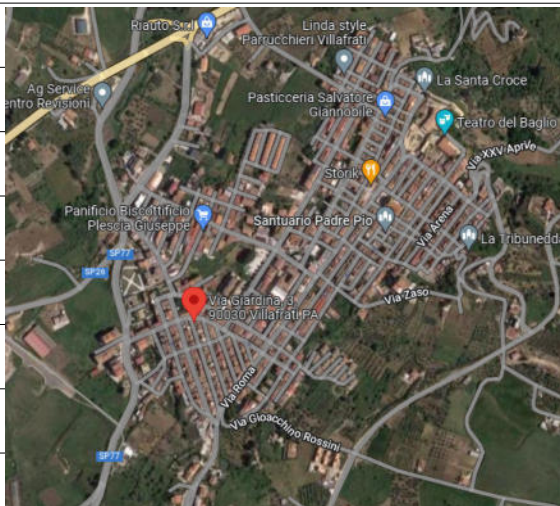
Il primo insediamento, risale alla prima metà del sec. XVIII, ad opera della Famiglia Filangeri Conti di San Marco.

Il nucleo urbano di origine settecentesco, trae origine dall'impianto simmetrico della Villa/Palazzo del Signore (Filangeri) ed è individuabile sull'asse viario



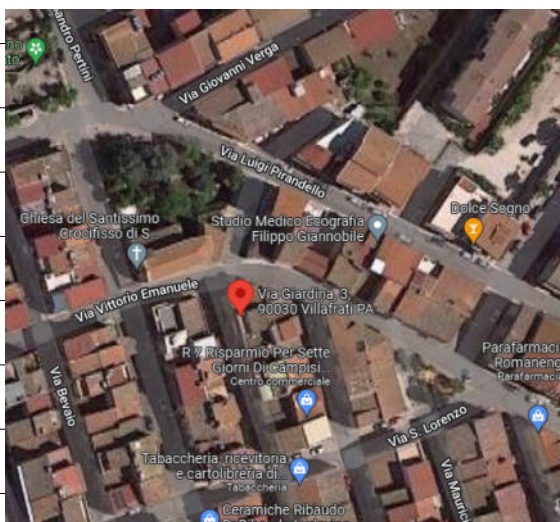
principale.

La tipologia edilizia presente in questa parte del territorio è caratterizzata da “edilizia di tipo economico a schiera”, ovvero regolamentata da sistemi insediativi lineari a margine della viabilità di collegamento tra le aree



periferiche e il centro urbano e comprendente unità unifamiliari o plurifamiliari; quando si sviluppano su più elevazioni sono dotate di scala autonoma, gli isolati sono quadrangolari o rettangolari poco allungati (All.3 e 4)

Le abitazioni sono disposte a spina con affaccio su due fronti stradali e a blocco nell'area centrale, sono presenti allineamenti di architetture storiche lungo l'asse viario principale.



L'immobile oggetto della presente relazione tecnica è

ubicato in via Giardina zona periferica del paese caratterizzata da edilizia di tipo economico.

Realizzato con struttura mista, muratura in blocchi di tufo e/o cemento pomice legati con malta di calce idraulica, solai del tipo misto con pignatte in laterizio di



spessore 20 cm, con soprastante soletta in calcestruzzo di 5 cm di spessore; i

travetti del solaio sono in cemento armato gettati in opera.

L'accesso all'edificio avviene dal piano terra di via Giardina n.3/a, in catasto

1/bis, mediante un portoncino in legno che immette in un piccolo androne ove al

suo interno è presente una scala in cemento che consente l'accesso al 1° piano

oggetto di valutazione .

Trattasi di appartamento che

si sviluppa su più livelli

collegati da scala interna

autonoma. L'immobile di 1°

piano, perviene all'esecutato

tramite atto di donazione del

12/01/1967 in Notaio

Vincenzo Cali, rep. gen.

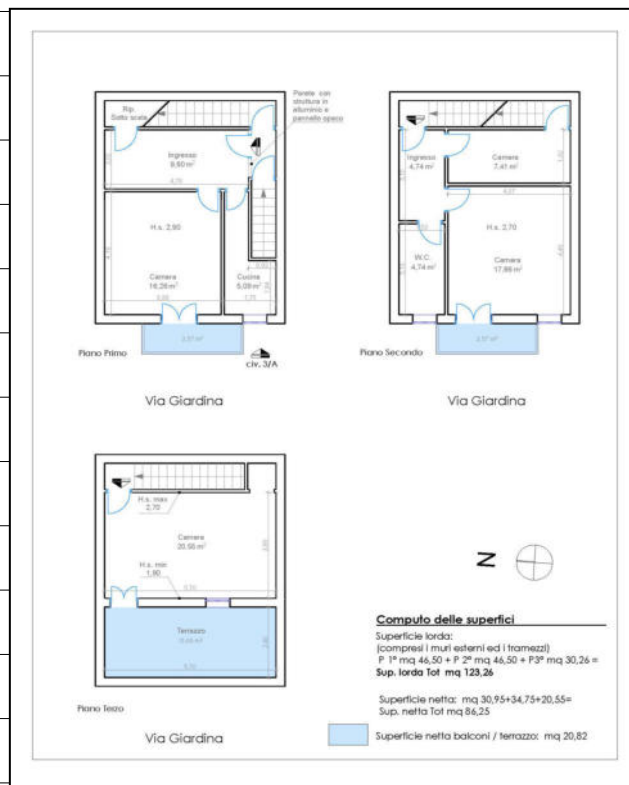
17499 n. part. 13115

trascritto alla conservatoria

dei registri immobiliari di

Palermo in data 26/01/1967,

dal padre [REDACTED].



Detto piano è composto da, un ingresso di mq. 9,60 ove al suo interno è compreso

un piccolo angolo ripostiglio ricavato nel vano sotto scala che consente

quest'ultimo l'accesso ai piani soprastanti, di cui si dirà di seguito; la dotazione

dell'immobile di 1° piano comprende una camera di forma quadrangolare

avente una superficie di mq.16,26 dotata di porta finestra in legno che immette in

un piccolo balcone di mq. 3,57 con affaccio su via Giardina ; ed infine un



piccolo vano cucina di mq 5,09 dotato di finestra con affaccio anch'esso sul prospetto principale.

Una scala in muratura realizzata a ridosso con la parete di tamponamento che divide trasversalmente la particella in questione con quella dei confinanti, consente l'accesso al 2° piano, la cui dotazione comprende una sala d'ingresso di mq 4,74, ed a seguire un wc bagno anch'esso di mq 4,74 dotato di finestra con affaccio su via Giardina, una camera da letto di forma quadrangolare avente una superficie di mq.17,86 dotata di porta finestra in legno che immette in un piccolo balcone di mq. 3,57 con affaccio sul prospetto principale; ed infine un'altra camera priva di areazione naturale di mq 7,41, ove al suo interno una porta la mette in comunicazione con altro vano scala che conduce al 3° ed ultimo piano, arretrato rispetto al filo del fabbricato, avente una superficie di mq 20,55 dotato di terrazzo di mq 13,68 (All. 5)

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono mediocri.

La superficie netta (comprendente 1° piano + 2° piano + 3° piano) è di mq 86,25; mentre la superficie lorda complessiva (compresa muri esterni e tramezi) è di mq 123,26, la superficie netta dei balconi/terrazza è di mq 20,82.

Pertanto la superficie lorda commerciale, che comprende anche $\frac{1}{4}$ della superficie dei balconi/terrazza è pari a:

$$\text{mq } 123,26 + (0,25 \times (20,82 \text{ mq})) = \text{ovvero}$$

$$\text{mq } 123,26 + 5,20 = \text{mq } \mathbf{128,46} \quad \text{in c.t } \mathbf{128,00}$$

Gli ambienti, sono rifiniti in ogni parte; in particolare i pavimenti sono in segato di marmo, la cucina è rivestita in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Le tramezzature interne sono realizzate con intonaco civile e strato di finitura con gesso scagliola e tinteggiate con idropittura. Gli infissi esterni sono in legno, con



persiana anch'essa in legno. L'impianto idrico-sanitario risulta sottotraccia nella pavimentazione e nella muratura, l'impianto elettrico, è anch'esso del tipo sottotraccia, entrambi sprovvisti delle certificazioni di conformità.

L'appartamento non è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo.

La parete di prospetto risulta rifinita con intonaco tipo Livigni o similare.

L'approvvigionamento idrico avviene con allaccio diretto alla condotta Comunale.

2) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL

PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Si premette che nel corso del sopralluogo ho proceduto agli accertamenti tecnici, come da mandato, prendendo visione dei luoghi, eseguendo in separati fogli il rilievo planimetrico dell'immobile e provvedendo, altresì, ad effettuare una adeguata campagna fotografica sia degli spazi interni che di quelli esterni

Dagli accertamenti compiuti in sito, ho rilevato difformità tra lo stato dei luoghi rispetto alle planimetrie depositate all' Ufficio dell'Agenzia del Territorio; tali difformità sono facilmente confrontabili tra quanto depositato presso gli uffici della Conservatoria e il rilievo effettuato nel corso del sopralluogo (All.2 e 5)

Al termine del sopralluogo sono state scattate n. 15 fotografie ed allegate alla presente relazione.

Secondo l'attuale strumento urbanistico vigente nel Comune di Villafrati approvato con D.R.U del 28/09/2009, l'immobile oggetto del compendio pignorato, ricade in zona territoriale omogenea A - art. 22 delle N.T.A - (All. 9), che così recita: *"Le zona A comprendono: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. La*



parte urbana e gli edifici di particolare interesse storico presenti nel territorio sono classificati rispettivamente come A e A1. **Gli interventi relativi alle zone A devono essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. esclusivamente nei casi previsti dalla normativa vigente.**

Zona A:

La zona territoriale omogenea A in ambito urbano, che viene individuata come "Zona Urbana Storica", coincide con la forma della città così come si evince dalla cartografia storica dell' I.G.M.

Gli interventi ammessi per la Zona "A" sono quelli indicati nel Titolo III delle presenti N.T.A. ", che per comodità di seguito si riporta un breve stralcio " Gli interventi dovranno essere orientati al ripristino delle configurazioni originarie dei manufatti edilizi esistenti e del contesto di riferimento. Tuttavia gli interventi sul patrimonio edilizio dovranno tenere conto dell'adeguamento degli immobili alle odierne esigenze abitative e agli standards attuali di vivibilità. I nuovi interventi nelle aree che si sono rese libere dovranno contenersi entro i limiti dei 5 mc/mq secondo quanto disposto dal D.I. n. 1444/68. E' consentito l'aumento di volumetria nei casi espressamente indicati dalle presenti norme. Tale aumento di volume, ove le pertinenze dell'unità edilizia lo consentono, non dovrà superare i 5 mc/mq., la nuova volumetria dovrà essere consona, per materiali, colori e dettagli costruttivi, al contesto storico – ambientale."

Zona A1:

"Gli edifici, le ville, i giardini e loro pertinenze presenti nel territorio comunale in ambito extraurbano e indicati nella tav. AT.03 alla scala 1:10.000, aventi particolari caratteristiche storico-ambientali Bagli, casene, masserie, case agricole, mulini e loro pertinenze in quanto testimonianza del processo storico di



trasformazione del territorio.

Per le Zone "A1" gli interventi ammessi sono: - L'ordinaria e la straordinaria manutenzione. - Il restauro e il risanamento edilizio. - La ristrutturazione edilizia.

Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione dell'organismo edilizio"

In merito alla regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il sottoscritto ha inoltrato presso l'ufficio tecnico del comune di Villafrati n. 2 istanze assunte rispettivamente con i nn. 21864 del 27/12/2022 e 208 del 04/01/2023 (All. 7), rilevando che l'immobile oggetto di accertamento tecnico fa parte di quel complesso urbanistico ricadente all'interno dell'area urbana storica coincidente con l'impianto della città al 1930 ed rispetto al primo strumento urbanistico Programma di Fabbricazione (P. d. F.) risalente al 29/11/1969 il lotto coincidente con le particelle in questione risultava edificato, pertanto il fabbricato a quella data era da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico.

A tal riguardo, vale però evidenziare, che comunque che all'epoca dell'atto di donazione del 12/01/1967 con il quale il sig. [REDACTED], acquista il diritto di proprietà dell'immobile di 1° piano dal padre [REDACTED], la conformazione spaziale del fabbricato era composta da un piano terra e 1° piano **con area soprastante** (questo è quanto si desume dal documento - All. 6 -) e non viene descritta alcun altra unità immobiliare oltre al primo. Si deduce che le altre due elevazioni, oggi esistenti, siano state eseguite/ultimate in data successiva all'atto di donazione e per le quali l'ufficio tecnico comunale non ha assunto alcuna istanza volta ad ottenere un'autorizzazione/concessione edilizia, ciò trova conferma con quanto riportato nella lettera datata 12/01/2023 prot. gen.717 e recapitata al sottoscritto a firma del responsabile del settore urbanistica del Comune di Villaframi (All. 8). Le predette unità abitative di 2° e 3° piano non



sono state denunciate ai fini dell'Agenzia delle Entrate; infatti per dette unità non risulta attribuito alcun subalterno, necessario per l'univoca identificazione delle singole unità immobiliare, ricollegandosi di fatto a quello esistente di 1° piano (part. 379 - *sub 2*).

Ne consegue che le anzidette due elevazioni, oggi rilevate, oltre al primo piano sono da considerarsi pertineza dell'immobile stesso, ovvero parte integrante di quest'ultimo.

Da una ricerca effettuata presso gli archivi comunali, risulta presentata un'istanza in data 16/12/1969 prot. 3426 da parte del sig. [REDACTED], relativa a *lavori di demolizione e ricostruzione di un tetto, oltre all'esecuzione di lavori relativi al rifacimento di intonaci e pavimentazione, riferiti all'immobile sito in via Giardina n. 3*, e per i quali in data 22/12/1969 veniva rilasciata licenza edilizia per la ricostruzione di un tetto con travi di abete da ml 7,50 sezione 8 x 9 cm, con sovrastante tavolato di abete dello spessore di cm 2,5 e successiva posa di impermeabilizzazione con cartone catramato e soprastanti tegole in terracotta provenienti dalla opere di demolizione (All.10).

Non risulta allegato alcun elaborato grafico esplicativo, né tanto meno nella relazione tecnica allegata all'istanza non viene meglio chiarito a quale piano è rivolto l'intervento edilizio per il quale veniva richiesto il rilascio dell'anzidetta licenza edilizia.

L'argomento ovviamente riveste carattere di particolare rilevanza al fine di dissipare / chiarire a quale data possa risalire la configurazione distributiva e spaziale dell'immobile oggi rilevato.

A tal fine in data 30/01/2023 mi sono recato presso gli uffici della S.A.S. TD di Palermo via Valdemone n. 44 " Società Aerofotogrammetrica Siciliana



Tecnologie Digitali" ove ho preso visione del fotogramma relativo al primo volo risalente al Giugno del 1968, dal quale è stato possibile desumere che la configurazione volumetrica del fabbricato era analoga alla descrizione riportata nell'atto di donazione, (ovvero fabbricato composto da piano terra e 1° piano), successivamente con il volo del Giugno/Agosto 1976 l'immobile si presentava nelle condizioni volumetriche oggi accertate, ovvero con la realizzazione del 2° e 3° piano, quest'ultimo arretrato rispetto al filo stradale.

Ne consegue che dal 22/12/1969, anno in cui viene rilasciata la licenza edilizia per la ricostruzione di un tetto, al Giugno/Agosto 1976 sono stati eseguiti ulteriori lavori edili di sopraelevazione per i quali il Comune di Villafrati non ha rilasciato alcuna licenza edilizia.

3) ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile perviene all'esecutato avendone acquistato il diritto con atto di donazione del 12/01/1967 in Notaio Vincenzo Cali, rep. reg. 17499 n part. 13115 trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 26/01/1967 ai nn 3226/2740 dal padre [REDACTED] (All. 6).

In detto documento si legge testualmente ..."Mediante il su citato atto il signor [REDACTED] ha donato in favore del di lui figlio sig. [REDACTED] che con grato animo ha accettato:

Cameretta di primo piano in Villafrati, Via Giardina, n. 1/bis, confinante con detta via , con [REDACTED] con Visconti Apollonio e con Terrano Giovanni; ed ancora si legge ..."L'area soprastante alla cameretta costituisce accessorio e con essa pure si trasferisce al donante" iscritto in catasto alla partita 309 foglio 14 particella 379/2 consistenza di vani 1,5



4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al fine di completare la raccolta dei dati catastali, relativi al bene, oggetto della presente valutazione, ho richiesto all'Agenzia del Territorio la visura catastale storica ed attuale ed acquisito la planimetria catastale attuale e di primo impianto del fabbricato per meglio individuare il bene oggetto di stima (All.1 e 2).

Qui di seguito vengono riportati gli identificativi catastali:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
14	379	2		A/4	4	2 vani	===	€ 79,53
Indirizzo		Via Giardina 1 bis - piano P1-2						

5) STATO DI POSSESSO

Come si è potuto accertare in occasione della visita di 1° sopralluogo, l'immobile non risulta abitato dal sig. [REDACTED] bensì dal figlio [REDACTED] anch'esso oggetto di intimazione.

L'immobile, così come si evince dalla visura catastale, risulta di proprietà :

- [REDACTED] nato a Villafrati il 31/12/1940 cod. fisc.: [REDACTED] (All. 1)

6) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE**PIGNORATO**

Al fine di rispondere compiutamente al presente quesito ho richiesto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo la visura catastale storica dell'immobile oggetto di stima oltre ad aver preso visione delle certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (ex L. 03/08/1998 n. 302), redatta dalla Dott.ssa Maria Bianca Barbera di Palermo del 14/12/1999.



Dall'esame della certificazione notarile si rileva che al sig. [REDACTED]

l'immobile è pervenuto avendone acquistato il diritto con

- Atto di donazione del 12/01/1967 in Notaio Vincdenzo Cali, rep. reg. 17499 n part. 13115 trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 26/01/1967 ai nn 3226/2740 dal padre [REDACTED].

7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalla consultazione del fascicolo edilizio presso l'ufficio comunale di Villafrati è emerso che l'immobile, oggetto del presente provvedimento, è stato interessato in data 22/12/1969 da lavori di demolizione e ricostruzione del tetto di copertura, successivamente come è stato possibile rilevare dai fotogrammi visionati presso l'ufficio della S.A.S. TD di Palermo via Valdemone n. 44, sono stati eseguiti altri lavori di globale ristrutturazione che ne hanno alterato l'origianria conformazione spaziale e volumetrica, contravvenendo ad ogni regola dettata sia dal regolamento edilizio Comunale che secondo le regole del restauro conservativo per quanto attiene agli aspetti storici finalizzati al recupero del bene da parte della Soprintendenza.

Si precisa che l'aumento di volume, non è sanabile in quanto la densità complessiva dell'unità edilizia trasformata supera i 5 mc/mq, così come indicato al Titolo III delle N.T.A. del comne di Villafrati per gli interventi sugli immobili che rientrano nella Zona "A".

Di seguito il calcolo della densità edilizia tenendo conto anche del volume aggiunto al piano secondo e terzo.



Piano	Altezza [m]	Superficie [mq]	Volume [mc]
Piano terra	2,90	46,50	134,85
Piano primo	2,90	46,50	134,85
Piano secondo	2,65	46,50	123,23
piano terzo	2,31	30,33	70,05
		Tot mc	462,98

Indice di edificabilità fondiaria (IFF) 5 mc/mq

mq 46,50 x 5 = mc 232,50

Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi sarà necessario inoltrare presso gli uffici della Soprintendenza dei BB.CC.AA un progetto di messa in pristino ai sensi dell'art. 160 del D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", successivamente ottenuto il N.O da parte della Regione con l'indicazione delle varie prescrizioni circa l'utilizzo dei materiali da impiegare si potrà procedere alla richiesta di autorizzazione edilizia presso gli uffici Comunali inoltrando istanza di SCIA ai sensi dell'art. 3 L.R 16 del 10 agosto 2016 nella quale verranno descritte tutte quelle opere edili volte a ripristinare il fabbricato nelle condizioni originarie, ovvero di quelle all'epoca dell'atto di donazione del 12/01/1967 in Notaio Vincenzo Calì, rep. gen. 17499 n. part. 13115.

Ottenuto il provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Villafrati ed ultimati i lavori di ripristino si procederà alla presentazione della SCA "Segnalazione Certificata di Agibilità" nella quale, il tecnico preposto certificherà la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità dei locali e degli impianti installati nonché le condizioni di risparmio energetico dell'immobile, allegando altresì l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



Il costo del tecnico per l'espletamento della pratica edilizia è calcolabile nella misura di **€ 6.000,00 diconsi (Euro Seimila/00)**

Il costo per la messa in pristino e documentato dall'allegato computo metrico estimativo calcolato per € 23.063,51 oltre Iva ed in c.t. **€ 23.000,00 diconsi**

(Euro Ventitremila/00), determinato utilizzando come parametri valutativi i prezzi unitari dell'attuale Prezziario Regionale della Sicilia 2022 (divulgato con G.U.R.S. n. 3 del 21/01/2022), per i prezzi non contemplati sono state calcolate delle opportune analisi, sulla base dei costi dei materiali e della manodopera (All. 11).

8) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.

L'accertamento dell'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della presente valutazione, è avvenuto attraverso la consultazione della certificazione ipo-catastale della Dott.ssa Bianca Barbera Notaio di Palermo del 14/12/1999, relativa alla storia del dominio dell'ultimo ventennio, antecedente alla data del pignoramento dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Dall'esame di detta documentazione gli immobili di proprietà del sig.ri [REDACTED] [REDACTED] hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE nn. 22633/3320 del 27/05/1991

a favore Banca Popolare Sant'Angelo contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per mutuo del 23/05/1997 in Notaio Dioguardi sopra edificio in Villafrati via Procida n. 83, composto da piano terra, piano semiterrato, primo



piano, secondo piano, per una estensione di mq 470 più mq 58 di balconi, foglio 13 p.lla 827;

ISCRIZIONE nn. 8716/1196 del 03/03/1994

a favore di Monte dei Paschi di Siena con domicilio eletto presso l'avv. Varvaro in Palermo Via Bonanno n. 59, contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per decreto ingiuntivo del 02/03/1994, sopra terreno in Villafrati, foglio 9, p.lla 833 e 80/d; terreno in Villafrati foglio 13. p.lla 715 e 734; appartamento in Villafrati, Via Procida n. 89, foglio 13, p.lla 827, beni tutti di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; appartamento in Villafrati via Giardina 45, foglio 14, p.lla 379/2; appartamento in Villafrati, Via Giardina 45, foglio 14 p.lla 192, beni entrambi di proprietà di [REDACTED] per £ 73.000.000.

ISCRIZIONE nn. 8718/1198 del 03/03/1998

a favore Monte dei Paschi di Siena contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per decreto ingiuntivo del 02/03/1994 sopra beni descritti nella iscrizione 8716/1196 per £ 173.000.000;

ISCRIZIONE nn 16400/2345 del 28/04/1994

a favore Banca Popolare S. Angelo con domicilio eletto presso l'avv. Ponte in Palermo, Via Cuccia n. 46, contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], sopra beni di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]: appartamento in Villafrati Via Procida n. 83, foglio 13, p.lla 827; terreno in Villafrati, Contrada Montagnola, foglio 13, p.lla 715; terreno in Villafrati, foglio 9, p.lla 723; terreno in Villafrati, via Procida n. 89-91, foglio 13, p.lla 55 e 56; terreno in Villafrati, Contrada Montagnola, foglio 9, p.lla 833; beni di proprietà di [REDACTED]: appartamento in Villafrati via Giardina n. 1/bis, foglio 14, p.lla 379 sub 2, appartamento in Villafrati Via Giardina n. 5, foglio 14, p.lla 192



per decreto ingiuntivo del 11/04/1994

ISCRIZIONE nn 21769/3131 del 04/06/1994

a favore Leasing Group Sicilia s.p.a. con sede in Palermo Via Nicolò Gallo n. 14
 contro [REDACTED] sopra appartamento in Villafrati via Giardina n. 1/bis,
foglio 14, p.lla 379 sub 2; appartamento in Villafrati Via Giardina n. 5, foglio 14,
p.lla 192; metà di terreno in Villafrati, foglio 9, p.lle 90/d e 833; metà di terreno
in Villafrati via Procida 83, foglio 13, p.lle 55, 56, 723; metà di appartamento in
Villafrati, via Procida , 83, foglio 13, p.lla 827 per decreto ingiuntivo del
20/05/1994;

ISCRIZIONE nn. 33929/4928 del 16/09/1994

a favore di Banco di Sicilia con sede in Palermo, via Roma 185, contro [REDACTED]
 [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], sopra beni di proprietà di [REDACTED]:
appartamento in Villafrati via Giardina n. 1/bis, primo e secondo piano, foglio 14
p.lla 379/2; appartamento in Villafrati Via Giardina n. 3, foglio 14, p.lla 192; beni
di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], terreno in Villafrati
foglio 13, p.lla 715; terreno in Villafrati, foglio 9, p.lla 723; terreno in Villafrato ,
foglio 13, p.lla 723; terreno in Villafrati, foglio 9, p.lla 833; immobile in
Villafrati, Contrada Montagnola, foglio 9, p.lla 833 sub. 1; immobile sito come
sopra foglio 9, p.lla 833 sub. 3; appartamento sito come sopra , foglio 9, p.lla 833
sub 3, appartamento sito come sopra, foglio 9, p.lla 833/4; fabbricato in Villafrati
Via Procida n. 89, foglio 13, p.lla 826; locale come sopra, foglio 13, p.lla 56;
fabbricato in Villafrati, Via Procida n. 91, foglio 13, p.lla 827; appartamento sito
come sopra, foglio 13, p.lla 55; locale in Villafrati Via Procida, foglio 13, p.lla
827 sub.2, locale sito come sopra foglio 13, p.lla 827 sub.3, appartamento sito
come sopra, foglio 13, p.lla 827 sub. 4; appartamento sito come sopra. foglio 13,



p.lla 827 sub. 5; appartamento sito come sopra . foglio 13, p.lla 827 sub. 6 e
 appartamento sito come sopra foglio 13, p.lla 827 sub. 7 per decreto ingiuntivo
 del 15/09/1994;

TRASCRIZIONI nn 36682/26907 del 10/10/1994

a favore Banca Popolare Sant'Angelo con sede in Licata e domicilio presso avv.
 Ponte Via Simone Cuccia 46, contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED],
 sopra beni di proprietà di [REDACTED]: metà edificio in Villafrati , Via
 Procida n. 83, piano seminterrato, piano terra, primo piano e secindo piano, foglio
 13, p.lla 827 in catasto anche foglio 13, p.lla 55, 56 e 723; metà terreno in
 Villafrati, foglio 9, p.lla 80/d; foglio 9, p.lla 833 (ex 62/c); casa in Villafrati Via
Giardina n. 1/bis, foglio 14 p.lla 379 sub 2; casa in Villafrati via Giardina n. 5,
foglio 14, p.lla 192; beni di [REDACTED]: un quarto di edificio in
 Villafrati, Via Procida n. 83, sopra descritto; beni di proprietà [REDACTED]:
 un quaro di edificio in Villafrati Via Procida n. 83, sopra descritto, per
 pignoramento del 14/07/1994:

TRASCRIZIONE nn 11687/9798 del 04/04/1978

a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro Tardiolo Salvatore per
 permuta del 10/03/1978 Notaio Cali con cessione a [REDACTED] e [REDACTED] di un vano
 terrano in Villafrati via Procida n. 89, foglio 13, p.lla 56;

TRASCRIZIONE nn. 25230/20724 del 12/07/1980

a favore [REDACTED] e [REDACTED], contro Alaimo Gaetano per la vendita
 con atto del 03/07/1980 Notaio Ficani di are 8,19 di terreno in Villafrati, foglio 9,
 p.lla 833 (ex 62/c);

TRASCRIZIONE nn. 3773/2970 del 26/01/1985

a favore [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]



██████████ per vendita con atto del 17/01/1985 in Notaio Dioguardi di una casa in Villafrati via Giardina 5, un vano terrano, un vano a primo piano e area libera soprastante, foglio 14, p.lla 192;

TRASCRIZIONE nn 11147/8360 del 19/03/1987

a favore di ██████████ e ██████████ contro ██████████ deceduta il 06/01/1986 per denuncia di successione n. 138, vol. 209, devoluta per legge relativa a metà terreno in Villafrati , foglio 13, p.lla 715; foglio 9 p.lla 723; metà terreno in Villafrati, foglio 9, p.lla 833, merà vano terra in Villafrati via Procida n. 83, foglio 13; p.lla 55; metà vano terrano in Villafrati via Procida n. 81, foglio 13, p.lla 56;

TRASCRIZIONE nn. 16820/14014 del 05/04/1973

a favore ██████████ e ██████████ contro Traina Angela per vendita con atto del 02/04/1973 Notaio Calì a ██████████ e ██████████ di terreno in Villafrati, foglio 13, p.lla 715;

TRASCRIZIONE nn.923/787 del 10/01/1976

a favore di ██████████ e ██████████ contro Fucarino Filippo per vendita con atto del 30/12/1975 in Notaio Calì a ██████████ ██████████ di terreno in Villafrati, foglio 13, e proveniente dal foglio 9, p.lla 734 (ex 691/b);

TRASCRIZIONE nn.921/2 e 785/6 del 10/01/1976

a favore e contro Fucarino Giovanni e Filippo per divisione del 30/12/1975 con assegnazione a Fucarino Filippo di terreno in Villafrati foglio 13, p.lla 734 (ex 691/b) e foglio 13, p.lla 733 (ex 679/b)

TRASCRIZIONE nn. 9664/7498 del 08/03/1969

a favore di ██████████ e ██████████ contro Oddo Fortunato e Di Porta Francesca per vendita atto del 21/02/1969 in Notaio Calì a ██████████ e



██████████ di un vano terrano in Villafrati Via procida n. 91, foglio 13, p.lla 55.

TRASCRIZIONE nn. 16224/13546 del 05/05/1966

a favore ██████████ e Celestini Fortunato contro Traina Anna per vendita con atto in Notaio Calì del 22/04/1966 di terreno in Villafrati, foglio 9, p.lla 80/d

TRASCRIZIONE nn.3226/2740 del 26/01/1967

a favore ██████████ contro ██████████ nato il 29/08/1908 per donazione con atto del 12/01/1967 in Notaio Calì di una cameretta in Villafrati via Giardina n.1/bis, foglio 14, p.lla 379/2.

9) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come si è potuto accertare in occasione del sopralluogo, l'immobile non è dotato di attestato di conformità energetica.

10) SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda commerciale è pari a **mq 128,00**

11) VERIFICA SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE

Sulla base dell'esame della cartografia del PRG attualmente in vigore, l'immobile non risulta ricadere su suolo demaniale.

12) VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono presenti pesi od oneri di alcun tipo.

**13) VERIFICA SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Trattandosi di un immobile indipendente, ovvero non costituito in condominio, non risultano spese di gestione per le parti comuni insolute; nè risultano altri procedimenti in corso oltre alla presente procedura esecutiva.

14) STIMA DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Stima sintetica



Da indagini effettuate presso le agenzie immobiliari, presenti nel territorio comunale ove ha sede l'immobile oggetto di stima, e sui siti web ho potuto rilevare una scarsa appetibilità nell'investimento immobiliare, legata probabilmente all'ubicazione del centro urbano che non ha una spiccata vocazione turistica imprenditoriale. Di seguito si riportano i seguenti valori:

Agenzia Immobiliare	Ubicazione immobile	Servizi	Piano	Sup.m ²	P.zzo di vendita	€/m ²
HomePal	Via L. da Vinci	1	==	100	€ 97.000,00	€ 970,00
Immobiliare .it	Via Luigi Pirandello 24	2	T	120	€ 70.000,00	€ 583,00
Domus Agenzia Immobiliare	Via Gessai s.n.c.	2	==	110	€ 30.000,00	€ 273,00
Domus Agenzia Immobiliare	Via Giardina s.n.c	1	==	93	€ 20.000,00	€ 215,00
G.M.A. Immobiliare	Via Bevaio 19		==	110	€ 38.000,00	€ 345,00
Idealista	Via Percorarello 7	1	==	60	€ 30.000,00	€ 500,00

Il valore medio sulla base delle indagini di mercato è pari a € 481,00

Di seguito si riportano i parametro OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate.

Tipologia zona OMI	Stato Conservativo	Valore di mercato E/mq			Valore di locazione		
		Minimo	Massimo	Sup.	Minimo	Massimo	Sup.
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 290,00	€ 425,00	Lorda	1,0	1,2	Lorda

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato - Anno 2022 - Semestre 1

Fascia/zona: Periferica Sviluppo Centro Urbano

In ragione dello stato di manutenzione dell'immobile si adotterà un valore medio

Il valore OMI di riferimento € 357,00

Media dei valori determinati $(481,00+357,00)/2 = € 419,00$

Il valore di mercato è dato allora da:

€ 419,00 x mq 128,00 = € 53.632,00 *e in c.t € 53.600,00*

Stima analitica

Analiticamente si procede con la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo



di stima si base sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è uguale all'accumulazione dei suoi redditi futuri. Partendo dal presupposto che l'immobile in oggetto è capace di esprimere un canone di affitto mensile, che oscilla tra 1,0 €/mq e 1,2 €/mq (rif. dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2022) ho ritenuto utile, in ragione allo stato di manutenzione, applicare un valore di € 1,00

Stima a reddito

Il canone annuo viene determinato, in relazione alle caratteristiche dell'immobile prima descritte, moltiplicando il valore (€/mq 1,00) per superficie lorda commerciale, che è pari a **mq 128,00**

Calcolo del canone annuo: €/mq 1,00 x mq. **128,00** x 12 = €/annuo 1.536,00

Per determinare il canone netto si portano in detrazione al canone lordo annuo le spese necessarie per la gestione del bene valutabili nel 10 % del reddito lordo.

Calcolo del canone annuo netto: € 1.536,00 - (10 % 1.536,00) = € 1.382,40

Per pervenire al valore di stima occorrerà capitalizzare il reddito presunto netto con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari oscilla tra il minimo del 2, applicabile a costruzioni di lusso, ad un massimo del 6, valido per costruzioni con caratteristiche economiche e popolari; trattandosi di un immobile con rifiniture di tipo civile non avente caratteristiche di lusso, adoterò un valore pari al 4,5 %.

Calcolo del valore di stima con la capitalizzazione del reddito presunto:

$€ 1.382,40 \times 100 : 4,5 = € 30.720,00$ e *in c.t* **€ 30.700,00**

Media dei due valori determinati

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore del bene in oggetto.



Calcolo del valore di mercato come media dei valori determinati :

$$€ (53.600,00 + 30.700,00) : 2 = € 42.150,00$$

A detto importo andranno detratte le spese per la messa in pristino dei locali e le spese per le competenze tecniche per la gestione della pratica edilizia , calcolate rispettivamente in € 23.000,00 + € 6.000,00 = € 29.000,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle spese per pratica edilizia:

$$€ 42.150,00 - 29.000,00 = € 13.150,00$$

Al fine di rendere competitivo l'acquisto del bene sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto di un medesimo bene se immesso in un regime di libero mercato , verrà applicata una decurtazione del 5 % al prezzo di base d'asta .

Pertanto il valore del bene a base d'astà sarà così determinato:

$$€ 13.150,00 \times (5\% \text{ di } 13.150,00) = € 12.492,00 \text{ ed in c.t } € 12.400,00$$

(diconsi Euro Dodicimilaquattrocento/00)

15) DESCRIZIONE SINTETICA

(LOTTO 3): – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Villafrati alla via Giardina n.3a, in catsto 1/bis, piano 1°, 2° e 3° . L'appartamento è composto da 1° piano - ingresso, soggiorno e cucina, 2° piano - da ingresso, w.c. camera da letto e cameretta, 3° piano da una camera e terrazzo; è riportato nel C.F. del Comune di Villafrati al foglio 14, p.lla 379 sub. 2, cat. A/4.

L'immobile è stato interessato in data 22/12/1969 da lavori di demolizione e ricostruzione del tetto di copertura, regolarmente autorizzati dal Comune di Villafrati. Successivamente tra il 1969 e 1976 , sono stati eseguiti altri lavori di globale ristrutturazione che ne hanno alterato l'origianria conformazione spaziale e volumetrica. Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi sarà necessario inoltrare presso gli uffici della Soprintendenza dei BB.CC.AA un progetto di messa in



pristino, successivamente ottenuto il N.O da parte della Regione si potrà procedere alla richiesta di autorizzazione edilizia presso gli uffici Comunali inoltrando istanza di SCIA ai sensi dell'art. 3 L.R 16 del 10 agosto 2016. Ottenuto il provvedimento autorizzativo da parte del Comune di Villafrati ed ultimati i lavori di ripristino si procederà alla presentazione della SCA "Segnalazione Certificata di Agibilità" ed ottenere il certificato di abitabilità.

PREZZO BASE euro € 12.400,00 (diconsi Euro Dodicimilaquattrocento/00)

Ciò è quanto in mia fede ed in serena coscienza posso affermare in espletamento dell'incarico conferitomi.

Palermo, 25 Febbraio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Roberto Manno



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 826/1994 R.G.E.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto aerea estratta da sito internet "Google Maps"



Dettaglio Foto aerea estratta da sito internet "Google Maps"



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLE AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 1 Prospetto principale su via Giardina 3/a



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 2 porta d'ingresso via Giardina 3/a



Foto 3 scala di accesso al 1° piano



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 4 - 1° piano - Ingresso



Foto 5 - 1° piano - camera



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 6 - 1° piano - Cucina



Foto 7 - 1° piano - scala di accesso al 2° piano



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 8 - 2° piano - Ingresso



Foto 9 - 2° piano - W.C.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 10 -2° piano - Camera da letto

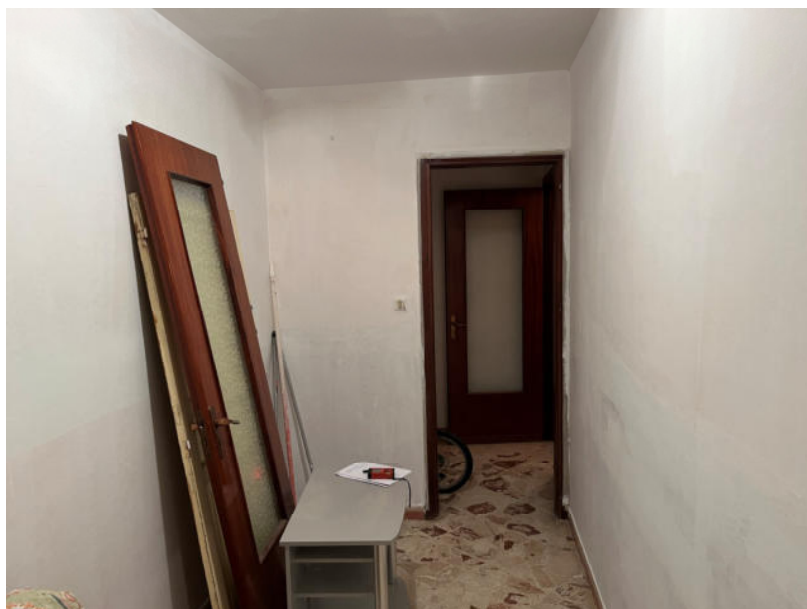


Foto 11 - 2° piano - Camera



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.

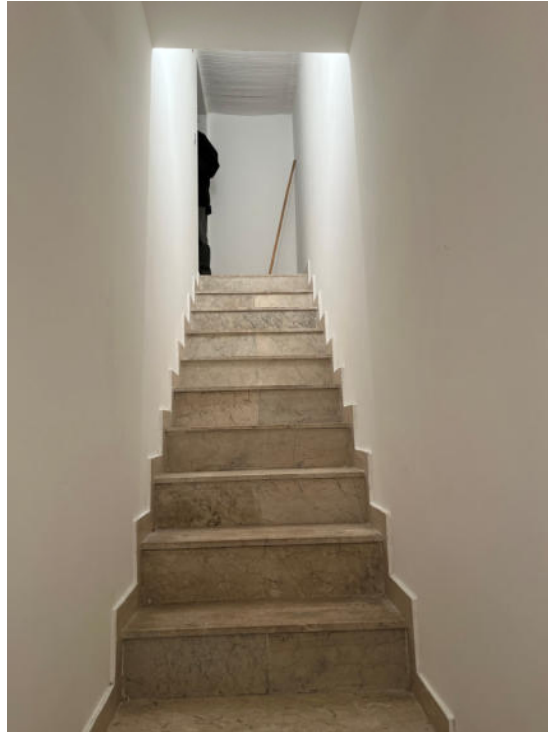


Foto 12 -scala di accesso al 3° piano



Foto 13 - 3° piano - Camera



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'AMBITO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 826/1994 R.G.E.



Foto 14 -3° piano - Camera



Foto 15 - 3° piano - Terrazzo



Inquadramento territoriale - Appartamento sito in Villafrati (PA) via Giardina n. 3/a in catasto 1 bis

All. 3

Dati Identificativi

Foglio 14 - Particella 379/2



Dettaglio - Via Giardina n. 3/a

Aerofoto estratte da sito internet

N

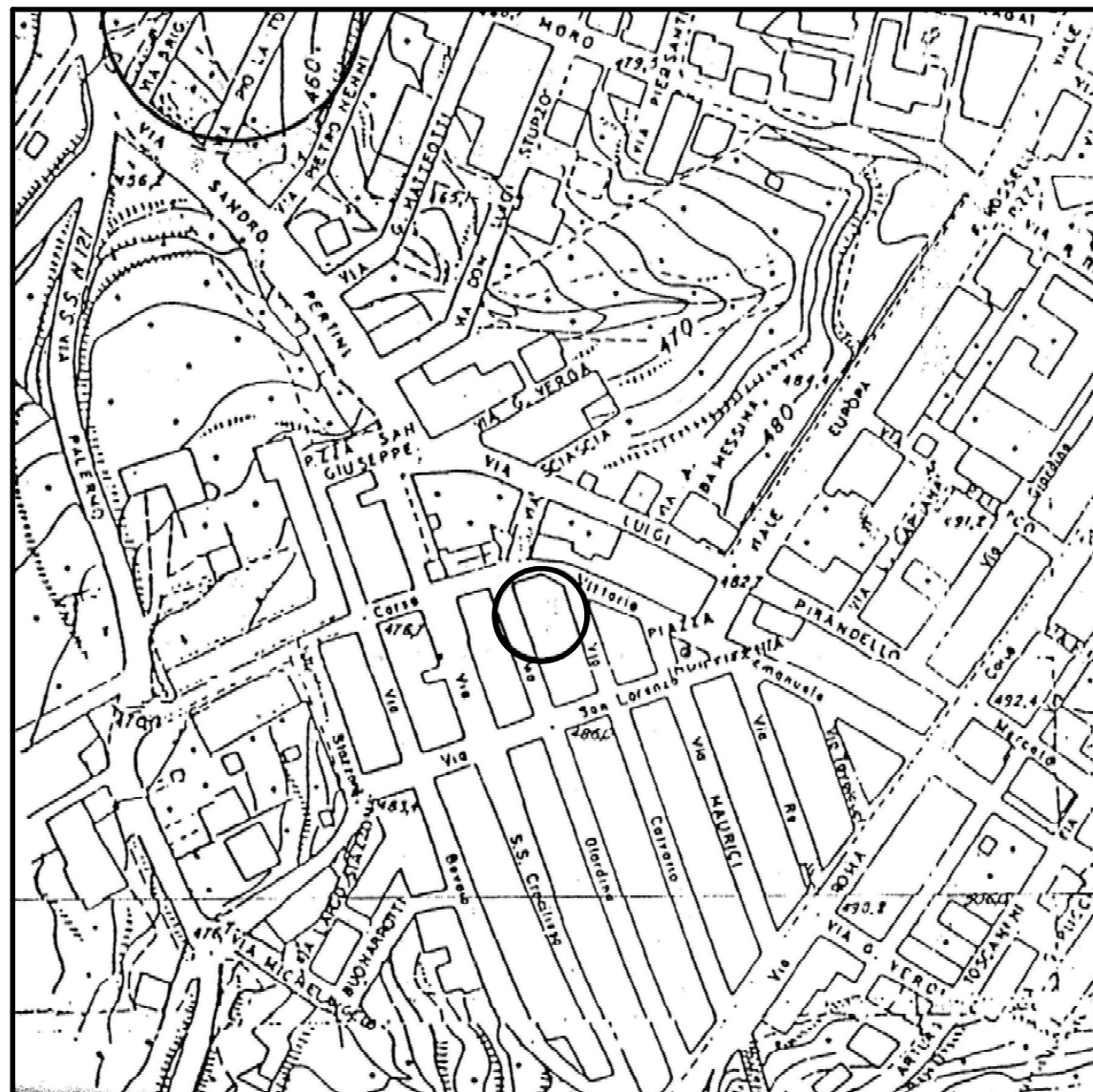


Stralcio cartografico / Estratto - PRG - Appartamento sito in Villafrati (PA) - Via Giardino n. 3/a in catasto 1 bis

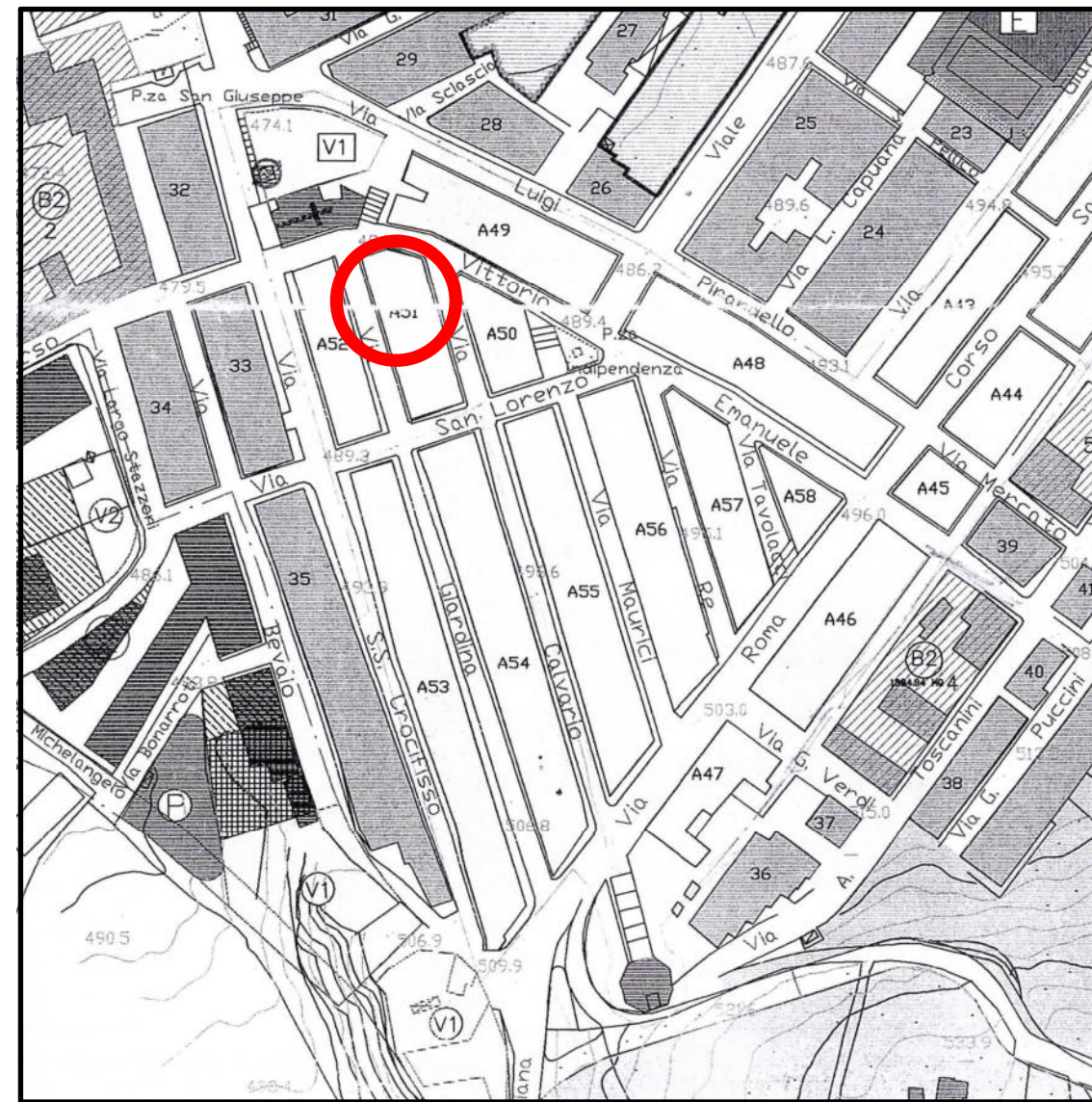
Dati Identificativi

Foglio 14 - Particella 379/2

All. 4



Stralcio cartografico - Carta Tecnica Comunale
scala 1: 2000



Stralcio PRG - Tav P02
Suddivisione in zone Omogenee
Disciplina dell'uso dei suoli e degli edifici
Zone "A" Area urbana coincidente con l'impianto della città al 1930
scala 1: 2000



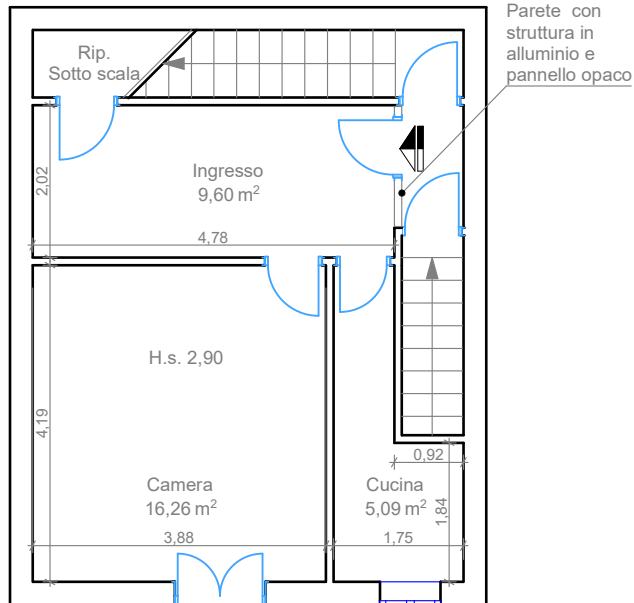
Immobile sito in Villafrati (PA) - via Giardina n. 3/A (in Catasto 1/bis)
piano 1° - piano 2° - piano 3°.

Dati Identificativi

Foglio 14 - Particella 379 - Sub 2 - Categoria A/4 - Classe 4

Scala:100

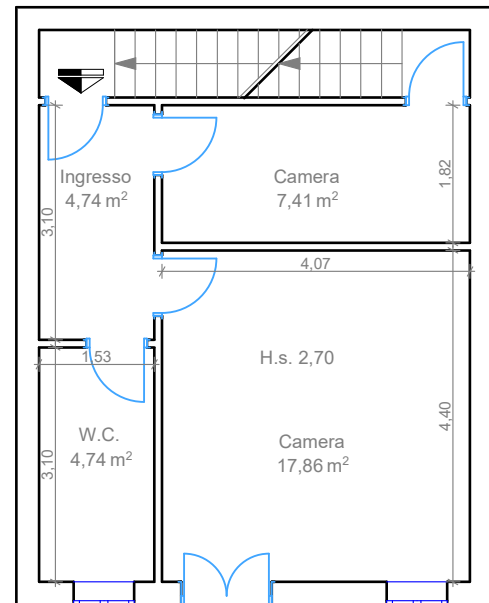
All. 5



Piano Primo

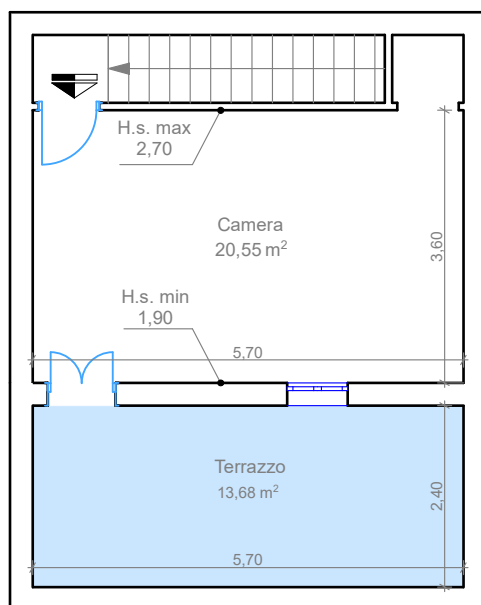
civ. 3/A

Via Giardina



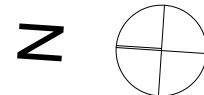
Piano Secondo

Via Giardina



Piano Terzo

Via Giardina



Computo delle superfici

Superficie lorda:

(compresi i muri esterni ed i tramezzi)

P 1° mq 46,50 + P 2° mq 46,50 + P3° mq 30,26 =

Sup. lorda Tot mq 123,26

Superficie netta: mq 30,95+34,75+20,55=

Sup. netta Tot mq 86,25



Superficie netta balconi / terrazzo: mq 20,82