TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 288 / 2023

Creditore procedente : [redacted]

contro

Debitori esecutati : (A) e (B)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Custode Giudiziario: Avv. Francesca Mancuso

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Villabate, Via Messina Marine n°49

*identificato all'Ag. Entrate : **FG.2**, particella **1712**,(ex-1328) Sub.**13** - Piano I*

Magazzino sito in Villabate, Via Messina Marine N°51/A

*identificato all'Ag. Entrate : **FG.2** , particella **3844**, Sub.**2** - Piano Terra*



Esperto stimatore: Arch. Massimo Labruzzo

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del **04/09/2025**, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. ssa Maria Cristina La Barbera , nominava il sottoscritto Arch. Massimo Labruzzo, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n.1957, quale Esperto Stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In pari data**,** il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c. p. c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode, Avv. Francesca Mancuso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **15/10/2025**. In data **04/12/2025** si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'Atto di Pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'unità immobiliare sita nel Comune di Villabate (PA),Via Messina Marine N°49,Piano I ,a dx ed il Magazzino con accesso dalla Via Messina Marine N°51/A, Piano Terra.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'Atto di Pignoramento :

- *piena proprietà per la quota di ½ cadauno di una unità immobiliare, censita al Catasto fabbricati del Comune di Villabate al* ***Foglio 2, particella 1712, sub.12****,ubicata al Piano I, in categoria catastale* ***A/2****, superficie catatale :* ***m² 132,00*** *;*
- *piena proprietà per la quota di ½ cadauno di una unità immobiliare, censita al Catasto fabbricati del Comune di Villabate al* ***Foglio 2, particella 3844, sub.2****,ubicata al Piano terra, in categoria catastale* ***C/2****, superficie catastale :* ***m² 25,00***

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sugli immobili, riportato nell'Atto di Pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

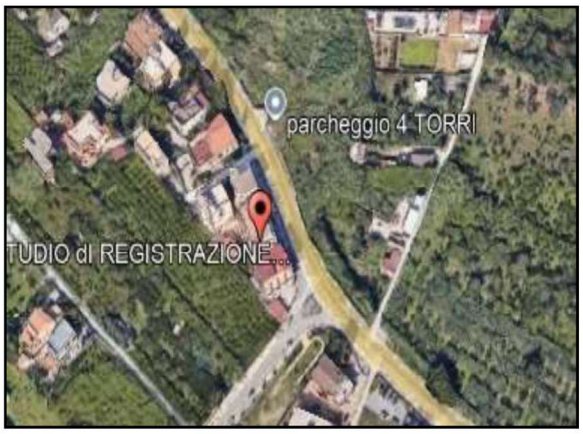
- **Atto di Compravendita** del 16/03/2011 in **Notaio Maurizio Lunetta**, Rep. 18460, Racc.6972, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 18/03/2011, da potere di [redacted] **(All.A.10)**

Dati catastali:

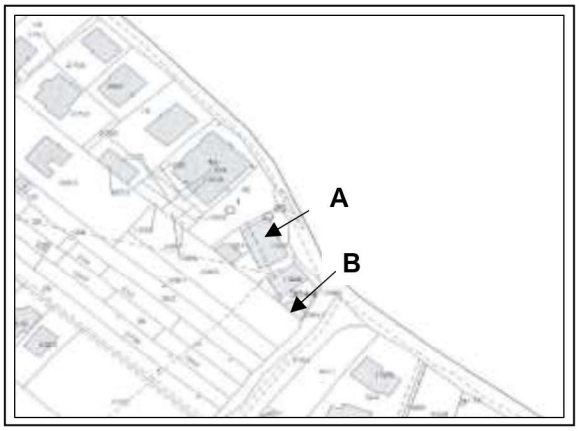
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. A.2).** Si precisa inoltre che dall'Estratto di mappa, l'unità immobiliare di cui al **Foglio 2**, **part. lla 1712, sub.12,** risulta essere corrispondente alla **part. lla 1329 nel Catasto terreni.**

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

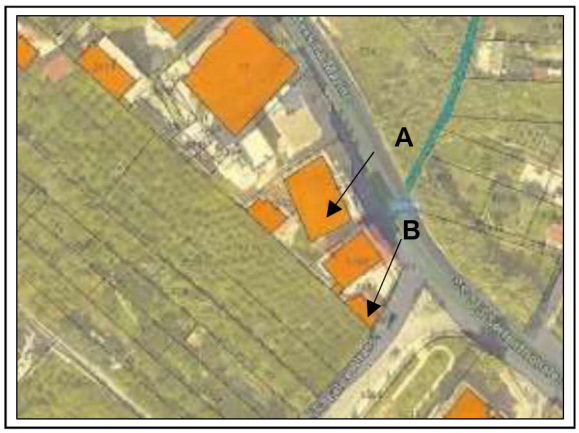
Individuazione e ubicazione dell'immobile: Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento, si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale **Stimatrix forMaps (All. A.3),** riscontrando la corrispondenza tra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



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale : (A) Appartamento, Fg.2, Particella 1712,sub.12 (*Part.lla 1329 in Catasto Terreni*)
(B) Magazzino, Fg.2, Particella 3844, sub.2



Sovrapposizione ortofoto attuale e
mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

QUESITO N. 2 - ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da **n°2** unità immobiliari:

1) unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate (PA), al **Fg. 2**, **Particella 1712, sub. 12**, in categoria catastale **A/2** *(Abitazione di tipo civile),* ubicata al Piano I, salendo le scale a dx, sup.catastale **m² 132,00,** con accesso da **Via Messina Marine N°49** ;

2) unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate (PA), al **Fg. 2**, **Particella 3844, sub. 2**, ubicata al Piano terra, in categoria catastale **C/2** *(Magazzini e locali di deposito)*, superficie catastale : **m² 25,00**, con accesso da **Via Messina Marine N°51/A**

* * * *

1) APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE VIA MESSINA MARINE N°49 - PIANO I

Tipologia: Appartamento di civile abitazione (cat. **A / 2**)

Ubicazione: Via Messina Marine N°49, in Villabate (PA), Piano I, salendo le scale a dx;

Caratteristiche strutturali: edificio realizzato con struttura intelaiata di c.a. , costituito da N°4 elevazioni fuori terra, con solai del tipo latero-cementizi, tompagni in conci di calcarenite e blocchetti di cemento pomice.

Accesso principale : appartamento posto al Piano VI, uscendo dall'ascensore a dx.

Confini : a sud-est con part.lla 3844 ;
a nord-ovest con vano scala e proprietà aliena ;
a sud-ovest con part.lla 2065 ;
a nord-est con part.lla 3985 e Via Messina Marine N°49;

Pertinenze e dotazioni condominiali: l'unità immobiliare è dotata altresì di magazzino con accesso da Via Messina Marine N°51/A;

Composizione interna: l'unità immobiliare, consta di una zona d'ingresso che regola l'accesso alla cucina , N°2camere da Letto e N°2 servizi igienici,accessibili da un disimpegno di modeste dimensioni. L'appartamento gode di una duplice esposizione : su Via Messina Marine *(Camera da Letto 1 e Camera da Letto 2)* mediante un balcone; sul retro-prospetto, *(Cucina, Ingresso - soggiorno e lavanderia),* mediante un terrazzo ricavato dall'ampliamento abusivo dell'unità immobiliare di Piano terra. L'esposizione principale è lungo l'asse nord-est, prospiciente Via Messina Marine.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti : le condizioni di manutenzione dell'immobile sono complessivamente buone, dovute ai benefici di una recente ristrutturazione. L'intera superficie dell'appartamento è stata pavimentata "a tappeto", con piastrelle di grès porcellanato di vario formato (formato principale cm.45x45). Le pareti ed i soffitti sono stati rifiniti ad idropittura lavabile ad eccezione di una parete della Camera da Letto 1, rifinita con intonaco ad effetto spatolato. Per quanto attiene la dotazione impiantistica : l'impianto elettrico è stato realizzato con tubazione sottotraccia, ma è privo di Certificazione di Conformità ai sensi della Legge 37/08; lo stesso dicasi per l'impianto idrico (adduzione e scarico).

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

In alcuni ambienti sono state rinvenute delle pompe di calore dotate di inverter .

Attestato di prestazione energetica: NO - Il costo necessario per il rilascio dell'A.P.E. ,da parte di Tecnico Abilitato, ammonta ad **€ 200,00.**



Foto N°1 *- **(A)** Il complesso immobiliare ubicato in Villabate (PA),Via Messina Marine N°49 con localizzazione appartamento (tratto da Google Earth)*



Foto N°2 *- Accesso alle unità immobiliari da Via Messina Marine, civ.49*



Foto N°3 *- Androne d'ingresso : ascensore **(A)** e scala di accesso ai piani **(B)***

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

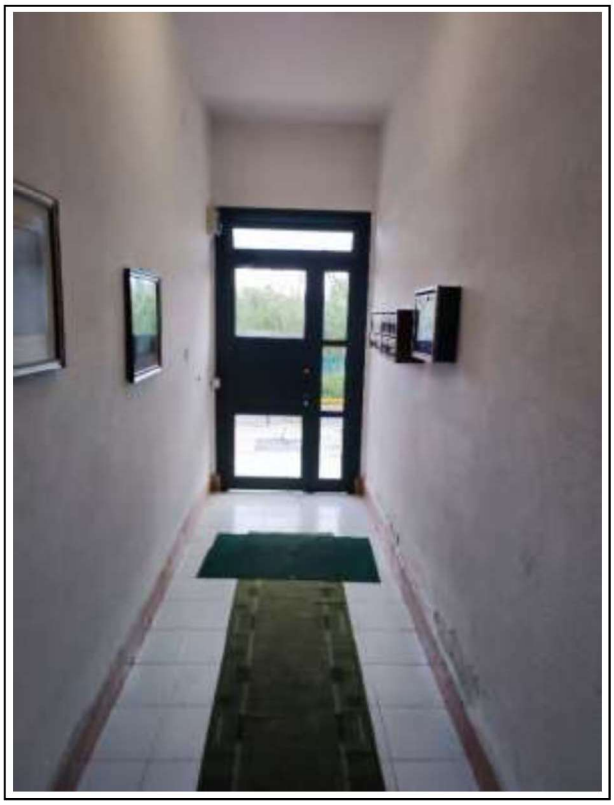


Foto N°4 *- Androne d' ingresso : controcampo*



Foto N°5 *- Appartamento - Ingresso- Soggiorno; sullo sfondo porta d'accesso al W.C. Doccia* ***(A)***



Foto N°6 *- Ingresso - Soggiorno:* ***(A)*** *accesso alla terrazza ; a sx :* ***(B)*** *accesso alla Cucina*

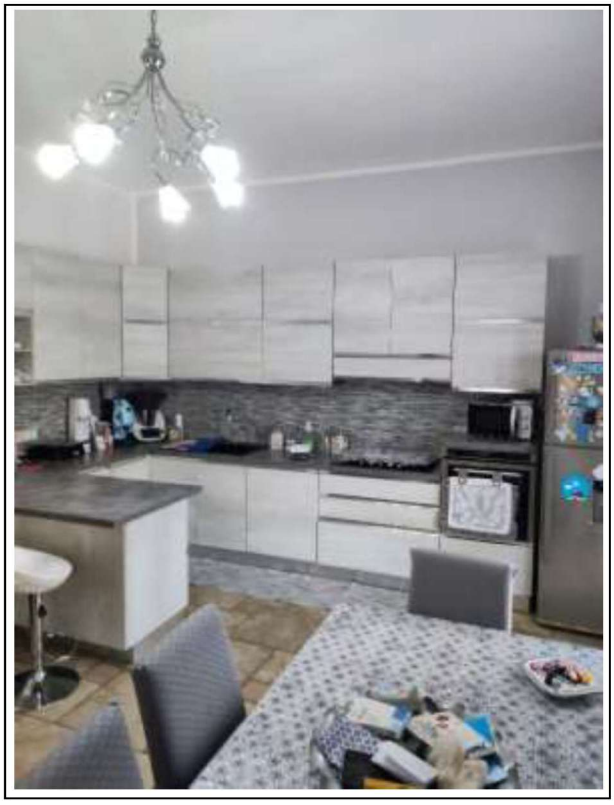


Foto N°7 *- Cucina*

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

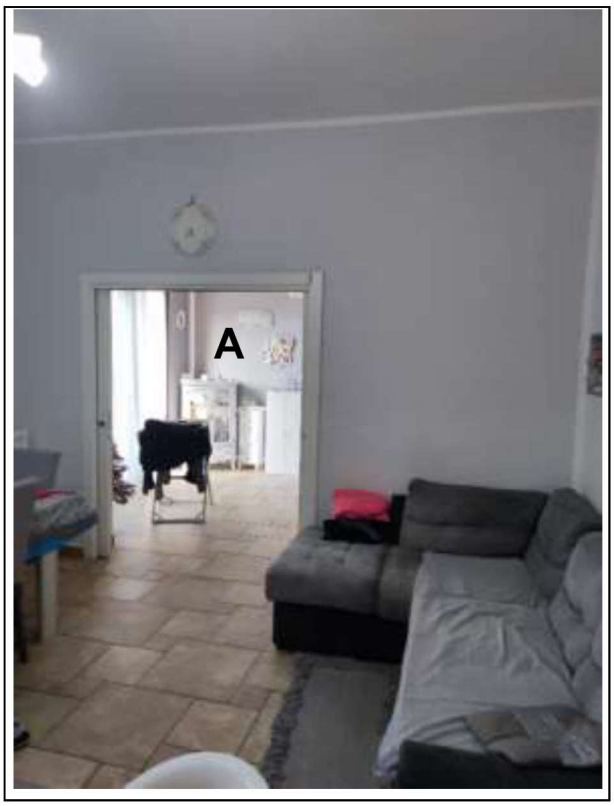


Foto N°8 *- Cucina : controcampo: sullo ,sfondo Ingresso-Soggiorno**(A)** ;*



Foto N°9 *- Terrazzo : Lavanderia e dispensa (**A**)*



Foto N°10 *- Lavanderia : interno con infiltrazioni e lesioni superficiali*

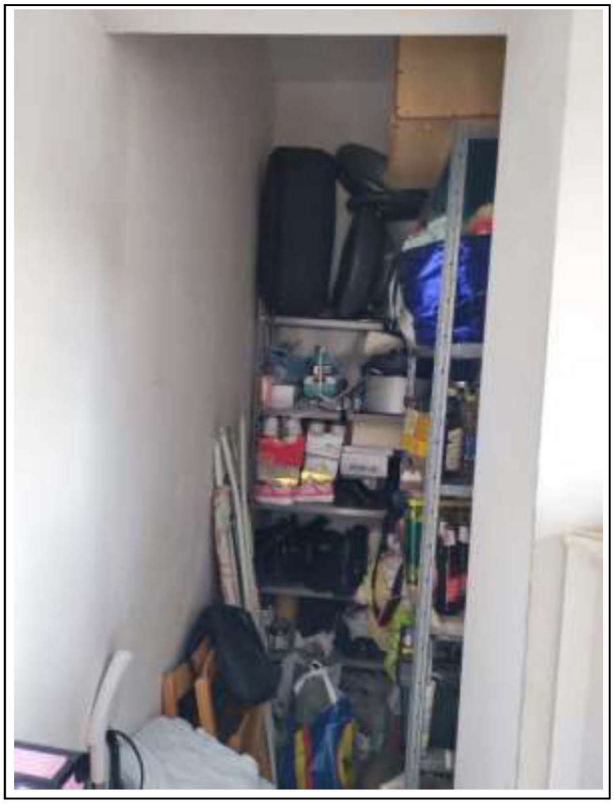


Foto N°11 *- Lavanderia : dispensa*

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480



Foto N°12 *- Terrazzo : piletta di scarico ; lesioni ed infilitrazioni sui paramenti murari;*

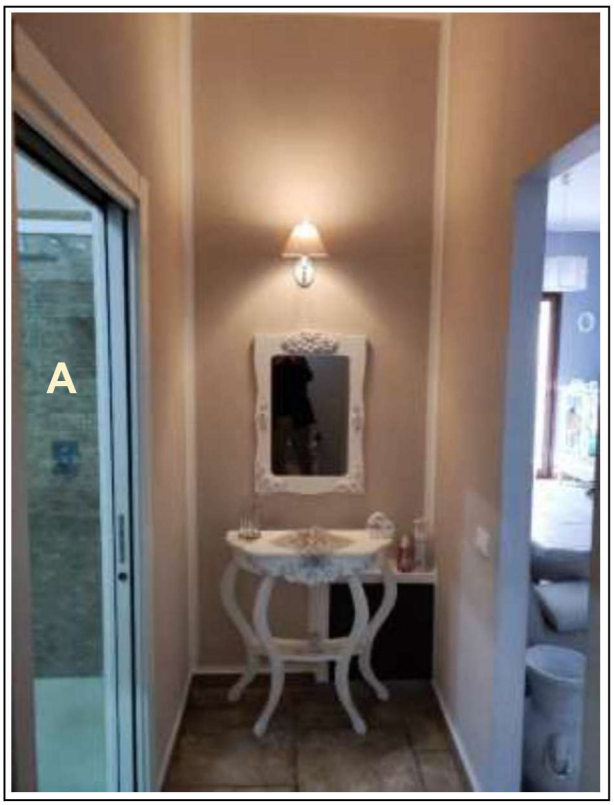


Foto N°13 *- Appartamento : Disimpegno e sulla sx, accesso al WC Doccia* ***(A)***



Foto N°14 *- WC Doccia : interno*



Foto N°15 *- Part. Doccia con soffioni in acciaio inox a doppio comando e N° 3 getti laterali multidirezionali;*

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480



Foto N°16 *- Dal WC Doccia :**(A)** Disimpegno;**(B)** Ingresso - Soggiorno; **(C)** Porta di accesso all'unità immobiliare;*

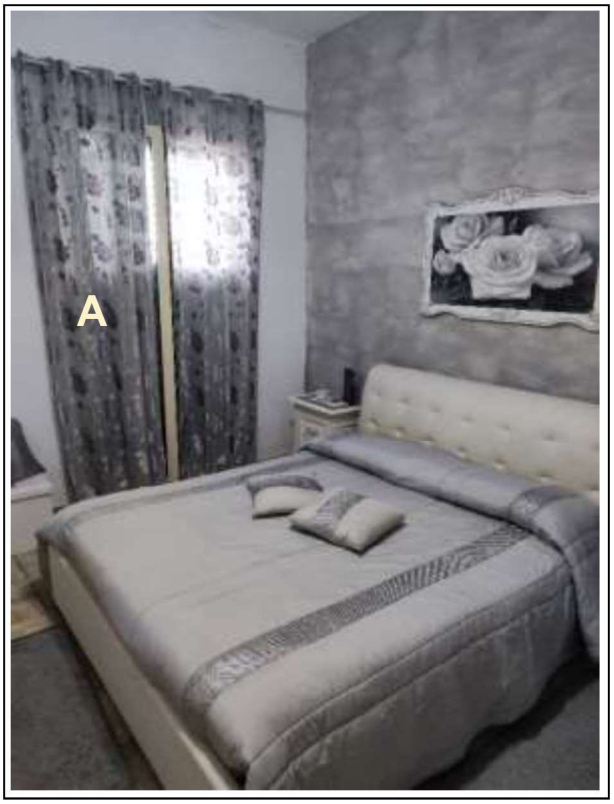


Foto N°17 *- Camera da Letto 1 con porta d'accesso **(A)** al balcone prospiciente Via Messina Marine*

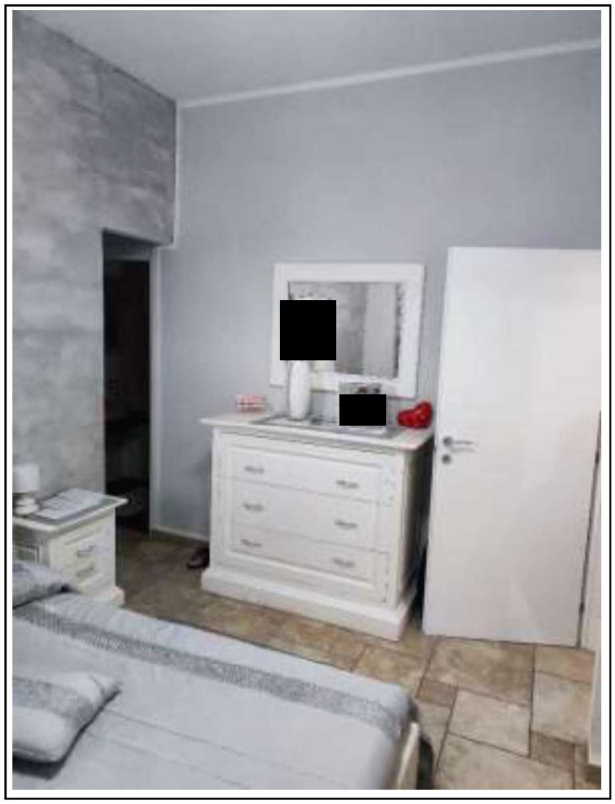


Foto N°18 *- Camera da Letto 1 : controcampo con accesso al Ripostiglio ed al Wc. Bagno **(A)***

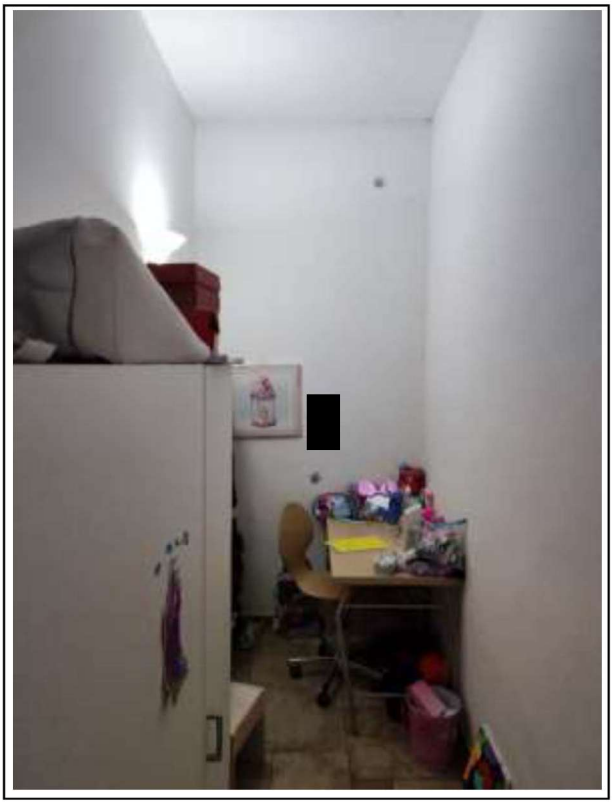


Foto N°19 *- Camera da Letto 1 : Ripostiglio*

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

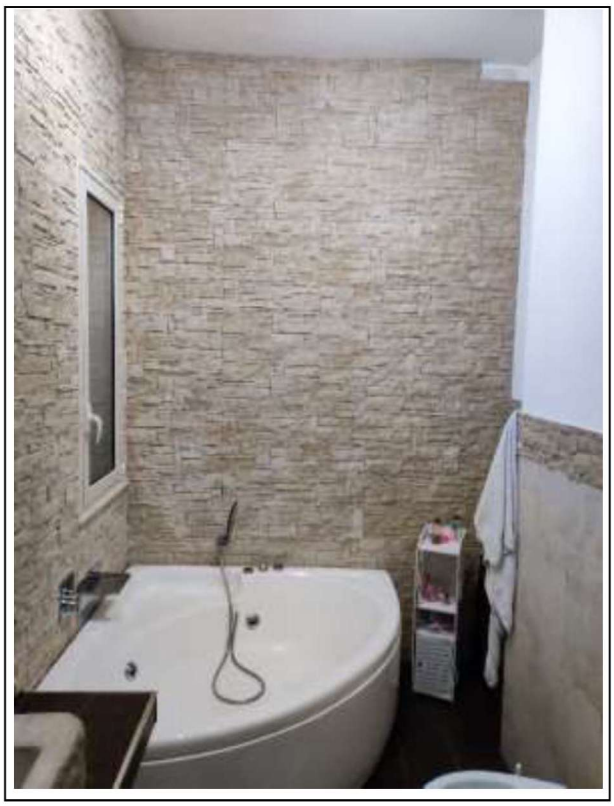


Foto N°20 *- WC Bagno : Vasca da idromassaggio angolare*

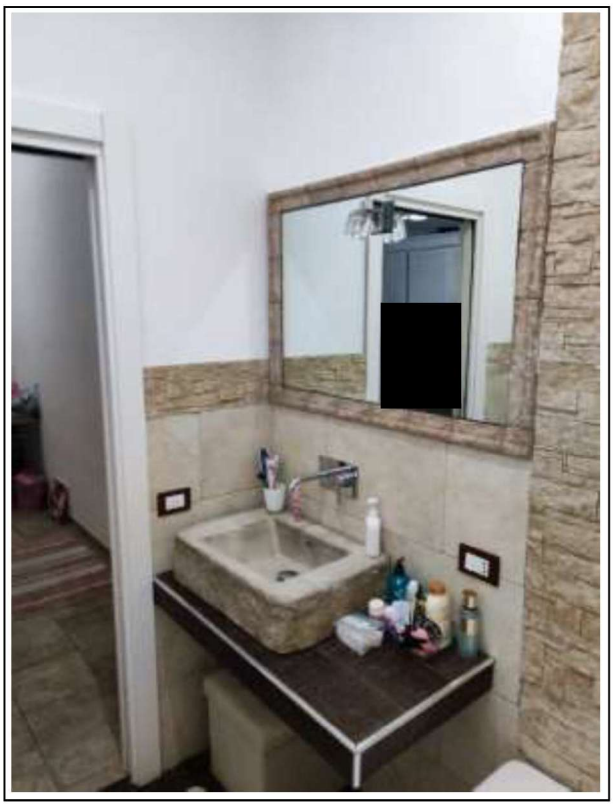


Foto N°21 *- WC Bagno : Part. lavabo in pietra monolitica e top rivestito con piastrelle di grès porcellanato;*

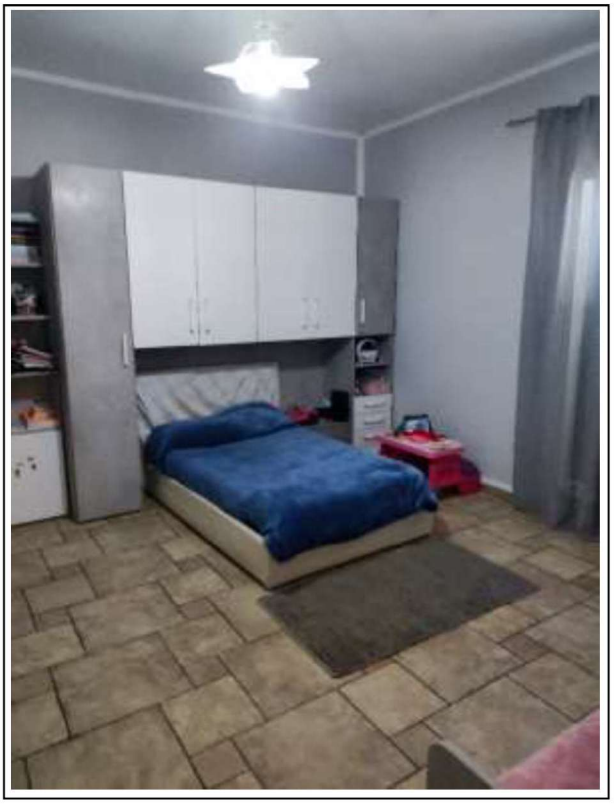


Foto N°22 *- Camera da Letto 2 : interno*



Foto N°23 *- Camera da Letto 2 : accesso al balcone prospiciente Via Messina Marine*

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

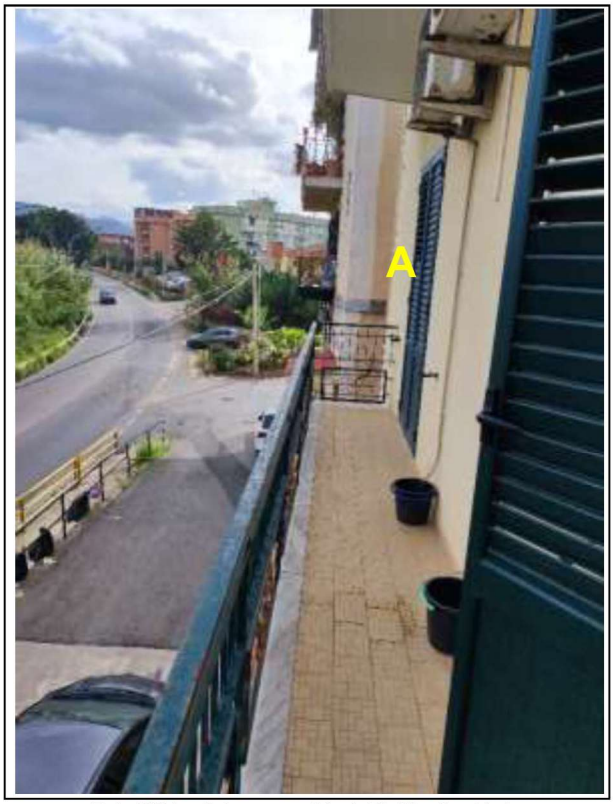
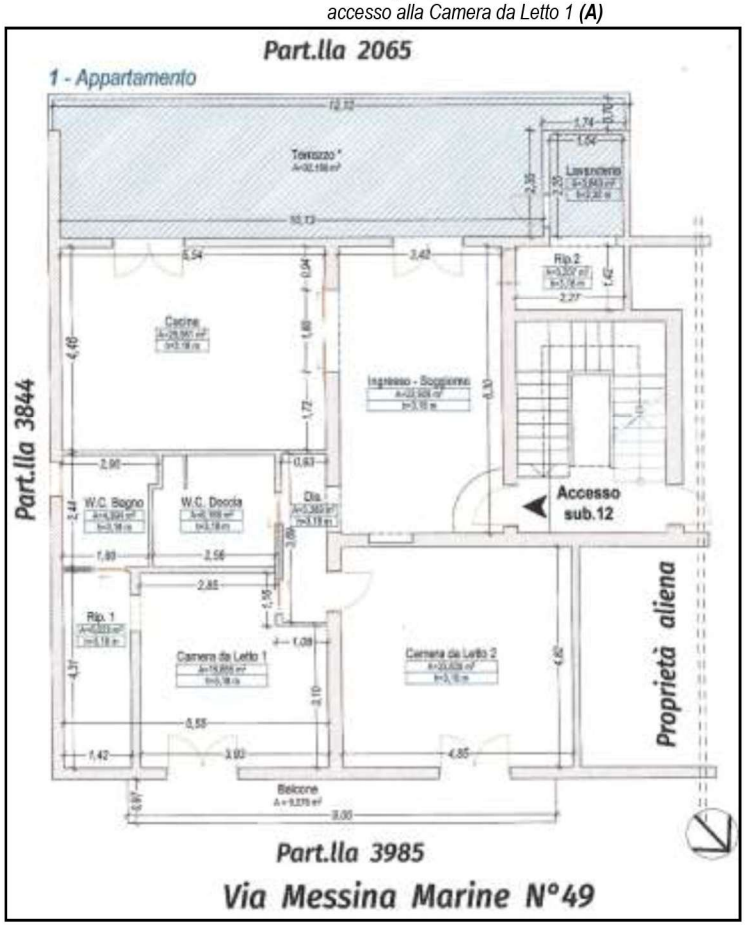


Foto N°24 *- Balcone prospiciente Via Messina Marine : accesso alla Camera da Letto 1* ***(A)***



Foto N°25 *- Il complesso immobiliare* ***(A)*** *e Via Messina Marine in direzione Palermo* ***(B)***



CALCOLO SUPERFICI - 1 Appartamento

Sup. Utile :

Ingresso-Soggiorno	m²	22,929
Cucina	m²	25,561
Camera Letto 1	m²	15,855
Camera Letto 2	m²	23,825
Disimpegno	m²	3,389
Rip.1	m²	6,023
Rip.2	m²	3,207
W.C.Doccia	m²	6,168
W.C.Bagno	m²	4,594
Sommano	m²	111,551
Balcone	m²	9,276
*Terrazzo**	m²	32,188
*Lavanderia**	m²	3,843

*Terrazzo * e Lavanderia * : corpi abusivi insanabili*

Sup. commerciale al netto		
Lavanderia e Terrazzo :	m²	126,054
Balcone		
m² 9,276 x 30% =	m²	2,782
Tot.Sup.Commerciale	m²	128,836

C.T.U :
Arch. Massimo Labruzzo

Superficie utile interna: m² 111,551 ;

Balcone : m² 9,276

Sup. utile complessiva : m² 120,827

Superficie commerciale Appartamento : m² 126,054

Sup. balconi (D.P.R.138/1998) : m² 2,782

Superficie commerciale totale : m² 128,836

Altezza utile interna: m. 3,18

Rilievo dello Stato Attuale con calcolo della Superficie utile e della Superficie commerciale dell'unità immobiliare

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

2) MAGAZZINO SITO IN VILLABATE VIA MESSINA MARINE N°51/A - PIANO TERRA

Tipologia: Magazzino (cat. **C / 2**)

Ubicazione: Via Messina Marine N°51/A, in Villabate (PA), Piano Terra;

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura intelaiata di c.a. , costituito da N°1 elevazioni fuori terra, con solaio del tipo latero-cementizio, tompagni in conci di calcarenite .

Accesso principale : dal civico 51/A

Confini : a sud-est con part.lla 3847 ;
a nord-ovest con part.lla 1328 ;
a sud-ovest con part.lla 2065 ;
a nord-est con part.lla 3844 e Via Messina Marine N°51/A ;

Composizione interna: al magazzino si accede da un cancello posto su Via Messina Marine al civico 51/A. Il Magazzino è composto da un vano unico dalla geometria poligonale irregolare con pavimento in battuto cementizio, pareti allo stato grezzo e solaio del tipo latero cementizio, dall'intradosso non rifinito, privo di intonaco protettivo. E' altresì dotato di saracinesca ad azionamento elettrico. L'esposizione principale è lungo l'asse nord-est, prospiciente Via Messina Marine.

Condizioni di manutenzione del magazzino e degli impianti : le condizioni di manutenzione del magazzino sono complessivamente mediocri a causa dell'inesistenza dello strato di finitura degli intonaci parietali e del solaio latero-cementizio, che presenta porzioni di materiale fittile lesionato. Nella parete opposta all'ingresso, risulta visibile inoltre una porzione di muratura con tondini in stato di ossidazione. Per quanto attiene la dotazione impiantistica : l'impianto elettrico è stato realizzato con tubazione sottotraccia, ma è privo di Certificazione di Conformità ai sensi della Legge 37/08 .



Foto N°26 *- **(A)** Il Magazzino: saracinesca ad azionamento elettrico*



Foto N°27 *- Magazzino : pavimento in battuto cementizio*

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

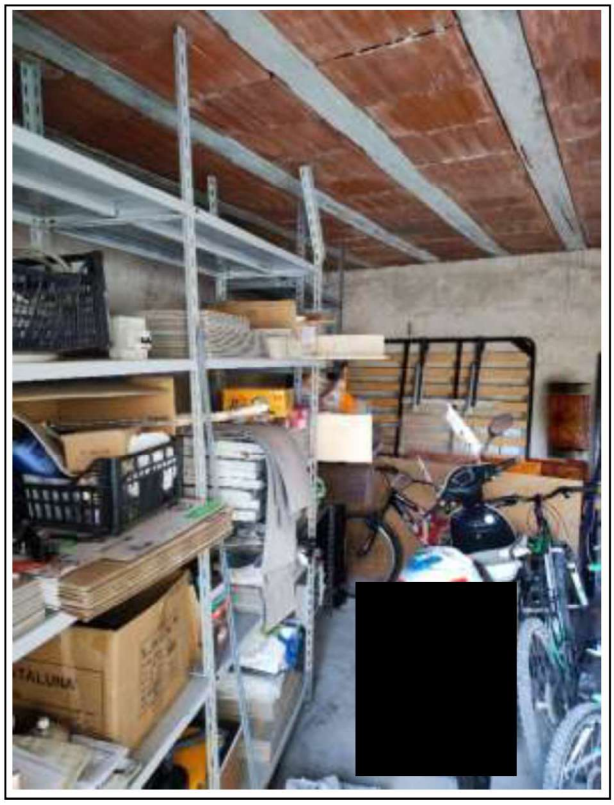


Foto N°28 *- Magazzino : solaio con travetti e pignatte in laterizio* ***(A),*** *prive di intonaco intradossale ;*

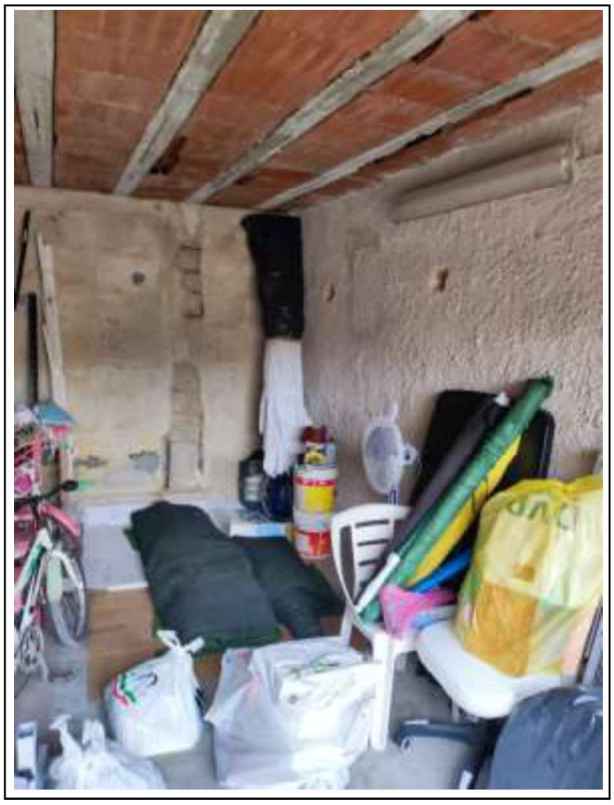
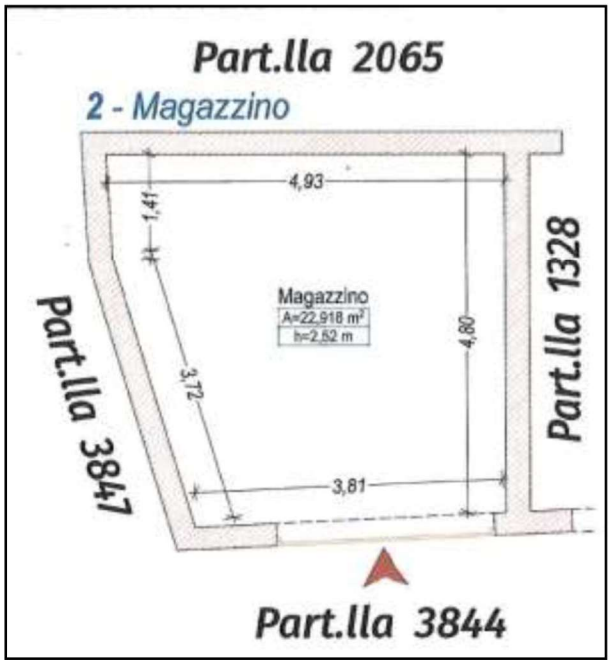


Foto N°29 *- magazzino : pareti al grezzo, prive di intonaco di rifinitura con rottura parziale di alcune pignatte all'intradosso del solaio ,privo di intonaco*



Rilievo dello Stato Attuale

Superficie utile :	m^2	22,918
Superficie commerciale :	m^2	25,777
Altezza utile interna:	m.	2,52

QUESITO N. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

1) APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE (PA), VIA MESSINA MARINE N°49 - PIANO I

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Villabate, al **Fg.2**, **particella 1712, sub. 12**, **Via Messina Marine N°49, Piano I,** salendo le scale a dx, in categoria catastale **A/2 (Abitazioni di tipo civile),** consistenza : **6 vani;** superficie catastale : **m^2 132,00**.

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

La visura catastale storica (**All. A.2**), mostra conformità con quanto indicato nell'Atto di Pignoramento.

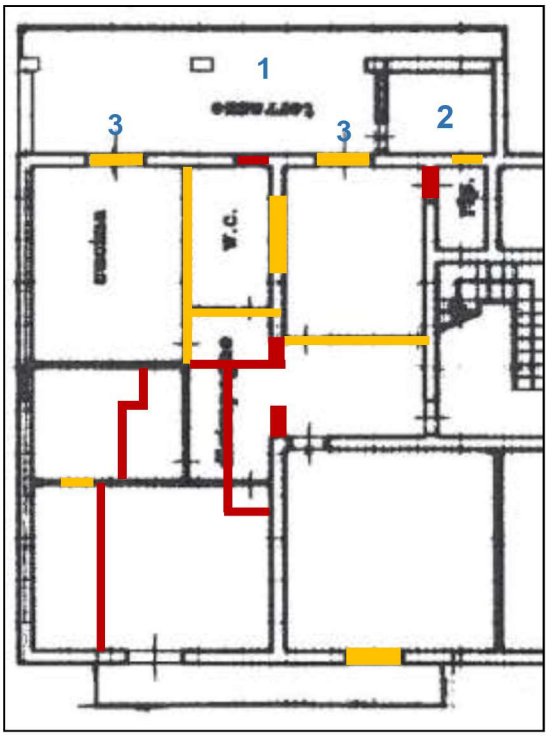
Intestatari catastali dell'immobile: **(A)** (proprietà **500/1000**) **e (B)**, (proprietà **500/1000**), coniugi in regime di separazione dei beni.

Planimetria catastale: dal raffronto tra la Planimetria catastale aggiornata al 21/12/2001 **(All.A.2)**,il Rilievo dello Stato Attuale **(All.A.4)** ed il progetto approvato **(All.A.5) sono emerse le seguenti difformità :**

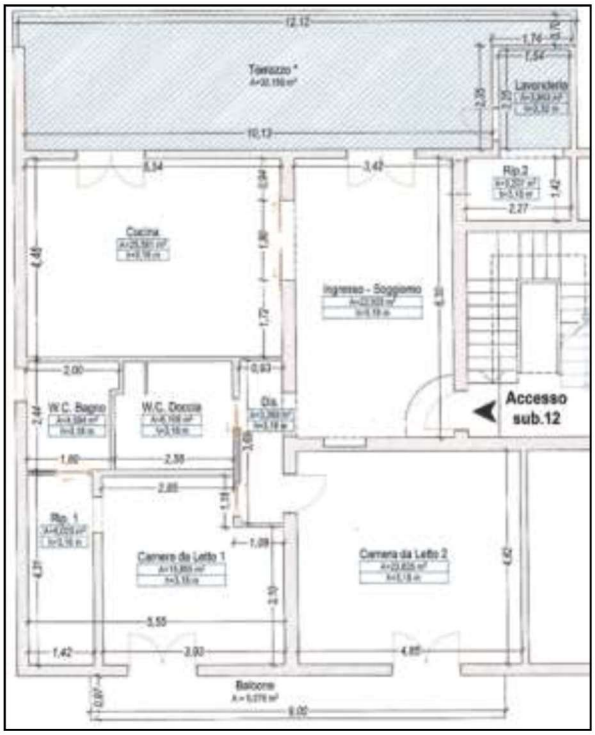
1. ampliamento abusivo (al piano terra) ed utilizzo dell'estradosso del solaio sottostante come Terrazza sul retro- prospetto (al piano I) ;
2. realizzazione di corpo abusivo in muratura, destinato a lavanderia e ripostiglio ;
3. trasformazione delle finestre originarie (secondo il progetto approvato), in porte d'accesso alla Terrazza ;
4. realizzazione di un nuovo W.C. ;
5. demolizione di tramezzi preesistenti e creazione di nuovi, per variata distribuzione interna.

Per quanto attiene la difformità di cui ai punti 1 e 2 , posto che dalla documentazione fornita dall'Ufficio tecnico del Comune di Villabate, non risulta essere stata presentata alcuna perizia di variante al progetto approvato ed alcuna istanza di condono edilizio, **l'ampliamento del piano terra risulta essere abusivo e deve essere demolito a cura e spese del proprietario dell'appartamento sottostante ; la lavanderia insistente sull'estradosso della superficie abusiva adibita a Terrazzo(al Piano I), deve essere anch'essa demolita in quanto abusiva ed i costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.**

Per quanto attiene le difformità riscontrate al punto 3, la trasformazione delle originarie finestre in porte per l'utilizzo della superficie abusiva del Terrazzo, devono essere ricondotte all'originaria funzione ed i costi di demolizione e di realizzazione dei nuovi serramenti, saranno detratti dal valore di stima dell'unità immobiliare.

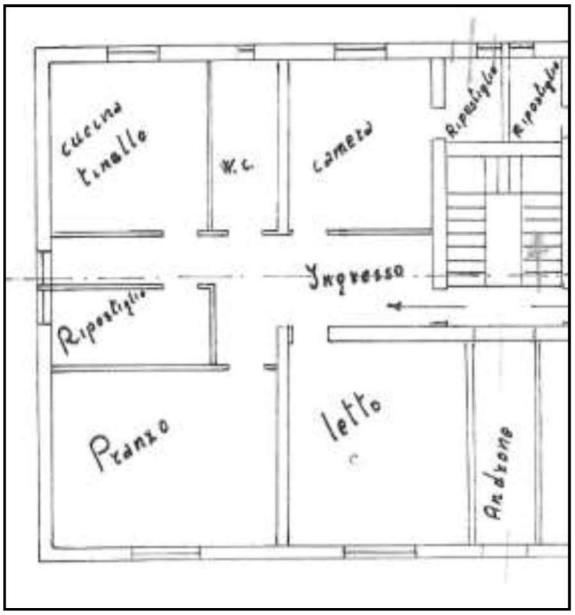


Planimetria catastale aggiornata al 21/12/2001 con rappresentazione grafica delle difformità demolizioni ricostruzioni

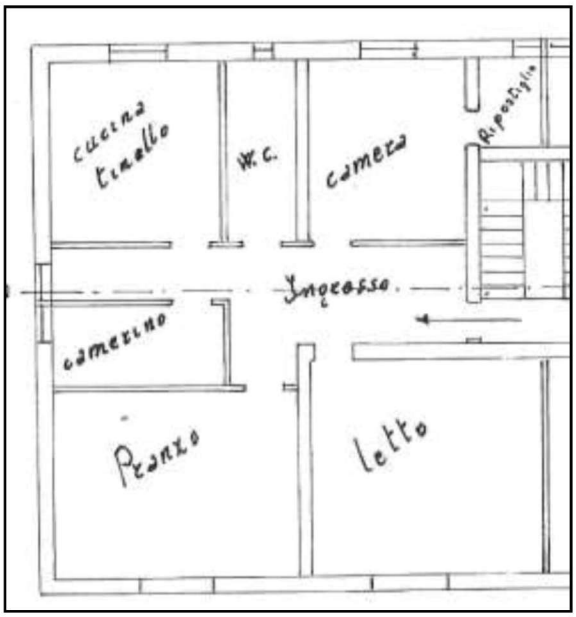


Rilievo dello stato attuale

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480



Stralcio Progetto Approvato : unità immobiliare di PIANO TERRA



Stralcio Progetto Approvato : unità immobiliare di PIANO PRIMO

Per quanto attiene la realizzazione di un nuovo W.C di cui al punto 4 e le difformità inerenti la variata distribuzione interna di cui al punto 5, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una C.I.L.A. tardiva allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Villabate, mediante il pagamento di una sanzione, dei diritti di istruttoria e di segreteria, oltre l'onorario dovuto ad un Tecnico Abilitato per la pratica. Dovrà inoltre essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380/2001, previa Certificazione di Conformità degli impianti ai sensi dell'art.7 del D.M. 22/01/2008/, N.37, rilasciata da Ditta Abilitata ed aggiornamento della planimetria catastale, mediante presentazione del modello DocFa all'Ag. delle Entrate-Uff. territorio, da parte di un Tecnico Abilitato. Tutti i costi, i diritti, le spese e gli onorari dovuti, saranno detratti complessivamente dal valore di stima dell'unità immobiliare.

2) MAGAZZINO SITO IN VILLABATE (PA), VIA MESSINA MARINE N°51/A - PIANO TERRA

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Villabate, al **Fg.2**, **particella 3844, sub. 2**, **Via Messina Marine N°51/A, Piano terra,** a sx, in categoria catastale **C/2 (Magazzini e Locali di deposito),** consistenza **m² 21,00;** superficie catastale : **m² 25,00**.

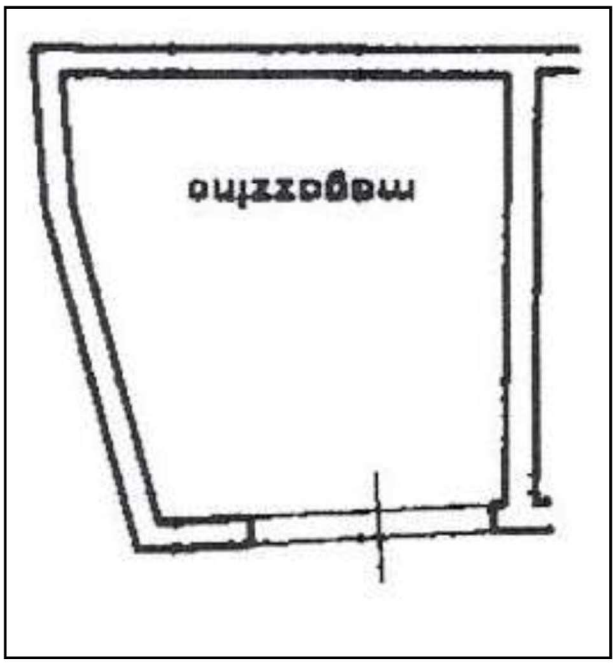
La visura catastale storica (**All. A.2**), mostra conformità con quanto indicato nell'Atto di Pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: **(A)** (proprietà **500/1000**) **e (B)** , (proprietà **500/1000**), coniugi in regime di separazione dei beni.

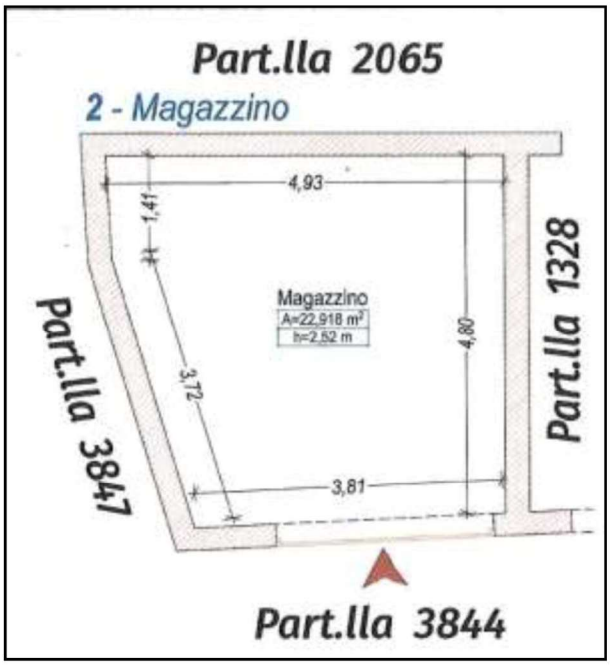
Planimetria catastale: dal raffronto tra la Planimetria catastale aggiornata al 06/07/2001 **(All.A.2) ed** il Rilievo dello Stato Attuale **(All.A.4) non è emersa alcuna difformità** ad eccezione di patologie di degrado degli intonaci parietali e la presenza di materiale fittile lesionato all'intradosso del solaio, privo dello strato

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

protettivo di intonaco. Le patologie di degrado presenti all'interno del Magazzino, potranno essere risolte attraverso un modesto intervento di manutenzione ordinaria, mirato al ripristino degli intonaci parietali ed



Planimetria catastale aggiornata al 06/07/2001



Rilievo dello Stato Attuale

ed all'esecuzione di uno strato di intonaco e successiva finitura all'intradosso del solaio, i cui costi saranno detratti dal valore di stima dell'unità immobiliare.

QUESITO N. 4 - SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO - Piena proprietà per la quota di ½ cadauno, di un appartamento di civile abitazione in categoria A/2, ubicato nel Comune di Villabate(PA), Via Messina Marine N°49, al Piano I , di un organismo edilizio a N°4 elevazioni fuori terra. Composto da una zona di ingresso - soggiorno, rifinita con piastrelle di grès porcellanato di vario formato, ampia cucina abitabile, doppi servizi, N°2 ripostigli e N°2 camere da Letto prospicienti Via Messina Marine attraverso un balcone di notevoli dimensioni, il tutto per una superficie commerciale di circa m² 130,00. L'appartamento confina **a sud- est con particella 3844 ; a nord-ovest con vano scala e proprietà aliena ; a sud - ovest con particella 2065 ed a nord - est con particella 3985 e Via Messina Marine .** Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate al Foglio 2,Particella 1712,Sub.2. L'unità immobiliare è stata realizzata con Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Villabate in data 28/12/1962. In data 11 gennaio 1965, il Sindaco del Comune di Villabate rilasciava il Permesso di Abitabilità. L'unità immobiliare presenta delle difformità che hanno alterato l'originario titolo abilitativo. Tali difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di una C.I.L.A. tardiva, previa demolizione di un corpo abusivo di modesta cubatura ed opere edili consequenziali, acquisizione del Certificato di conformità degli impianti, dell'aggiornamento della planimetria catastale mediante DocFA e successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità e della redazione dell'A.P.E.

Tutti i costi e le spese necessarie ed indispensabili all'ottenimento delle suddette certificazioni, sono stati detratti dal valore di stima. La dotazione dell'unità immobiliare comprende anche un **Magazzino accessibile da Via Messina Marine N°51/A**, avente una superficie commerciale di circa m² 26,00,

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

confinante a sud-est con particella 3847 ; a nord-ovest con particella 1328 ; a sud-ovest con particella 2065 ed a nord - est con particella 3844 e Via Messina Marine N°51/A e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate al **Foglio 2,Particella 3844,Sub.2**. Il magazzino necessita soltanto di modeste opere di manutenzione ordinaria sugli intonaci parietali ed all'intradosso del solaio. Risulta essere inoltre sprovvisto di A.P.E. Tutti i costi e le spese necessarie , sono stati detratti dal valore di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO Euro 151.000,00(Euro centocinquantaunomila)

QUESITO N. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Dalla Certificazione Notarile rilasciata dal **Notaio (C)** si evince che l'**Appartamento sito in Villabate, Via Messina Marine N°49** di cui al al **Fg.2, particella 1712, sub. 12 ed il Magazzino sito in Villabate, Via Messina Marine N°51/A di cui al Foglio 2, Particella 3844,Sub.2**., pervennero ai debitori esecutati per **Atto di Compravendita**, stipulato dal **Notaio (D)** in data 16/03/2011, Rep.N°18460/6972,trascritto all'Ag. delle Entrate di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/03/2011 ai nn.13528 / 9519, da potere di **(E)**. Al Sig. **(E),** quanto alienato era pervenuto con **Atto di Compravendita**, stipulato dal **Notaio (F)** in data 18/07/2005, Rep.N°145575/24961, trascritto all'Ag. delle Entrate di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/08/2005 ai nn.42848 / 24961, da potere di **(G), (G1), (G2), (G3), (G4), (G5), (G6), (G7), (G8), (G9), (G10), (G11), (G12), (G13),(G14), (G15), (G16) e (G17).**

QUESITO N. 6 - REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La costruzione che ingloba l'unità immobiliare *de qua* venne realizzata con **Licenza di Costruzione** rilasciata dal Sindaco del Comune di Villabate in data **28/12/1962**. In data 12/01/1965, il Sindaco del Comune di Villabate rilasciava il Permesso di Abitabilità. I suddetti titoli abilitativi nonché uno stralcio del Progetto approvato e documentazione afferente, sono stati acquisiti direttamente dallo scrivente allo Sportello Unico Edilizia (**S.U.E.**) del Comune di Villabate, in data 04/12/2025. Con nota pec del 10/10/2025, assunta al Comune di Villabate con prot.18934, lo scrivente richiedeva la sussistenza di pratiche edilizie intestate ai debitori esecutati, inerenti **l'Appartamento con accesso da Via Messina Marine N°49**. In data 30/10/2025, il Servizio II - S.U.E. del Comune di Villabate, con nota pec prot.20180 di pari data, comunicava l'inesistenza "*... di pratiche edilizie riguardanti nello specifico le unità immobiliari di cui in oggetto".* Sulla base di tale dichiarazione prodotta dal S.U.E. del Comune di Villabate, i lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare sita in Via Messina Marine N°49, eseguiti nell'anno 2011, risultano essere privi di titolo abilitativo. Dal confronto tra la planimetria di rilievo dello Stato Attuale ed il progetto approvato, l'ampliamento abusivo realizzato al Piano terra deve essere demolito dal proprietario dell'unità immobiliare sottostante. Il manufatto abusivo adibito a Lavanderia al Piano I, deve essere demolito a carico dei condebitori esecutati. I costi di demolizione del manufatto di cui al **Punto 2** *(Quesito N°3)*, incluso il trasporto ed il conferimento a discarica del materiale di risulta, ammontano ad **€ 2.500,00**.

Le porte di accesso al Terrazzo abusivo di retro-prospetto di cui al **Punto 3** *(QuesitoN°3),* devono essere rimosse e sostituite da finestre, in conformità al progetto approvato. La spesa necessaria alla rimozione e rifacimento dei serramenti, incluse le opere edili connesse ammonta ad **€ 4.500,00**.

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

Per regolarizzare le ulteriori difformità riscontrate di cui ai **Punti N°3 e N°4** *(Quesito N°3)* sarà necessaria la presentazione di una C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'Art.3 della Legge 16/2016,da parte di un Professionista Abilitato al S.U.E. di Villabate, i cui costi per sanzioni, diritti istruttori e di segreteria , oltre onorario del Tecnico ,ammontano complessivamente ad **€ 3.000,00,** previa verifica e/o adeguamento degli impianti con il rilascio della Certificazione di conformità ,ai sensi dell'art.7 del D.M.n°37 del 22/01/2008 e s.m.i.,da parte di Impresa Abilitata, per l'ammontare di **€ 2.000,00.** Sarà necessaria inoltre la redazione dell'A.P.E. **(€ 200,00)** e la redazione del modello DocFa da presentare all'Ag. delle Entrate - Uff. territorio di Palermo, per l'aggiornamento e la conformità della planimetria catastale, al costo di **€ 800,00**, incluso onorario di Professionista Abilitato. A conclusione dell'iter, inoltre dovrà essere presentata una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) da parte di un Tecnico Abilitato, i cui costi incluso l'onorario, ammontano ad **€ 3.000,00**. I costi complessivi per **l'Appartamento** ammontano ad **€ 16.000,00**.

Per quanto attiene i piccoli interventi manutentivi da effettuare all'interno del **Magazzino con accesso da Via Messina Marine N°51/A,** necessari al ripristino degli intonaci parietali e dell'intradosso del solaio, essi ammontano ad **€ 1.400,00**, ai quali deve aggiungersi l'onorario per la redazione dell'A.P.E., pari ad **€ 100,00**. I costi complessivi per il **Magazzino** ammontano ad **€ 1.500,00**.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica delle unità immobiliari componenti il Lotto unico (Appartamento e Magazzino), che ammontano complessivamente ad **€ 17.500,00** saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dai debitori esecutati **(A) e (B)**, coniugi in regime di separazione dei beni .

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

a) Appartamento Via Messina Marine N°49 - **(Sub.Totale Costi € 16.000,00)**

- demolizione corpo abusivo destinato a lavanderia insistente sul Terrazzo di retro-prospetto muratura sul balcone di retro- prospetto, con un costo pari ad **€ 2.500,00** ;
- rimozione porte di accesso al Terrazzo con realizzazione di finestre, incluse opere murarie occorrenti, con un costo pari ad **€ 4.500,00** ;
- verifica ed adeguamento degli impianti con rilascio di Certificazione di conformità ai sensi dell'art.7 del D.M. 37/2008, con un costo pari ad **€ 2.000,00** ;
- redazione dell'A.P.E. da parte di Tecnico Certificatore, con un costo pari ad **€ 200,00 ;**
- aggiornamento della planimetria catastale con redazione del mod. DocFa, incluso onorario di Tecnico Abilitato, con un costo pari ad **€ 800,00 ;**
- presentazione di C.I.L.A. tardiva al S.U.E. di Villabate incluso sanzioni, diritti ed onorario di Tecnico Abilitato, con un costo pari ad **€ 3.000,00** ;
- presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) da parte di un Tecnico Abilitato, i cui costi incluso l'onorario, ammontano ad **€ 3.000,00**.

b) Magazzino Via Messina Marine N°51/A - **(Sub.Totale Costi € 1.500,00)**

- intervento manutentivo all'interno del magazzino per ripristino degli intonaci parietali e dell'intonaco all'intradosso del solaio, con un costo pari ad **€ 1.400,00** ;
- redazione dell'A.P.E. da parte di Tecnico Certificatore, con un costo pari ad **€ 100,00 ;**

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

I suddetti costi , per complessivi € 17.500,00 (€ 16.000,00+ € 1.500,00)**, sono stati detratti dal valore di mercato delle unità immobiliari componenti il Lotto .**

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie estratte dallo scrivente in data **19/01/2026 (All. A.6)**, sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici :

a) APPARTAMENTO VIA MESSINA MARINE N°49 -VILLABATE - Fg.2 , Part. lla 1712, sub.12

ISCRIZIONE del 18/03/2011 - Registro Particolare 2162 Registro Generale 13529
Pubblico ufficiale (D) Repertorio 18461/6973 del 16/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 07/05/2009 - Registro Particolare 29042 Registro Generale 40802
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2/262 del 23/02/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 18/03/2011 - Registro Particolare 9519 Registro Generale 13528
Pubblico ufficiale (D) Repertorio 18460/6972 del 16/03/2011
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 26403 Registro Generale 33970
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 707 del 01/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 05/12/2023 - Registro Particolare 46219 Registro Generale 59528
Pubblico ufficiale PALERMO 2 Repertorio 368/9990 del 20/07 /2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematica

TRASCRIZIONE del 31/10/2025 - Registro Particolare 43453 Registro Generale 55410
Pubblico ufficiale (F) Repertorio 145575/14650 del 18/07 / 2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

b) MAGAZZINO VIA MESSINA MARINE N°51/A -VILLABATE - Fg.2 , Part. lla 3844, sub.2

ISCRIZIONE del 18/03/2011- Registro Particolare 2162 Registro Generale 13529
Pubblico ufficiale (D) Repertorio 18461/6973 del16/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 01/08/2005 - Registro Particolare 24961 Registro Generale 42848
Pubblico ufficiale (F) Repertorio 145575/14650 del 18/07/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 07/05/2009- Registro Particolare 29042 Registro Generale 40802
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2/262 del 23/02/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DT DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

TRASCRIZIONE del 18/03/2011 - Registro Particolare 9519 Registro Generale 13528
Pubblico ufficiale (D) Repertorio 18460/6972 del 16/03/2011
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 26403 Registro Generale 33970
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 707 del 01/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 05/12/2023- Registro Particolare 46219 Registro Generale 59528
Pubblico ufficiale PALERMO 2 Repertorio 368/9990 del 20/07 /2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico -Presenza Titolo Telematica

TRASCRIZIONE del 31/10/2025- Registro Particolare 43453 Registro Generale 55410
Pubblico ufficiale (F) Repertorio 145575/14650 del 18/07 /2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

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

I bene non ricadono su suolo demaniale .

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

Gli immobili non sono gravati da alcun censo, livello, uso civico ecc.

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

L'immobile non è dotato di Condominio. Il debitore esecutato non ha fornito informazioni riguardo l'ammontare delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile.

QUESITO N. 12 - VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Per rispondere al quesito peritale, in relazione alle caratteristiche intrinseche degli immobili, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore venale per comparazione, considerando il costo al m^2 di superficie commerciale. Il valore ottenuto con l'adozione di tale metodo, si riferisce al mercato immobiliare locale ed è stato comparato ad immobili aventi caratteristiche consimili.

Stima del valore di mercato degli immobili

a) APPARTAMENTO VIA MESSINA MARINE N°49 -VILLABATE - Fg.2 , Part. lla 1712, sub.12

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Con riferimento al Rilievo dello Stato Attuale **(AII.A.4)**, sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 , la superficie commerciale dell'immobile è pari a **m^2 128,836** così calcolati :

Superficie Utile :

Ingresso - Soggiorno	m^2 22,929
Cucina	m^2 25,561
Camera da Letto 1	m^2 15,855
Camera da Letto 2	m^2 23,825

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

Disimpegno	m^2 3,389
Ripostiglio 1	m^2 6,023
Ripostiglio 2	m^2 3,207
Camera da Letto 1	m^2 13,145
W.C. Doccia	m^2 6,168
W.C. Bagno	m^2 4,594
Sommano	**m^2 111,551**
*Terrazzo** (superficie abusiva)	*m^2 23,825*
*Lavanderia** (corpo abusivo)	*m^2 4,594*

Superficie Balcone :

Balcone	m^2 9,276

Sup. commerciale :

Appartamento	**m^2 126,054**
Balcone (D.P.R .138/98)	
m^2 9,276 x 30% =	**m^2 2,782**
sommano	**m^2 128,836**

Tot. Sup. Commerciale	**m^2 128,836**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Al fine di esprimere una congrua valutazione, lo scrivente ha utilizzato, quali fonti di stima, annunci di vendite immobiliari reperiti da siti internet dedicati (Idealista.it, Casa.it, Immobiliare.it), aventi caratteristiche similari, come da **All.A.7**,nonché si è avvalso della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** (Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari), **aggiornata al I semestre 2025 (All. A.8).** Dalla consultazione dell'O.M.I., alla tipologia **A/2** (Abitazioni di tipo civile), i valori di mercato oscillano per l'immobile , tra **€ 720,00** ed **€ 960,00** per m^2. Dai succitati annunci di vendite immobiliari , il *range*, oscilla tra un valore minimo di **€ 975,00 per m^2** (C.so Vittorio Emanuele N°670), un valore medio di **€ 1.042,00 per m^2** (Via Papa Giovanni Paolo II) ed un valore massimo, pari ad **€ 1.208,00 per m^2 di superficie commerciale** (Via Giulio Cesare).

In relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare, al buono stato di conservazione e manutenzione , lo scrivente ritiene congruo adottare un valore di stima **(Va)** superiore al valore massimo dei valori indicativi dell' O.M.I, ma adeguato ai valori suggeriti dal mercato locale, che può attestarsi ad **€ 1.200,00 per m^2**.

Nota la Superficie commerciale dell'appartamento, m^2 128,836, che può agevolmente arrotondarsi a **m^2 129,00**, il più probabile valore di stima dell'immobile si ottiene, come appresso specificato:

$$Va = m^2\ 129,00 \times 1.200,00\ € / m^2 = € 154.800,00$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 15.000,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 800,00

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

- Costi per elaborazione dell'A.P.E. : € 200,00

Il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 16.000,00

V_a = € 154.800,00 – € 16.000,00 = € 138.800,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 138.800,00,00 (cento trentottomila ed ottocento euro).**

b) MAGAZZINO VIA MESSINA MARINE N°51/A - VILLABATE - Fg.2 , Part. lla 3844, sub.2

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Con riferimento al Rilievo dello Stato Attuale **(All.A.4)**, la superficie commerciale del Magazzino è pari a **m^2 25,777** così calcolati :

Sup. commerciale :

Magazzino	
m^2 25,777	**m^2 25,777**
Tot. Sup. Commerciale	**m^2 25,777**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Al fine di esprimere una congrua valutazione, lo scrivente ha utilizzato, quali fonti di stima, annunci di vendite immobiliari reperiti da siti internet dedicati (Idealista.it, Casa.it, Immobiliare.it), aventi caratteristiche similari, come da **All.A.7**,nonché si è avvalso della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** (Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari), **aggiornata al I semestre 2025 (All. A.8).** Dalla consultazione dell'O.M.I., alla tipologia **C/2** (Magazzini e Locali di deposito), i valori di mercato oscillano , tra **€ 215,00** ed **€ 335,00** per m^2. Dai succitati annunci di vendite immobiliari , il *range*, oscilla tra un valore minimo di **€ 1.000,00 per m^2** (Via Alcide De Gasperi) , un valore medio di **€ 1.095,00 per m^2** (Via Varese 1) ed un valore massimo, pari ad **€ 1.188,00 per m^2 di superficie commerciale** (Largo Hilton).

In relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare, al mediocre stato di conservazione e manutenzione lo scrivente ritiene congruo adottare un valore di stima **(V)** superiore al valore massimo dei valori indicativi dell' O.M.I, ma adeguato ai valori suggeriti dal mercato locale, che può attestarsi ad **€ 850,00 per m^2**.

Nota la Superficie commerciale del magazzino, m^2 25,777, che può agevolmente arrotondarsi a **m^2 26,00,** il più probabile valore di stima dell'immobile si ottiene, come appresso specificato:

V_m = m^2 26, 00 x 850,00 € / m^2 = € 22.100,00

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

- Costi per ripristino intonaci parietali ed intradossali: € 1.400,00
- Costi per elaborazione dell'A.P.E. : € 100,00

Il valore di stima del Magazzino verrà deprezzato di € 1.500,00

V_a = € 22.100,00 – € 1.500,00 = € 20.600,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del Magazzino**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 20.600,00,00 (ventimila seicento euro).**

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480

Sulla base di quanto sopra , **il Valore di mercato complessivo (V_{mc})** dei cespiti componenti il Lotto Unico risulta dalla sommatoria tra il Valore di mercato dell'appartamento ed il Valore di mercato del Magazzino, come appresso :

V_{mc} = (€ 138.800,00 + € 20.600,00) = **€ 159.400,00**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerato che gli immobili vengono trasferiti con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto si avrà :

€ 159.400,00 – **5% di € 159.400,00** = **€ 159.400,00 - € 7.970,00** = € 151.430,00

che si arrotondano in c.t **€ 151.000,00**

(Euro centocinquantunomila e centesimi zero)

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

Non vi sono quote indivise in quanto i beni sono stato pignorati per l'intera proprietà .

ELENCO ALLEGATI:

ALL. A. 1	*Documentazione Fotografica*
ALL. A. 2	*Planimetria catastale e visura storica*
ALL. A. 3	*Raffronto Ortofoto satellitare ed estratto di Mappa*
ALL. A. 4	*Rilievo Stato Attuale*
ALL. A. 5	*Licenza Edilizia, Permesso di Abitabilità e stralcio progetto approvato*
ALL. A. 6	*Ispezione ipotecaria*
ALL. A. 7	*Verbale di Sopralluogo*
ALL. A. 8	*Osservatorio valori immobiliari (II semestre 2024)*
ALL. A. 9	*Annunci di vendite immobiliari*
ALL. A. 10	*Istanza al Notaio e copia Atto di Compravendita*

Palermo, lì 23/02/2026

L'ESPERTO STIMATORE :

ARCH. MASSIMO LABRUZZO

Firmato Da: MASSIMO LABRUZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29852e36c3bd2c9bba5ce41605488480