

GIULIA VENTI  
INGEGNERE

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione  
Dott. F. Minutoli

R.G. Es. n.675/2014  
R.G. Es. n.326/2016

Esperto Stimatore  
Ing. Giulia Venti

**RELAZIONE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO**

**LOTTO B**

Via Giacomo Cusmano, 40, 90141 Palermo  
c.f. VNTGLI88C42G273R – p.iva 06619040824  
pec: giulia.venti@ordineingpa.it – cell: 3338630997



## INDICE

1. PREMESSA
  2. ATTIVITÀ PRELIMINARI
  4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI E RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO DI CONSULENZA
  5. ALLEGATI
- 

## PREMESSA

La sottoscritta Ing. Giulia Venti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 8942, è stata nominata Esperto Stimatore dal G.Es. Dott. Fabrizio Minutoli con provvedimento di nomina notificato in data 23.10.2018, per la procedura R.G.Es. 675/2014 promossa dalla BARCLAYS BANK PLC (incorporante il creditore originario Banca Woolwich s.p.a.) contro Soggetto (A) e Soggetto (B), riunita alla procedura R.G.Es. 362/2016 promossa da U.S. Città di Palermo S.p.A. contro la sopra menzionata Soggetto (B), ed ha prestato giuramento mediante la sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione incarico depositandolo nel fascicolo telematico in data 25.10.2018.

Il bene oggetto della procedura esecutiva 675/2014 risulta così indicato nell'atto di pignoramento del 11.12.2014, trascritto in data 06.02.2015 ai nn. 4947 R.gen. 3885 R.part., a favore di BARCLAYS BANK PLC (P. IVA 04826660153) contro Soggetto (A) per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 dell'appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Monreale avente accesso sia dalla via Regione Siciliana n.126 che dalla via SM3 n.3 ubicato al piano primo, censito al Catasto fabbricati con scheda n.174 del 1973, con annesso pertinenziale giardino limitrofo al fabbricato di cui è parte, in uso comune con l'appartamento di piano terra, e contro Soggetto (B) per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 dell'appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Monreale avente accesso sia dalla via Regione Siciliana n.126 che dalla via SM3 n.3 ubicato al piano terra, censito al Catasto fabbricati con scheda n.175 del 1973, con annesso pertinenziale giardino limitrofo al fabbricato di cui è parte, in uso comune con l'appartamento di piano primo.

Il medesimo bene oggetto della procedura esecutiva 362/2016 nell'atto di pignoramento del 13.06.2016, trascritto in data 29.06.2016 ai nn. 25445 R.gen. 19643 R.part. a favore di U.S. Città di



Palermo S.p.A. (P. IVA 03529480828) contro Soggetto (B) per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'immobile pignorato costituito da un'unità immobiliare sita nel Comune di Monreale (PA), Viale regione Siciliana n. 126, piano T-1, risultante censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al Foglio 18 Particella 628, Sub 3, categoria A/7, classe 3, vani 11, rendita € 852,15.

### ATTIVITÀ PRELIMINARI

La scrivente a seguito del pagamento dell'acconto come da Decreto di nomina, da parte del creditore procedente, provvedeva a depositare telematicamente in data 01.12.2018, il Modulo di Controllo Preliminare della documentazione compilato con l'assistenza del Custode Giudiziario Avv. Giuseppina Lacca.

Il Custode concordava con la sottoscritta l'inizio delle operazioni peritali, con accesso presso il compendio pignorato, per il giorno 10.03.2021 avvisando i debitori esecutati e limitando l'accesso al piano primo dell'immobile. Il 14.05.2021, invece, si è proceduto attraverso l'accesso forzoso, ad ispezionare i locali di piano terra dell'immobile.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI E RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO DI CONSULENZA

Al fine di espletare l'incarico conferitole la sottoscritta ha posto in essere le seguenti attività:

- 26.10.2018 – richiesti presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo la visura catastale storica ed attuale (*all.1*), la planimetria catastale del fg. 18 part. 628 sub. 3 del Comune di Monreale (*all.2*) e l'estratto di mappa (*all.3*);
- 05.11.2018 – richiesti agli Avvocati del creditore procedente, il certificato di stato di civile e l'estratto del certificato di matrimonio della debitrice esecutata (*all.4*);
- 06.11.2018 – richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo delle planimetrie d'impianto n.174 del 1973 (*all.5*);
- 20.11.2018 – inoltrata richiesta di accesso atti presso il Comune di Monreale (*all.6*) relativa a:
  - licenza edilizia n.970 del 21.12.1965 con relativo progetto approvato il 20.12.1965;
  - certificato di agibilità del 11/01/1967;



- istanza di sanatoria, ai sensi della L.R. 37/85, prot. n.2040 del 28/04/1986, oltre ai solleciti vari inoltrati.
- 29.04.2019 – ispezione ipotecaria effettuata presso l’Agenzia delle Entrate *(all.7)*;
- 26.01.2021 – richiesti presso l’Agenzia delle Entrate di Palermo le visure catastali storiche e le planimetrie catastali del fg. 18 part.IIe graffate 628 sub 8 e 629 sub. 4 del Comune di Monreale *(all.8)*
- 10.03.2021 – sopralluogo effettuato presso l’unità immobiliare di piano primo alla presenza del Custode Avv. Giuseppina Lacca durante il quale veniva eseguito dalla scrivente il rilievo dell’immobile comprensivo di documentazione fotografica *(all.9)*;
- 14.05.2021 – sopralluogo effettuato con accesso forzoso presso l’unità immobiliare di piano terra alla presenza del Custode Avv. Giuseppina Lacca durante il quale veniva eseguito dalla scrivente il rilievo dell’immobile comprensivo di documentazione fotografica *(all.10)*;
- 25.01.2022 – sopralluogo effettuato in entrambe le unità immobiliari alla presenza del Custode Avv. Giuseppina Lacca e dell’Ing. Andrea Antonino Navarra, coadiutore della scrivente, al fine di valutare i fenomeni fessurativi rilevati nei precedenti sopralluoghi durante il quale veniva eseguito dalla scrivente ripresa fotografica *(all.11)*;
- 27.01.2022 – richiesta al Comune di Monreale di Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 16.02.2022 *(all.12)*;

Si procede con la risposta ai quesiti posti dal G.Es. Dott. Fabrizio Minutoli nel provvedimento di nomina del 23.10.2018.

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

Diritti reali

La proprietà è dei coniugi Soggetto (A) e Soggetto (B) giusto atto di compravendita del 29.06.2001 in Notaio Dott.ssa Letizia Russo di Palermo Rep. 16465 e Racc. 4596, registrato a Palermo il 16.07.2021 al n. 13247/1V ed ivi trascritto il 02.07.2001 ai nn. 27921/3299.

A tal proposito la sottoscritta rappresenta quanto segue:



- nell'atto di provenienza del 29/06/2001 la Soggetto (B) e Soggetto (A) acquistano, rispettivamente, l'immobile di piano terra (denunciato al Catasto fabbricati con la scheda n. 175 del 1973) e quello di piano primo (denunciato al Catasto fabbricati con la scheda n. 174 del 1973) dichiarando di essere coniugati in regime di separazione dei beni;
- nell'estratto dell'atto di matrimonio, acquisito dalla scrivente in data 13/11/2018, risulta che i coniugi Soggetto(B) e Soggetto (A) hanno contratto matrimonio in data 30/07/1991 in regime di comunione legale dei beni. Non risulta alcuna annotazione del regime di separazione dei beni.

Quanto sopra è stato valutato nell'Ordinanza del 04/02/2021 emanata dal Giudice dell'esecuzione che ha osservato come *"... nel caso di specie la convezione matrimoniale modificativa dell'originario regime di comunione legale non risultava annotata a margine dell'atto di matrimonio al momento del pignoramento ..."* e, pertanto *"... entrambi gli immobili, separatamente acquistati dagli odierni esegutati con contestuali compravendite del 29 giugno 2001, sono ricaduti in comunione legale e, come tale, sono esecutivamente aggredibili dal creditore personale di uno dei due coniugi, in applicazione ed osservanza degli ormai consolidati principi giurisdizionali elaborati a partire da Cass. Civ. n.6575/2013."*

#### Bene oggetto di pignoramento

Immobile sito nel Comune di Monreale in Via Regione Siciliana n.126, piano terra e 1°, identificato al Catasto fabbricati al foglio 18 p.lla 628 sub. 3 cat. A/7, cl. 3, consistenza vani 11, r.c. euro 852,12. Si sono rilevate delle "difformità" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento relativo alla procedura n. 362/2016 e quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo.

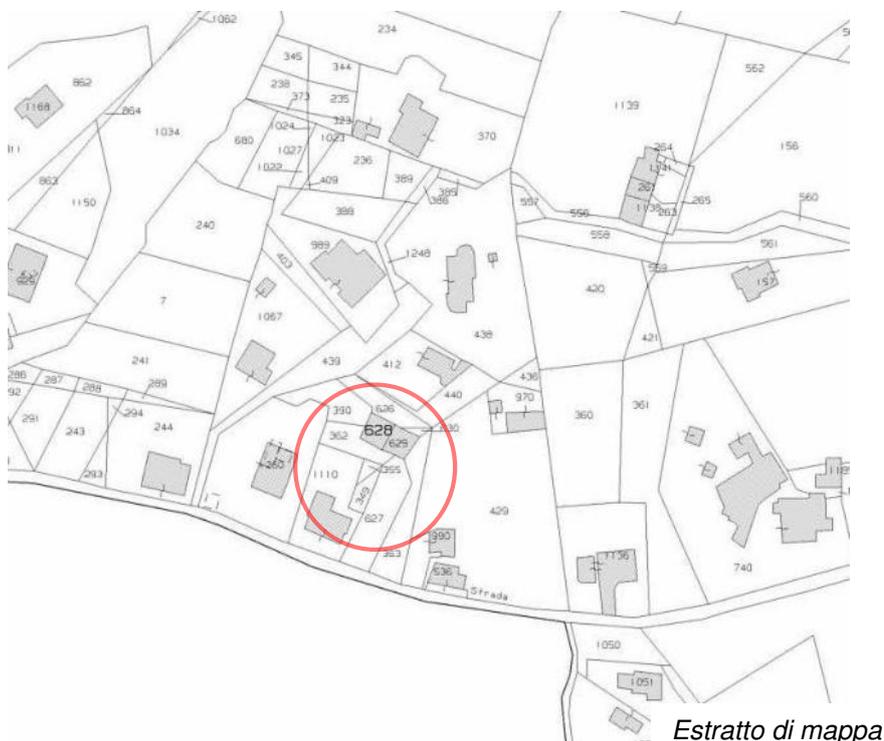
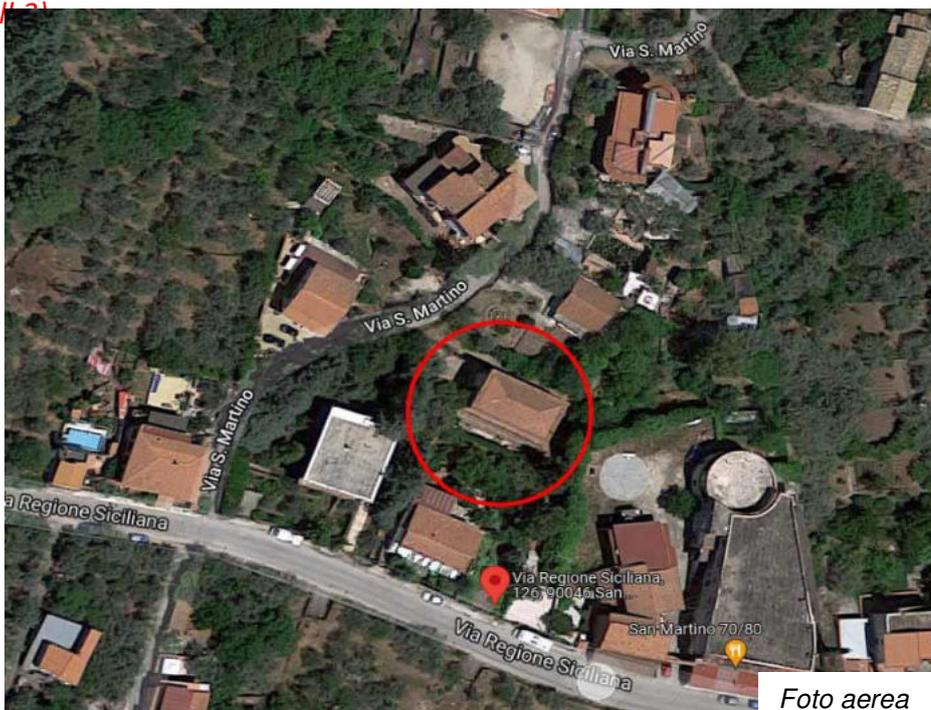
Il certificato storico catastale acquisto dalla scrivente il 26.10.2018, infatti, per effetto di una variazione del 28.09.2001 ha dato luogo alle particelle graffate 628 sub 3, 628 sub 4, 628 sub 5 e 629 sub 2 che derivano dall'accorpamento delle particelle graffate 628 sub 2 e 629 sub 1, relative alla menzionata scheda 174, e della particella 628 sub 1 relativa alla menzionata scheda 175.

Quanto descritto è già stato valutato nella già richiamata Ordinanza del 04/02/2021 nella quale si afferma che ciò costituisce un'irregolarità non viziante atteso che l'immobile pignorato in capo a Soggetto (B) resta univocamente individuabile.

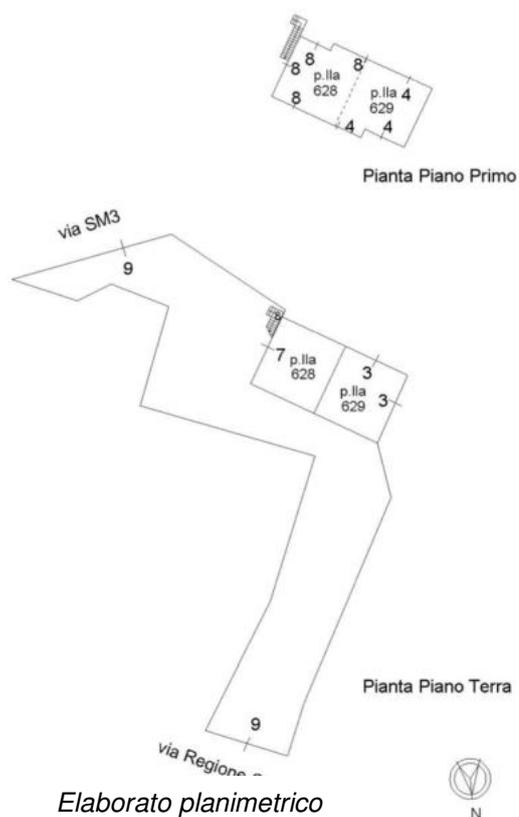


Con un'ulteriore variazione dell'11 maggio 2020, successiva agli atti di pignoramento, gli identificativi catastali sopra riportati sono stati oggetto di frazionamento derivando le particelle graffate 628 sub 8 e 629 sub 4, per l'appartamento di piano primo, e particella 628 sub 7 per l'appartamento di piano terra.

Si riporta di seguito il raffronto tra le foto satellitari reperite sul web ([all.13](#)) e le mappe catastali ([all.21](#))



Si rappresenta che le particelle censite nel catasto terreni ai n. 362, 390 e 627 indicate nell’estratto di mappa costituiscono l’attuale part. 628 sub 9, quale bene comune non censibile alle due unità immobiliari in argomento, come si evince dall’elaborato planimetrico sotto riportato (all.8). Si rileva pertanto la necessità dell’aggiornamento della mappa catastale.



Descrizione della zona

L'immobile, ricadente nel vigente P.R.G. in zona urbanistica denominata "VL1-villeggiatura ed attrezzatura turistico alberghiera" e ricade in area di interesse pubblico ai sensi dell'art. 126 del D.Lgs. 42/04 – Codice dei Beni Culturali – individuazione dei beni paesaggistici (ex L. 1497/1939), è ubicato nel Comune di Monreale (PA), nella Contrada Giardinello Montefiascone, con accesso da Via Regione Siciliana n.126 e via SM 3 n.3, in zona residenziale a villini.

Formazione lotto per la vendita

**LOTTO B – unità immobiliare sita Monreale Via Regione Siciliana n. 126 e Via SM3 n. 3 piano primo, attualmente distinta al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:**

Intestati: Soggetto (A)								
Foglio	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita (€)
18	628	8		A/7	3	6 vani	Tot. 134 m <sup>2</sup> Tot. escluse aree scoperte 124 m <sup>2</sup>	464,81
	629	4						
<b>Indirizzo: Via Regione Siciliana n. 126, piano: T,1;</b>								

Lo stesso risulta confinante a nord e ad est con il sub. 9 (bene comune non censibile ai sub. 7 e 8), a sud con la particella 626 e ad ovest con la particella 363.

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

Lotto B

L'unità immobiliare sita in Monreale Via Regione Siciliana n. 126 e Via SM3 n. 3 piano primo, fa parte di una costruzione con struttura intelaiata in calcestruzzo armato costituita da tre elevazioni fuori terra, ha una superficie utile pari a mq 102,63 ed è composta da cucina, salone, due wc, due vani, disimpegno, due ripostigli di cui uno con parte del tramezzo da ripristinare e due balconi di esclusiva pertinenza estesi mq 20,91 e 33, 14. L'accesso all'unità immobiliare è garantito da una



scala esterna che si diparte dallo spazio esterno comune con l'immobile di piano terra. Possiede inoltre le sotto esplicitate caratteristiche costruttive.

Infissi esterni: tipologia a battente, in alluminio dotati all'esterno di serrande e porta d'ingresso in legno;

Infissi interni: porte in legno;

Pavimentazione: mattoni in cotto;

Servizi: servizi igienici rivestiti e pavimentati in ceramica con sanitari e rubinetteria di ordinaria categoria;

Pareti ed i soffitti: tinteggiati con idropittura;

Impianti:

*idrico fognario* - impianto idrico sottotraccia con tubazione; approvvigionamento idrico garantito dall'allaccio alla rete idrica comunale; smaltimento dei reflui viene attraverso la fossa Imhoff;

*termico* – acqua calda sanitaria garantita da scaldabagno elettrico; impianto di riscaldamento a gpl attualmente dismesso;

*elettrico* – impianto sottotraccia. Non è stata reperita dichiarazione di conformità.

Per l'unità immobiliare non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica. *(all. 10)*

L'unità immobiliare in argomento usufruisce, unitamente a quella di piano terra, dello spazio esterno al quale si accede da Via Regione Siciliana attraverso un'ampia scalinata in cemento, al di sotto della quale è stato ubicato il locale tecnico autoclave, e da Via SM3 attraverso un cancello carrabile. Detto spazio esterno è per la maggior parte pavimentato e nell'ulteriore superficie di pertinenza si è rilevata una vegetazione di tipo spontaneo. L'area esterna è dichiarata al catasto quale bene comune non censibile ed è individuata della part. 628 sub. 9 estesa circa mq 690.

Stato di conservazione:

L'unità immobiliare è in un buono stato di conservazione.



GIULIA VENTI  
INGEGNERE

Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari – G.Es. Dott. F. Minutoli – R.G.Es. 675/2014 + 362/2016



ACCESSO SU VIA REGIONE SICILIANA



ACCESSO SU VIA REGIONE SICILIANA



ACCESSO SU VIA SM3



AREA ESTERNA COMUNE



ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE



SALONE



CUCINA



INGRESSO/SALONE



GIULIA VENTI  
INGEGNERE

Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari – G.Es. Dott. F. Minutoli – R.G.Es. 675/2014 + 362/2016



WC1



VANO 1



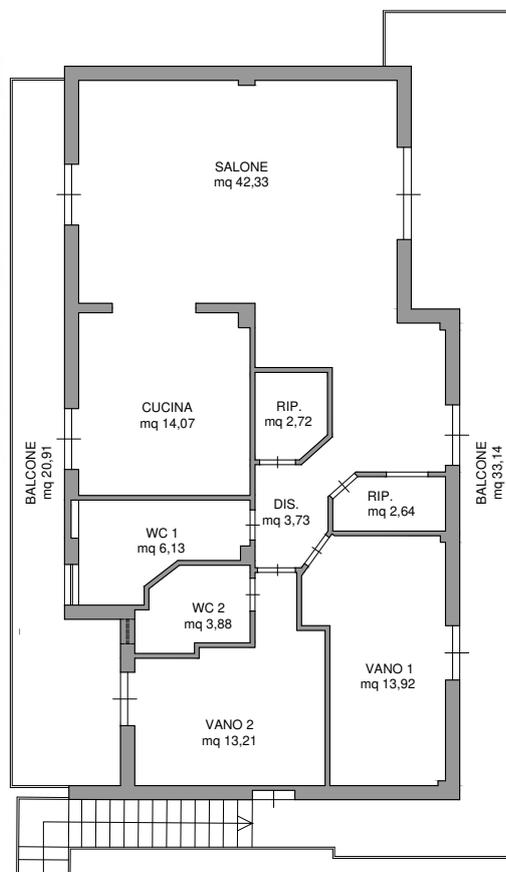
VANO 2



BALCONE



BALCONE



Calcolo delle superfici

LOTTO B

La superficie utile dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni.

AMBIENTE	SUP. UTILE (mq)	ALTEZZA UTILE (m)	ESPOSIZIONE
salone	42,33	2,90	nord-sud
cucina	14,07	2,90	sud
ripostiglio	2,72	2,90	
disimpegno	3,73	2,90	
ripostiglio	2,64	2,90	nord
wc 1	6,13	2,90	sud
wc 2	3,88	2,90	sud
vano 1	13,92	2,90	nord
vano 2	13,21	2,90	sud
<b>SUP. UTILE TOTALE (mq)</b>	<b>102,63</b>		

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero.

La determinazione della superficie lorda commerciale scaturisce dalla sommatoria dei seguenti termini:

- superficie dei vani principali e accessori diretti;
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi, porticati, etc.);

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa in cui viene specificata la destinazione d'uso e la superficie:

DESTINAZIONI D'USO	TIPOLOGIA	
	VANI PRINCIPALI (mq)	PERTINENZE DI ORNAMENTO (mq)
Residenza	121,07	
Balconi		20,91+33,14
Area esterna (considerata al 50% in quanto bene comune con il		345,00



piano primo)		
<b>SUPERFICIE LORDA (mq)</b>	<b>121,07</b>	<b>399,05</b>

Poiché l'unità immobiliare è composta da superficie principale e da superficie accessoria, per ottenere la superficie commerciale occorre rendere omogenee le due superfici attraverso opportuni coefficienti di ragguglio. Nel prospetto che segue sono riportate in dettaglio le consistenze delle varie aree con relativa destinazione d'uso ed i corrispondenti coefficienti di omogeneizzazione, adottando come vani principali (coefficiente di omogeneizzazione 1,00) quelli destinati ad uso residenziale. Al fine della determinazione della superficie omogeneizzata, va precisato che per quanto concerne la determinazione delle superfici accessorie (terrazze, balconi, etc.) a servizio diretto dei vani principali, vengono computate ai sensi del D.P.R. 138/98:

- nella misura del 30% fino a mq 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

DESTINAZIONI	SUPERFICIE EFFETTIVA (mq)	COEFF. DI OMOGENEIZ.	SUP.OMOGENEIZZATA (mq)
Residenza	121,07	1,00	(121,07*1)= 121,07
Balconi	54,05	0,30 0,10	(25,00*0,30)=7,50 (29,05*0,10)=2,90
Area esterna	345,00	0,30 0,10	(25*0,30)=7,50 (320*0,1)=32,00
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA OMOGENEIZZATA</b>			<b>170,97</b>

Pertanto la **Superficie Commerciale dell'unità immobiliare** è pari a mq 170,97 ed in c.t. mq **171,00**.

**QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

LOTTO B

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 18, particelle graffate 628 sub. 8 e 629 sub. 4 Via Regione Siciliana n. 126, piani terra e primo, cat. A/7, cl. 3, consistenza vani 6, r.c. euro 464,81, intestato a Soggetto (A) (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni). L'attuale identificazione catastale deriva dalla variazione del 11/05/2020



protocollo n. PA0053038 in atti dal 12/05/2020 per contestuale divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di toponomastica.

Tale unità immobiliare deriva dal frazionamento dell'unità immobiliare di maggiore estensione che si sviluppava ai piani terra e primo ed era individuata al foglio 18, particelle graffate 628 sub. 3, 4, 5 e 629 sub. 2. Quest'ultima unità era stata ottenuta dall'accorpamento delle due distinte unità di piano terra e di piano primo denunziate al Catasto Fabbricati, che derivano dall'accorpamento delle particelle graffate 628 sub 2 e 629 sub 1, relative alla menzionata scheda 174, e della particella 628 sub 1 relativa alla menzionata scheda 175.

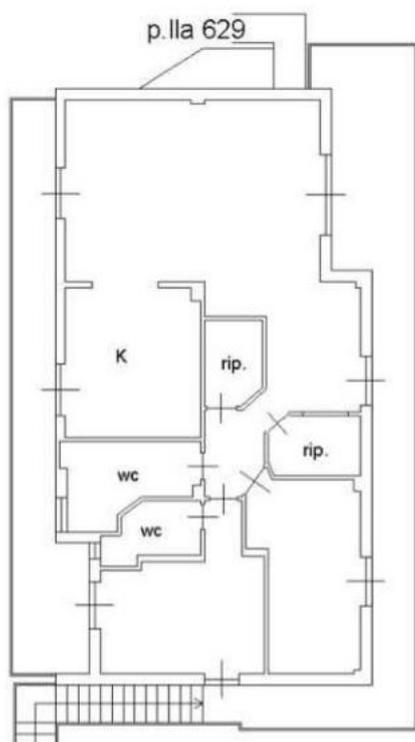
Si rappresenta che l'area di pertinenza esterna, come si rileva dall'elaborato planimetrico, è individuata alla part. 628 sub 9, quale bene comune non censibile alle due unità immobiliari di piano terra e piano primo, ma nell'estratto di mappa la medesima area risulta indicata con le particelle censite nel catasto terreni ai n. 362, 390 e 627. Si rileva pertanto la necessità dell'aggiornamento della mappa catastale.

Nell'atto di pignoramento del 11.12.2014 a favore di BARCLAYS BANK PLC di cui alla procedura esecutiva 675/2014 contro Soggetto (A), l'unità immobiliare è riportata come censita al Catasto Fabbricati attraverso la scheda n.174 del 1973. Mentre il medesimo bene nella procedura esecutiva 362/2016 di cui all'atto di pignoramento del 13.06.2016 a favore di U.S. Città di Palermo S.p.A. contro Soggetto (B) risulta in accorpamento all'unità di piano terra determinando un'unica unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al Foglio 18 Particella 628, Sub 3 mentre le evidenze catastali dimostrano che il bene era identificato al Foglio 18 Particelle graffate 628, Sub 3, 4, 5 e 629 sub. 2.

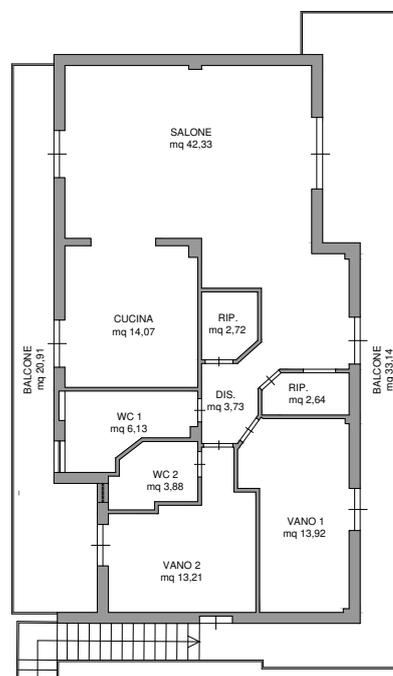
Si rileva, pertanto, che l'immobile indicato nella procedura esecutiva 675/2014, pur oggetto di variazione degli identificativi, non ha modificato la sua consistenza materiale, a differenza di quello indicato nella procedura esecutiva 326/2016 che è stato oggetto del frazionamento finalizzato ad ottenere due distinte unità immobiliari di piano terra e piano primo con l'evidente variazione della consistenza materiale dell'immobile.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale attuale non si rilevano difformità.





*planimetria catastale*



*planimetria dello stato di fatto*

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

LOTTO B:

piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Monreale (PA) Via Regione Siciliana n. 126 Via SM3 n. 3 piano primo; è composto da cucina, salone, due wc, due vani, disimpegno, due ripostigli di cui uno con parte del tramezzo da ripristinare e due balconi di esclusiva pertinenza confina a nord e ad est con il sub. 9 (bene comune non censibile di piano terra e primo) a sud con la particella 626 e ad ovest con la particella 363, è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 18 part.lla graffate 628 sub. 8 e 629 sub. 4; da come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monreale l'immobile ricade nel vigente P.R.G. in zona urbanistica "VL1-villeggiatura ed attrezzatura turistico alberghiera" e ricade in area di interesse pubblico ai sensi dell'art. 126 del D.Lgs. 42/04 – Codice dei Beni Culturali – individuazione dei beni paesaggistici (ex L. 1497/1939); per l'immobile in oggetto è stata rilasciata



Licenza edilizia n. n. 970 del 21/12/1965, certificato di agibilità del 11/01/1967 ed è stata presentata istanza di condono ai sensi della L.R. 37/85, prot. n. 2040 del 28/04/1986; il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. Gli oneri relativi alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna, unitamente quelli per la redazione dell'APE la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, nonché le spese per la dismissione del forno in muratura ubicato nell'area esterna, sono stati detratti dal valore commerciale dell'immobile.

PREZZO BASE D'ASTA = € 85.000,00

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

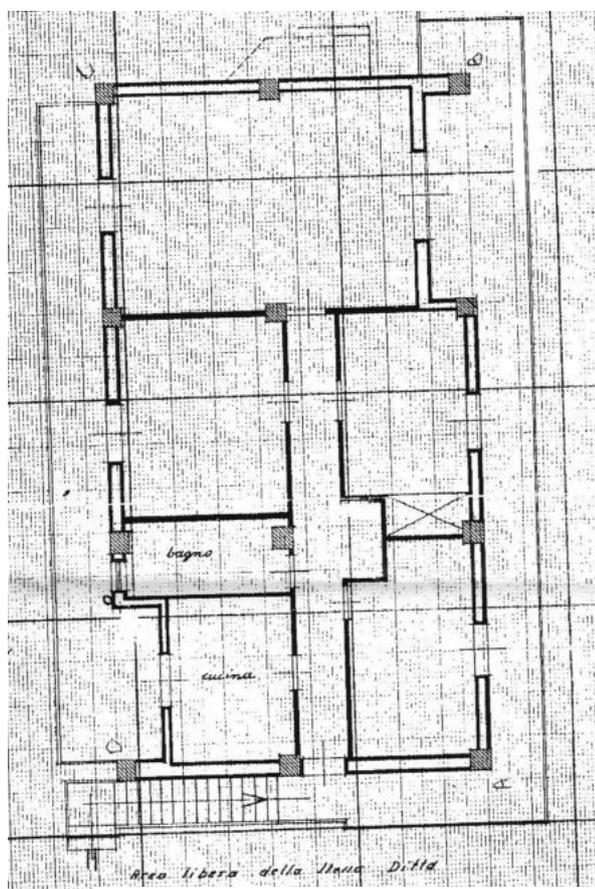
A Soggetto (B) e Soggetto (A) il bene è pervenuto a seguito di atto di compravendita del 29.06.2001 in Notaio Letizia Russo di Palermo trascritto il 02.07.2001 ai nn. 27919/20188 (a favore di Soggetto (B)) e ai nn. 27920/20189 (a favore di Soggetto (A)), da potere dei Soggetti (C) e (D) che ne erano proprietari per titolo antecedente al ventennio e più precisamente compravendita in Notaio Michele Speciale di Carini (PA) in data 08.05.1973 trascritto il 23.05.1973 ai nn. 27051/18971, e rettifica per errata indicazione dell'anno di nascita del Soggetto (C) trascritto in data 02.07.2001 ai nn. 27918/20187.

**QUESITO n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.***

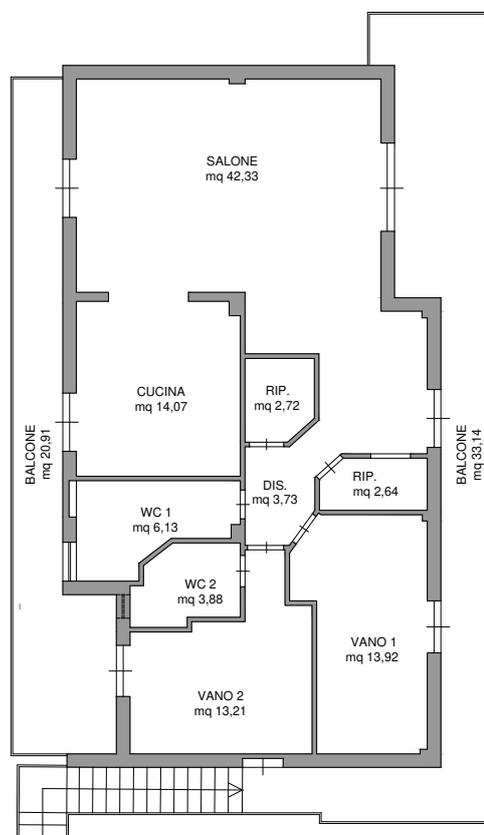
La richiesta al Comune di Monreale, avanzata il 20.11.2018 e registrata al prot. n° 21424, per l'acquisizione della documentazione necessaria a valutare la regolarità urbanistica dell'immobile, non ha sortito alcun effetto come riportato nella comunicazione inviata il 16.01.2020 attraverso posta elettronica nella quale si afferma: "in riferimento alla nota prot. n° 21424 del 20.11.2018 e successive mail, si comunica che fino alla data odierna non è stato possibile reperire le pratiche di cui all'oggetto". Ciò premesso la scrivente assume in funzione delle evidenze catastali che l'unità immobiliare di piano primo possa essere conforme ai titoli abilitativi costituiti dalla licenza edilizia n. 970 del 21/12/1965 e del certificato di agibilità del 11/01/1967, a meno della diversa



distribuzione interna rilevata in sede di sopralluogo rispetto a quella riportata nella planimetria catastale di impianto di cui alla scheda n. 174 del 1973.



planimetria catastale d'impianto 1973



planimetria dello stato di fatto

Tale difformità può essere regolarizzata attraverso la prescritta Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva ai sensi della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., affrontando i seguenti costi

Spese tecniche per redazione di C.I.L.A. tardiva	€ 500,00	
Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 3 comma 5) della L.R. 16/16	€ 1.000,00	da versare al Comune di Monreale
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.500,00</b>	

oltre quelli da corrispondere per la redazione di Attestato di Prestazione Energetica pari ad € 150,00.

In sede di sopralluogo si è rilevata l'abusiva realizzazione di un forno in muratura nello spazio esterno di pertinenza comune alle due unità immobiliari, posto a ridosso del confine nord che occupa una superficie di circa mq 2,50 e un'altezza di circa ml 2,00 che dovrà essere demolito. Tali opere sono state valutate nell'allegato computo metrico redatto in base al prezzario della Regione Sicilia relativo all'anno 2021 (*all. 17*) in € 767,97 ed in c.t. € 800,00

Giova far rilevare l'esistenza di un'ampia scala in cemento armato in corrispondenza dell'accesso su Via Regione Siciliana 126 per la quale, sebbene non sia riportata negli elaborati planimetrici catastali, se ne presuppone la regolarità atteso che il naturale dislivello del lotto in argomento doveva essere tenuto nel debito conto nel progetto che non è stato possibile acquisire.

**Riepilogo importi da sottrarre al valore di mercato**

TABELLA 1				
Regolarizzazione difformità riscontrate	Spese tecniche per redazione di C.I.L.A. tardiva	€ 500,00		
	Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 3 comma 5) della L.R. 16/16 - da versare al Comune di Monreale	€ 1.000,00		
	Sommano		€ 1.500,00	
	Spese tecniche per redazione di Attestato di Prestazione Energetica		€ 150,00	
Demolizione forno in muratura	considerata quota pari al 50% in quanto insistente nell'area comune con l'unità di piano primo		€ 400,00	
		Totale	€ 2.050,00	
<b>TOTALE DA SOTTRARRE AL VALORE DI MERCATO</b>			<b>€ 2.050,00</b>	

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

L'unità immobiliare risulta abitata dal debitore esecutato.

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

A seguito dell'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Letizia Russo di Palermo in data 03.08.2016, depositata in atti, e della visura ipotecaria effettuata dalla



sottoscritta, si riportano le formalità che saranno cancellate o comunque regolarizzate nel contesto delle procedure e che quindi non risulteranno opponibili all'acquirente:

- trascrizione di pignoramento pubblicata in data 06.02.2015 ai nn. 4947/3885 a favore della Barclays Bank PLC con sede a Milano e contro e contro Soggetto (A) per l'unità immobiliare identificata catastalmente con la scheda 174 del 1973;
- trascrizione di pignoramento pubblicata in data 29.06.2016 ai nn. 25445/19643 a favore di U.S. Città di Palermo s.p.a. e contro di Soggetto(B).

Si riassumono di seguito gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene pignorato che sono stati detratti dal valore mercato dell'immobile (ved. Quesito 6 – TABELLA 1):

Oneri per la regolarizzazione delle difformità	€ 1.500,00
Oneri per la redazione di Attestato di Prestazione Energetica	€ 150,00
Spese per la demolizione del forno	€ 400,00

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non vi è l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

A seguito delle informazioni ottenute dal debitore esecutato non vi è condominio costituito.

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

Secondo la dottrina estimativa, in termini generali, il valore venale è quel valore che un bene assume in regime di libero mercato. Considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare si può constatare che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si procede prendendo in considerazione i valori ottenuti attraverso il metodo di stima diretta o comparativa, alla luce dei dati riscontrati per la zona in questione.



Il procedimento del metodo di stima diretta o comparativa consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale) e nell’inserire, successivamente, il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell’immobile.

Si possono reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche tipologiche, consistenza, destinazione d’uso, etc.

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare confrontandoli con quelli ottenuti intervistando Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento.

Trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 15%, che tenga conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita sul libero mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

Per la valutazione dell’immobile in oggetto si è fatto riferimento ai valori di vendita di ville e villini a Monreale nella Fascia/Zona “Suburbana/LOCALITA SAN MARTINO DELLE SCALE” secondo le Tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell’Agenzia del Territorio relative ai del primo semestre 2021 (*all. 18*).

Da dette tabelle, per la zona suburbana in questione, per immobili esistenti e funzionanti in condizioni normali di conservazione, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

<i>Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, zona Suburbana destinazione residenziale</i>	Min / Max / Medio calcolato
Ville e Villini stato conservativo normale	540/ 800/670 €/mq

Per l’immobile in esame, pertanto, visto l’attuale stato di conservazione sopra esplicitato, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d’uso, considerate le caratteristiche estrinseche, può ritenersi congruo adottare il valore unitario



medio pari a € 670,00 €/mq per superficie lorda commerciale da applicare alla superficie omogeneizzata così precedentemente calcolata, pertanto:

$V_{1B} = \text{mq } 171,00 \times 670,00 \text{ €/mq} = € 114.570,00$  che si arrotonda a  $V_{1B} = € 115.000,00$

Il report effettuato (*all. 19*), tramite la comparazione operata tra l'immobile in oggetto e le recenti compravendite relative ad immobili paragonabili nella stessa zona di riferimento, dall'Agenzia Immobiliare InCasa, con sede in Palermo Via Sampolo 3d, attesta un prezzo pari a  $V_{2B} € 90.000,00$

Si conclude attribuendo il valore mediando quelli sopra esplicitati.

$V_B = (V_{1B} + V_{2B})/2 = (€ 115.000,00 + € 90.000,00)/2 = € 102.500,00$

A tale valore si vanno a sottrarre le spese di cui alla TABELLA 1 per un totale di € 2.050,00

Infine, come sopra esplicitato, trovandoci in presenza di **vendita forzata**, al valore di mercato determinato, si applicherà una decurtazione del 15%, pertanto

$(€ 102.500,00 - € 2.050,00) = € 100.450,00 * 85\% = € 85.382,50$  ed in cifra tonda € 85.000,00

**Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato è pari a  
€ 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)**

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

Per il caso in esame si tratta di immobili di piena proprietà dei debitori esegutati.

#### ALLEGATI

Allegato 1 – visura catastale storica e visura catastale attuale fg 18 part. 628 sub. 3

Allegato 2 – planimetria catastale fg 18 part. 628 sub. 3

Allegato 3 – estratto di mappa

Allegato 4 – certificato di residenza e l'estratto del certificato di matrimonio della debitrice esegutata

Allegato 5 – richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo delle planimetrie d'impianto di cui alla scheda n.174 del 1973

Allegato 6 – richiesta accesso atti presso il Comune di Monreale e solleciti vari

Allegato 7 – ispezione ipotecaria



Allegato 8 – visure catastali storiche, planimetrie catastali del fg. 18 part.IIe graffate 628 sub 8 e 629 sub. 4, della part. 628 sub. 9 ed elaborato planimetrico.

Allegati 9,10,11 – verbali di sopralluogo

Allegato 12– certificato di destinazione urbanistica

Allegato 13– foto satellitare reperita sul web

Allegato 14– planimetria stato di fatto

Allegato 15– documentazione fotografica

Allegato 16– visura Attestato di Prestazione Energetica

Allegato 17– computo metrico estimativo

Allegato 18 – tabelle OMI Monreale (PA) Fascia/Zona “Suburbana/LOCALITA SAN MARTINO DELLE SCALE”, primo semestre 2021

Allegato 19 – report effettuato dall’Agenzia Immobiliare InCasa con sede in Palermo Via Sampolo 3d

Allegato 20 – trasmissione della presente perizia ai creditori procedenti ed ai debitori eseguiti.

Con la presente relazione, composta di n. 22 pagine dattiloscritte e n. 20 allegati, l’Esperto Stimatore ritiene di aver adempiuto all’incarico conferitole e resta a disposizione del Giudice dell’Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 21.02.2022

L’Esperto Stimatore  
Ing. Giulia Venti

