

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°277/2021**

Giudice

G.E.: dr.ssa Maria Cristina La Barbera

Esperto Stimatore

**GIULIA AJELLO
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34
90144 Palermo

posta PEC: giulia.ajello@archiworldpec.it
posta ordinaria: g.ajello@archiworld.it

Creditore Procedente

SOGGETTO B

avv. Giordano Balossi

Debitore

SOGGETTO A

non costituito

Custode Giudiziario

avv. Gianluca Abbate

Creditore intervenuto

Nessuno

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO Unico

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Monreale (Pa), Via Aquino n°3/A p.t., distinta al catasto fabbricati del Comune di Monreale al foglio 28, part. 1800, sub. 11.

Titolo dell'elaborato:

PERIZIA DI STIMA per PUBBLICITA'

SENZA dati sensibili

Data consegna

Giugno 2023



“INDICE Perizia di Stima per Pubblicità”

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 4</i>
QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.	<i>Pagina 5</i>
QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 13</i>
QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 18</i>
QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 21</i>
QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 22</i>
QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.	<i>Pagina 29</i>
QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 29</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 30</i>
QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 30</i>

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it – P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 31</i>
QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.	<i>Pagina 31</i>
QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 45</i>

GIULIA AJELLO
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34, Palermo
e-mail: g.ajello@archiworld.it – P.E.C.: giulia.ajello@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – Esecuzioni Immobiliari

G.E. dr.ssa Maria Cristina La Barbera

R.G. Esec. n°277/2021

Esperto Stimatore: Perizia di Stima per Pubblicità

lotto unico

(senza dati sensibili)

PREMESSA

La scrivente arch. Giulia Ajello, n.q. di Esperto Stimatore nominata dal S.G. dr.ssa Maria Grazia La Barbera in data 12/11/2022 per la procedura esecutiva n°277/2021 contro “SOGGETTO A” promossa da “SOGGETTO B” con Titolo esecutivo posseduto costituito da “Mutuo Fondiario” con atto in Notar Margherita Frosina in Monreale del 24/09/2003 rep. n°17278, racc. n°3462, è stata incaricata di stimare l’immobile ubicato nel Comune di Monreale (Pa), sottoposto a pignoramento e di proprietà di “SOGGETTO A”, così come specificato nell’atto di pignoramento: “*villetta sita in Monreale (Pa), Via Aquino 3/A, censita al NCEU del predetto Comune, al foglio 28, mappale 1800, sub.11, Cat. A/7.*” Come disposto dal S.G. nel decreto di nomina dell’Esperto, la scrivente unitamente al nominato Custode Giudiziario, avv. Gianluca Abbate, ha proceduto al controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. effettuando telematicamente il dovuto deposito del Modulo di verifica con firma congiunta degli stessi Ausiliari del Giudice. Dopo un primo tentativo di accesso non andato a buon fine, in data 21/04/2023

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



l'Esperta ha dato inizio alle operazioni peritali con il primo accesso all'immobile pignorato. Acquisita tutta la documentazione necessaria alla stima presso l'Agenzia del Territorio e il Comune di Monreale (Area V Gestione del Territorio), si elabora la presente perizia di stima precisando fin d'ora che, in riferimento all'accesso atti inoltrato dalla scrivente Esperta in data 29/03/2023 prot.llo n°0014895 al Comune di Monreale, fino alla data odierna due dei tre titoli riscontrati in atti nei relativi registri dall'ufficio competente, non risultano reperibili, come da comunicazione a mezzo mail che si allega nel relativo fascicolo.

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento d'incarico del S.G., l'Esperto Stimatore ha predisposto i seguenti elaborati

- "Perizia integrale di stima lotto unico" in formato .pdf contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;
- **"Perizia di stima per pubblicità" in formato .pdf**, costituita dalla presente relazione, contenente la relazione peritale epurata di dati sensibili, nella quale è stata omessa ogni tipo di informazione e/o allegato che possa rivelare l'identità dei debitori e di terzi e ogni soggetto è stato indicato con una sigla alfanumerica, l'identità e la specifica dei quali è esplicitata in un allegato a parte denominato "Allegato 9".
- "Fascicolo Allegati lotto unico" in formato .pdf contenente tutti gli allegati ai quali si fa riferimento nelle perizie (integrale e per pubblicità)



alcuni dei quali riportanti dati sensibili. Fa parte del suindicato
“Fascicolo allegati lotto unico” la seguente produzione:

1. Verbale di sopralluogo.

2. Documentazione Fotografica consistente in n°50 foto suddivise in
n°21 pagine riportante l'indicazione dei coni ottici.

3. Documentazione Catastale consistente in:

- *Estratto di mappa;*
- *Visura storica fabbricato;*
- *Planimetrie catastali (d'impianto e in atti);*
- *Visura storica terreni;*
- *Elenco Immobili;*
- *Elaborati Planimetrici.*

4. Titolo di provenienza

5. Documentazione Urbanistica

6. Tavola grafica per conformità urbanistica

7. Computo metrico estimativo per le spese di regolarizzazione
urbanistica/edilizia.

**8. Riferimenti per la stima: Pubblicazioni di vendite e affitti da
parte delle seguenti agenzie:**

- Agenzie di mediazione immobiliare;
- Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare
(O.M.I.) con quotazioni al metroquadrato di vendite e locazioni
riferiti al II semestre 2022;
- Borsino Immobiliare con quotazioni al metroquadrato di vendite e



locazioni aggiornate al mese di giugno 2023.

9. Identità alfanumeriche per l'indicazione dei soggetti non specificati nella "Perizia per pubblicità".

10. Avvisi di deposito, e invio copia perizia al creditore procedente, al Custode Giudiziario, al debitore. In merito all'avviso di deposito al debitore, come già specificato nel modulo di verifica, ad oggi l'indirizzo di residenza di "SOGGETTO A" non risulta ad oggi certificabile e pertanto la scrivente ha provveduto ad inviare l'avviso di deposito con Racc. A/R. all'ultima residenza risultante agli atti.

Di seguito si riportano tredici paragrafi corrispondenti ai tredici quesiti disposti dal S.G. e contenuti nel provvedimento di nomina dell'Esperto.

QUESITO N°1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Il diritto reale riferito al cespite pignorato, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale (NCEU Monreale (Pa), Foglio 28, part. 1800, subb. 5, 8 e 9) consiste nella *piena ed esclusiva proprietà (100%) in testa a "SOGGETTO A"*, debitrice nella presente procedura che, alla data di trascrizione del pignoramento (30/07/2021), risulta in titolarità della stessa "SOGGETTO A", in forza dei seguenti titoli:

- *Quota dell'intero in nuda proprietà giusta atto di donazione accettata del 13/06/1991 a rogito del Notaio Margherita Frosina di Roma rep. n°1463/362, trascritto in data 09/07/1991 ai nn. 30216/22907;*
- *Quota dell'intero in usufrutto giusta atto di donazione accettata del 18/04/2003 a rogito del Notaio Margherita Frosina di Monreale (Pa) rep.*



n°16512, trascritto in data 29/04/2003 ai nn. 18022/13235.

Oggetto del pignoramento è la *“Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Monreale (Pa), Via Aquino n°3/A, p.t., distinta al catasto fabbricati del Comune di Monreale (Pa) al foglio 28, part. 1800, sub. 11”*.

QUESITO N°2: Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione con corte di pertinenza esclusiva sita nel Comune di Monreale (Pa), Via Aquino n°3/A, p.t..

L'area su cui insiste il bene pignorato, si trova fuori dal centro abitato del Comune di Monreale, a circa km.4 dal Duomo di Monreale e a circa 6 Km. Dall'asse autostradale Pa-Me.

L'unità immobiliare fa parte di una porzione di fabbricato bifamiliare di un solo livello fuori terra, insistente su un'area perimetrata da muretti e rete sovrastante nella quale si trova altresì un fabbricato quadrifamiliare. All'area comune si accede da un cancello a due ante a ribalta con apertura elettrica ubicato sulla Via Aquino.



Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



L'unità immobiliare si trova entrando dal cancello a destra e confina a sud con la via Aquino, ad est con la particella 1430, a nord con l'altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato, ad ovest con area comune di manovra.

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato con area di pertinenza esclusiva su tre lati. Il fabbricato si sviluppa su un unico livello fuoriterra, realizzato con struttura intelaiata in c.a. costituito da un corpo principale con copertura piana e altezza libera di ml. 2,90 e corpi accessori con copertura a falda.



Il bene pignorato, di fatto, risulta diviso in due unità immobiliari con accessi indipendenti e che, per una più immediata comprensione descrittiva, nomineremo rispettivamente Unità “A” ed unità “B”.

L'Unità “A” occupa la porzione di appartamento che presenta tre



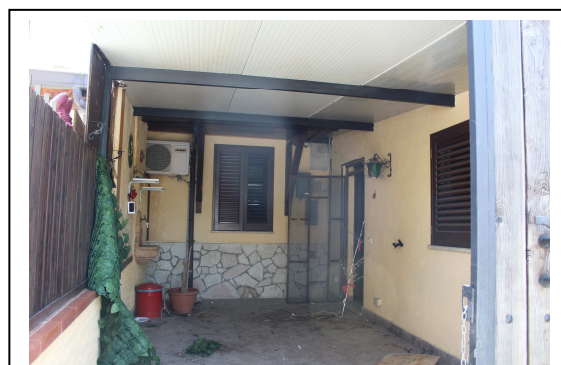
esposizioni: a sud sulla Via Aquino, ad ovest sull'area di pertinenza comune e ad est su area libera di proprietà aliena.



L'unità "A" ha una superficie utile di circa mq.115,00 e superficie non residenziale di circa mq.80,00, costituita da un ampio ingresso, una cucina, una lavanderia, due disimpegni (di cui uno ampio), tre camere (di cui una senza luce diretta), una w.c. doccia, una veranda, un terrazzo coperto e due spazi esterni di pertinenza esclusiva.



Ingresso allo spazio esterno di pertinenza esclusiva (Area A)



Spazio esterno di pertinenza esclusiva (Area A).

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Risulta così distribuito: da uno dei due spazi esterni di pertinenza (Area A) chiuso da un cancello a due ante battenti in ferro e legno si accede all'ampio ingresso di mq. 22,76 (Vano 1) con finestra esposta sull'altra area di pertinenza esclusiva (Area B), e da essa si raggiunge entrando a destra la cucina di mq. 7,90 (Vano 2), la lavanderia di mq. 2,97 (Vano 3), entrambe con finestra esposta sull'area di pertinenza comune. In prossimità del vano lavanderia, inoltre, si trova una porta che consente l'accesso allo spazio esterno di pertinenza di mq. 25,98 (Area B) che espone sulla Via Aquino.



Ingresso (Vano 1) e accesso alla cucina, lavanderia e area di pertinenza esclusiva (Area B).



Ingresso (Vano 1) e accesso alle camere e w.c.

Sempre dall'ingresso entrando a sinistra, inoltre, si accede ad un ampio disimpegno di mq. 20,16 (Vano 5) con finestra esposta su spazio di pertinenza (Area B) dal quale si raggiungono gli altri vani costituiti da una piccola camera di mq. 4,22 (Vano 4) senza luce diretta dall'esterno, da un piccolo disimpegno di mq. 1,15 dal quale si accede alla camera di mq. 16,80 (Vano 6) esposta con finestra sullo spazio esterno di pertinenza esclusiva (Area A), e alla camera di mq. 16,91 (Vano 7) esposta con

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



finestra sulla terrazza coperta(Area C).



Disimpegno (Vano 5)

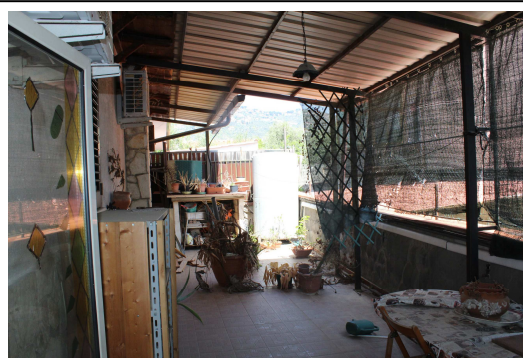


Disimpegno (Vano 5)

Infine, sempre dall'ampio disimpegno si accede al w.c. doccia di mq. 8,65 (Vano 9) con finestra esposta su spazio esterno di pertinenza (Area B), alla veranda di mq. 12,13 (Vano 11) con finestre esposte su area libera di proprietà aliena e alla terrazza coperta di mq. 31,63 (Area C).



Veranda (Vano 11)



Terrazza coperta (Area C)





L'Unità Immobiliare "B" occupa la porzione di appartamento che presenta due esposizioni: ad ovest sull'area di pertinenza comune e ad est sulla terrazza coperta di pertinenza dell'unità "A".

L'unità "B" ha una superficie utile di circa mq.73,00 ed una superficie non residenziale di circa mq. 27,00 dalla quale si accede ad una veranda con angolo cottura (Vano 1), e da quest'ultima all'abitazione costituita da tre camere ed un w.c. oltre disimpegno.



Ingresso all'Unità B dalla veranda (Vano 1)



Veranda con cucina (Vano 1).

Giulia Ajello
architetto

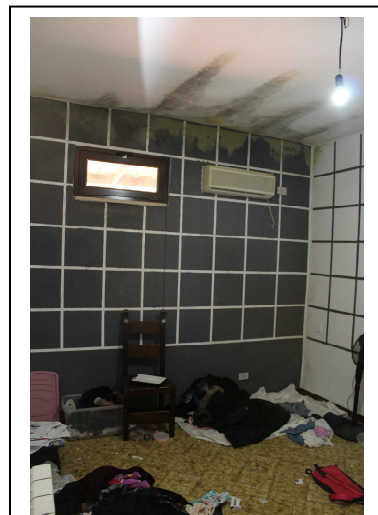
Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Risulta così distribuito: dalla veranda di mq. 16,62 si accede da una porta finestra ad una camera di mq. 19,69 (Vano 2) con finestra esposta sulla veranda; da quest'ultima camera si accede ad un piccolo disimpegno di mq. 1,86 (Vano 4) dal quale si raggiungono il w.c. di mq. 6,32 (Vano 6), una camera di mq. 14,33 (Vano 5), entrambi con una piccola finestra posta a circa ml. 2,00 dal pavimento esposta sulla terrazza di pertinenza dell'Unità "A", ed infine una camera di mq. 14,52 (Vano 3) con finestra esposta sulla veranda.



Camera (Vano 2) con accesso dalla veranda.



Camera esposta su terrazza (Vano 5).

In merito alle finiture, entrambe le unità immobiliari alla data del sopralluogo presentano:

- *Prospetti* intonacati e pitturati;
- *Copertura* in parte piana con solaio in latero-cemento e in parte con pannelli coibentati;
- *Infissi esterni* in parte in pvc ed in parte in legno con oscuranti a persiana e qualcuna con grate antintrusione;



- Pavimentazione in ceramica di tipo ordinario;
- Pareti intonacate e pitturate ad eccezione dei vani w.c. rivestiti di piastrelle di ceramica del tipo ordinario e della cucina rivestita di piastrelle solo in corrispondenza della parete attrezzata;
- Impianti sottotraccia: quelli idrici e fognari sono allacciati alla rete comunale e l'appartamento non risulta dotato di impianto di riscaldamento ma sono presenti pompe di calore. L'impianto elettrico è dotato di salvavita.

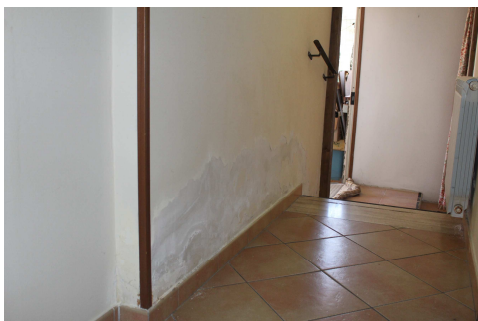
Dal punto di vista manutentivo, l'appartamento presenta ammaloramenti della muratura verticale sia nel tratto basso che in quello in prossimità della copertura.



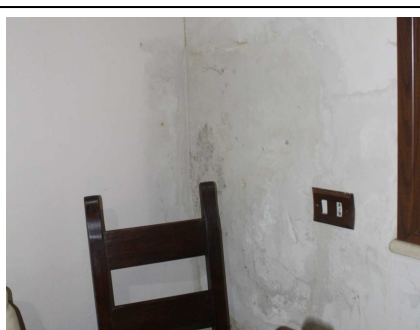
Area di accesso alla lavanderia
(Unità "A", Vano 1)



Camera (Unità "B", Vano 5)



Disimpegno (Unità "A", Vano 5)



Camera (Unità "B", Vano 2)



In merito **all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE)** secondo la normativa di riferimento per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), l'unità immobiliare rientra fra gli immobili che hanno l'obbligo di rilascio dell'APE ma **la proprietà, alla data della presente perizia, non risulta in possesso della relativa certificazione APE.**

QUESITO N°3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (v All.3: Doc. Catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta in atti *identificata al Catasto Fabbricati* del Comune di Monreale (F377) nel foglio 28, particella 1800, sub. 11 con *dati di classamento* riportanti la rendita di €426,08, categoria A/7 (abitazione in villini), classe 3, consistenza 5,5 vani, con *indirizzo* Via Aquino, 3/A Piano T., con *dati di superficie* totale mq. 122, escluse aree scoperte mq. 110 ed infine con *dati di intestazione* riportanti:

- “SOGGETTO A” con diritto di usufrutto per 1/1 bene personale;
e altresì risulta intestato ai seguenti soggetti ma
- “SOGGETTO A” con “diritto da verificare”.
- “SOGGETTO C” con “diritto da verificare”.
- “SOGGETTO D” con “diritto da verificare”.

STORIA CATASTALE

Si riportano di seguito i passaggi catastali intervenuti dall'originaria particella 1800 del C.T. all'attuale particella del catasto fabbricati.

DATI IDENTIFICATIVI:

- **Dal 22/01/1990 al 23/07/2001** l'immobile predecessore (come da Tipo Mappale n°4430/1989 del 28/11/1989 presentato in data



22/01/1990) risulta identificato al Comune di Monreale (F377) nel foglio

28, part.1800 con i seguenti subalterni:

- sub. 8, appartamento al piano terra;
 - sub. 5, corte esclusiva del sub. 8;
 - sub. 9 Locale di sgombero esclusivo del sub. 8;
 - sub. 1, bene comune non censibile (Stradella di accesso) comune a tutti i subalterni facenti parte della particella 1800 (subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
- **Dal 23/07/2001** l'immobile risulta identificato al Comune di Monreale (F377) nel foglio 28, part.1800 sub. 11.

INDIRIZZO:

- **Dal 22/01/1990 al 15/03/1999** l'immobile risulta al seguente indirizzo:

Via Mulini, Piano T.

- **Dal 15/03/1999** l'immobile risulta al seguente indirizzo:

Via Aquino n°3/A Piano T

DATI DI CLASSAMENTO

- **Dal 22/01/1990 al 01/01/1992** l'immobile predecessore risulta al Comune di Monreale (F377) (PA):
 - Foglio 28, part. 1800, subalterno 5
 - Foglio 28, part. 1800, subalterno 8
 - Foglio 28, part. 1800, subalterno 9
- Rendita £.2250, Categoria A/7, classe 2, consistenza 10,0 vani.



- **Dal 01/01/1992 al 15/03/1999** l'immobile predecessore risulta al

Comune di Monreale (F377) (PA):

- Foglio 28, part. 1800, subalterno 5
- Foglio 28, part. 1800, subalterno 8
- Foglio 28, part. 1800, subalterno 9

Rendita £.1250000, Categoria A/7, classe 2, consistenza 10,0 vani.

- **Dal 15/03/1999 al 23/07/2001** l'immobile predecessore risulta al

Comune di Monreale (F377) (PA):

- Foglio 28, part. 1800, subalterno 5
- Foglio 28, part. 1800, subalterno 8
- Foglio 28, part. 1800, subalterno 9

Rendita £.1312500, Categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani.

INTESTATARI:

- 1) **Dal 27/07/1978 al 22/01/1990** risultano i seguenti intestatari:

- “SOGGETTO C” diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;
- “SOGGETTO D” diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$.

- 2) **Dal 22/01/1990 al 23/07/2001** risultano i seguenti intestatari:

- “SOGGETTO A” con diritto di nuda proprietà;
- “SOGGETTO C” diritto da verificare usufruttuaria con diritto di accrescimento.
- “SOGGETTO D” diritto da verificare usufruttuario con diritto di accrescimento.

PRECISAZIONI E NOTE ESPERTO

Dalle risultanze catastali, si conferma:



- **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza.

- **l'assenza di variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

- **Rilevanza difformità tra la situazione reale dei luoghi e la documentazione catastale in atti.**

L'estratto di mappa risulta difforme per la mancata introduzione in mappa di verande, coperture e corpi di fabbrica.

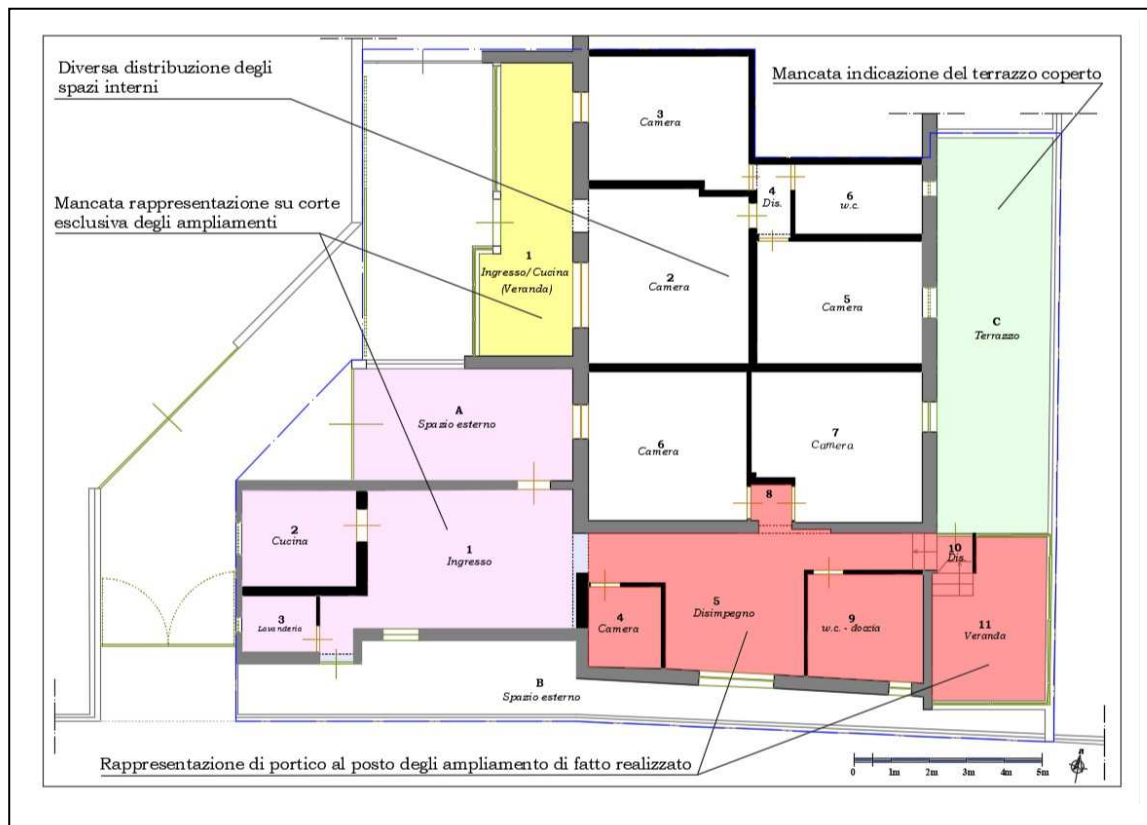
La planimetria catastale risulta difforme per le seguenti rilevanze:

1. Rappresentazione di portico al posto degli ampliamenti di fatto realizzati;
2. Mancata rappresentazione su corte esclusiva degli ampliamenti;
3. Diversa distribuzione degli spazi interni e mancata indicazione del frazionamento di fatto realizzato;
4. Mancata indicazione del terrazzo coperto.

Per le difformità riscontrate e coerentemente alla regolarità urbanistica/edilizia di cui si esporrà in risposta al quesito n°6, occorrerà provvedere al relativo **aggiornamento del mappale (PREGEO)** che interesserà esclusivamente l'introduzione in mappa della veranda antistante il fabbricato come da C.E. n°135/2001, e alla **Denuncia di variazione catastale (DOCFA)** relativamente alla diversa distribuzione



degli spazi interni.



Costi stimati per la regolarizzazione catastale.

Per l'esatta introduzione in mappa del fabbricato e per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Monreale (Pa) della nuova planimetria aggiornata riportante lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare, è necessario incaricare un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio del PREGEO e della denuncia di variazione catastale (DOCFA). In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a €65,00 per il Tipo mappale, a €44,00 per l'estratto di mappa digitale e a € 50,00 per la presentazione del Docfa. Si conteggiano, inoltre,



le competenze tecniche per l'elaborazione e la presentazione del relativo Pregeo e docfa.

Costi Stimati A t t i v i t à 2:

- Tributi Catastali Tipo Mappale € 44,00 +
- Tributi Catastali Estratto di mappa digitale € 65,00 +
- Tributi catastali Docfa..... € 50,00 +
- Spese tecniche Pregeo €1700,00 +
- Spese tecniche Docfa € 800,00 =

COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE €2659,00

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

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Monreale (Pa), Via Aquino n°3/A, p.t.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato bifamiliare con area di pertinenza esclusiva su tre lati e area di pertinenza comune ad altre unità immobiliari di proprietà aliena.

L'unità immobiliare si trova entrando da un cancello elettrico di proprietà comune a destra e confina a sud con la via Aquino, ad est con la particella 1430 sulla quale insistono due fabbricati, a nord con unità immobiliare di proprietà aliena insistente sulla stessa particella 1800 (in aderenza alla stessa), ad ovest con area comune di manovra.

Il bene pignorato, di fatto, risulta strutturalmente diviso in due unità con accessi indipendenti e che, per una più immediata comprensione



descrittiva, nomineremo rispettivamente Unità “A” ed unità “B”.

L’unità “A” ha una superficie utile di circa mq.115,00 e superficie non residenziale di circa mq.80,00, costituita da un ampio ingresso, una cucina, una lavanderia, due disimpegni (di cui uno ampio), tre camere (di cui una senza luce diretta), una w.c. doccia, una veranda, un terrazzo coperto e due spazi esterni di pertinenza esclusiva.

L’unità “B” ha una superficie utile di circa mq.73,00 e una superficie non residenziale di circa mq. 27,00 dalla quale si accede ad una veranda con angolo cottura (Vano 1) e da quest’ultima all’abitazione costituita da tre camere ed un w.c. oltre disimpegno.

Dal punto di vista manutentivo, l’appartamento presenta ammaloramenti della muratura verticale sia nel tratto basso che in quello in prossimità della copertura.

L’u.i. è identificata al N.C.E.U. del Comune di Monreale (Pa) nel foglio 28, part. 1800, sub.11 e lo stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria catastale in atti per una maggiore superficie di fatto esistente (ampliamenti) e per una diversa distribuzione degli spazi interni ed inoltre l’introduzione in mappa in atti non risulta coerente allo stato di fatto rilevato alla data di accesso dell’Esperta.

Per la regolarità dell’immobile risultano rilasciati dal Comune di Monreale i seguenti titoli:

- C.E. in Sanatoria n°227/2000 rilasciata in data 12/10/2020 per la realizzazione del fabbricato;
- C.E. n°135/2001 rilasciata in data 08/06/2001 per l’esecuzione in



sanatoria di una veranda antistante l'immobile;

- C.E. n°67/2001 rilasciata in data 13/07/2001 per opere di divisione dell'unità immobiliare.

Per le ultime due concessioni il Comune di Monreale ha comunicato l'irreperibilità dei relativi fascicoli pur risultando regolarmente registrati i suindicati titoli. Pertanto la verifica della regolarità urbanistica edilizia potrà essere riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti (presentata in data 23/07/2001, coerentemente all'ultimo titolo rilasciato in data 13/07/2001) e per essa lo stato di fatto risulta difforme e, alla luce della normativa urbanistica-edilizia vigente, per la regolarizzazione urbanistica/edilizia dell'unità immobiliare è necessario provvedere al ripristino dei luoghi per le opere non regolarizzabili (ampliamenti e cambio di destinazione d'uso su corte di pertinenza esclusiva) e alla presentazione di una CILA tardiva per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale sono state conteggiate dalla scrivente Esperta e già detratte dal prezzo base d'asta che di seguito si riporta.

Prezzo Base d'asta (in c.t.): € **73373,00**

(EURO settantatremilatrecentosettantatre/00).

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

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero **dal**



30/07/2001 al 30/07/2021, derivano dai seguenti titoli.

1) DAL 13/06/1991 AL 18/04/2003:

Quota dell'intero in nuda proprietà giusta atto di donazione accettata del 13/06/1991 a rogito del Notaio Margherita Frosina di Roma Rep. n°1463/362, trascritto il 09/07/1991 ai nn. 30216/22907 a favore di "SOGGETTO A" da potere di "SOGGETTO C" e "SOGGETTO D" che in seno a detto atto si erano riservati l'usufrutto con diritto di accrescimento reciproco.

2) DAL 18/04/2003 ad oggi:

Quota dell'intero in usufrutto, giusta atto di donazione accettata del 18/04/2003 a rogito del Notaio Margherita Frosina di Monreale (Pa) Rep. n°16512, trascritto il 29/04/2003 ai nn. 18022/13235 a favore di "SOGGETTO A" da potere di "SOGGETTO C".

QUESITO N°6: Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio (v All.5: Doc. Urbanistica).

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Monreale è dotato di P.R.G. adottato con le Deliberazioni Consiliari del 07/07/1977 n°189 e del 18/05/1978 n°149, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente del 09/08/1980 n°213.

Dal P.R.G. vigente al Comune di Monreale, la particella 1800 ricadente sul foglio di mappa 28 ricade in **Zona Bianca non regolamentata**. Per



effetto della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, trova applicazione l'art.4, comma 1, lettera b) della L.R. 16/2016 (recepimento con modifiche dell'art.9 "attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica" del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n°380) che consente "*fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità fondiaria di 0,03 mc/mq; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie non può comunque superare 1/10 dell'area di proprietà*".

Dal punto di vista edilizio, la scrivente Esperta in data 06/03/2023 ha provveduto ad inoltrare richiesta di accesso atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Monreale riferito a qualsiasi pratica edile avente ad oggetto il bene pignorato.

Si riportano tutti i titoli risultanti nel registro del competente Comune e riferiti al bene pignorato:

1) C.E. in Sanatoria n°227/2000 a favore della ditta "SOGGETTO A" n.q. di nuda proprietaria e delle ditte "SOGGETTO C" e "SOGGETTO D" n.q. di usufruttuari ciascuno per la quota di ½ conseguente all'istanza di Condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentata dalla stessa ditta in data 30/09/1986 Prot.llo n°2093/i relativa alla costruzione di "*un immobile di piano terra, formante un'unica unità immobiliare, adibito a civile abitazione, sito in Monreale in Via Aquino n. 3/A, ... identificato al N.C.E.U. con la particella 1800 sub.5 (P.T., cat. A/7) del F.M. 28*".

2) C.E. in Sanatoria n°135/2001 a favore della ditta "SOGGETTO A" n.q. di nuda proprietaria e delle ditte "SOGGETTO C" e "SOGGETTO D" n.q.

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



di usufruttuari ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ relativa alla costruzione di
“una veranda antistante un immobile preesistente sito nel Territorio del
Comune di Monreale (Pa)”.

3) C.E. n°67/2001 a favore della ditta “SOGGETTO A” n.q. di nuda
proprietaria relativa ad “opere di divisione di un’unità immobiliare sita in
Via Aquino n.3/A identificata in catasto con la particella 1800/5 del Foglio
di mappa 28”.

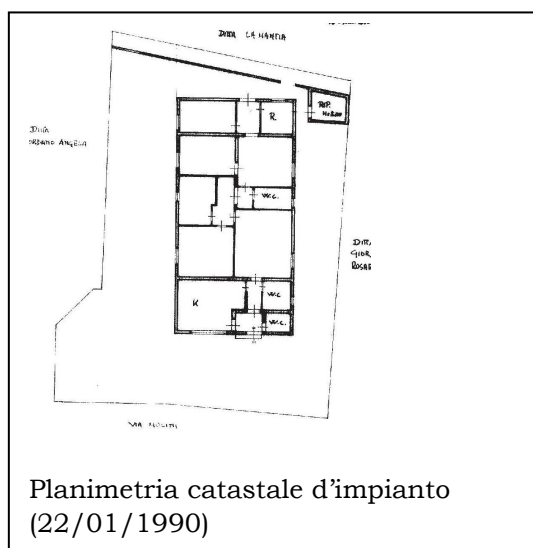
NOTA: Si precisa che tale divisione è riferita al fabbricato con relativa
corte di pertinenza e locale di sgombero in origine identificati
catastalmente con i subalterni 5, 8 e 9 ricadenti nella particella 1800 del
Foglio 28. Il bene pignorato, pertanto, è relativo ad una delle due unità
immobiliari derivate, oggi identificata con il subalterno 11: l’altro
subalterno derivato è di proprietà aliena e non è oggetto della presente
procedura.

Si precisa altresì, che in merito alle ultime due concessioni indicate, il
Comune di Monreale ha confermato la registrazione dei suindicati titoli
nei registri rispettivamente del condono edilizio (C.E. n°135/2001) e
dell’edilizia ordinaria (C.E. n°37/2001), ma, dopo numerosi solleciti da
parte della scrivente Esperta, in data 30/06/2023 è stata comunicata
l’irreperibilità dei due fascicoli. Le precisazioni inserite in ciascuna delle
due concessione risultanti irreperibili, derivano dalle formalità acquisite
e contenute nella certificazione notarile prodotta dal Creditore procedente
costituite da atti amministrativi nascenti da n°3 concessioni edilizie
rilasciate dal Comune di Monreale a favore della ditta “SOGGETTO A” n.q.



di nuda proprietaria e delle ditte “SOGGETTO C” e “SOGGETTO D” n.q.
di usufruttuari ciascuno per la quota di ½.

Nel fascicolo edilizio nessun'altra istanza e/o rilascio di concessione, di
autorizzazione e/o di comunicazione risulta rilasciata per l'u.i. specifica.

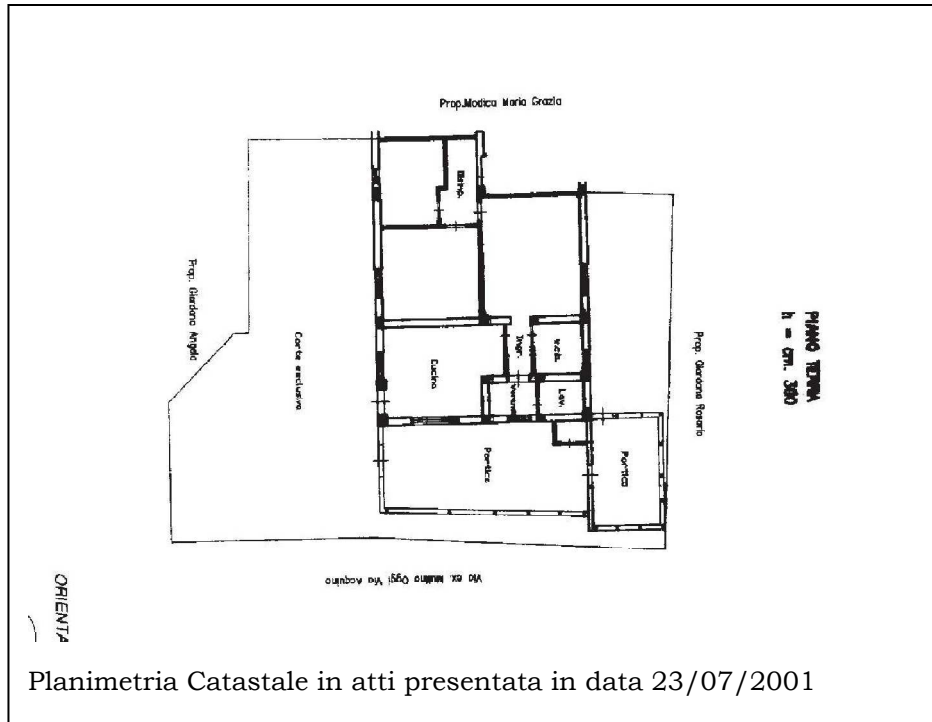


Rispondenza dell'u.i. alle previsioni del provvedimento autorizzativo. (v All.6: Tavola Grafica). Dai suindicati titoli risulta, pertanto, che il fabbricato originariamente è stato realizzato abusivamente e per esso è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 con successivo rilascio di C.E. in Sanatoria n°227/2000 come da progetto allegato all'istanza e planimetria catastale d'impianto del 22/01/1990.

Che successivamente è stata realizzata abusivamente una veranda antistante il fabbricato (C.E. in sanatoria n°135/2001) e altresì realizzato un frazionamento del fabbricato (C.E. n°67/2001). Per tali opere in data 23/07/2001 è stata presentato l'aggiornamento della planimetria



catastale.



Sulla scorta della presa visione dell'unico titolo reso disponibile dal Comune di Monreale fino alla data odierna relativo al cespite pignorato (C.E. in sanatoria n°227/2000), dello stato di fatto rilevato dalla scrivente Esperta in data 21/04/2023, delle precisazioni contenute nelle formalità acquisite dalla certificazione notarile prodotta dal Creditore precedente ed infine sulla scorta della documentazione catastale acquisita dalla quale risulta la planimetria catastale in atti coerente a quanto contenuto nelle note degli atti amministrativi sopra indicati, per la determinazione delle difformità dello stato di fatto rispetto all'ultimo titolo edilizio in atti (C.E. n°67/2001), si è dovuto fare riferimento all'unico elaborato grafico disponibile, ovvero alla planimetria catastale ultima in atti del 23/07/2001. Più specificatamente, le difformità riscontrate consistono nelle seguenti opere:

Giulia Ajello
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



- 1) Ampliamento sull'area originariamente portico (come indicato nella planimetria catastale) consistente nella chiusura con tompagni e infissi e nella realizzazione di tramezzi per la costituzione di una camera, un ampio disimpegno ed un w.c. doccia;
- 2) Ampliamento su Corte esclusiva consistente nella chiusura di un'area di circa mq. 60,00 mediante tompagni, infissi, copertura con pannelli coibentati, tramezzi per la costituzione di un ampio ingresso, una cucina e una lavanderia.
- 3) Ampliamento su Corte esclusiva consistente nella chiusura a veranda di un'area di circa mq. 19,00 mediante muretti perimetrali, infissi e nella realizzazione di una parete attrezzata a cucina;
- 4) Frazionamento di fatto dell'immobile in due unità immobiliari mediante realizzazione di ulteriori servizi (w.c. e cucina), chiusura di tramezzi e conseguente diversa distribuzione degli spazi interni;
- 5) Realizzazione di una tettoia su terrazza;
- 6) Modifica dei prospetti.

Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia: procedure e costi.

In applicazione di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e successive modifiche ed integrazioni, dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. del Comune di Palermo, per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte, si deduce quanto segue.

Si riportano di seguito le attività necessarie alla regolarizzazione urbanistica/edilizia del cespite pignorato.



ATTIVITA' 1: Ripristino dei luoghi.

In merito alle difformità rilevate nello stato di fatto rispetto ai titoli abilitativi esistenti fino alla data della presente perizia e come sopra descritte, non essendo regolarizzabili secondo le vigenti normative edilizie, è necessario provvedere al ripristino dei luoghi mediante la demolizione di tutti gli ampliamenti realizzati su corte esclusiva, ricostituzione dell'unità immobiliare originaria in luogo delle due unità immobiliari abusivamente frazionate e altresì ricostituzione dei prospetti come da planimetria catastale.

L'attività di ripristino, secondo le normative vigenti, rientra nella c.d. "edilizia libera" ai sensi dell'art.3 della L.R. n°16/2016 comma1, lettera ad), pertanto non prevede alcuna comunicazione e/o autorizzazione al competente Comune ma saranno necessarie le seguenti attività:

- Comunicazione di smaltimento sfabbricidi, ai sensi della Delibera di G.C. n. 166/2008, al Comando di Polizia Municipale da parte di Impresa Edile e Committenza;
- Progettazione, Direzione Lavori, Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione e in fase di Esecuzione (CSP e CSE) per le opere di demolizione da affidare ad un Tecnico professionista, nonché tutti gli altri adempimenti previsti per legge e riferiti alle attività di cantiere.

Si riportano di seguito i costi stimati per le attività di ripristino dei luoghi precisando che per le spese riferite alle opere di demolizione e ricostruzione, la scrivente ha elaborato un computo metrico estimativo di massima. (v. All.7).



QUESITO N°7: Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

Alla data del sopralluogo della scrivente Esperta, l'immobile risulta parzialmente occupato "SOGGETTO E" senza titolo (figlia della debitrice nonché della proprietaria del bene pignorato), più precisamente occupa la porzione di immobile dalla scrivente identificato con Unità "B".

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

Dall'esame della certificazione Notarile prodotta dal Creditore procedente e derivante dalla consultazione delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari, sul cespite pignorato *a tutto il giorno 30/07/2021* risultano le seguenti formalità:

1. **Atto Esecutivo o cautelare**, trascritto il 30/07/2021 ai nn. 36669/28440, nascente da verbale di pignoramento immobili del 24/06/2021, UNEP Corte d'Appello di Palermo, rep. n°3806 **a favore di "SOGGETTO B" e contro "SOGGETTO A"** avente per oggetto la piena proprietà dell'abitazione in villini (A7) in Monreale, Foglio 28, part. 1800, sub.11.
2. **Ipoteca volontaria** iscritta il 26/09/2003 ai nn. 39289/6735, a **favore di "SOGGETTO F" contro "SOGGETTO A"** avente per oggetto quota dell'intero della piena proprietà dell'abitazione in villini (A7) in Monreale, Foglio 28, part. 1800, sub.11.

Titolo: Concessione a garanzia di un mutuo fondiario del 24/09/2003 ai rogiti del notaio Margherita Frosina di Monreale,



Rep. n°17278.

3. **3. Atto Esecutivo o cautelare**, trascritto il 10/03/2017 ai nn. 8942/6890, nascente da verbale di pignoramento immobili del 09/02/2017, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo, rep. n°815 **a favore di "SOGGETTO F" contro "SOGGETTO A"** avente per oggetto quota dell'intero della piena proprietà dell'abitazione in villini (A7) in Monreale, Foglio 28, part. 1800, sub.11.

*Gli **Oneri a carico della procedura**, pertanto, risultano solo quelli relativi alla presente procedura.*

Gli **Oneri a carico dell'acquirente** risultano quelli relativi alla Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia e catastale già dalla scrivente stimati in complessive €46722,00 che sono stati già detratti dal prezzo base d'asta proposto dall'Esperta.

QUESITO N°9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

La particella 1800 ricadente sul foglio 28 del catasto terreni e fabbricati del Comune di Monreale sulla quale insiste il cespite pignorato *non ricade su suolo demaniale*.

QUESITO N°10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalla lettura del titolo di provenienza relativo all'atto di donazione accettata del 13/06/1991 a rogito del Notaio Margherita Frosina di Roma Rep. n°1463/362, trascritto il 09/07/1991 ai nn. 30216/22907 a favore



di “SOGGETTO A”, risulta che l’immobile donato *gode ed è gravato da servitù di passaggio a piedi su stradella che si snoda a nord del fabbricato di Via Aquino 3/A e raggiunge lo spiazzo antistante il fabbricato rurale.*

Si precisa inoltre, che a seguito del frazionamento assentito dal Comune di Monreale (C.E. n°67/2001) e relativo alla divisione dell’originario fabbricato in due unità immobiliari e alla successiva alienazione di una delle due unità derivate, si rileva di fatto una servitù di passaggio gravante sul bene pignorato per l’accesso carrabile all’unità immobiliare costituitasi a seguito del frazionamento.

QUESITO N°11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L’immobile pignorato fa parte di un piccolo contesto residenziale per il quale non è stato costituito un Condominio e le spese comuni, minime ma variabili e pertanto non determinabili, sono esclusivamente relative alla luce comune servente l’apertura del Cannello elettrico e una luce all’ingresso.

QUESITO N°12: Procedere alla valutazione del bene.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un’unità immobiliare indipendente ad uso abitazione con spazio esterno di pertinenza sita nel Comune di Monreale (Pa), Via Aquino n°3/A, piano terra, identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Monreale (Pa), Foglio 28, part. 1800, sub 11.

In risposta al presente quesito, si procederà prima alla ricerca del più



probabile valore di mercato dell'unità immobiliare e a norma dell'art. 568 c.p.c., si proporrà al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite applicando una riduzione nella misura del 5% al valore ottenuto detraendo dal più probabile valore di mercato, le spese stimate per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale, come indicate in risposta rispettivamente ai quesiti nn. 6 e 3 e pari complessivamente ad €46722,00.

Stima VALORE DI MERCATO

CRITERI DI STIMA

La stima del più probabile valore di mercato del bene pignorato sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito che terrà conto delle caratteristiche intrinseche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili da comparabili ubicati nella stessa area di studio e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare, e forniti dai più recenti dati ufficiali (nel caso specifico II semestre 2022) provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare (acquisiti nel mese di giugno 2023). La media calcolata fra le due stime fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

$V = Sc \times Vmq$, dove:



V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell'unità immobiliare specificata al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e altresì al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e per essi si applicherà la seguente formula:

Sc = Sp + Sa1*x + ... San*z, dove:

Sp è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d.

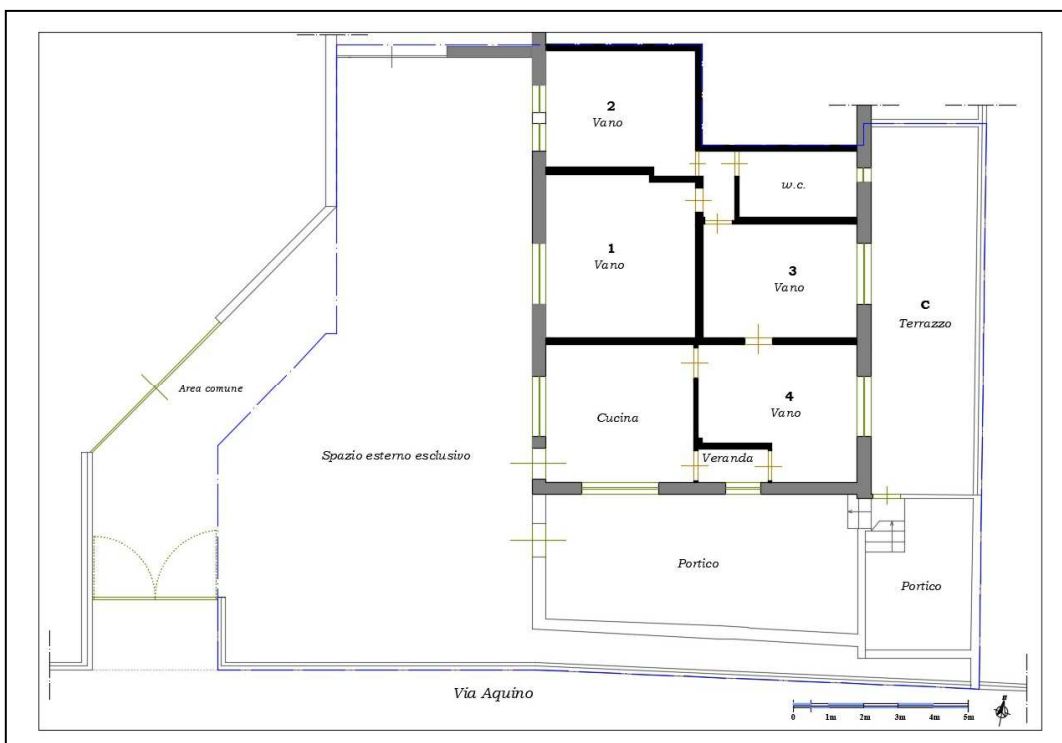
“*Superficie principale*”, che farà riferimento ai vani principali;

Sa1*x + ... San*z, è la superficie lorda degli accessori di uso esclusivo, c.d.

“*superficie secondaria omogeneizzata*”, ovvero derivante dal prodotto delle superfici accessorie (balconi, terrazze, spazi esterni di pertinenza ...) [Sa1 ... San] per dei coefficienti tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

NOTA: **la superficie commerciale farà riferimento alla sola superficie regolarizzabile, come già esposto in risposta al quesito n°6 e come elaborata dalla scrivente sulla scorta della planimetria catastale in atti e che qui di seguiti si riporta.**





PIANTA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CONSEGUENTE LE OPERE DI RIPRISTINO INDICATE DALL'ESPERTO STIMATORE.

CALCOLO SL: Superfici principali.

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie dei vani principali al lordo delle murature interne ed esterne: i muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., ed eventuali muri in comunicazione tra due diverse unità immobiliari si considereranno, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e comunque fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

SUPERFICIE PRINCIPALE:

Superficie abitabile mq.111,30

Totale Superficie principale **mq.111,30**

CALCOLO Sa*x: Superfici Secondarie "omogeneizzate".

Le superfici accessorie si determinano misurando l'area al lordo delle



murature interne ed esterne: i muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. e, rilevate per destinazione d'uso, pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione.

Si riportano di seguito le superfici riferite alle aree non residenziali che risultano complessivamente stimate in circa mq. 231, 00 e suddivise sulla scorta della destinazione d'uso prevista dai titoli acquisiti.

SUPERFICI SECONDARIE “omogeneizzate”:

Spazio esclusivo di circolazione orizzontale: (mq. 143,00 x 15%) mq. 21,45 +
Terrazzo (mq. 31,65 x 35%) mq. 11,08 +
Portico (mq. 53,84 x 35%) mq. 18,84 +
Veranda (mq. 2,55 x 80%) mq. 2,04 =
TOTALE SUPERFICIE ACCESSORIA mq. 53,41
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. (111,30 + 53,41) = mq. 164,71

SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.) MQ.165,00

Per il calcolo del valore di vendita dell'u.i. specifica al metroquadrato

(Vmq) si applicherà, a sua volta, la seguente formula:

Vmq = Vm x K, dove

Vm è il valore di vendita al metroquadrato generico,

K è il prodotto di più coefficienti di correzione (K1xK2...x Kn).

CALCOLO Vm: Ricerca Valore generico di vendita al mq.

Fonti per individuazione Vm.

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 1: Agenzie di mediazione**

Per le pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare, sono state acquisite n°2 proposte di vendita riferite a porzioni di villette bifamiliari



ubicata in prossimità dell'area ove ubicato il bene pignorato. Si riassumono di seguito i dati raccolti e il relativo valore di vendita unitario proposto.

Proposta n°1: Agenzia Immobiliare Pellegrino e Scozzari

Rif.: 109/21 del 19/05/2023: “Villa semi-indipendente piano terra e piano cantinato, Via Mulini”.

Riscaldamento autonomo, dotato di impianto allarme, videocitofono, porta blindata, cantina e giardino privato.

STATO: Buono/abitabile. Anno di costruzione 1980.

Superficie mq. 220,00 Richiesta €215000,00

VALORE UNITARIO DI VENDITA PROPOSTA n°1:

(€215000,00 / mq. 220,00) c.t. €977,00mq.

Proposta n°2: Agenzia Immobiliare Gabetti

Rif.: 01/69 del 07/06/2023: “Porzione di villa bifamiliare Villa semi-indipendente piano terra, piano primo e piano cantinato, Via Lavanche”.

Riscaldamento autonomo, dotato di box e giardino privato.

STATO: Buono/abitabile.

Superficie mq. 204,50 Richiesta €218000,00

VALORE UNITARIO DI VENDITA PROPOSTA n°2:

(€218000,00 / mq. 204,50) c.t. €1066,00mq.

Calcolo del valore medio di vendita desunto dalle proposte acquisite da Agenzie di mediazione immobiliare: $(977,00 + 1066,00)/2 = \mathbf{€1021,50}$

➤ **RIFERIMENTO DI VENDITA 2: Agenzia delle Entrate – dati OMI**

Pubblicazioni VALORE DI VENDITA (€/MQ) da parte dell'AGENZIA



DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Monreale (Pa), Fascia Periferica, Zone di Sviluppo del Centro Urbano, codice di zona D1, microzona catastale 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di vendita al metroquadrato acquisiti e relativi a “ville e villini”:

II Semestre 2022 min. € 750,00 - mas. € 1000,00

RIFERIMENTO DI VENDITA 3: Borsino Immobiliare

Pubblicazioni QUOTAZIONI DI VENDITA da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Monreale (Pa), Zone di Sviluppo del Centro Urbano. Si riportano di seguito i valori di vendita al metroquadrato acquisiti nel mese di giugno 2023 relativi a “ville e villini”:

min. € 712,00 – medio € 839,00 – mass.€ 967,00

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei dati acquisiti.

Fonti		Valori Vendita (€/mq)		
Agenzie Mediazione	<i>Pellegrino e Scozzari</i>	1021,50		
Immobiliare	<i>Gabetti</i>			
Rif. di vendita 2: Agenzia delle Entrate	<i>Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) II Semestre 2022</i>	750,00	875,00	1000,00
Borsino Immobiliare	<i>Ville e Villini Acquisiti nel mese di aprile 2023</i>	712,00	839,00	967,00

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una proposta di vendita da parte dell’Agenzia di mediazione immobiliare che è prossimo al valore massimo sia dei dati ufficiali pubblicati dall’Agenzia delle Entrate (dati OMI) che da quelli acquisiti dal Borsino Immobiliare.



Prendendo atto di un'acquisizione di dati di vendita compatibili fra di loro, si ritiene sufficiente quanto rilevato e pertanto la scrivente fissa il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra individuati. Pertanto: $\text{€}(1021,50 + 1000,00 + 967,00)/3 = \text{€}996,16$ che in c.t. si approssima ad $\text{€}995,00$.

Vm= €995,00/mq.

Individuato il valore medio al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di merito.

CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di merito.

Per il calcolo dei coefficienti di merito (K), si farà riferimento alla seguente formula: **$K = 1+(p/100)$** , dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi sia agli standards relativi agli spazi esterni pertinenza (standard sociale, servizi e manutenzione) sia a quelli specifici relativi al fabbricato (dimensione, posizione e qualità del manufatto).

I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guide di OMI e delle tabelle pubblicate dal Borsino Immobiliare.

Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi.

Coefficienti per individuazione **K**

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità del lotto rispetto a quelli medi della zona.* Il lotto sul quale insiste l'immobile oggetto di stima risulta occupato per la maggiore superficie dalle altre unità immobiliari,



con un'esigua area comune disponibile solo per l'accesso alle singole proprietà. Si attribuisce un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.

..... **K1 = 0,95**

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari.* Rispetto al contesto e caratteristica tipologica analizzata, il bene oggetto di stima non presenta alcun servizio aggiuntivo. **K2 = 1,00**

K3 = Lo standard di manutenzione dello spazio esterno di pertinenza. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.* Il lotto sul quale insiste l'u.i. oggetto di stima necessita di manutenzione per tutte le parti comuni (muri perimetrali, pavimentazione, ...).

Si attribuisce un deprezzamento pari al 5%. **K3 = 0,95**

K4 = Dimensione. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* L'u.i., stimata con la consistenza prevista dai titoli abilitativi esistenti, ha una superficie residenziale pari a circa mq. 111,00 e una superficie non residenziale (porticato, veranda, corte) pari a circa mq. 231,00, appartiene al segmento di "taglio medio" che nel libero non comporta alcun apprezzamento né deprezzamento. **K4 = 1,00**

K5 = Posizione. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista della relativa esposizione.* L'u.i. si sviluppa su un unico livello di piano terra (-10%), luminosa in quanto presenta tre esposizioni rispettivamente ad est, sud e ovest (+ 5%), con vista mista



(0%). Pertanto, si attribuisce il seguente coefficiente. **K5 = 0,95**

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di manutenzione.* L'appartamento presenta numerose criticità con necessità di ristrutturazione (-10%). **K6 = 0,90**

$$K_{tot} = 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 0,77.$$

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica (V_{mq}), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato (V_m) per il prodotto dei coefficienti attribuiti (K_{tot}).

$V_{mq} = V_m \times K_n = €995,00 \times 0,77 = € 766,15/mq.$ che in c.t. si approssima ad €766,00.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:**

$$V = S_c \times V_{mq} = mq. 165,00 \times €766,00 = €126414,75.$$

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

$$V = R_n / i, \text{ dove:}$$

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

R_n è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO R_n: Per il calcolo del reddito annuo netto (R_n) si applica la



seguinte formula: $R_n = R_l - P$ dove

R_l = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di R_l (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

Per la determinazione del reddito annuo lordo (R_l), occorre conoscere il valore di affitto al metroquadrato di appartamenti ubicati nella stessa area di studio e/o con caratteristiche simili.

Fonti per individuazione Vm.

➤ **RIFERIMENTO DI LOCAZIONE 1: Agenzie di mediazione**

Non sono al momento riscontrabili proposte di locazioni provenienti da Agenzie di mediazione Immobiliare, relative ad immobili ubicati nella stessa area con caratteristiche simili al cespite da stimare.

➤ **RIFERIMENTO DI LOCAZIONE 2: Agenzia delle Entrate – dati OMI**

Pubblicazioni VALORE DI LOCAZIONE (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Monreale (Pa), Fascia Periferica, Zone di Sviluppo del Centro Urbano, codice di zona D1, microzona catastale 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di locazione al metroquadrato acquisiti e relativi a “ville e villini”:

Il Semestre 2022 min. € 2,00 - mas. € 2,80

RIFERIMENTO DI LOCAZIONE 3: Borsino Immobiliare

Pubblicazioni QUOTAZIONI DI LOCAZIONE da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Monreale (Pa), Zone di Sviluppo del Centro Urbano. Si riportano di seguito i valori di locazione al



metroquadrato acquisiti e relativi a “ville e villini”:

min. € 1,89 – medio € 2,28 – mass.€ 2,67

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei dati acquisiti.

Fonti		Valori Locazione		
		(€/mq)		
Rif. di locazione 1: Ag. Mediazione Imm.	-----	-----		
Rif. di locazione 2: Agenzia delle Entrate	Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) II Semestre 2023	2,00	2,40	2,80
Rif. Di locazione 3: Borsino Immobiliare	Ville e villini	1,89	2,28	2,67

Coerentemente all'individuazione dei dati di riferimento nei valori massimi pubblicati nella stima comparativa, si procede come segue:

$$= \text{€}(2,80 + 2,67) / 2 = \text{€}2,74$$

Vm= €2,74/mq.

Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'appartamento.

Pertanto, si avrà:

$$\text{Rm} = \text{€}2,74 \times \text{mq } 165,00 = \text{€ } 452,10$$

Reddito mensile lordo (in c.t.): € 450,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$\text{RI} = \text{€}450,00 \times 12 = \text{€ } 5400,00.$$

P Per la determinazione delle *passività*, si applicherà una detrazione in



percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...). Si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 10%: **P= 10%**

Ottenuto il valore del RI e individuato il valore delle passività, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn):

$$\mathbf{Rn = € 5400,00 - 10\% = € 4860,00.}$$

i Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione, esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo rilevato e le caratteristiche proprie dell'u.i., si attribuisce il seguente indice medio: **i=4,0%**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:**

$$\mathbf{V = Rn/i = € 4860,00/ 4,0\% = € 121500,00.}$$

Si procede al calcolo finale del più probabile valore di mercato.

la media dei valori di stima dei due metodi sopra applicati.

Metodo di stima sintetico comparativo €126414,75

Metodo di stima analitico €121500,00

STIMA VALORE DI MERCATO:

$$€(126414,75 + 121500,00)/2 = € 123957,38$$

Il più probabile valore di mercato (in c.t.)€ 123957,00

Superficie commercialemq. 165,00

Valore unitario (in c.t.)€/mq.751,00

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione con spazio esterno di pertinenza sita nel



Comune di Monreale (Pa), Via Aquino n°3/A, p.t., distinta al catasto fabbricati del Comune di Monreale al foglio 28, part. 1800, sub. 11 avente superficie commerciale mq.165 è pari ad € 123957,00 (euro centoventitremilanovecentocinquantesette/00).

Stima PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta verrà valutato dapprima detraendo dal più probabile valore di mercato stimato, le spese conteggiate del cespite pignorato per la regolarizzazione catastale (in risposta al quesito n°3) e altresì le spese conteggiate per la regolarizzazione urbanistica/edilizia (in risposta al quesito n°6) e, infine, a norma dell'art. 568 c.p.c., trattandosi di una vendita forzata, applicando una riduzione nella misura del 5%.

Calcolo del **Prezzo Base d'asta del cespite pignorato:**

<i>Più probabile valore di mercato</i>	€ 123957,00 –
A dedurre costi regolarizzazione Catastale	€ 2659,00 -
A dedurre costi regolarizzazione Urbanistica/Edilizia	<u>€ 44063,00 =</u>
Valore finale	€ 77235,00 -
ribasso del 5% (in c.t.)	<u>€ 3861,75 =</u>
Totale	€ 73373,25
<u>Prezzo Base d'asta (in c.t.) :</u>	€ 73373,00

(EURO settantatremilatrecentosettantatre/00).

Il PREZZO BASE D'ASTA (detratte le spese per la regolarizzazione Urbanistica/Edilizia e catastale) della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione con spazio esterno di pertinenza sita nel Comune di Monreale (Pa), Via Aquino n°3/A, p.t., distinta al catasto



fabbricati del Comune di Monreale al foglio 28, part. 1800, sub. 11 avente superficie commerciale mq.165 è pari a € 73373,00 (EURO settantatremilatrecentosettantatre/00).

QUESITO N° 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il cespite pignorato costituisce un unico lotto ed è relativo all'intera quota di proprietà in capo al debitore.

Tanto dovuto per il proprio incarico.

Palermo, 30 giugno 2023

Esperto Stimatore

(arch. Giulia Ajello)

