

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 115/2020

CREDITORE PROCEDENTE MAUI SPV S.R.L.

contro

DEBITORE ESECUTATO F A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MAURIZIO PIZZUTO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Fabbricato sito nel Comune di Monreale, contrada Caculla s.n.c.

Foglio 51 p.lla 1158 sub 1 e

Terreno sito nel Comune di Monreale, contrada Caculla s.n.c.

Foglio 51 p.lla 1159



Esperto stimatore: Arch. Gabriella Ammirata



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 16 ottobre 2020 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Gabriella Ammirata, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti al n. 4277 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 21 ottobre 2020 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Maurizio Pizzuto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 18 febbraio 2021.

In data 20 luglio 2021, alle ore 9.00, la scrivente, congiuntamente al custode giudiziario, si recava presso la Stazione dei Carabinieri di Pioppo per procedere all'immissione in possesso del bene staggito.

Successivamente, con comunicazione tramite PEC del giorno 11 febbraio 2025 il Dott. Salvatore Mauro Cassaro, informava la sottoscritta che il Giudice Delegato Dott.ssa Floriana Lupo, con ordinanza del giorno 18 gennaio 2025, aveva nominato la scrivente C.T.U. nella Liquidazione controllata di "A", n. 7/2024, *"per rilevare il valore di stima dell'appezzamento di terreno di pertinenza della villetta su indicata censito in catasto al Foglio 51 p.lla 1159"*.

Il giorno 10 marzo 2025 alle ore 16,30, la scrivente avviava le operazioni peritali recandosi in Monreale, Contrada Caculla per procedere al sopralluogo del bene oggetto di liquidazione.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'immobile n. 1 e il terreno oggetto della liquidazione controllata.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati:



- piena proprietà di un fabbricato sito in Monreale, contrada Caculla, ubicato al piano terra e piano primo, censito al C.F. del Comune di Monreale, al foglio Fg 51 p.lla 1158 sub 1, categoria catastale A/7, numero vani catastali 5, superficie catastale totale 113 m², escluse aree scoperte 103 m²;
- piena proprietà di appezzamento di terreno censito al Catasto terreni del Comune di Monreale al Foglio 51 p.lla 1159.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sugli immobili riportato nell'atto di pignoramento e nei dati della procedura di liquidazione controllata, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 18 ottobre 2005 in notaio Margherita Frosina Rep. n. 21489, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 22/10/2005 ai nn. 57487/33336 da potere di "B" e "C".

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 1)**.

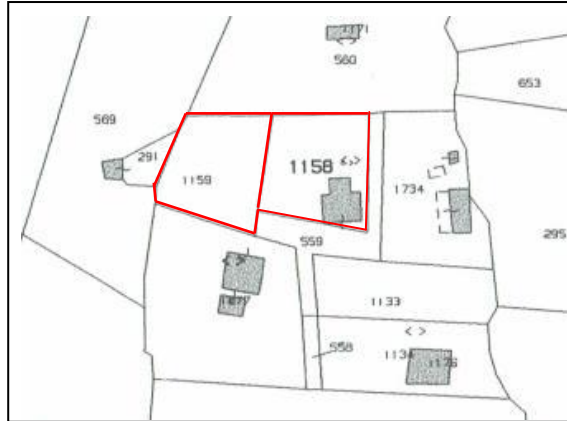
Individuazione e ubicazione degli immobili:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento e della liquidazione controllata si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 2)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

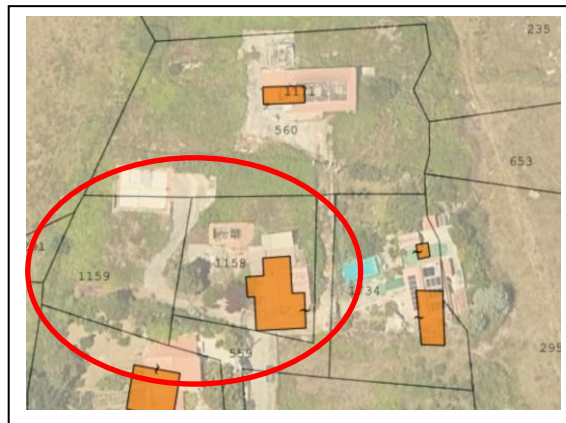


Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un fabbricato, censito al C.F. del Comune di Monreale, al fg. 51, p.lla 1158, oggi sub 3, cat. catastale F/2, e da un appezzamento di terreno censito al Catasto terreni del Comune di Monreale al foglio 51 p.lla 1159.

Tipologia:

Trattasi di un fabbricato che insiste su un lotto di terreno in pendenza, costituito da due piani fuori terra, oggi in pessime condizioni di manutenzione, e occupa in pianta una



superficie di forma quadrangolare, nonché di un lotto di terreno limitrofo (identificato dalla particella 1159), di forma trapezoidale, esteso are 7,80 e anch'esso in pendenza.

L'immobile è costruito, per due lati, quasi in aderenza al confine del lotto, in prossimità della stradella comunale di accesso.

Ubicazione:

Gli immobili sorgono nel Comune di Monreale in una zona collinare isolata, caratterizzata dalla presenza di terreni e villette isolate, tra le frazioni di Pioppo e Giacalone, in prossimità della SP131.

Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato ha struttura portante presumibilmente di tipo misto: piano terra in muratura e solai in latero cemento, piano primo in cemento armato e solai latero cementizi. La copertura è a falde inclinate sostenute da una struttura verosimilmente in legno rivestita da un manto di tegole; i tompagni ed i tramezzi sono in conci di tufo.

Accessi:

Si accede agli immobili da un cancello metallico carrabile, ubicato in prossimità del confine tra le due particelle e da un cancello pedonale sito sulla stradella comunale, in corrispondenza del fronte sud,

Confini:

Il fabbricato confina:

- A nord con particella 560;
- A sud con strada comunale, particella 559;
- A est con strada comunale, particella 559;
- A ovest con particella 1159

Il terreno confina:

- A nord con particella 560;
- A est con particelle 1158 e 559;
- A sud con particella 1077;



- A ovest con particelle 291 e 569.

Pertinenze:

Costituiscono pertinenze esclusive del fabbricato: le terrazze nord e ovest, poste a piano 1°, e il magazzino a piano terra.

Dotazioni condominiali:

Trattandosi di fabbricato isolato non vi sono dotazioni condominiali

Composizione interna

Si accede al fabbricato al piano terra, da un ingresso posto sul prospetto ovest e, al primo piano, mediante una terrazza esterna raggiungibile da una scaletta posta all'estremità destra del fronte ovest, che costituisce la copertura di una cantina e di una cisterna limitrofi all'abitazione, non comunicanti.

L'immobile, nella sommaria raffigurazione planimetrica redatta dalla sottoscritta dal confronto con la planimetria catastale, non avendo potuto eseguire il rilievo metrico a causa delle precarie condizioni di stabilità, è composto a piano terra da: ingresso, salone, veranda in aggetto, un vano, cucina, w.c., disimpegno, scala di collegamento con il piano primo (foto 9- 12); al primo piano è formato da: tre vani, un disimpegno, un wc doccia (foto 13- 18); dispone di un terreno di pertinenza circostante.

L'accesso al lotto di terreno identificato dalla particella 1159 avviene dal cancello metallico di cui si è detto, che immette su una stradella asfaltata in pendio che attraversa il lotto in corrispondenza del confine con la particella 1158.

Il terreno, esteso m² 780, è destinato catastalmente a vigneto ed è caratterizzato da una forte pendenza, non è coltivato ed è ricoperto da vegetazione spontanea.

In corrispondenza del confine a sud è parzialmente recintato e non sono presenti altri elementi materiali atti a segnare i restanti limiti di proprietà.

Si rileva, alla fine della stradella, la presenza di una platea in cemento armato, pavimentata, delimitata per un lato da un muro di sostegno in c.a. (Foto 4-5-6).



Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

il fabbricato presenta segni di carenze strutturali macroscopiche (foto 21 - 22); lo stato di manutenzione e conservazione della costruzione è pessimo. L'immobile, nelle condizioni rilevate nel corso dei sopralluoghi può essere definito dalla sottoscritta: *“instabile, pericolante e a rischio di crollo”*.

Il terreno è in stato di abbandono, coperto da vegetazione spontanea

Attestato di prestazione energetica:

Il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Come sarà precisato successivamente non si tiene conto dei costi relativi alla sua redazione.

Fotografie del Fabbricato



Foto 1 – Vista fronte nord



Foto 2 – Vista fronte sud





Foto 3 – Vista fronte est



Foto 4- cancello pedonale



Foto 5 - ingresso al fabbricato dal fronte ovest





Foto 6- ingresso al fabbricato dalla terrazza al piano primo



Foto 7 – ingresso piano terra



Foto 8 – Ambiente di piano terra



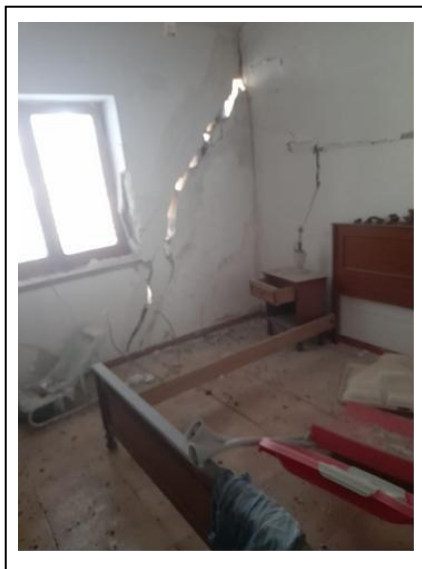


Foto 9– Ambiente di piano terra

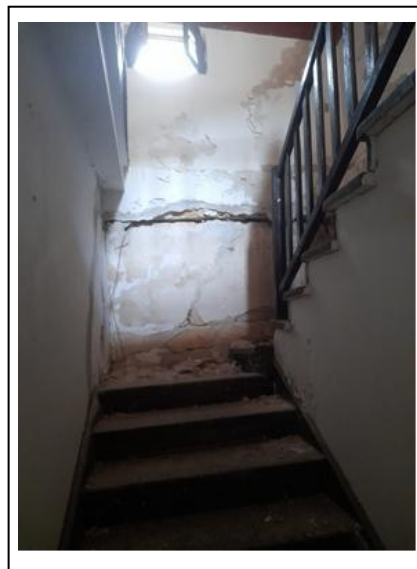


Foto 10– scala di collegamento al piano 1°

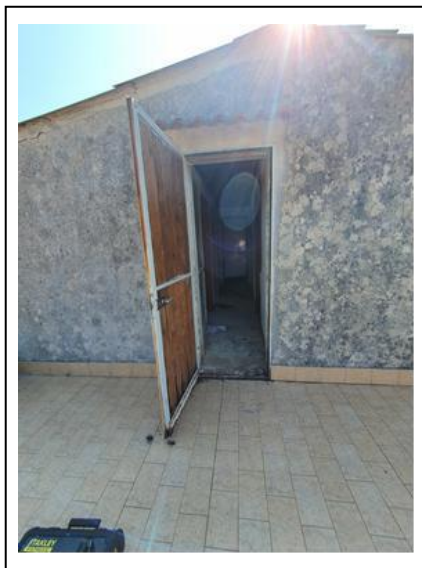


Foto 11– ingresso al piano 1° dalla terrazza



Foto 12 – corridoio di disimpegno



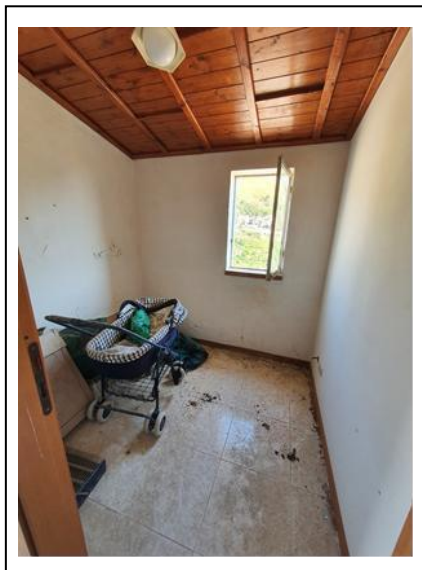


Foto 13 – vano 1 piano primo



Foto 14 – vano 2 piano primo

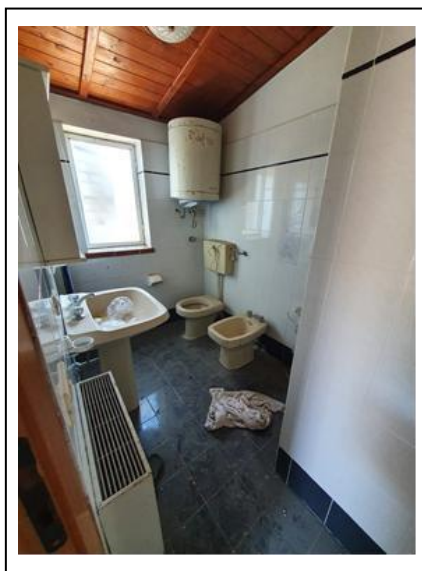


Foto 15– w.c. piano primo



Foto 16– vano 3 piano primo



Fotografie del Terreno



Foto n. 1 Cancelli di ingresso al lotto



Foto n. 2 Cancelli di ingresso visto dalla strada all'interno del lotto



Foto n. 3 Vista del confine sud del lotto





Foto n. 4 Strada di accesso all'interno del lotto



Foto n. 5 Muro di sostegno e platea in c.a



Foto n. 6 Muro di sostegno e platea in c.a



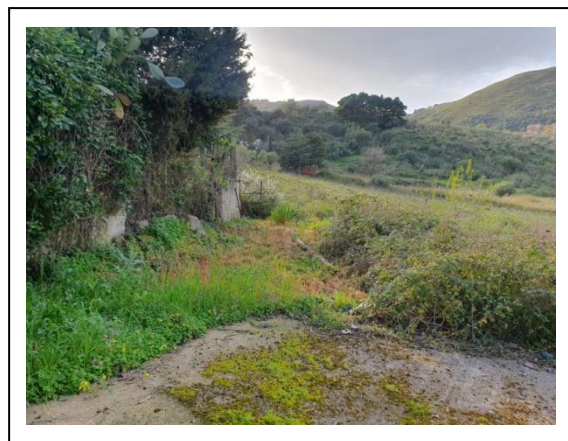


Foto n. 7 Vista confine ovest



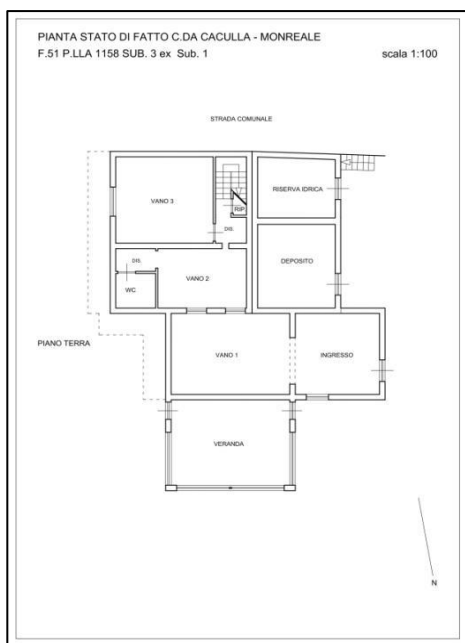
Foto n. 8 Vista confine est



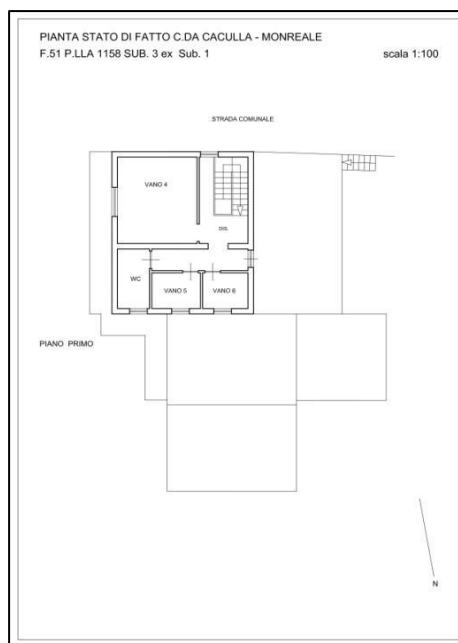
Foto n. 9 Vista confine nord



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Pianta piano terra- All.3



Pianta piano primo - All.3

Superficie utile interna:

In base ai criteri tratti dal DPR 138/1998, nel caso di edificio residenziale di tipo unifamiliare, è misurata al netto delle murature esterne e al lordo dei muri interni e delle pareti divisorie, include le pertinenze di tipo esclusivo opportunamente omogeneizzate e risulta pari a $m^2 69,80$.

Superficie commerciale:

La superficie del **fabbricato** è calcolata secondo i criteri tratti dal DPR 138/1998 ed è pari a $m^2 81,94$.

Altezza utile interna: è pari a m 3,00 circa.

Per la superficie del **terreno**, non essendo possibile misurare i confini sui luoghi per l'assenza di altri elementi materiali atti a delimitare la suddetta particella, la sottoscritta assumerà quale superficie per la determinazione del valore dell'area quella nominale indicata nella visura catastale, pari a $m^2 780,00$.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Il **fabbricato** è identificato al C.F. del Comune di Monreale, al foglio 51, particella 1158, oggi sub 3 (ex sub 1 e 2), Contrada Caculla s.n.c., piano terra e piano primo cat. F/2, unità collabente.

In ordine alla genesi catastale del sub 2 la sottoscritta, dopo aver effettuato ulteriori accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali, ha verificato che, a seguito di Accertamento d'Ufficio del 24/11/2011, gli ampliamenti realizzati al piano terra del fabbricato sono stati identificati con il sub 2.

Successivamente il bene è stato individuato con i subalterni 1 e 2 e in data 22/04/2022 sono stati soppressi i detti subalterni generando il sub 3.

Il **terreno** è identificato al C.T. del Comune di Monreale, al foglio 51, particella 1159, Contrada Caculla s.n.c., qualità vigneto, superficie are 7.80.

Le visure catastali attuali e storiche (**All. 1**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento ad eccezione di quanto detto riguardo il fabbricato.

Intestatari catastali degli immobili: "A"

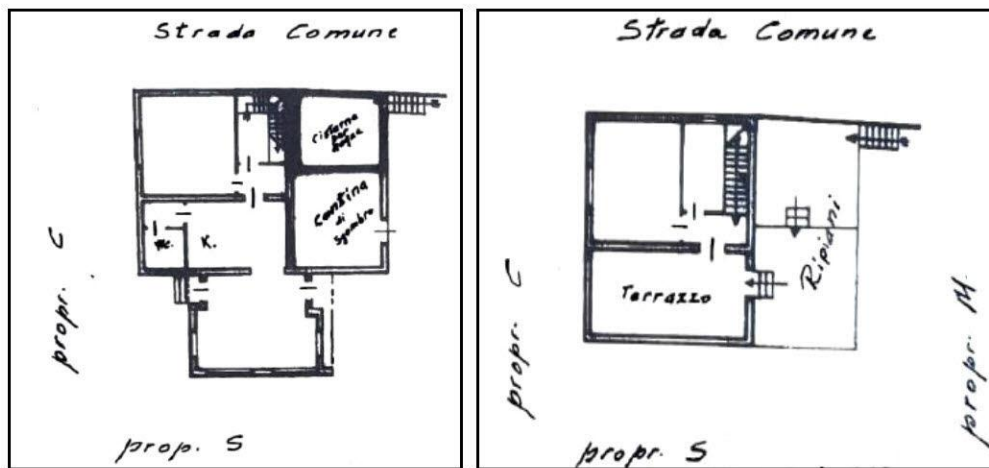
Planimetria catastale:

Dal confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi (**All. 3**), la planimetria catastale presentata il 12 marzo 1997 (**All. 4**), risulta che l'immobile è stato oggetto di modifiche interne che hanno comportato un ampliamento della superficie utile e un aumento della volumetria, consiste in:

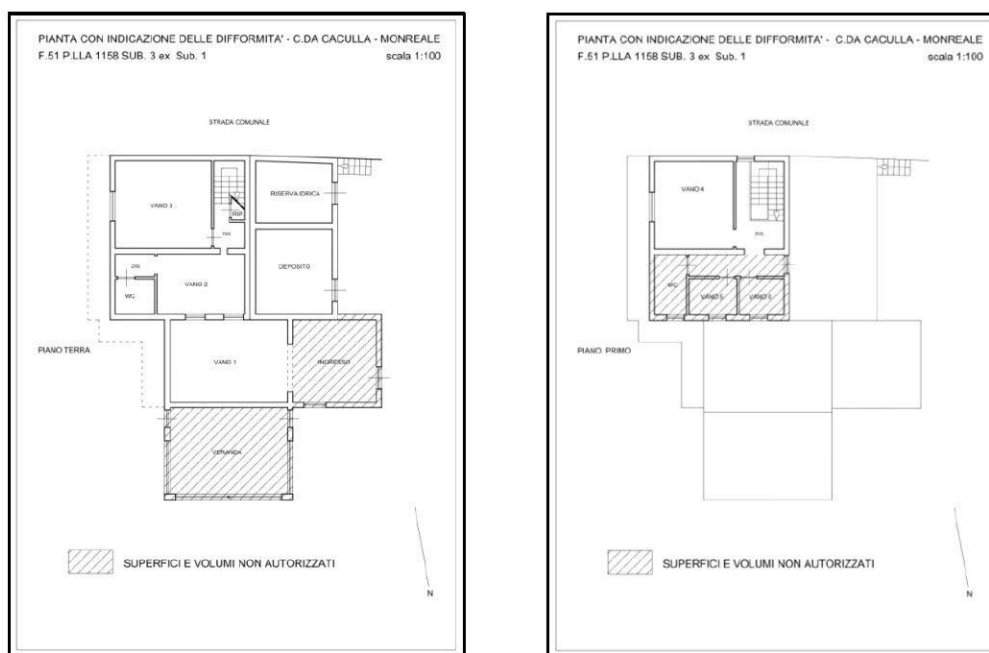
- realizzazione, a piano terra, di due corpi aggiunti: vano di ingresso in corrispondenza del fronte ovest e veranda a sbalzo sul fronte nord;
- realizzazione di un vano nel piano sottostante la detta veranda a sbalzo;
- chiusura del terrazzo di primo piano per la realizzazione di due vani, un corridoio di disimpegno e del w.c. doccia;
- nuova realizzazione di vani finestra e vani porta;
- diversa distribuzione degli ambienti interni di piano terra e primo piano.



Come accertato tali opere sono state eseguite in assenza di autorizzazione. Poiché le difformità sopra descritte non sono regolarizzabili sotto il profilo urbanistico-edilizio, come meglio precisato in risposta al QUESITO 6, occorrerà prevedere il ripristino dello stato originario dei luoghi.



Estratto planimetria catastale piano terra Estratto planimetria catastale piano 1° (All.4)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 5)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Fabbricato monofamiliare, oggi unità collabente, ubicato in Monreale, Contrada Caculla s.n.c., piano terra e piano primo;

appezzamento di terreno limitrofo, destinato catastalmente a vigneto, oggi non coltivato e ricoperto da vegetazione spontanea.

Il fabbricato è composto, a piano terra da: ingresso, salone, veranda in aggetto, un vano, cucina, w.c., disimpegno, scala di collegamento con il piano primo, al primo piano è formato da: tre vani, un disimpegno, un wc doccia;

Confinante con particella 560 a nord; con strada comunale, particella 559 a sud; con strada comunale, particella 559 a est; con particella 1159 a ovest.

Censito al C.F. al **foglio 51, p.lla 1158, sub 3** (ex sub 1 e sub 2).

Il terreno confina a nord con particella 560; a est con particelle 1158 e 559; a sud con particella 1077; a ovest con particelle 291 e 569.

Censito al C.T. al **foglio 51, p.lla 1159, esteso are 7.80.**

Il fabbricato è dotato di Concessione Edilizia in sanatoria n. 222 del 18 luglio 2005.

Non è dotato di Certificato di abitabilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e i grafici allegati all'istanza di C.E. in sanatoria sono emerse le seguenti difformità: realizzazione, al piano terra, di un nuovo volume sul fronte ovest e sul fronte nord; realizzazione, al piano primo, di un nuovo volume in sostituzione dell'originaria terrazza.

Dette opere sono state eseguite senza alcuna autorizzazione e, da quanto appreso da colloqui informali svolti presso gli Uffici preposti, non sussistono le condizioni di sanabilità.

Si ritiene necessario ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alla Concessione Edilizia in Sanatoria, mediante la demolizione dei corpi aggiunti.

I costi necessari per il ripristino dello stato originario della unità immobiliare risultano pari a **€ 12.000,00** circa.



Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Monreale al foglio 51, particella 1159, qualità vigneto, classe 3, superficie m² 780, reddito dominicale Euro 6,45, reddito agrario Euro 2,01.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO: Euro 15.581,00 (Euro Quindicimilacinquecentottantuno/00)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Gli immobili, fabbricato e terreno, sono pervenuti al debitore in forza di atto di compravendita del 18 ottobre 2005, Rep. n. 21489, in Notaio Margherita Frosina, trascritto il 22/10/2005 ai nn. 57487/33336, da potere dei Signori “B” e “C” (atto di compravendita in atti).

A “B” e “C” il terreno su cui è stato costruito il fabbricato era pervenuto in forza di atto di compravendita del 15/12/1977 in Notaio Bernardo Puccio di Palermo, Rep. n. 48626, trascritto il 05/01/1978 ai nn. 537/386.

Il terreno, identificato dalla particella 1159, era pervenuto a “B” e “C” per atto di compravendita del 28/09/1988 a rogito del Notaio Dott. Enrico Maccarone, Rep. n. 11275, trascritto il 04/10/1988 ai nn. 41475/31412.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Il fabbricato, parte della presente procedura esecutiva, è stato costruito in assenza di concessione edilizia.

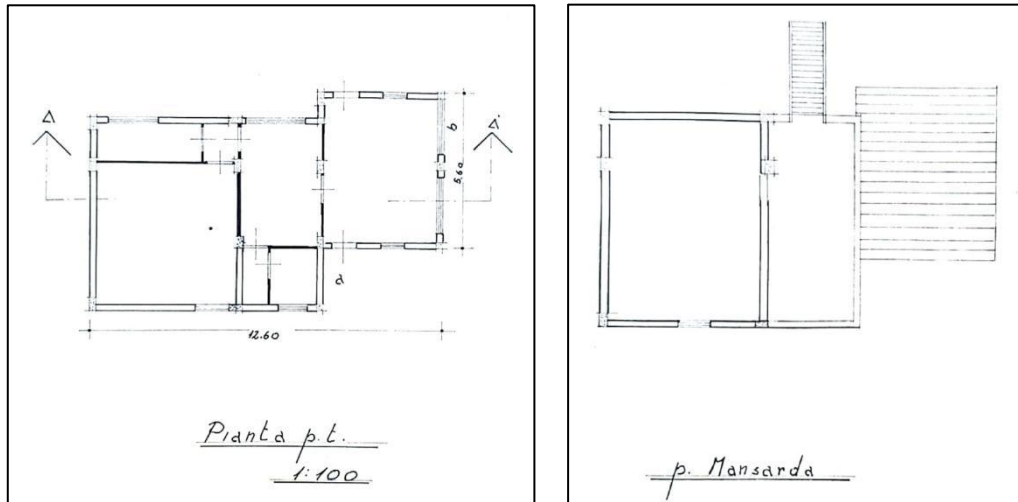
Per l'immobile in esame, in data 4 novembre 1985, è stata presentata al Comune di Monreale, domanda di Concessione in sanatoria ai sensi della legge del 28 febbraio 1985 n. 47, protocollo n. 24.

In data 18 luglio 2005 è stata rilasciata, dal Dirigente del Settore Urbanistica, Ufficio Condono, Concessione Edilizia in sanatoria n. 222 (**All. 6**).



Non risulta rilasciato dal Comune di Monreale certificato di abitabilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 3**) e i grafici allegati all'istanza di concessione edilizia in sanatoria (**All. 6**), si rilevano alcune difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (**All. 7**), eseguite in assenza di comunicazione e/o autorizzazione.



Estratto grafico del progetto autorizzato



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Le modifiche realizzate hanno determinato un aumento della superficie utile e della volumetria a seguito della costruzione al piano terra di due corpi di fabbrica in corrispondenza del prospetto Ovest, destinati a riserva idrica, deposito ed ingresso, e di un altro ambiente chiuso a veranda sul prospetto Nord. Altra modifica ha riguardato, al piano superiore, la chiusura dell'originaria terrazza per la realizzazione di due vani, un w.c. e un disimpegno, la demolizione di una scala esterna di collegamento e la realizzazione di una scala interna in c.a.. Dette opere sono state eseguite senza alcuna autorizzazione, in difformità alla Concessione Edilizia rilasciata, e in quanto appreso da colloqui informali svolti presso gli Uffici preposti, non sussistono le condizioni di sanabilità.

In relazione a quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene necessario ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alla Concessione Edilizia in Sanatoria, mediante la demolizione dei corpi aggiunti sul fronte nord, sul fronte ovest e sull'originaria terrazza.

I costi necessari per il ripristino dello stato originario della unità immobiliare, comprendenti la demolizione dei volumi abusivi e il ripristino della terrazza, sono stati stimati sulla base del prezzario Opere pubbliche della Regione Siciliana anno 2022 e di analisi dei prezzi, accuratamente raffrontati con i prezzi praticati, per lavori simili, da Ditte specializzate operanti nel settore.

L'importo dei lavori, in base al computo metrico (**All. 8**), è pari a **€ 12.000,00**.

Per la regolarizzazione di tali opere, da informazioni assunte presso gli Uffici preposti, occorrerà provvedere alla Comunicazione dei suddetti lavori mediante la presentazione di una CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

In relazione a quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile risultano le seguenti:

- Diritti di istruttoria	€ 70,00
- Competenze tecniche (C.I.L.A.)	<u>€ 3.000,00</u>
Per un importo complessivo di	€ 3.070,00



Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico – edilizia, da detrarre dal valore di stima dell'immobile pignorato, come in precedenza calcolate, risultano pari a circa:

€ 12.000,00 + € 3.070,00 = **€ 15.070,00**

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

Si ribadisce che il fabbricato è **pericolante** e che le demolizioni dei corpi aggiunti sono necessarie limitatamente ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

Tra le spese da quantificare, non sono state considerate le opere per il consolidamento e la ristrutturazione dell'immobile ad uso abitativo, compresi gli adempimenti tecnici amministrativi (aggiornamento planimetrie catastale, comunicazione S.C.I.A., S.C.A., e redazione A.P.E.).

La sottoscritta C.T.U. in data 25/03/2025 si è recata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monreale per verificare la destinazione urbanistica della particella 1159 del foglio di mappa 51, su cui ricade il terreno.

In particolare è stato verificato che quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 20 dicembre 2022 nell'ambito dello svolgimento della procedura esecutiva relativa all'immobile identificato dalla particella 1158 del foglio 51 del Comune di Monreale, dall'Area V – Gestione del Territorio del Comune di Monreale (**All. 9**), corrisponde anche alla destinazione della particella 1159.

Infatti nel P.R.G. vigente la particella 1159 del foglio 51 del Catasto Terreni di Monreale *ricade in zona “**Salvaguardia Umana**” (frana).*

Inoltre anche la particella n. 1159 è interessata dal P.A.I. – “Bacino Idrografico del Fiume Oreto”, approvato con D.P.R. n. 91 del 27/03/2007 - con grado di Pericolosità P2 e Rischio Geomorfologico R4.

Secondo le Norme di attuazione del P.A.I. ai sensi dell'art.8 “Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica” - Capo I – Assetto Geomorfologico:



a) nelle Aree a pericolosità “P2”, “P1” e “P0” è consentita l’attuazione dalle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredati da indagini geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore ed estese ad un ambito morfologico o ad un tratto di versante significativo.

Secondo quanto previsto dall’ Art. 21 delle Norme di Attuazione del PRG:

“Nelle zone di salvaguardia umana (frane) e nelle zone boschive, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale ed ecologico (depuratore), si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta, fatte salve le prescrizioni poste dall’ufficio del Genio Civile”.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, anche la particella 1159 ricade, secondo il P.A.I. – “Bacino Idrografico del Fiume Oreto”, all’interno dell’Area con Rischio Geomorfologico molto elevato (R4), per cui, da informazioni assunte presso l’Ufficio tecnico del Comune di Monreale e come risulta dall’art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (Anno 2004), “Nelle aree a rischio molto elevato (R 4) sono esclusivamente consentiti:

- a) *gli interventi di demolizione senza ricostruzione... omissis;*
- c) *gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana”.*

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE

Gli immobili attualmente non sono occupati dal debitore esecutato.

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

Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 15.070,00**;
come determinato in risposta al quesito n. 6.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell’immobile.



Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalle **ispezioni ipotecarie** estratte dalla scrivente in data 18/03/2025 e il 25/06/2025 (**All. 10**) sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 16/02/2017 - Registro Particolare 4432 Registro Generale 5701, Tribunale di Palermo Atto Giudiziario – Pignoramento immobiliare del 05/01/2017 a favore di Unicredit S.p.A. contro “A”, dichiarato improseguibile in data 11/04/2018;
- TRASCRIZIONE del 22/04/2020 - Registro Particolare 11074 Registro Generale 16077, Tribunale di Palermo Atto Giudiziario – Pignoramento immobiliare del 01/03/2020 a favore di Prisma SPV S.r.l. contro “A”;
- TRASCRIZIONE del 20/09/2024 - Registro Particolare 36144 Registro Generale 44588, Tribunale di Palermo Repertorio 42 del 28/03/2024 Atto Giudiziario - Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata;
- ISCRIZIONE del 22 ottobre 2005 ai nn. 57488/18479, derivante da mutuo fondiario, a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A. contro “A”.

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

I beni non ricadono su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esiste un condominio costituito.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico dei cespiti pignorati.



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

Criterio di stima

Si effettua la stima del fabbricato, nelle condizioni statiche (precarie) e di manutenzione (stato fatiscente) in cui si trova, con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.

I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq 81,94** così calcolati. Ai fini della valutazione la sottoscritta, riguardo alle difformità rilevate, fa riferimento ai grafici allegati alla domanda di Concessione edilizia in sanatoria (**All. 6**).

Gli interventi eseguiti, per cui si ritiene necessario il ripristino dello stato originario dei luoghi, hanno alterato la consistenza e la volumetria complessiva dell'edificio comportando una modifica dei fronti nord ed ovest.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	71,86 m ²	1,00	71,86 m ²	3	Terra
Mansarda	28,80 m ²	0,15	4,32 m ²	-	1°
Terrazza	19,20 m ²	0,30	5,76 m ²	-	1°

Superficie commerciale totale abitazione m² 81,94



Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), del Borsino Immobiliare, nonché tramite la consultazione di annunci di vendita di immobili analoghi, su siti internet di operatori del settore immobiliare, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni da confrontare risulta che, in base alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio del Comune di Palermo, aggiornate al secondo semestre dell'anno 2024 e relative alla zona "*Suburbana/LOC. GIACALONE – PEZZINGOLI – CACULLA – BARONE - CELSI MICCINI*" (Codice di zona: E4 - Microzona catastale n.: 4) Tipologia Prevalente: ville e villini; Destinazione Residenziale, Comune di Monreale, in stato conservativo normale, il valore venale unitario delle *ville e villini*, varia da un minimo di €/m² 550,00 a un massimo di €/m² 800,00.

Il Borsino immobiliare fornisce per il Comune di Monreale, per la stessa zona, tipologia "***Ville e villini***", valori di mercato compresi tra €/m² 553,00 e €/m² 829,00 (**All. 11**); i valori indicati su siti internet di operatori del settore immobiliare attribuiscono delle quotazioni comprese tra €/m² 450,00 e €/m² 950,00.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, all'ubicazione, allo stato di manutenzione e conservazione, al grado di finitura, si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario la media dei valori più bassi, pari a:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/m}^2 (550,00 + 553,00 + 450,00) : 3 = \text{€/m}^2 517,67.$$

L'attribuzione del valore unitario comprende, secondo i risultati ottenuti dall'analisi di mercato, l'incidenza dell'area del lotto di terreno circostante, esteso circa m² 600, su cui insiste l'immobile, identificato dalla particella 1158.

Partendo dal suddetto valore si procede nella stima applicando dei coefficienti correttivi e precisamente:

- per tenere conto delle condizioni statiche ed igieniche del fabbricato più le spese occorrenti per il consolidamento, comprese le spese tecniche ed amministrative si è operato un abbattimento del 35%;

In definitiva, il valore venale unitario (Vu) è stato così determinato:



$$V_u = \text{€}/\text{m}^2 517,67 \times 0,65 = \text{€} 336,48$$

Il più probabile valore di stima del fabbricato (Fg 51 particella 1158) **è di euro**

27.571,17, dato da:

$$\text{€}/\text{m}^2 336,48 \times \text{m}^2 81,94 = \text{€} 27.571,17$$

(Euro ventisettemilacinquecentosettantuno/17)

Dal valore di stima del fabbricato si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: **€ 15.070,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 15.070,00.**

$$V = \text{€} 27.571,17 - \text{€} 15.070,00 = \text{€} 12.501,17$$

STIMA DEL TERRENO

Si effettua la stima del terreno con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili, che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.

Il raffronto è stato realizzato con specifiche indagini di mercato, direttamente eseguite dalla sottoscritta, sull'andamento del mercato fondiario locale.

Per determinare il valore di mercato del terreno oggetto di liquidazione la sottoscritta ha eseguito delle ricerche sui siti internet di operatori del settore immobiliare, comparando il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili al bene oggetto di valutazione e ricadenti nella stessa zona territoriale.

Si fa riferimento alla superficie nominale indicata nella visura catastale **(All. 1).**

Superficie

Are 7,80

Determinazione della scala dei prezzi noti

Dalle indagini condotte sugli annunci di vendita pubblicati sui siti internet di operatori del settore immobiliare riportanti recenti annunci di vendita (*www.immobiliare.it*, *www.idealista.it*, *www.toscana.it*, *www.tecnocasa.it*, *www.casaclick.it*) è emerso che i terreni agricoli ubicati nel sopradetto ambito territoriale, con caratteristiche simili, vengono offerti in vendita a valori oscillanti tra i 5,00 €/mq e



i 10,00 €/mq secondo le caratteristiche intrinseche (accessibilità, morfologia, presenza di impianti di irrigazione, recinzioni etc.).

In particolare, per tenere conto dell'acclività dei luoghi, che il terreno è occupato in parte dalla stradella di accesso al lotto e in parte da una platea di circa 100 metri quadrati, si ritiene congruo attribuire come valore unitario il più basso dei valori anzidetti, pari a €/m² 5,00.

Valore venale unitario (Vu):

$$Vu = \text{€/m}^2 \text{ 5,00}$$

Il più probabile valore di stima del terreno (Fig 51 particella 1159) **è di euro 3.900,00, dato da:** $\text{m}^2 780 \times \text{€/m}^2 \text{ 5,00} = \text{€ 3.900,00}$.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Pertanto, **il più probabile valore di mercato degli immobili è di euro 16.401,17 (sedicimilaquattrocentouno/17 euro).**

$$\text{€ 12.501,17} + \text{€ 3.900,00} = \text{€ 16.401,17}$$

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore d'uso, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

$$\text{€ 16.401,17} - 5\% \text{ di } \text{€ 16.401,17} = \text{€ 15.581,11 (che si arrotondano in € 15.581,00)}.$$

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

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

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 - visure catastali storiche;

ALLEGATO 2 - ortofoto e sovrapposizione mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps;



ALLEGATO 3 - planimetrie dello stato di fatto;

ALLEGATO 4 - planimetrie catastali;

ALLEGATO 5 - planimetrie dello stato di fatto con indicazione delle difformità rispetto alla planimetria catastale;

ALLEGATO 6 - concessione Edilizia Sanatoria edilizia L. 47/85 e grafici;

ALLEGATO 7 - planimetrie dello stato di fatto con indicazione delle difformità rispetto ai grafici di progetto autorizzato;

ALLEGATO 8 - computo metrico estimativo;

ALLEGATO 9 - certificato di destinazione urbanistica;

ALLEGATO 10 - ispezione ipotecaria;

ALLEGATO 11 - valori tabelle OMI e Borsino immobiliare;
documentazione fotografica.

Palermo, 27 giugno 2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Gabriella Ammirata

