

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 134/2024  
LOTTO N. UNICO  
Esperto stimatore: Ing. Maurizio Sulli



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 134/2024**

CREDITORE PROCEDENTE **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**  
*contro*



DEBITORE ESECUTATO **(A) + (B)**



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE**



CUSTODE GIUDIZIARIO: **AVV. MAURIZIO PIZZUTO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**



Piena proprietà dell'appartamento sito in **Monreale**,  
**Cortile Chiasso Cavaliere n. 7**, piano terra e piano primo  
al C.F. al **foglio MU, p.lla 727, sub 1**



Esperto stimatore: **Ing. Maurizio Sulli**



## INDICE

1.	PREMESSA .....	3
2.	<b>QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>3</b>
3.	<b>QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE (LOTTO UNICO).....</b>	<b>6</b>
4.	<b>QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>10</b>
5.	<b>QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO.....</b>	<b>12</b>
6.	<b>QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>14</b>
7	<b>QUESITO N. 6: REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....</b>	<b>15</b>
8	<b>QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>19</b>
9	<b>QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....</b>	<b>19</b>
10	<b>QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE .....</b>	<b>20</b>
11	<b>QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....</b>	<b>21</b>
12	<b>QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....</b>	<b>21</b>
13	<b>QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....</b>	<b>21</b>
14	<b>QUESITO N. 13: EVENTUALE STIMA DELLA SOLA QUOTA.....</b>	<b>26</b>
	<b>ELENCO ALLEGATI .....</b>	<b>27</b>



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

### 1. PREMESSA

Con provvedimento del 7/10/2024 il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto, Ing. Maurizio Sulli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5730 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 11/10/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1° c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode, Avv. Maurizio Pizzuto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 21/10/2024.

In data 18/12/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (v. **All. 1**).

### 2. QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile sito in Monreale, Cortile Cavaliere n. 7 (identificato anche come Cortile Chiasso Cavaliere n. 7), piano terra e primo piano.

La presente relazione, in particolare, riguarda il **lotto di vendita n. 1 (unico)**.

L'immobile del **LOTTO N. 1 (UNICO)** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- diritto di piena proprietà in capo agli esecutati, "*coniugi in regime di comunione legale*" dell'immobile sito "*in Monreale (Pa), Cortile Cavaliere n. 7, piano T-1, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio MU particella 727 sub 1**, cat. A/4, classe 5<sup>^</sup>, vani 4,5 RC Euro 185,92*".

#### Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello nella loro titolarità in forza di:



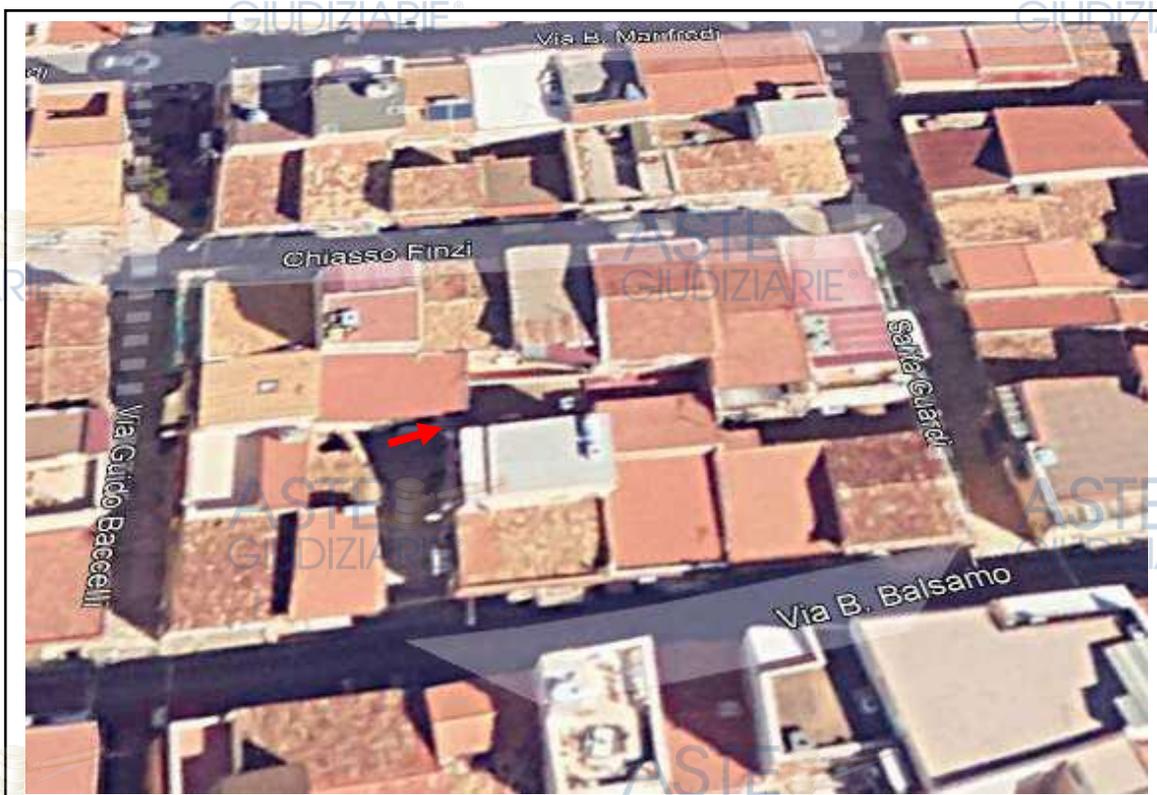
- atto di compravendita del 6/11/2006 rogito in Palermo dal notaio Maria Assunta Lo Piccolo, Rep. 15828, Racc. 838 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 7/11/2006 ai nn. 68807/39009 (**All. 5.1, titolo di proprietà**).

#### **Dati catastali:**

I dati catastali (foglio, p.lla e subalterno) dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuale e storica (**All. 3.1 e 3.2**).

#### **Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 2.2**) 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



### 3. QUESITO N. 2 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE (LOTTO UNICO)

Il lotto è costituito da un appartamento censito al C.F. del Comune di Monreale, al **fg. MU, p.lla 727, sub. 1**, cat. catastale A/4, superficie catastale **mq 74** (v. **Allegati 3.1 e 3.2**).

**Tipologia:** L'immobile pignorato è costituito da un appartamento.

**Ubicazione:** Cortile Chiasso Cavaliere n. 7 (in atti cortile Cavaliere n. 7), in una fascia centrale del Comune di Monreale (v. **All. 2.1**, Foto n. 1 e n. 2).

**Caratteristiche strutturali:** L'immobile fa parte di un edificio con struttura portante di tipo misto (in muratura ed in c.a.) e solai in latero-cemento composto da piano terra, primo piano e lastrico solare di copertura accessibile.

**Accessi:** Diretto da Cortile Chiasso Cavaliere (v. **All. 2.1**, Foto n. 1 e n. 2).

**Confini:** L'appartamento confina con Cortile Chiasso Cavaliere e con proprietà di altre ditte insistenti sulle p.lle 726, 728, 737, 738, 739 e 740 del C.F.

**Pertinenze:** Lastrico solare accessibile dal primo piano per il tramite di scala a chiocciola.

**Dotazioni condominiali:** Non si tratta di un immobile in condominio.

**Composizione interna:** L'appartamento è così composto:

- al piano terra da: cucina/soggiorno non disimpegnata dall'ingresso su Cortile Chiasso Cavaliere, w.c.b. privo di finestra e piccolo ripostiglio in sottoscala.
- al primo piano da: zona di disimpegno, n. 2 camere da letto prive di finestre e w.c./lavanderia anch'esso privo di finestra.

Il collegamento tra il piano terra ed il primo piano avviene per il tramite di corpo scala interno. E' possibile accedere alla copertura del fabbricato per il tramite di una scala a chiocciola che immette ad un piccolo torrino provvisto di porta.

Sulla scorta del sopralluogo eseguito il 18/12/2024 (v. **All. 2.1**, Foto nn. 1-9) si dà atto che:

- la pavimentazione interna dell'appartamento è costituita da piastrelle in ceramica. Lo zocchetto battiscopa è in ceramica;
- le pareti del w.c.b. di piano terra e del w.c. di primo piano sono provviste di rivestimento in piastrelle;
- la scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano ha pedate, alzate e zocchetto in marmo. Detta scala è provvista di ringhiera metallica;

- la scala a chiocciola di accesso al terrazzo ove è in metallo;
- le pareti ed i soffitti degli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili per interni. Una parete del vano soggiorno di piano terra è provvista di rivestimento parietale con effetto mattoni a faccia vista tinteggiati. Si dà atto della presenza di alcune contro-pareti con relativa intercapedine d'aria che sono state realizzate per lenire e/o inibire per quanto possibile fenomeni di degrado connessi a processi di risalita capillare dell'umidità proveniente dal terreno di fondazione;
- sono presenti alcune zone provviste di contro-soffitto con corpi illuminati da incasso;
- la porta di accesso di piano terra è costituita da una persiana in alluminio elettrocolorato provvista di grata protettiva metallica. L'infisso di primo piano è in alluminio e vetri e provvisto di serranda oscurante;
- gli infissi interni sono in legno tamburato;
- l'unità immobiliare in argomento è munita di impianto idrico, di scarico, citofonico ed elettrico. Non è presente impianto di riscaldamento.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti.** L'immobile si trova al suo interno in buono stato di manutenzione essendo stato oggetto di un intervento di ristrutturazione interna. Il prospetto esterno necessita di locali interventi manutentivi.

Relativamente agli impianti si segnala che non risulta documentata l'esistenza delle certificazioni degli impianti installati attestanti la loro conformità alle regolamentazioni e/o ultime normative vigenti (ad esempio D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.) e che esse non sono state consegnate al C.T.U. nella fase delle operazioni peritali. Conseguentemente, poiché in assenza di dette certificazioni non può escludersi aprioristicamente, specialmente, per le parti degli impianti non a vista e/o di non agevole o difficile ispezione l'eventualità di dover procedere ad un loro eventuale adeguamento (anche locale) alle vigenti normative (D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), si è forfettariamente tenuto conto di questo aspetto nell'ambito dell'applicazione del coefficiente di differenziazione legato allo stato d'uso ed alle condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. Si rinvia alla consultazione del

**Par. 13** per approfondimenti.

**Attestato di prestazione energetica:** Non presente (v. **All. 4**). Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima si indica in **€ 200,00**.

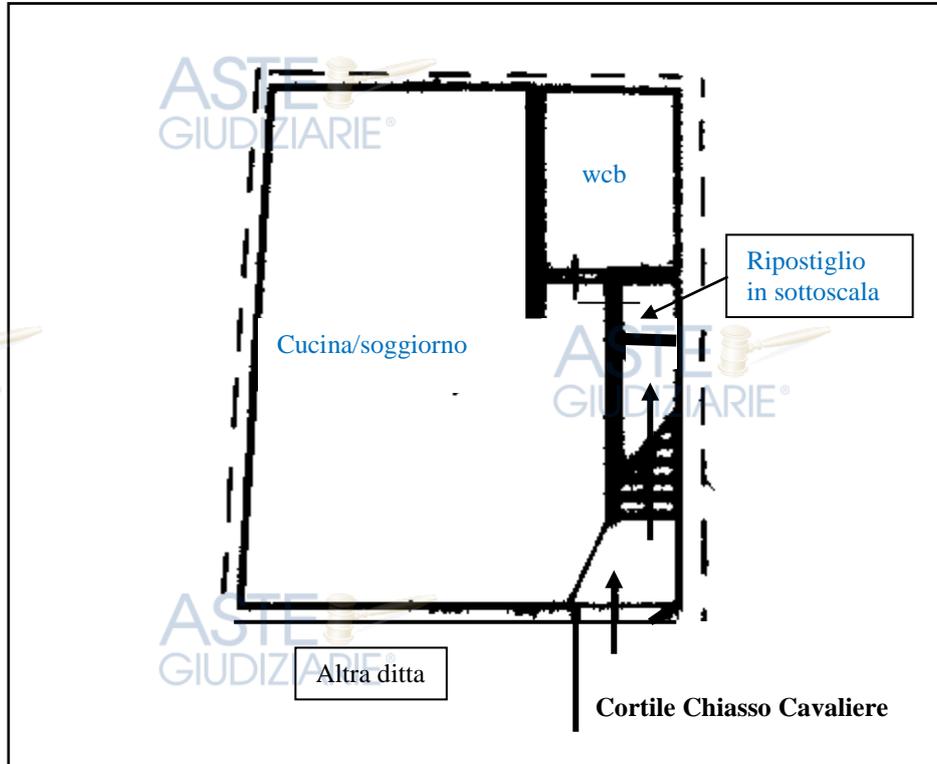


**Fotografie dei luoghi:** Si riportano di seguito alcune fotografie relative all'edificio ed agli ambienti interni provviste delle relative didascalie (v. anche **Allegato 2.1, Foto nn. 1-9**)

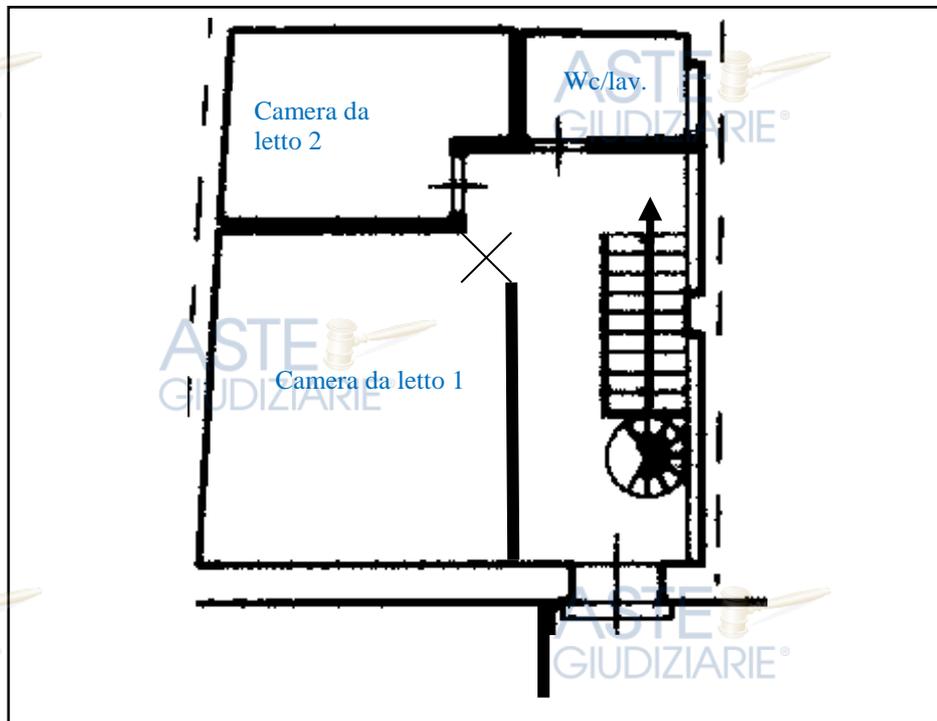
	
<b>Foto n. 1</b> – Immobile sito in Monreale, Cortile Chiasso Cavaliere n. 7, p.t. e 1°	<b>Foto n. 4</b> – Immobile sito in Monreale, Cortile Chiasso Cavaliere n. 7, piano terra. Cucina-soggiorno.
	
<b>Foto n. 5</b> – Immobile sito in Monreale, Cortile Chiasso Cavaliere n. 7, piano terra. <u>W.c.b.</u>	<b>Foto n. 6</b> – Immobile sito in Monreale, Cortile Chiasso Cavaliere n. 7, piano 1°. Disimpegno.
	
<b>Foto n. 7</b> – Immobile sito in Monreale, Cortile Chiasso Cavaliere n. 7, piano 1°. Camera da letto 1	<b>Foto n. 8</b> – Immobile sito in Monreale, Cortile Chiasso Cavaliere n. 7, piano 1°. Camera da letto 2

**Documentazione fotografica**



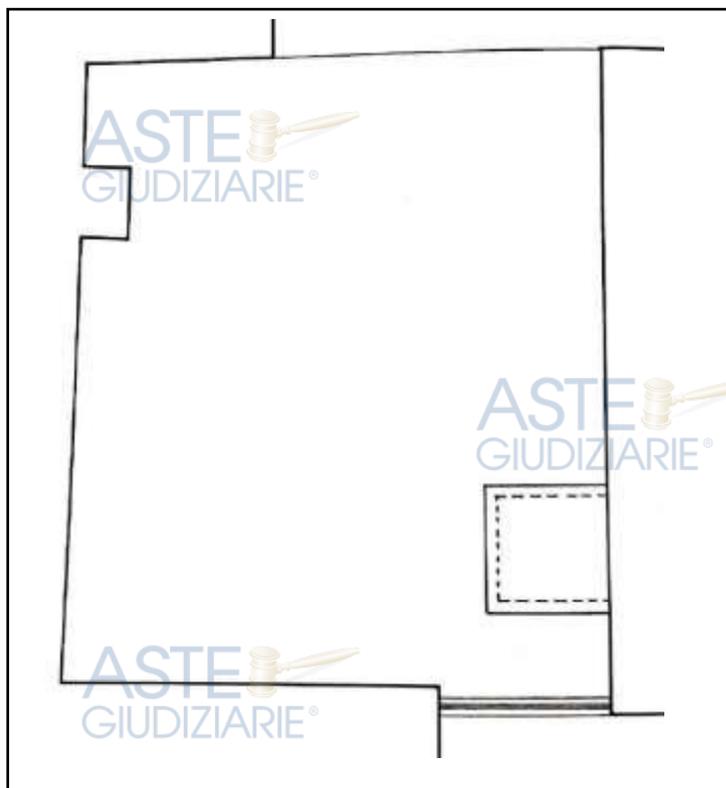


Planimetria piano terra. Stato di fatto (All. 2.2)



Planimetria 1° piano. Stato di fatto (All. 2.2)





**Planimetria lastrico solare (All. 2.2)**

**Superficie utile interna: 67 mq**

**Superficie commerciale:** La superficie commerciale calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12 è pari a **80 mq**.

**Altezza utile interna:** L'altezza utile interna del piano terra è pari a 2,45 m nella zona cucina/soggiorno ed a 2,50 m nel w.c.b. L'altezza utile interna della cameretta di primo piano è pari a 2,60 m, quella della camera da letto è pari a 2,55 m.

#### **4. QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di **Monreale**, al **foglio MU**, **particella 727**, **sub. 1**, Cortile Chiasso Cavaliere n. 7 (fino al 23/05/2001, Cortile Cavaliere n. 7), piano terra e primo piano, cat. A/4, vani catastali 4,5, superficie catastale totale 74 mq.

Le visure catastali, attuale (**All. 3.1**) e storica (**All. 3.2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 5/3/2024, trascritto presso la CC.RR.II. di Palermo in data 8/4/2024 ai nn. 17125/13669.

**Intestatari catastali dell'immobile:**

(A), nato a ..... il ..... (CF. ....) per il diritto di proprietà pari ad ½ in regime di comunione dei beni;

(B), nata a ..... il ..... (CF. ....) per il diritto di proprietà pari ad ½ in regime di comunione dei beni.

**Planimetria catastale:** Lo stato attuale dei luoghi è difforme alla planimetria catastale agli atti del catasto del 23/05/2001 che riporta, tra l'altro, una inversione nell'indicazione del piano atteso che la planimetria di piano terra risulta denominata con la dizione primo piano e viceversa (**All. 3.3**).

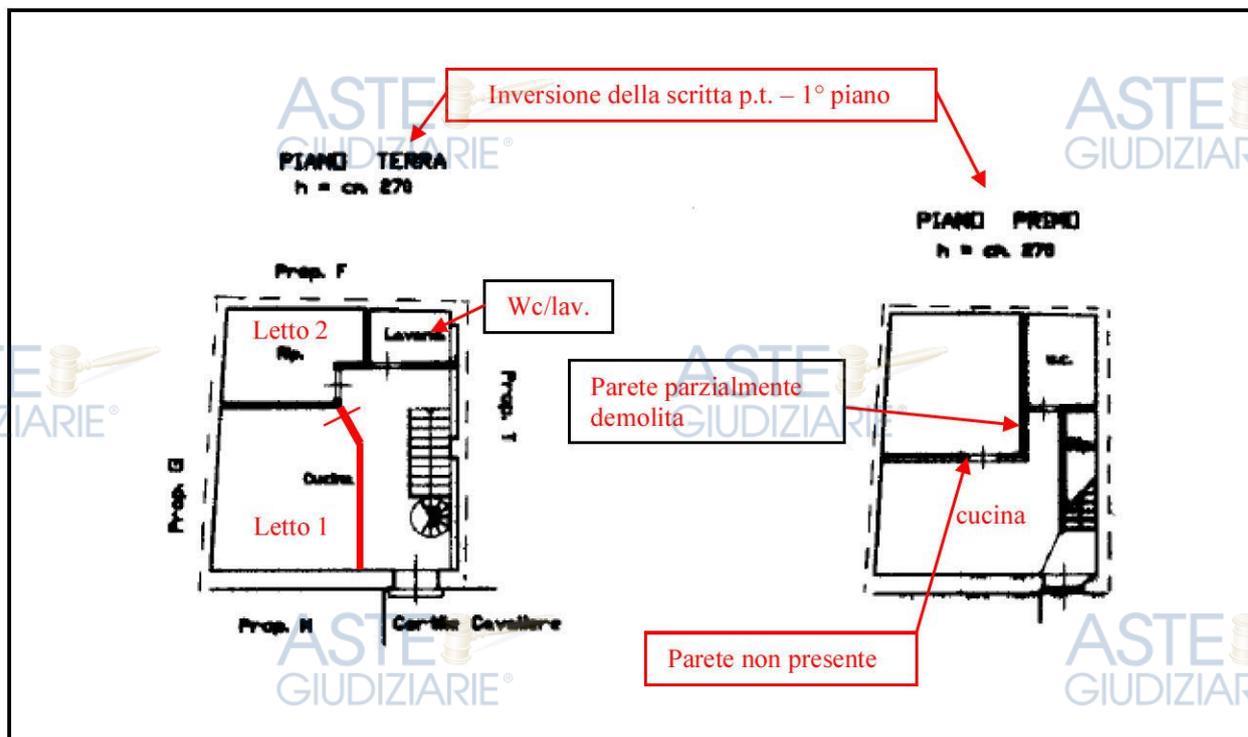
Tenendo conto di detta errata indicazione (inversione tra le scritte piano terra e primo piano) sussistono comunque delle difformità che consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni. Più nel dettaglio si dà atto che al piano terra è stata integralmente eliminata la parete di separazione dei due ambienti principali ove era originariamente presente anche un vano porta e parzialmente demolita la parete ortogonale lato w.c.b.. L'unico grande ambiente originatosi costituisce l'attuale cucina / soggiorno dell'immobile.

Al primo piano la diversa distribuzione degli spazi interni è materializzata dall'esecuzione di tramezzatura interna e di una porta che delimita ed origina la camera da letto n. 1. La distribuzione interna attuale del primo piano è la seguente: n. 2 camere da letto (e non vano cucina e vano ripostiglio), lavanderia / w.c. (e non lavanderia) e disimpegno con mantenimento della scala a chiocciola.

Si segnala la mancata rappresentazione del lastrico solare / terrazzo di copertura cui si arriva per il tramite della scala a chiocciola indicata nella planimetria catastale e torrino.

Ai fini della conformità catastale occorrerà presentare un atto di aggiornamento catastale (DOCFA) che tenga conto dell'attuale distribuzione interna ai due livelli di piano (per la sola ipotesi in cui essa possa essere mantenuta e non sia pregiudizievole alla definizione della pratica di condono, altrimenti dovrà essere ripristinato uno stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale con la sola correzione delle scritte piano terra/piano primo) nonché, in ogni caso, della rappresentazione grafica del lastrico solare / terrazzo.

Il costo da detrarre dal valore di stima si indica forfettariamente in € 800,00, salvo conguagli di qualsiasi genere che resteranno a carico dell'aggiudicatario.



Stralcio planimetria catastale con evidenziate le difformità riscontrate (All. 3.3)

#### 5. QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di un immobile (appartamento), ubicato in Monreale, Cortile Chiasso Cavaliere n. 7 (in atti denominato anche Cortile Cavaliere n. 7), piano terra, primo piano e lastrico solare/terrazzo accessibile in edificio indipendente e non in condominio.

L'appartamento è così composto:

Al piano terra da: cucina soggiorno non disimpegnata dall'ingresso, w.c.b. privo di finestra, piccolo ripostiglio in sottoscala.

Al primo piano da: zona di disimpegno, n. 2 camere da letto prive di finestra e w.c./lavanderia anch'esso privo di finestra.

Il collegamento tra il piano terra ed il primo piano avviene per il tramite di corpo scala interno. E' possibile accedere al lastrico solare costituente la copertura del fabbricato per il tramite di scala a chiocciola e torrino.

Confinante con Cortile Chiasso Cavaliere e con proprietà di altre ditte insistenti sulle p.lle 726, 728, 737, 738, 739 e 740 del C.F..

Censito al C.F. al **foglio MU, p.lla 727, sub. 1.**

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale (v. **Par. 4** per approfondimenti) e, pertanto, occorrerà procedere con tutte le avvertenze riportate al Par. 4. con la redazione di un atto di aggiornamento catastale (D.O.C.F.A) il cui importo presuntivo, già detratto dal valore di stima, si indica forfettariamente in **€ 800,00**, salvo conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per le opere abusive che hanno interessato l'immobile in epoca successiva al suo originario impianto (bene annotato al MU, p.lla 721, sub 1, mq 44 costituito da una casa rurale con soppalco) risalente ad epoca antecedente al 1949 (v. **All. n. 5.3**, Atto di compravendita del 23/09/1978) è stata presentata al Comune di Monreale istanza di condono ex L. 724/1994 prot. n. 3233 del 16/02/1995, pratica n. 214 del 16/2/1995. Risultano pagati l'oblazione autodeterminata in £ 2.000,00 e gli oneri concessori per l'importo pari ad € 1.729,13, nonché i diritti di segreteria (€ 77,75) ai fini del rilascio della concessione edile in sanatoria (v. **All. n. 7.2**).

L'immobile allo stato non è provvisto della Concessione Edilizia in Sanatoria in quanto non è stata integrata la pratica di condono con tutta la documentazione occorrente né la stessa è stata definita con perizia giurata ex art. 28 L.R. n. 16/2016 che produca gli effetti di cui all'art. 28, comma 3 della L.R. n. 16/2016 (v. **Par. 7** per approfondimenti).

Per la definizione della pratica di condono prot. 214 del 16/02/1995 l'aggiudicatario, previa esecuzione dei lavori finalizzati al ripristino di uno stato dei luoghi conforme ai grafici allegati alla pratica di condono (ciò per l'ipotesi in cui l'attuale situazione dei luoghi sia pregiudizievole/ostativa ai fini del rilascio del titolo edilizio in sanatoria), potrà procedere l'iter finalizzato all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria sia integrando detta pratica (il cui eventuale rilascio resta naturalmente subordinato al parere che l'Ufficio preposto del Comune di Monreale renderà all'esito dell'istruttoria) sia presentando perizia giurata ex art. 28 L.R. n. 16/2016 ed attendendo che essa produca gli effetti di cui all'art. 28, comma 3 della L.R. n. 16/2016. Nel caso di sorteggio della perizia giurata la relativa produzione degli effetti di cui all'art. 28, comma 3 della L.R. n. 16/2016 resterà



naturalmente subordinata alle determinazioni che verranno assunte dall'Ufficio preposto del Comune di Monreale in fase di esame.

Il costo tecnico amministrativo da affrontare per il ripristino di uno stato dei luoghi conforme al progetto allegato alla pratica di condono prot. 214/1995 si è indicato nella percentuale presuntiva del 10% del valore di stima (salvo conguagli di qualsiasi genere a carico dell'aggiudicatario), mentre quello per la definizione della pratica di condono ricorrendo, ad esempio, alla presentazione della perizia giurata ex art. 28 L.R. n. 16/2016 si è indicato forfettariamente nell'importo a corpo di **€ 3.000,00**, salvo conguagli di qualsiasi genere che anche in questo caso resteranno a totale carico dell'aggiudicatario. La decurtazione percentuale del 10% e detto importo saranno detratti dal valore di stima.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come risulta dalla visura eseguita al *Catasto Energetico dei Fabbricati* (v. **All. 4**).

Il costo per la sua redazione già detratto dal valore di stima si indica in **€ 200,00**.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 53.000,00 (euro cinquantatremila).**

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

Sulla scorta dell'esame dei titoli di proprietà acquisiti in sede di operazioni peritali (v. **All. 5.1, 5.2 e 5.2**), dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile (v. **All. 6**) e dell'esame della relazione notarile in atti, si procede di seguito alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene *de quo* risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (in data 8/4/2024 ai nn. 17125/13669) che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva.

Nello specifico si dà atto che:

- agli odierni esecutati (coniugi in regime di comunione dei beni) l'immobile è pervenuto a ciascuno per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso del diritto di piena proprietà per atto di compravendita del 6/11/2006 in notaio Maria Assunta Lo Piccolo, Rep. 15828/4838, registrato a Palermo il 7/11/2006 al n. 8898 e trascritto alla Conservatoria di Palermo il 7/11/2006 ai nn. 68807/39009 da potere di Q G nato a Monreale (PA) il 14.12.1964, C.F.: Q F377 proprietario del diritto pari a  $\frac{1}{2}$

della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e Q M S  
nata a Palermo il 30.07.1965, C.F.: Q G273 , proprietaria del diritto pari  
a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni (**All. 5.1, titolo di  
proprietà**).

- ai signori Q G e Q M S l'immobile era pervenuto per  
i rispettivi diritti in dipendenza dell'atto in Notar Enrica Lupo del 15/03/1990 rep.  
7701, registrato a Palermo il 2/4/1990 al n. 3573 e trascritto il 28/03/1990 ai nn.  
13021/9932 da potere di L I G nato a Monreale il 6/10/1956. Si precisa  
che l'immobile oggetto della compravendita era costituito da un vano a piano terra con  
soppalco in legno ed era originariamente iscritto alla partita 6293, M.U., p.lla 721/1 e,  
successivamente, ed a seguito di denuncia all'UTE del 5/2/1990, prot. 40410 iscritto  
alla p.lla 727 (**All. 5.2, titolo di proprietà dei danti causa**)

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

Al fine di potersi esprimere sulla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile lo scrivente ha  
rivolto specifica istanza di accesso agli atti al Comune di Monreale in data 3/1/2025  
(richiesta assunta con prot. n. 670 del 7/1/2025) e successivo sollecito in data 11/03/2025  
(richiesta assunta con prot. n. 12406 dell'11/03/2025 e prot. 12745 del 12/03/2025) ed in  
data 24/03/2025 ha preso visione dell'istanza di condono ex L. 724/1994, prot. 3233 del  
16/02/1995, pratica n. 214 presso l'U.T.C. del Comune di Monreale (v. **All. n. 7.1**).

Ciò precisato e premesso lo scrivente dà atto che per le opere abusive che hanno  
interessato l'immobile in epoca successiva rispetto al suo originario impianto (bene  
annotato al MU, p.lla 721, sub 1, mq 44 costituito da una casa rurale con soppalco) risalente  
ad epoca antecedente al 1949 (v. **All. n. 5.3**, Atto di compravendita del 23/09/1978) è stata  
presentata al Comune di Monreale istanza di condono ex L. 724/1994 prot. n. 3233 del  
16/02/1995, pratica n. 214.

All'istanza di condono prima richiamata risultano allegati i seguenti documenti: **1)**  
documentazione fotografica; **2)** copia dichiarazione dei redditi; **3)** ricevuta del versamento  
dell'oblazione autodeterminata in € 2.000.000; **4)** certificato di residenza (v. **All. n. 7.2**).



La pratica di condono n. 214 del 16/02/1995, prot. 3233 del Comune di Monreale è stata integrata in data 11/12/1995 con nota prot. 29794 allegando: 1) rilievo architettonico dello stato di fatto; 2) relazione tecnica; 3) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulta che la costruzione “è stata ultimata nel periodo compreso fra il 16-03-1985 e il 31-12-1993 e precisamente nel 1992” (v. **All. n. 7.2**).

Dall'esame della pratica di condono è altresì emerso che sono stati pagati in data 31/10/2006 gli oneri di urbanizzazione ed il contributo per il costo di costruzione per l'importo complessivo pari ad € 1.729,13 (€ 664,88 + € 1.064,25) nonché i diritti di segreteria, pari ad € 77,75, ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria (v. **All. n. 7.2**).

Dall'atto di vendita del 6/11/2006 risulta che alla data di redazione del rogito il Comune di Monreale “non ha emesso alcun provvedimento espresso né di diniego né di sanatoria” (v. **All. n. 5.1**).

Dagli accertamenti eseguiti presso l'U.T.C. del comune di Monreale è emerso che non è stata integrata la pratica di condono con tutta la documentazione occorrente (certificato e planimetrie catastali, certificato di idoneità sismica, titolo di proprietà, prova dell'avvenuta richiesta di autorizzazione allo scarico, etc.) e che allo stato per l'immobile in esame non è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria. Si aggiunge che pratica di condono non è stata definita con una perizia giurata ex art. 28 L.R. n. 16/2016 che abbia già prodotto gli effetti di cui all'art. 28, comma 3 della L.R. n. 16/2016.

Per ciò che attiene ad eventuali difformità tra lo stato attuale dei luoghi ed il grafico rappresentativo dello stato di fatto allegato all'istanza di condono presentata al comune di Monreale ed assunta con prot. n. 3233 del 16/02/1995, prat. 214, lo scrivente fa presente che dal confronto eseguito è emerso quanto segue:

- Piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni materializzata dall'eliminazione della parete di separazione tra i due ambienti principali (*letto e soggiorno*) ove era presente un vano porta e dalla parziale demolizione della parete ortogonale lato w.c.b.. L'unico grande ambiente originatosi costituisce attualmente la cucina / soggiorno dell'appartamento;



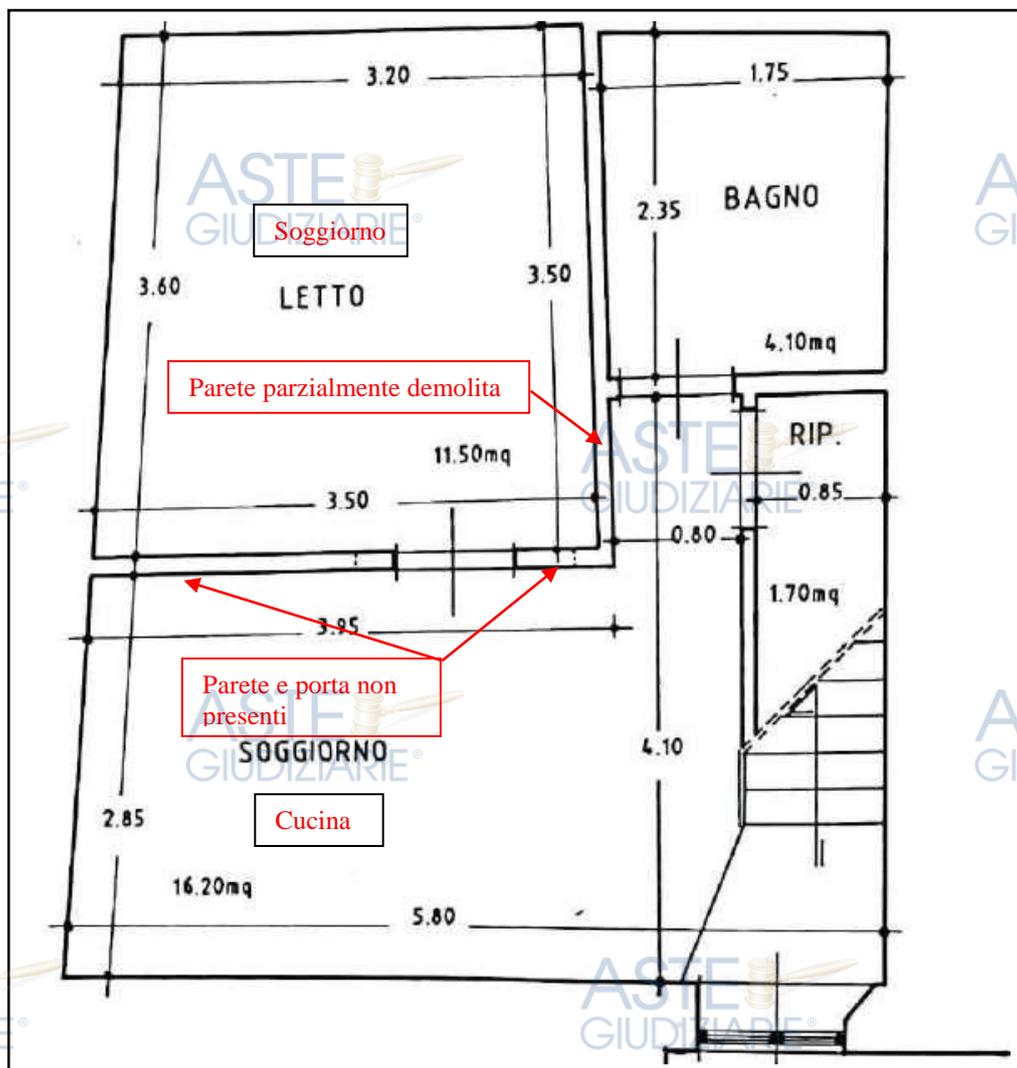


Grafico del progetto allegato pratica di condono n. 214 del 16/02/1994. **Piano terra**

- *Primo piano:* diversa distribuzione degli spazi interni materializzata dall'esecuzione di tramezzatura interna e di una porta che perimetra la camera da letto n. 1. La distribuzione interna attuale è la seguente: n. 2 camere da letto (e non più vano cucina e vano ripostiglio), lavanderia / w.c. (e non più lavanderia) e zona di disimpegno con mantenimento della scala a chiocciola di accesso al lastrico solare rappresentato nei grafici del progetto allegato all'istanza di condono.

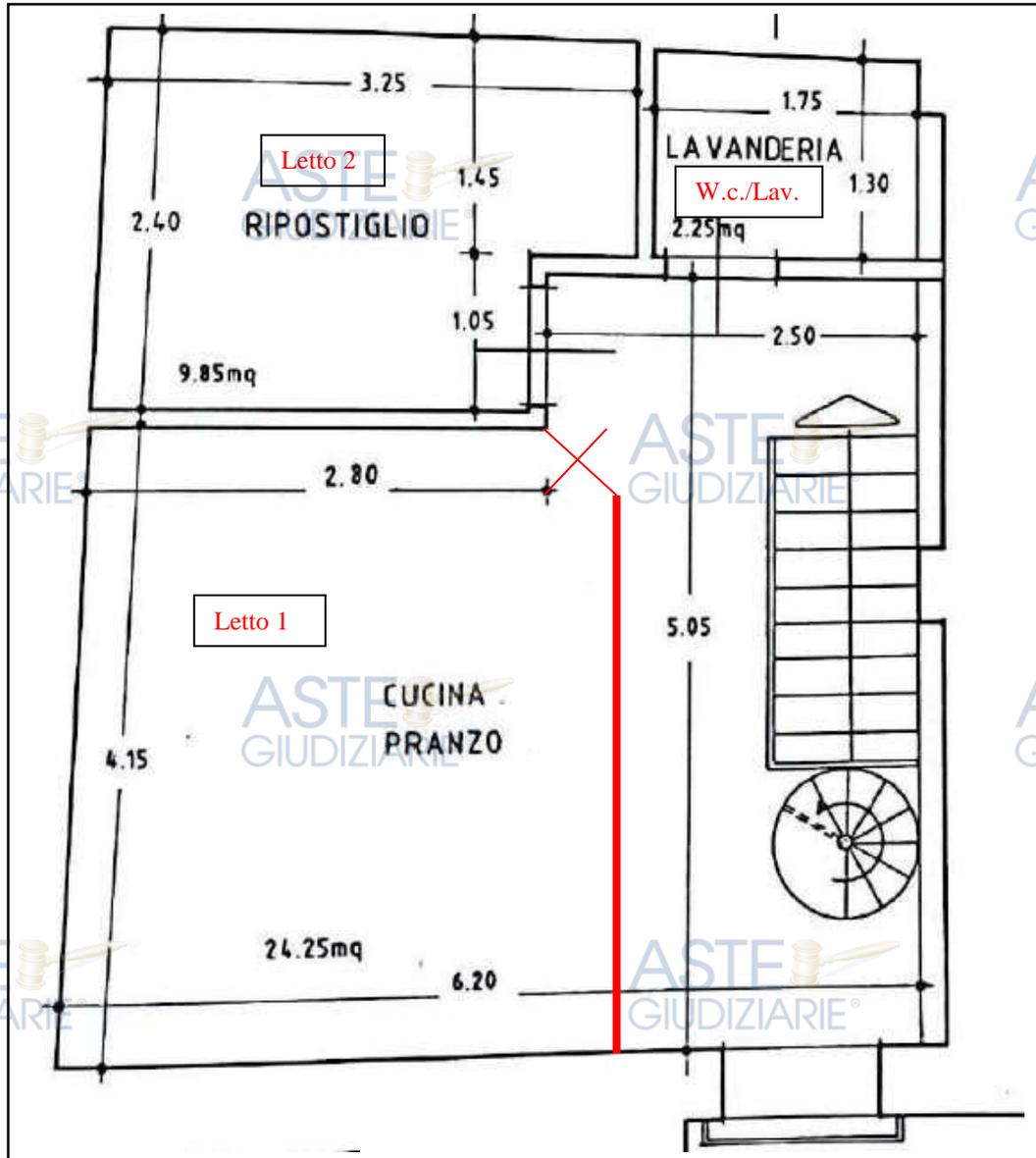


Grafico del progetto allegato alla pratica di condono prot. 214 del 16/02/1994. 1° piano

Per la definizione della pratica di condono prot. 214 del 16/02/1995 l'aggiudicatario, previa esecuzione dei lavori finalizzati al ripristino di uno stato dei luoghi conforme ai grafici allegati alla pratica di condono (ciò per l'ipotesi in cui l'attuale situazione dei luoghi sia pregiudizievole/ostativa ai fini del rilascio del titolo edilizio in sanatoria), potrà procedere l'iter finalizzato all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria sia integrando detta pratica (il cui eventuale rilascio resta naturalmente subordinato al parere che l'Ufficio preposto del Comune di Monreale renderà all'esito dell'istruttoria) sia presentando perizia

giurata ex art. 28 L.R. n. 16/2016 ed attendendo che essa produca gli effetti di cui all'art. 28, comma 3 della L.R. n. 16/2016. Nel caso di sorteggio della perizia giurata la relativa produzione degli effetti prima di cui all'art. 28, comma 3 della L.R. n. 16/2016 resterà naturalmente subordinata alle determinazioni che verranno assunte dall'Ufficio preposto del Comune di Monreale in fase di esame.

Il costo tecnico amministrativo da affrontare per il ripristino di uno stato dei luoghi conforme al progetto allegato alla pratica di condono prot. 214/1995 si indica nella percentuale presuntiva del 10% del valore di stima (salvo ulteriori spese e costi di qualsiasi genere a totale carico dell'aggiudicatario), mentre quello per la definizione della pratica di condono ricorrendo, ad esempio, alla presentazione della perizia giurata ex art. 28 L.R. n. 16/2016 si indica forfettariamente nell'importo a corpo di **€ 3.000,00**, salvo conguagli di qualsiasi genere che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario. La decurtazione percentuale prima indicata e l'importo di € 3.000,00 saranno detratti dal valore di stima.

#### **8. QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile attualmente è occupato dalla Sig.ra ..... che risiede nell'appartamento con i propri due figli in virtù di un comodato d'uso gratuito secondo quanto dichiarato dalla stessa in occasione del sopralluogo del 18/12/2024 (v. **All. n. 1**).

Da indagini di mercato eseguite on-line è emerso che l'indennità di occupazione del bene può essere ragionevolmente indicata in €/mese 350,00.

#### **9. 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 catastale, con un costo a corpo pari a circa **euro 800,00** (salvo conguagli a carico dell'acquirente), come indicato in risposta al quesito n. 4 e con tutte le precisazioni ivi riportate;
- opere finalizzate al ripristino di uno stato dei luoghi conforme ai grafici di progetto allegati alla pratica di condono (per la sola ipotesi in cui a seguito di interlocuzione con P.U.T.C. esso dovesse risultare pregiudizievole/ostativo al rilascio del titolo edilizio in

sanatoria) indicate nella percentuale forfettaria del 10% del valore di stima (salvo conguagli a carico dell'acquirente) e regolarizzazione edilizio-urbanistica con un costo a corpo pari a circa **euro 3.000,00** (salvo conguagli a carico dell'acquirente), il tutto come indicato in risposta al quesito n. 6. Detto importo è riferito agli oneri tecnico-amministrativi presuntivi da sostenere ed a costi presuntivi per opere edili/impiantistiche;

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**.

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

#### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risulta dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **20/3/2025** (All. 6) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 7/11/2006 ai nn. 68808/21201. Pubblico ufficiale Dr.ssa Maria Assunta Lo Piccolo, rep. 15829/4839 del 6/11/2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Nuova S.p.A. (Quota capitale € 125.000,00, oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00).

- TRASCRIZIONE del 20/10/2016 - Registro Particolare 30453 Registro Generale 39522. Pubblico Ufficiale Tribunale di Palermo, rep. 4899 del 26/09/2016 a favore di Banca Nuova S.p.A..

Verbale di pignoramento riferito al medesimo immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

- TRASCRIZIONE dell'08/04/2024 - Registro Particolare 13669 Registro Generale 17125. Pubblico Ufficiale U.G. Corte d'Appello di Palermo, rep. 2754 del 12/03/2024.

Verbale di pignoramento immobili di cui alla presente procedura esecutiva.



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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale, ecc.), come emerge dall'esame delle informazioni ritraibili dal titolo di proprietà (**All. 5**), dall'ispezione ipotecaria per immobile (**All. 6**) e dalla relazione notarile in atti.

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

Dall'esame della documentazione catastale (v. **All. 3.1** e **3.2**), dei titoli di proprietà (v. **All. 5.1**, **5.2** e **5.3**), dall'ispezione ipotecaria svolta sui pubblici registri immobiliari (v. **All. 6**) e dall'esame della relazione notarile in atti (fonti utilizzabili ai fini della chiesta verifica) non risultano annotazioni e/o indicazioni che possano portare a ritenere che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o oneri di altro tipo.

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

Non si tratta di immobile in condominio.

## 13. QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

### Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V<sub>m</sub>** dell'immobile in esame, vista l'esistenza di volumi di compravendita statisticamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato<sup>1</sup>,

<sup>1</sup> **Il più probabile valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato "V<sub>mu</sub>" per immobili simili a quello oggetto di stima è stato desunto dalle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato noto) nonché dai dati estratti on-line dal Borsino Immobiliare (Fonte: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) che riportano con riferimento al segmento immobiliare abitativo in esame ed alla zona urbana (Centrale) in cui ricade l'appartamento *de quo* i range di variazione dei valori unitari (V<sub>u</sub>):

Osservatori del Mercato Immobiliare / Banche dati assunti come riferimento	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
1. O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate	550,00	820,00	685,00
2. Borsino Immobiliare	746,00	1.150,00	948,00
<b>Valori medi banche dati 1-2</b>	<b>648,00</b>	<b>985,00</b>	<b>816,50</b>

Tale valore medio, pari in c.t. ad **€/mq 815,00** che, si precisa, tiene già conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di attività commerciali e di pubblici servizi, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici, etc.) del bene *de quo*, opportunamente "particolarizzato" mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione **K<sub>n</sub>** (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che permettono di tener conto anche delle specifiche caratteristiche intrinseche (superficie dell'immobile, livello di piano, esposizione, livello di illuminamento, stato di uso e manutenzione) dell'appartamento oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (S<sub>c</sub>) dell'unità immobiliare ottenendo così il più probabile valore di mercato specifico **V<sub>m</sub>** del bene *de quo*, applicando la seguente relazione analitica:

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S_c$$

dove:



- **V<sub>m</sub>** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- **V<sub>mu</sub>** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- **K<sub>t</sub>** è il coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coefficienti K<sub>n</sub>;
- **S<sub>c</sub>** è la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

\* \* \*

Si riportano di seguito i coefficienti di differenziazione utilizzati:

- **Coefficiente di superficie (K<sub>1</sub>):** Detto coefficiente esprime un apprezzamento per gli appartamenti di piccola quadratura (sino a 40 mq + 30%, da 40 mq a 60 mq + 20% e da 60 mq ad 80 mq + 10%) ed un deprezzamento per gli appartamenti di grande quadratura (superficie commerciale compresa tra 120 mq e 150 mq - 5%, da 150 mq a 180 mq - 7,5%, oltre 180 mq - 10%) rispetto a quelli di taglio medio (da 80 mq a 120 mq) per il quali il coefficiente è pari ad 1. Il coefficiente adottato è pari a 1,10 nel caso in esame atteso che la superficie commerciale dell'appartamento è compresa tra 60 mq e 80 mq;
- **Coefficiente di piano (K<sub>2</sub>):** Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento che è ubicato ai piani terra e primo in edificio indipendente si assume pari a 0,985 ((0,97 + 1)/2), così facendo riferimento al valor medio tra i coefficienti relativi ai piani terra e primo.
- **Coefficiente di esposizione (K<sub>3</sub>):** Detto coefficiente tiene conto dell'esposizione prevalente dei vani principali. Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 1,00 atteso che l'ambienti principale di piano terra ha esposizione su spazi pubblici ed, in particolare, diretto su Cortile Chiasso Cavaliere;
- **Coefficiente di illuminazione (K<sub>4</sub>):** Detto coefficiente tiene conto della luminosità dell'appartamento (poco luminoso: 0,95, ordinariamente luminoso: 1,00; molto luminoso: 1,05). Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 0,95 atteso che esso è poco luminoso per effetto della presenza di due soli infissi esterni e dell'assenza di finestre nella zona soggiorno e nel w.c.b. di p.t. nonché nelle camere da letto di primo piano e nel wc/lavanderia di primo piano;

- **Coefficiente di manutenzione / conservazione / stato degli impianti (K<sub>5</sub>):** Detto coefficiente permette di tenere conto (in termini di apprezzamento o deprezzamento) delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione / conservazione (da ristrutturare totalmente / scadente stato d'uso: 0,70; mediocre stato d'uso / necessità di piccole manutenzioni: 0,90; stato d'uso normale ed ordinario in relazione all'epoca della costruzione: 1,00; buono / ristrutturato internamente e/o nuova costruzione: 1,10). Nel caso specifico tenuto conto che l'immobile è stato integralmente ristrutturato al suo interno, del fatto che non sono state fornite le certificazioni attestanti la conformità degli impianti e che necessita di lavori manutentivi a porzioni del prospetto, il coefficiente adottato è pari al 90% di quello relativo ad immobili ristrutturati e pari, pertanto, a 0,99 (1,10 x 0,90).

Si riporta di seguito una tabella di sintesi dei coefficienti di differenziazione **K<sub>n</sub>** utilizzati nonché il coefficiente di differenziazione globale **K<sub>t</sub>** dato dal prodotto dei coefficienti **K<sub>n</sub>** (**K<sub>1</sub> x K<sub>2</sub> x K<sub>3</sub> x K<sub>4</sub> x K<sub>5</sub>**):

Descrizione	Caratteristiche specifiche	Coefficiente adottato
<b>K<sub>1</sub>:</b> Coefficiente di superficie	Da 60 mq a 80 mq	1,100000
<b>K<sub>2</sub>:</b> Coefficiente di piano	Piano terra / 1° piano	0,985000
<b>K<sub>3</sub>:</b> Coefficiente di esposizione e vista	Diretto su pubblico cortile	1,000000
<b>K<sub>4</sub>:</b> Coefficiente di illuminazione	Poco luminoso	0,950000
<b>K<sub>5</sub>:</b> Coefficiente di manutenzione / conservazione / stato degli impianti	Ristrutturato internamente, necessità di manutenzioni, mancanza delle certificazioni	0,990000
<b>K<sub>T</sub>:</b> Coefficiente di differenziazione globale		1,019032

#### Stima del valore di mercato dell'immobile

#### **Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Sulla base dei criteri tratti dal D.P.R. 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è risultata pari a **80 mq**, così calcolati:

- Superficie lorda <sup>2</sup> dell'unità immobiliare:	mq 75,71
- Superficie del lastrico solare omogeneizzata <sup>2</sup>	mq 4,16
<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 79,87</b>
<b>Superficie commerciale in c.t.</b>	<b>mq 80,00</b>

### Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti consultando sia le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato noto) sia quelle consultabili on-line sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (v. dati analitici già riportati a pag. 22, nonché in allegato 8) ed applicando il procedimento di stima sintetico-comparativo multi-parametrico (v. coefficienti di differenziazione specificati alle pagine 22-24),

**il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 66.440,89** (€/mq 815,00 x 1,019032 x mq 80) ed in c.t. **€ 66.500,00**.

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

- Costi per regolarizzazione catastale: € 800,00
- Costi per ripristino di uno stato dei luoghi conforme ai grafici di progetto allegati alla pratica di condono (per l'ipotesi in cui lo stato attuale dei luoghi sia pregiudizievole/ostativo al rilascio del titolo edilizio in sanatoria) pari ad € 6.650,00 (10% di € 66.500,00) e costi per regolarizzazione edilizio urbanistica pari ad € 3.000,00 e, complessivamente, € 9.650,00 (€ 6.650,00 + € 3.000,00)
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 10.650,00**

$V = € 66.500,00 - € 800,00 - € 6.650,00 - € 3.000,00 - € 200,00 = € 55.850,00$

<sup>2</sup> In conformità a quanto riportato nel D.P.R. 138/1999, Allegato C la superficie lorda dell'unità immobiliare è pari alla superficie utile interna (vani principali e vani accessori quali bagni, disimpegni, corridoi) dell'unità immobiliare alla quale sono state sommate le tramezzature interne, i muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri in comunione nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie lorda è comunemente determinata incrementando percentualmente la superficie utile interna dell'appartamento (generalmente del 13% circa). La superficie omogeneizzata del lastrico solare / terrazzo è stata ottenuta considerando il 15% di essa fino a 25 mq ed il 5% per la superficie eccedente rispetto ai primi 25 mq.



Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 55.850,00 (cinquantacinquemilaottocentocinquanta euro)**.

#### **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 di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

€ 55.850,00 – 5% di € 55.850,00. = € 53.057,50 (che si arrotondano in **€ 53.000,00**)

#### **14. 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 il bene è stato pignorato per l'intera proprietà e nello specifico per le quote pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso dell'intero di proprietà dei due soggetti eseguiti.





**ELENCO ALLEGATI:**

- |              |  |
|--------------|--|
| ALLEGATO 1   | Verbale di sopralluogo   |
| ALLEGATO 2.1 | Documentazione fotografica   |
| ALLEGATO 2.2 | Sovrapposizione catastale / satellitare  |
| ALLEGATO 2.3 | Planimetria stato di fatto   |
| ALLEGATO 3.1 | Visura attuale per immobile  |
| ALLEGATO 3.2 | Visura storica per immobile  |
| ALLEGATO 3.3 | Planimetria catastale  |
| ALLEGATO 4   | Visura al Catasto Energetico dei Fabbricati  |
| ALLEGATO 5.1 | Atto di compravendita del 6/11/2006  |
| ALLEGATO 5.2 | Atto di vendita del 15/03/1990 e nota di trascrizione  |
| ALLEGATO 5.3 | Atto di vendita del 23/09/1978   |
| ALLEGATO 6   | Ispezione ipotecaria per immobile  |
| ALLEGATO 7.1 | Istanza di accesso agli atti della pratica di condono  |
| ALLEGATO 7.2 | Istanza di condono prat. 214 del 16/02/1995 integrazione ed allegati   |
| ALLEGATO 8   | Valori di mercato assunti come riferimento   |
| ALLEGATO 9   | Corrispondenza relativa all'invio a mezzo p.e.c. della Relazione di<br>Stima al creditore procedente ed all'esecutata. |

Monreale, 25 Marzo 2025

L'ESPERTO STIMATORE  
Ing. Maurizio Sulli

