

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 169/2023

CREDITORE PROCEDENTE ORTLES 21 SRL

contro

DEBITORE ESECUTATO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARZIA SIRACUSA

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Abitazione con terreno di pertinenza sita nel comune di Monreale contrada Dammusi piano terra

Foglio 67 particella 721 sub.4, particella 722 sub.3, particelle 389, 390, 248,720,747,749,751



Esperto stimatore: Geom. Massimo Vinciguerra

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 16/03/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida oggi sostituita dal Dott. Fabrizio Minutoli, nominava il sottoscritto Geom. Massimo Vinciguerra, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Palermo al n. 4096 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 17/03/2025 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. Marzia Siracusa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 26/03/2025.

In data 14/05/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

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

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita Unico che comprende l'immobile n. 1.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- A) appezzamento di terreno sito in Monreale (PA) Contrada Dammusi, esteso catastalmente ettari uno are novantanove e centiare sessantasei e per quanto in effetti trovati in catasto al foglio 67 p.lle:

389, seminativo di 4 are 2.60, R.D.E. 0,67

390, seminativo di 4 are 5.72, R.D.E. 1,48

248, seminativo di 4, are 10.40, R.D.E. 2,69

720, uliveto di 2, are 6805, R.D.E. 2,69



747, uliveto di 2, are 1.05, R.D.E. 0,54

749, uliveto di 2, are 57.12, R.D.E. 0,54

751, uliveto di 2, are 54.72, R.D.E. 28,26

- B) Capannone industriale sito in Monreale (PA) Contrada Dammusi, con pertinente magazzino, esteso catastalmente mq cinquantasei, in catasto al foglio 67 p.lle:

721 sub. 4, Contrada Dammusi snc, Piano T, cat. D/10, R.C.E. 726,00

722 sub. 3, Contrada Dammusi snc, piano T, cat. C/2 consistenza mq 56, R.C.E. 104,12

Il tutto confinante con trazzera interpoderale, con Cangelosi e con Vassallo.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

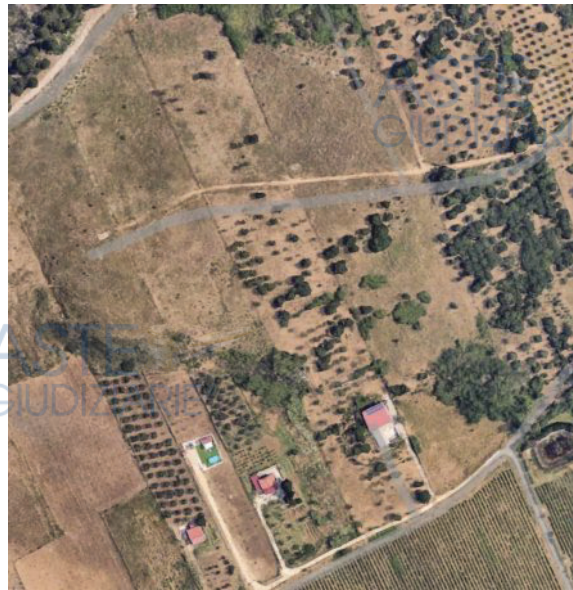
- Agli esecutati [REDACTED] per la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno degli immobili siti nel comune di Monreale foglio 67 particella 721 sub.4, foglio 67 particella 722 sub.3, foglio 67 particella 389, foglio 67 particella 390, foglio 67 particella 248, foglio 67 particella 720, foglio 67 particella 747, foglio 67 particella 749, foglio 67 particella 751, era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nata a San Giuseppe Jato il 28/08/1928 deceduta il 12/12/2013 registrata il 04/02/2016 al n. 355/9990 Agenzia Entrate Palermo 2, trascritta il 06/05/2016 ai nn.17132/13146 regolata dal testamento pubblicato con verbale del 03/03/2014 repertorio 20253/8398 notaio Lunetta Maurizio sede San Giuseppe Jato, trascritto il 02/04/2014 nn.14114/11480; risulta trascritta in data 13/02/2025 ai nn. 6759/5383 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] giusto atto Notaio Lunetta Maurizio sede San Giuseppe Jato del 09/06/2014. **(All. 1 e All.1a).**

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 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. 3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi. L'immobile si trova nella Contrada Dammusi del comune di Monreale.



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 corpo di fabbrica principale e un magazzino con terreni circostanti, censiti al Catasto dei fabbricati del comune di Monreale, Contrada Dammusi al foglio 67 particella **721 sub. 4** categoria catastale D/10 rendita € 1.570,00, al foglio 67 particella **722 sub. 3** categoria catastale C/2 classe 6 consistenza 56 mq rendita € 104,12, al catasto terreni del Comune di Monreale al foglio 67 particella **248** seminativo di classe 4 di mq 1040, al foglio 67 particella **389** uliveto di classe 2 di mq 260, al foglio 67 particella **390** uliveto di classe 2 di mq 572, al foglio 67 particella **720** uliveto di classe 2 di mq 6802 e seminativo di classe 4 di mq 3, al foglio 67 particella **747** uliveto di classe 2 di mq 105, al foglio 67 particella **749** uliveto di classe 2 di mq 5712, al foglio 67 particella **751** uliveto di classe 2 di mq 5472.

Il corpo di fabbrica principale censito con la particella 721 sub.4 è composto da due mini abitazioni a piano terra, il primo con cucina soggiorno, camera wc con anti wc, il secondo con cucina soggiorno, camera wc con anti wc e ripostiglio; un locale esterno con wc e anti

wc, un sottotetto, una “piscina” che costituiscono un’unica unità immobiliare; il corpo di fabbrica secondario è un magazzino.

Tipologia: abitazione

Ubicazione: Contrada Dammusi

Caratteristiche strutturali: cemento armato

Accessi: Stradella sterrata

Confini: il lotto di terreno composto dai fabbricati e terreno di pertinenza confina Nord Est con la particella 394, a Sud con la particella 113 a Nord Ovest con la particella 583, a Sud Ovest con la particella 585.

Pertinenze: terreno e “piscina”

Dotazioni condominiali: nessuna

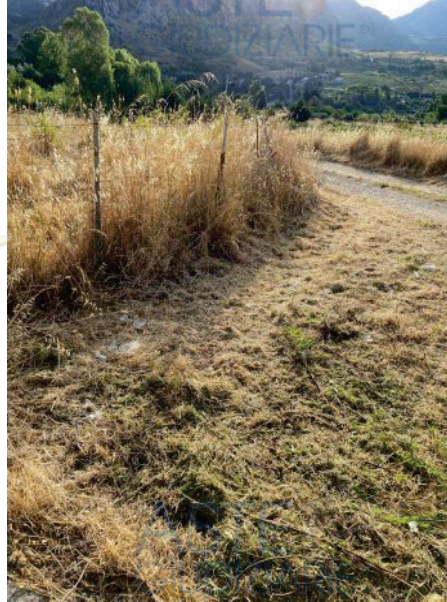
Composizione interna: Il corpo di fabbrica principale censito con la particella 721 sub.4 è composto da due mini abitazioni a piano terra, il primo con cucina soggiorno, camera wc con anti wc, il secondo con cucina soggiorno, camera wc con anti wc e ripostiglio; un locale esterno con wc e anti wc, un sottotetto, una “piscina” che costituiscono un’unica unità immobiliare; il corpo di fabbrica secondario è un magazzino

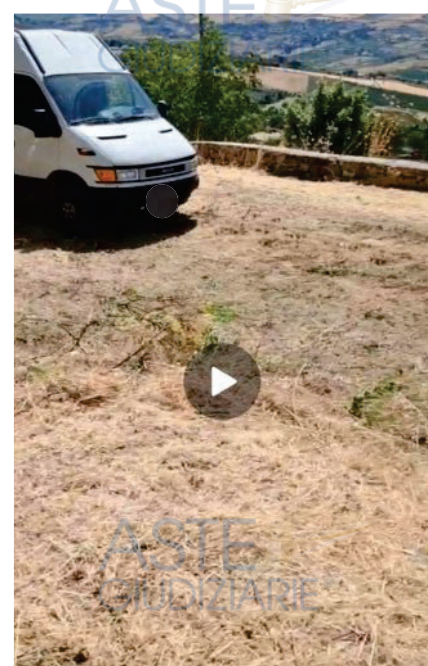
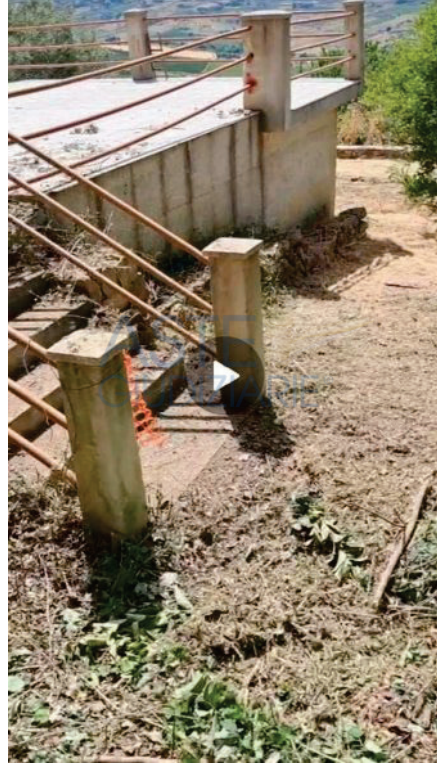
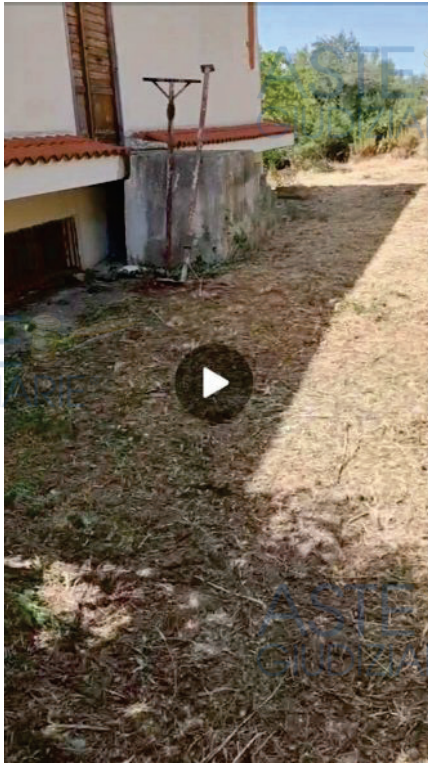
Condizioni di manutenzione dell’immobile e degli impianti: l’immobile principale con le relative pertinenze con il terreno circostante, si trova allo “stato di abbandono” in pessime condizioni d’uso, in particolare la struttura sembra sia “scoscesa” rispetto al piano di campagna, presumibilmente per un cedimento del terreno e, dall’accesso del cancello fino alla fine del lotto sono presenti erbe infestanti; anche la piscina di pertinenza è in pessime condizioni con evidenti cedimenti; gli interni anche essi allo stato di abbandono, presentano pavimentazioni in cotto, servizi in ceramica, porte in legno; è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di condizionamento, mentre l’impianto elettrico sottotraccia risale all’epoca della costruzione è da revisionare se pur funzionante; sono presenti sulla copertura dei pannelli fotovoltaici ma anche questi andrebbero revisionati e adeguati. L’approvvigionamento idrico viene garantito da cisterna che viene riempita da autobotte.

L'immobile è totalmente da ristrutturare soprattutto alla luce dei cedimenti del terreno che hanno comportato lesioni alle strutture, alla pavimentazione esterna.

Si evidenzia che in data 23 e 24 luglio 2025 il custode Avv. Marzia Siracusa congiuntamente al sottoscritto ha incaricato una ditta per la bonifica e pulizia delle erbe infestanti che avrebbero potuto creare autocombustione con le elevate temperature del periodo.

Nelle foto seguenti si evidenzia tale intervento.





Attestato di prestazione energetica: sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (All. 4).

Fotografie dei luoghi: Documentazione fotografica (All. 5)



Foto n. 1 – Prospetto principale del corpo di fabbrica



Foto n. 2 – Cancelli di accesso su stradella



Foto n. 3 – Prospetto principale e piscina



Foto n. 4 – Scivolo di accesso



Foto n. 5 – Portico

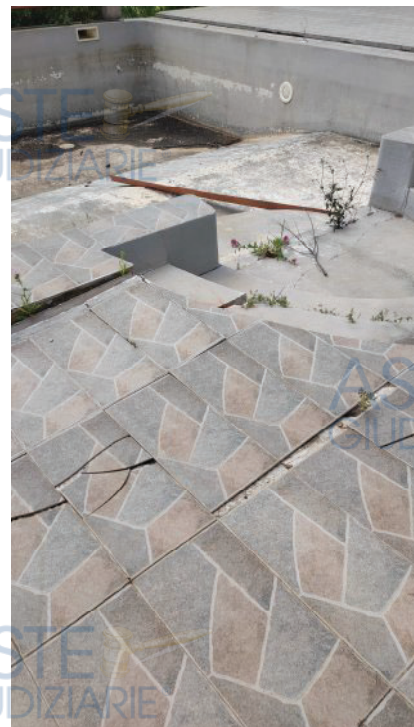


Foto n. 6 – Particolare piscina



Foto n. 7 – Particolare piscina e copertura magazzino



Foto n. 8 – cucina soggiorno

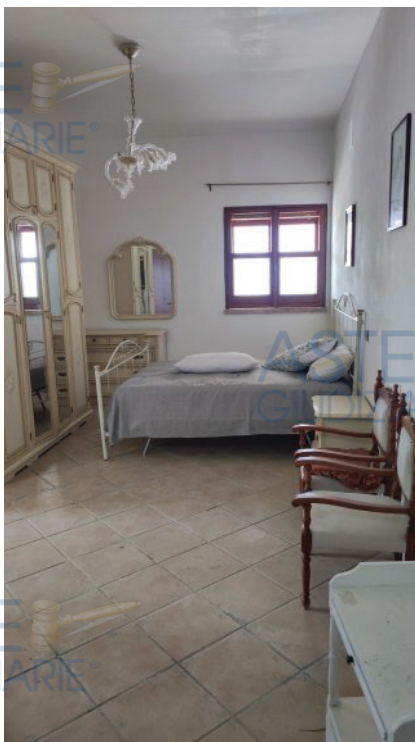


Foto n. 9 – Camera



Foto n. 10 – W.C.



Foto n. 11 – Cucina soggiorno



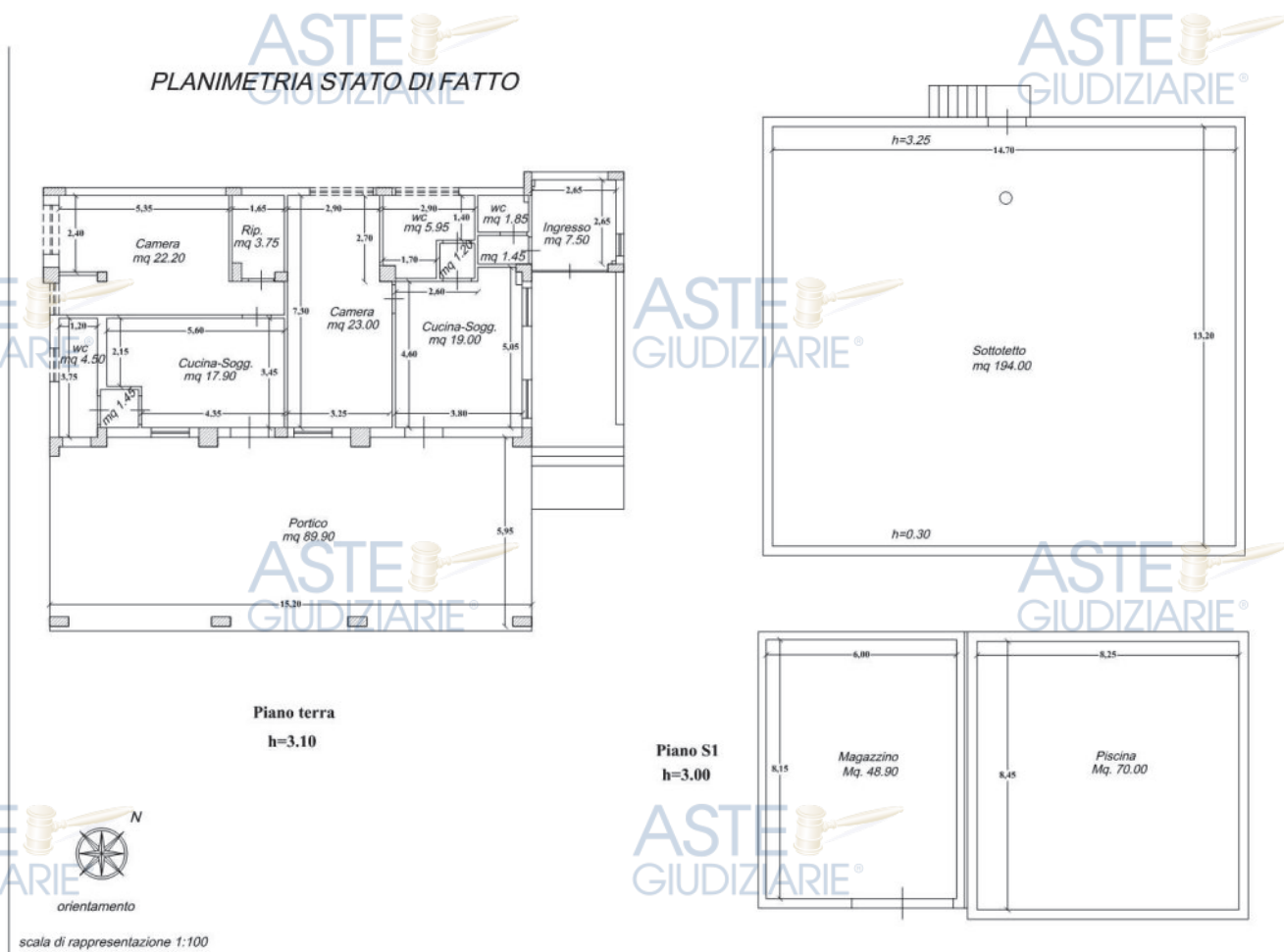
Foto n. 12 – Sottotetto



Foto n. 13 - Sottotetto



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 6)



Superficie utile interna: 109.75 mq

Superficie utile portico: 89.90 mq

Superficie utile sottotetto: 194.00 mq

Superficie lorda : 130.00 mq

Piscina: 70.00 mq

Superficie commerciale: 208.00

Altezza: 3.10 ml

Particelle di terreno: mq 19.966

Superficie utile magazzino: 48.90 mq

Superficie lorda magazzino: 56.00 mq

Superficie commerciale: 56.00 mq

Altezza: 3.00 ml

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito da un corpo di fabbrica principale e un magazzino con terreni circostanti, censiti al Catasto dei fabbricati del comune di Monreale, Contrada Dammusi al foglio 67 particella **721 sub. 4** categoria catastale D/10 rendita € 1.570,00, al foglio 67 particella **722 sub. 3** categoria catastale C/2 classe 6 consistenza 56 mq rendita € 104,12, al catasto terreni del Comune di Monreale al foglio 67 particella **248** seminativo di classe 4 di mq 1040, al foglio 67 particella **389** uliveto di classe 2 di mq 260, al foglio 67 particella **390** uliveto di classe 2 di mq 572, al foglio 67 particella **720** uliveto di classe 2 di mq 6802 e seminativo di classe 4 di mq 3, al foglio 67 particella **747** uliveto di classe 2 di mq 105, al foglio 67 particella **749** uliveto di classe 2 di mq 5712, al foglio 67 particella **751** uliveto di classe 2 di mq 5472.

Le visure catastali attuale e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

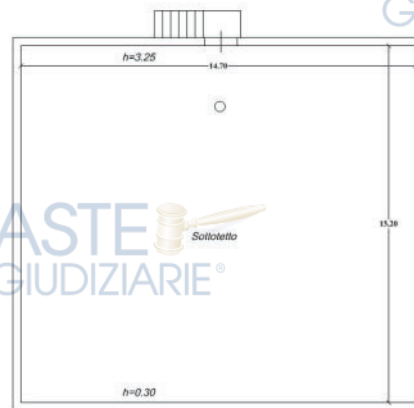
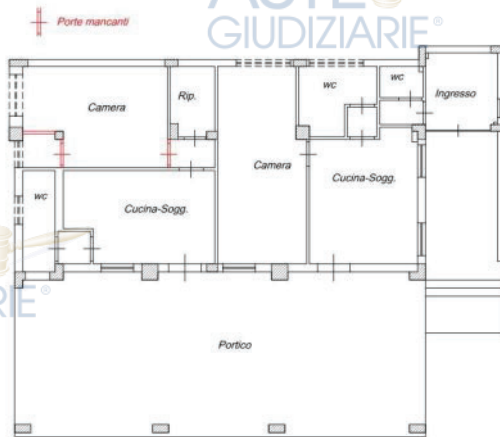
Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 bene personale; [REDACTED] nato [REDACTED]
3 [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2 bene personale.

Planimetria catastale: La planimetria catastale associata al sub.4 della particella 721 presentata in data 24/02/2017 risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione della mancanza di due porte interne e alla mancata rappresentazione del sottotetto.



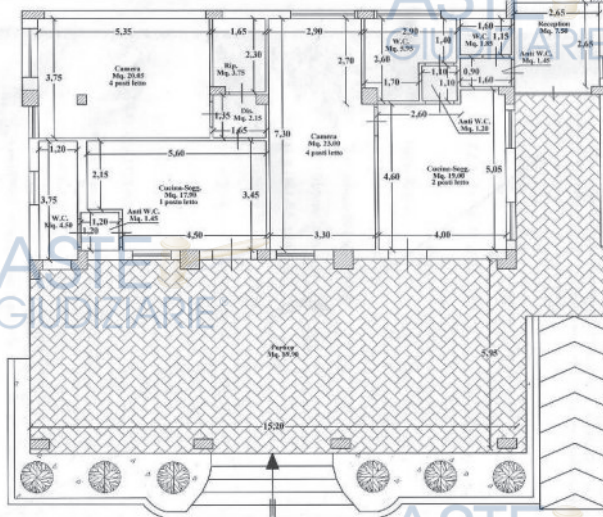
Estratto planimetria catastale sub.4 particella 721 del 24/02/2017 (**All. 2**)

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



Piano terra
h=3.10

Planimetria dello stato di fatto



Progetto - Pianta piano terra - scala 1:100

Planimetria allegata alla concessione edilizia n. 48/2014

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto e con la planimetria allegata al progetto di concessione edilizia n° 48/2014 rilasciata dal Comune di Monreale, si riscontra che nella planimetria catastale sono presenti come già detto due porte, mentre nella planimetria allegata alla concessione ne manca solo una; pertanto alla luce del fatto che l'immobile è da ristrutturare integralmente si ritiene che nelle opere di ristrutturazione venga realizzata la porta mancante in modo da rendere conforme lo stato di fatto con la planimetria allegata alla concessione. Dovrà essere presentata variazione catastale DOCFA per l'adeguamento della planimetria e l'inserimento del sottotetto.

La planimetria catastale associata al sub. 3 della particella 722 con destinazione magazzino, presentata in data 22/06/2012 risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.



Estratto planimetria catastale sub.3 particella 722 del 22/06/2012 (All. 2)



Estratto di mappa catasto terreni (All. 2)

QUESITO N. 4 SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà 1/1 di un lotto costituito da un corpo di fabbrica principale e un magazzino con terreni circostanti, censiti al Catasto dei fabbricati del comune di Monreale, Contrada Dammusi al foglio 67 particella **721 sub. 4** categoria catastale D/10 rendita € 1.570,00, al foglio 67 particella **722 sub. 3** categoria catastale C/2 classe 6 consistenza 56 mq rendita € 104,12, al catasto terreni del Comune di Monreale al foglio 67 particella **248** seminativo di classe 4 di mq 1040, al foglio 67 particella **389** uliveto di classe 2 di mq 260, al foglio 67 particella **390** uliveto di classe 2 di mq 572, al foglio 67 particella **720** uliveto di classe 2 di mq 6802 e seminativo di classe 4 di mq 3, al foglio 67 particella **747** uliveto di classe 2 di mq 105, al foglio 67 particella **749** uliveto di classe 2 di mq 5712, al foglio 67 particella **751** uliveto di classe 2 di mq 5472.

Il corpo di fabbrica principale censito con la particella 721 sub.4 è composto da due mini abitazioni a piano terra, il primo con cucina soggiorno, camera wc con anti wc, il secondo con cucina soggiorno, camera wc con anti wc e ripostiglio; un locale esterno con wc e anti wc, un sottotetto, una "piscina" che costituiscono un'unica unità immobiliare; il corpo di fabbrica secondario è un magazzino.

E' stato oggetto di concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 n. 48/2014 e successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità SCA.

Si sono riscontrate delle lievi difformità tra la planimetria dello stato dei luoghi attuale con la planimetria catastale e la planimetria del progetto allegata alla concessione edilizia, ma di modesta rilevanza pertanto alla luce della ristrutturazione che dovrà eseguirsi si adegueranno queste piccole difformità in modo da rendere conforme lo stato attuale alla planimetria di progetto; successivamente si dovrà predisporre variazione catastale DOCFA per adeguare la nuova planimetria e inserire il sottotetto.

Per l'espletamento della variazione catastale DOCFA si stima un costo di **€ 800.00** comprensivo di tributi catastali.

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e si stima un costo di **€ 200,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 189.000,00(euro centoottantanovemila/00)

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

- Agli esecutati [REDACTED] per la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno degli immobili siti nel comune di Monreale foglio 67 particella 721 sub.4, foglio 67 particella 722 sub.3, foglio 67 particella 389, foglio 67 particella 390, foglio 67 particella 248, foglio 67 particella 720, foglio 67 particella 747, foglio 67 particella 749, foglio 67 particella 751, era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] deceduta il [REDACTED] registrata il 04/02/2016 al n. 355/9990 Agenzia Entrate Palermo 2, trascritta il 06/05/2016 ai nn.17132/13146 (**All. 1**) regolata dal testamento pubblicato con verbale del 03/03/2014 repertorio 20253/8398 notaio Lunetta Maurizio sede San Giuseppe Jato, trascritto il 02/04/2014 nn.14114/11480 (**All. 1a**); risulta trascritta in data 13/02/2025 ai nn. 6759/5383 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] giusto atto Notaio Lunetta Maurizio sede San Giuseppe Jato del 09/06/2014.
- Ad [REDACTED] nata a [REDACTED] la quota pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà, era pervenuta per atto di compravendita del 18/06/1965 repertorio 7492 notaio Guido Mancuso sede San Giuseppe Jato, trascritto il 26/06/1965 ai nn. 20065/16691 da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] 4 (**All. 7**).

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

Con PEC del 16/07/2025 (**All. 7a**) è stato richiesto accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale, ma ad oggi non si è ricevuto alcuna risposta; il sottoscritto si è recato presso gli archivi del comune e ha riscontrato che per le unità in questione è stata rilasciata concessione edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 n. 48/2014, ma il fascicolo non è reperibile; si è cercato e ricercato in tutti gli archivi ma tutte

le ricerche non hanno portato alcun risultato. Contattato un collega libero professionista che in tempi addietro si era occupato di alcune pratiche edilizie in questo immobile per conto dei proprietari [REDACTED] si è riusciti ad avere delle informazioni e della documentazione che il collega aveva diligentemente conservato presso il proprio archivio personale.

Da una attestazione rilasciata dal comune di Monreale Area V Gestione del Territorio prot. 19900 del 10/11/2016 il dirigente attesta che **(All. 8):**

- in data 01/09/2010 con prot. n.21970 il Sig. [REDACTED], nato a Palermo il 24/08/1978, ivi residente in Via Natalia Levi Ginzbur, ha presentato richiesta di concessione edilizia, ai sensi dell'art.13 della L.47/85, per opere di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, realizzate nell'immobile sito in Monreale c.da "Dammusi", identificato catastalmente al foglio di mappa n. 67 con la p.lla 721 sub.3, categoria C/6, e per la realizzazione di un magazzino identificato catastalmente al foglio di mappa n.67 con la p.lla 722 sub.3, categoria C/2, insistenti in un lotto di terreno identificato al foglio di mappa 67 con le p.lle 389-390-248-720-747-749-751, ricadente nel P.R.G. vigente in zona "E", sottoposta al vincolo idrogeologico;
- l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste in data 17/09/2010 con prot. n.16135 ha trasmesso nulla-osta alle suddette opere;
- nell'area oggetto della suddetta istanza non insistono vincoli di natura paesaggistica;
- la Commissione Edilizia nella seduta del 27/10/2010 ha espresso parere favorevole sul progetto sopra descritto;
- in data 31/01/2014 con prot. n.2424 il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], ivi residente in [REDACTED], ha presentato richiesta di variante al progetto sopradetto, per opere consistenti nel cambio di destinazione d'uso dello stesso immobile da abitazione ad agriturismo, diversa distribuzione interna, realizzazione della copertura e trasformazione di una vasca interrata in piscina;
- L'Istruttore Tecnico Geom. Giuseppe Russo in data 29/05/2014 ha espresso parere favorevole;
- in data 17/06/2014 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 48, ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85, per le suddette opere **(All. 9);**

- le opere di che trattasi sono state realizzate in conformità a quanto previsto oggi dall'art.14 della L.R. 16/2016, ex art.36 del D.P.R. 380/2001 (ex art.13 della L.47/85).

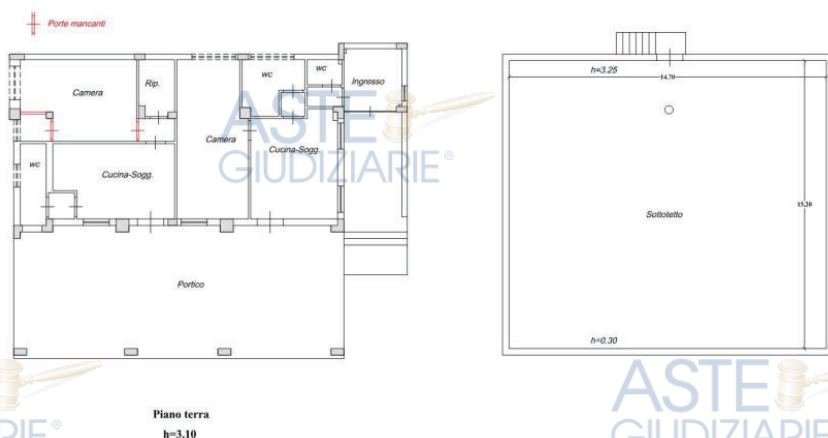
Si riscontra inoltre che in data 15/12/2017 veniva rilasciata dal Comune di Monreale Area V Gestione del Territorio Autorizzazione allo scarico in fossa Imhoff n° 118/2017 **(All.10)**.

In data 22/07/2014 con prot. 12538 l'Assessorato Regionale dell'Agricoltura dello Sviluppo Rurale e della Pesca Mediterranea Dipartimento Regionale Agricoltura, rilasciava Nulla Osta per attività Agrituristiche n° 550 ,al fine di adibire l'unità immobiliare ad attività agroturistica **(All. 11)**.

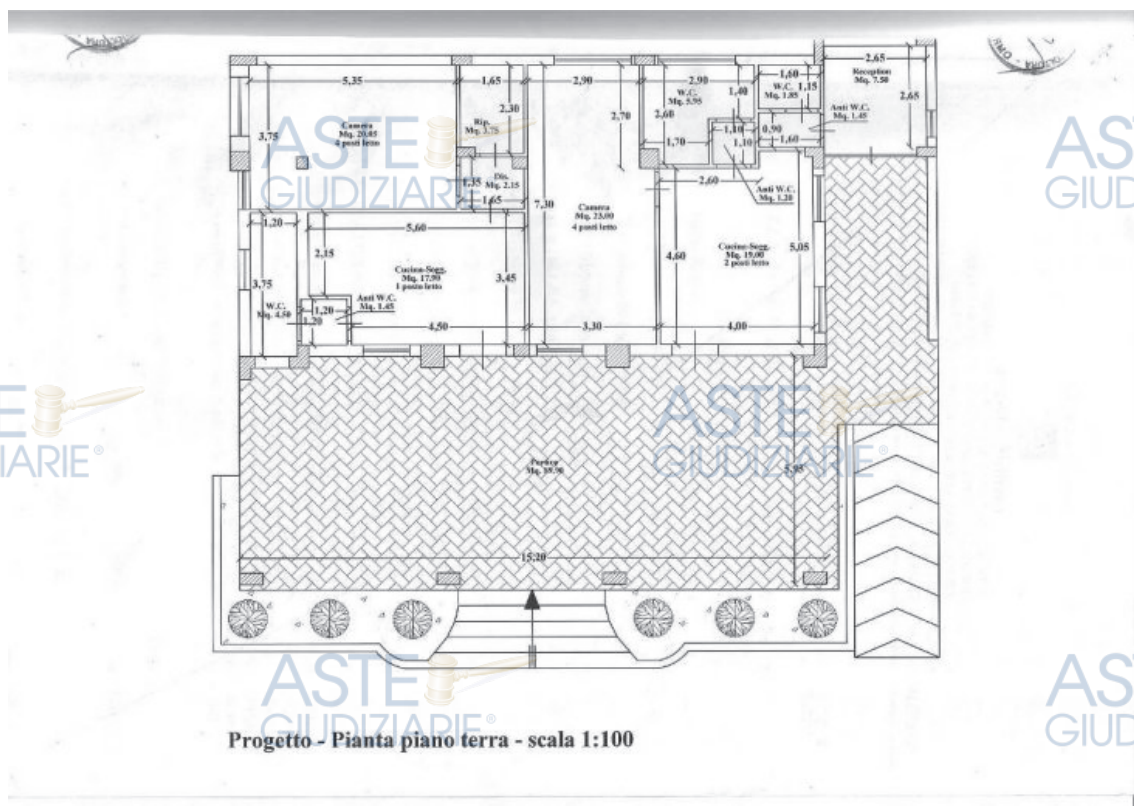
In data 17/07/2017 veniva presentata Segnalazione Certificata di Agibilità SCA **(All. 12)**.

Dalla documentazione ricevuta e dal confronto con lo stato attuale si riscontrano, come già segnalato nei paragrafi precedenti, delle lievi difformità tra la planimetria dello stato dei luoghi attuale con la planimetria catastale e la planimetria allegata al progetto allegata alla concessione edilizia, ma di modesta rilevanza pertanto alla luce della ristrutturazione che dovrà eseguirsi si adegueranno queste piccole difformità in modo da rendere conforme lo stato attuale alla planimetria di progetto; successivamente si dovrà predisporre variazione catastale DOCFA per adeguare la nuova planimetria e inserire il sottotetto già presente nel progetto allegato alla concessione edilizia.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO



Planimetria stato di fatto con indicazione delle lievi difformità



Stralcio della planimetria allegata alla concessione edilizia n° 48/2014

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U) richiesto dal sottoscritto in data 17/06/2025 con protocollo 94743 e, rilasciato in data 07/07/2025 dal Comune di Monreale Area V Gestione del Territorio (**All. 13**) si riscontra che:

nel P.R.G. vigente:

FOGLIO DI MAPPA N. 67 del Catasto Terreni di Monreale:

- Le particelle nn. 747,749,751 ricadono in zona "Fascia di Rispetto al Bosco", dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall'art. 21 Norme di Attuazione del PRG, con densità "E" segnata in cartografia da asservire.
- Le particelle nn. 248,389,390,720,721,722 ricadono in zona "E".

Le particelle nn. 248,389,390,720,721,722,747,749,751 sono soggette al seguente vincolo:

– Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

Le particelle nn. 248,389,390,720,721,722,747,749,751 sono interessate dal P.A.I. – "Bacino Idrografico del Fiume Jato" approvato con D.P.R. n. 537 del 20/09/2006 e ss. agg. secondo la scheda di seguito elencata:

Scheda 043-6MO-057

Fenomeni

crollo

Attività

attivo

Grado di pericolosità

P4

Rischio geomorfologico

R3 (Part. 389,390 in minima parte)

Le aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P4) sono disciplinate dalle Norme di attuazione del P.A.I. ai sensi del DP n. 09/ADB del 06/05/2021, art.21 parte II – Assetto geomorfologico.

Le destinazioni urbanistiche suddette sono regolamentate come segue:

ZONA E

Le zone segnate con il simbolo E sono destinate agli usi agricoli.

In esse sono consentite costruzioni di carattere agricolo (stalle, fienili, silos, ricoveri, etc..) con le seguenti prescrizioni:

- a) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,06 mc/mq;
- b) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 dell'01.04.1968 e i distacchi minimi dai confini mt.10,00.

In dette zone è consentita, altresì, la costruzione di abitazioni con i seguenti limiti:

- 2a) l'indice di densità fondiaria non potrà superare 0,03 mc/mq;
- b) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di mt.7,00;
- c) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 dell'01.04.1968 e il distacco minimo dai confini mt.10,00.

In nessun caso, però, possono sommarsi le densità previste per le attrezzature agricole e le abitazioni. In dette zone sono, altresì, consentiti gli interventi di cui all'art.22 della L.R. 71/78.

Art. 21 Norme di Attuazione del PRG

ZONE DI SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO

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. Alle zone F, suscettibili di edificazioni, si applica la normativa del verde agricolo – Zone “E”.

Nelle fasce di rispetto al bosco, delle strade e dei fiumi non è ammessa alcuna edificabilità, ma le densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite.

Le particelle sopra citate sono regolamentate dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, dal Regolamento Edilizio Comunale.

Come detto in precedenza l'immobile è “scosceso” rispetto al piano di campagna e pertanto ha bisogno di un particolare intervento di ristrutturazione molto consistente; per tale motivo la piccola difformità riscontrata non è neanche suscettibile di stima irrisoria rispetto al complesso della ristrutturazione. Successivamente si dovrà predisporre variazione catastale DOCFA per aggiornare la nuova planimetria catastale ed inserire la pianta del sottotetto non rappresentata nella planimetria catastale.

Nel calcolo della stima del valore del lotto, come si vedrà appresso, si terrà conto delle condizioni del corpo di fabbrica.

Per la presentazione della denuncia di variazione DOCFA per l'adeguamento della planimetria e inserimento del sottotetto si stima un costo comprensivo di tributo catastale di **€ 800.00.**

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e si stima un costo di **€ 200,00.**

Tali costi come sopra determinati saranno detratti dal valore di stima.

QUESITO N. 7 STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente libero e allo stato di abbandono

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 pari a circa **€ 800,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a € **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 risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 25/07/2025 (**All. 14**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Iscrizione nn. 23747/2985 del 17/06/2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15/06/2016 repertorio 21477/9349 Notaio Lunetta Maurizio sede San Giuseppe Jato (PA);

A favore di Credito Siciliano S.P.A. sede Acireale (CT) codice fiscale 04226470823 via Sclafani 40/bis

Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] s.n.c. sede Palermo C.F. [REDACTED]

Quale debitore non datore di ipoteca

capitale € 90.000,00 totale € 180.000,00 durata 15 anni

- Trascrizione nn. 25792/20418 del 26/05/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 10/05/2023 repertorio 1842 emesso da ufficiale Giudiziario Corte D'appello di Palermo sede Palermo

A favore di Ortles 21 s.r.l. sede Milano C.F. 12084290969 (richiedente Avv. Gabriele Messina Vitrano via G. Carducci 2 Palermo)

Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

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

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc..).

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

Trattasi di corpo di fabbrica indipendente, non esiste un condominio costituito e non ci sono procedimenti in corso

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

Criterio di stima

Il metodo comunemente detto "sintetico-descrittivo" consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sia sulla personale conoscenza del mercato immobiliare che su dati e valori tratti e desunti da pubblicazioni e da riviste specializzate nel settore immobiliari; nello specifico essendo in una zona di montagna di tipo rurale e con terreni pressoché agricoli e, con sparute costruzioni, non si sono riscontrati valori di compravendite recenti in modo da poter eseguire dei raffronti, pertanto ci si è riferiti ai valori medi riscontrati nei siti dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e, ad alcune presunte trattative in corso; inoltre è stato considerato lo stato dell'immobile che dovrà essere oggetto di importanti opere di ristrutturazione e verifiche anche geologiche per il "presunto" cedimento rispetto al piano di campagna.

Per le particelle di terreno invece, si è considerato un valore medio di zona in verde agricolo, considerato anche che ci troviamo quasi alle pendici del monte, la viabilità è garantita da stradelle interpoderali e il terreno è anche con una particolare pendenza.

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 **208.00 mq** così calcolati: superficie lorda più 1/3 di superficie del portico e 1/4 di superficie del sottotetto. La superficie della piscina non è stata computata nel calcolo visto che si trova in totale stato di degrado

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie utile mq 109.75
Superficie portico mq 89.90 a 1/3 = 29.86
Superficie sottotetto mq 194.00 a 1/4 = 48.50
Superficie lorda mq 130.00
Superficie commerciale mq 208.00

Dati metrici unità principale

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie utile mq 48.90
Superficie lorda mq 56.00
Superficie commerciale mq 56.00

Dati metrici magazzino

Determinazione della scala dei prezzi noti

Il lotto è ubicato in una zona montuosa/rurale del comune di Monreale limitrofo alla zona del Comune di San Giuseppe Jato, dove insistono sparute unità immobiliari

I valori riscontrati nell'Osservatorio Immobiliare sono:

Zona: extraurbana/rurali

Tipologia: ville e villini

Stato conservativo: Normale

Valore minimo: € 500,00/mq

Valore massimo: € 680,00/mq

I valori riscontrati nel Borsino Immobiliare per la zona sono:

Zona: extraurbana/rurali

Tipologia: ville e villini

Valore minimo: € 488,00/mq

Valore medio: € 579,00/mq

Valore massimo: € 670,00/mq

In considerazione di ciò **(All.15)**, visto che l'immobile ha delle particolari esigenze di ristrutturazione si ritiene di stabilire un valore al di sotto del valore minimo in stato conservativo normale e pertanto, **€/mq 250,00** quindi **il più probabile valore di stima del corpo principale è di € 250,00 x 208,00 mq= € 52.000,00**

Per quanto riguarda il magazzino si ritiene di stabilire un valore di **€/mq 150,00** quindi **il più probabile valore di stima è di € 150,00 x 56,00 mq= € 8.400,00**

Le particelle di terreno circostanti per un totale di mq 19.966 che risultano dal Certificato di Destinazione Urbanistica ricadenti in zona E verde agricolo, si stima un valore **€/mq 8,00** quindi il più probabile valore di stima di questi terreni è di **€ 7,00 x 19.966 mq= € 139.762,00**.

Pertanto, il valore di stima dell'intero lotto, proveniente dalla somma del valore del corpo principale, del valore del magazzino, del valore del terreno sarà:

€ 52.000,00 + € 8.400,00 + € 139.762,00 = € 200.162,00 arrotondato € 200.000,00

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

- Costi per regolarizzazione catastale: € 800,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 1.000,00**

$$V = € 200.000,00 - € 1.000,00 = € 199.000,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 199.000,00 (euro centonovantanove mila/00)**.

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: **€ 199.000,00 – 5% = € 189.050,00 (che si arrotondano in € 189.000,00)**

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 il bene è stato pignorato per l'intera proprietà

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – Denuncia di Successione
- ALLEGATO 1a – Pubblicazione testamento
- ALLEGATO 2 – Documentazione catastale
- ALLEGATO 3 – Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- ALLEGATO 4 – Visura Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- ALLEGATO 5 – Documentazione fotografica
- ALLEGATO 6 – Planimetria stato dei luoghi
- ALLEGATO 7 – Trascrizione titolo di proprietà precedente
- ALLEGATO 8 – Attestazione regolarità urbanistica
- ALLEGATO 9 – Concessione edilizia n° 48/2014
- ALLEGATO 10 – Autorizzazione allo scarico
- ALLEGATO 11 – Nulla Osta attività agrituristiche
- ALLEGATO 12 – Segnalazione Certificata Agibilità SCA
- ALLEGATO 13 – Certificato Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 14 – Ispezioni ipotecarie
ALLEGATO 15 – Indagini immobiliari
ALLEGATO 16 – Certificazioni anagrafiche

Palermo 08/08/2025

L'ESPERTO STIMATORE


Geom. VINCIGUERRA
N. 402/2025
PALERMO