

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 227/2024

S.P.A

contro
[OMISSIS]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VALENTINA SPERA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Abitazione in villa ubicata in Monreale (PA), Via Circonvallazione n. 94, piano terra, annotata al
C.F. del Comune di Monreale (PA) al foglio 27, particella 1815, sub 1



Esperto stimatore: Ing. Vella Giovanni
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO



PREMESSA

Con provvedimento del 24/10/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Ing. Giovanni Vella, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Palermo al n. 6103 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 31/10/2024 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 ccustode Avv. Valentina Spera, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 26/11/2024.

In data 21/01/2025 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 un Lotto Unico.

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

- Proprietario della quota indivisa pari ad 1/5 della piena proprietà di una abitazione in villini, sita nel Comune di Monreale (PA), via Circonvallazione n. 94, al piano terra, censito al C.F. di Monreale al foglio 27, p.lla 1815, sub. 1, categoria catastale A/7.

Diritti reali:

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

- atto di donazione del 30/05/2023 in notaio Dario Ricolo di Monreale Rep. 14276/11097 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 08/06/2023 ai nn. 28713/22548 da potere di [Omissis] **(All. 06)**.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuale **(All. 02.a)** e storica **(All. 02.b)**.

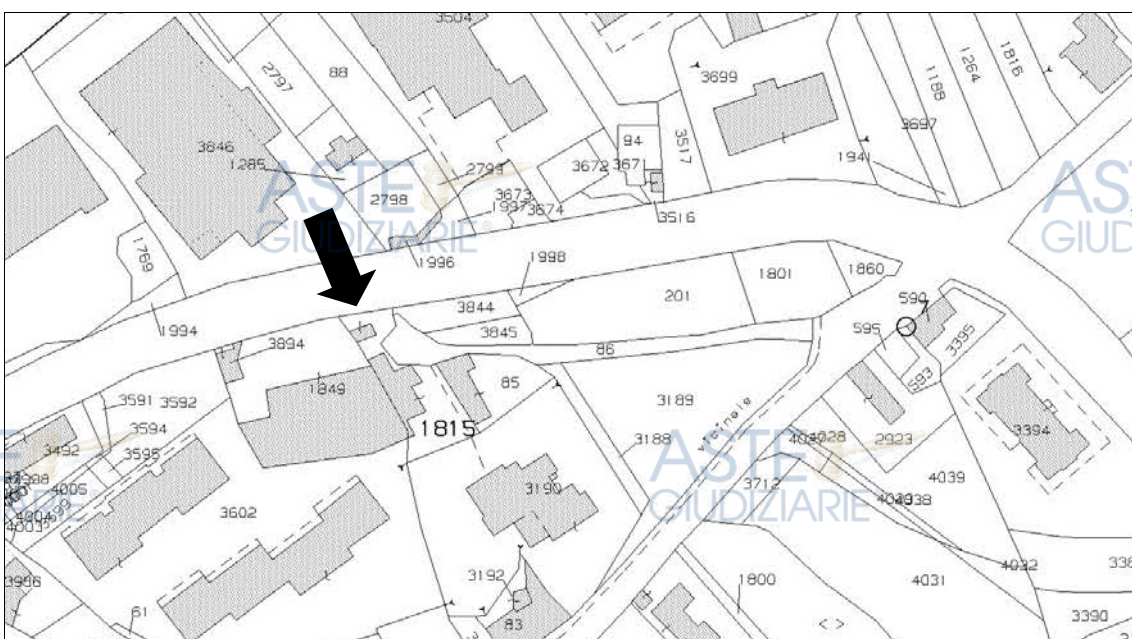
Individuazione e ubicazione dell'immobile:



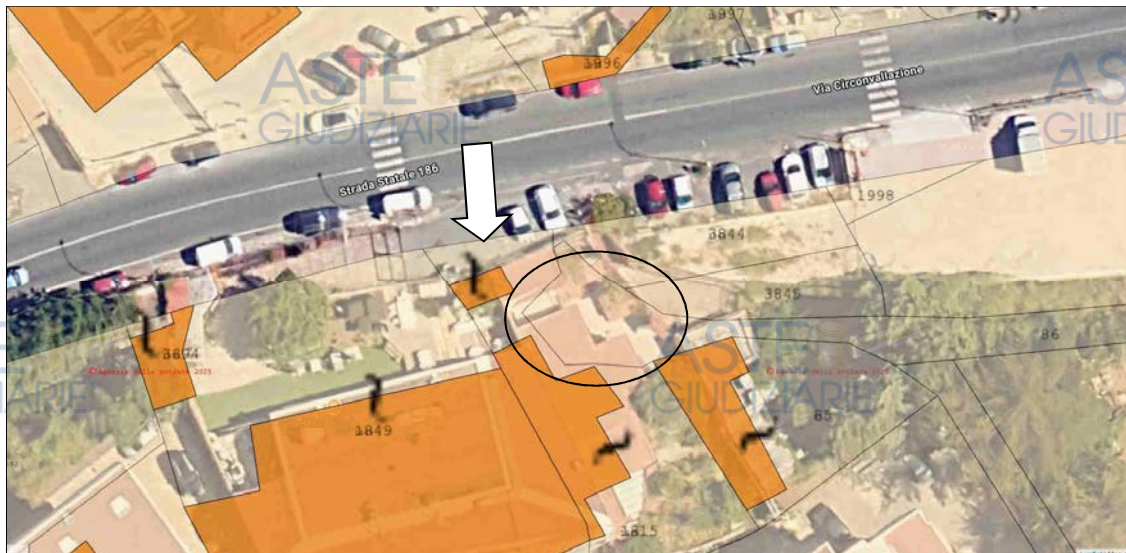
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale ripresa da Google Earth e la mappa catastale riportate su apposito elaborato (**All. 11**) e la successiva sovrapposizione delle precedenti, con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 12**), riscontrando la parziale 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

Come meglio evidenziato sia nella sovrapposizione tra l'attuale ortofoto e la mappa catastale sopra riportata, che nell'estratto di mappa catastale riportato nella pagina precedente, il lotto dal punto di vista catastale presenta sul fronte EST una concavità che oggi non risulta più presente, in quanto come meglio evidenziato nella risposta al successivo Quesito 6, il lotto ha inglobato al suo interno parte della limitrofa particella 86.

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

Il lotto unico è costituito da una abitazione in villino, censita al C.F. del Comune di Monreale, al fg. 27, p.lla 1815, sub. 1, cat. catastale A/7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale m² 74,00. Di seguito la descrizione del lotto:

Tipologia: Appartamento in villino unifamiliare;

Ubicazione: Monreale (PA), via Circonvallazione n. 94, un livello fuori terra;

Caratteristiche strutturali: Villino realizzato con struttura portante in c.a.;

Accessi: Al civico n. 94 di via Circonvallazione è presente un cancelletto pedonale, che attraverso una scala permette l'accesso al villino che si trova sottomesso rispetto alla strada.

Si evidenzia che tale scala insiste all'interno di un'area afferente l'adiacente particella 86.

Confini: Il lotto confina a Nord con la via Circonvallazione, ad Est con le particelle 3844, 3845, 86 ed 85, a Sud con strada privata e particelle 3190 e 3192 e ad Ovest con le particelle 3602, 1849 e 3894;

Pertinenze: Giardino di pertinenza del villino e patio esterno, la cui superficie dello stato dei luoghi non corrisponde a quella della planimetria catastale (**All. 02.e**) né a quella dello stralcio di mappa (**All. 02.d**);

Dotazioni condominiali: Non presenti

Composizione interna: In corrispondenza del civ. 94 di via Circonvallazione è presente un cancello pedonale (**All. 07 foto n. 1**) che immette in una scala che dà accesso allo spazio esterno di pertinenza dell'immobile (**All. 07 foto n. 3**), posto ad una quota inferiore rispetto alla strada (**All. 07 foto n. 2**). Il lotto risulta composto da un locale di sgombero con accesso dall'esterno (**All. 07 foto n. 4**), da un ampio porticato (**All. 07 foto n. 5**), in cui è presente un cancello di accesso alla limitrofa part. 86 (**All. 07 foto n. 6**), in quanto precedentemente, come rilevabile dall'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria (**All. 05.d**) l'attuale scala proseguiva all'interno della particella 86 e da questa veniva permesso l'accesso al lotto oggetto di esecuzione. Sia la recinzione di confine con la particella 86 in cui è presente il precedente cancello di accesso, che una porzione di della corte esterna, pari a circa 60 m², ricadono attualmente all'interno del lotto oggetto di esecuzione, pur non essendo identificati nella particella 1815 sia nella planimetria catastale (**All. 02.e**) che nello stralcio di mappa (**All. 02.d**), dove risultano facenti parte della particella 86, come riportato in apposito elaborato (**All. 08.a**). Tale area verrà esclusa ai fini del calcolo della superficie commerciale. Dal porticato esterno, si accede all'immobile che risulta composto da una cucina/soggiorno (**All. 07 foto n. 13 e 14**), dalla quale si accede ad un piccolo corridoio (**All. 07 foto n. 15**) che disimpegna la stanza da letto (**All. 07 foto n. 16**) ed il bagno (**All. 07 foto n. 17**). Il sottotetto del corpo principale dell'immobile risulta accessibile a mezzo di un infisso posto sul prospetto laterale dell'immobile (**All. 07 foto n. 21**), e lo stesso sottotetto risulta utilizzato come locale di sgombero (**All. 07 foto n. 22**). Dal vano cucina si accede alla corte esterna, per buona parte coperta da una tettoia in legno chiusa a veranda (**All. 07 foto n. 11, 12 e 18**) in cui è

presente l'accesso ad un bagno indipendente (**All. 07 foto n. 19 e 20**) ed una cucina esterna (**All. 07 foto n. 12**). Sempre nell'area di pertinenza estera è presente un accesso ad un pozzo con a cui si accede attraverso un camminamento passante al di sotto della via Circonvallazione (**All. 07 foto n. 9 e 10**) ed un giardino di pertinenza (**All. 07 foto n. 23 e 24**), posto ad una quota inferiore rispetto alla corte esterna.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Lo stato di manutenzione interno dell'immobile è buono così come lo stato di manutenzione dei prospetti dell'intero fabbricato che risulta in ogni caso compatibile con l'età del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive; l'impianto idrico è sottotraccia, così come quello elettrico, che risulta essere adeguato alle normative vigenti. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni risultano in alluminio con vetri camera e persiane esterne.

Attestato di prestazione energetica:

Dalle verifiche effettuate sul portale Siciliano dell'Energia (**All. 04**), per l'immobile oggetto di esecuzione non risulta registrato alcun Certificato di Conformità Energetica, che dovrà essere redatto da Tecnico abilitato con un costo presunto per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima pari ad € 200,00.

Fotografie dei luoghi



Foto 1 - Vista area a parcheggio su via Circonvallazione in corrispondenza del civico n. 94



Foto 2 - Vista Immobile con corpo accessorio (locale di sgombero) e corte di pertinenza



Foto 3 - Vista corpo accessorio (locale di sgombero)



Foto 4 - Vista portico esterno chiuso a veranda con cucina eterna in muratura





Foto 5 - Vista cucina-soggiorno



Foto 6 - Vista camera da letto



Foto 7 - Vista area della particella 86 inglobata all'interno del lotto con realizzazione della recinzione di confine con accesso



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: La superficie utile interna del fabbricato è pari a 43,85 m² a cui vanno aggiunti m² 5,05 del bagno esterno e m² 10,90 del locale di sgombero con accesso dall'esterno, per complessivi m² 59,80.

Superficie commerciale: Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, **(All. 8.b)**, si è fatto riferimento a quanto riportato nel *“Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”*, redatto dall'Agenzia del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, sia destinati ad uso residenziale sia destinati ad uso commerciale, tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la successiva determinazione del più probabile valore di mercato. Nello specifico, tenuto conto della tipologia dell'unità immobiliare (Villino ricadente nella tipologia “Intero Edificio” nel prefato Manuale) le tipologie presenti nell'immobile de quo da considerarsi sono:

a) la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

La superficie commerciale coperta calcolata è pari a 54,00 m², arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

b) la somma delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazzi e similari, effettuato con i criteri seguenti: qualora le pertinenze siano direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30% fino a 25 m²;
- nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m²;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% fino a 25 m²;
- nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 m²;

La superficie complessiva della veranda ricadente nella corte esterna, opportunamente ridotta, con accesso diretto dal fabbricato, risulta essere pari a 8,00 m² (superficie complessiva lorda pari a 33,19 m² ridotta al 30% sino a 25 m² e al 10% per la parte eccedente).

c) la somma delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, quali depositi, cantine, soffitti, verande e similari, ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la superficie venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

La superficie del locale di sgombero, del bagno e del locale di sgombero realizzato nel sottotetto, tutti con accesso dall'esterno, opportunamente ridotta risulta essere pari a 18,60 m² (superficie complessiva lorda pari a 7,30 per il bagno e 13,13 per il locale di sgombero e 54,00 per il sottotetto ridotte tutte al 25%) da cui si ha che la superficie complessiva delle pertinenze esclusive risulta essere pari a 19,00 m² arrotondata, al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

d) la somma delle quote percentuali delle superfici scoperte a servizio dell'unità immobiliare, quali parchi, giardini, corti e similari, effettuato con i criteri seguenti:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2% per le superfici eccedenti detto limite.

La superficie complessiva del lotto è pari a 351,70 m² (decurtata della superficie catastalmente di pertinenza dell'adiacente particella 86), da cui la superficie complessiva opportunamente ridotta, risulta essere pari a 29,00 m² (quintuplo della superficie complessiva lorda dei vani principali e degli accessori diretti pari a 54,00x5=270 m² da ridurre al 10% e la restante superficie pari a m² 81,70 da ridurre al 2%), arrotondata, al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertanto, sulla base dei rilievi condotti è stato determinato che **la superficie commerciale complessiva fabbricato, pertinenze e superfici scoperte è pari a 110,00 m²** (arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98 e data dalla somma della superficie coperta utile lorda coperta del fabbricato pari a 54,00 m² a cui va sommata la superficie ridotta

della veranda pari a 8,00 m² la superficie delle pertinenze esclusive pari a 19,00 m² e delle superfici scoperte pari 29 m²).

Altezza utile interna: Tutti i vani del fabbricato principale presentano un'altezza di 2,70 metri, mentre l'altezza del bagno con accesso dall'esterno presenta un'altezza minima pari a 2,30 metri ed un'altezza massima pari a 3,24 metri. Altresì il locale di sgombero presenta un'altezza minima pari a 2,18 metri e un'altezza massima pari a 2,45.

Si precisa che le altezze precedentemente riportate sono nette ossia prese dalla quota di calpestio sino all'intradosso del soffitto.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Monreale, al foglio 27, particella 1815, sub. 1, via Circonvallazione n. 94, piano terra cat. A/7, vani catastali 5, superficie catastale 74 m², escluse aree scoperte 64 m².

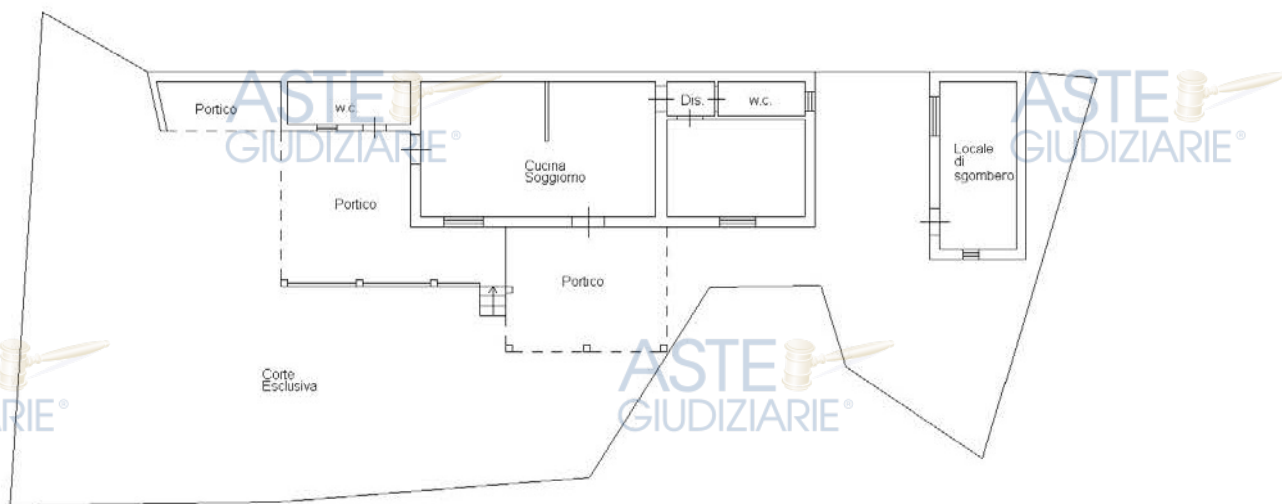
Le visure catastali attuale (**All. 02.a**) e storica (**All. 02.b**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 29.05.2024 ai nn. 26098/20978 e notificato in data 19/04/2024

Intestatari catastali dell'immobile: [Omissis] C.F. [Omissis] proprietaria di 1/5, [Omissis] C.F. [Omissis] proprietaria di 1/5, [Omissis] C.F. [Omissis] proprietaria di 1/5 [Omissis] C.F. [Omissis] proprietario di 1/5 e [Omissis] C.F. [Omissis] proprietaria di 1/5.

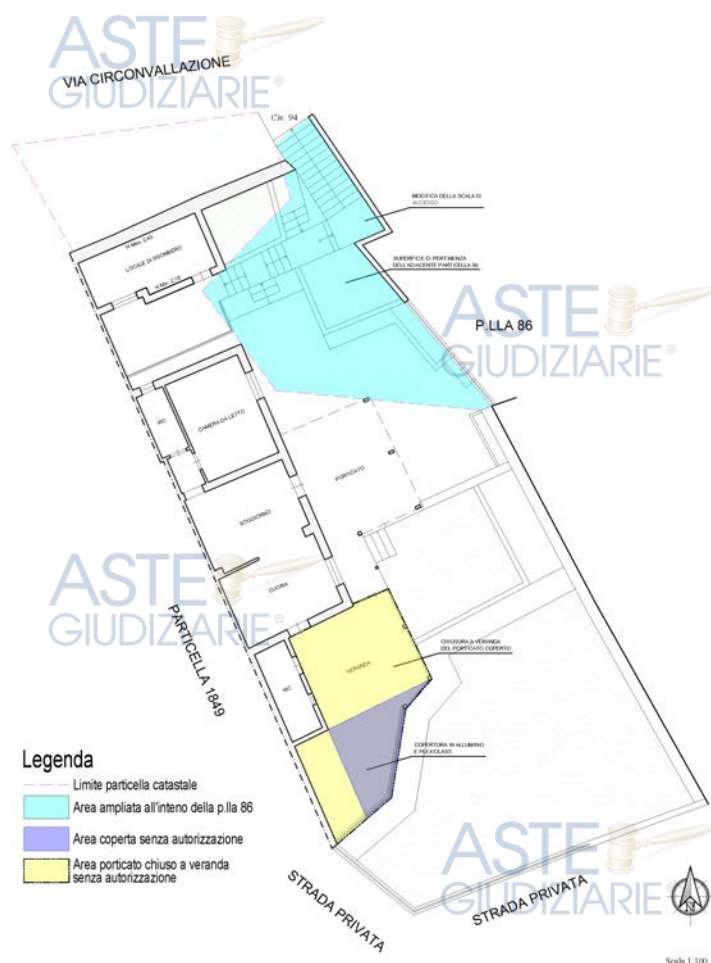
Planimetria catastale: Lo stato attuale dell'immobile (**All. 08.b**) risulta difforme rispetto a quanto riportato sia nella planimetria catastale del 07/12/2005 (**All. 02.e**), che nella planimetria allegata all'istanza di Sanatoria (**All. 05.d**), a causa della realizzazione di alcuni abusi, di cui alcuni non sanabili, per la cui descrizione si rimanda alla risposta al Quesito 6.

In particolare, tra gli abusi presenti, quello di maggiore rilievo è dovuto all'annessione all'interno del lotto oggetto di esecuzione di parte della dell'adiacente particella 86, come meglio evidenziato nella planimetria di rilievo allegata nella pagina seguente (**All. 08.d**).

Pertanto, una volta rimossi o legittimati gli abusi non sanabili, e regolarizzati quelli sanabili, per i quali si rimanda alla risposta al successivo Quesito n. 6, si dovrà procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale attraverso apposita **pratica DOCFA, per un costo presunto di € 700,00 inclusa IVA e cassa previdenziale.**



Estratto planimetria catastale (All. 02.e)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità
riscontrate rispetto alla planimetria allegata alla Sanatoria (All. 08.d)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: proprietà della quota indivisa pari ad 1/5 della piena proprietà di una abitazione in villino, ubicata in Monreale (PA), via Circonvallazione n. 94, piano Terra, sottomessa rispetto alla strada.

Composta da 5 vani più accessori, con terreno di pertinenza

Confinante a Nord con la via Circonvallazione, ad Est con le particelle 3844, 3845, 86 ed 85, a Sud con strada privata e particelle 3190 e 3192 e ad Ovest con le particelle 3602, 1849 e 3894

Censito al C.F. del Comune di Monreale (PA) al **foglio 27, p.lla 1815, sub. 1.**

L'immobile è dotato di Concessione edilizia in sanatoria n. 190 del 29/05/2006, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla modifica della scala di accesso dalla strada al fabbricato, ad un ampliamento dello spazio esterno all'interno dell'adiacente particella 86, che risultano essere abusi non sanabili e per i quali non si può procedere alla loro dismissione in quanto ricadenti su particella in testa ad altro soggetto, per cui per questi ultimi si è proceduto ad una svalutazione del 20%. Risultano presenti inoltre altri abusi quali la copertura di una parte del patio e la chiusura a veranda del portico, che risultano sanabili ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 04/2003 con costi complessivi pari ad € 2.750,00 inclusa IVA e cassa previdenziale, costi questi detratti dal prezzo di vendita. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e pertanto, ai fini della futura vendita dell'immobile, necessiterà acquisire l'APE con un costo presunto per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima pari ad € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA (pari ad 1/5 dell'intero): Euro 17.660,00 (Diciassettemilaseicentosessanta/00)

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

Dalla lettura degli atti di causa si evince che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 29/05/2024 pertanto, di seguito sono riportati gli atti di compravendita del bene pignorato, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà, trascritto in data antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (2004). Dalla lettura della relazione notarile a firma del Notaio Antonino Ferrara del 30/05/2024, relativamente al bene oggetto di esecuzione, si rileva che lo stesso appartiene all'attuale esecutato in forza del seguente titolo.

Atto di donazione del 30/05/2023

Con atto notarile di donazione a firma del Notaio Dario Ricolo del 30/05/2023, repertorio n. 14276/11097, registrato e trascritto a Palermo il 08/06/2023 ai nn. 28713/22548 (**All. 08**), il sig.ri [Omissis](attuale esecutato), [Omissis], [Omissis], [Omissis] e [Omissis], ricevevano la quota indivisa di 1/5 ciascuno dell'immobile da potere di [Omissis].

Atto di donazione del 13/01/1997

Con atto notarile di donazione a firma del Notaio Enrica Lupo del 13/01/1997, repertorio n. 15996, registrato a Palermo il 21/01/1997 al n. 1196 e trascritto a Palermo il 27/01/1997 ai nn. 3123/2568, la sig.ra [Omissis], riceveva l'intera quota dell'immobile da potere di [Omissis].

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

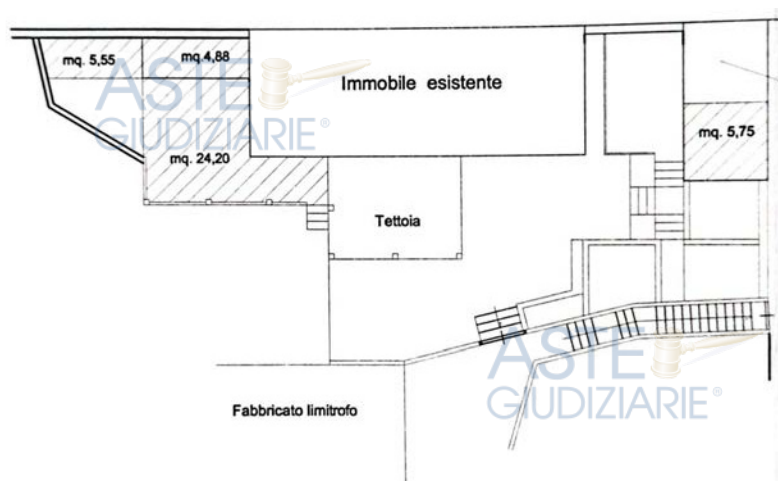
La costruzione della villa è stata realizzata antecedentemente al 1967 e successivamente a tale data sono state realizzate le seguenti opere senza autorizzazione edilizia, meglio evidenziate nell'apposto elaborato grafico (**All. 08.c**):

- Ampliamento del porticato;
- Ampliamento del locale di sgombero;
- Realizzazione di un WC esterno.

Per tali abusi è stata presentata istanza di concessione in sanatoria in data 06/12/2004 prot. n. 31655 (**All. 05.b**) definita con rilascio da parte del Comune di Monreale della Concessione in Sanatoria n. 190 del 29/05/2006 (**All. 05.h**) e del successivo Certificato di Abitabilità n. 18 del 05/02/2007 (**All. 05.j**).

Lo stato dei luoghi denunciato nell'elaborato grafico allegato all'istanza di Condonò (**All. 05.d**) non è conforme rispetto allo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente durante il sopralluogo del 21/01/2025 a seguito della realizzazione delle seguenti opere, eseguite in assenza di autorizzazione:

1. ampliamento dello spazio esterno con acquisizione senza titolo di parte dell'adiacente particella 86;
2. modifica della scala di accesso dalla strada al fabbricato, ricadente all'interno dell'area acquisita senza titolo, scala che ad oggi risulta di accesso esclusivo al lotto oggetto di esecuzione;
3. chiusura con copertura in plexiglass di una piccola porzione scoperta del portico;
4. chiusura a veranda del portico con accesso dal vano cucina.

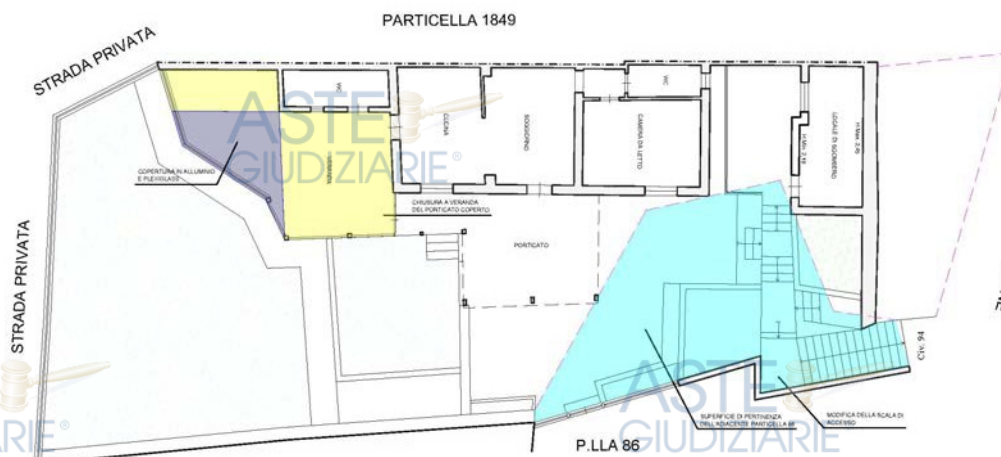


Ampliamento

Superficie non residenziale = mq. 40,38

$\text{mq. } 40,38 \times 0,60 = \text{mq. } 24,23$

Stralcio planimetria assentita con la Concessione in Sanatoria n. 190/2006



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

Ampliamento dello spazio esterno con acquisizione senza titolo di parte dell'adiacente particella 86 e modifica della scala di accesso dalla strada al fabbricato, ricadente all'interno dell'area acquisita senza titolo, scala che ad oggi risulta di accesso esclusivo al lotto oggetto di esecuzione

Le difformità di cui ai precedenti punti 1 e 2 non sono regolarizzabili in quanto eseguite all'interno di un'area non di proprietà dell'esecutato. Le stesse non potranno essere demolite, in quanto non sono presenti ulteriori accessi al lotto. Ogni futura azione da intraprendere potrà discendere da accordi da stipulare tra il futuro aggiudicatario e l'attuale proprietario della limitrofa particella 86. In considerazione della particolare situazione, lo scrivente applicherà al prezzo a base d'asta del lotto una riduzione del 20% invece del 5% previsto, a compensazione degli eventuali costi che il futuro aggiudicatario dovrà affrontare per risolvere dal punto di vista legale l'acquisizione impropria di parte del terreno limitrofo.

Chiusura con copertura in plexiglass di una piccola porzione scoperta del portico e chiusura a veranda del portico con accesso dal vano cucina

Diversamente, l'ampliamento della copertura del portico con nuova copertura realizzata con struttura in alluminio e plexiglass (le tettoie in legno presenti sono state regolarizzate con la Concessione in sanatoria) e la chiusura a veranda del portico con accesso dalla cucina, di cui ai precedenti punti 3 e 4, sono sanabili ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003. Per la regolarizzazione della porzione di copertura abusiva e della chiusura a veranda del portico sarà necessario presentare due istanze, al Comune di Monreale (PA) i cui costi prevedono il pagamento di euro 100,00 di diritti istruttori per ciascuna istanza, oltre al

pagamento di € 50,00 al mq di superficie della porzione di terrazza coperta ed € 25,00 al mq di superficie della terrazza coperta chiusa a veranda più i costi per le competenze tecniche.

Da cui si ha che i costi complessivi per regolarizzare gli abusi di cui ai punti 3 e 4 del precedente elenco saranno pari a:

Regolarizzazione ampliamento copertura portico

Ampliamento superficie pari a circa m² 9,00;

Diritti istruttori pari ad € 100,00;

Oblazione pari ad € 50,00/m², pari complessivamente a circa € 450,00;

Onorari tecnici pari a circa € 450,00;

Costo complessivo pari a circa € 1.150,00 inclusa cassa ed IVA.

Regolarizzazione chiusura a veranda portico

Superficie portico chiusa a veranda pari a circa 34,00 m²;

Diritti istruttori pari ad € 100,00;

Oblazione pari ad € 25,00/m², pari complessivamente a circa € 850,00;

Onorari tecnici pari a circa € 500,00;

Costo complessivo pari a circa € 1.600,00 inclusa cassa ed IVA.

Da cui i costi complessivi per la regolarizzazione saranno pari ad **€ 2.750,00 inclusa cassa ed IVA**, che saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile a seguito del sopralluogo effettuato in data 21/01/2025 è risultato libero.

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 2.750,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 700,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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 **04/08/2025 (All. 13)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 29/05/2024 Registro Particolare n. 26098 e Registro Generale n. 20978, nascente da Verbale di Pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario di Palermo, a favore di contro [Omissis] gravante sull'immobile sito in Monreale (PA), foglio 27, particella 1815, subalterno 1.

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

In data **09/12/2024 (All. 10.a)** veniva presentata apposita istanza presso l'Agenzia del Demanio, a cui faceva seguito la nota trasmessa con PEC del 03/03/2025 (**All. 10.b**), con cui l'Agenzia del Demanio, in riferimento all'immobile sito in Monreale (PA) in via Circonvallazione n. 94, censito al NCEU al foglio 27, particella 1815, sub 1 comunicava che *"il cespite non risulta gravato da diritti reali in favore dello Stato"*.

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

In data **09/12/2024 (All. 02.a)** veniva presentata apposita istanza presso l'Ufficio Usi Civici di Palermo, a cui faceva seguito la nota del 12/12/2024 (**All. 09.b**), con cui l'Ufficio del Demanio Trazzerale ed Usi Civici di Palermo, in riferimento all'immobile sito in Monreale (PA) in via Circonvallazione n. 94, censito al NCEU al foglio 27, particella 1815 comunicava che l'immobile non ricadeva in area interessata da diritti di uso civico.

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

Trattandosi di villino isolato, non esiste un Condominio costituito.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima lo scrivente, attesa la quantità di dati disponibili, ha preferito adottare il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, lo scrivente esperto stimatore precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto esperto stimatore ha consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al secondo semestre dell'anno 2024;
- 2) puntuali indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari on-line ("gruppotoscano.it", "case.trovit.it", "immobiliare.it", "cercasicasa.it", "casa.it", "annunci.repubblica.it", etc.);
- 3) la banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it;
- 4) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2024.

Per l'indagine di mercato lo scrivente ha adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale* data dalla somma della superficie coperta lorda e delle superfici delle pertinenze (queste ultime opportune ridotte attraverso l'ausilio di aliquote). In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il *valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato ottenuta attraverso un'analisi di mercato, svolta dallo scrivente, di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

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 **110 mq**, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), così calcolata:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
(arrotondata al metro quadrato per difetto (D.P.R. 138/98))			
Destinazione	Superfici	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superfici interne	54,15 m ²	100%	54,15 m ²
Superfici esterne sino a 25 m ² (Veranda)	25,00 m ²	30%	7,50 m ²
Superfici esterne oltre i 25 m ² (Veranda)	8,19 m ²	10%	0,82 m ²
Pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali (Locale di sgombero e bagno esterno e sottotetto)	74,43 m ²	25%	18,60 m ²
Aree esterne (fino ad 1/5 dell'unità immobiliare)	270,00 m ²	10%	27,00 m ²
Aree esterne (superfici eccedenti il precedente limite)	81,70 m ²	2%	1,63 m ²
Superficie complessiva arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)			110,00 m²

Determinazione della scala dei prezzi noti

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima sintetica, lo scrivente esperto stimatore precisa di aver consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al secondo semestre dell'anno 2024;
- 2) puntuali indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari on-line ("gruppotoscano.it", "case.trovit.it", "immobiliare.it", "cercasicasa.it", "casa.it", "annunci.repubblica.it", etc.);
- 3) la banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it;

4) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2024.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale* data dalla somma della superficie coperta lorda e delle superfici delle pertinenze (queste ultime opportune ridotte attraverso l'ausilio di aliquote). In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il *valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato ottenuta attraverso un'analisi di mercato, svolta dallo scrivente, di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Di seguito, sono riportati i valori di vendita nella zona in cui è ubicato il fabbricato per immobili adibiti ad abitazione in villa (A/7), desunti dalle banche dati di cui al superiore elenco, nonché i valori medi desunti dalle agenzie on-line:

Valutazioni	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Agenzia del Territorio (OMI) 2° semestre 2024	€ 770,00	€ 935,00	€ 1.100,00
Borsino Immobiliare 2025	€ 733,00	€ 864,50	€ 996,00
Valori agenzie immobiliari on-line	€ 980,00	€ 1.150,00	€ 1.270,00
Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2024	€ 440,00	€ 670,00	€ 900,00

In forza di quanto sopra, risulta che i prezzi a metro quadrato per immobili simili, sono in media variabili tra un minimo di 440,00 ed un massimo di 1.270,00 €/mq. Per il bene oggetto della presente stima, in considerazione della sua posizione e delle particolari condizioni (immobile sottomesso rispetto alla strada), si ritiene congruo applicare il valore unitario massimo pari a 1.000,00 €/mq., valore suffragato dalle verifiche effettuate sui siti internet specializzati, che viene deprezzato/apprezzato attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di merito/demerito, per uniformarlo alla sua condizione attuale. Da cui tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è pari a 110,00 mq, si ha che il

valore venale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: € 110.000,00 (mq. 110,00 x €/mq. 1.000,00).

Detto importo viene parametrato attraverso l'applicazione dei prefati coefficienti di merito/demerito come di seguito riportati:

Stato Locativo:	Abitazione libera	1,10
Piano:	Piano terra	0,90
Stato di conservazione:	Buono stato	1,00
Luminosità:	Luminoso (Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno)	1,05
Esposizione e vista	Prevalentemente Interna	0,95
Edificio:	Realizzato da oltre 40 anni ed in normale stato di conservazione	1,00
Riscaldamento:	Autonomo	1,05
Coefficiente di merito/demerito da applicare		1,04

per effetto dei quali si ha che il valore venale finale dell'immobile oggetto di stima,

valutato con il metodo di Stima Sintetica, risulta pari a € 110.000,00 x 1,04 = €

114.059,14.

Dal valore di stima dell'immobile andranno detratti i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.750,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 700,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 3.650,00**

$V = € 114.059,14 - € 3.650,00 = € 110.409,14$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 110.409,14 (Centodiecimilaquattrocentonove/14 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 e della possibilità di una controversia con il proprietario della particella 86 o della richiesta di acquisizione per usucapione dell'area o della richiesta

di servitù di passaggio, lo scrivente ritiene opportuno applicare, diversamente da come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **20% invece del 5% previsto**. Pertanto:
 $\text{€ } 110.409,14 - 20\% = \text{€ } 88.327,31$ (che si arrotondano in € 88.300,00)

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

Tenuto conto che il sig. [Omissis] è proprietario della quota di 1/5 dell'immobile, si ha che il prezzo a base d'asta della **quota pignorata indivisa** è pari a **euro 88.300,00/5= € 17.660,00**

ELENCO ALLEGATI:

- Ail. 1. VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL 21/01/2025;
- Ail. 2. DOCUMENTAZIONI CATASTALI:
 - a) VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'IMMOBILE;
 - b) VISURA CATASTALE STORICA DELL'IMMOBILE;
 - c) VISURA CATASTALE STORICA TERRENO PARTICELLA 1815;
 - d) STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FABBRICATI CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO;
 - e) PLANIMETRIA CATASTALE DEL 2005;
- Ail. 3. STRALCIO STIMATRIX FORMAPS;
- Ail. 4. VERIFICA PRESENZA ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- Ail. 5. RICHIESTA ACCESSO ATTI PRATICA CONDONO:
 - a) PROTOCOLLO RICHIESTA ACCESSO ATTI;
 - b) DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA DEL 06/12/2004;
 - c) RELAZIONE TECNICA;
 - d) ELABORATO GRAFICO;
 - e) ATTO NOTORIO EPOCA ABUSO;
 - f) CERTIFICATO DI IDONEITÀ SISMICA;
 - g) AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO N.20/2007;
 - h) CONCESSIONE IN SANATORIA N. 190 DEL 29/05/2006;

- i) PERIZIA GIURATA PER ABITABILITA';
- j) ABITABILITÀ N. 18/2007;
- All. 6. ATTO DI DONAZIONE DEL 30/05/2023;
- All. 7. RELAZIONE FOTOGRAFICA;
- All. 8. PLANIMETRIE DI RILIEVO:
 - a) PLANIMETRIA DI RILIEVO CON STAZIONE GPS DEL LOTTO;
 - b) PLANIMETRIA DI RILIEVO IMMOBILI;
 - c) PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA SANATORIA;
 - d) PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DEGLI ABUSI PRESENTI;
- All. 9. RICHIESTA PRESENZA DI USI CIVICI
 - a) RICHIESTA DI INFORMAZIONI;
 - b) RISPOSTA UFFICIO USI CIVICI;
- All. 10. RICHIESTA PRESENZA DEMANIO:
 - a) RICHIESTA DI INFORMAZIONI DEMANIO;
 - b) RISPOSTA UFFICIO DEMANIO;
- All. 11. COMPARAZIONE TRA FOTO AEREA GOOGLE MAPS E STRALCIO DI MAPPA CATASTALE;
- All. 12. VERIFICA UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE
 - a) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO;
 - b) STATO CIVILE;
 - c) ESTRATTO DI MATRIMONIO;
- All. 13. ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 04/08/2025;
- All. 14. ATTESTAZIONI DI TRASMISSIONE DELLA PERIZIA ALLE PARTI.

Palermo, data 07/08/2025

L'ESPERTO STIMATORE

.....