

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione dott. Fabrizio Minutoli

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.29/2022

SIENA NPL 2018 S.R.L.

CONTRO

_____ E _____

RELAZIONE DI STIMA

UNITA' IMMOBILIARE IN VILLINO BIFAMILIARE IN MONREALE (PA)
FRAZIONE SAN MARTINO DELLE SCALE - VIA SM3 CIV.2
C. F. COMUNE di MONREALE FG.18 P.LLA 244 SUB.2 CAT.A/7

ASTE
GIUDIZIARIE



ARCH.CLAUDIA FAILLA - VIA PRINCIPE DI PATERNO' N.88 - 90144 PALERMO

email: claudia.failla70@gmail.com - pec: claudia.failla70@archiworldpec.it

Tel. 380 5305073

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

INDICE

1	PREMESSA	1
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEL DIRITTO PIGNORATO	3
	3.1 Storia del dominio	5
	3.2 Identificazione catastale del bene pignorato	6
	3.3 Stato di possesso	8
4	UBICAZIONE E DESCRIZIONE	8
5	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	21
6	REGOLARITA' CATASTALE	30
7	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E A.P.E.	30
8	VINCOLI ED ONERI	32
	8.1 Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura	32
	8.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	32
	8.2.1 Oneri e vincoli di natura giuridica	32
	8.2.2 Pesi od oneri di altro tipo	33
	8.2.3 Vincoli territoriali	33
	8.2.4 Oneri per difformità urbanistiche ed edilizie	33
9	PROCEDIMENTO DI STIMA IMMOBILIARE	34
	9.1 Determinazione della superficie commerciale	36
	9.2 Individuazione dei campioni immobiliari e delle fonti utilizzate	38
	9.3 Individuazione del valore di mercato unitario	45
	9.4 Valore di mercato	45
10	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE DI MERCATO	46
11	SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO	47

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Perizia di stima nell'esecuzione immobiliare N.R.G. 29/2022 promossa da
SIENA NPL 2018 s.r.l. contro [REDACTED] e [REDACTED]
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.Fabrizio Minutoli

1.PREMESSA

La scrivente arch. Claudia Failla, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3292, è stata nominata esperto stimatore nella procedura in epigrafe con decreto di nomina del 19.10.2022 emesso dal Giudice dott. Fabrizio Minutoli. Con verbale di accettazione dell'incarico del successivo 31 ottobre prestava il giuramento di rito impegnandosi a rispondere con relazione scritta ai quesiti posti dal Giudice.

La presente procedura immobiliare è stata promossa da SIENA NEL 2018 S.R.L. in forza del Contratto di Mutuo Fondiario Rep.15087 del 08.07.2022 ai rogiti del Notaio Margherita Frosina in Monreale, stipulato tra Banca Antoniana - Popolare Veneta S.p.A. e i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], garantito da ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 10.07.2002 ai nn. 26604/3485, rinnovata il 13.05.2022 ai nn. 23383/2432. Oggetto dell'ipoteca è l' "appartamento sito in Monreale, frazione San Martino delle Scale, via S.M. 3 n.2, posto al piano seminterrato e composto da salone pari a due vani, cucina, W.C. bagno, due ripostigli, tre vani, porticato-terrazza e corte esclusiva, estesa metri quadrati 500 (cinquecento) [...] Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Monreale alla partita 1010229, foglio 18, particella 244 sub 2, categoria A/7, classe 3, vani 5,5, rendita catastale Euro 426,08".

A causa della mancata estinzione del debito contratto, con atto di precetto notificato ad entrambi i debitori, è stato intimato il pagamento della somma dovuta e persistendo l'inadempimento, con atto di pignoramento notificato in data 11.01.2022 e trascritto il 15.02.2022 ai nn. 7037/5534, è stata radicata la procedura contro gli obbl. esecutivi, per il

Publicazione
ripubblicazione o ripro

diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni dell'unità immobiliare come sopra identificata.

2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per rispondere ai quesiti posti dal giudice è stata esaminata la documentazione prodotta dal creditore e integrata con ulteriori ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e l'ufficio anagrafe di Palermo, al fine di verificarne la completezza.

In particolare, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Palermo sono stati acquisiti i Certificati Storici di Residenza dei debitori esecutati, l'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio e il Certificato di Stato di Famiglia. Le certificazioni acquisite, attraverso le quali è stato possibile verificare la residenza e lo stato di famiglia delle parti esegutate al momento della notificazione dell'atto di pignoramento nonché l'attuale residenza e stato civile, sono state allegate al Modulo di Controllo depositato.

L'immissione in possesso ed il primo sopralluogo, in accordo con il nominato Custode Giudiziario Avvocato Marcello Martorana, è stato fissato per il giorno 28 febbraio 2023. In tale occasione è stato verificato che l'unità immobiliare è utilizzata come abitazione dai debitori e dal loro nucleo familiare e con il loro consenso sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e ne è stata verificata la consistenza e l'attuale configurazione.

E' stata eseguita un'ispezione visiva dell'impianto elettrico, in merito al quale la proprietà ha dichiarato di non possedere alcuna certificazione di conformità. Con successiva verifica attraverso visura in Catasto Energetico Siciliano, è stato accertato che l'unità immobiliare non è provvista di Attestato di prestazione Energetica.

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che un ripostiglio esterno, facente parte dell'unità immobiliare pignorata, non è allo stato attuale nella disponibilità di quest'ultima, per la presenza di un muro costruito sulla striscia di terreno prossima al confine tra le due proprietà, che ne impedisce l'accesso. Secondo quanto riferito dal [REDACTED], sarebbe stato ceduto ai proprietari dell'unità immobiliare sovrastante ma nella certificazione notarile prodotta dal creditore precedente e nelle ispezioni notarili aggiornate dalla scrivente e relative al periodo dal 08.06.1992 al 20.12.2023 non risulta la

trascrizione di alcun titolo opponibile alla procedura.

Ulteriori accertamenti sono stati svolti con sopralluogo del 4 dicembre 2023, quando è stato possibile eseguire il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi e verificare che allo stato attuale detto ripostiglio è accessibile unicamente dalla proprietà dell'unità immobiliare sovrastante quella oggetto di procedura.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali, con istanza inviata al Comune di Monreale Area V - Gestione del Territorio - Settore Edilizia Privata con pec del 21.06.2023 acquisita al n. prot. 28428 del successivo giorno 23, è stata fatta richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica Storico e dei Vincoli e con successiva istanza del 3 luglio 2023, acquisita al n. prot. 30032 del giorno 4, è stata fatta richiesta della documentazione edilizia agli atti dell'ufficio. Il certificato di destinazione urbanistica prot. 30420 è stato rilasciato il 5 luglio 2023, mentre il 31 ottobre 2023 è stato possibile visionare la documentazione edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune. In tale occasione è stata acquisita copia delle pratiche di condono n. 1405 ex Legge 47/85, prot.2714 e 2716 ex Legge 724/94, nonché della pratica di Autorizzazione allo scarico n. 2019 carpetta 125. Contestualmente, l'ufficio ha attestato di non aver reperito altra pratica ad eccezione di quelle esibite in detta data. La documentazione catastale storica è stata acquisita in parte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, in parte presso l'ufficio tecnico comunale.

Sono stati inoltre svolti accertamenti presso l'Archivio Notarile di Palermo, ove è stato acquisito l'atto di compravendita con il quale il bene pignorato è pervenuto ai debitori. La dichiarazione di successione n.7 Vol. 3861 del 01.02.1992, con il quale il bene è pervenuto ai danti causa dei debitori esecutati, è stata acquisita presso l'ufficio tecnico di Monreale, in allegato alle pratiche di condono presentate.

Gli esiti di tutti gli accertamenti svolti sono documentati nei paragrafi in relazione e i documenti acquisiti sono riportati in allegato alla stessa.

I Verbali di Sopralluogo sono riportati in Allegato 1.

3.IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEL DIRITTO PIGNORATO

Il bene oggetto di procedura è identificato nell'atto di pignoramento come "abitazione in villino sita in Monreale (PA), frazione San Martino delle Scale n.2, discesa n.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 18, particella 244, sub.2, cat. A/7, cl. 3, vani 5,5, con relative accessioni e pertinenze".

Per una più esatta identificazione del bene, si precisa che si tratta di un'abitazione in villino con terreno di pertinenza esteso circa 500 m², compresa l'area di sedime della costruzione e che l'accesso si trova al civico n. 2 della strada, oggi denominata via Gabriele D'Annunzio (prima via S.M.3), che diparte dalla via Regione Siciliana in corrispondenza del civico 134.



Fig.1 Individuazione del fabbricato

L'unità immobiliare confina a sud-est con via Gabriele D'Annunzio (già via S.M.3), a sud-ovest con terrapieno a ridosso di via Regione Siciliana, a nord-ovest con unità immobiliare foglio 18 particella 244 subalterno 1, a nord-est con la particella 289 del foglio 18 del catasto terreni del Comune di Monreale.

I dati identificativi catastali (comune censuario, foglio, particella), riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione consentono di identificare in modo univoco il

bene e corrispondono a quelli verificati nelle visure catastali.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà: esso corrisponde a quello in titolarità dei debitori esecutati, giusto acquisto fatto in regime di comunione legale dei beni con atto del 08.07.2022 Rep. n. 15086 ai rogiti della dott.sa Margherita Frosina, Notaio in Monreale, trascritto il 10.07.2002 ai nn. 26603/20460.

3.1 Storia del dominio

L'unità immobiliare è pervenuta alla [REDACTED] [REDACTED], odierni debitori, per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 08.07.2002 in dott.sa Margherita Frosina Notaio in Monreale Rep. n. 15086, trascritto il 10.07.2002 ai nn. 26603/20460, da potere di [REDACTED].

Il regime patrimoniale dei coniugi nel momento dell'acquisto del bene è stato verificato dall'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio acquisito dal Comune di Palermo e riportato in Allegato 5.

Ai predetti [REDACTED] l'immobile era pervenuto per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà per successione denuncia n. 7 Vol.n. 3861, presentata all'Ufficio Registro di Palermo il 01.02.1994, trascritta il 17.10.1995 ai nn. 36620/27704, apertasi il 29.09.1991 in morte di [REDACTED].
Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 30.11.2022 ai nn. 45882/57534 nascente da atto di compravendita Rep. 15086 del 08.07.2002 in Notaio Margherita Frosina trascritto il 10.07.2022.

Si legge nell'atto di compravendita con il quale il bene è pervenuto ai debitori, che quanto venduto consiste in "appartamento sito in Monreale frazione San Martino delle Scale, via S.M.3 n.2, posto al piano seminterrato e composto da salone pari a due vani, cucina, W.C. bagno, due ripostigli, tre vani, porticato-terrazza e corte esclusiva, estesa metri quadrati 500 (cinquecento), confinante con stradella privata, proprietà (omissis) da due lati e proprietà (omissis)".

L'atto di compravendita e la Dichiarazione di Successione sono raccolti nell'Allegato 4.

3.2 Identificazione catastale del bene pignorato

Il bene pignorato è identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Monreale** al foglio 18, particella 244, subalterno 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 126 m², escluse aree scoperte 116 m², Rendita 426,08 €.

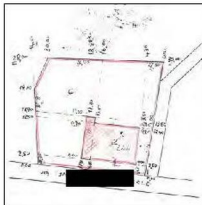
U.I.	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat	Rend
Unità immobiliare in villa bifamiliare	18	244	2	A/7	3	5,5 vani	Totale 126 m ² Escluse aree scoperte 116 m ²	426,08 €

Tramite le ricerche svolte con il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate e presso gli uffici è stata acquisita la planimetria catastale dell'unità immobiliare, le visure storiche in catasto fabbricati e in catasto terreni, la visura antecedente l'impianto meccanografico del 1987 (Modello 55) e la denuncia di nuova costruzione con la quale la villa di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stata dichiarata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

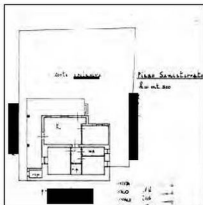
Sulla base di quanto acquisito può dirsi che l'intero fabbricato è stato realizzato all'interno della particella 244 iscritta al catasto terreni al foglio 18, estesa complessivamente 786 m². E' stato iscritto in catasto fabbricati con Denuncia di Nuova Costruzione prot. 418 del 11 marzo 1983 intestata alla partita [REDACTED], all'epoca proprietaria, e il suo inserimento in mappa è avvenuto a seguito di presentazione del relativo tipo mappale. Esso consisteva in due piani destinati ad abitazione con portici e giardino esterno.

Con variazione per frazionamento prot. 62909 del 20.08.1990 il fabbricato è stato diviso in due subalterni, 1 e 2, che identificavano due unità immobiliari, rispettivamente a piano terra e a piano seminterrato, ciascuna con una porzione esclusiva dell'area esterna e con accessi indipendenti. Quella oggetto di pignoramento ha così assunto, per divisione, il nuovo identificativo foglio 18 particella 244 sub.2, che individua l'appartamento posto al piano seminterrato con una corte esclusiva di circa 500 m², compresa l'area di pertinenza.

costruzione.



T.M. allegato alla denuncia prot. 418/1983



Planimetria in atti catastali

La storia catastale del bene pignorato è conforme a quanto risulta nel titolo abilitativo edilizio con cui il Comune nel 1999 ha concesso, in sanatoria, la realizzazione del piano seminterrato e il frazionamento in due unità immobiliari.

Tuttavia, la planimetria in atti catastali non è conforme allo stato dei luoghi, in ordine ad alcune difformità, che sono anche di tipo urbanistico ed edilizio, relative: ad una maggiore altezza interna dell'abitazione, allo spessore di una parete muraria portante trasversale, alla chiusura del portico laterale, al ripostiglio esterno attualmente non nella disponibilità dell'unità immobiliare oggetto di procedura, ad alcune differenze, seppur lievi, delle aperture di prospetto e alla presenza di una tettoia sul fronte principale.

Pertanto, nel momento in cui saranno messe in atto le procedure possibili per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, si renderà necessario prevedere un aggiornamento della planimetria catastale che rappresenti l'unità immobiliare in una configurazione coerente con la normativa edilizia.

Si evidenzia infine che:

-gli intestatari catastali esaminati dal primo accertamento della unità immobiliare fino ad oggi sono corrispondenti a quelli risultanti nei registri immobiliari;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

-i dati catastali identificativi dell'unità immobiliare sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita con il quale è pervenuta ai debitori.

La documentazione catastale è contenuta negli Allegati 6 e 7.

3.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo del 28 febbraio 2023 l'unità immobiliare era occupata dai debitori e dai familiari. L'immobile costituisce residenza anagrafica dei debitori e del loro nucleo familiare, come risulta nei certificati acquisti, riportati in Allegato 5.

4.UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Il bene pignorato consiste in un'unità immobiliare facente parte di una villa bifamiliare costituita nel suo complesso da due appartamenti, l'uno al piano terra, l'altro, quello oggetto di procedura esecutiva, al piano seminterrato. Le due unità hanno accessi indipendenti e ciascuna di esse ha una porzione di terreno di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato si trova nel Comune di Monreale, all'interno della frazione di San Martino delle Scale, in località Montefiascone, al civico 134 della via Regione Siciliana. Dista circa 12 Km da Palermo e da qui è raggiungibile dalla via Regione Siciliana Nord-Ovest direzione E/90, percorrendo la via Pitrè e la via Boccadifalco, proseguendo poi lungo le vie San Martino delle Scale ed SP57 fino alla Piazzetta Reale della frazione di San Martino ove, dalla seconda uscita, diparte la via Regione Siciliana.

Dista circa 6 Km da Monreale, raggiungibile proseguendo lungo la via Regione Siciliana.

Il centro più vicino è San Martino delle Scale, una frazione di circa 800 abitanti adagiata ad un'altitudine di circa 600 m nella vallata tra Monte Cuccio e Monte Caputo.

Il territorio è prevalentemente montuoso e boschivo ed è caratterizzato da edilizia di tipo residenziale costituita per lo più da costruzioni di tipo isolato, ville e villini uni o bifamiliari, ad eccezione del piccolo agglomerato sorto nei pressi del complesso monumentale del Monastero Benedettino e della Basilica abbaziale. Il complesso ecclesiastico riveste notevole importanza artistica e racchiude anche

laboratorio di restauro del libro. La frazione è dotata di pochi esercizi commerciali di vicinato, di un ufficio postale, di un presidio di comunità assistenziale dell'ASP, di una stazione di carabinieri. E' apprezzata principalmente come luogo turistico e di villeggiatura.

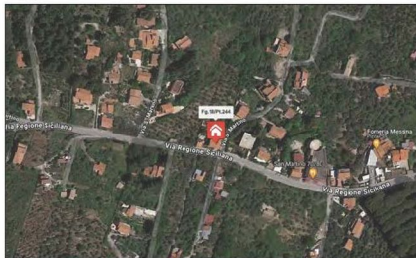


Fig.2 Individuazione del fabbricato nel contesto territoriale di San Martino delle Scale

L'unità immobiliare oggetto di procedura ha accesso dal civico 2 della via Gabriele D'Annunzio (prima via S.M. 3), strada che diparte dalla via Regione Siciliana all'altezza del civico 134 e penetra nel territorio con un percorso discendente verso valle sul quale si aprono gli accessi ad altri fabbricati.

Occupava il piano al piede dell'edificio, definito "seminterrato" in quanto una delle due pareti parallele alla via Regione Siciliana è sottomessa rispetto al piano stradale e la quota di calpestio del pavimento è inferiore rispetto alla quota del terreno ad essa aderente.

Gli altri tre fronti, invece, sono interamente fuori terra e sono circondati dall'area esterna di pertinenza che ha una superficie di 500 m² circa, compresa l'area di sedime del fabbricato.



Fig.3 Imbocco della via G.D'Annunzio



Fig.4 Veduta da via G.D'Annunzio



Fig.5 Cancello di ingresso civ.2



Fig.6 Area esterna di pertinenza



Fig.7 Fronte principale nord-est



Fig.8 Fronte principale nord-est



Fig.9 Fronte sud-est



Fig.10 Fronte nord-ovest

L'area esterna è in parte pavimentata: una porzione di fronte l'abitazione è in mattoni di ceramica, altre parti con un battuto cementizio e scaglie di mattoni.

Dal cancello sulla strada, percorrendo l'area pavimentata si raggiunge l'ingresso dell'abitazione. Questa è introdotta da un terrazzo coperto con una tettoia, il cui piano di calpestio è posto alla quota di circa +1,00 m rispetto alla quota del terreno.

La tettoia è realizzata con travi di legno poste in aderenza alla parete e a questa collegate mediante selle in acciaio e tavolato di legno sul quale è stesa una guaina bituminosa prefabbricata.

E' sostenuta da quattro profilati di ferro ancorati al pavimento e saldati ad innescare regolare alla ringhiera che delimita l'area del terrazzo.



Fig.11 Fronti nord-est e sud-est



Fig.12 Terrazzo con tettoia



Fig.13 Ingresso e fronte principale della u.i.



Fig.14 Fronte principale della abitazione



Fig.15 Veduta dal terrazzo



Fig.16 Area esterna di pertinenza

L'abitazione ha pianta pressoché quadrata ed è composta da un soggiorno e una camera comunicanti, un corridoio di disimpegno e altre due stanze attualmente adibite a camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio.



Fig.17 Soggiorno



Fig.18 Soggiorno



Fig.19 Soggiorno-Studio



Fig.20 Studio



Fig.21 Camera



Fig.22 Camera

La cucina si trova all'interno del portico laterale originariamente esistente, parte del quale, a tal fine, è stata delimitata con pareti murarie realizzate tra gli originari pilastri.

La parte restante del perimetro dell'originario portico è stata anch'essa chiusa con tratti di muratura di altezza variabile e infissi in alluminio e vetri fino all'intracasso della trave del solaio soprastante.

Lo spazio chiuso così ottenuto è stato in parte adibito anche a lavanderia. Quest'ultima è posta su un piano di circa 70 cm più alto rispetto al restante pavimento.

Secondo quanto riferito dai proprietari nel sopralluogo del 28 febbraio 2023, i lavori di chiusura del portico sono stati effettuati 10 anni fa circa, mentre qualche anno prima era stata realizzata la tettoia sul terrazzo.



Fig.23 Soggiorno-Portico



Fig.24 Cucina



Fig.25 Parete di chiusura del portico



Fig.26 Lavanderia



Fig.27 Parete esterna del portico

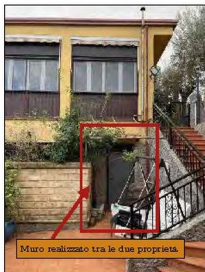


Fig.28 Parete esterna del portico

Fa parte dell'unità immobiliare anche il ripostiglio esterno adiacente l'area porticata, risultante sia nella planimetria catastale che nella documentazione edilizia e che attualmente è accessibile solo attraversando la proprietà del piano superiore. Nel sopralluogo del 4 dicembre 2023 è stato verificato che, conformemente a quanto risultante dai grafici rilasciati dagli uffici, si tratta di un vano rettangolare di 1,30 m x 2,35 m. Il pavimento è posto ad una quota di circa 30 cm maggiore rispetto a quella esterna e l'altezza interna è di 2,62 m. E' chiuso da una porta in ferro e le pareti ed il soffitto sono rifinite con il solo strato di rinzaffo. Il locale doveva essere uno dei due ripostigli (l'altro è all'interno), descritti nell'atto di vendita con il quale l'unità è pervenuta ai debitori e, come risulta dai grafici acquisiti presso gli uffici, era accessibile dall'area esterna che in origine si estendeva fino alla parete controterra. Tale accesso è oggi impedito da un muro trasversale di lunghezza pari a 1,43 m, altezza 1,85 m e spessore 15 cm.



Fig.29 Muro realizzato tra l'unità immobiliare oggetto di procedura e la proprietà del piano sovrastante che impedisce l'accesso al ripostiglio



Muro realizzato tra le due proprietà.

Fig.30 Ripostiglio esterno



Fig.31 Ripostiglio esterno

I soffitti di tutta l'abitazione sono piani e l'altezza netta interna dal pavimento è di 3,69 m. La struttura portante è di tipo misto: la zona delle camere e del servizio igienico è in muratura portante, come denuncia lo spessore di circa 90 cm rilevato; la zona del soggiorno è di tipo intelaiato con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e muratura di tamponamento presumibilmente in blocchi di calcarenite.

Il solaio di interpiano è di tipo misto latero-cementizio.

Per quanto riguarda le finiture dell'abitazione:

- i pavimenti e gli zoccolotti sono in ceramica del tipo monocottura;
- le porte interne sono in legno con specchiare anch'esse in legno;
- gli infissi esterni delle due camere sono in legno con scuretti e grata esterna metallica; gli infissi sul fronte principale sono in ferro verniciato, con avvolgibili in pvc;
- le pareti esterne sono intonacate e quelle interne del soggiorno e del disimpegno sono rifinite a tonachina e tinteggiati. Le pareti delle due camere e della cucina sono

rivestite con pannelli di polistirene per lo più privi di finitura superficiale e con giunti a vista o con stuccature mal eseguite;

- i soffitti sono intonacati;
- il servizio igienico è areato con areazione diretta. E' dotato di vasca da bagno con cabina doccia, lavabo e sanitari. Le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica e con pannelli di polistirene nella parte superiore.

Negli ambienti all'interno dell'originario portico la pavimentazione è sempre in mattoni di ceramica ma di più recente fattura e pareti e soffitto sono intonacati. Le vetrate di chiusura verso l'esterno sono realizzate in alluminio e vetricamera e sono di tipo fisso, scorrevole o apribile.

Le dimensioni del vano di passaggio tra detti ambienti e il soggiorno sono state ampliate probabilmente in occasione dei lavori di chiusura del porticato e l'infisso originario sostituito con uno in alluminio preverniciato e avvolgibile con lamelle in pvc.

Relativamente allo stato di conservazione dell'unità immobiliare rinvenuto al momento del sopralluogo, si rappresenta che sono stati rilevati fenomeni di umidità di risalita sui muri, imputabili all'assenza di un idoneo isolamento dal terreno, evidenti negli scrostamenti di intonaco visibili al piede di alcune pareti.

All'interno dell'abitazione vi è diffusa presenza di umidità ambientale e, in alcuni locali, di muffe nelle parti sommitali delle pareti perimetrali e nei soffitti.



Fig.32 Umidità di risalita al piede di parete



Fig.33 Umidità sul soffitto del soggiorno



Fig.34 Umidità sul soffitto del soggiorno



Fig.35 Umidità e muffe sul soffitto del bagno



Fig.36 Infisso in legno



Fig.37 Ossidazione di infisso in ferro

Non è da escludere che il cappotto realizzato con i pannelli di polistirene abbia condizionato il microclima interno, producendo elevati valori di condensa, che potrebbe essere la causa sia delle macchie di umidità che delle muffe.

Gli infissi in ferro delle aperture sul prospetto presentano un diffuso ammaloramento consistente in scrostamenti della pittura ed estese tracce di ossidazione.

Per quanto riguarda gli impianti, si segnala in generale che, da informazioni fornite dagli

uffici comunali, la zona è provvista di condotta idrica, mentre non è dotata né di rete fognante né di rete di distribuzione comunale del gas.

Relativamente alle **dotazioni impiantistiche** dell'unità immobiliare:

-l'**impianto idrico-sanitario all'interno della abitazione** è con distribuzione a collettori. L'acqua proveniente dalle rete idrica comunale è raccolta in una cisterna esterna in pvc ubicata all'interno dell'area di pertinenza e quindi distribuita all'interno dell'appartamento.

L'acqua calda è prodotta da uno scaldacqua elettrico collocato nel servizio igienico e da uno scaldacqua a gas collocato all'esterno in prossimità della finestra del servizio igienico.

Le tubazioni idrico-sanitarie, in particolare quelle di distribuzione dell'acqua calda sanitaria, sono prive di coibentazione.

-l'**approvvigionamento di gas** per l'alimentazione dello scaldacqua e per la cucina avviene mediante bombole collocate all'esterno in prossimità degli stessi.

-**non è presente impianto di riscaldamento/raffrescamento.**

-**lo smaltimento dei reflui** avviene mediante una fossa settica tipo Imhoff con subirrigazione posta nell'area esterna di pertinenza. Il proprietario ha riferito che il sistema di scarico fognario è a servizio anche dell'unità immobiliare posta al piano superiore. L'impianto è stato oggetto della richiesta di autorizzazione per lo scarico presentata dalla ditta proprietaria al Comune di Monreale - Servizio Igiene Pubblica - agli atti dell'ufficio numero di pratica 2019 carpetta 125, assunta al n. di protocollo 13038 del 2 giugno 1998.

Il progetto era corredato da relazione tecnica, relazione idrogeologica, specifiche tecniche dei componenti e da un elaborato grafico con indicazione del posizionamento della fossa e del tratto di subirrigazione. Per quanto è stato possibile verificare, l'impianto rispetta le previste distanze dal tracciato della condotta idropotabile, dai muri di fondazione del fabbricato e dai confini. La documentazione relativa alla richiesta di autorizzazione allo scarico acquisita dall'Ufficio Tecnico è contenuta in Allegato 11.

-l'**impianto elettrico** è stato oggetto di lavori di rifacimento nel 2002 quando l'unità immobiliare è stata acquistata dagli odierni debitori.

Per quanto è stato possibile verificare attraverso un esame visivo da

presente nell'abitazione, può dirsi che il quadro elettrico è dotato di due interruttori magneto-termici: l'interruttore di protezione magnetotermico-differenziale sembra inadeguato per taratura, l'altro per vetust , non essendo la cui taglia individuata dalla corrente nominale ma dal calibro, sistema in disuso da oltre trent'anni. La taratura di entrambi ha in ogni caso corrente eccessiva rispetto alla potenza elettrica impegnata e alla corrente nominale degli utilizzatori (dovrebbe essere al massimo 16A).

Inoltre, la serie civile versa in pessimo stato di conservazione ed in alcuni casi   priva di placca, lasciando accessibili parti in tensione ed infine, lo scaldacqua elettrico nel servizio igienico   alimentato mediante collegamento presa-spina, non consentito dalla norma CEI 64-8.



Fig.38 Quadro elettrico



Fig.39 Presa



Fig.40 Scaldacqua elettrico



Fig.41 Scaldacqua a gas e collegamento

Si segnala in ultimo che in occasione del sopralluogo del 28 febbraio 2023 la proprietà ha dichiarato che gli impianti tecnologici a servizio dell'appartamento (elettrico, idrico, gas) sono privi della Dichiarazione di Conformità prevista dalla Legge 46/90 o della Dichiarazione di Rispondenza prevista dal DM 37/08 per gli impianti conformi alla normativa dell'epoca di realizzazione e realizzati o modificati, come quello in esame, antecedentemente al febbraio 2008.

5.REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

L'impianto originario del fabbricato oggi esistente sulla particella 244 è stato realizzato con licenza di costruzione n.25 del 15.12.1961 rilasciata dall'Ufficio Tecnico dei Lavori Pubblici del Comune di Monreale. Il progetto, munito di nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti prot. 4321 del 5.12.1961, prevedeva la realizzazione di un villino con struttura in cemento armato, ad una sola elevazione fuori terra, avente accesso dalla strada comunale S.Martino-Monreale, poggiate lato valle su pilastri. Ciò per compensare il dislivello del terreno, consentendo così la realizzazione di un'unità abitativa su un unico piano a quota stradale. Detta unità riceveva Autorizzazione di Abitabilità il 9.3.1964.

Con istanza n.prot. 1405 del 1 aprile 1986 la proprietaria dell'epoca, [REDACTED] presentava domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 per aver realizzato nel 1965 (data dichiarata dalla ditta richiedente e risultante nell'istruttoria del comune) un sottostante volume a destinazione abitativa al livello seminterrato, formante con il preesistente piano terra una sola unità immobiliare.

Successivamente venivano presentate due ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/94: istanza di sanatoria n.2716 prot. 8456 del 29.03.1995 per frazionamento da una a due unità abitative e n. 2714 prot. 8458 del 29.03.1995 per variazione di prospetto del piano terra.

L'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Monreale emetteva il provvedimento di Concessione in Sanatoria n. 111 del 15 aprile 1999, a seguito del pagamento dell'oblazione e degli oneri connessi dovuti, dell'acquisizione del N.O. al vincolo paesaggistico della Soprintendenza ai BB.CC.AA. con nota prot. 13038/T del 16.11.1995, sul N.O. al vincolo

idrogeologico dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo prot. 34585 del 03.12.1997, del deposito del certificato di idoneità statica prot. 12411 del 22.10.1998.

L'unità abitativa per la quale è stato emesso il provvedimento di concessione in sanatoria, è identificata come "piano semicantinato", avendo un lato contro terra e tre lati liberi, sottomessi rispetto al livello stradale, circondati dall'area esterna di pertinenza esclusiva che si affaccia verso valle.

Ha una pianta pressoché quadrata, composta da un disimpegno, ripostiglio, cucina, bagno, tre stanze, ripostiglio esterno, porticato laterale e terrazzo a livello ed è stata realizzata con struttura mista, costituita in parte da muratura portante e in parte da una struttura di tipo intelaiato di travi e pilastri. Le due diverse strutture sono oggi chiaramente evidenti nei pilastri e negli spessori murari rilevati.

Sulla base dei grafici all'epoca presentati, il Comune ha computato una superficie utile residenziale di 94,93 m², una superficie non residenziale complessiva di 62,47 m² e un volume pari a 464,30 m³ e ne ha datato la realizzazione al 1965.

Confrontando la configurazione riscontrata in sede di sopralluogo con i grafici e con la documentazione fotografica allegati al provvedimento di concessione, risultano alcune difformità e discordanze. Infatti:

- all'interno dell'abitazione è stata rilevata la maggiore altezza netta pari a 3,70 m in luogo di 2,70 m circa risultante dai grafici;
- all'interno dell'abitazione è stato rilevato il maggiore spessore di un muro portante trasversale pari a 88 cm, in luogo di circa 30 cm risultante dai grafici;
- il terrazzo sul fronte ha lunghezza di 10,37 m in luogo di 10,60 m e lunghezza dei lati corti 3,52 m e di 3,90 m in luogo di 3 m, così che la sua superficie risulta pari a 38,25 m² contro 31,80 m² risultante dai grafici;
- l'ampiezza del vano finestra a destra della porta di ingresso è stata rilevata di 1,62 m in luogo di circa 1,15 m risultante dai grafici, sebbene dalla documentazione fotografica allegata alla pratica di concessione non sembra che tale ampiezza abbia subito modifiche. Gli infissi sul prospetto presentano oggi avvolgibili in plastica al posto di persiane prescritte nel parere della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali;
- il vano identificato come ripostiglio esterno fa parte oggi dell'unità immobiliare posta in

piano superiore. In origine vi si accedeva dall'area esterna, percorrendo il tratto di terreno che fiancheggia il porticato. Oggi detto tratto di terreno non è più percorribile fino all'ingresso del ripostiglio per la presenza di un muro alto 1,85 m rispetto al terrazzamento lungo il portico e lungo 1,43 m, che rende il locale non nella disponibilità dell'immobile oggetto di procedura. Secondo quanto riferito dal [REDACTED] sarebbe stato ceduto con una scrittura privata, che non risulta tuttavia essere stata trascritta e che comunque il [REDACTED] ha dichiarato non essere in grado, allo stato attuale, di esibire;

- il portico laterale è stato chiuso, in parte con un due tratti di pareti murarie ortogonali, di cui uno in prosecuzione del muro di prospetto, in parte con muri di altezza variabile realizzati sul perimetro e infissi in profilati in alluminio, alcuni fissi, altri scorrevoli o apribili. All'interno del portico chiuso, tra le due pareti murarie è stata allocata la cucina, la restante parte è stata adibita a zona pranzo e a lavanderia. E' stata altresì modificata e ampliata la larghezza del vano di passaggio tra il portico e il soggiorno ed è stato collocato a chiusura un infisso in alluminio. In base a quanto riferito dal proprietario, detti lavori sono stati realizzati circa 10 anni fa;
- su parte del terrazzo è stata realizzata una tettoia estesa circa 33 m², con altezza media di circa 3,40 m: la struttura è costituita da travi di legno appoggiate da un lato alla parete muraria di prospetto e sostenute dall'altro da pilastri in acciaio. L'appoggio delle travi alla parete è costituito da scarpe d'acciaio murate alle quali sono imbullonate le teste delle travi lignee.
- è stato demolito il tramezzo divisorio tra il soggiorno e lo studio.

Né l'ufficio tecnico del Comune di Monreale né la Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Palermo hanno rinvenuto documentazione edilizia successiva all'esito della pratica di condono, e pertanto non può che rilevarsi che l'unità immobiliare è allo stato attuale difforme dalla configurazione di cui al provvedimento di condono emesso e che quanto realizzato in epoca successiva manca di titolo abilitativo.

La documentazione fotografica allegata alle pratiche rinvenute presso gli uffici mostra che l'interpiano dell'abitazione oggetto di procedura era pari all'attuale e, come oggi, chiaramente delimitato in basso dal calpestio del terrazzo del piano seminterrato e superiormente dal calpestio del balcone del piano sovrastante.

Mostra ancora che le ampiezze del vano porta e delle finestre sul fronte a valle erano conformi a quelle oggi rilevate e che tutti i vani finestra dovevano essere muniti di persiane in legno, come da prescrizione espressa dalla Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali nel nulla osta rilasciato.

Circa le dimensioni del terrazzo, dalla documentazione fotografica si rileva che la sua lunghezza è pari al fronte dell'unità immobiliare, mentre non vi sono elementi certi per poterne definire la larghezza. Tuttavia non può escludersi che fosse conforme all'attuale.

Riguardo al muro interno, costituente appoggio del solaio di interpiano, non può che presumersi che la maggiore dimensione riscontrata sia originaria, in quanto chiude una maglia di pareti in muratura di eguale spessore, di cui una contro il terrapieno stradale.

La documentazione fotografica mostra, ancora, una zona porticata a nord ovest, al disotto della quale è un vano di accesso all'unità immobiliare e in adiacenza il vano di accesso ad un ripostiglio.

Negli atti di istruttoria del Comune risulta che tutto quanto sopra è stato realizzato nel 1965 e nel parere di competenza della Soprintendenza si legge che l'opera abusiva è stata realizzata prima dell'entrata in vigore del vincolo paesaggistico di cui al D.A. n. 2388 del 26.09.1990 e relativo verbale affisso all'albo pretorio del Comune in data 20.12.1988, con il quale questa parte del territorio è stata dichiarata di notevole interesse pubblico.

La documentazione edilizia acquisita è riportata in Allegato 10.



Figg.42-43 Documentazione fotografica allegata alla concessione rilasciata





Figg.44-45 Documentazione fotografica allegata alla concessione rilasciata con adeguamento alla prescrizione di persiane impartita dalla Soprintendenza BBCCAA



DIFFORMITA' EDILIZIE


 Porzione di superficie attualmente non nella disponibilità dell'unità immobiliare pignorata

 Porzione di superficie originariamente destinata a porticati

 Porzione di terrazzo originariamente non coperta da tettoie

 Varco originario

 Tronuzzo demolito

 Perimetrazione della superficie coperta con altezza di interpiano di 3,00 m indicata nei grafici e nelle planimetrie allegata

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Da tutto quanto sopra scaturisce che:

- gli ampliamenti di superficie e di volume concretizzatisi con la chiusura dell'originario portico non sono regolarizzabili in quanto non consentiti in aree di notevole interesse pubblico, come quella in esame, soggette al regime di tutela di cui all'art. 136 del Dlgs 42/2004, nonché all'art. 142 lettera c del Dlgs 42/2004 - "Aree tutelate per legge".

Detti ampliamenti inoltre, sono in contrasto con i parametri urbanistici fissati dal vigente P.R.G. del 1980, per i quali la particella ricade in zona "Fascia di rispetto al bosco" dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta e si applica la normativa del verde agricolo Zone E.

Dovrà quindi prevedersi la riconfigurazione della superficie porticata originaria e la ricollocazione della cucina all'interno dell'appartamento;

- le discordanze con la concessione rilasciata, consistenti in errate indicazioni nei grafici, comportano che l'unità immobiliare, nella sua configurazione originaria, avesse una maggiore superficie residenziale (135,48 m² contro 125,83 m²), una maggiore superficie non residenziale (66,77 m² contro 62,47 m²) e un maggiore interpiano (4,00 m contro 3,00 m). Esse possono essere regolarizzate a norma dell'art.40 c.6 della L. 47/85 - art.46 c.5 D.P.R. 380/2001. Infatti, quanto alla data di insorgenza delle ragioni del credito in base alle quali è stata radicata la procedura, queste sono da riferirsi al mutuo fondiario del 08.07.2002, anteriore quindi all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono 326/2003; quanto alla data dell'opera da condonare, si richiama che, come detto in precedenza, l'unità immobiliare risulta essere stata realizzata nel 1965, prima dell'entrata in vigore del vincolo di tutela paesaggistica. Dal momento che ricorrono tutti presupposti di legge anche con riferimento alla volumetria massima consentita per singola unità abitativa (<750 mc), l'acquirente, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento, potrà presentare domanda di condono rientrante nella disciplina della Legge 326/2003.

E' evidente che tutto quanto realizzato dopo il 31 marzo 2003 (data prevista dalla legge 326/2003) non può beneficiare del condono. Questo potrà essere richiesto per l'unità immobiliare nella configurazione originaria risultante dalla documentazione fotografica agli atti degli uffici e la cui datazione, da istruttoria del Comune, è riferibile al 1965. E quindi:

- la maggiore larghezza del vano di passaggio tra portico e soggiorno dovrà essere

riportata alle dimensioni originarie, modificate circa dieci anni fa, in concomitanza con i lavori di chiusura del portico;

- la tettoia realizzata sul terrazzo dovrà essere demolita, essendo stata realizzata dopo il 10/2007, come risulta dalla ripresa aerea acquisita tramite Google Earth;



- la parete divisoria tra soggiorno e studio dovrà essere ricostruita.

Si precisa, altresì che il ripostiglio esterno e lo spazio antistante devono tornare nella disponibilità dell'unità immobiliare, in conformità a quanto descritto nell'atto di compravendita e indicato nei grafici della concessione rilasciata e nella planimetria catastale. Allo stato attuale entrambi fanno parte della proprietà soprastante senza però che vi sia un titolo opponibile alla procedura. Ciò comporterà la demolizione del muro trasversale che oggi impedisce l'accesso al locale ed il prolungamento del muro di confine esistente tra le due proprietà fino al limite della proprietà aliena.

Secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale, tutte le opere di demolizione dovranno essere preventivamente comunicate mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata che prevede il pagamento di diritti di istruttoria in favore del Comune pari a 70,00 € con l'indicazione della ditta che si occuperà dello smaltimento sfabbricidi e della redazione dei relativi formulari.

La quantificazione dei costi da sostenere per le opere edili di demolizione e di ripristino, necessarie per riportare l'unità immobiliare ad una configurazione tale da poter essere

dell'istanza di condono ai sensi della Legge 326/2003, può essere così sintetizzata in base a prezzi correnti di mercato:

-Riconfigurazione della zona porticata mediante demolizione di pareti di tamponamento, rimozione di infissi, riduzione di ampiezza di vano porta-finestra, ricostruzioni localizzate di intonaci e pavimentazioni a seguito delle demolizioni, rimozioni e modifiche eseguite, fornitura e collocazione di nuovo infisso tra soggiorno e portico: 3.740,00 €

-Collocazione di persiane negli infissi esterni come da prescrizione della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali: 5.400,00 €

-Dismissione della tettoia sul terrazzo: 330,00 €

-Ripristino della fruibilità del ripostiglio esterno appartenente all'unità immobiliare pignorata, mediante demolizione del muro che ne impedisce attualmente l'accesso e prolungamento del muro di confine fino al limite della proprietà aliena: 750,00 €

-Ricostruzione della parete divisoria tra soggiorno e studio mediante demolizione dell'attuale muretto di divisione, realizzazione di parete completa di tinteggiatura, fornitura e collocazione di porta interna: 1.500,00 €

-Ricostituzione degli impianti della cucina: 500,00 €

I costi delle opere edili ammontano quindi complessivamente a 12.220,00 €.

Eseguite queste, potrà essere presentata al Comune di Monreale istanza di condono completa di tutti i documenti amministrativi richiesti, tra cui la documentazione fotografica e catastale, ed una perizia giurata che asseveri la verifica di tutta la documentazione prodotta e delle dichiarazioni rese circa l'epoca di costruzione delle opere, la loro consistenza, l'esistenza di tutte le condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria. Dovranno inoltre essere corrisposti al Comune i diritti di istruttoria di 150,00 € e una somma titolo di oblazione pari 13.473,00 €, data dal prodotto di 100,00 €/m² (misura dell'oblazione per immobili residenziali di cui alla Tabella C allegata alla Legge 326/2003) per la superficie complessiva di 134,73 m² (data dalla somma della superficie utile abitabile pari a 94,67 m² e del 60% delle superfici non residenziali pari a 66,77 m²).

Inoltre, con riferimento ai vincoli presenti sull'area, vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923 e vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 136 (Individuazione dei beni paesaggistici) e 142 (Aree tutelate per legge) del D.Lgs 42/2004, sarà necessario acquisire

pareri presupposti dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Palermo.

In particolare, l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'146 del Dlgs 42/2004, non comporterà alcuna sanzione pecuniaria, dal momento che il vincolo di tutela, è stato imposto dopo l'esecuzione delle opere per cui sarà richiesto parere, come specificato nel N.O. già reso dalla Soprintendenza con nota prot. 13038/T del 16.11.1995. Per quanto si legge in detto N.O. l'unica prescrizione che l'Ente ritiene necessaria, è l'impiego di persiane per gli infissi esterni.

Con riferimento al vincolo sismico cui è sottoposto l'intero territorio del Comune di Monreale, dovrà procedersi al deposito del certificato di idoneità statica presso il Genio Civile.

Dovrà infine essere redatta la **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** in applicazione di quanto previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/01. Cio' comporta l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato alla professione del rispetto dei requisiti di salubrità, igiene e sicurezza dell'unità immobiliare e la presentazione di una relazione corredata dagli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale, dalla dichiarazione di conformità degli impianti e dall'attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare.

I costi da sostenere per l'aggiornamento catastale, per la produzione dell'Attestato di Prestazione energetica e per la Certificazione di conformità degli impianti sono indicati nei successivi paragrafi 6 e 7 e verranno analiticamente detratti dal valore di mercato. Ad essi è da aggiungere il pagamento di diritti fissi di istruttoria di 100,00 €.

L'iter della pratica di sanatoria fino alla Segnalazione Certificata di Agibilità comporta spese tecniche a carico della ditta che, in base a prezzi correnti di mercato, possono essere quantificate complessivamente in 2.000,00 €.

Complessivamente quindi, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare ammontano ad un totale di 28.013,00 € ed in c.t. **28.000,00 €** importo che sarà detratto dal valore di mercato.

6.REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria in atti catastali è coerente con la configurazione rappresentata nei grafici di cui al provvedimento di condono emesso. In essa si rilevano pertanto le già descritte difformità con lo stato dei luoghi rilevato. Si rilevano altresì le stesse discordanze tra lo stato originario dei luoghi e le indicazioni grafiche riportate, riferibili al maggiore spessore di un muro portante trasversale, alla maggiore altezza netta (3,70 in luogo di 3 m indicato in planimetria catastale), alla lunghezza e larghezza dei lati del terrazzo esterno, all'ampiezza del vano finestra a destra della porta di ingresso.

Contestualmente alla presentazione dell'istanza di condono sarà pertanto necessario aggiornare la planimetria catastale in modo che rappresenti l'unità immobiliare nella configurazione regolare e conforme all'istanza stessa.

Tale costo è valutabile come costo di una prestazione professionale per la stesura della planimetria, la compilazione del documento DOCFA e la presentazione della pratica all'Agenzia del Territorio ed in base a tariffe di riferimento e a prezzi correnti di mercato, si determina pari a **400,00 €**.

7. DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Presupposti per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità sono la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, di salubrità e la conformità degli impianti tecnici presenti nell'unità immobiliare. Si richiama che in occasione del sopralluogo del 28 febbraio 2023, la proprietà ha dichiarato che gli impianti tecnologici a servizio dell'appartamento (elettrico, idrico, gas) sono privi della Dichiarazione di Conformità prevista dalla Legge 46/90 o della Dichiarazione di Rispondenza prevista dal DM 37/08 per gli impianti conformi alla normativa dell'epoca di realizzazione.

A parere della scrivente, visto quanto descritto nel par.4, lo stato degli impianti non è idoneo a ottenere il rilascio della dichiarazione di rispondenza, in quanto:

- l'impianto elettrico è vetusto e gli interruttori magneto termici presenti potrebbero non essere più in grado di assicurare l'adeguata protezione dalle sovracorrenti;
- non è evidente se la protezione differenziale protegga l'intero impianto o una sua parte.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

-un impianto realizzato prima del 1990, come quello presente, può essere considerato a norma se dotato di sezionamento e protezione contro le sovraccorrenti poste all'origine dell'impianto e ciò significa che occorrerebbe distinguere il circuito luce dal circuito prese e il primo dovrebbe avere corrente nominale di 10 A, il secondo di 16 A;

-per l'alimentazione dello scaldacqua occorrerebbe eliminare il sistema presa-spina e sostituirlo con passacavo e interruttore bipolare;

-nell'impianto idrico le tubazioni sono prive di coibentazione e di protezione meccanica e dovrebbero essere installate in modo stabile.

Pertanto sarà necessario prevedere lavori di adeguamento da parte di una ditta specializzata, consistenti nella sostituzione del quadro elettrico, nell'installazione di idonei copriferro e placche nelle scatole portafrutto, nell'installazione di tubazioni idriche idonee per tipologia e condizioni di posa.

L'adeguamento degli impianti presenti fino alle dichiarazioni di conformità da parte delle imprese installatrici si può quantificare in 2.500 €. Detto importo sarà detratto dal valore di mercato.

Per ciò che riguarda lo scarico delle acque reflue domestiche, si richiama che presso l'ufficio tecnico comunale è stata acquisita copia del progetto inoltrato dalla ditta proprietaria al Comune di Monreale - Servizio Igiene Pubblica - numero di pratica 2019 carpetta 125, ai fini della richiesta di autorizzazione allo scarico. La pratica è stata assunta al n. di protocollo generale 13038 del 2 giugno 1998. Stante la documentazione esibita dall'ufficio, sembrerebbe che allo stato attuale non sia stato emesso alcun provvedimento autorizzativo. Pertanto, preliminarmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Abitabilità, occorrerà ottenere il rilascio da parte del Comune dell'Autorizzazione allo scarico in Fossa Imhoff, adempimento per il quale è da prevedere il pagamento di 100,00 € di diritti di istruttoria in favore del Comune. Anche detto importo sarà detratto dal valore di mercato.

Per quanto infine riguarda l'**Attestato di Prestazione Energetica**, da visura nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati Regione Sicilia (Allegato 13) l'appartamento non ne risulta provvisto, circostanza questa confermata anche dalla proprietà.

La redazione di tale certificazione è resa obbligatoria dal DPR 412/93, come modificato dal

D.lgs 192/05, nel caso di trasferimenti sia a titolo oneroso che gratuito. Detto attestato dovrà pertanto essere redatto da parte di un professionista qualificato seguendo le disposizioni del Decreto 63/2013 ed in conformità alle specifiche tecniche per il rispetto dei Dlgs 192/2005 e 311/2006, del DPR 59/2009 e delle norme UNI/TS 11300-1 e 2 del 2 ottobre 2014. Per la valutazione del relativo costo, in assenza di tariffe professionali specifiche, sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio Nazionale sui Costi dell'APE e si è fatto altresì riferimento a dati del corrente mercato.

Esso può essere fissato in **300,00 €**, comprensivo delle addizionali di legge. Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

8. VINCOLI ED ONERI

8.1 Oneri e Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Dal certificato notarile in atti redatto dal dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (PA), in data 21 febbraio 2022 e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie relativo al periodo dal 08.06.1992 al 20.12.2023 (v.Allegato 8), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento (15.02.2022 nn 7037/5543) che saranno regolarizzate con la procedura:

-Trascrizione del 15.02.2022 nn.7037/5543 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 11.01.2022 rep.100 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. e contro gli odierni debitori per il diritto di piena proprietà del bene oggetto di procedura;

-Iscrizione del 10.07.2002 nn.26604/3485 di ipoteca volontaria a garanzia di contratto di mutuo del 08.07.2002 in notaio Margherita Frosina da Monreale rep.15087 a favore di Banca Antoniana-Popolare Veneta S.p.A. e contro gli odierni debitori sul diritto di superficie sul diritto di piena proprietà del bene oggetto di procedura.

8.2 Vincoli e Oneri a carico dell'acquirente

8.2.1 Oneri e vincoli di natura giuridica

Non sussistono domande o procedimenti giudiziari pendenti sul bene pignorato.

8.2.2. Pesì (Censo-Livello-Usi Civici) od oneri di altro tipo

Il bene pignorato non è gravato da pesì di alcun tipo.

8.2.3 Vincoli territoriali

La particella di terreno su cui insiste l'immobile ricade oggi nel P.R.G. del Comune di Monreale adottato con Delibere Consiliari del 07.07.1977 n. 189 e del 18.05.1978 n. 149 e approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente del 09.08.198 n. 213. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monreale il 5 luglio 2023 prot. 30420 risulta che *"la particella 244 ricade in zona Fascia di Rispetto al Bosco, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta, normata dall'art. 21 Norme di Attuazione del P.R.G. ed è soggetta ai seguenti vincoli:*

- *Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923*
- *Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Individuazione dei beni paesaggistici - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.*
- *Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera c, D.Lgs 42/2002 - Codice dei Beni Culturali - Aree tutelate per legge (fiumi, torrenti, corsi d'acqua 150 m)".*

Ai sensi del citato art. 21 delle Norme di Attuazione: *"Nelle zone di salvaguardia umana (frane) e nelle zone boschive, nelle aree ricadenti nel fasce di rispetto cimiteriale ed ecologico (depuratore), si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta, fatte salve le prrescrizioni poste dal'Ufficio del Genio Civile. Alle zone F, suscettibili di edificazione, si applica la normativa del verde agricolo - Zone E".*

Quanto sopra riferito è contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica in Allegato 12.

Si rileva inoltre che il Comune di Monreale ricade in zona 2 della classificazione sismica della Regione Sicilia.

8.2.4 Oneri per difformità urbanistiche ed edilizie

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare fino alla Segnalazione Certificata di Attribuzione.

regolarizzazione catastale, nonché quelli per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Detti costi, di seguito sintetizzati, saranno detratti dal valore di mercato:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia	28.000,00 €
- adeguamento impianti e dichiarazione di conformità	2.500,00 €
- diritti istruttoria per autorizzazione allo scarico	100,00 €
- aggiornamento della planimetria catastale	400,00 €
- Attestato di Prestazione Energetica	<u>300,00 €</u>
Somma	31.300,00 €

9. PROCEDIMENTO DI STIMA IMMOBILIARE

Il giudizio di stima è la previsione del valore di mercato di un bene, realizzabile in un ipotetico scambio, in determinate circostanze di luogo e di tempo.

In senso estimativo il valore di mercato rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, o in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Nel caso di cui ci si occupa, poiché si dispone di un campione di dati per il segmento di mercato di riferimento, si è adottato il metodo comparativo diretto: esso si fonda sulla comparazione, cioè sul confronto fra beni economici tra loro comparabili per localizzazione, caratteristiche, consistenza e destinazione, contratti di recente e di prezzo noto ed il valore di mercato è determinato per confronto fra le caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare e quelle degli immobili individuati.

Il metodo prevede innanzitutto la rilevazione di contratti recenti che abbiano per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare. Selezionati gli immobili comparabili, si scelgono le caratteristiche sulle quali fondare la comparazione, prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato considerato e per le quali sussiste una differenza fra i comparabili e l'oggetto di stima.

Le caratteristiche degli immobili che influiscono sulla composizione del prezzo è del tipo

individuate nel metodo utilizzato, sono raggruppate in quattro gruppi:

-caratteristiche posizionali estrinseche (K_{pe}), si riferiscono all'ambito territoriale in cui l'immobile è posizionato e tengono conto del livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti, della presenza di attrezzature, della qualificazione dell'ambiente esterno e delle strade: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 35%;

-caratteristiche posizionali intrinseche (K_{pi}), rappresentano le qualità peculiari possedute dal bene e tengono conto della panoramicità, luminosità, soleggiamento, prospicienza: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 25%

-caratteristiche intrinseche (K_i), si riferiscono alla tipologia dell'immobile con riferimento alla sua data di costruzione, al suo stato di conservazione e dotazioni impiantistiche, ma anche alle sue dimensioni ed articolazione, alla presenza di superfici di ornamento quali portici e terrazze, nonché alla presenza di aree esterne: l'incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 10 al 30%;

-caratteristiche produttive (K_p), considerano la disponibilità dell'immobile e la presenza eventuale di vincoli: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 20%

Il più probabile valore dell'immobile da stimare è ricavato dai prezzi di compravendita rilevati sul mercato, applicando a questi ultimi degli aggiustamenti che esprimono le analogie o gli scostamenti tra i beni compravenduti e quello in stima.

Lo strumento adottato per le correzioni e gli aggiustamenti è costituito da una matrice di confronto composta da coefficienti che, per ciascuna delle quattro caratteristiche individuate, esplicitano numericamente detti analogie e scostamenti.

Dal prodotto dei singoli coefficienti viene ricavato un coefficiente di ponderazione che sintetizza i contributi di tutte le caratteristiche esaminate: moltiplicato per il prezzo di ciascun bene di confronto, permette di ricavare "il prezzo corretto", cioè quale sarebbe stato il suo prezzo di mercato se avesse avuto caratteristiche identiche a quelle dell'immobile in stima.

Il valore di mercato unitario è ottenuto dalla media aritmetica dei prezzi "corretti" dei comparabili. Moltiplicando detto valore unitario per la superficie commerciale si perviene al valore di mercato dell'unità in stima in condizioni di conformità urbanistica e

amministrativa.

A questo, poi, sono applicati degli adeguamenti e delle correzioni per particolari situazioni del bene, quali i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per la certificazione degli impianti, per la redazione dell'attesto di prestazione energetica.

In ultimo si perviene al prezzo base d'asta applicando al valore come sopra determinato una riduzione del 5% per rendere più comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata, soggetta a limitazioni non sussistenti in caso di vendita nel libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

9.1 Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento alla superficie commerciale alla quale nel campo immobiliare viene comunemente rapportato il valore di un immobile. Questa è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 a cui fanno riferimento anche le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare.

In generale, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e/o di servizio, omogeneizzata alla superficie principale sulla base dei rapporti mercantili definiti nello stesso D.P.R.

Per il segmento immobiliare considerato, cioè "abitazioni in villa o villino":

-la **superficie dei vani principali ed accessori diretti** viene misurata al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

-la **superficie delle pertinenze esclusive di servizio, che comprendono il ripostiglio esterno**, viene misurata al lordo delle murature perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con altra proprietà ed è omogeneizzata alla superficie dell'unità immobiliare nella misura del 25%;

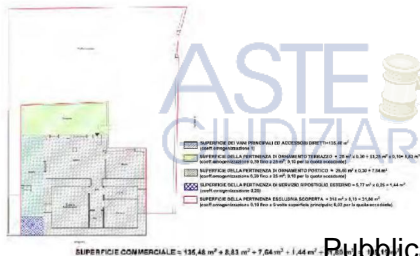
-la **superficie delle pertinenze esclusive scoperte e di ornamento, che comprendono l'area esterna, la terrazza ed il portico** viene

superficie dell'area esterna si misura fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione, fino alla mezzeria dello stesso ed è omogeneizzata alla superficie dell'unità immobiliare nella misura del 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e del 2% per superfici eccedenti detto limite; le superfici della terrazza e del portico si misurano fino al loro contorno esterno e vengono omogeneizzate nella misura del 30% fino a 25 m² e del 10% per la quota eccedente 25 m².

Per gli immobili in comparazione si è fatto riferimento alle superfici riportate negli atti di vendita e alle planimetrie disponibili all'interno degli stessi atti.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima la superficie commerciale cui si è fatto riferimento è quella relativa alla configurazione regolare dal punto di vista edilizio conseguente alla presentazione e definizione dell'istanza di condono.

Relativamente al bene da stimare, il criterio di calcolo della superficie commerciale, nella configurazione conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, è riportato in Tabella 1 ed esemplificato in figura.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Immobile	Destinazione d'uso	Sup. lorda	Coefficiente di Omogeneizzazione	Sup. Comm.
Appartamento in villino bifamiliare con terreno di pertinenza	Vani principali e accessori diretti	135,48 m ²	1,00	135,48
	Ripostiglio esterno	5,77 m ²	0,25	1,44
	Terrazzo	38,25 m ²	0,30 (fino a 25 m ²) 0,10 (oltre 25 m ²)	8,83
	Portico	25,46 m ²	0,30 (fino a 25 m ²) 0,10 (oltre 25 m ²)	7,64
	Area esterna	318 m ²	0,10 (fino a 5 v. sup.princ.) 0,02 (quota eccedente)	31,80
Sommano				185,19

Tabella 1 - Determinazione della superficie commerciale

9.2 Individuazione dei campioni immobiliari e delle fonti utilizzate

Il bene oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare facente parte di una villa bifamiliare, posto al piano denominato "seminterrato". Ha accesso indipendente e una porzione di terreno di pertinenza esclusiva. Si trova nel Comune di Monreale, all'interno della frazione di San Martino delle Scale, e precisamente nella via Gabriele D'Annunzio (prima via SM3) al civico 2 della strada oggi denominata via Regione Siciliana, già via San Martino. Dista circa 12 Km da Palermo e circa 6 Km da Monreale. La frazione di San Martino delle Scale conta circa 800 abitanti ed è adagiata ad un'altitudine di circa 600 m all'interno di un territorio prevalentemente montuoso e boschivo. Ad eccezione del piccolo agglomerato sorto nei pressi del complesso monumentale del Monastero Benedettino, il territorio presenta media antropizzazione e bassa densità edilizia. La tipologia edilizia prevalente è di tipo residenziale, del tutto analoga a quella del bene in stima, caratterizzata cioè da costruzioni di tipo isolato, ville e villini uni o bifamiliari, dislocate lungo strade interpoderali che dipartono dalla principale via Regione Siciliana.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricade in zona "E6 - Suburbana/Località San Martino delle Scale", con tipologia edilizia prevalente "Ville e villini". I valori di mercato rilevati dall'O.M.I. per immobili in consuetudine di zona

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

I semestre 2023 (ultimo disponibile) sono compresi tra 540 €/m² e 800 €/m².

Come anticipato, il punto di partenza del metodo di stima utilizzato è costituito dalla rilevazione del mercato immobiliare presente nella zona, necessaria per la verifica del suo andamento e dinamicità, e dalla ricerca di recenti compravendite aventi per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare.

Tale ricerca è stata condotta attraverso il software Stimatrixcity e ha permesso di acquisire la copia telematica di atti di vendita molto recenti, rogati dal 2021 al 2023.

Quattro sono le compravendite rilevate e ritenute più significative ai fini della stima, in quanto riguardano unità immobiliari con caratteristiche distributive e tipologiche del tutto simili a quelle del bene da stimare, ubicate nelle vicinanze di quest'ultimo ed all'interno dello stesso contesto edilizio.

Gli immobili presi a comparazione sono localizzati nell'immagine sotto riportata e sono:

- Fabbricato ad un'elevazione fuori terra, sito nella via G.Sciortino 3 (già via SM1) con circostante pertinenziale corte esclusiva, al C. F. Comune di Monreale Foglio 18, particella 1043, via SM 1 n.3, piano T, categoria A/7, classe 3, consistenza 5 vani, superficie totale 122 m², Rendita 387,34 €. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Giovanna Costamante del 27.04.2023 rep. 3030 racc. 2193. Prezzo realizzato 66.000 €;
- Fabbricato di due elevazioni fuori terra sito nella via SM 1 n.7, con annessa cisterna e corte di pertinenza, al C. F. Comune di Monreale Foglio 18, particella 943, sub 5 via SM 1 n.7, piani T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale 105 m², Rendita 258,23 €. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Dario Ricolo del 13.06.2023 rep. 14317 racc. 11133. Prezzo realizzato 62.000 €;
- Unità immobiliare sita in contrada Valle Spagnola, piano terra, composta da nove vani catastali e annesso terreno di pertinenza esclusiva, al C. F. Comune di Monreale Foglio 18, particella 127, sub 2 e 4, Contrada Valle Spagnola, piano T, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, superficie totale 124 m², Rendita 581,01 €. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Alessia Zampardi del 20.09.2022 rep. 6919 racc. 5038. Prezzo realizzato 70.000 €;
- Villetta in via Regione Siciliana snc, piano terra, composta da cinque vani e corte esclusiva circostante, al C. F. Comune di Monreale Foglio 18, particella 925, sub 1, via

Regione Siciliana snc, piano T, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie totale 111 m², Rendita 484,18 €. Fonte: Atto di Compravendita in notaio Leoluca Crescimanno in Palermo del 22.02.2021 rep. 109748 racc. 33243. Prezzo realizzato 70.000 €.



I dati desunti dagli atti di vendita, sono riassunti nelle schede di sintesi sotto illustrate e riportate in Allegato 14.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro

A. Fonte: Atto di **Compravendita** in notaio Giovanna Costamante di Palermo del 27.04.2023, rep. 3090, racc. 2193;

Descrizione: fabbricato unifamiliare sito nella frazione di San Martino delle Scale, località **Montefiascone**, via G. Sciortino, (già via SM 1) n.3, ad una elevazione fuori terra, oltre un sottotetto non agibile e non abitabile, con circostante penitenziale corte esclusiva estesa metriquadri 853 (ottocentocinquante) e per quanto in effetti si trova, compresa l'area di sedime del fabbricato che vi insiste, composto da: due camere, cucina-soggiorno, w.c., ripostiglio e diaimpegno.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati Comune di Monreale Foglio 18, particella 1043, via SM 1 n.3, piano T, categoria A/7, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita 387,34 €.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: immobile realizzato in assenza di concessione edilizia e per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 61 del 24 ottobre 2016. Presentata al Comune di Monreale Segnalazione Certificata per l'Agibilità il 9 febbraio 2023. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, pesi e vincoli pregiudizievoli.

Dati di superficie: totale 122 m², escluse aree scoperte 102 m².

Prezzo realizzato: 68.000€ (540 €/m²)



Publicazione
ripubblicazione o ripro

B.Fonte: Atto di Compravendita in notaio Dario Ricolo in Monreale del 13.06.2023, rep. 14317, racc. 11133;

Descrizione: fabbricato di due elevazioni fuori terra sito nella frazione San Martino Delle Scale, località Montefiascone, via SM 1 n.7, con annessa cisterna e corte di pertinenza, estesa metri quadri 943 (novecentoquarantatrè), compresa l'area occupata dalla costruzione. Detto fabbricato che si compone di quattro vani catastali.

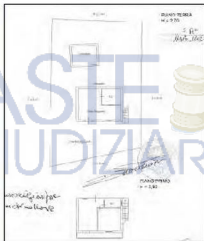
Dati Catastali: Catasto Fabbricati Comune di Monreale Foglio 18, particella 943, sub 5 via SM 1 n.7, piani T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 4 vani, Rendita 258,23 €.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: immobile realizzato in assenza di concessione edilizia e per il quale è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ex legge 47/85 prot.81 ed è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n. 13 del 28 marzo 2023 in sostituzione della Concessione Edilizia n.108 del 26 luglio 2012. Presentata al Comune di Monreale Segnalazione Certificata per l'Agibilità il 29 marzo 2023. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità dell'immobile e la libertà da iscrizioni, trascrizioni, canoni, pesi e vincoli pregiudizievoli.

Dati di superficie: totale 105 m², escluse aree scoperte 103 m².

Prezzo realizzato: 62.000€ (590 €/m²)



Publicazione
ripubblicazione o ripro

C.Fonte: Atto di Compravendita in notaio Alessia Zampardi in Palermo del 20.09.2022, rep. 6919, racc. 5038;

Descrizione: unità immobiliare sita in Monreale (PA), - frazione San Martino delle Scale, nella contrada Valle Spagnola, posta al piano terra e composta da nove vani catastali, con veranda coperta, cucina economica e cisterna, ed annesso terreno di pertinenza esclusiva esteso circa metri quadrati 400 (quattrocento), ivi compresa l'area di sedime occupata dai fabbricati.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati Comune di Monreale Foglio 18, particella 127, sub 2 e 4, Contrada Valle Spagnola, piano T, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, Rendita 581,01 €.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: immobile realizzato anteriormente al primo settembre 1967 e sul quale, per come dichiarato nell'atto, non sono intervenute ulteriori modifiche soggette a rilascio di licenza o concessione edilizia. Non si è provveduto al rilascio della Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice dichiara l'immobile franco e libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, usi civici, privilegi anche fiscali, prelazioni o diritti di terzi in genere.

Dati di superficie: totale 124 m².

Prezzo realizzato: 70.000€ (565 €/m²)



Publicazione
ripubblicazione o ripro

D.Fonte: Atto di Compravendita in notaio Leoluca Crescimanno in Palermo del 22.02.2021, rep. 109748, racc. 33243;

Descrizione: villetta sita in Monreale, frazione San Martino Delle Scale, via Regione Siciliana ex, ubicata al piano terra, composta da cinque vani, cucina, w.c bagno, w.c doccia, veranda, ripostiglio esterno e corte esclusiva circostante.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati Comune di Monreale Foglio 18, particella 923, sub 1, via Regione Siciliana ex, piano T, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, Rendita 484,18 €.

Menzioni urbanistiche ed edilizie: immobile realizzato anteriormente al primo settembre 1987. In data 24 gennaio 2020 è stata presentata al Comune di Monreale Segnalazione Certificata per l'Agibilità. In data 10 dicembre 2020 è stata presentata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 20 L.4/2003 Regione Sicilia per chiusura a veranda di un porticato. Dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Provenienza e garanzie: la parte venditrice garantisce l'immobile libero da pesi, vincoli, canoni, oneri, livelli, oneri reali e diritti di terzi in genere, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che ne possano menomare o limitare la piena proprietà e disponibilità.

Dati di superficie: totale 111 m².

Prezzo realizzato: 70.000€ (630 €/m²)



Publicazione
 ripubblicazione o ripro

9.3 Individuazione del valore di mercato unitario

Come si evince dalle schede sopra riportate, le unità immobiliari oggetto degli atti di compravendita rilevati sul mercato hanno caratteristiche del tutto simili al bene da valutare, sia con riferimento al contesto urbanistico-edilizio che con riferimento alle caratteristiche tipologiche e distributive.

In tutti i casi si tratta di costruzioni realizzate almeno da quarant'anni: in particolare, si legge che le unità immobiliari identificate con le lettere C e D sono state realizzate antecedentemente al 1° settembre 1967, così come il bene da valutare e che per le unità immobiliari A e B, realizzate in assenza di licenza edilizia, sono state attivate pratiche di condono.

I coefficienti di ponderazione che esprimono numericamente le analogie sopra descritte non possono che assumersi pari all'unità e pertanto si ritiene che il valore di mercato unitario del bene da valutare possa assumersi pari alla media dei valori di mercato unitari risultanti dagli atti notarili reperiti.

<i>Comparabili</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>
<i>Valore di mercato [€/mq]</i>	540,00	590,00	565,00	630,00
Posizionali estrinseche Kpe	1	1	1	1
Posizionali Intrinseche Kpi	1	1	1	1
Caratt. intrinseche o tecnologiche Ki	1	1	1	1
Caratteristiche produttive Kp	1	1	1	1
Coefficiente sintetico di ponderazione	1	1	1	1
VM ponderato [€/mq]	540,00	590,00	565,00	630,00
VM unitario [€/mq]	581,25			

Tabella 2 - Tabella di Valutazione

9.4 Valore di mercato

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in condizioni di regolarità urbanistica, amministrativa e di ordinarietà, si otterrà dal prodotto tra il valore di mercato unitario e la superficie commerciale del bene.

U.I.	Destinazione	Sup comm. [m ²]	V.M. unitario [€/m ²]	Valore di mercato
Appartamento in villino bifamiliare con terreno di pertinenza esclusiva	Abitativa	185,19	581,25 €	107.641,69 €

10. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore di mercato ricavato vengono detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia, per la regolarizzazione catastale e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Inoltre, per tenere conto dello stato di conservazione ampiamente descritto nel par.4, si ritiene congruo apportare una detrazione del 10%.

Dati quindi:

-Superficie commerciale	185,19 m ²
-Valore di mercato unitario	581,25 €/m ²
-Valore di mercato	107.641,69 €

- Adeguamenti e correzioni del valore di mercato:

- detrazioni di cui al par.8.2.4	31.300,00 €
- detrazione per stato di conservazione della u.i.	$0,10 \times 107.641,69 \text{ €} = 10.764,17 \text{ €}$
Sommano le detrazioni	42.064,17 €

si avrà che il più probabile valore di mercato del bene pignorato nello stato di fatto in cui si trova, si stima pari a $107.641,69 \text{ €} - 42.064,17 \text{ €} = 65.577,52 \text{ €}$

Si indica infine il prezzo a base d'asta applicando una riduzione del 5% per rendere più competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata, soggetta a limitazioni non sussistenti in caso di vendita nel libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Prezzo a base d'asta 62.298,64 €

e in c.c. 62.300,00 €

ripubblicazione o ripro

11.SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

Lotto Unico: Piena proprietà di un'abitazione in villino bifamiliare sita al piano seminterrato di un fabbricato nel Comune di Monreale, frazione di San Martino delle Scale, località Montefiascone, via Gabriele D'Annunzio (già via SM3) civ.2.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 18, particella 244, subalterno 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 126 m², escluse aree scoperte 116 m², Rendita 426,08 €.

L'unità immobiliare confina a sud-est con via Gabriele D'Annunzio, a sud-ovest con terrapieno a ridosso di via Regione Siciliana, a nord-ovest con unità immobiliare foglio 18 particella 244 subalterno 1, a nord-est con la particella 289 del foglio 18 del catasto terreni del Comune di Monreale.

La costruzione si trova all'interno di un terreno di pertinenza di superficie pari a circa 500 m² compresa l'area di sedime del fabbricato e nello stato di fatto rilevato è composta da soggiorno e una camera comunicanti, corridoio di disimpegno, due stanze adibite a camere da letto, servizio igienico, ripostiglio, cucina e lavanderia collocate queste ultime all'interno di un originario portico laterale il cui perimetro oggi è chiuso da pareti murarie e da infissi. Fa parte dell'unità immobiliare anche un ripostiglio con accesso dall'esterno attraverso il tratto di terreno che fiancheggia il porticato: allo stato attuale detto tratto di terreno non è più percorribile fino all'ingresso del ripostiglio per la presenza di un muro che rende di fatto il locale parte dell'unità immobiliare posta al piano superiore senza, tuttavia, che vi sia un titolo opponibile alla procedura.

Relativamente allo stato di conservazione, all'interno dell'abitazione sono stati rilevati fenomeni di umidità di risalita al piede di alcune pareti, diffusa presenza di umidità ambientale e, in alcuni casi, di muffe nelle parti sommitali e nei soffitti. Gli infissi in ferro delle aperture sul prospetto presentano in alcuni casi un diffuso ammaloramento consistente in scrostamenti della pittura ed estese tracce di ossidazione.

Nella configurazione conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, la superficie lorda residenziale è di 135,48 m², la superficie lorda non residenziale di 69,48 m² e l'area esterna di pertinenza è di circa 318 m². La superficie commerciale, calcolata sulla base dei

coefficienti di omogeneizzazione di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare, comprensiva dell'area esterna, è pari a 185,19 m².

Relativamente alla regolarità urbanistica ed edilizia:

-l'unità immobiliare è provvista di Concessione in Sanatoria n. 111 del 15 aprile 1999 rilasciata dal Comune di Monreale;

-allo stato attuale è difforme dal provvedimento rilasciato per lavori non autorizzati che hanno comportato: la trasformazione del portico in vani autonomamente utilizzabili (cucina e lavanderia) con conseguente ampliamento di superficie utile e di volume e con modifica dell'apertura di prospetto; la realizzazione di una tettoia su parte del terrazzo; la demolizione di un tramezzo interno; la costruzione di un muro che impedisce l'accesso al ripostiglio esterno e rende il locale e lo spazio ad esso antistante non più nella disponibilità dell'unità immobiliare. Dette difformità devono essere eliminate mediante lavori edili di demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi;

-sono state verificate inoltre errate indicazioni nei grafici di cui alla concessione rilasciata tali per cui l'unità immobiliare, già dall' impianto originario del 1965, aveva una maggiore superficie residenziale (135,48 m² contro 125,83 m²), una maggiore superficie non residenziale (66,77 m² contro 62,47 m²) e un maggiore interpiano (4,00 m contro 3,00 m). Dal momento che ricorrono le condizioni per l'applicabilità dell'art.40 c.6 della L. 47/85, tali discordanze sono regolarizzabili entro 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale con la presentazione di istanza di condono ai sensi della legge 326/2003;

-dovrà infine redigersi la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, procedura che comporta l'aggiornamento della planimetria catastale sulla base dell'istanza di condono, la dichiarazione di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica, documenti di cui l'appartamento è allo stato attuale sprovvisto.

Relativamente agli impianti:

-gli impianti ed in particolare quello elettrico necessitano di revisione e adeguamento ai fini dell'ottenimento delle dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008;

-per lo scarico delle acque reflue domestiche occorre provvedere al rilascio dell'autorizzazione allo scarico in fossa Imhoff da parte del Comune.

Per tutto quanto sopra, il prezzo a base d'asta è stato determinato come segue:

107.641,69 € (valore di mercato) - 31.300,00 € (per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, adeguamento e dichiarazioni di conformità impianti, rilascio autorizzazione allo scarico in Fossa Imhoff, Attestato di Prestazione Energetica) - 10.764,17 € (per stato di conservazione) = 65.577,52 € - 3.278,88 € (riduzione del 5%) = 62.298,64 € e in c.t. **62.300,00 €.**

Alla presente relazione si allegano gli elaborati sotto elencati:

1. Verbali di Sopralluogo del 28.02.2023 e del 04.12.2023
2. Elaborati grafici:
 - Tav.1 Rilievo dell'unità immobiliare e del lotto di pertinenza
 - Tav.2 Sintesi delle difformità edilizie
 - Tav.3 Determinazione della superficie commerciale
3. Documentazione Fotografica
4. Atti di trasferimento:
 - Atto di compravendita del 08.07.2002 in notaio M. Frosina Rep. n. 15086
 - Dichiarazione di successione denuncia n. 7 Vol.n. 3861
 - Nota di Trascrizione nn. 45882/57534 del 30.11.2022 di Accettazione tacita di eredità
5. Certificati Anagrafici
6. Documentazione Catastale dall'impianto meccanografico:
 - Visura storica Catasto Fabbricati fg 18 part. 244 sub 2
 - Visura storica Catasto Terreni fg 18 part. 244
 - Denuncia di variazione per frazionamento prot. 62909 del 20.08.1990
 - Planimetria catastale scheda prot. 62909 del 20.08.1990
 - Estratto di mappa
7. Documentazione Catastale antecedente l'impianto meccanografico:
 - Denuncia di Nuova Costruzione prot. 418 del 11 marzo 1983
 - Modello 55 partita 6825 Martorana Gandolfa Bianca
8. Ispezioni Ipotecarie

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro

9. Istanze ad enti ed uffici - Riscontri - Verbali Accesso Atti

10. Documentazione Edilizia:

- Licenza di Costruzione n.25 del 15.12.1961
 - Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti prot. 4321 del 5.12.1961
 - Autorizzazione di Abitabilità del 9.3.1964
 - Grafici allegati a Licenza di Costruzione n.25 del 15.12.1961
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 111 del 15 aprile 1999
 - N.O. Soprintendenza ai BB.CC.AA. prot. 13038/T del 16.11.1995 del
 - N.O. Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo prot. 34585 del 03.12.1997
 - Attestazione deposito certificato di idoneità statica prot. 12411 del 22.10.1998
 - Domanda di Sanatoria prot. 1405 del 01.04.1986
 - Documenti a corredo dell'istanza di sanatoria prot. 1405 del 01.04.1986
 - Grafico
 - Istruttoria dell'Ufficio Urbanistica Istanza prot. 1405/86 e ricevute di pagamento oneri
 - Istanze di Sanatoria n.2716 del 29.03.1995 n. 2714 del 29.03.1995
 - Istruttoria dell'Ufficio Urbanistica Istanze prot. 2716 e n.2714 e ricevute di pagamento oneri
11. Richiesta di Autorizzazione allo Scarico n. 2019 carp. 125 prot. 13038 del 2.06.1998
12. Certificato di Destinazione Urbanistica del 05.07.2023
13. Visura Catasto Energetico Regione Siciliana
14. Schede degli immobili comparabili ed Atti Notarili

Ritenendo di avere adempiuto il mandato conferito la sottoscritta rassegna la presente perizia e provvede ad inviarne copia alle parti, congiuntamente all'Avviso di Deposito presso la cancelleria della sez.VI civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo.

Palermo, febbraio 2024

Arch. Claudia Failla

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**