

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 3/2024 + 5/2024

CREDITORE PROCEDENTE: GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. (C.F. 10581450961) NELLA QUALITA' DI MANDATARIA DI BANCO BPM S.P.A. A SUA VOLTA PROCURATRICE DI BPL MORTGAGES S.R.L. (C.F. 04078130269)

contro

DEBITORE: **OMISSIS******

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO MONASTERO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Abitazione in villino sita nel Comune di Monreale (PA), Contrada Caculla snc piano T – 1 – 2 (fg. 52 part. 785) e terreno sito nel Comune di Monreale (PA), Contrada Caculla (fg. 52 part. 784)



Esperto stimatore: Arch. Giuseppe Licata di Baucina



ASTE
GIUDIZIARIE®
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO**PREMESSA**

Con provvedimento del 16/09/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 5451 quale Esperto Stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 19/09/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Francesco Monastero, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 09/10/2024.

In data 14/11/2024 si effettuava il sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1 (ovvero una abitazione in villino sita nel Comune di Monreale Contrada Caculla snc piano T – 1 – 2) e l'immobile n. 2 (ovvero un terreno sito nel Comune di Monreale Contrada Caculla).

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende gli immobili n. 1 – 2.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di una abitazione in villino, sita in Monreale (PA), Contrada Caculla snc, ubicato al piano T – 1 – 2, censito al C.F. del Comune di Monreale al foglio 52, p.lla 785, categoria catastale A/7, numero vani catastali 6, classe 2, rendita € 387,34, superficie catastale 131 mq;
- piena proprietà di un terreno, sito in Monreale (PA), censito al C.T. del Comune di Monreale al foglio 52, p.lla 784, particella con qualità semin arbor, classe 4, reddito



dominicale € 4,16, reddito agrario € 1,22, superficie catastale 948 mq.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sugli immobili n.1 e 2 riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

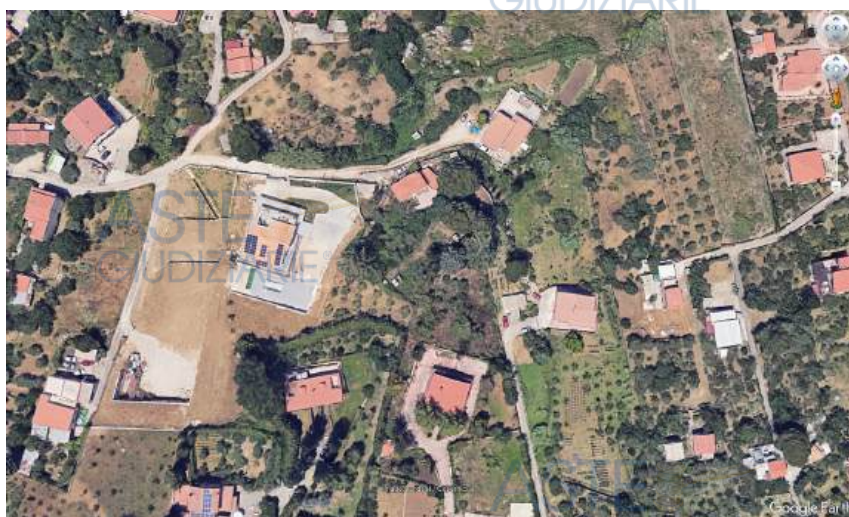
- atto per causa di morte di ****Omissis**** del 30/09/2021 rg 44366 rp 34428 e accettazione di eredità con beneficio di inventario atto giudiziario numero 3031/2021 del 17/06/2021; **(All. 6)**.

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All.5)**.

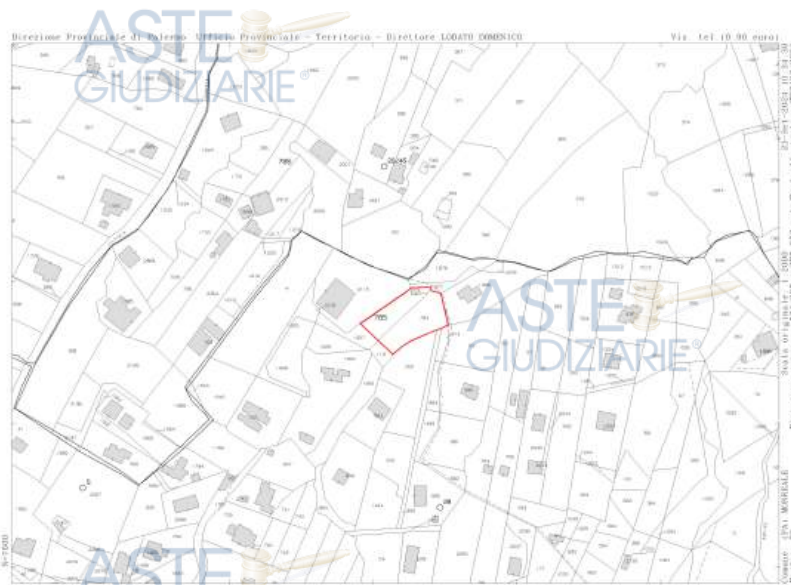
Individuazione e ubicazione degli immobili:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All.3)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estretto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da una abitazione in villino, censito al C.F. del Comune di Monreale al fg. 52 p.la 785, cat. catastale A/7 (abitazioni in villini), superficie catastale 131 mq, superficie escluse aree scoperte 130 mq e da un terreno, censito al C.T. del Comune di Monreale al fg. 52 p.la 784, particella con qualità semin arbor, superficie catastale 948 mq.

Tipologia: Villino unifamiliare con terreno attiguo e pertinenziale.

Ubicazione: i beni in oggetto risultano ubicati nel comune di Monreale (PA). C. da Caculla, in località Giacalone a circa 650 m dal livello del mare. Il compendio pignorato è raggiungibile percorrendo la via Trazzera Cannavera, stradella che collega la SP 131 con la SP 20. La zona risulta caratterizzata da edilizia per lo più rurale, con destinazione d'uso quasi esclusivamente residenziale e agricola. La zona risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, ma sprovvista delle opere di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato, costituito interamente dall'unità immobiliare in oggetto, ristrutturato e ampliato in data 1968, risulta composto da due piani fuori terra oltre vano soffitta, al quale si accede tramite una scala esterna in muratura. La struttura del fabbricato è del tipo mista con muri in pietra calcarea al piano terra, consolidati da un cordolo in cemento armato per tutto il perimetro degli stessi. I muri del piano primo e soffitta sono costituiti da forati in cemento. La copertura del fabbricato è a due falde inclinate con tegole tradizionali.

Accessi: il compendio pignorato risulta accessibile direttamente da un cancello metallico carrabile e pedonale direttamente prospiciente una strada interpodereale (priva di denominazione) raggiungibile dalla via Trazzera Cannavera. Risulta inoltre presente un altro cancello metallico pedonale, sempre prospiciente sulla suindicata strada, che permette l'accesso direttamente al terreno di pertinenza.

Confini: il compendio pignorato, costituito dall'unità immobiliare e dal lotto di terreno attiguo e pertinenziale, confina a nord con la strada interpodereale di accesso al bene, a est con unità immobiliare e terreno di proprietà aliena (fg. 52 part. 1992), a sud con terreni di proprietà aliene (fg. 52 part. 973 - 986 - 1021 - 119 - 1927) e a ovest con unità immobiliare e terreno di proprietà aliena (fg. 52 part. 2115).

Pertinenze: l'unità immobiliare adibita a villino è dotata del lotto di terreno pertinenziale adiacente di mq 948 (superficie della particella fg. 52 part. 784) e di mq 588 (superficie della particella fg. 52 part. 785 esclusa l'impronta del fabbricato). L'intero lotto risulta recintato da muretti in pietra e in parte con soprastante recinzione metallica.

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: l'unità immobiliare risulta composta da due piani fuori terra oltre piano secondo sottotetto. Il piano terra risulta composto da un vano salone, un vano

cucina e un vano wc. Dalla scala interna si accede al piano primo composto da tre vani camera, un vano wc, un disimpegno e un piccolo balcone. Il piano secondo sottotetto, raggiungibile mediante una scala esterna in muratura ubicata all'interno di un piano esterno terrazzato di circa 60,00 mq con pavimento in piastrelle di ceramica, è composto da un unico grande ambiente adibito a soffitta privo di finiture interne.

In corrispondenza dell'accesso all'unità immobiliare al piano terra è presente un porticato esterno di circa 37,50 mq con struttura in muratura e copertura a falda inclinata in legno con manto di tegole e al cui interno è presente un forno in muratura. Dallo stesso è inoltre possibile accedere, tramite un infisso in ferro a due ante, ad un vano/locale tecnico di circa 30,00 mq situato in prossimità dell'ingresso all'unità immobiliare al piano terra. Lo stesso si presenta, alla data del sopralluogo, allo stato grezzo privo di finiture nelle pareti.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: le condizioni dell'immobile risultano, alla data del sopralluogo, in mediocre stato di conservazione dovuto al fatto anche che l'immobile risulta disabitato da diversi anni e in stato di abbandono dal 2021. Anche i prospetti del fabbricato si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e necessitano dei normali interventi di manutenzione ordinaria necessari per mantenere l'edificio in buone condizioni. Il terreno pertinenziale, alla data del sopralluogo, si è presentato in completo stato di abbandono e di difficile accesso in alcuni punti tale da impedire allo scrivente di poter effettuare i consueti rilievi metrici. Lo stesso risulta composto da alberi e piante ad alta vegetazione spontanea e disorganica; all'interno del suo perimetro sono presenti un casotto in muratura, al quale non è stato possibile accedere, e due serbatoi idrici.

Le pareti e i soffitti di tutti gli ambienti interni del piano terra e primo risultano intonacati e tinteggiati, ad eccezione delle pareti dei w.c. e della cucina che risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica e del vano salone a piano terra le cui pareti risultano parzialmente rivestite con dei rivestimenti effetto pietra e mattoni per interni.

I pavimenti di tutti gli ambienti interni sono in gres a piano terra, mentre in graniglia di marmo al piano primo (compreso il rivestimento della scala interna) ad eccezione del vano w.c. in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono il legno tamburato, mentre gli infissi esterni in pvc dotati di vetrocamera e avvolgibili. Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è a due ante in

legno e alla data del sopralluogo è stato rinvenuto forzato e gravemente danneggiato. Entrambi i servizi igienici risultano dotati di lavabo, wc, bidet e di box doccia.

Il piano secondo sottotetto, composto da un solo grande ambiente, è invece allo stato grezzo privo di qualsiasi tipo di finiture.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di scarico. Alla data del sopralluogo non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti, di cui probabilmente l'immobile non risulta dotato. Il costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico esistente alla vigente normativa, comprensivo degli oneri per la redazione delle certificazioni di conformità, è pari a circa **€ 3.000,00 (diconsi euro tremila/00)**.

L'impianto di riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono garantiti per mezzo di una caldaia a gas ubicata nel vano/locale tecnico. L'impianto di raffrescamento è invece garantito dalla presenza di quattro pompe di calore ubicate nei piani terra e primo.

Attestato di prestazione energetica: l'unità immobiliare non è dotata dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE), come verificato dallo scrivente mediante apposita consultazione dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia. I costi presumibili per la sua redazione, necessari per conformare il bene alla vigente normativa, sono pari ad **€ 200,00 (diconsi euro duecento/00)** comprendenti l'onorario professionale nei termini e nelle modalità di legge. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

Fotografie dei luoghi:



Foto n. 1 – Vista prospetto principale da strada interpodereale



Foto n. 2 – Vista ingresso principale



Foto n. 3 – Vista ingresso secondario



Foto n. 4 – Vista prospetto secondario



Foto n. 5 – Vista prospetto secondario



Foto n. 6 – Vista ingresso da corte esterna



Foto n. 7 – Vista scala esterna





Foto n. 8 – Vista corte esterna piano primo



Foto n. 9 – Vista terreno esterno di pertinenza



Foto n. 10 – Vista terreno esterno di pertinenza





Foto n. 11 – Vista terreno esterno di pertinenza



Foto n. 12 – Vista porticato esterno



Foto n. 13 – Vista forno in muratura





Foto n. 14 – Vista ingresso unità immobiliare



Foto n. 15 – Vista salone piano terra



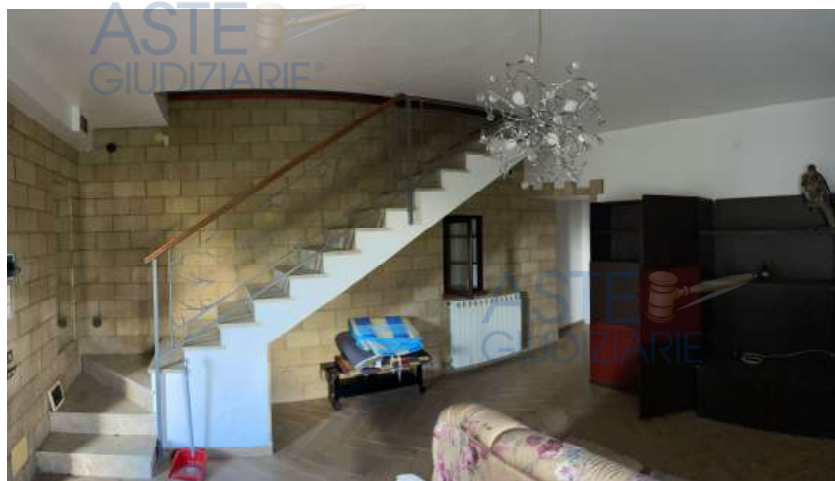


Foto n. 16 – Vista salone piano terra



Foto n. 17 – Vista cucina piano terra



Foto n. 18 – Vista wc piano terra



Foto n. 19 – Vista vano scala





Foto n. 20 – Vista camera piano primo



Foto n. 21 – Vista camera piano primo



Foto n. 22 – Vista camera piano primo

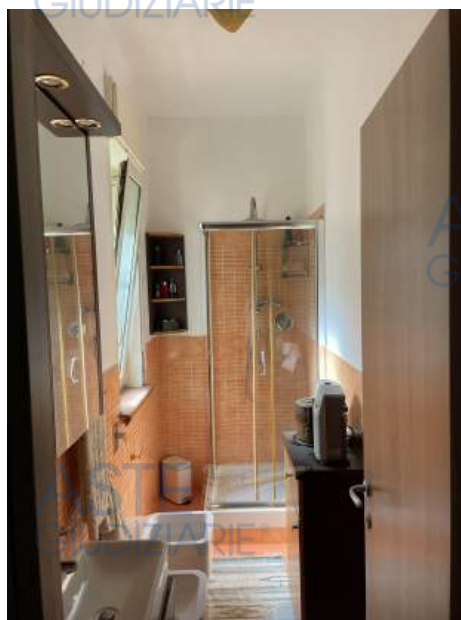


Foto n. 23 – Vista wc piano primo





Foto n. 24 – Vista secondo piano sottotetto



Foto n. 25 – Vista dal secondo piano sottotetto



Foto n. 26 - 27 – Vista vano/locale tecnico piano terra



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi:



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 84,50 mq piani terra e primo.

Superficie commerciale: Piano terra **58,50 mq**; Piano primo **50,20 mq**; Balcone piano primo (3,90 mq x 25%) = **0,97 mq**; Soffitto piano secondo altezza minima 1,50 m (21,50 mq x 20%) = **4,30 mq**; Area di pertinenza (25 mq x 10%) + (1.511 mq x 2%) = **32,72 mq**.

Totale (58,50 + 50,20 + 0,97 + 4,30 + 32,72) = 146,69 arrotondato a 147,00 mq.

Altezza utile interna: l'altezza utile interna del piano terra è di 2,90 m mentre l'altezza del piano primo è di 3,00 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Monreale, al foglio 52, particella 785, Contrada Caculla snc, piano T - 1 - 2 cat. A/7, rendita € 387,34, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 131 mq superficie catastale escluse aree scoperte 130 mq.

Dalla visura catastale risulta che la particella corrispondente al Catasto Terreni è identificata con il foglio 52 particella 785 e classificata come ente urbano con una superficie catastale di 646 mq.

La particella 785 deriva dalla soppressione dell'originaria particella 6 a seguito di *"Variazione in soppressione del 12/11/1985, pratica n. 435674 in atti dal 28/10/2002 – Tipo Mappale n. 52554/85"*.

Il terreno è identificato al C.T. del Comune di Monreale, al foglio 52, particella 784, particella con qualità semin arbor, reddito dominicale € 4,16 reddito agrario € 1,22, classe 4, superficie catastale 948 mq.

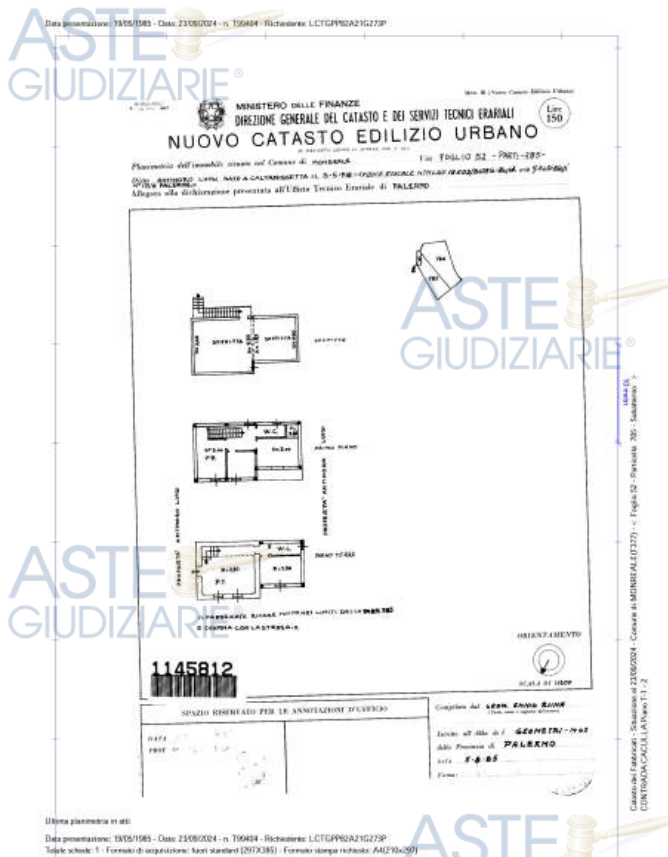
Le visure catastali attuali (**All.5**) e storiche (**All.5**) sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile e del terreno: ****Omissis**** proprietà per 1/1.

L'intestatario catastale non corrisponde quindi con il titolare reale dei beni considerato che non è stata eseguita la voltura catastale relativa alla dichiarazione di successione in morte di ****Omissis****.

Per la regolarizzazione dell'intestatario dei beni è necessario presentare, presso l'Agenzia delle Entrate, la voltura catastale degli stessi relativa alla suindicata dichiarazione di successione. Gli oneri relativi per la regolarizzazione dell'intestazione catastale dei beni possono essere quantificati in **€ 300,00 (dicansi euro trecento/00)** comprendenti di tributi catastali e onorario professionale. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima dei beni.

Planimetria catastale: a seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente non sono state riscontrate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale presentata in data 19/05/1985. La distribuzione degli spazi interni è conforme con quanto riportato nell'elaborato catastale, non risultano invece rappresentati il porticato esterno comprensivo del forno e il vano tecnico ubicati a piano terra che risultano non regolarizzabili sotto il profilo edilizio urbanistico, come meglio precisato successivamente in risposta al quesito n. 6 e per tale ragione occorrerà prevedere il ripristino dello stato originario dei luoghi.



Estratto planimetria catastale (All.5)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile destinato ad abitazione in villino (A/7) ubicato in Monreale (PA), Contrada Caculla snc, piano T – 1 – 2, senza ascensore, scala unica e piena proprietà di un terreno ubicato in Monreale (PA), limitrofo all'unità immobiliare.

L'unità immobiliare è composta da due piani fuori terra oltre piano secondo sottotetto.

Il piano terra risulta composto da un vano salone, un vano cucina, un vano wc e scala di collegamento al piano primo composto da tre vani camera, un vano wc, un disimpegno e un piccolo balcone. Il piano secondo sottotetto, raggiungibile mediante una scala esterna in muratura, è composto da un unico grande ambiente adibito a soffitta.

Il terreno limitrofo, destinato catastalmente a seminativo arborato, è ricoperto da vegetazione spontanea.

Il terreno e l'immobile ricadono interamente nella Zona Territoriale Omogenea destinata a "Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere" (zona VL2) del PRG del Comune di Monreale.

Il compendio pignorato confina a nord con la strada interpoderale di accesso al bene, a est con unità immobiliare e terreno di proprietà aliena (fg. 52 part. 1992), a sud con terreni di proprietà aliene (fg. 52 part. 973 – 986 - 1021 -119 – 1927) e a ovest con unità immobiliare e terreno di proprietà aliena (fg. 52 part. 2115).

L'immobile è censito al C.F. del Comune di Monreale al **foglio 52 particella 785**; il terreno è censito al C.T. del Comune di Monreale al **foglio 52 particella 784**.

L'immobile è dotato di Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 1656 del 01/04/1986, il cui stato dei luoghi è conforme ai grafici di progetto allegati alla stessa ad eccezione del porticato esterno e del vano/locale tecnico ubicati al piano terra, realizzato senza alcuna autorizzazione, per il quale è necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

I costi necessari per il completamento della Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, della successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA) e del ripristino dello stato dei luoghi risultano pari a **€ 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00)**.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e i costi presumibili per la sua redazione, necessari per conformare il bene alla vigente normativa, sono pari ad **€ 200,00 (diconsi euro duecento/00)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 84.300,00 (diconsi euro ottantaquattromilatrecento/00).

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

I beni sono pervenuti all'esecutato in piena proprietà per atto per causa di morte di ****Omissis**** del 30/09/2021 rg 44366 rp 34428 e accettazione di eredità con beneficio di inventario atto giudiziario numero 3031/2021 del 17/06/2021; a favore di ****Omissis**** la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 28/12/2007 notaio Maria Daniela Morello di Palermo numero 24786/4991 registrato a Palermo il 18/01/2008 rg 2857 rp 1773 da potere di ****Omissis**** in separazione di beni per 1/1 di nuda proprietà e di ****Omissis**** per 1/1 di usufrutto; a favore di ****Omissis**** e ****Omissis**** la quota dell'intero in

piena proprietà è pervenuta per atto per causa di morte di ****Omissis**** del 16/07/2008 rg 43155 rp 29292, certificato di denunciata successione 39/345, atto amministrativo numero 39/345 del 10/10/2007, accettazione espressa di eredità numero 24786/4991 del 28/12/2007 notaio Daniela Maria Morello di Palermo e verbale di pubblicazione testamento numero 24665/7358 del 24/09/2007 notaio Gioacchino Furitano di Palermo; a favore di ****Omissis**** la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atti di compravendita numero 147477 del 14/12/1967 e numero 137902 del 21/07/1966 notaio A. Leto di Monreale da potere di ****Omissis**** 1/1 di piena proprietà; trattasi, per il primo atto, di Unità negoziale sita in Monreale Catasto Terreni fgl.52 p.lla 6, fabbricato rurale Ca 54 e, per il secondo atto, di Unità negoziale sita in Monreale Catasto Terreni fgl.52 p.lla 115B, terreno Are 9 Ca 48.

La successione in morte di ****Omissis**** non risulta trascritta.

Nella compravendita rep. n. 24786/4991 del 28/12/2007 viene trascritto che *“La vendita avviene a corpo con tutti i diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive in atto esistenti e risultanti dai titoli e dai luoghi, in particolare con la servitù attiva di passaggio e di parcheggio e sosta di cui all'atto 27 Luglio 1992 Notaio Caruso, trascritto in Palermo il 5 agosto 1992 ai nn. 35766/25217. Fa parte della vendita il diritto a minuti dieci di acqua irrigua del secondo braccio Giacalone con il consueto turno di giorni sedici come risulta dall'atto di acquisto 07 Novembre 1971 Notaio Leto, registrato in Monreale il 20 Novembre 1971 al n. 1565 e trascritto il 18 Novembre 1971 ai nn. 39971/31513”*.

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

La costruzione dell'intero fabbricato è stata iniziata in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente sono stati realizzati degli ampliamenti necessari per la trasformazione dell'originario fabbricato rurale in unità immobiliare adibita a civile abitazione.

Per verificare la regolarità urbanistica dei beni in oggetto, lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti in data 30/10/2024 presso l'ufficio tecnico Sezione Edilizia Privata del Comune di Monreale riguardante qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente.

A seguito dell'indagine eseguita è risultato che il bene pignorato è dotato del seguente titolo edilizio:

- Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 1656 del 01/04/1986, ai sensi della L.R. 37/85 presentata a nome di ****Omissis****.

L'Ufficio Urbanistica Sezione Condonò Edilizio del Comune di Monreale ha comunicato in data 03/10/1992 all'intestatario della Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria l'elenco della documentazione mancante per la definizione della pratica e più precisamente:

- Certificato di Idoneità statica/sismica con deposito al Genio Civile;
- Perizia Giurata;
- Attestazione di avvenuto pagamento dell'oblazione;
- Attestazione del pagamento del Costo di Costruzione;
- Attestazione del pagamento degli Oneri di Urbanizzazione.

Considerato che l'intera oblazione è stata interamente pagata giusta ricevuta n. 904 del 26/03/1986, che gli oneri relativi al Costo di Costruzione non sono dovuti essendo l'immobile stato edificato antecedentemente al 1977, gli unici adempimenti da compiere per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria risultano quindi essere il pagamento degli Oneri di Urbanizzazione, comprensivo degli interessi maturati ad oggi, la redazione di una Perizia Giurata a firma di un tecnico abilitato che attesti la conformità dell'opera edilizia abusiva e il Certificato di Idoneità statica/sismica a firma di un tecnico abilitato e del suo relativo deposito al Genio Civile.

Successivamente risulta inoltre necessaria la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 come recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, per il completamento della regolarità urbanistica del bene. Alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) occorre allegare inoltre le Dichiarazioni di Conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i. degli impianti.

A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente non ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria di progetto allegato alla Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ad eccezione della realizzazione di un porticato esterno, con struttura in muratura e copertura a falda inclinata in legno con manto di tegole, e di un vano/locale tecnico a piano terra accessibile direttamente da un infisso in prossimità dell'ingresso all'unità immobiliare. Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra la planimetria dello

e salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti, in **€ 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00)** comprendenti l'onorario professionale per le presentazioni delle pratiche, il pagamento dell'oblazione relativa agli oneri concessori comprensiva degli interessi maturati ad oggi, le dichiarazioni di conformità degli impianti, i diritti fissi di istruttoria per le pratiche nei termini e nelle modalità di legge vigente e i costi per il ripristino dello status quo ante dei luoghi. I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

I beni oggetto del presente procedimento ricadono interamente nella Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) destinata a "Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere", identificata nelle tavole del PRG di Monreale con il simbolo "VL2", così come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente in data 27/11/2024 (All.8).

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

I beni sono attualmente liberi come verificato dallo scrivente alla data di accesso e dopo aver reperito i certificati anagrafici del debitore che attestano che lo stesso non risiede presso l'immobile oggetto del presente procedimento.

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 delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 300,00** come determinato in risposta al quesito n. 3;
- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 10.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 29/10/2025 (All.6) sui beni pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 18/01/2008 – Registro Particolare 723 Registro Generale 2858 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile n. 24787/4992 del 28/12/2007 notaio Maria Daniela Morello di Palermo a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. (C.F. 05754690963) contro ****Omissis**** per la quota di 1/1 di piena proprietà;
- ISCRIZIONE del 01/12/2020 – Registro Particolare 4902 Registro Generale 49588 nascente da ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario n. 1160/2019 del 01/03/2019 pubblico ufficiale Tribunale di Palermo a favore di Banca Popolare Sant'Angelo spa (C.F. 00089160840) contro ****Omissis**** per la quota di 1/1 di piena proprietà;
- TRASCRIZIONE del 28/02/2024 – Registro Particolare 7949 Registro Generale 9953, Tribunale di Palermo, atto giudiziario numero 6683 del 22/12/2023, verbale di pignoramento immobili a favore di BPL Mortgages s.r.l. (C.F. 04078130269) contro ****Omissis**** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Dalla suindicata certificazione notarile e dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente emerge quindi che sui beni pignorati non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e trascrizioni di procedimenti giudiziari civili.

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

I beni non ricadono su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc...) così come certificato dall'Agenzia del Demanio Servizi Territoriali Palermo 1 in riscontro alla pec dello scrivente del 04/11/2024 prot. n. 17919 e registrata dall'amministrazione Demanio sul Registro Ufficiale con numero 19959 in data 04/12/2024 **(All.8)**.

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

I beni non sono gravati dal diritto di uso civico così come certificato dal Servizio 5 – Demanio Trazzerale e Usi Civici con pec del 07/11/2024 **(All.8)**. Dalle visure catastali

storiche e dal titolo di proprietà si evince che i beni non sono gravati da diritti di censo e/o livello. Il diritto sui beni del debitore è quindi di piena proprietà.

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

Come riscontrato durante il sopralluogo si è verificato che non esiste un condominio costituito e per tale ragione non sono previste spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) e spese straordinarie già deliberate non ancora scadute.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico dei cespiti pignorati.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore del lotto in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta "superficie commerciale" così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile, come calcolata nel quesito n. 2, è pari a **147,00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

- 100% superficie utile netta calpestabile;
- 100% muri perimetrali;
- 25% balconi e lastrici solari (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 20% cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima 1,50 m);
- 10 % aree di pertinenza di ville e villini (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%).

Determinazione della scala dei prezzi noti

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio). L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso residenziale con tipologia "Ville e villini" siti nella specifica zona urbana interessata.

Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 2° semestre 2024 ed al 1° semestre 2025 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

I valori riportati e riferiti alla zona "Suburbana / Loc. Giacalone – Pezzingoli – Caculla – Barone – Celsi - Miccini" (codice di zona E4), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2024, variano tra €/mq 550,00 ed €/mq 800,00.

Mentre i valori per la medesima zona "Suburbana / Loc. Giacalone – Pezzingoli – Caculla – Barone – Celsi - Miccini" (codice di zona E4), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2025, variano tra €/mq 650,00 ed €/mq 900,00.

Considerando quindi una continua, quanto realistica, rivalutazione dei valori di mercato, si otterrebbe ad oggi (secondo semestre dell'anno 2025) una oscillazione dei valori di mercato compresa tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.000,00. Pertanto, in considerazione di quanto sopra



affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad **€/mq 875,00**.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico "Borsino Immobiliare", il valore medio aggiornato di ville e villini nella zona "Zona Loc. Giacalone – Pezzingoli – Caculla – Barone – Celsi - Miccini" è di **€/mq 691,00**.

Lo scrivente ha inoltre consultato nell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate i valori immobiliari dichiarati a seguito di compravendite registrate da gennaio dell'anno 2024 fino a luglio dell'anno 2025 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). A seguito di questa indagine lo scrivente ha trovato n. 6 schede di compravendite dichiarate di immobili con caratteristiche analoghe (categorie catastali A/7) ed ubicati all'interno di un area avente un raggio di ricerca di 600 metri dal bene in oggetto. Dall'analisi effettuata sulle suddette schede di compravendite dichiarate risulta che il valore medio di vendita è di **€/mq 725,00**.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$(€ 875,00 + € 691,00 + € 725,00) / 3 = €/\text{mq } 763,66$ arrotondato a **€/mq 765,00**.

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per le abitazioni e qui di seguito indicati:

– STATO DI CONSERVAZIONE: da ristrutturare	0,90
– LUMINOSITA': luminoso	1,05
– ESPOSIZIONE E VISTA: esterna	1,05
– ETA' EDIFICIO: oltre 40 anni (stato scadente)	0,85
– RISCALDAMENTO: autonomo	1,05
COEFFICIENTE CORRETTIVO:	0,88

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

$(€/\text{mq } 765 \times 0,88) = €/\text{mq } 673,20$ arrotondato a **€/mq 675,00**.

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

Per cui: **(mq 147,00 x €/mq 675,00) = € 99.225,00** arrotondato a **€ 99.200**.

Pertanto, sulla base dei dati reperiti dallo scrivente, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 99.200,00 (diconsi euro novantanovemiladuecento/00)**.

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

- Costi per regolarizzazione catastale: **€ 300,00**
- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: **€ 10.000,00**
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: **€ 200,00**

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 10.500,00.**

$$V = (\text{€ } 99.200,00 - \text{€ } 10.500,00) = \text{€ } 88.700,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 88.700,00 (euro ottantottomilasettecento/00).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che i beni vengono trasferiti con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.
Pertanto: $(\text{€ } 88.700,00 - \text{€ } 4.435,00) = \text{€ } 84.265,00$ arrotondato a **€ 84.300,00 (dicansi euro ottantaquattromilatrecento/00).**

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

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

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 Verbale di accesso ai luoghi di causa

ALLEGATO 2 Planimetria stato reale dei luoghi

ALLEGATO 3 Inquadramento territoriale

ALLEGATO 4 Documentazione fotografica

ALLEGATO 5 Documentazione catastale

ALLEGATO 6 Documentazione ipotecaria

ALLEGATO 7 Documentazione notarile

ALLEGATO 8 Documentazione edilizio urbanistica

ALLEGATO 9 Certificati anagrafici

ALLEGATO 10 Quotazioni e riferimenti immobiliari



ALLEGATO 11 Avvisi di deposito alle parti

Palermo, data 01/11/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Giuseppe Licata di Baucina

