

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 373/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Ing. Monica Donato



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 373/2023

CREDITORE PROCEDENTE ORTLES 21 S.R.L.

contro

DEBITRICE ESECUTATA



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCO REINA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



Villetta sita nel Comune di Monreale (Pa), Via Esterna Cozzo del Pigno n° 1, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto del Comune di Monreale (Pa), nel foglio di mappa 46, particella 143 sub. 3 e particella 1444 sub. 1 graffata con la particella 143 sub. 4



Esperto stimatore: Arch. Ing. Monica Donato
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 20 Ottobre 2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Ing. Monica Donato, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n° 2351 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 20 Ottobre 2024 la sottoscritta 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. Marco Reina, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 31 Ottobre 2024.

Poiché nelle date del 21 Novembre, 29 Novembre e 16 Dicembre 2024, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile pignorato, in quanto l'esecutata non si è mai presentata sui luoghi (le raccomandate inviate dall'Avv. Marco Reina, nella qualità di Custode Giudiziario, non sono mai state consegnate, in quanto giacenti presso gli uffici delle Poste Italiane S.p.A. di appartenenza della).

In data 18 Dicembre 2024, ai seguito di richiesta formulata dall'Avv. Marco Reina, nella qualità di Custode Giudiziario, il Sig. Giudice emetteva il provvedimento ai sensi degli artt. 560 e 68 c.p.c., in cui si autorizzava l'accesso con l'ausilio della Forza Pubblica.

Successivamente, in data 13 Gennaio 2025, il Sig. Giudice dell'esecuzione immobiliare in esame, Dott. Fabrizio Minutoli, è stato sostituito con il Sig. Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida.

In data 09 gennaio 2025, alle ore 9,30, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario, l'Arma dei Carabinieri della Stazione di Pioppo, gli Agenti della Polizia Locale del Comune di Monreale e del fabbro.

In detta occasione, i Carabinieri hanno fornito un recapito telefonico della (rinvenuto attraverso il proprio sistema informatico).



Tramite il suddetto numero di cellulare, è stata raggiunta la _____ che ha manifestato la propria disponibilità a recarsi sul posto, che è avvenuto verso le ore 11,15 circa della stessa mattinata.

Considerato che all'interno del cespite sono stati rinvenuti beni mobili estranei alla procedura esecutiva immobiliare in esame, visto l'art. 560 c.p.c., il Custode Giudiziario Avv. Marco Reina, ha intimato alla _____ di togliere i beni mobili presenti all'interno del compendio pignorato, assegnandole termine fino al giorno 20 Febbraio 2025, giorno in cui è avvenuto l'immissione in possesso materiale e giuridico dell'immobile pignorato: erano presenti altresì l'Arma dei Carabinieri, gli Agenti della Polizia locale ed il fabbro.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile sito nel Comune di Monreale(Pa), Via Esterna Cozzo del Pigno n° 1.

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

- piena proprietà di una villetta, sita nel Comune di Monreale (Pa), via Esterna Cozzo del Pigno n°1, piano terra, censito al C.F. del Comune di Monreale (Pa) al foglio di mappa 46, particella 143 sub. 3, categoria catastale C/6, classe 9 superficie cataatele mq. 23,00 e particella 1444 sub. 1 graffata con la particella 143 sub. 4, categoria catastale A/7, classe 3, numero vani catastali 7,5, superficie catastale mq. 131,00.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 02 Marzo 2009 in notaio Mario Alessi Rep. 57913 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 03 Marzo 2009 ai nn. 18919/13370 da potere di

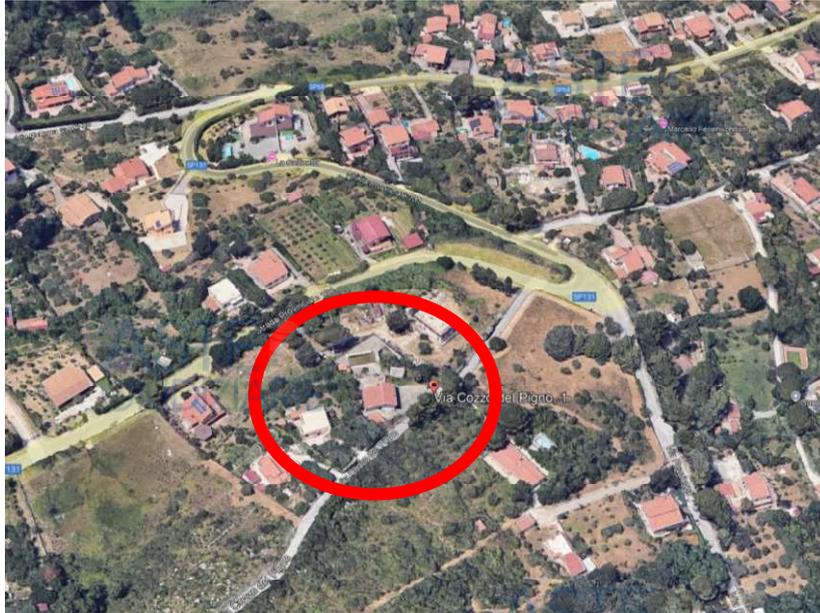
●, nato a Messina il 21 Maggio 1929, cod. fisc. _____ **(All. 1).**

Dati catastali:

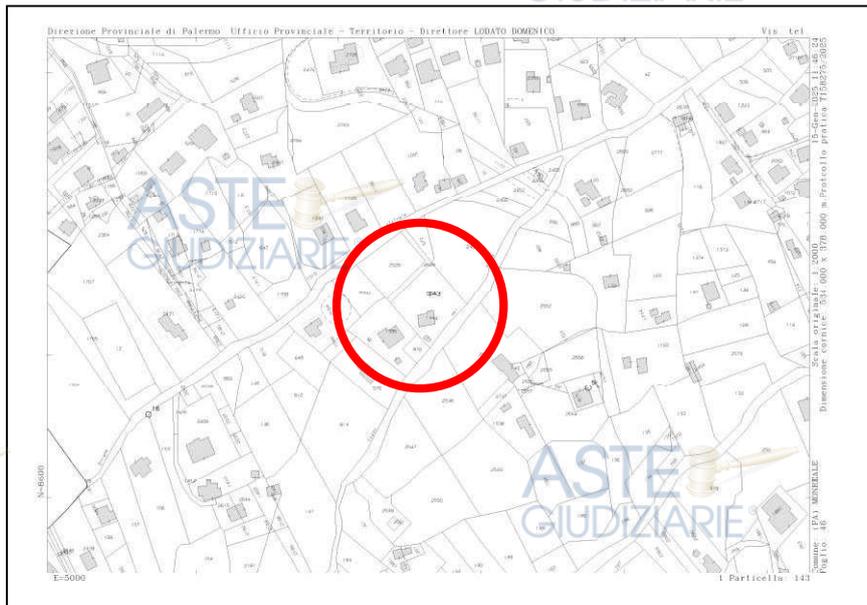
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2 e 3).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 5), riscontrando difformità tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da una villetta centrale, n° 1 dependance, n° 1 garage, n° 1 piscina con annesso w.c./cucinino e n° 1 locale tecnico/ripostiglio all'interno del quale si trovano il motore della piscina e n° 1 riserva idrica interrata, censiti al C.F. del Comune di Monreale (Pa), al foglio di mappa 46, particella 143 sub. 3, categoria catastale C/6, classe 9 superficie catastale mq. 23,00 (garage) e particella 1444 sub. 1 graffata con la particella 143 sub. 4 (villino e dependance), categoria catastale A/7, classe 3, numero vani catastali 7,5, superficie catastale mq. 131,00 (villetta e dependance).

Tipologia: villetta

Ubicazione: Via Esterna Cozzo del Pigno n° 1 – Monreale (Pa)

Caratteristiche strutturali: realizzata in c.a.

Accessi: cancello pedonale e cancello carrabile posti sulla Via Esterna Cozzo del Pigno n°1 – Monreale (Pa)





Confini: a Nord-Est con la particella 2459, a Sud-Est con la Strada vicinale Via Esterna Cozzo del Pigno, a Sud-Ovest con le particelle 876 e 1386 e a Nord-Ovest con la particella 2529.

Pertinenze: garage, piscina e n° 2 locali tecnici (locale motori piscina e riserva idrica)

Dotazioni condominiali: nessuna



Composizione interna:

il corpo centrale (villetta) ha ingresso principale previo accesso ad una veranda, il suo interno è composto da n° 1 salone, n° 3 camere da letto, n° 1 w.c., n° 1 cucina e n° 1 disimpegno; la dependance è composta da un unico vano e n° 1 w.c. ; il locale tecnico/ripostiglio è composto da n° 1 vano all'interno del quale si trova il motore della piscina e la riserva idrica interrata; adiacente alla piscina, è stata realizzato un angolo cucina con doccia e locale w.c.

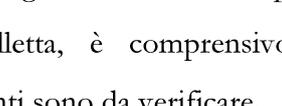


Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

L'immobile risulta essere disabitato da diversi anni e si trova in stato di abbandono; gli immobili ubicati all'interno del lotto, presentano alcune crepe nei muri perimetrali e la vegetazione risulta essere incolta.

La piscina è coperta da telo adatto a prevenire e scongiurare situazioni di pericolo per terzi.

L'impianto elettrico posto all'interno della villetta, è comprensivo del salva-vita: considerando lo stato di abbandono, tutti gli impianti sono da verificare.



Attestato di prestazione energetica: no.



Fotografie dei luoghi



Foto n. 1: Ingresso alla villa

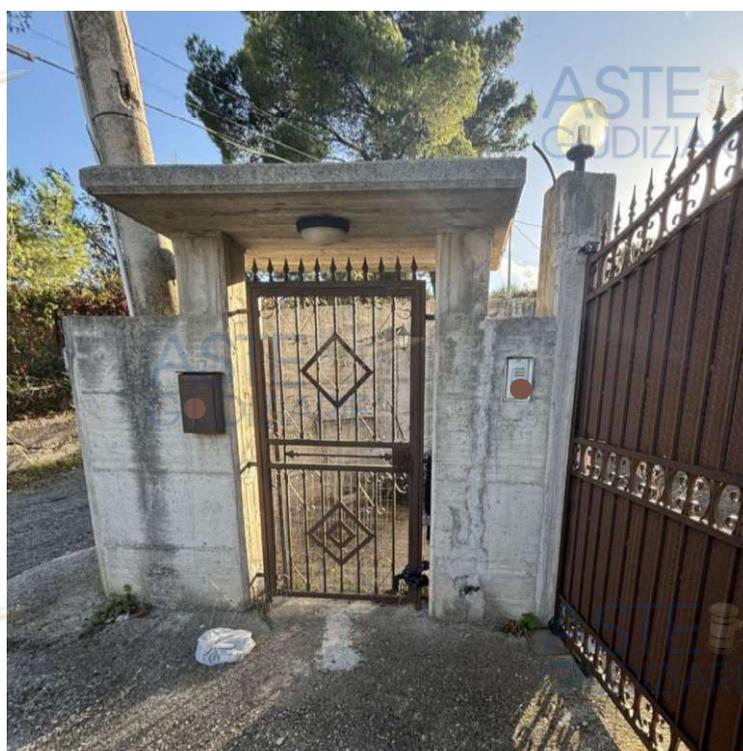


Foto n. 2: cancello pedonale





Foto n. 3: prospetto frontale



Foto n.4: ingresso villa



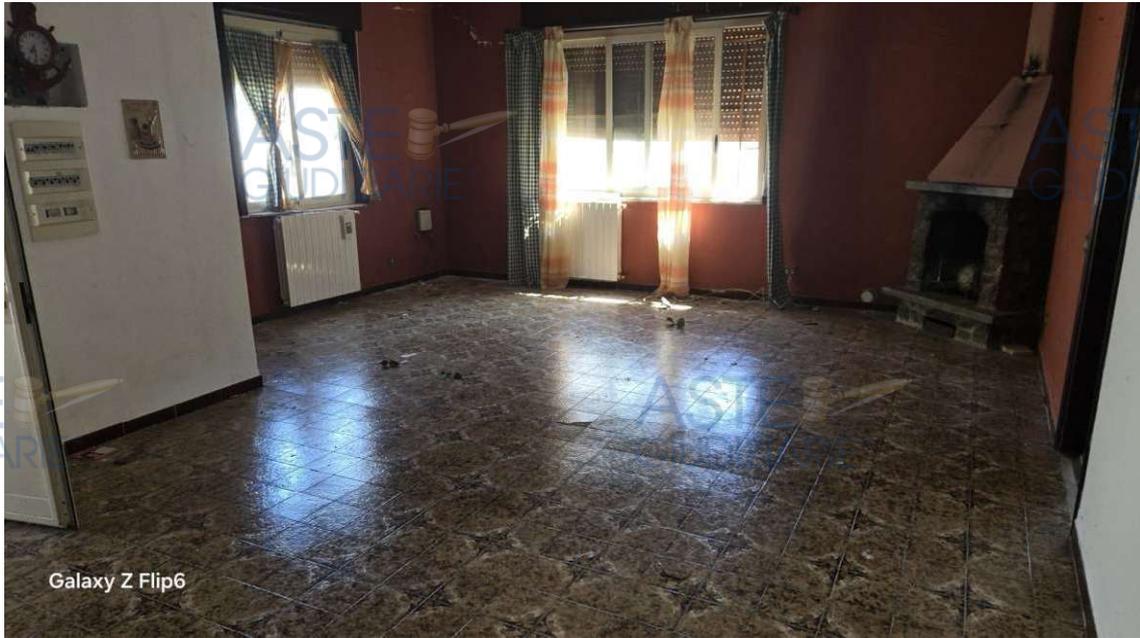


Foto n. 5: cucina



Foto n. 6: corridoio interno





Galaxy Z Flip6

Foto n. 7: salone



Foto n. 8: salone





Foto n. 9: camera da letto



Foto n. 10: w.c.





Foto n. 11: veranda



Foto n. 12: garage





Foto n. 13: prospetto laterale



Foto n. 14: retrospetto



Foto n. 15: scala d'accesso alla dependance, alla piscina ed al locale tecnico/ripostiglio



Foto n. 16: piscina, cucinino e w.c.





Foto n. 17: locale tecnico/rispostiglio (motori piscina e riserva idrica)



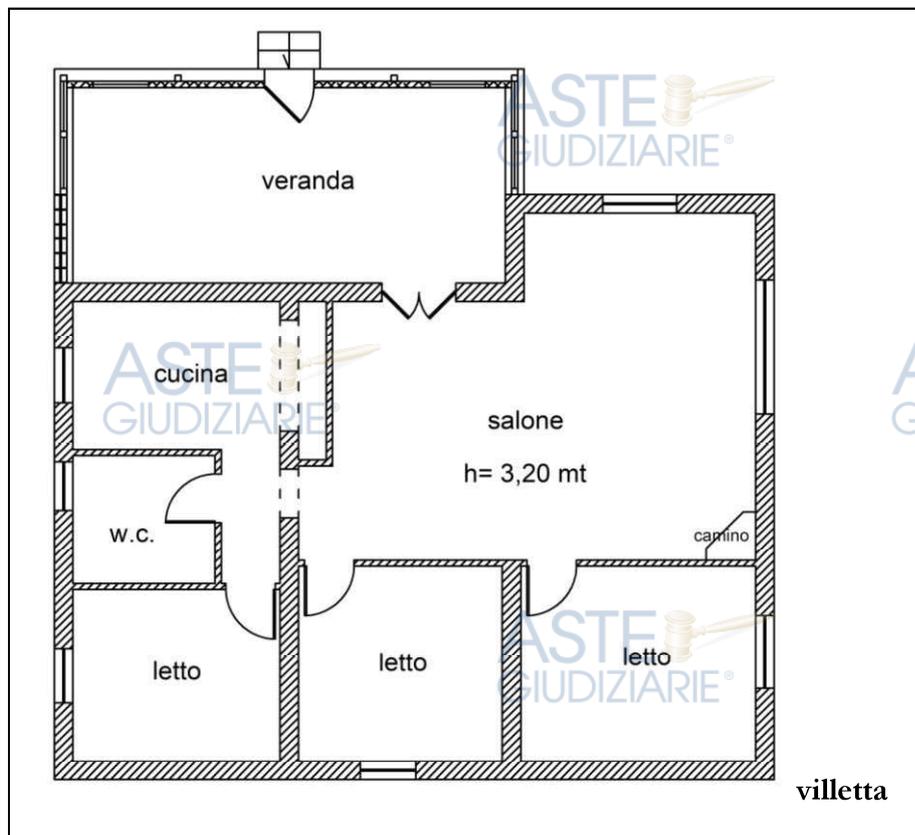
Foto n. 18: ingresso dependance

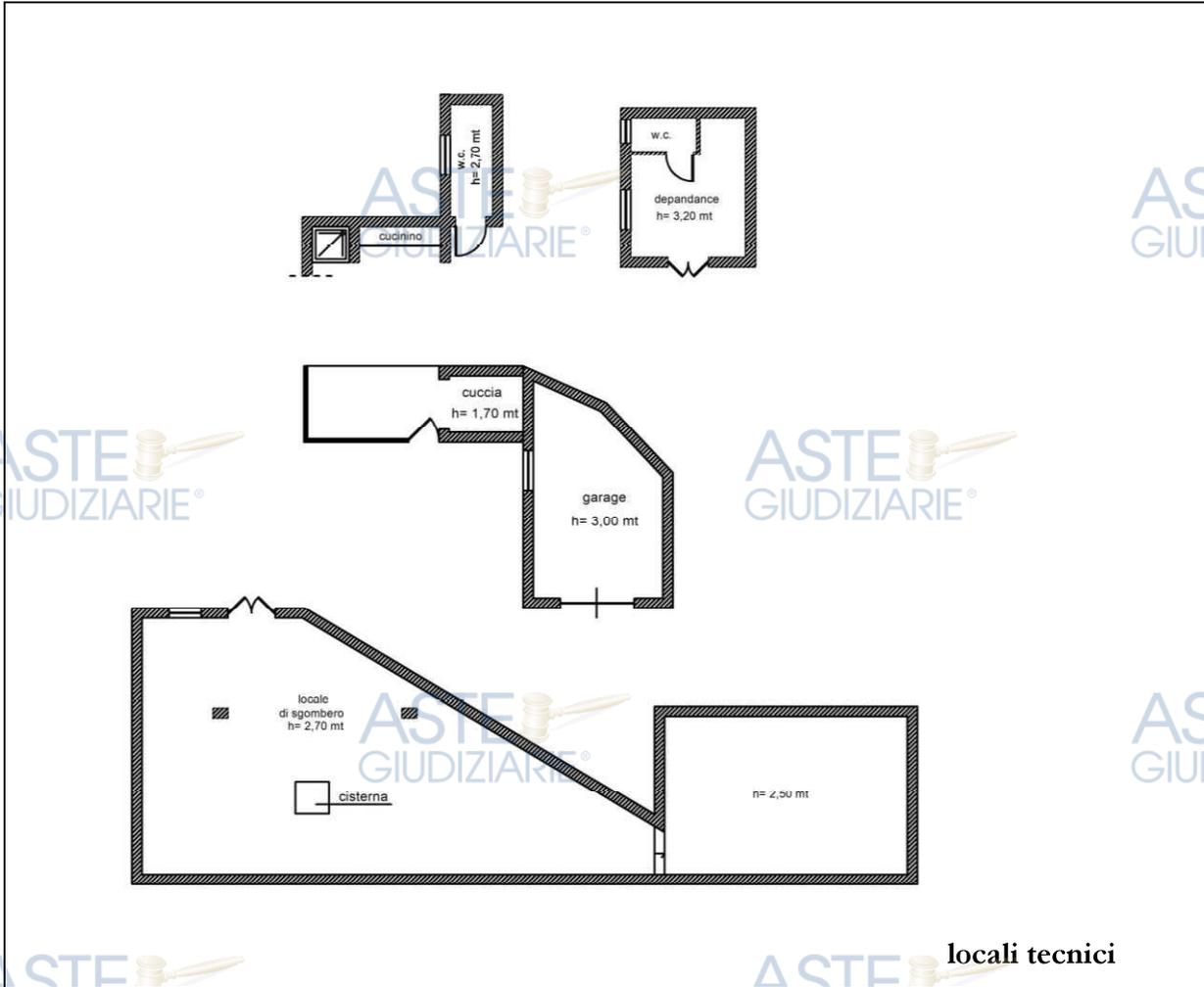




Foto n. 19: interno dependance

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (in allegato le planimetrie in scala
1:100)





Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: villetta superficie utile interna mq. 107,62

Superficie commerciale:

Villetta mq. 127,00

Locali tecnici:

Depandance: mq. 20,00

Garage: mq. 26,80

Locale w.c.: mq. 16,00

Locale tecnico/ripostiglio: mq. 138,20

mq. 201,00 **mq. 50,25**

terreno di pertinenza mq. 1.441,00

mq. 360,25

Totale mq. 537,50

Altezza utile interna:

Villetta	h= 3,20 mt.
Depandance:	h= 3,20 mt.
Garage:	h= 3,00 mt.
Locale motori piscina:	h= 3,00 mt.
Riserva idrica:	h= 2,70 mt.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Monreale (Pa), al foglio 46, particella 143, sub. 3 e particella 1444 sub. 1 graffata con la particella 143 sub. 4, via Esterna Cozzo del Pigno n° 1 piano T, così distinti:

- particella 143 sub. 3, cat.C/6, consistenza 23,00 mq (garage);
- particella 1444 sub. 1 graffata con la particella 143 sub. 4, cat. A/7, vani catastali 7,5, superficie catastale 131,00 mq (villetta e depandance).

Le visure catastali attuale (**All. 2 e 3**) e storica (**All. 4**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento depositato in data 04 Agosto 2023.

In data 20 Dicembre 2024 prot. n° 61406, ho inoltrato presso il Comune di Monreale (PA), una richiesta sull'esatta denominazione toponomastica dell'indirizzo dei beni in esame, ed in data 08 Gennaio 2005 prot. n° 1022, il Comune di Monreale (PA), mi ha inviato a mezzo pec, l'attestazione in cui viene riportato che l'indirizzo esatto è "Via Esterna Cozzo del Pigno" (**All. 6**)

Intestatari catastali dell'immobile: -- ..

Planimetria catastale: la planimetria catastale del sub. 3 (relativa al garage), depositata in data 29 Novembre 1985, risulta essere conforme allo stato del luogo, mentre la planimetria catastale del sub. 4 (comprendente sia la villetta che la depandance), risulta essere difforme nella ripartizione interna della villetta per una diversa distribuzione degli ambienti e per la realizzazione della veranda, posta davanti l'ingresso principale (non è stata regolarizzata),



inoltre la piscina, il locale tecnico/ripostiglio, il cucinino, il w.c. e la doccia esterna, non sono inseriti in mappa e non sono stati regolarizzati.

L'immobile ricade in "Zona VL2", per dette zone, l'Art. 15 delle Norme di Attuazione del PRG Edilizio del Comune di Monreale (Pa), attualmente in vigore, cita che *"...il lotto minimo non può essere inferiore a mq. 2.000,00..."*: considerando che il lotto in esame è esteso per mq. 1441,00 (inferiore alla dimensione del lotto minimo), la dependance, il locale w.c, il cucinino ed il garage, non potranno più essere regolarizzati, ma bensì dovranno essere demoliti (risultano volumi in più).

La piscina ed il locale tecnico/ripostiglio, invece, poiché sono interrati, potranno essere regolarizzati, anche la veranda potrà essere regolarizzata.

Per la regolarizzare delle difformità appena elencate, bisognerà presentare le seguenti istanze presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale (PA):

- C.I.L.A. Tardiva (per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna della villa e per le demolizioni dei corpi abusivi)
- Art. 20 regolarizzazione veranda
- Permesso di Costruire in Sanatoria (per la regolarizzazione della piscina e del locale tecnico/ripostiglio)

Successivamente si dovranno presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto del Comune di Monreale (Pa) le seguenti istanze:

- Tipo mappale (inserimento in mappa della piscina)
- Doc.Fa (per la nuova planimetria catastale).

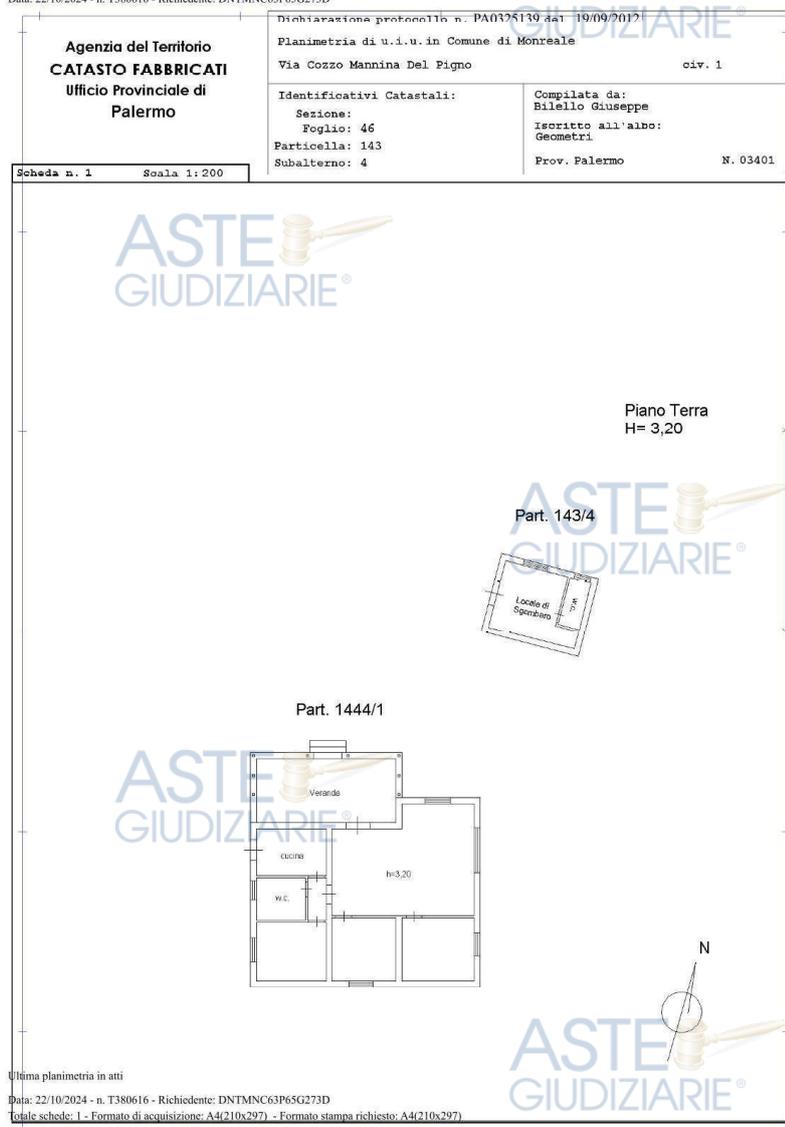
Dopo aver regolarizzato tutte le difformità, si dovrà presentare presso il Comune di Monreale (Pa), istanza di S.C.A. per ottenere l'abitabilità/agibilità.

I costi da sostenere saranno:

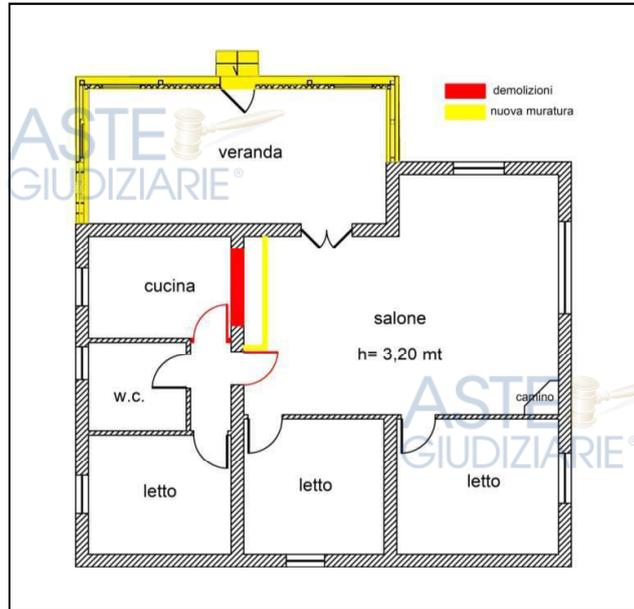
- | | | |
|--|----|-----------|
| • diritti istruttoria C.I.L.A. Tardiva | €. | 70,00 |
| • oblazione C.I.L.A. Tardiva | €. | 1.000,00 |
| • costo demolizioni | €. | 17.051,32 |
| • diritti istruttoria Art. 20 | €. | 60,00 |
| • oblazione art. 20 | €. | 1.287,50 |
| • diritti istruttoria PdCs | €. | 150,00 |

• costo di costruzione PdCs	€ 8.677,58
• diritti istruttoria S.C.A.	€ 150,00
• conformità impianti	€ 1.000,00
• onorario professionista per le istanze	€ 5.000,00
• Tipo mappale e Doc.Fa	€ 2.000,00
Totale	€36.446,40

Data: 22/10/2024 - n. T380616 - Richiedente: DNTMNC63P65G273D



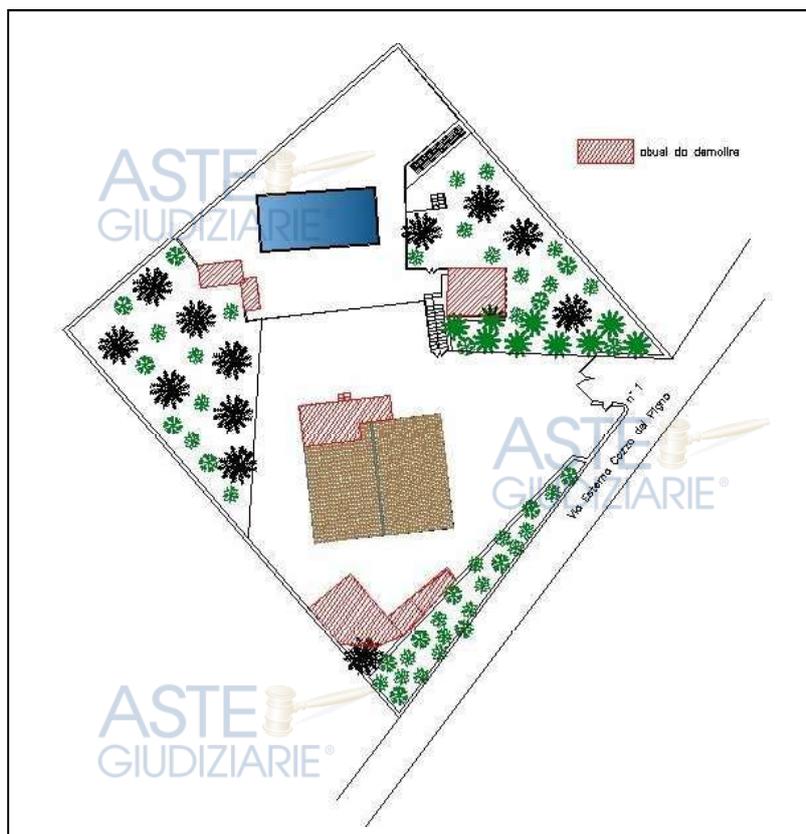
Estratto planimetria catastale della villetta (All. 7)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale della villetta (All. 8)



Rilievo attuale dello stato dei luoghi (All. 9)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla regolarizzazione urbanistica della villetta (All. 10)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO:

piena proprietà di un immobile di civile abitazione, ubicato in Monreale (Pa), via Esterna Cozzo del Pigno n° 1, piano terra.

Composto da:

- villetta centrale avente ingresso principale previo accesso da una veranda, n° 1 ampio salone, n° 3 camere da letto, n° 1 w.c. e n° 1 cucina, occupante una superficie totale di mq. 127,00;
- n° 1 dependance, composta da un unico vano ed n° 1 w.c. (nella planimetria catastale depositata viene riportata la dicitura "locale di sgombero"), occupante una superficie catastale di mq. 20,00;

- n° 1 garage, occupante una superficie catastale di mq. 26,80 anzicchè mq. 23,00 come riportato in visura.
- n° 1 piscina con annesso locale w.c., doccia ed angolo cucina esterno (piano cottura e lavello), occupante una superficie catastale di mq. 16,00
- n° 1 locale tecnico/ripostiglio (motore piscina e riserva idrica interrata (dalla capacità di lt. 50.000,00) occupante una superficie catastale di mq. 138,20.

Confinante a Nord-Est con la particella 2459, a Sud-Est con la strada vicinale Via Esterna Cozzo del Pigno, a Sud-Ovest con le parricelle 876 e 1386 e a Nord-Ovest con la parricella 2529.

Censito al C.F. al **foglio 46, particella 143, sub. 3 e particella 1444 sub. 1 graffata con la particella 143 sub. 4.**

L'immobile non è dotato di Licenza edile, nè del Certificato di abitabilità/agibilità.

Lo stato dei luoghi, non corrisponde allo stato riportato nella planimetria catastale attualmente depositata, per la seguente difformità:

- Diversa distribuzione interna nella villetta
- Veranda non regolarizzata
- Piscina e locali tecnici non regolarizzati

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 436.000,00 (euro quattrocentotrentaseimila/00)

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

La quota dell'intero in piena proprietà degli immobili pignorati p.lla 143/3 e p.lle 143/4 e 1444/1 graffate (ex p.lla 143/2 e p.lla 1444 graffate), è pervenuta alla

in virtù dell'atto di compravendita stipulato in data 02 Marzo 2009, rep. n° 57913/11995 dal Notaio Dott. Alessi Mario, trascritto a Palermo in data 03 Marzo 2009 ai nn°18919/13370 da potere di _____, nato il 21 Maggio 1929 a Messina, cod. fisc.



Al venditore _____, il terreno su cui insistono gli immobili, era pervenuto per acquisto fattone, con atto stipulato in data 04 maggio 1962 dal Notaio Bica Salvatore, rep. n° 57944 e trascritto in data 25 maggio 1962 ai nn° 16360/13145 da potere di _____, nato a Monreale il 16 Gennaio 1880 e _____, nato a Monreale il 10 Ottobre 1907.

Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, stipulato dal Notaio Ficani Maurizio in data 08 aprile 2010 rep. 65910/16363, la _____ . trasferiva al Sig.

(nato a Palermo il 14 Novembre 1985 cod. fisc. _____ e alla Sig.ra _____ (nata a Palermo il 28 Febbraio 1984 cod. fisc.

_____ la quota pari ad $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà ciascuno degli immobili siti in Monreale (Pa) foglio 46 particella 143 sub. 3 e particella 143 sub. 2 particella 1444 graffate (oggi p.lla 143 sub. 4 e p.lla 1444 sub. 1 graffate), riservandosi il diritto d'uso di abitazione, ed in data 12 Luglio 2021, con atto di risoluzione, stipulato dal Notaio Criscuoli Rosalia rep. n° 6111/3949, trascritto in data 04 agosto 2021 ai nn° 37749/4312, è stata revocata la donazione.

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

La costruzione è stata realizzata in mancanza di licenza edilizia.

In data 08 Aprile 1966 prot. n° 469, il _____ (ex proprietario), ha presentato presso il Comune di Monreale (Palermo), una richiesta di rilascio di licenza edile, relativa alla realizzazione di una costruzione di casetta rustica di tipo rurale, a cui è stato assegnato il numero di pratica "44".

Da visure espedito presso il Comune di Monreale, consultando il fascicolo edile, è emerso che tale particella non è mai stata integrata con la documentazione necessaria per ottenere il rilascio della licenza edile.

Essendo, però, stata realizzata antecedente al 1° Settembre 1967, la villetta risulta regolare a seguito della normativa urbanistica vigente all'epoca

Gli unici documenti presenti all'interno del fascicolo edile sono:

- Richiesta di rilascio della licenza edile a firma del _____ del 22 Giugno 1966;



- N° 2 elaborati grafici in scala 1:100 (che riportano una situazione planimetrica difforme da quella attualmente esistente);
- Attestazione di versamento sul c/c 146840 intestato alla BNL di £. 2.500.

La richiesta presentata nel 1966 dal Sig. _____ faceva riferimento alla sola villetta: la dependance, il cucinico esterno con w.c. ed il garage, sono stati realizzati successivamente.

L'immobile ricade in "Zona VL2", per dette zone, l'Art. 15 delle Norme di Attuazione del PRG Edilizio del Comune di Monreale (Pa), attualmente in vigore, cita che *"l'indice di densità edilizia fondiaria, non può superare lo 0,20 mc/mq ed il rapporto di copertura non può superare il 6%: inoltre il lotto minimo non può essere inferiore a mq. 2.000,00"*: considerando che il lotto in esame è esteso per mq. 1441,00, la veranda, la dependance, il cucinico esterno con il w.c. ed il garage, non potranno più essere regolarizzati, ma bensì dovranno essere demoliti (risultano volumi in più).

La piscina ed il locale tecnico/ripostiglio, poiché interrati, potranno essere regolarizzati.

Per la regolarizzare di tali difformità, bisogna presentare le seguenti istanze presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale (PA):

- C.I.L.A. Tardiva (diversa distribuzione interna villa e demolizioni)
- Permesso di Costruire in Sanatoria (regolarizzazione piscina e locale tecnico/ripostiglio)

Successivamente si dovranno presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto del Comune di Monreale (Pa) le seguenti istanze:

- Tipo mappale (inserimento in mappa piscina e locali tecnici)
- Doc.Fa (nuova planimetria).

Dopo aver regolarizzato tutte le difformità, si dovrà presentare presso il Comune di Monreale (Pa), istanza di S.C.A. per ottenere l'abitabilità/agibilità.

I costi da sostenere saranno:

- | | |
|--|-------------|
| • diritti istruttoria C.I.L.A. Tardiva | €. 70,00 |
| • oblazione C.I.L.A. Tardiva | €. 1.000,00 |
| • costo demolizioni | €17.051,32 |
| • diritti istruttoria Art. 20 | €. 60,00 |

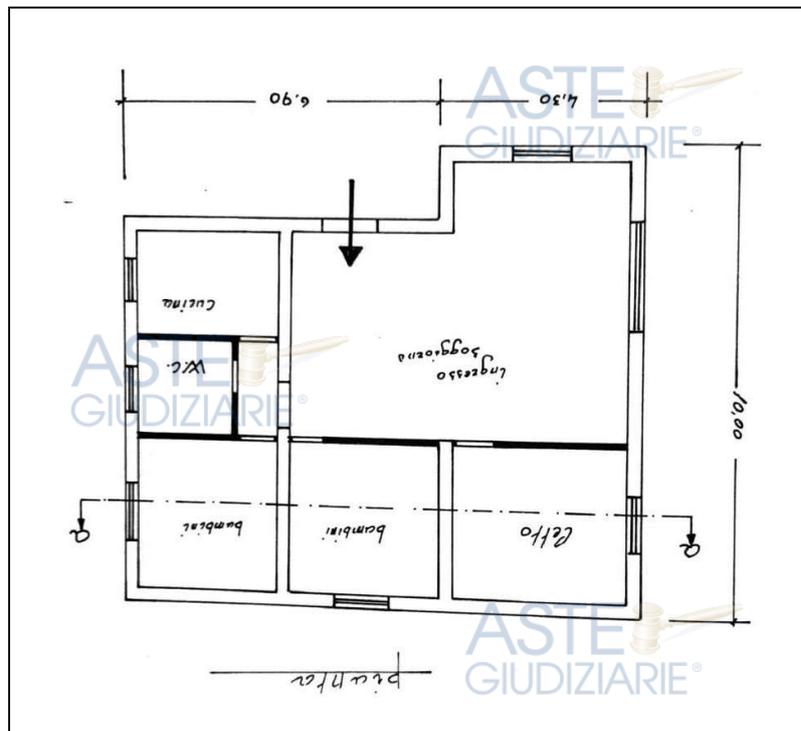


• oblazione art. 20	€. 1.287,50
• diritti istruttoria PdCs	€.. 150,00
• costo di costruzione PdCs	€. 8.677,58
• diritti istruttoria S.C.A.	€. 150,00
• conformità impianti	€. 1.000,00
• onorario professionista per le istanze	€. 5.000,00
• Tipo mappale e Doc.Fa	€. 2.000,00
Totale	€36.446,40

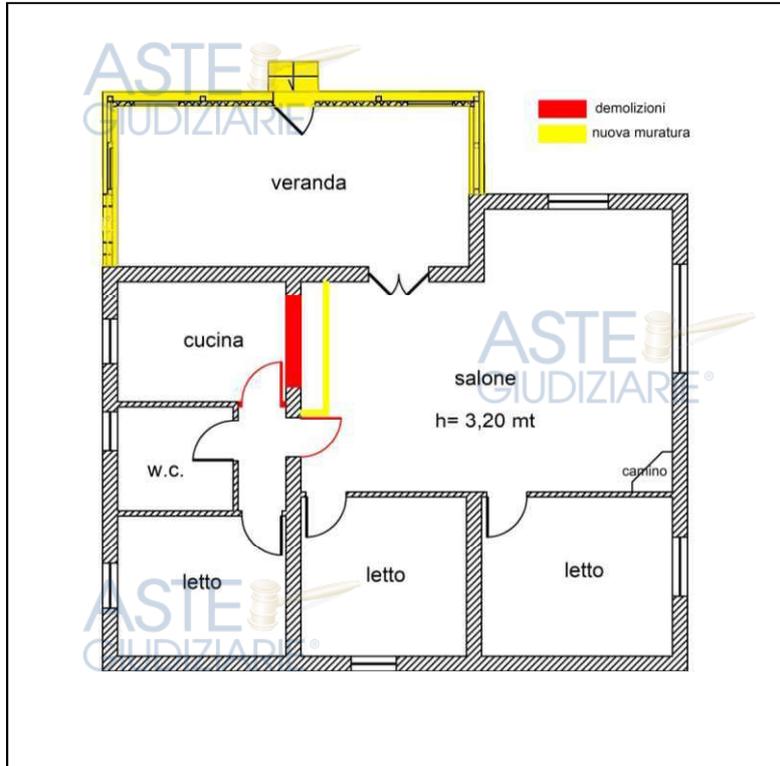
Il costo di costruzione per la regolarizzazione della piscina, è stato determinato sommando il valore del 10% del computo metrico estimativo da me redatto, moltiplicato per 8,84 (aliquota stabilita dal Comune di Monreale), ed infine moltiplicato per 2 poiché trattasi di opere in sanatoria, cioè:

$$((10\% \text{ di } \text{€}. 49.081,35) \times 8,84) \times 2 = \text{€}. 8.677,58$$

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.



Estratto grafico del progetto autorizzato



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

Le difformità relative alla dependance, al garage, al cucinino ed al w.c. esterni, non sono regolarizzabili per il seguente motivo: l'immobile ricade in "Zona VL2", per dette zone, l'Art. 15 delle Norme di Attuazione del PRG Edilizio del Comune di Monreale (Pa), attualmente in vigore, cita che *"per dette zone l'indice di densità edilizia fondiaria, non può superare lo 0,20 mc/mq ed il rapporto di copertura non può superare il 6%: inoltre il lotto minimo non può essere inferiore a mq. 2.000,00"*: considerando che il lotto in esame è esteso per mq. 1441,00, la veranda, la dependance, il locale riserva idrica, il locale piscina motori ed il garage, non potranno più essere regolarizzati, ma bensì dovranno essere demoliti (risultano volumi in più).

Pertanto, si dovrà procedere alla demolizione delle stesse ed al ripristino dello stato dei luoghi, sostenendo un costo pari ad €. 17.051,32 (euro diciassettemilacinquantuno/32).

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

L'immobile è attualmente in possesso della

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 34.446,40** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari ad **euro 2.000,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 09 Giugno 2025 (**All. 11**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici

- TRASCRIZIONE del 05 Ottobre 2023- Registro Particolare n° 48488 Registro Generale n° 37442 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Palermo Repertorio n° 4435
- ISCRIZIONE del 03 Marzo 2009 n° 18920/4051 di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 02 Narzo 2009 rep. n° 57914/11996 Notaio Alessi Mario

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

Il bene ricade non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato dall'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

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

Non esiste un Condominio.

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

Criterio di stima

Dalle caratteristiche dei beni esaminati, si è ritenuto opportuno effettuare la stima sulla base del metodo sintetico; pertanto è stato necessario rilevare dal mercato una scala di valori ed identificare il livello a cui potessero riferirsi i beni da stimare.

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima mediando i valori acquisiti con le seguenti valutazioni:

- indagini di mercato,
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate
- indagine con comparabili

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **506,00 mq** così calcolati:

TEBELLA SUPERFICI COMMERCIALI			
immobile	mq	quota	mq
villetta	127,00		127,00
dependance	20,00	1/4	5,00
garage	26,80	1/4	6,70
w.c e cucinino	16,00	1/4	4,00
riserva idrica	138,20	1/4	34,55
terreno	1.441,00	1/4	360,25
		totale	537,50



Valutazione indagini di mercato:

Il mercato delle compravendite, per immobili dei tipi in esame, ubicati in zona simile ed aventi le stesse caratteristiche e rifiniture, segnala:

€/mq. 900,00 - €/mq. 1.300,00

mediando i due valori commerciali sopra citati, si ottiene:

€/mq. 1.100,00

per cui la stima del bene in oggetto sarà:

€/mq. 1.100,00 x mq. 537,50 = **€. 591.250,00**

Valutazione da banca dati dell'Agenzia delle Entrate:

L'Agenzia dell'Entrate, fornisce una banca dati contenenti le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Secondo tale classificazione, l'immobile sorge in una zona definita fascia semicentrale "Espansione centro storico", con destinazione "residenziale", semestre 2 anno 2022, stato conservativo "normale", segnala:

€/mq. 600,00 - €/mq. 900,00

Ma le quotazioni OMI non comprendono i villini con piscine, per cui si utilizzerà il valore massimo di

€/mq. 900,00



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: PALERMO

Comune: MONREALE

Fascia/zona: Suburbana/LOC.GIACALONE-PEZZINGOLI-CACULLA-BARONE-CELSI-

Codice zona: E4

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	530	L	1,5	1,6	L
Box	Normale	280	400	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Normale	600	900	L	1,9	2,6	L

per cui la stima del bene in esame, secondo la tabella O.M.I. sarà:

$$\text{€/mq. } 900,00 \times \text{mq. } 537,50 = \text{€. } 483.750,00$$

Valutazione indagini con comparabili:

Sulla base dei dati reperiti da indagini di mercato di compravendita in zone limitrofe, per abitazioni in villini, forniti dal sito "STIMATRIXCITY", per la ricerca di atti di compravendita e di comparabili effettuati nella stessa zona ed aventi caratteristiche similari, è sono emersi i seguenti atti:

- a circa 4,00 km, appartamento in villa (residensiale) senza piscina, Via Anna Frank, esteso mq. 397,00, venduto nel mese di Marzo 2023 ad €. 198.500,00 (€/mq. 500,00)
- a circa 9,50 km, villa estesa per mq. 529,00, senza piscina, Via Ai Villini S. Isidoro, venduta nel mese di Luglio 2019 ad €. 529.000,00 (€/mq. 1.000,00)
- a circa 10,00 km, villa Via Frate Pasquale sarullo, senza piscina, esteso per mq. 407,00, venduta nel mese di Marzo 2021 ad €. 508.750,00 (€/mq. 1250,00)

mediando i valori sopra citati, si ottiene:

€.	198.500,00
€.	529.000,00
€.	508.750,00
Totale	€1.236.250,00

$$\text{€. } 1.236,250:3 = \text{€. } 412.083,33$$

Determinazione della scala dei prezzi noti

Le stime effettuate attraverso i tre metodi di stima sopra citate, hanno prodotto le seguenti valutazioni:

- | | | |
|-----------------------------------|----|--------------|
| • indagine di mercato | €. | 591.250,00 |
| • banca dati Agenzia dell'Entrate | €. | 483.750,00 |
| • indagine con comparabili | €. | 412.083,00 |
| Totale | €. | 1.487.083,00 |

mediando tali valori avremo:

$$\text{€. } 1.487.083,00 : 3 = \text{€. } 495.694,33$$



Sulla base dei dati reperiti da indagini di mercato di compravendita in zone limitrofe, per abitazioni in villini, dalle valutazioni di banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e da atti di compravendita comparativi, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 495.694,33.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 34.446,40 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 2.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 36.646,40**

$V = € 495.694,33 - € 36.646,40 = € 459.047,93$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 459.047,93 (quattrocinquantanovezeroquarantasetta/93euro).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$€ 459.047,93 - 5\% \text{ pari a } € 22.952,36 = € 436.095,57$ (che si arrotondano in **€ 436.000,00**)

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

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata** è pari a **euro 436.000,00**: non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.



ELENCO ALLEGATI: (inserire tra gli allegati tutta la documentazione fotografica e i grafici riportati nel testo della relazione)

- | | |
|-------------|--|
| ALLEGATO 1 | Atto di compravendita |
| ALLEGATO 2 | Visura catastale sub. 3 |
| ALLEGATO 3 | Visura catastale sub. 4 |
| ALLEGATO 4 | Visura catastale storica |
| ALLEGATO 5 | Foto "Stimatrix" |
| ALLEGATO 6 | Attestazione Comune esatto indirizzo |
| ALLEGATO 7 | Planimetria catastale sub. 4 |
| ALLEGATO 8 | Rilievo stato dei luoghi sub. 4 con evidenziato le difformità |
| ALLEGATO 9 | Rilievo stato dei luoghi attuale |
| ALLEGATO 10 | Rilievo stato dei luoghi attuale con evidenziato le difformità |
| ALLEGATO 11 | Ispezione ipotecaria attuale |

Palermo, 17 Giugno 2025

L'ESPERTO STIMATORE

