



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**



**PROCEDURA ESECUTIVA N. 388/2021 R.ES.**



**LOTTO N.3**

**INTERA PIENA PROPRIETÀ DEL LOTTO DI TERRENO**  
**CON FABBRICATO SITO A MONREALE, CONTRADA**  
**BILLIEMI**



**GENNAIO 2024**



**L'ESPERTO STIMATORE**  
**DOTT. ING. CINZIA DESI**



---

**Dott. ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 - 90144 Palermo**  
**tel. 091/307339 347/2562698 [cinzia.desi@ordineingpa.it](mailto:cinzia.desi@ordineingpa.it)**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 388/2021 R.G.E.**

**RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N.3**

**1. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO**

Intera piena proprietà del lotto di terreno con fabbricato sito a Monreale, contrada Billiemi.

Individuato al catasto terreni di Monreale al foglio 69 particella 133, 155 e 219 ed al catasto fabbricati di Monreale foglio 69 particella 899 sub 1.

Confina a sud - ovest con strada interpoderale, a sud est con proprietà (*omissis*) (particella 168) e proprietà (*omissis*) (particella 135), a nord ovest con proprietà (*omissis*) (144 e 126) e a nord – est con proprietà (*omissis*) (particella 134).

**2. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Il lotto è sito in contrada Billiemi, zona agricola ricadente in territorio di Monreale, ma posta a sud est del paese di Partinico. Vi si giunge percorrendo per circa 2,7 km la Strada Provinciale n.2 dalla Strada Statale 186 e poi una strada asfaltata e poi una strada interpoderale, per circa 850 metri.

La strada interpoderale, posta in declivio, è delimitata all'ingresso da un cancello, e si presenta in terra battuta.





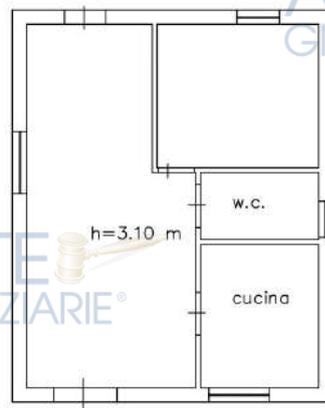
L'appezzamento di terreno, di superficie catastale pari a 5.259,00 m<sup>2</sup>, ha forma e morfologia irregolare, all'ingresso pressoché pianeggiante e poi in declivio, è incolto e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea.







E' presente un fabbricato ad una elevazione fuori terra con copertura piana, realizzato in muratura incoerente, composto da un soggiorno, una camera, cucina e servizi igienico, per una superficie coperta complessiva pari a 54,50 m<sup>2</sup> circa ed altezza interna pari a 3,10 metri.



L'immobile non è definito: mancano tutte le finiture e gli impianti. Sono presenti vecchi infissi esterni ed interni: gli infissi esterni di tipo metallico, corredati di grate, sono in stato di ossidazione e hanno i vetri rotti.

Lo stato di manutenzione ed uso è pessimo: la struttura è interessata da fenomeni di importante degrado strutturale tali da renderlo inagibile, con lesioni passanti negli spigoli della muratura, armatura metallica a vista in stato di ossidazione e solai interessati da fenomeni di sfondellamento con laterizi già scoppiati o pericolanti.

Sono presenti anche fenomeni estesi di umidità nelle pareti.



SOGGIORNO





SOFFITTO DEL SOGGIORNO



CAMERA DA LETTO





CUCINA



SOFFITTO DELLA CUCINA





W.C.

Nel terreno sono abbandonati sfabbricidi e vecchi serbatoi in cemento amianto, non quantificabili perché nascosti dalla vegetazione.



### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è così censito:

- catasto terreni di Monreale foglio 69 particella 133, superficie 1.409 m<sup>2</sup>, qualità seminativo di classe 3, reddito dominicale 5,82 euro, reddito agrario 1,82 euro;
- catasto terreni di Monreale foglio 69 particella 155, superficie totale 2.039 m<sup>2</sup>, una porzione qualità uliveto di classe 2, superficie 1.838 m<sup>2</sup>, e porzione fabbricato urbano da accertare, superficie 201 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 9,49 euro, reddito agrario 7,79 euro;
- catasto terreni di Monreale foglio 69 particella 219, superficie 1.811 m<sup>2</sup>, qualità uliveto di classe 2, reddito dominicale 9,35 euro, reddito agrario 7,48 euro;
- catasto fabbricati di Monreale foglio 69 particella 899 sub 1, indirizzo contrada Billiemi piano Terra, categoria C/2, classe 6, consistenza 40 m<sup>2</sup>, rendita presunta, attribuita ai sensi dell'articolo 19 comma 1 del D.L. 78/2010, 74,37 euro.

I dati catastali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione del 15.10.2021 ai nn. 47167/36703 dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione in rettifica del pignoramento del 03.07.2023 ai nn. 33288/25897.

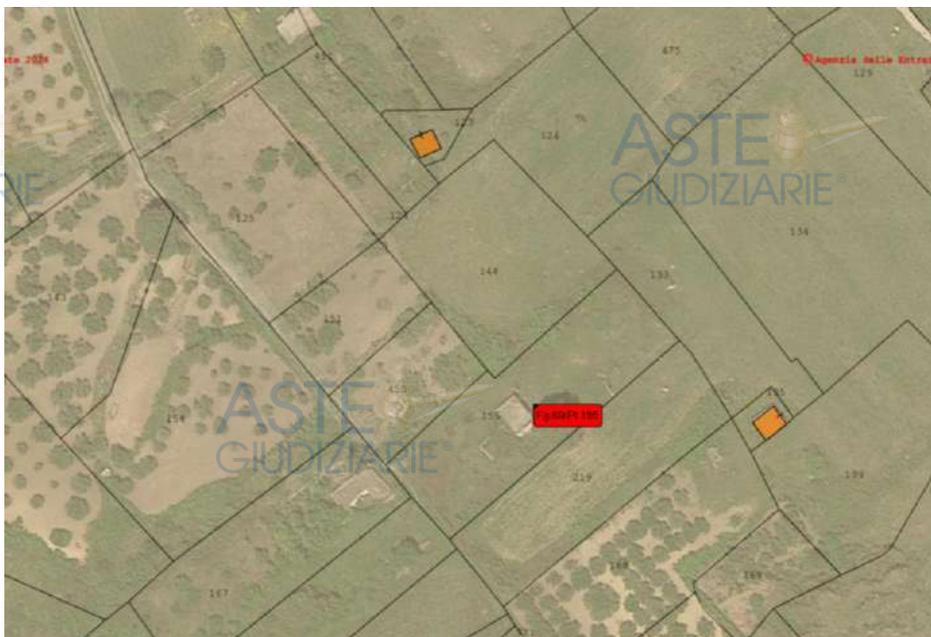
I terreni sono individuati con gli stessi dati catastali riportati nei rispettivi titoli di proprietà, ossia l'atto di compravendita del terreno del 22.06.1989 in notaio Alfredo Morreale e l'atto di donazione della nuda proprietà del 31.08.1995 in

notaio Salvatore Diliberto. Il fabbricato, ricadente sulla particella 155, è stato censito successivamente d'ufficio con pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02.07.2012, protocollo n. PA 100008 del 2012.

Il fabbricato non è conforme ai dati catastali in quanto è catastato come magazzino, mentre nella realtà è una abitazione. Essendo stato censito d'ufficio, non è presente la planimetria catastale, né è stato inserito nella cartografia catastale.

Si evidenzia anche le porzioni del bene individuate in catasto dalle particelle 133 e 219 sono ancora intestati catastalmente ai sigg.ri (*omissis*).

Il terreno è evidenziato nella sovrapposizione tra foglio di mappa e foto satellitare sotto riportata:



#### 4. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il terreno individuato dalla particella 155 del foglio 69 del catasto fabbricati di Monreale ed il fabbricato che vi insiste (originariamente non dichiarato e successivamente censito d'ufficio) individuato dalla particella 899 sub 1, appartengono al signor (*omissis*), come bene personale in quanto alla data di acquisto era celibe, per atto di compravendita del terreno del 22.06.1989 in notaio Alfredo Morreale, trascritto il 19.07.1989 ai nn. 29196/21858 in potere dai signori (*omissis*).

I terreni individuati dalle particelle 133 e 219 del foglio 69 del catasto fabbricati di Monreale appartengono al signor (*omissis*), come bene personale, per atto di donazione della nuda proprietà del 31.08.1995 in notaio Salvatore Diliberto, trascritto il 13.09.1995 ai nn. 32040/24403 in potere dai signori (*omissis*), e successivo consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso dei signori (*omissis*), avvenuto rispettivamente il 02.02.2004 e 03.06.2004.

## 5. REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

### 5.1 Titoli edilizi

Non risultano rilasciati titoli edilizi per il fabbricato.

### 5.2 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Monreale in data 10.10.2023 (in allegato alla presente), secondo il Piano Regolatore Generale adottato con le Deliberazioni Consiliari del 07.07.1977 n. 189 e 18.05.1978 n. 149 con le modifiche, prescrizioni e stralci di

cui al Decreto dell'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente del 09.08.1980 n. 213, il lotto ricade in zona territoriale omogenea "E".

### 5.3 Conformità urbanistica dell'immobile ed eventuale regolarizzazione amministrativa

Il fabbricato è stato realizzato in assenza del necessario titolo edilizio preventivo e, non essendo state rilasciate istanze di condono edilizio, non è conforme sotto il profilo edilizio urbanistico.

Non può essere regolarizzato avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge 47/85, in quanto non ne sussistono i presupposti, poichè le ragioni di credito della presente procedura sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio, legge 326/2003. Non può essere regolarizzato neanche avvalendosi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto non sussiste il requisito fondamentale della conformità urbanistica essendo la volumetria del fabbricato superiore a quella consentita nella zona territoriale urbanistica "E".

Non risultano pendenti domande di condono edilizio, né sono state emesse ordinanze di demolizione, come attestato dal dirigente dell'Aera V – Gestione del Territorio del Comune di Monreale in data 11.01.2024.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, il fabbricato deve essere demolito: i costi relativi alla demolizione comprensivo dei costi di conferimento a discarica, si stimano forfettariamente pari a 2.300,00 euro circa.

## 6. STATO DI POSSESSO



Alla data del sopralluogo, il bene era libero da persone.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO

### 7.1 Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- la demolizione del fabbricato abusivo non sanabile, i cui costi sono stati stimati complessivamente pari a circa 2.300,00 euro;
- l'eventuale affrancazione del terreno, gravato da livello a favore degli aventi diritto (già *(omissis)*), i cui costi non sono stimabili in assenza del titolo di apposizione del livello;
- l'aggiornamento catastale a seguito delle demolizioni dell'appartamento con soppressione dell'immobile individuato al catasto fabbricati, mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio di pratica DOCFA avvalendosi di un tecnico abilitato i cui costi sono stati stimati complessivamente pari a circa 600,00 euro.

### 7.2 Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle certificazioni notarili sostitutive redatte dal notaio Anna Maria Musotto agli atti e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie al 21.01.2024 effettuato dallo scrivente, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

- trascrizione del 15.10.2021 ai nn. 47167/36703 a favore di *(omissis)* e



contro(*omissis*) del verbale di pignoramento del 10.09.2021 dell'UNEP c/o Corte di Appello di Palermo, trascritto a Palermo il 15.10.2021 ai nn. 47167/36703 a favore di (*omissis*);

- trascrizione del 03.07.2023 ai nn. 33288/25897 di nota di pignoramento in rettifica, con la quale è stata rettificata la parte a favore che risulta (*omissis*).

#### 8. VERIFICARE SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE

Il lotto non insiste su suolo demaniale.

#### 9. EVENTUALI ALTRI PESI

Dalla visura catastale risulta che i terreni individuati al foglio 69 particelle 133 e 155 ed il fabbricato individuato al foglio 69 particella 899 sub 1 sono gravati da livello a favore di (*omissis*) e. Nei titoli di proprietà del debitore non risulta riportato alcun peso sui beni, ma i venditori/donanti dichiarano che essi sono liberi da qualsiasi canone, ipoteca o altro peso. Nell'atto di acquisto del 17.08.1971 in notaio Vincenzo Randisi, titolo di proprietà dei dante causa del debitore, i signori (*omissis*), è invece riportato che la particella 155 (e di conseguenza il fabbricato che vi insiste) è soggetto ad un canone annuo “*dovuto a chi di diritto*”, senza alcuna specificazione dell'importo. Dall'esame dei titoli di proprietà dei dante causa del debitore non è stato possibile rintracciare alcuna informazione sull'atto di costituzione del livello e sul relativo importo.



Non risulta dai titoli di proprietà, né dalle certificazioni notarili agli atti e successivo aggiornamento o dalla certificazione urbanistica, né dalla certificazione catastale, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene.

#### **10. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Dalla documentazioni in atti e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie al 21.04.2024, non risultano altri procedimenti in corso che interessano l'immobile in questione.

#### **11. VALUTAZIONE DEL LOTTO**

##### 11.1 Criterio di stima

Nell'effettuare la stima dell'immobile pignorato il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che presumibilmente assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. Tale valore, si sottolinea, è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per una contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della



stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. Vista la tipologia di bene da stimare e la sua destinazione agricola, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione in base al criterio sintetico.

Per determinare il valore di mercato unitario del bene si è fatto riferimento al valore di mercato unitario di terreni agricoli in zona, individuato attraverso indagini di mercato su siti immobiliari e pubblicazioni specifiche. Al valore così determinato sono stati applicati dei coefficienti correttivi per riportarlo alle peculiarità del lotto, nonché sono stati detratti di costi per la demolizione del fabbricato abusivo e non sanabile, i costi per la regolarizzazione catastale ed è stato applicato un deprezzamento per l'eventuale affrancazione. In ultimo è stato applicato un ulteriore deprezzamento per rendere più competitiva l'aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, come da specifico mandato del Giudice dell'Esecuzione.

#### 11.2 Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- Osservatorio dei Valori Agricoli del Comune di Monreale, pubblicato da EXEO Edizioni nel 2024 con valori riferiti all'anno 2023, che per terreni di tipo "incolto sterile" riporta i seguenti valori minimi e massimi  
800,00 euro/Ha – 1.500,00 euro/Ha;
- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, dai quali si individua un

valore unitario medio delle richieste per terreni in verde agricoli ubicati in territorio di Partinico – Monreale, in prossimità nella zona di interesse pari a 3,60 euro/m<sup>2</sup>.

Considerato che il terreno è incolto, non accessibile da mezzi carrabili, non è recintato la presenza di recinzione, considerata anche la giacitura pianeggiante, si è individuato un valore unitario pari a 1,70 euro/m<sup>2</sup>.

### 11.3 Determinazione della superficie commerciale

Nell'individuare la superficie commerciale del lotto, lo scrivente ha fatto riferimento alle superficie indicata in visura catastale dell'originaria particella del catasto terreni, pari a 5.259,00 m<sup>2</sup>.

### 11.4 Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato del bene, si stima in condizioni di "ordinarietà" pari a:

$$1,70 \text{ euro/m}^2 \times 5.259,00 \text{ m}^2 = 8.940,30 \text{ euro}$$

A detto valore si detraggono:

- i costi per la demolizione del fabbricato e la rimozione dei rifiuti anche in cemento amianto, stimati complessivamente pari a 3.000,00 euro circa;
- i costi per l'aggiornamento catastale, stimati pari a 600,00 euro circa;
- un deprezzamento del 15% per l'eventuale affrancazione del livello risultante dalla visura catastale;
- un deprezzamento del 5% per rendere più competitiva l'aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche

non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, come espressamente riportato nel decreto di nomina.

Quindi il più probabile valore dell'immobile, nello stato di fatto in cui versa, si stima pari a:

$(8.940,30 - 3.000,00 - 600,00) \text{ euro} \times 0,85 \times 0,95 = 4.312,29 \text{ euro}$

che si arrotonda a

**4.300,00 euro**

## 12. SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.3 Intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno di estensione catastale pari a 5.259,00 m<sup>2</sup> con fabbricato di superficie coperta pari a 54,50 m<sup>2</sup>, sito a Monreale contrada Billiemi,.

Individuato al catasto terreni di Monreale al foglio 69 particella 133, 155 e 219 ed al catasto fabbricati di Monreale foglio 69 particella 899 sub 1.

Confina a sud - ovest con strada interpoderale, a sud est con proprietà (*omissis*) (particella 168) e proprietà (*omissis*) (particella 135), a nord ovest con proprietà (*omissis*) (144 e 126) e a nord – est con proprietà (*omissis*) (particella 134).

Il fabbricato non è conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico e non è in alcun modo regolarizzabile.

Secondo lo strumento urbanistico vigente il lotto di terreni ricade in zona "E".

PREZZO BASE

**4.300,00 euro.**

### 13. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima:

1. la documentazione catastale: le visure catastali attuali e storiche e lo stralcio del foglio di mappa catastale;
2. la planimetria rappresentante lo stato di fatto del fabbricato;
3. la fotografia satellitare con l'ubicazione dell'immobile;
4. la sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale;
5. i titoli di proprietà;
6. il certificato di destinazione urbanistica del 10.10.2023 e l'attestazione dal dirigente dell'Aera V – Gestione del Territorio del Comune di Monreale in data 11.01.2024;
7. l'aggiornamento delle visure ipotecarie sugli immobili al 21.01.2024;
8. le fonti utilizzate per la stima: i valori dei terreni agricoli in territorio di Monreale estratti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli del Comune di Monreale, pubblicato da EXEO Edizioni nel 2024 e cinque annunci di vendite immobiliari;
9. documentazione fotografica: sedici fotografie del lotto;

Palermo, 22.01.2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Cinzia Desi

