

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 517/2024

Creditore procedente: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro

Debitore esecutato: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO SPATARO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

1_LOTTO UNICO:

Appartamento in corso di definizione, facente parte di un fabbricato in Condominio, sito nel Comune di Montelepre, via D n. 19 (località Madonna del Carmine), ubicato a terzo piano, composto da un unico grande vano allo stato grezzo; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Montelepre al foglio 2, particella 2030, sub 6, Cat. A/2, classe 5, vani 6, Via D n. 19, P.3.



ESPERTO STIMATORE: ARCH. SALVATORE NOTARO

PREMESSA

Con provvedimento del 5/2/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa VALENTINA IMPERIALE nominava il sottoscritto arch. SALVATORE NOTARO, iscritto all'OAPPC della provincia di Palermo al n. 3162 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 12/2/2025 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. LORENZO SPATARO, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 11/3/2025.

In data 5/5/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario. (all.n.1)

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.

La presente relazione, in particolare, riguarda il **lotto unico di vendita n. 1**

L'immobile del **LOTTO UNICO n. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

Piena proprietà di *Appartamento in corso di definizione, facente parte di un fabbricato in Condominio, sito nel Comune di Montelepre, via D n. 19 (località Madonna del Carmine), ubicato a terzo piano, composto da un unico grande vano allo stato grezzo; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Montelepre al foglio 2, particella 2030, sub 6, Cat. A/2, classe 5, vani 6, Via D n. 19, P.3.*

1.1 Diritti reali

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

Atto di compravendita, per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni, in Notaio Bica Vito del **26/6/2006 rep. n. 19703/7691**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 30/6/2006 nn. di reg. gen. 41509 reg. part. 21544 **da potere di** [REDACTED] nat. [REDACTED] a Montelepre (PA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e da potere di [REDACTED]

██████ nat ██████ a Montelepre (PA) in data ██████ C.F. ██████
(all.n.8)

1.2 Dati catastali

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (all.n.3)

1.3 Individuazione e ubicazione dell'immobile

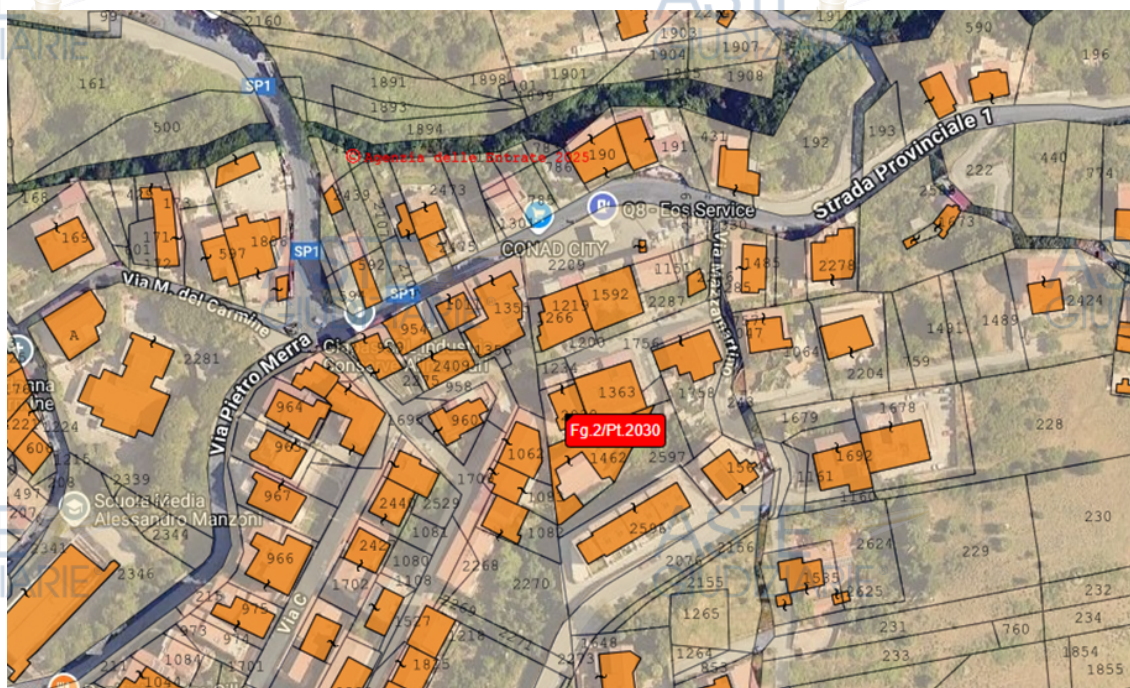
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale *Stimatrix forMaps*, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



ortofoto attuale tratta da Google Earth (all.n.4)



estratto di mappa catastale (all.n.4)



sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps (all.n.4)

QUESITO N. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E SUA DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto, nello stato di fatto in cui si trova, è costituito da un **appartamento**, rifinito in ogni sua parte, censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Montelepre (PA)**, al **foglio 2, particella 2030, sub 6**, cat. catastale **A/2**, classe **5**, consistenza **6 vani**, superficie catastale totale **153 m²**, totale escluse aree scoperte **145 m²**

2.1 Ubicazione dell'immobile e caratteristiche generali del contesto

Oggetto della presente relazione è una **unità immobiliare**, ad **uso residenziale**, ubicata in un edificio costituito da quattro livelli fuori terra.

L'edificio sorge nel comune di Montelepre (PA) in zona periferica rispetto al centro urbano, sul versante orientale della città. Tale area, in particolare dagli anni '70 del secolo scorso in poi, ha conosciuto un'espansione edilizia significativa caratterizzata dalla realizzazione di nuovi comparti residenziali, almeno in parte, privi di una pianificazione organica e coordinata.

Allo stato attuale, la zona si caratterizza per la forte presenza di edifici a destinazione d'uso residenziale che, nel loro insieme, costituiscono un tessuto edilizio di tipo elenca e di modesta qualità architettonica e tipologica, conferendo all'area una connotazione priva di peculiare identità urbanistica.

La zona risulta tuttavia servita da infrastrutture e viabilità locale, con disponibilità di servizi essenziali nelle aree limitrofe.



contesto urbano



via L. Pirandello



prospetto su via L. Pirandello

2.2 Descrizione del fabbricato (all.n.2)

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato realizzato tra il 1973 e il 1984.

La struttura verticale resistente del fabbricato è realizzata con sistema intelaiato a travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato, la cui muratura di tamponamento è composta da blocchi di calcestruzzo alleggerito a base di pomice.

Le strutture orizzontali sono costituite da solai misti del tipo in laterizio e cemento armato. La copertura è a falde con manto di tegole del tipo *coppo siciliano*.

I prospetti dell'edificio sono rifiniti con intonaco civile per esterni e si presentano in ottimo stato di conservazione generale.

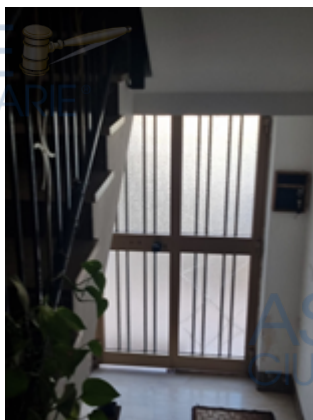
I serramenti esterni sono in alluminio, a taglio termico e muniti di vetro camera.

L'ingresso all'edificio, sulla via Luigi Pirandello (già via D), avviene per mezzo di un portone di alluminio prospiciente un'area esterna comune delimitata da una recinzione in ferro battuto, completa di cancello pedonale, collocata su un muretto di calcestruzzo rivestito di pietra naturale.

Il portone d'ingresso dell'edificio immette direttamente nel vano scala, pavimentato con piastrelle di marmo, dal quale si diparte la scala condominiale che conduce al primo, secondo e terzo piano dello stabile. La scala è realizzata in calcestruzzo di cemento armato con gradini rivestiti di lastre di marmo Billiemi, così come i pianerottoli di accesso alle diverse unità immobiliari dell'edificio. Il parapetto e relativo corrimano sono realizzati in metallo. Il vano scala, le cui pareti sono rifinite con intonaco civile, strato di finitura e tinteggiatura eseguita con pittura lavabile, risulta in buono stato di conservazione.



prospetto su via L. Pirandello



vano scala



scala condominiale

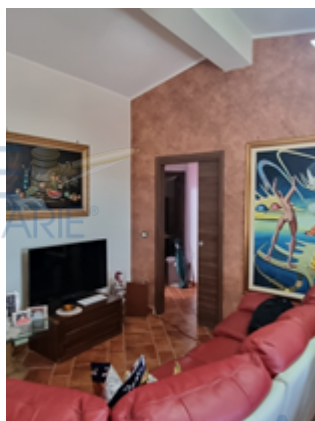
2.3 Descrizione del bene (all.n.2)

L'appartamento oggetto della presente relazione si trova al **piano terzo** dell'edificio sopra descritto. Ad esso si accede per mezzo della porta situata di fronte al punto di arrivo della rampa della scala condominiale sul pianerottolo di accesso al piano.

L'**appartamento** è **composto da** un ampio vano **ingresso/salone** al quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, da un **vano cucina** abitabile, accessibile direttamente dal salone per mezzo di una porta in legno a doppia anta scorrevole, da un **disimpegno**, accessibile dal vano cucina, che consente l'ingresso a un ampio **ripostiglio** e al **servizio igienico** sanitario secondario.



ingresso/salone



ingresso/salone



cucina

Un altro **disimpegno**, accessibile dal salone, consente l'ingresso ai **due** vani adibiti a **camere da letto**, al **servizio igienico** sanitario principale e a un secondo ampio **ripostiglio**.

L'appartamento è dotato di un **balcone** al quale si accede esclusivamente dal vano ingresso/salone, esposto ad ovest, di un **balcone**, che si sviluppa per l'intera lunghezza del fronte nord dell'appartamento, accessibile sia dal vano cucina sia dal servizio igienico sanitario secondario e un **balcone** accessibile esclusivamente dalla camera da letto padronale, esposta a sud.



cucina



camera da letto



camera da letto



servizio igienico



servizio igienico



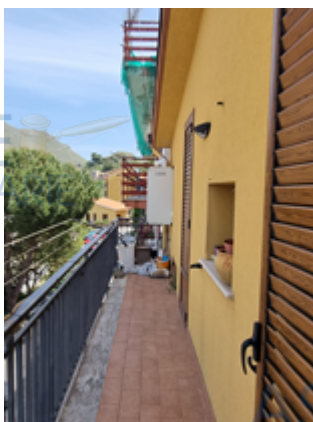
ripostiglio

L'appartamento è di ampia estensione, presenta un pianta regolare ed è dotato di buona luminosità, in tutti gli ambienti sono infatti presenti aperture che permettono di fruire di illuminazione diretta naturale adeguata alla destinazione d'uso.

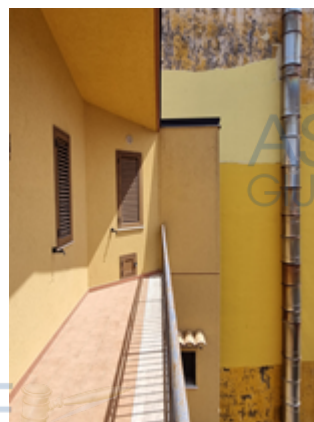
La pavimentazione è costituita da piastrelle di grès porcellanato del tipo commerciale, le pareti e il soffitto sono trattati con intonaco civile per interni, strato di finitura e tinteggiatura eseguita con pittura lavabile.



disimpegno



balcone prospetto nord



balcone prospetto ovest

Le pareti del vano cucina sono rifinite con intonaco civile per interni, strato di finitura e tinteggiatura eseguita con pittura lavabile. Gli elementi principali della cucina - basi, piani di lavoro e nicchie - sono realizzati in muratura e rivestiti di piastrelle di ceramica del tipo commerciale, così come la porzione di pareti dietro il piano cottura e i lavelli.

Entrambi i servizi igienici sono dotati di elementi del tipo standard e di rivestimenti in ceramica del tipo commerciale. I serramenti sono in alluminio a taglio termico, muniti di vetro camera. Nella seconda camera da letto è presente una finestra da tetto a falda del tipo *velux*. Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti sono sottotraccia. L'impianto elettrico non è dotato di certificazione di conformità ai sensi della *Legge n. 46/90* e *DM n. 37/2008*.

La produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria) avviene per mezzo di caldaia murale alimentata da gas metano. L'impianto idrico a collettore, gli impianti di scarico e di approvvigionamento di gas metano sono collegati alle reti municipali.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento il cui sistema è composto da caldaia murale alimentata da gas metano ed elementi scaldanti in alluminio pressofuso.

Nel vano ingresso/salone è installato un condizionatore a parete del tipo *monosplit* a pompa di calore completo di unità esterna.

Alla data del sopralluogo del 5/5/2025, alla semplice ispezione visiva, effettuata senza strumenti di misura e/o prove funzionali, gli impianti risultavano in regolare stato di funzionamento. Non è stata fornita dal debitore esecutato, proprietario dell'immobile, la documentazione obbligatoria attestante la regolare condizione d'uso degli impianti stessi (*DiRi_ Dichiarazione di Rispondenza per impianti installati prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08*)

L'immobile **non** è **dotato** di Attestato di Prestazione Energetica (**APE**) la cui redazione dovrà essere effettuata da un tecnico certificatore.

Tutte le finiture interne dell'immobile risultano in **buono stato di conservazione**. Nella seconda camera da letto, alla data del sopralluogo del 5/5/2025, si riscontravano nell'intradosso del vano finestra da tetto e in alcune zone del soffitto e delle pareti, fenomeni di formazione di *condensa superficiale* e conseguente presenza di *muffe* in corrispondenza dello strato di intonaco superficiale.

L'appartamento **confina** a **NORD** con **scala condominiale** distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 2 particella 2030 sub 2** e **corte comune esterna** distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 2 particella 2030 sub 1**, a **SUD** con **corte comune esterna** distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 2 particella 2030 sub 1**, a **EST** con **unità immobiliare** distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 2 particella 1363**, a **OVEST** con **scala condominiale** distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 2 particella 2030 sub 2** e **corte comune esterna** distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 2 particella 2030 sub 1**.

2.4 Dati metrico dimensionali riscontrati in sede di sopralluogo del 5/5/2025

La stima delle consistenze si basa sui criteri stabiliti dal *D.P.R. 138/98*.

Sono state calcolate sulla base dei rilievi metrici eseguiti nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 5/5/2025 e definite come segue:

- **Superficie utile o netta: 120,00 m²**

[determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle divisorie, inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto finestre, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi), e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spazio occupato dalle colonne e dei pilastri]

- **Superficie coperta o lorda: 134,00 m²**

(determinata dalla somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altri unità immobiliari o parti comuni per tutte le tipologie di superficie comuni e non)

- **Superficie commerciale: 142,00 m²**

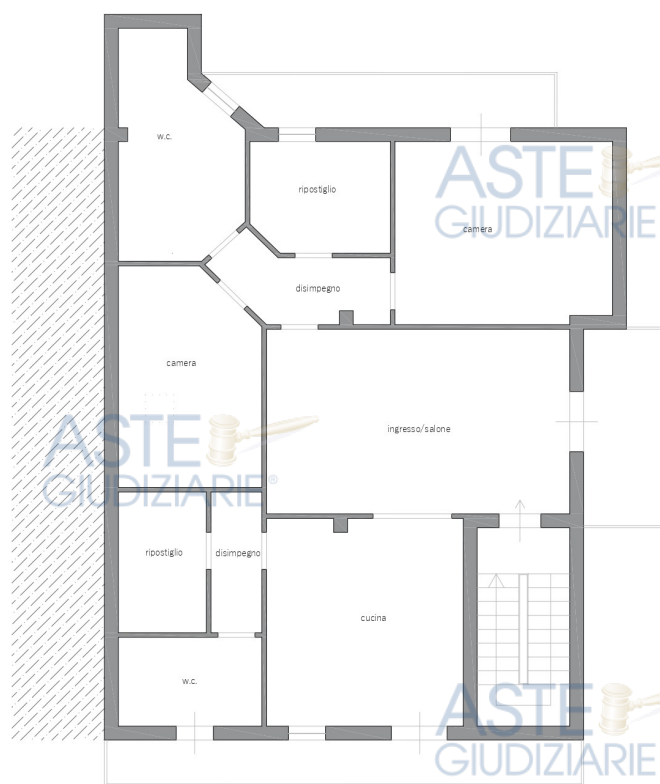
[determinata, nel caso di immobile ad uso residenziale, dalla somma delle superfici coperte, ove muri interni e perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e muri in comune nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini; delle

quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, porti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box)]

	superficie lorda m ²	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale m ²
vani principali e accessori diretti	134 m ²	1.00	134 m ²
balconi	27 m ²	30% fino a m ² 25 10% eccedenza 2 m ²	7.70 m ²

- Altezza utile netta: 2,80 m**

(distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari delle travi e delle capriate a vista)



via L. Pirandello

scala 1:100



planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi al 5/5/2025 (all.n.5)

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Montelepre (PA)**, al foglio **2**, particella **2030**, sub. **6**, via D n. 19, piano **3**, cat. **A/2**, classe **5**, Consistenza **6 vani**, Superficie catastale totale **153 m²**, Superficie catastale totale escluse aree scoperte **145 m²**

Le visure catastali attuale e storica (*all.n.3*), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto.

3.1 Intestatari catastali dell'immobile

██████████ nat. ████████ a PALERMO (PA) il ████████
██████████; Diritto di: **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni

3.2 Storia catastale dell'immobile

Dalla visura storica dell'unità immobiliare, alla data del 18/2/2025, essa risulta censita come di seguito riportato.

Dati identificativi:

Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**

Foglio **2** Particella **2030** Subalterno **6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**

Foglio **2** Particella **2030**

Classamento:

Rendita: **Euro 371,85**

Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **6 vani**

Foglio **2** Particella **2030** Subalterno **6**

Indirizzo:

VIA D n. 19 Piano 3

Dati di superficie:

Totale: **153 m²** ; Totale escluse aree scoperte : **145 m²**

Intestatari catastali

██

nat. ████████ a PALERMO (PA) il ████████

Diritto di: **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

16/02/1998*

Immobile attuale

Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**

Foglio **2** Particella **2030** Subalterno **6**

* COSTITUZIONE del 16/02/1998 in atti dal 16/02/1998 (n. 00380.1/1998)

Indirizzo

dal 16/02/1998 al 20/07/2010*

Immobile attuale

Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**

Foglio **2** Particella **2030** Subalterno **6**

VIA D n. 19 Piano 3

Partita: **1002111**

Busta mod.58: **436619**

* COSTITUZIONE del 16/02/1998 in atti dal 16/02/1998 (n. 00380.1/1998)

dal 20/07/2010 al 20/07/2010*

Immobile attuale

Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**

Foglio **2** Particella **2030** Subalterno **6**

VIA D n. 19 Piano 3

* ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/07/2010 Pratica n. PA0379069 in atti dal 20/07/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 34340.1/2010)

dal 27/07/2010*

Immobile attuale

Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**

Foglio **2** Particella **2030** Subalterno **6**

VIA D n. 19 Piano 3

* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2010 Pratica n. PA0393899 in atti dal 27/07/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35313.1/2010)

Dati di classamento

dal 16/02/1998 al 20/07/2010*

Immobile attuale

Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**

Foglio **2** Particella **2030** Subalterno **6**

Categoria **F/3**, Consistenza **0 m²**

Partita: **1002111**

Busta mod.58: **436619**

* COSTITUZIONE del 16/02/1998 in atti dal 16/02/1998 (n. 00380.1/1998)

dal 20/07/2010 al 27/07/2010*

Immobile attuale

Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**

Foglio **2** Particella **2030** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 371,85**

Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **6,0 vani**

* ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/07/2010 Pratica n. PA0379069 in
atti dal 20/07/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 34340.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

dal 20/07/2010 al 27/07/2011*

Immobile attuale

Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**

Foglio **2** Particella **2030** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 371,85**

Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **6,0 vani**

* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/07/2010 Pratica n. PA0393899 in atti dal
27/07/2010 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35313.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

dal 27/07/2011*

Immobile attuale

Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**

Foglio **2** Particella **2030** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 371,85**

Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **6,0 vani**

*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/2011 Pratica n. PA0349710 in atti dal
20/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47559.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015*

Immobile attuale

Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)**

Foglio **2** Particella **2030** Subalterno **6**

Totale: **153 m2**

*Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/07/2010, prot. n. PA0393899

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **MONTELEPRE (F544) (PA)** Foglio **2** Particella **2030** Sub. **6**

dal 16/02/1998 al 26/06/2006

1. [REDACTED]

nat[REDACTED] a MONTELEPRE (PA) il [REDACTED]

Diritto di: *Da verificare* **proprietari** **comunione legale** con [REDACTED]*

2. [REDACTED]

nato a MONTELEPRE (PA) il [REDACTED]

Diritto di: *Da verificare* **proprietari** **comunione legale** con [REDACTED]*

*COSTITUZIONE del 16/02/1998 in atti dal 16/02/1998 (n. D00380.1/1998)

dal 26/06/2006

1. [REDACTED]

nat[REDACTED] a PALERMO (PA) il [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni*

* Atto del 26/06/2006 Pubblico ufficiale BICA VITO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 19703 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare);

* Atto di Compravendita del 29 dicembre 1971, ricevuto dal notaio Vincenzo Marino di Partinico, ivi registrato il 10 gennaio 1972 al n. 58 e trascritto a Palermo il 7 gennaio 1972 ai nn. 606/407 da potere di [REDACTED];

* Atto di compravendita del 19 aprile 1974, ricevuto dal notaio Vincenzo Marino di Palermo, ivi registrato il 2 maggio 1974 al n. 9272 e trascritto a Palermo il 27 aprile 1974 ai nn. 17.015/14.085 da potere di [REDACTED] _nota presentata con modello unico n. 21544.1/2006 reparto PI di Palermo in atti dal 03/07/2006.

3.3 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

Nel corso del sopralluogo del 5/5/2025 lo scrivente ha rilevato che lo **stato dei luoghi non è conforme** a quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti del Catasto Fabbricati del Comune di Montelepre (PA), la cui presentazione data 27/7/2010 prot. n. PA0393899.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

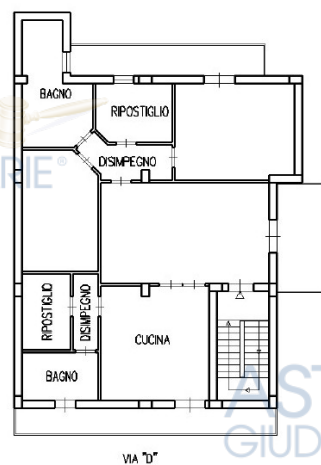
- **diversa configurazione del muro perimetrale esterno** che delimita il vano del servizio igienico sanitario principale lungo il **fronte sud est dell'immobile**. **Tale difformità, comporta una modifica della sagoma esterna dell'edificio** e determina altresì un **aumento della superficie utile** calpestabile dell'**unità immobiliare** oggetto del compendio pignorato.

Configurandosi quale modifica del prospetto comune dell'edificio esistente, in base agli strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e disciplina urbanistico-edilizia vigente, essa **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino in statu quo ante**;

- **apertura di un vano finestra sul prospetto nord dell'edificio**.

Configurandosi quale modifica del prospetto comune dell'edificio esistente, in base agli strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e disciplina urbanistico-edilizia vigente, essa **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino in statu quo ante**.

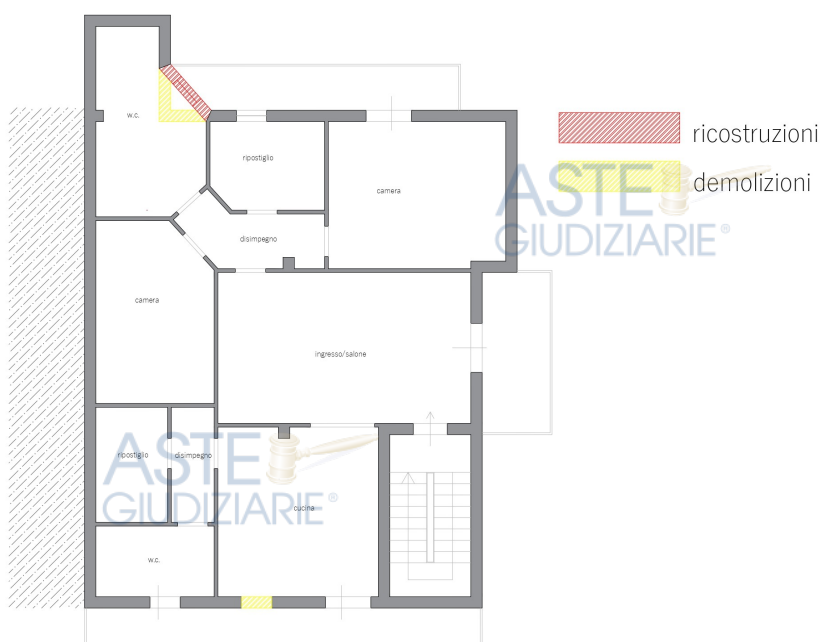
Eseguito il ripristino *in statu quo ante* dell'immobile, per la regolarizzazione catastale dello stesso si dovrà presentare la pratica catastale *DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati)*, per dichiarare aggiornamento della categoria, classe e consistenza catastale dell'unità immobiliare. Il **costo totale per la regolarizzazione catastale dell'immobile (DOCFA)**, il cui ammontare è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile, è stimato pari a **€ 600,00** (euro seicento/00), comprensivo di competenze e tasse per i servizi ipotecari e catastali.



PIANO TERZO h= 2,80m



estratto planimetria catastale in atti, data di presentazione 27/7/2010 (all.n.6)



scala 1:100



planimetria difformità riscontrate al 5/5/2025 rispetto alla planimetria catastale (all.n.7)

3.4 Osservazioni

Nel corso del sopralluogo del 5/5/2025 lo scrivente ha potuto riscontrare che l'ultima planimetria dell'immobile oggetto di stima in atti del Catasto Fabbricati del Comune di

Montelepre (PA), la cui presentazione data 27/7/2010 prot. n. PA0393899, **non è conforme** alla planimetria di progetto di cui alla **Concessione Edilizia in Sanatoria** n.33/04 prot. n. 13999, rilasciata dal Comune di Montelepre (PA) in data **5/11/2004**.

QUESITO N. 4 SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO : PIENA PROPRIETÀ di un **APPARTAMENTO**, ubicato in **MONTELEPRE (PA)**, via **LUIGI PIRANDELLO n. 19**, piano **terzo**, senza ascensore. Composto da vano **ingresso/salone**, **due camere da letto**, **vano cucina abitabile**, **servizio igienico principale**, **servizio igienico secondario**, **due ripostigli**, **due disimpegni**, **tre balconi**.

Confinante a **NORD** con **scala condominiale** distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 2030 sub 2 e **corte comune esterna** distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 2030 sub 1, a **SUD** con **corte comune esterna** distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 2030 sub 1, a **EST** con **altra unità immobiliare** distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 1363, a **OVEST** con **scala condominiale** distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 2030 sub 2 e **corte comune esterna** distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 2030 sub 1.

Censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Montelepre (PA)** foglio **2** particella **2030 sub 6**

L'immobile è **dotato** di **Concessione Edilizia in Sanatoria** n.33/04 prot. n. 13999 del 5/11/2004. L'immobile **non è dotato** di **Certificato di Agibilità**.

L'immobile **non è dotato** di Attestato di Prestazione Energetica (**APE**).

Lo **stato dei luoghi non corrisponde** alla planimetria di **progetto di cui al titolo concessorio**. Per la **regolarizzazione catastale** e **edilizio-urbanistica** dell'immobile è **necessario il ripristino dei luoghi in statu quo ante**, presentazione pratica edilizia **CILA tardiva**, presentazione pratica edilizia **SCA**, presentazione pratica catastale **DOCFA**.

Il **costo totale** per la **regolarizzazione catastale** e **edilizio-urbanistica** dell'immobile, il cui ammontare è stato detratto dal valore di mercato dello stesso, è di **€ 24.800,00** (euro ventiquattromilaottocento/00).

PREZZO A BASE D'ASTA: € 65.600,00 (euro sessantacinquemilaseicento/00)

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

A [REDACTED] nat. [REDACTED] a Palermo in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i **diritti pari a 1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni **l'immobile** oggetto del pignoramento riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Montelepre (PA)** a **Foglio 2 Particella 2030 Subalterno 6** è **pervenuto** per **atto** pubblico notarile di **compravendita** del Notaio Bica Vito del **26 giugno 2006** repertorio n. 19703/7691 e **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data **30 giugno 2006** al numero di registro generale 41509 e numero di registro particolare 21544 **da potere di** [REDACTED] nat. [REDACTED] a Montelepre (PA) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i **diritti pari a 1/2 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni, da [REDACTED] nat. [REDACTED] a Montelepre (PA) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i **diritti pari a 1/2 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni. (all.n.8)

A [REDACTED] nat. [REDACTED] a Montelepre (PA) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i **diritti pari a 1/2 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni, e a [REDACTED] nat. [REDACTED] a Montelepre (PA) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i **diritti pari a 1/2 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni la porzione di terreno rustico su cui è stato costituito l'immobile, raffigurata nel Catasto Terreni del Comune di Montelepre (PA) Foglio 2 Particella 855/b giusto tipo di frazionamento n. 37881/73, è **pervenuta** per **atto** pubblico notarile di **compravendita** del Notaio Bica Vito del **26 giugno 2006** repertorio n. 19703/7691 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 30 giugno 2006 al numero di registro generale 41508 e numero di registro particolare 21543 **da potere di** [REDACTED] nat. [REDACTED] a Montelepre (PA) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i **diritti pari a 1/1 di piena proprietà** dell'immobile sito nel comune di Montelepre (PA) di cui alla procedura, **in rettifica della formalità, Atto di Compravendita in notaio Vincenzo Marino di Partinico (PA) del 19 aprile 1974, trascritto a Palermo in data 27 aprile 1974 al numero di registro generale 17015 e numero di registro particolare 14085.** (all.n.8)

A [REDACTED] nat. [REDACTED] a Montelepre (PA) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i **diritti pari a 1/2 di piena proprietà** in regime di

comunione legale dei beni, a [REDACTED] nat[REDACTED] a Montelepre (PA) in data [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED] per i **diritti pari a 1/2 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni, la porzione di terreno rustico su cui è stato costituito l'immobile raffigurata nel Catasto Terreni del Comune di Montelepre (PA), al Foglio 2 Particella 1051 giusto tipo di frazionamento Mod. 8 n. 13832/71, è **pervenuta per atto pubblico notarile di compravendita** del Notaio Bica Vito del **26 giugno 2006** repertorio n. 19703/7691 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 30 giugno 2006 al numero di registro generale 41507 e numero di registro particolare 21542 **da potere di** [REDACTED]
[REDACTED] nat[REDACTED] a Montelepre (PA) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] **per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà** dell'immobile sito nel comune di Montelepre (PA) di cui alla procedura, ***in rettifica della formalità, Atto di Compravendita in notaio Vincenzo Marino di Partinico (PA) del 29 dicembre 1971, trascritta a Palermo in data 1 gennaio 1972 al numero di registro generale 606 e numero di registro particolare 407. (all.n.8)***

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

Effettuate consultazioni e verifiche, presso il Comune di Montelepre (PA) – Settore IV Urbanistica, Edilizia e Suap, della documentazione presente relativa all'immobile oggetto del pignoramento, lo scrivente ha rilevato quanto di seguito riportato.

L'**edificio** di cui è parte l'immobile che costituisce il compendio pignorato è stato **realizzato** in forza di **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 119**, rilasciato dal Comune di Montelepre (PA) in data **13/8/1973. (all.n.9)**

La sua costruzione è stata realizzata in difformità al progetto di cui al titolo abilitativo sopra riportato.

A seguito di istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 31, comma 3, legge 47/85 presentata il 30/12/1986 prot. n. 14870, per lo stesso edificio è stato rilasciato dal comune di Montelepre (PA), **Atto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33/04 del 5/11/2004** prot. n. 13999.

Come ivi si legge nel suddetto atto, la Concessione in Sanatoria riguarda le **"...opere consistenti in: Fabbricato di civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra con copertura a falde, sito in Montelepre Via "D" n. 19 (Loc. Madonna del Carmine) Volume mc. 1797,77 fg. 2 part. 2030, sub 3 Piano Terra Magazzino; sub 4 Piano**

Primo abitazione; sub 5 Piano Secondo in corso di costruzione; sub 6 Piano Terzo in corso di costruzione...”(all.n.9)

L'immobile oggetto del pignoramento **non è dotato di Certificato di agibilità.**

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 5/5/2025 sono state riscontrate, **in difformità al progetto di cui ai titoli concessori, le seguenti opere eseguite in assenza di titolo abilitativo:**

- **demolizione di porzione** di edificio che costituiva parte integrante del **prospetto sud dell'edificio esistente**. Tale intervento, **configurandosi quale modifica del prospetto comune dell'edificio esistente, modifica della sagoma e conseguente variazione di volumetria** dello stesso, in base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino in statu quo ante** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera* (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1);
- **realizzazione ex novo di volume costruito in aggiunta sul prospetto sud dell'edificio esistente**. Tale intervento, si **configura quale modifica del prospetto comune dell'edificio esistente, modifica della sagoma e conseguente variazione di volumetria** dello stesso, essa determina inoltre un **aumento di superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare** oggetto del pignoramento. In base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino in statu quo ante** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera* (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1);
- **tamponatura di un vano finestra** sul prospetto sud dell'edificio. Tale intervento, **configurandosi quale modifica del prospetto comune dell'edificio esistente**, in base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino in statu quo ante** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera* (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1);
- **realizzazione ex novo di ampliamento del balcone esistente sul prospetto ovest dell'edificio**. Tale intervento, si **configura quale modifica del prospetto comune dell'edificio esistente, modifica della sagoma** dello stesso e conseguente **aumento di superficie commerciale** dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento. In base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il**

ripristino in statu quo ante da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera* (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1);

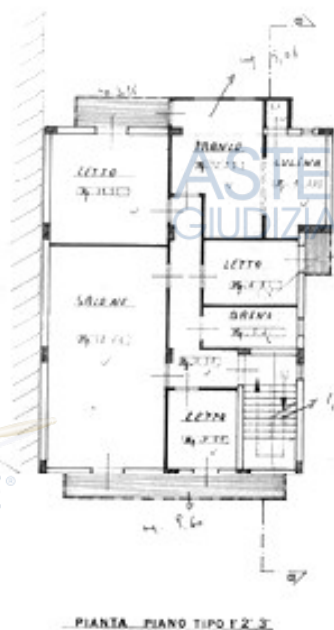
- **apertura ex novo** di un **vano porta/finestra** sul prospetto ovest dell'edificio. Tale intervento, **configurandosi quale modifica del prospetto comune dell'edificio** esistente, in base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino in statu quo ante** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera* (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1);

- **tamponatura** di un **vano finestra** e di un **vano porta/finestra** sul prospetto ovest dell'edificio. Tale intervento, **configurandosi quale modifica del prospetto comune dell'edificio** esistente, in base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino in statu quo ante** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera* (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1);

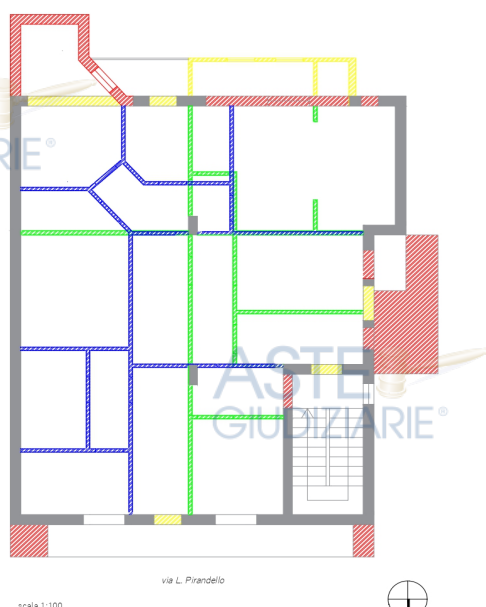
- **realizzazione ex novo di ampliamento del balcone esistente** sul prospetto nord dell'edificio. Tale intervento, **configurandosi quale modifica del prospetto comune dell'edificio** esistente, **modifica della sagoma** dello stesso e conseguente **aumento di superficie commerciale** dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, in base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino in statu quo ante** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera* (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1);

- **apertura ex novo** di un **vano finestra** sul prospetto nord dell'edificio. Tale intervento, **configurandosi quale modifica del prospetto comune dell'edificio** esistente prospiciente pubblica strada, in base alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, **non può essere regolarizzata**. Lo scrivente ritiene pertanto **necessario il ripristino in statu quo ante** da realizzarsi in regime di *attività edilizia libera* (L.R. 10 agosto 2016, n. 16 art. 3 comma 1);

- **differente disposizione planimetrica** e diversa distribuzione interna degli ambienti realizzata, in fase di completamento dei lavori, **in difformità al progetto di cui ai titoli concessori**. Una volta eseguito il ripristino *in statu quo ante* dell'immobile, tale difformità **può essere regolarizzata** per mezzo di presentazione di pratica edilizia **CILA** (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) **tardiva** e il pagamento di una **sanzione amministrativa**.



*estratto grafico del progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 33/04 del 5/11/2004
(all.n.10)*



- ricostruzioni
- demolizioni
- configurazione delle pareti interne come previsto dal progetto di cui al titolo concessorio del 5/11/2004 (non realizzato)
- configurazione delle pareti interne come realizzato in fase di completamento dei lavori e così come si trova nello stato di fatto al 5/5/2025

*planimetria schematica con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto di cui alla
concessione edilizia in sanatoria n. 33/04 del 5/11/2004 (all.n. 11)*

6.1 Stima dei costi per regolarizzazione immobile

Importo lavori per il ripristino dei luoghi <i>in statu quo ante</i> (all.n.13)	€ 20.300,00
Pratica edilizia <i>CILA</i> (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) tardiva	€ 1.200,00
Sanzione amministrativa <i>CILA</i> tardiva	€ 1.000,00
Diritti di segreteria <i>CILA</i> tardiva	€ 150,00
Pratica edilizia <i>SCA</i> (Segnalazione Certificata Agibilità)	€ 1.200,00
Diritti di segreteria <i>SCA</i>	€ 150,00
	€ 24.000,00
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (<i>APE</i>)	€ 200,00
SOMMANO a stima	€ 24.200,00

QUESITO N. 7 STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato [REDACTED],
la quale risulta ivi residente.

QUESITO N. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

- **regolarizzazione edilizio-urbanistica**, il cui costo è pari a circa **€ 24.000,00** (euro ventiquattromila/00), come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** da parte di un tecnico certificatore, il cui costo è pari a **€ 200,00** (euro duecento/00);
- regolarizzazione delle **difficoltà catastali** il cui costo è pari a circa **€ 600,00** (euro seicento/00) come determinato in risposta al quesito n. 3.

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

8.2 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 al 31.10.2025 (all.n.12) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- **TRASCRIZIONE** del 30/06/2006 - Registro Particolare 21544 Registro Generale 41509 Pubblico ufficiale BICA VITO Repertorio 19703/7691 del 26/06/2006_ **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**;

- **ISCRIZIONE** del 30/06/2006 - Registro Particolare 14792 Registro Generale 41510 Pubblico ufficiale BICA VITO Repertorio 19704/7692 del 26/06/2006 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**;
- **TRASCRIZIONE** del 30/10/2012 - Registro Particolare 37478 Registro Generale 47046 Pubblico ufficiale INCARDONA FRANCESCO Repertorio 202141 del 24/10/2012 _ATTO TRA VIVI - **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**;
- **TRASCRIZIONE** del 19/12/2024 - Registro Particolare 50398 Registro Generale 62070 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 14489 del 04/11/2024 _ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale (*all.n.14*)

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

L'immobile non è gravato da uso civico.

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

Non vi è un condominio costituito con nomina di un amministratore e predisposizione di un regolamento.

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

12.1 Criterio di stima

La presente perizia si avvale del criterio metodologico della stima “*sintetica*” o “*comparazione diretta*”. Esso, usato prevalentemente in occasione di compravendita di fabbricati e/o singole unità immobiliari, consente all'estimatore di formulare il proprio giudizio di merito mediante opportune indagini di mercato che utilizzano come parametro di riferimento il valore di immobili compravenduti simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza a quello oggetto della stima.

Sulla scorta delle predette indagini, supportate da rilevazioni effettuate da atti notarili, informazioni assunte da agenzie immobiliari e pubblicazioni periodiche di settore, si determinerà il più probabile valore di mercato del bene, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/m²). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene ne determinerà il valore complessivo, a meno di riduzioni o incrementi (Coefficienti di Merito, in questa sede desunti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" _ Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa) che si riterrà opportuno applicare in dipendenza di particolari condizioni e/o caratteristiche dell'immobile come la vetustà, lo stato d'uso etc., e secondo la formula di seguito riportata:

VALRIF *m², ove

VALRIF = dato dalla media dei valori rilevati

m² = pari alla superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della stima

Pertanto si avrà:

Dati desunti per l'abitazione

1. Fonti di riferimento per la determinazione del VALRIF:

1.a Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate- 2° semestre

2024 (all.n.15)

Provincia: Palermo Comune: Montelepre

Fascia /zona: D1 Periferica/ZONA

SVILUPPO CENTRO URBANO

Dati di riferimento per immobili a destinazione residenziale

Destinazione: Abitazioni civili Stato conservativo: Normale

valore minimo € 405,00; valore medio € 472,50; valore massimo € 540,00

Fonte :www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato

1.b. Borsino Immobiliare.it- Quotazioni e rendimenti- ottobre 2025 (all.n.16)

Provincia: Palermo

Comune: Montelepre

Posizione/zona: Semiperiferia/ZONA

SVILUPPO CENTRO URBANO

Dati di riferimento per immobili a destinazione residenziale

Abitazioni in stabili di prima fascia (di qualità superiore alla media di zona)

valore minimo € 472,00; valore medio € 562,00; valore massimo € 652,00

Fonte: www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari

1.c. Valori desunti da indagine di mercato effettuata mediante il confronto tra immobili simili per caratteristiche, presi a riferimento e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto della stima (all.n.17)

Il sottoscritto ha provveduto a consultare offerte relative a immobili in vendita ubicati nei dintorni dell'immobile oggetto di stima e a quest'ultimo paragonabili, in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza, selezionando tra esse n. 3 immobili, come di seguito rappresentati: (ricerca effettuata nel periodo 1.9.2025-31.10.2025)

1) Appartamento in Montelepre (PA) via Madonna del Carmine n. 27, distante circa 240 m dal bene oggetto di stima

Superficie commerciale: 135,00 m²; Richiesta: euro 83.000,00; Valore: **615,00 €/m²**

2) Appartamento in Montelepre (PA) via D n. 47, distante circa 130 m dal bene oggetto di stima

Superficie commerciale: 110,00m²; Richiesta: euro 80.000,00; Valore: **727,00 €/m²**

3) Appartamento in Montelepre (PA) via magistrato Rosario Livatino n. 31, distante circa 800 m dal bene oggetto di stima

Superficie commerciale: 172,00m²; Richiesta: euro 120.000,00; Valore: **698,00 €/m²**

Applicando la media dei valori sopra riportati si è determinato che il **valore medio** per le quotazioni di vendita per immobile simile per caratteristiche e consistenza a quello oggetto di Stima, ammonta a **680,00 €/m²**

Fonte: www.immobiliare.it/vendita-case/montelepre/; www.casa.it

1.d. Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (all.n.18)

Tale indagine si basa sulla consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. I dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà.

Il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a consultare i dati relativi alle transazioni immobiliari riguardanti immobili ubicati nella zona **OMI D1** del comune di Montelepre (PA), di riferimento dell'immobile oggetto di stima, a quest'ultimo paragonabili in quanto a tipologia, ubicazione e consistenza.

I **dati** di riferimento consultati prendono in esame un intervallo di tempo, compreso tra il **1/1/2024** e il **30/6/2025**, all'interno del quale sono stati selezionati tre atti di

compravendita stipulati per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Di seguito si riportano le specifiche informazioni disponibili:

1) **Atto di compravendita stipulato nel mese di febbraio anno 2024;** immobile ad uso **residenziale** sito nel Comune di **Montelepre (PA)**; zona OMI **D1** Periferica/ZONA SVILUPPO CENTRO URBANO; categoria **A3**; superficie **113 m²**; quota trasferita **100%**; corrispettivo dichiarato **€ 70.000,00**; valore **619,00 €/m²**

2) **Atto di compravendita stipulato nel mese di marzo anno 2025;** immobile ad uso **residenziale** sito nel Comune di **Montelepre (PA)**; zona OMI **D1** Periferica/ZONA SVILUPPO CENTRO URBANO; categoria **A2**; superficie **199 m²**; quota trasferita **100%**; corrispettivo dichiarato **€ 120.000,00**; valore **603,00 €/m²**

3) **Atto di compravendita stipulato nel mese di giugno anno 2025;** immobile ad uso **residenziale** sito nel Comune di **Montelepre (PA)**; zona OMI **D1** Periferica/ZONA SVILUPPO CENTRO URBANO; categoria **A2**; superficie **118 m²**; quota trasferita **100%**; corrispettivo dichiarato **€ 100.000,00**; valore **847,00 €/m²**

Applicando la media dei valori €/m² sopra riportati si è determinato che il **valore** immobiliare dichiarato **medio** per compravendita di immobili simili per caratteristiche e consistenza al bene oggetto di stima, è pari a **690,00 €/m²**

Fonte: www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/consultazione-valori-immobiliari-dichiarati

Pertanto si avrà:

VALRIF unità immobiliare = media dei valori di cui al punto 1.a massimo € 540,00; 1.b medio € 562,00; 1.c medio € 680,00; 1.d medio € 690,00 = $(€ 540,00 + € 562,00 + 680,00 + 690,00) / 4 = \mathbf{618,00 \text{ €/m}^2}$

A tale valore dell'immobile stabilito, pari ad 618,00 €/m² lo scrivente ha proceduto all'applicazione di specifici coefficienti di merito tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari_ Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa, come di seguito specificati.

Coefficienti di merito applicati all'appartamento:

K1 - Coefficiente di piano (*piano terzo senza ascensore*) -20% (0,80)

K2 - Coefficiente stato locativo (*libero*) 100% (1,00)

K3 - Coefficiente impianto di riscaldamento (*autonomo*) +5% (1,05)

K4 - Coefficiente di posizione ed esposizione (*esposizione esterna*) +5% (1,05)

K5 - Coefficiente per stato di manutenzione (*nuova costruzione*) +10% (1,10)

K6 - Coefficiente di luminosità (*luminoso*) +5% (1,05)

Coefficienti di merito applicati all'edificio:

K7 - Coefficiente di vetustà (20- 40 anni_ stato di conservazione ottimo) +5% (1,05)

Pertanto **K_{tot}** (0,8*1,05*1,05*1,10*1,05*1,05) = **1,07**

Si avrà pertanto:

€ 618,00*(1,07) = **661,00 €/m²** valore assunto per l'unità abitativa

12.2 Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

Sulla base dei criteri tratti dal *D.P.R. 138/1998*, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **141,70 m²** così calcolati:

	superficie lorda m ²	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale m ²
vani principali e accessori diretti	134 m ²	1.00	134 m ²
balconi	27 m ²	30% fino a m ² 25 10% eccedenza 2 m ²	7.70 m ²

Pertanto:

VALRIF = **661,00 €/m²**

m² (Superficie commerciale): [**141,70 m²**] = **142 m²**

Valore stimato dell'immobile: 661,00 €/m² * 142 m² = **€ 93.862,00** (euro novantatremilaottocentosessantadue/00)

12.3 Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da:

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate- 2° semestre 2024 (www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione);
- Borsino Immobiliare.it- Quotazioni e rendimenti- ottobre 2025 (www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari);
- Valori desunti da indagine di mercato mediante confronto di immobili simili per caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato (www.immobiliare.it/vendita-case/montelepre/; www.casa.it);

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati

(www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/consultazione-valori-immobiliari-dichiarati).

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE è di **€ 93.862,00** (euro novantatremilaottocentosessantadue/00)

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 24.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di **€ 24.800,00**

V = € 93.862,00 – € 24.800,00 = € 69.062,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 69.062,00** (euro sessantanovemilasessantadue/00)

12.4 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:

€ 69.062,00 – € 3.453,00 (5% di € 69.062,00) = € 65.609,00 [che si arrotondano in **€ 65.600,00** (euro sessantacinquemilaseicento/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 il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1: **Verbale sopralluogo del 5/5/2025**
- ALLEGATO 2: **Documentazione fotografica**
- ALLEGATO 3: **Documentazione catastale**
 - visura attuale immobile*
 - visura storica immobile*
 - planimetria catastale in atti*
- ALLEGATO 4: **Individuazione e ubicazione dell'immobile**
 - ortofoto attuale tratta da Google Earth*
 - estratto di mappa catastale*
 - sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps*
- ALLEGATO 5: **Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi al 5/5/2025**
- ALLEGATO 6: **Planimetria catastale in atti**
- ALLEGATO 7: **Planimetria delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale in atti**
- ALLEGATO 8: **Passaggi di proprietà del bene**
 - atto di compravendita del 26/6/2006*
 - atto di compravendita del 19/4/1974*
 - atto di compravendita del 29/12/1971*
- ALLEGATO 9: **Regolarità edilizia e urbanistica del bene**
 - nulla osta per esecuzione lavori edili n. 119 del 13/8/1973*
 - atto di concessione edilizia in sanatoria n. 33/04 del 5/11/2004*
- ALLEGATO 10: **Estratto grafico del progetto di cui all'Atto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33/04 del 5/11/2004**
- ALLEGATO 11: **Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto di cui all'Atto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33/04 del 5/11/2004**
- ALLEGATO 12: **Ispezione ipotecaria al 31/10/2025**
- ALLEGATO 13: **Computo metrico estimativo**
- ALLEGATO 14: **Nota _Agenzia del Demanio_ Direzione Regionale Sicilia Servizi Territoriali Palermo 1 del 17/6/2025**
- ALLEGATO 15: **Banca dati delle quotazioni immobiliari_ Agenzia Delle Entrate-2° Semestre 2024**
- ALLEGATO 16: **Borsino immobiliare.it_ Quotazioni e Rendimenti- Ottobre 2025**

- ALLEGATO 17: **Valori desunti da indagine di mercato**_ periodo 1/9/2025-31/10/2025
- ALLEGATO 18: **Banca dati delle quotazioni immobiliari- Agenzia delle Entrate -**
Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati

Palermo, 5 novembre 2025

L'Esperto stimatore
arch. Salvatore Notaro
(firma digitale)