

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 52/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giacomo Collura

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 52/2024
CREDITORE PROCEDENTE ING. MARIO SPATAFORA

contro
DEBITORI SIG. (A)
SIG. (B)
SIG.RA (C)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE CUSUMANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Terreno sito in Monreale (PA), Foglio 28, p.lle 726 e 770
comprendente due fabbricati irregolari



Esperto stimatore:
Arch. Giacomo Collura

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 17/09/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Arch. Giacomo Collura, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1429, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 17/09/2024 stesso, si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Giuseppe Cusumano, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 15/10/2024 si provvedeva pertanto a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risulta completa, per cui non è stato necessario richiedere alcuna integrazione.

Il sottoscritto si è recato, in compagnia del Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Cusumano, presso gli immobili pignorati, siti nel territorio di Monreale, contrada Aquino con accesso dalla via Valanche, in una prima occasione in data 13/02/2025 ore 9:30, durante la quale, non essendo presente alcuno sui luoghi, non è stato possibile effettuare l'accesso, e in una seconda occasione in data 03/03/2025, durante la quale si è proceduto ad effettuare il sopralluogo degli immobili in compagnia dei sig.ri (A) e (B), eseguiti, che ne consentivano l'accesso.

Avendo constatato sui luoghi la presenza di due manufatti, di cui uno allo stato di rudere e uno la cui costruzione risulta incompleta, e avendo successivamente verificato l'assenza di titoli edilizi per i suddetti fabbricati nonché la destinazione d'uso dei terreni nei quali ricadono, il sottoscritto ha relazionato al G.E. con nota del 23/04/2025 al fine di valutare la prosecuzione delle attività di stima. Essendo comunque il creditore intenzionato ad andare



avanti nella procedura, il G.E. con provvedimento del 19/06/2025 disponeva la ripresa delle operazioni di stima.

Ci si recava quindi nuovamente sui luoghi in data 18/09/2025 in compagnia del geom. Domenico Iacona, collaboratore del sottoscritto autorizzato dal G.E., per eseguire il rilievo topografico dei fabbricati e dei terreni, e in data 22/10/2025, per eseguire il rilievo metrico degli immobili, dato che gli stessi non sono inseriti nella mappa catastale né dotati di planimetria catastale.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda più immobili pignorati. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende i terreni siti in Monreale, Foglio 28, p.lle 726 e 770, su cui insistono due fabbricati in corso di costruzione. Riguardo alle altre particelle pignorate, considerando l'esigua estensione, la loro destinazione d'uso e il loro scarso valore commerciale, sono state escluse dalla presente stima. Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- 1) immobile cat. F/3 sito nel Comune di Monreale (PA), Contrada Aquino Ponte Parco, piano terra, censito nel catasto fabbricati di tale Comune al foglio 28, particella 770, per la quota di 1/2 il sig. (A) e per la quota di 1/4 ciascuno i signori (B) e (C);
- 2) immobile cat. F/3 sito nel Comune di Monreale (PA), Contrada Aquino Ponte Parco, piano terra-1-2, censito nel catasto fabbricati di tale Comune al foglio 28, particella 726, per la quota di 1/2 il sig. (A) e per la quota di 1/4 ciascuno i signori (B) e (C);
- 3) terreni sito nel Comune di Monreale (PA), Contrada Aquino Ponte Parco, censiti nel catasto terreni di tale Comune al foglio 28, particella 726 di are 21,57 – particella 770 di 12,19.

Diritti reali:

Il diritto reale, pari alla piena proprietà per la quota di 1/1, degli esecutati sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli stessi in forza di:



- atto di compravendita del 4 novembre 1982 ai rogiti del notaio Lucia Scoma di Palermo, ivi registrato il 24 novembre 1982 al n. 25068 e trascritto il 4 dicembre 1982 al nn. 44929/37373 (**All. n. 4**).

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. n. 1**).

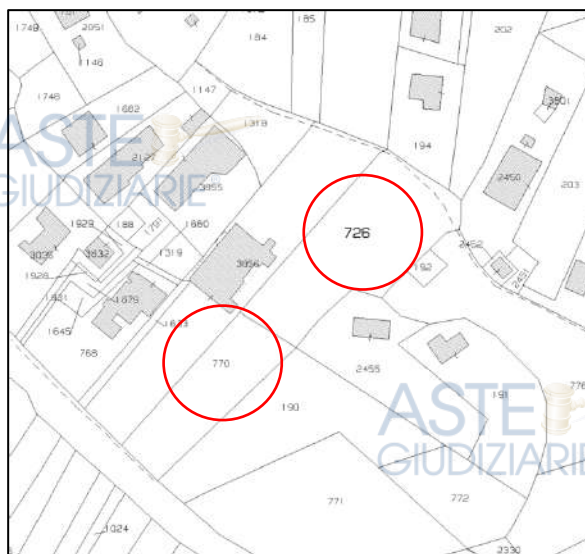
Individuazione e ubicazione degli immobili:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. n. 1**), riscontrando che i due fabbricati non risultano inseriti nella mappa catastale.

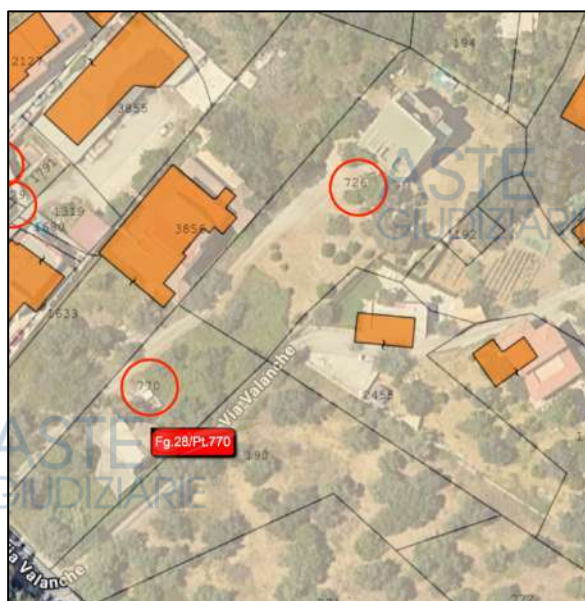


Ortofoto attuale (da Google Earth)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 52/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giacomo Collura



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 un appezzamento di terreno, costituito da due particelle limitrofe, nel Comune di Monreale (PA), contrada Aquino Ponte Parco, su cui insistono una villa unifamiliare e un rudere, entrambi totalmente abusivi.

Tipologia: Terreno non coltivato con qualche albero; rudere di struttura in cemento armato; villa unifamiliare con un piano cantinato, due piani fuori terra e mansarda, oltre a terrazzi e spazi esterni.

Ubicazione: Gli immobili di cui al Lotto Unico si trovano lungo la via Valanche, continuazione della via Aquino, in una zona di sviluppo della perizia di Monreale, tra il centro del paese e le limitrofe zone di Villagrazia di Palermo e il paese di Altofonte. L'area è caratterizzata da edilizia sparsa, costituita prevalentemente da abitazioni uni o plurifamiliari indipendenti con sporadiche attività commerciali di prossimità. Il centro di Monreale dista circa 3 km ed è raggiungibile tramite la Strada Provinciale 68 in pochi minuti di auto. Nella vicina via Aquino (SP68) transitano bus del servizio cittadino.

Caratteristiche strutturali: La villa ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con rompenti in blocchi di pomice, per lo più intonacati, tranne nell'area del vano scala interno che risulta ancora esternamente allo stato grezzo e nella chiusura di un terrazzo al primo piano; i solai sono verosimilmente in laterocemento; la copertura è in parte a terrazza praticabile, in parte a falda inclinata.

Accessi: Il Lotto ha accesso da cancello monumentale carrabile al civico 32 della via Valanche; attraverso una stradella privata sterrata che si sviluppa in lunghezza lungo il confine del lotto si oltrepassa sulla destra il rudere in cemento armato e alla fine del lotto si giunge alla villa unifamiliare.

Confini: Il Lotto confina a Sud-Ovest con la via Valanche; a Sud-Est con terreni e fabbricati alle particelle 190-2455-192-776; a Nord-Est con terreni e fabbricati alle particelle 194-202-2450; a Nord-Ovest con particella 3856.

Pertinenze: La villa è un immobile indipendente, senza ulteriori pertinenze, se non il terreno stesso in cui ricade.

Dotazioni condominiali: Terreno con immobile indipendente, non in condominio.



Composizione interna: La villa è composta da piano cantinato, piano terra leggermente rialzato, piano primo e mansarda. Il piano cantinato è costituito da un unico vano pilastrato con accesso sia dal piano superiore tramite corpo scala interno sia direttamente dall'esterno; il piano terra è costituito da portico d'ingresso, ingresso su piccola sala, ampio vano salotto con camino angolare, ampio vano cucina/pranzo, due camere da letto, w.c. doccia, lavanderia con w.c. di servizio, ripostiglio, corridoio di disimpegno e terrazzo; il piano primo è composto da disimpegno del corpo scala, una camera da letto definita e una porzione costituita da ulteriori tre stanze, disimpegno e terrazzo allo stato grezzo; il secondo piano mansardato, raggiungibile tramite scala interna non definita, è costituito da due camere allo stato grezzo e ulteriore terrazzo.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Come accennato, sulla particella 770 ricade lo scheletro di un fabbricato in calcestruzzo armato che si può definire allo stato di rudere; sulla particella 726 ricade la villa unifamiliare, precedentemente descritta. La villa è complessivamente in mediocri condizioni di manutenzione; i prospetti risultano in alcune parti non terminati e nelle altre parti presentano comunque condizioni generali di degrado del calcestruzzo. Per quanto riguarda gli interni soltanto il piano terra e porzione del piano primo risultano definiti e in discrete condizioni di manutenzione; il piano cantinato, parte del primo piano e il piano mansardato sono ancora allo stato grezzo, con le pareti semplicemente intonacate e gli impianti non completi.

Nelle parti definite i pavimenti sono in ceramica, le pareti e i soffitti sono tinteggiati con idropittura, gli infissi esterni sono in legno con scuri anch'essi in legno, così come gli infissi interni. Un servizio igienico è dotato dei quattro sanitari con doccia mentre il secondo servizio igienico è un w.c. di servizio con vaso e lavabo, ricavato nel vano lavanderia. Da un punto di vista impiantistico infatti, gli impianti presenti sono completi solo nelle parti definite, in cui vi è impianto elettrico ed idrico sottotraccia; l'acqua calda è garantita da scaldabagno elettrico; gli impianti, in quanto incompleti e realizzati comunque in data antecedente la legge 46/90 non sono a norma. L'immobile non è collegato alla fognatura comunale.

Per quanto riguarda lo stato del terreno, esso al momento dei sopralluoghi risultava incolto con qualche albero; in prossimità della villa vi è un'area esterna pavimentata. Il terreno risulta



recintato, anche se, come emerso dal rilievo topografico, la recinzione non segue perfettamente i confini catastali.

Attestato di prestazione energetica: Assente.

Fotografie dei luoghi: Vedi Allegato n. 2.



Foto n. 1 – Ingresso su via Valanche



Foto n. 2 – Rudere sulla particella 770



Foto n. 3 – Esterni villa



Foto n. 4 – Esterni villa



Foto n. 5 – Interni villa: cucina-pranzo



Foto n. 6 – Interni villa: Salotto

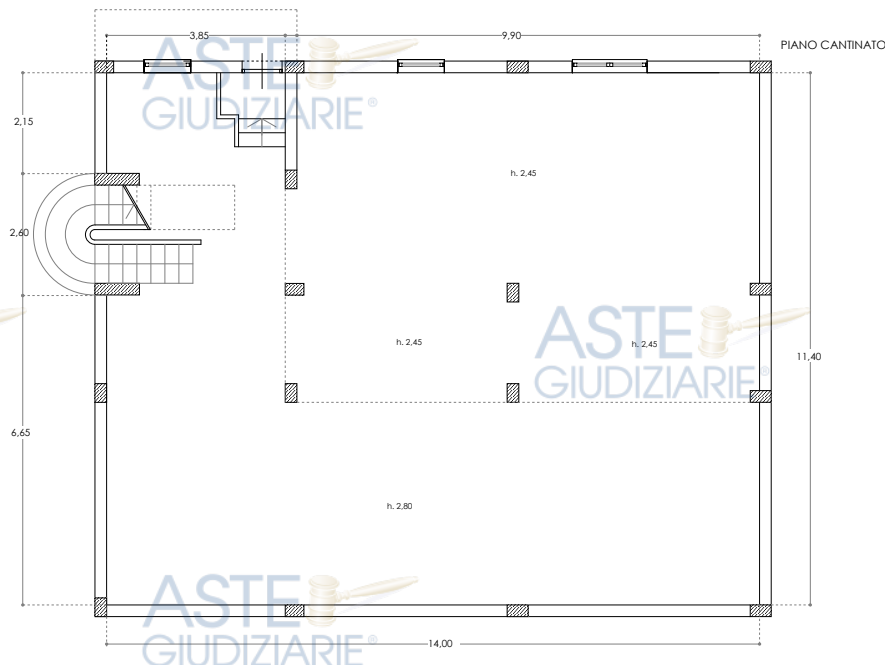


Foto n. 7 – Interno villa: piano primo incompleto

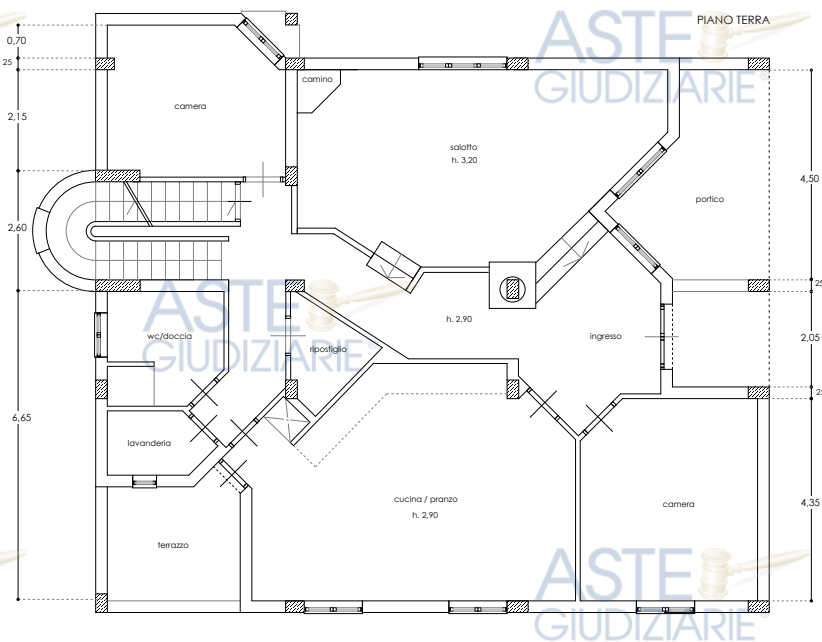


Foto n. 8 – Interno villa: piano seminterrato incompleto

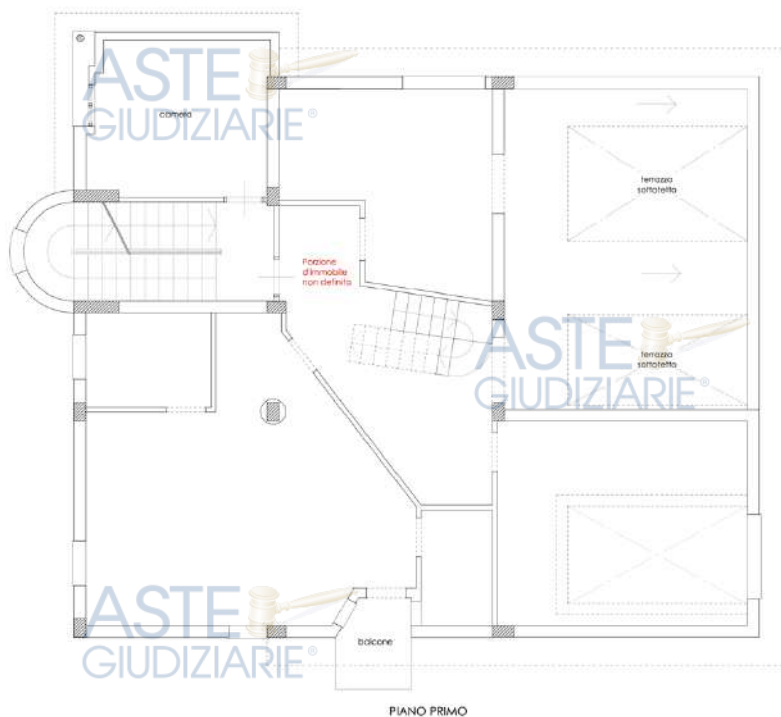
Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi – piano seminterrato (fuori scala):



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi – Piano Terra (fuori scala):



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi – Piano Primo (fuori scala):



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi – Mansarda (fuori scala):



Superficie utile interna piano seminterrato: 155,00 mq

Superficie utile interna piano terra: 130,00 mq

Superficie utile interna piano primo: 103,00 mq

Superficie utile interna mansarda: 50,00 mq

Superficie Lorda Piano Seminterrato: 180,00 mq

Superficie Lorda Piano Terra: 153,00 mq (detratta la superficie del corpo scala)

Superficie Lorda piano primo: 139,00 mq (detratta la superficie del corpo scala)

Superficie Lorda mansarda: 62,00 mq

Altezza utile interna: Piano S1 = 2,45 m – 2,80 m; Piano T = 2,90 m – 3,20 m; Piano 1 = 2,90 m.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

I fabbricati sono identificati al C.F. del Comune di Monreale:

- Foglio 28 particella 770, via Aquino, piano T, cat. F/3 (unità in corso di costruzione) per quanto riguarda il rudere;
- Foglio 28 particella 726, piano T-1-2, cat. F/3 (unità in corso di costruzione) per quanto riguarda la villa.

Al C.T. del Comune di Monreale, i terreni sono così identificati:

- Foglio 28 particella 770, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie 12are 19ca, reddito dominicale € 7,87, reddito agrario € 2,52;
- Foglio 28 particella 726, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie 21are 57ca, reddito dominicale € 22,28, reddito agrario € 6,68;

Le visure catastali (**All. n. 1**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: Al catasto fabbricati le particelle sono intestate correttamente, ma senza indicazione delle relative quote di proprietà, ai sig.ri (B), (A) e (C).

Al catasto terreni invece risultano intestati a (...) e (...) con sede in (...) per il diritto del Concedente e ai sig.ri (...) e (...) per il diritto di enfiteusi con quote rispettivamente di 11/14 e di 3/14.

In realtà guardando la storicità delle intestazioni catastali, la proprietà ai sig.ri (A) per la quota di 2/4 in regime di bene personale, (B), per la quota di 1/4 in regime di comunione legale dei

beni con (C), e (C), per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione legale dei beni con (B), è indicata ma non con il corretto ordine cronologico. Ciò accade perché il sistema informatico del catasto registra le volture non per ordine cronologico dei titoli di proprietà ma per ordine cronologico dell'invio della voltura stessa; per questo motivo l'intestazione attuale non è allineata alla data odierna.

Planimetria catastale: I due fabbricati non sono inseriti nella mappa catastale e non sono mai state depositate le relative planimetrie catastali. Trattandosi comunque di immobili totalmente abusivi di cui uno allo stato di rudere e il secondo, non sanabile, di cui si calcolerà il suo attuale valore d'uso, non si prevedono costi per la regolarizzazione catastale in quanto entrambi sono destinati alla demolizione.

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T75530	COMUNE MONREALE FGL 26 PART 728	26/09/2024	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non abbinata.	A4
T75531	COMUNE MONREALE FGL 26 PART 770	26/09/2024	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non abbinata.	A4

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di terreno, in Monreale via Valanche 32 (ex via Aquino), su cui insistono due fabbricati irregolari, di cui uno allo stato di rudere e uno adibito a villa unifamiliare, ancora da definire.

La villa è composta da piano cantinato, piano terra leggermente rialzato, piano primo e piano secondo mansardato. Il piano cantinato è costituito da un unico vano pilastrato con accesso sia dal piano superiore tramite corpo scala interno sia direttamente dall'esterno; il piano terra è composto da portico d'ingresso, ingresso su piccola sala, ampio vano salotto con camino angolare, ampio vano cucina/pranzo, due camere da letto, w.c. doccia, lavanderia con w.c. di servizio, ripostiglio, corridoio di disimpegno, corpo scala e terrazzo; il piano primo è composto da corpo scala, una camera e da porzione di immobile con ulteriori tre camere non ancora ultimata oltre a terrazzo; il piano secondo mansardato è composto da due vani non ancora ultimati e terrazzo.

Il terreno è confinante con la via Valanche e con altri terreni e fabbricati alle particelle 3856, 194, 2450, 192, 776, 2455, 190.

Censiti al C.T. del Comune di Monreale, Foglio 28, p.lle 726 e 770; i fabbricati in corso di costruzione sono censiti con le stesse particella al Catasto Fabbricati.

I fabbricati sono stati realizzati in assenza di titoli edilizi; per la loro regolarizzazione sono state presentate due istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, prot n. 3236 e prot. n. 3237, risultanti in Comune prive dell'istanza stessa e dei relativi allegati. Le costruzioni si intendono quindi totalmente abusive e non sanabili.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 150.100,00
(centocinquantamila/00)

QUESITO N.5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

Gli immobili, di cui al Lotto Unico, sono di proprietà dei sig.ri (A), (B) e (C), giusto atto di compravendita del 4 novembre 1982 ai rogiti del notaio Lucia Scoma di Palermo, ivi registrato il 24 novembre 1982 al n. 25068 e trascritto il 4 dicembre 1982 in nn. 44929/37373 **(All. n. 4)**, da potere delle sig.re (...), (...) e (...), atto con il quale acquistavano i terreni su cui oggi insistono i fabbricati. A loro volta le sig.re erano proprietarie:

- (...): per la quota di 1/6 per successione testamentaria della sorella (...) come da testamento olografo del 03/12/1971, registrato a Palermo il 04/04/1975 al n. 6113 e successiva denuncia di successione n. 12 vol. 2468 del 1982 e denuncia n. 5 vol. 2998; per la quota di 2/6 per successione testamentaria di (...) come da testamento olografo del 23/08/1973;
- (...) e (...): per la quota di 1/6 indiviso per successione *ab intestata* del padre (...), come da denuncia di successione n. 22, vol. 122 del 27/12/1957 e successiva riunione di usufrutto in morte della madre (...); per la quota di 1/6 indiviso per successione testamentaria dello zio (...) come da testamento olografo del 24/04/1959, registrato a Monreale il 04/01/1967 al n. 24 e denuncia di successione n. 6 vol. 2998 del 1982.

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

Sulla particella 726 del foglio di mappa 28 del catasto terreni del Comune di Monreale (PA) insiste una villa unifamiliare costituita da un piano cantinato e due livelli fuori terra oltre



mansarda, in parte ancora in fase di definizione (piano cantinato, primo piano e sottotetto), mentre sulla particella limitrofa 770 dello stesso foglio di mappa insiste il rudere in cemento armato di una villa unifamiliare la cui costruzione non è stata mai terminata.

In un primo momento i proprietari affermavano che tali fabbricati fossero stati edificati senza alcun titolo edilizio, che non fosse stata depositata alcuna pratica edilizia in Comune e che gli stessi non fossero in possesso di alcun documento al riguardo. Per questo motivo il sottoscritto ha effettuato una ricerca edilizia presso il Comune di Monreale da cui è emerso che sono state depositate per i due fabbricati due differenti istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, una a nome di (B) (prot n. 3236) e una a nome di (A) (prot. n. 3237) ma i relativi fascicoli sono risultati vuoti, privi di alcun documento. Il sottoscritto allora si rivolgeva nuovamente ai proprietari, i quali continuavano a sostenere di non aver alcun documento in loro possesso e di non ricordare nulla riguardo alle predette istanze di condono edilizio. In più il sottoscritto tornava presso gli Uffici del Comune per verificare nuovamente la circostanza di cui sopra, constatando che effettivamente le cartelle che dovrebbero contenere il fascicolo di condono risultano vuote. Per questo motivo il sottoscritto richiedeva al Comune il rilascio di una nota scritta attestante il fatto di non aver rinvenuto le istanze di condono ma nonostante diversi solleciti, tale nota scritta non veniva rilasciata almeno fino alla stesura della presente relazione **(All. 5 Documentazione urbanistica)**.

Non avendo quindi reperito i documenti obbligatori per ritenere accoglibili le istanze di condono edilizio e poter quindi procedere con la definizione dei condoni, ossia la domanda compilata secondo i modelli presupposti, l'autodichiarazione dei proprietari sull'epoca e sulla tipologia di abusi nonché l'attestazione di pagamento dell'oblazione, tali istanze di condono edilizio non possono ritenersi valide e i fabbricati alle particelle 726 e 770 devono considerarsi totalmente abusivi. Dalla ricerca effettuata sembra che non siano stati rilasciati ordini di demolizione per i suddetti fabbricati.

Il sottoscritto, al fine di completare le ricerche necessarie per chiarire la situazione urbanistica degli immobili e verificare se tali fabbricati possano essere in alcun modo sanati, ha richiesto il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica **(All. 5 Documentazione urbanistica)** dal quale risulta che:

La particella 726 ricade in Zona **“Bianca non regolamentata”** nella quale, per effetto della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, trova applicazione l'art. 4 comma 1 lettera b)



della L.R. 16/2016, che consente *“fuori dal perimetro dei centri abitati gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 mc per mq”*;

La particella 770 ricade in Zona **“Salvaguardia Umana”** (rischio frana) nella quale vige il vincolo di inedificabilità assoluta ed è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico.

Entrambi i fabbricati inoltre non rispettano la distanza minima dal confine pari ad 10 metri per le nuove edificazioni; anzi il rudere alla particella 770 addirittura travalica il confine con la particella adiacente 190, come evidente nel grafico riportante il rilievo topografico effettuato (**All. 2 Documentazione grafica**).

Per quanto sopra si deduce che il rudere alla particella 770, ricadendo in zona di inedificabilità assoluta, deve essere totalmente demolito; la villa alla particella 726, non ritrovando la pratica di condono edilizio, in base al P.R.G. vigente non può essere sanata con la posizione e il volume attuale. Pertanto, nel prosieguo verranno illustrati i criteri di stima utilizzati in questa circostanza, considerando in questo momento per la regolarizzazione edilizia i costi relativi alla demolizione del rudere alla particella 770 così computati:

- Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore: € 8.000,00
- Oneri per il conferimento a discarica degli sfabbricidi e dei rifiuti speciali derivanti: € 20.000,00
- Oneri di sicurezza € 2.000,00

Per un totale di **€ 30.000,00**, che saranno detratti dal valore di stima.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

L'unico immobile attualmente in parte abitabile (alla particella 726) è occupato dal sig. (A), che vi risiede insieme al proprio nucleo familiare.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, consistente nella demolizione del fabbricato allo stato di rudere totalmente non sanabile, con un costo pari a circa **euro 30.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente esperto in data **21/10/2025 (All. 1)** sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici.

Al catasto fabbricati:

- TRASCRIZIONE del 07/10/2015 - Registro Particolare 29495 Registro Generale 38778 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3638 del 07/08/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 24/06/2021 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 29419 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2961 del 05/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
- TRASCRIZIONE del 09/02/2024 - Registro Particolare 5441 Registro Generale 6829 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 6770 del 04/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Al catasto terreni:

- ISCRIZIONE del 10/09/1992 - Registro Particolare 5661 Registro Generale 38722 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 3363/92 del 31/08/1992 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con relative annotazioni;
- ISCRIZIONE del 11/09/1992 - Registro Particolare 5690 Registro Generale 38842 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 3364/92 del 31/08/1992 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con relative annotazioni;

- ISCRIZIONE del 28/05/1994 - Registro Particolare 3017 Registro Generale 20881 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 2384 del 26/05/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con relative annotazioni;
- TRASCRIZIONE del 27/09/1996 - Registro Particolare 25275 Registro Generale 32881 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.CORTE APPELLO Repertorio 3644 del 06/09/1996 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con relative annotazioni;
- TRASCRIZIONE del 27/09/1996 - Registro Particolare 25276 Registro Generale 32882 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.CORTE APPELLO Repertorio 3644 del 06/09/1996 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con relative annotazioni;
- TRASCRIZIONE del 20/05/1995 - Registro Particolare 14259 Registro Generale 18965 Pubblico ufficiale UFF GIUD CORTE D'APPELLO Repertorio 1943 del 20/04/1995 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con relative annotazioni;
- TRASCRIZIONE del 12/01/1996 - Registro Particolare 1241 Registro Generale 1495 Pubblico ufficiale UFF GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 28/12/1995 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con relative annotazioni;
- TRASCRIZIONE del 27/09/1996 - Registro Particolare 25275 Registro Generale 32881 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.CORTE APPELLO Repertorio 3644 del 06/09/1996 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con relative annotazioni;
- TRASCRIZIONE del 27/09/1996 - Registro Particolare 25276 Registro Generale 32882 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.CORTE APPELLO Repertorio 3644 del 06/09/1996 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con relative annotazioni;
- ISCRIZIONE del 24/08/2012 - Registro Particolare 3482 Registro Generale 38123Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 3364 del



31/08/1992 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO con relative annotazioni;

- TRASCRIZIONE del 22/04/2015 - Registro Particolare 11346 Registro Generale 14705 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 15076/2015 del 14/04/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO con relative annotazioni;
- TRASCRIZIONE del 23/09/2016 - Registro Particolare 27273 Registro Generale 35426 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 3644 del 06/09/1996 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE DI PIGNORAMENTO EX LEGE 69/2009 con relative annotazioni;
- TRASCRIZIONE del 18/11/2019 - Registro Particolare 39532 Registro Generale 51088 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO- TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 6263/2019 del 07/11/2019 con relative annotazioni;
- ISCRIZIONE del 24/06/2021 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 29419 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2961 del 05/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA con relative annotazioni;
- TRASCRIZIONE del 09/02/2024 - Registro Particolare 5441 Registro Generale 6829 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 6770 del 04/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con relative annotazioni.

Si precisa che dall'esame della nota di trascrizione del pignoramento del 09.02.2024 reg. gen. 6829 e reg. part. 5441, risulta verbale di pignoramento immobili del 07/10/2015, reg. gen. n. 38778 e reg. part. 29495, dal quale è scaturita la procedura esecutiva portante il n. R.G. 465/2015, dichiarata estinta in data 19.02.2019, come da informazioni assunte dal Custode Giudiziario presso la Cancelleria.

Si precisa altresì che dall'esame della certificazione notarile depositata risulta la trascrizione del 18.11.2019 ai nn. 51088/39532, nascente da pignoramento immobili del 7.11.2019, rep. 6263/2019, emesso dal Tribunale di Palermo, che ha originato la procedura esecutiva portante il n. R.G. 511/2019, dichiarata estinta in data 03.06.2020, come da informazioni



assunte dal Custode Giudiziario presso la Cancelleria. Infine, si precisa che dall'esame della nota di trascrizione del pignoramento e della certificazione notarile risulta trascrizione del 23.09.2016 ai nn. 35426/27273 in rinnovazione del pignoramento ex lege 69/2009 trascritto il 27.09.1996 ai nn. 32881/25275, nascente da pignoramento immobili – Ufficiale Giudiziale - Corte d'Appello del 06.09.1996 – Rep. 3644, a favore della Sicilcassa s.p.a. e contro i signori (B) e (C), da cui è scaturita la procedura esecutiva portante il n. R.G. 545/1995, dichiarata estinta in data 05.03.2021, come da informazioni assunte dal Custode Giudiziario presso la Cancelleria.

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

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, nonché dal certificato di destinazione urbanistica richiesto, i beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

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

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, il bene pignorato NON risulta gravato da censo, livello o uso civico nei confronti di soggetti pubblici. Come già indicato, nella visura catastale storica al catasto terreni delle due particelle, risulta il diritto di livellario in testa ai *danti causa* nei confronti di altri soggetti privati. Nell'atto di compravendita con cui gli attuali proprietari hanno acquistato i terreni, i venditori affermavano *di essere i soli e legittimi proprietari del terreno venduto per averlo posseduto con giusti e legali titoli e in buona fede*; considerando che sono abbondantemente trascorsi venti anni dalla data dell'acquisto, in ogni caso la piena proprietà si può considerare acquisita per *usucapione*, dato che ne ricorrono le condizioni.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Gli immobili pignorati unitamente al terreno su cui ricadono, ossia la villa da definire e il rudere, sono immobili indipendenti; pertanto non vi sono spese ordinarie di gestione.

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

Criterio di stima

Per la stima dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di avvalersi di più metodi, tenendo conto dell'esistenza di fabbricati abusivi sul lotto di terreno, di cui uno allo stato di rudere totalmente inutilizzabile e l'altro, adibito ad abitazione in villa unifamiliare, che, anche se incompleto, è in parte utilizzabile e ha quindi un valore intrinseco dato dal suo valore d'uso.

Le particelle 726 e 770 del foglio 28 del catasto terreni e fabbricati del Comune di Monreale sono state quindi considerate come un unico lotto di vendita così stimato:

- Il terreno alla particella 770 come terreno agricolo non edificabile, detratti i costi relativi alla demolizione del rudere e al trasporto a discarica degli sfabbricidi e dei rifiuti speciali derivanti;
- Il terreno alla particella 726 come terreno agricolo, detratta la superficie occupata dalla villa, oltre al valore d'uso della villa ivi insistente, nelle porzioni abitabili.

Nel caso in esame quindi, per la stima dei terreni, si è scelto di avvalersi del metodo "sintetico-comparativo" che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di terreni simili, possibilmente nella stessa zona. Mentre per la stima del valore della villa, trovandoci nel caso di un immobile completamente abusivo e non sanabile ma comunque non ancora gravato da ordine di demolizione, esso può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso", che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Come anche richiesto da provvedimento del G.E. del 30/04/2025, il valore d'uso sarà calcolato per un periodo di vent'anni considerando i lunghi tempi burocratici per l'emissione di un ordine di demolizione e per la conseguenziale demolizione stessa.

Per la determinazione del valore d'uso, si ritiene più opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile, piuttosto che quella sintetica, che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Pertanto si può utilizzare la formula per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a * (q^n - 1) / r$$

Dove:

- - Af il valore finale del bene
- - a il reddito netto annuo
- - q il montante unitario
- - n le annualità
- - r il saggio di capitalizzazione.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Considerando le caratteristiche del terreno ed in particolare i vincoli cui è soggetto, come da certificato di destinazione d'uso, le particelle 726 e 770 si possono considerare come terreni agricoli, aventi una superficie complessiva pari a 2157 mq relativi alla particella 726 e 1219 mq relativi alla particella 770, per un totale di 3376 mq. Da tale superficie occorre detrarre la superficie occupata dalla villa di complessivi 180 mq come ricavato dal rilievo topografico effettuato.

La superficie quindi del terreno da considerare è pari a **3196 mq**.

Per quanto riguarda la villa, dovendo procedere con il metodo analitico, le superfici da utilizzare sono le superfici nette degli ambienti effettivamente utilizzabili (ossia nella fattispecie i locali definiti e abitabili), quindi si terrà conto di:

- Superficie netta piano terra per totali mq 130,00
- Superficie netta primo piano (solo locali abitabili) mq 15,00

Per totali **145,00 mq**, in quanto i restanti piani e ambienti della villa risultano ancora allo stato grezzo.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Da una ricerca effettuata presso agenzie immobiliari della zona, di cui alcuni esempi si riportano nell'Allegato 6, si è potuto ricavare l'attuale prezzo al mq di terreni agricoli nella zona, aventi caratteristiche il più possibile simili ai terreni pignorati, che si aggira intorno ai **15€/mq**.

Riguardo invece il reddito che può produrre la villa, dato dal possibile utilizzo dei locali effettivamente abitabili, dall'ultima tabella O.M.I. disponibile, relativa al secondo semestre 2024 il reddito di vile e villini è compreso tra 2,00 e 2,90 €/mq x mese; la ricerca presso agenzie immobiliari relativa alla locazione di abitazioni in villa nel territorio di

Monreale/Altofonte ha evidenziato una richiesta media di 6,00 €/mq x mese. Come evidente vi è molta differenza tra la richiesta di mercato e i valori proposti dall'O.M.I. Per questo motivo appare opportuno utilizzare un valore medio, tra i valori medi proposti da O.M.I. e il valore medio dell'attuale mercato; tale valore si aggira intorno a **4,22 €/mq x mese**.

Stima del valore di mercato del lotto

Relativamente ai terreni alle particelle 726 e 770 del foglio 28 del C.T. del Comune di Monreale, il loro valore commerciale è pari a:

$$15 \text{ €/mq} \times 3196 \text{ mq} = \text{€ } 47.940,00$$

cui vanno sottratti i costi per la demolizione del rudere abusivo con relativo smaltimento degli sfabbricidi a discarica autorizzata, in precedenza calcolati in € 30.000,00. Pertanto il valore complessivo dei terreni è pari a:

$$\text{€ } 47.940,00 - \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 17.940,00$$

A questo punto, per completare la stima del valore complessivo del lotto va aggiunta la stima del valore d'uso della villa.

Si stima innanzi tutto il valore locativo netto delle porzioni abitabili della villa dato dal prodotto tra il valore medio al mq x mese in precedenza ricavato e la superficie netta dei locali abitabili:

$$4,22 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 145,00 \text{ mq} = \text{€ } 611,90$$

Il valore locativo lordo annuo sarà quindi pari a: € 611,90/mese x 12 mesi = € 7.342,80

Considerando la percentuale annuale di spese per la gestione di un immobile (tasse, manutenzioni ordinarie e straordinarie ecc), computabili nel 30% del reddito lordo, il reddito netto annuale sarà pari a € 7.342,80 - 30% = € 5.139,96.

Tenendo infine conto del saggio di capitalizzazione attualmente in atto nella zona considerata e per la tipologia di immobili quali ville e villini, ricavato dalle tabelle O.M.I. (**Allegato 6**) compreso tra 3,12% e 3,16%, con un valore medio di 3,14%, il valore commerciale della villa calcolato con il metodo analitico, soltanto per le porzioni realmente abitabili è pari a:

$$\text{Reddito annuale netto} / \text{saggio di capitalizzazione} = \text{€ } 5.139,96 / 3,14\% = \text{€ } 163.692,99$$

Infine, applicando la formula relativa al calcolo del valore d'uso soltanto per un periodo limitato di 20 anni, si avrà:

$$Af = a * (q^n - 1) / r = 5.139,96 * (1,0314^{20} - 1) / 0,0314 = 5.139,96 * (1,8558 - 1) / 0,0314 = 5.139,96 * 27,2548 = \text{€ } 140.088,58$$

Pertanto sommando il valore del terreno, calcolato con metodo sintetico-comparatico e il valore d'uso della villa, calcolato con metodo analitico per capitalizzazione del reddito il più probabile valore di stima del Lotto Unico è di:

$$\text{€ } 17.940,00 + \text{€ } 140.088,58 = \text{€ } 158.028,58$$

Pertanto, approssimando tale cifra, **il più probabile valore di mercato del Lotto Unico**, è di **euro 158.000,00 (centocinquantaottomila/00 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto:

$$\text{€ } 158.000,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 158.000,00 = \text{€ } 150.100,00 \text{ (centocinquantamilacento/00)}$$

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

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



ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|------------|------------------------------|
| ALLEGATO 1 | Documentazione Ipo-catastale |
| ALLEGATO 2 | Documentazione Fotografica |
| ALLEGATO 3 | Documentazione grafica |
| ALLEGATO 4 | Atto di compravendita |
| ALLEGATO 5 | Documentazione urbanistica |
| ALLEGATO 6 | Quotazioni ed esempi |



Palermo, 30/10/2025



L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. GIACOMO COLLURA

