

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 69/2024

CREDITORE PROCEDENTE **Z**

contro

DEBITORE ESECUTATO **A**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ANTONINO CACIOPPA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Abitazione e autorimessa ubicate nel Comune di Monreale, in Via M21 n. 25

Catasto Fabbricati del Comune di Monreale: foglio di mappa n. 36, particella 2078 subb 4 e 5



Esperto stimatore: Ing. Massimiliano Di Liberto

Sommario

<i>PREMESSA.....</i>	<i>3</i>
<i>QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</i>	<i>3</i>
<i>QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE.....</i>	<i>7</i>
<i>QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....</i>	<i>20</i>
<i>QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....</i>	<i>24</i>
<i>QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO</i>	<i>25</i>
<i>QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO</i>	<i>26</i>
<i>QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI.....</i>	<i>33</i>
<i>QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....</i>	<i>33</i>
<i>QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....</i>	<i>35</i>
<i>QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....</i>	<i>35</i>
<i>QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.</i>	<i>35</i>
<i>QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....</i>	<i>35</i>
<i>QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....</i>	<i>42</i>
<i>ELENCO ALLEGATI:.....</i>	<i>42</i>

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 08/04/2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Gigi Omar Modica ha nominato il sottoscritto ing. Massimiliano Di Liberto, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7364, quale esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 16/04/2024 il sottoscritto ha provveduto al deposito telematico del verbale di accettazione incarico *ex art.* 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'avvio delle operazioni di consulenza, ha proceduto congiuntamente al nominato Custode, avv. Antonino Cacioppo, alla verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., depositando con esito positivo, in data 07/06/2024, il relativo modulo di controllo.

In data 11/07/2024 è stato effettuato il sopralluogo degli immobili in questione.

QUESITO N. 1.

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda due immobili, numerati nell'atto come A e B. Per ragioni di appetibilità commerciale e in quanto, sostanzialmente, il secondo immobile rappresenta una pertinenza del primo, a quest'ultimo strettamente collegata, nonché considerando la situazione attuale, per come descritta al paragrafo seguente, si ritiene di procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita. La presente relazione riguarda dunque un lotto unico per la vendita costituito dai due immobili suddetti.

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

- A) Intera proprietà di abitazioni di tipo economico in Comune di Monreale (P.A.), Via M VENTUNO n. 25, piano T-1; censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: Foglio 36, particella 2078, subalterno 5, categoria A/3, classe 02, consistenza 3,5 vani, rendita € 151,84;*

B) Intera proprietà di autorimessa in Comune di Monreale (PA), Via M VENTUNO n. 25, piano T-1; censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

Foglio 36, particella 2078, subalterno 4, categoria C/6, classe 02, consistenza 13 mq, rendita € 20,14.

Diritti reali:

Dall'esame della certificazione ipotecaria prodotta dal creditore procedente, della documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano rispettivamente l'ALLEGATO 1 e l'ALLEGATO 2), nonché degli atti di provenienza dell'immobile (in ALLEGATO 3), si evince che il diritto reale dell'esecutato sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato medesimo in forza dei seguenti atti:

1. dichiarazione di successione *mortis causa*, devoluta *ex lege*, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo al n. 26 vol. 2396, trascritta a Palermo nel 1974 al n. 28206 R.part., con la quale l'esecutato acquisiva i diritti di 1/8 di piena proprietà degli immobili da potere del padre, Y, nato a Omissis, deceduto a Omissis, proprietario dei beni per la quota di 1/2;
2. dichiarazione di successione *mortis causa*, devoluta *ex lege*, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo al n. 136 vol. 9990, con la quale l'esecutato acquisiva i diritti di 1/8 di piena proprietà degli immobili da potere della madre, X, nata a Omissis, deceduta a Omissis, proprietaria dei beni per la quota di 1/2;
3. atto di divisione (senza compensazione e conguagli) del 12/11/2012 in Notaio Roberto Allotta di Palermo, rep. n. 17450, racc. n. 7705, trascritto a Palermo il 03/12/2012 ai nn. 52512/41848, con il quale l'esecutato acquisiva i restanti diritti di 3/4 di piena proprietà degli immobili da potere dei fratelli W, nata a Omissis, V, nato a Omissis, e U, nata a Omissis, proprietari ciascuno della quota di 1/4 dei beni.

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (si veda l'ALLEGATO 1), evidenziati nel prosieguo in risposta

al Quesito n. 3, per cui non si rilevano “difformità formali” dei dati di identificazione catastale.

Si evidenziano invece diverse “difformità sostanziali” tra la situazione di fatto degli immobili e la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali di cui ai dati di identificazione catastale (in *ALLEGATO 4*), come verrà descritto in risposta al Quesito n. 3. Per tale ragione si assumerà nel prosieguo come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti.

Individuazione e ubicazione dell’immobile:

Ai fini dell’esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale (*Figura 1*) e la mappa catastale (*Figura 2*), con l’ausilio del portale Stimatrix® forMaps. Il risultato grafico di tale raffronto, riportato anche in *ALLEGATO 5*, è mostrato nella successiva *Figura 3*.



Figura 1: Ortofoto attuale, tratta da Google Earth™, del fabbricato in cui sorgono gli immobili oggetto di stima (nel cerchio rosso)

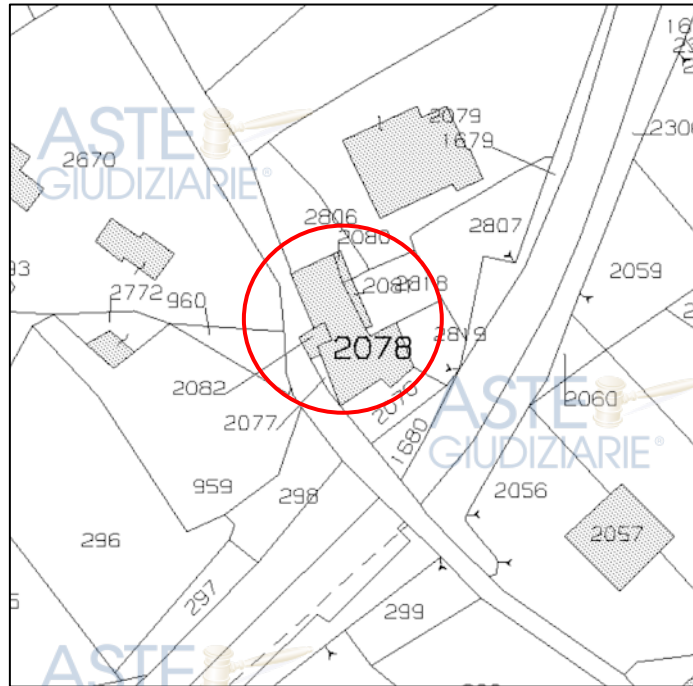


Figura 2: Particolare del foglio di mappa catastale n. 36 del Comune di Monreale

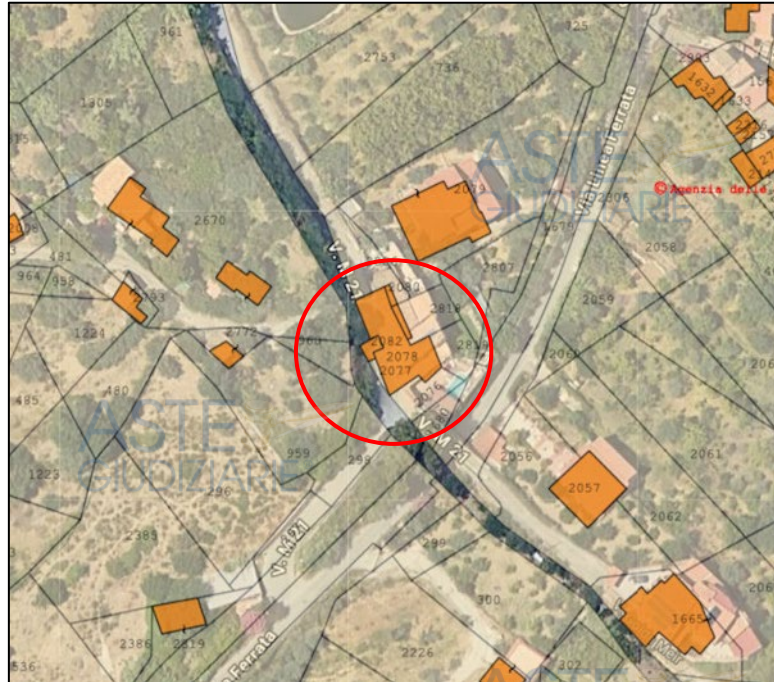


Figura 3: Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix® forMaps

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

Il lotto in oggetto è costituito dai due immobili pignorati, oggi censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale, come segue:

- Immobile A) foglio 36, p.lla 2078 sub 5, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 2, superficie catastale totale mq 93;
Immobile B) foglio 36, p.lla 2078 sub 4, categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 2, superficie catastale totale mq 17.

Tipologia. Nella configurazione originaria, l'immobile A) era costituito da una unità immobiliare adibita ad uso abitativo, ubicata ai piani terra e primo di un fabbricato a due elevazioni f.t., mentre l'immobile B) era costituito da una unità immobiliare adibita ad uso magazzino/autorimessa, ubicata al piano terra del medesimo fabbricato.

Nella configurazione attuale, per come sarà descritta nel seguito, i due immobili A) e B) sono stati incorporati in un'unica unità immobiliare destinata ad uso abitativo.

Ubicazione. Il fabbricato in cui sono ubicati i beni è situato all'interno del territorio del Comune di Monreale, in Via M. 21 – ex Via Linea Ferrata (si vedano le Foto 1, 2 e 3 dell'*ALLEGATO 6*). Tale area è sita in una zona periferica sud del Comune di Monreale, a breve distanza dalla Strada Provinciale di Pezzingoli. L'area si colloca nella periferia sud-occidentale del Comune, in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici a una o due elevazioni fuori terra e da ampi spazi destinati a verde (cfr. la precedente *Figura 1*). Il contesto urbanistico in cui sorge l'immobile è dotato delle principali utenze (rete idrica, energia elettrica), ma risulta totalmente carente in termini di servizi al cittadino, quali attività commerciali, trasporti pubblici, supermercati, scuole e uffici pubblici, *etc.* La zona in questione gode di una relativa accessibilità, trovandosi non lontano dalla Strada Statale 186 di Monreale, asse viario che collega Palermo a Partinico.

Caratteristiche strutturali. Il fabbricato è realizzato con struttura portante mista, in parte

in muratura e in parte in cemento armato, con compaignature in muratura intonacate e copertura a falde.

Accessi. Il lotto ha accesso principale dalla pubblica via dal civico 25 della Via M. 21 (come documentato nella Foto 4 dell'*ALLEGATO 6*), tramite un cancelletto pedonale in ferro a livello del piano stradale che consente l'ingresso a un piccolo cortile esterno con tettoia. In fondo a detto cortile (Foto 5) si colloca la porta esterna d'ingresso del compendio, che immette direttamente in un ampio ambiente al piano terra adibito a soggiorno.

Confini. Il lotto confina a ovest con la Via M. 21, a sud con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 3 della particella 2078, a est con un terreno ricadente sulla p.lla 2818 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, e a nord con un'area scoperta pavimentata e con un magazzino, entrambi ricadenti sulla p.lla 2806, anch'essa di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento.

Composizione interna. Gli immobili oggetto di pignoramento, costituenti il lotto unico, risultano attualmente incorporati in un'unica unità immobiliare. Nello specifico, l'immobile sub 4, originariamente destinato a box auto, è stato inglobato nel sub 5 e convertito per formare la cucina dell'attuale unità immobiliare.

L'unità immobiliare esistente si articola al piano terra in due locali adiacenti destinati a soggiorno, identificati nel rilievo planimetrico di cui all'*ALLEGATO 7* rispettivamente come Soggiorno 1, con accesso dalla Via M. 21 (Foto 6(a)-(c) in *ALLEGATO 6*), e Soggiorno 2 (Foto 7(a)-(b)). Completano la distribuzione planimetrica del piano terra un ripostiglio con armadio a muro (Foto 8), un servizio igienico denominato W.C. 1 (Foto 9(a)-(b)) e la cucina ricavata dall'ex box (Foto 10(a)-(c)). Il primo piano, raggiungibile mediante scala interna ubicata nel Soggiorno 1 (Foto 11(a)-(b)), comprende attualmente una prima camera da letto identificata come Stanza 1 (Foto 12(a)-(c)), corredata di servizio igienico W.C. 2 (Foto 13), una seconda camera da letto denominata Stanza 2 (Foto 14(a)-(b)), un disimpegno (Foto 15(a)) e un ripostiglio (Foto 15(b)). La distribuzione si completa con una terza camera da letto denominata Stanza 3 (Foto 16(a)-(b)) e un terrazzo (Foto 17(a)-(b)) accessibile dal disimpegno. Nel vano Soggiorno 2 al piano terra (cfr. Foto 7(b)) è attualmente presente un accesso diretto

all'area pavimentata di cui sopra, insistente sulla p.lla 2806 non pignorata (Foto 18 e 19).

Si evidenzia sin d'ora, in riferimento alla risposta fornita al Quesito n. 6, che l'intera porzione orientale dell'unità immobiliare esistente, comprensiva del Soggiorno 2 al piano terra e della Stanza 3, del disimpegno, del ripostiglio e del terrazzo al primo piano, realizzata in ampliamento rispetto al fabbricato precedentemente esistente, presenta carattere di difformità urbanistica non sanabile e dovrà essere demolita. A seguito di tale demolizione, si ritengono sanabili la fusione tra le due unità immobiliari subb 4 e 5 e la diversa distribuzione degli ambienti interni.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi. Nella tavola planimetrica n. 1 in *ALLEGATO 7*, relativa allo stato di fatto attuale dell'immobile (riprodotta in *Figura 4*), sono evidenziate le suddette distribuzioni spaziali dell'unica unità immobiliare identificata dai subb 4 e 5 della p.lla 2078.

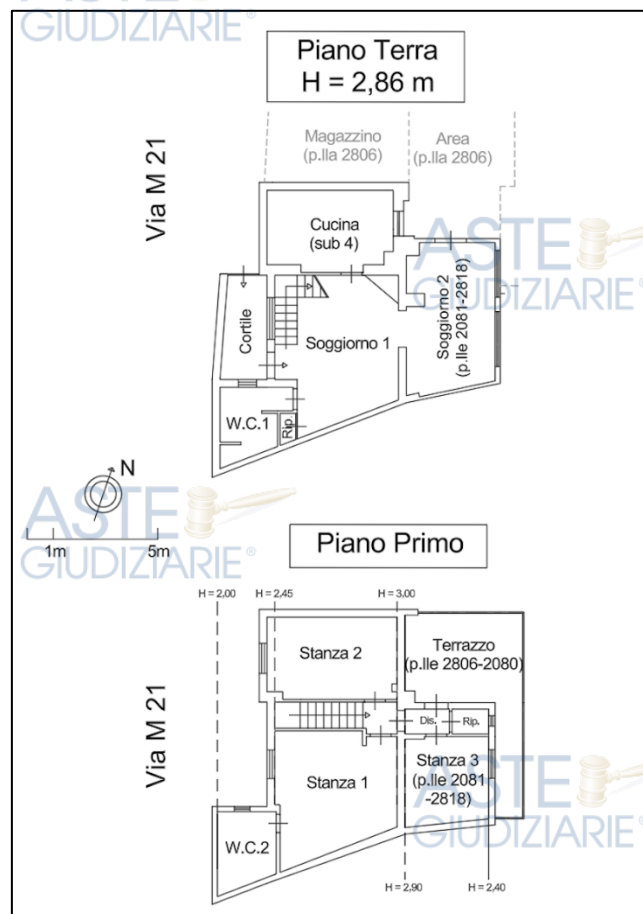


Figura 4: Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Pertinenze. Dall'analisi degli atti di acquisto e delle relative note di trascrizione, unitamente alle planimetrie e alla documentazione catastale, non emergono pertinenze formalmente costituite per gli immobili componenti il lotto in oggetto. Si rileva tuttavia che il piccolo cortile esterno di ingresso ubicato al civico 25 della Via M. 21, pur insistendo parzialmente sulla particella 2082 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, costituisce di fatto pertinenza degli immobili formanti il lotto unico ai sensi dell'art. 817 c.c. Tale qualificazione trova fondamento nella circostanza che detta area rappresenta, tanto nella situazione attuale quanto in quella storica documentata dalle planimetrie catastali e da foto storiche (si veda ad es. la Foto 20 in *ALLEGATO 6*), l'unico accesso funzionale dalla pubblica via all'immobile sub 5, configurando così un rapporto di servizio durevole e necessario tra il bene principale e l'area di pertinenza secondo i criteri stabiliti dalla norma codicistica.

Fotografie dei luoghi. Per agevolare la comprensione della descrizione fornita dell'immobile, nelle seguenti figure sono riprodotti alcuni fotogrammi dei sopracitati elementi.



Figura 5: Ripresa del prospetto principale, sulla Via M. 21, del fabbricato in cui sorgono gli immobili pignorati componenti il lotto unico

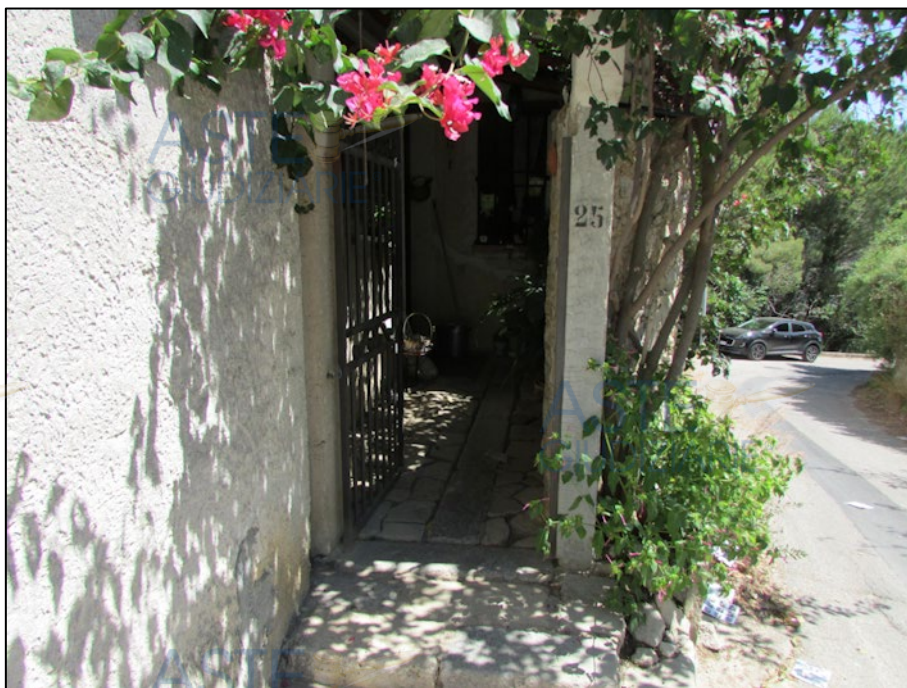


Figura 6: Particolare del piccolo cortile esterno di accesso al lotto, in corrispondenza del civico 25



Figura 7: Ripresa del vano soggiorno ("Soggiorno 1" in planimetria) al piano terra dell'unità immobiliare oggi esistente



Figura 8: Altra ripresa del vano "Soggiorno 1"



Figura 9: Fotogramma del vano soggiorno ("Soggiorno 2" in planimetria) sul lato est del piano terra



Figura 10: Altra ripresa del vano "Soggiorno 2" sul lato est



(a)



(b)

Figura 11: Particolari del servizio igienico ("W.C. 1" in planimetria) al piano terra



(a)



(b)

Figura 12: Inquadrature della cucina (ex sub 4) sul lato nord del piano terra dell'unità immobiliare



(a)



(b)

Figura 13: Particolari del disimpegno (a) e del ripostiglio (b) sul lato est del primo piano dell'unità immobiliare



Figura 14: Fotogramma della camera ad letto "Stanza 1" al primo piano



Figura 15: Altro fotogramma della camera ad letto "Stanza 1" al primo piano



Figura 16: Particolare del servizio igienico "W.C. 2" al primo piano



Figura 17: Ripresa della camera da letto "Stanza 2" al primo piano



Figura 18: Particolare della camera da letto "Stanza 3" sul lato est del primo piano



Figura 19: Inquadratura del terrazzo sul lato est del primo piano dell'unità immobiliare

Dotazioni condominiali. Gli immobili pignorati non risultano fare parte di un Condominio costituito.

Condizioni di manutenzione degli immobili e degli impianti. Il lato ovest del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati, coincidente con la porzione più antica, si mostra esternamente in uno stato di conservazione mediocre. La porzione orientale, coincidente con la parte più recente, si mostra invece in condizioni discrete. L'unità immobiliare oggi esistente presenta globalmente finiture di medio livello e da abitazione non di lusso, con porte tamburate in legno e infissi esterni con telaio in legno e vetro singolo. I servizi igienici e, parzialmente, la cucina risultano rivestiti con piastrelle di ceramica.

Gli impianti sono posti in massima parte sottotraccia e l'impianto elettrico, per il quale non è stata reperita la necessaria dichiarazione di conformità, appare parzialmente da adeguare alle norme vigenti. Non si è riscontrata la presenza di un impianto di riscaldamento centralizzato, ma la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico, mentre la climatizzazione dell'immobile viene effettuata mediante pompe di calore

installate negli ambienti principali.

I costi necessari per l'adeguamento e la certificazione dell'impianto elettrico possono essere quantificati in € 1.500,00 circa, stimati sulla base dei prezzi vigenti alla data odierna.

Nel complesso, l'intera unità immobiliare si presenta attualmente in uno stato di uso e di conservazione in generale normale, senza la necessità di particolari interventi manutentivi.

Attestato di prestazione energetica. Da una Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA (<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>) del Dipartimento dell'Energia della Regione Siciliana (si veda la visura in *ALLEGATO 8*), si evince che i due cespiti oggetto di pignoramento (subb 4 e 5) non risultano iscritti al Catasto Energetico dei Fabbricati e non appaiono dunque dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE). I costi necessari per la redazione di un APE aggiornato sono stimabili in € 200,00 (IVA e cassa professionale compresi) come compenso per il professionista abilitato.

Superficie utile interna. Con riferimento alla configurazione urbanisticamente regolarizzata, pertanto escludendo le aree di cui si è anticipato si rende necessaria la demolizione, la superficie utile interna dell'unità immobiliare calcolata, secondo la tabella seguente, è pari a circa 45 mq al piano terra e a circa 44 mq al primo piano, per un totale di circa 89 mq.

TABELLA SUPERFICIE UTILE	
<i>PIANO TERRA</i>	[mq]
Soggiorno 1	24,8
W.C. 1	6,3
Cucina	14,3
TOTALE	45,4
<i>PIANO PRIMO</i>	[mq]
Stanza 1	20,6
Stanza 2	15,4
W.C. 2	6,3
Disimpegno	1,6
TOTALE	43,9

Tabella 1: Superficie utile calpestabile dell'immobile

Superficie commerciale. La superficie commerciale dell'unità immobiliare regolarizzata, calcolata secondo i criteri meglio specificati in risposta al Quesito n. 12 (si veda più avanti) risulta pari a circa 117 mq.

Altezza utile interna. L'altezza interna utile del fabbricato è di circa 2,86 m al piano terra; al primo piano, per effetto della copertura a falde l'altezza interna utile varia tra un minimo di 2,00 m e un massimo di 3,00 m al colmo.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto unico in oggetto è oggi così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale:

Immobile A) foglio 36, p.lla 2078 sub 5, indirizzo “*VIA M. VENTUNO n. 25 Piano T-1*”, categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 93 mq, rendita catastale € 151,84.

Immobile B) foglio 36, p.lla 2078 sub 4, indirizzo “*VIA M. VENTUNO n. 25 Piano T*”, categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita catastale € 20,14.

In merito alla ricostruzione storico-catastale, si rappresenta che la p.lla 2078, sulla quale insiste il fabbricato comprensivo del compendio pignorato, deriva al Catasto Terreni del Comune di Monreale dalle originarie particelle 161, qualificata “ARANCETO” con superficie di 1827 mq, e 163, qualificata “FABBRICATO RURALE” con superficie di 108 mq, a seguito operazione di frazionamento catastale effettuata in data 27/03/1998 (come attestato dalla documentazione presente nell’*ALLEGATO 1*, comprendente anche uno stralcio del foglio di mappa d’impianto).

La p.lla 2078, con estensione di 161 mq, è stata conseguentemente ricalificata come “ENTE URBANO” mediante Tipo Mappale del 27/03/1998 e trasferita al Catasto Fabbricati. Tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato, incluse quelle oggetto di pignoramento, sono

state quindi identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale attraverso i rispettivi subalterni della particella 2078, conformemente a quanto risulta dall'Elenco immobili della p.lla 2078 accluso all'*ALLEGATO 1*.

Con specifico riferimento agli immobili pignorati, si rileva che gli stessi sono stati costituiti al Catasto Fabbricati mediante atto di aggiornamento datato 29/04/1998, originariamente individuati con il subalterno 2 della p.lla 2078 e classificati nella categoria catastale F/3 per "Unità in corso di costruzione" (cfr. la visura storica in *ALLEGATO 1*). Successivamente, per effetto di atto catastale "DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO" dell'11/04/2011, gli immobili sono stati censiti con gli attuali subalterni 4 e 5, mantenendo invariati i propri identificativi catastali essenziali fino alla data odierna.

Dall'esame delle visure catastali attuale e storica (in *ALLEGATO 1*) non si evidenziano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale essenziali dei beni pignorati tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza, e quanto agli atti del Catasto.

Intestatari catastali dell'immobile. Gli immobili pignorati risultano oggi catastalmente in testa a *A*, nato a *Omissis*, con il diritto di "*proprietà 3/4 Regime: bene personale*", e allo stesso *A* con il diritto "*proprietà 1/4*".

Planimetria catastale. Le planimetrie catastali attuali (in *ALLEGATO 4*), presentate in Catasto in data 11/04/2011 (prot. n. PA0198786), evidenziano diverse "difformità sostanziali" tra la situazione ivi rappresentata e lo stato di fatto degli immobili, rilevato nel corso del sopralluogo compiuto l'11/07/2024.

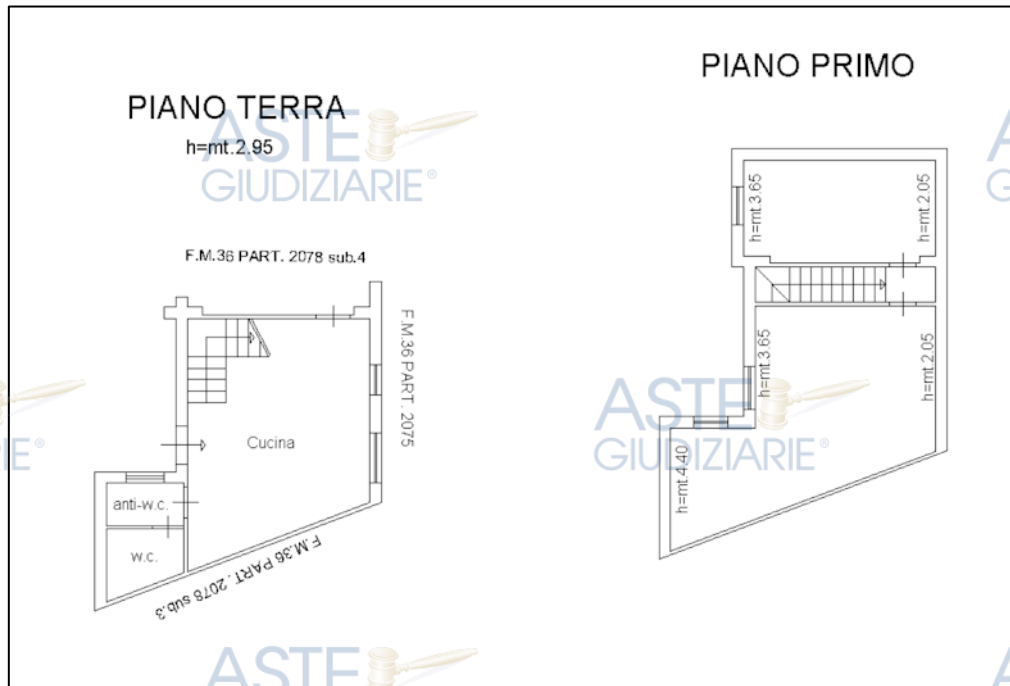


Figura 20: Estratto planimetria catastale sub 5 (ALLEGATO 4)

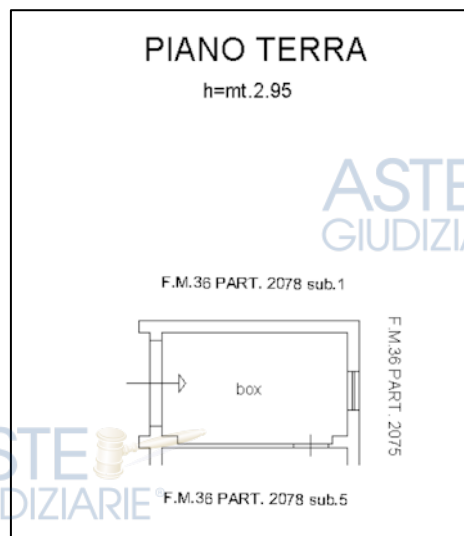


Figura 21: Estratto planimetria catastale sub 4 (ALLEGATO 4)

In *ALLEGATO 9* è riportata la tavola planimetrica n. 2 raffigurante la situazione reale dei luoghi relativa al compendio pignorato, nella quale sono evidenziate graficamente le difformità riscontrate rispetto alla situazione dei luoghi rappresentata nelle planimetrie catastali. Tale tavola planimetrica è riprodotta anche nella seguente *Figura 22*.

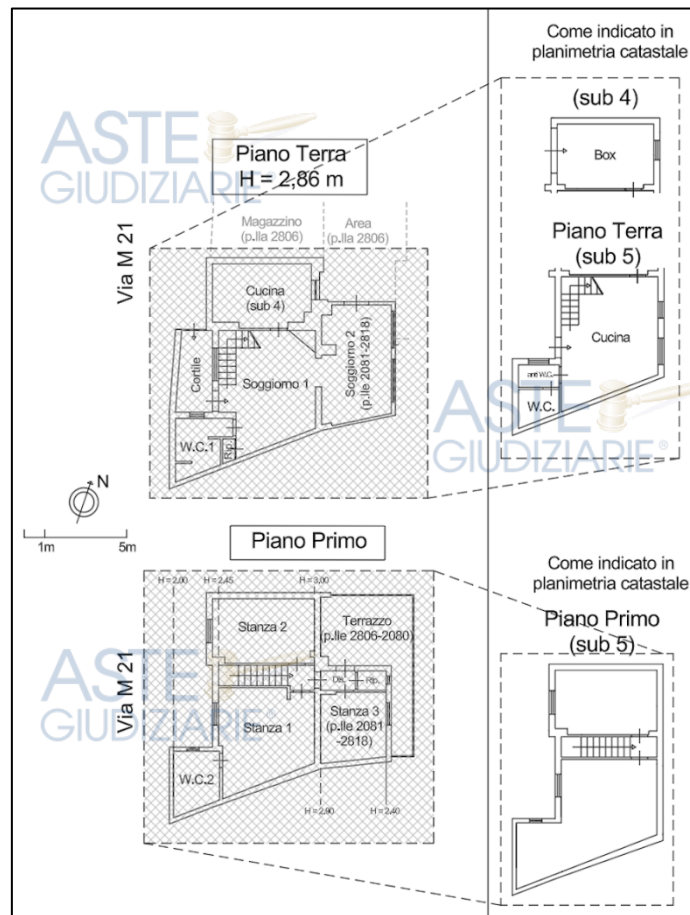


Figura 22: Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (ALLEGATO 9)

Dall'analisi comparativa condotta emerge che le difformità riscontrate riguardano primariamente la fusione tra i due immobili sub 4 e sub 5, caratterizzati da destinazioni d'uso catastali distinte, rispettivamente autorimessa e abitazione, con conseguente creazione di un'unica unità immobiliare a destinazione abitativa.

Una seconda difformità concerne l'ampliamento realizzato in direzione est dell'unità immobiliare, con particolare riferimento all'originario sub 5, interessante sia il piano terra che il primo piano. Dal raffronto con le mappe catastali emerge che tale ampliamento è stato eseguito mediante l'occupazione integrale delle particelle 2080 e 2081 e parziale delle particelle 2806 e 2818, tutte di proprietà dell'esecutato ma non ricomprese nella presente procedura esecutiva immobiliare.

Ulteriori difformità concernono una diversa articolazione distributiva degli ambienti interni

rispetto alla configurazione originaria e la soppressione dell'accesso originario al sub 4 dalla Via M. 21.

Come sarà dettagliatamente esposto nel prosieguo della presente relazione, l'ampliamento dell'unità immobiliare costituisce irregolarità urbanistica non sanabile, con conseguente necessità di demolizione delle strutture abusivamente realizzate. Successivamente alla demolizione delle opere non conformi, le restanti difformità descritte, consistenti nella fusione tra le unità immobiliari originarie, nella diversa distribuzione interna e nella chiusura dell'apertura su pubblica via, risultano suscettibili di sanatoria urbanistica mediante procedura ordinaria.

I costi per eliminare le difformità riscontrate, dal punto di vista catastale, sono quantificabili in € 1.000,00 (IVA e cassa professionale compresi), come compenso per il professionista abilitato, necessari per l'istruzione e la definizione in Catasto della pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale, a seguito della regolarizzazione urbanistica degli immobili. I costi per le pratiche catastali sopra indicati saranno detratti dal valore di stima, ed esulano in ogni caso dai costi per la rimessa in pristino delle difformità urbanistiche non sanabili e per le sanatorie delle opere regolarizzabili, che saranno esposti nel prosieguo della trattazione.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile **ad uso abitativo**, ubicato in Monreale (PA), Via M. 21 n. 25, piani terra e primo.

Composto attualmente: al piano terra da una cucina, due vani soggiorno, un W.C. e un ripostiglio; al primo piano (collegato da una scala interna) da tre camere da letto, di cui una con W.C. interno, un ripostiglio e un terrazzo.

Pertinenze: un piccolo cortile di accesso, al civico 25 della Via M. 21.

Confinante: a ovest con la Via M. 21, a sud con altre u.i., a est con un terreno ricadente sulla p.lla 2818, a nord con un'area scoperta pavimentata e con un magazzino, entrambi ricadenti sulla p.lla 2806.

Censito al C.F. al **foglio 36, p.lla 2078 subb 4 e 5** del Comune di Monreale.

Il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili è stato edificato anteriormente al 1967.

Per gli immobili pignorati è stata rilasciata dal Comune di Monreale la concessione edilizia in sanatoria *ex art.* 13 della L. 47/85 n. 11 del 21/02/2000, la cui relativa pratica non risulta però disponibile agli atti del Comune. Non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità/agibilità.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde allo stato legittimo in ordine: alla fusione dei due immobili, con variazione di destinazione d'uso del sub 5 e creazione di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo; all'ampliamento dell'unità immobiliare in direzione est mediante realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica in c.a.; alla diversa distribuzione degli ambienti interni; alla soppressione dell'accesso originario al sub 4 dalla pubblica via; alla realizzazione di una tettoia di copertura nel cortile di accesso da Via M. 21.

Le difformità relative all'ampliamento e alla realizzazione della tettoia non si ritengono regolarizzabili e il costo degli interventi di rimessa in pristino è stimabile in € 20.000,00 (IVA inclusa). Le altre difformità si ritengono invece urbanisticamente sanabili, una volta eliminate le difformità non regolarizzabili, e il costo di tali sanatorie ammonta a € 6.000,00 (compresi onorario del tecnico, IVA e costi di concessione) per la definizione delle pratiche edilizie.

A seguito della regolarizzazione edilizia dell'immobile andrà eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo è stimabile in € 1.000,00 (compresi onorario del tecnico e IVA).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E). I costi necessari per la redazione di un APE aggiornato sono stimabili in complessivi € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: euro 37.000,00 (euro trentasettemila/00).

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

Il compendio pignorato (foglio 36 del Comune di Monreale, p.lla 2078 subalterni 4 e 5) appartiene attualmente al sig. A, nato a *Omissis*, per la piena proprietà. I beni sono pervenuti al sig. A nel modo seguente.

- Per i diritti di 1/8 della piena proprietà, in virtù di successione *mortis causa* devoluta *ex*

lege. In forza della predetta successione, la cui dichiarazione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Palermo al n. 26 vol. 2396 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo nel 1974 al n. 28206 R.part., il sig. A (esecutato) e i germani W, nata a Omissis, V, nato a Omissis, e U, nata a Omissis, acquistavano ciascuno i diritti di 1/8 della piena proprietà del bene da potere del padre, sig. Y, nato a Omissis e deceduto a Omissis, già titolare della quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili, mentre la sig.ra X, nata a Omissis, in qualità di coniuge del *de cuius*, acquisiva l'usufrutto *uxorio*.

- Per i diritti di 1/8 della piena proprietà, in virtù di successione *mortis causa* devoluta *ex lege*. In forza della predetta successione, la cui dichiarazione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Palermo al n. 136 vol. 9990 ma non trascritta, il sig. A (esecutato) e i germani W, V e U acquistavano ciascuno i diritti di 1/8 della piena proprietà del bene da potere della madre, sig.ra X, nata a Omissis e deceduta Omissis, già titolare della quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili.
- Per i diritti di 3/4 della piena proprietà, giusta atto di divisione (senza compensazione e conguagli) a rogito del Roberto Allotta di Palermo stipulato in data 12/11/2012, rep. n. 17450, racc. n. 7705 (in *ALLEGATO 3*), trascritto a Palermo in data 03/12/2012 ai nn. 52512 R.gen. e 41848 R.part., da potere dei fratelli W, V e U, proprietari ciascuno della quota di 1/4 dei beni.

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

Il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili pignorati è stato edificato su un lotto di terreno originariamente identificato dalle particelle 161 e 163 del foglio di mappa 36 del Comune di Monreale, come evidenziabile dallo stralcio del foglio di mappa d'impianto riportato nell'*ALLEGATO 1*.

Il nucleo originale del fabbricato, comprensivo della porzione ovest degli immobili pignorati costituita dall'intero sub 4 e, relativamente al sub 5, dal Soggiorno1 e dal W.C.1 al piano terra nonché dalle camere denominate Stanza 1 e Stanza 2 al primo piano, è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 in assenza di titolo abilitativo edilizio. Non risultando possibile definire con precisione la data di costruzione per la mancanza di atti autorizzativi originari,

tale datazione trova conferma nella presenza del fabbricato nel foglio di mappa originale d'impianto e nel confronto tra un'ortofoto attuale tratta da Google Earth™ e una fotografia aerea acquisita presso l'Istituto Geografico Militare, relativa al fotogramma 758, strisciata XXIII, foglio 249, ripresa in data 28/06/1968, che documenta l'esistenza del nucleo originario del fabbricato alla suddetta data (si veda anche la figura seguente).

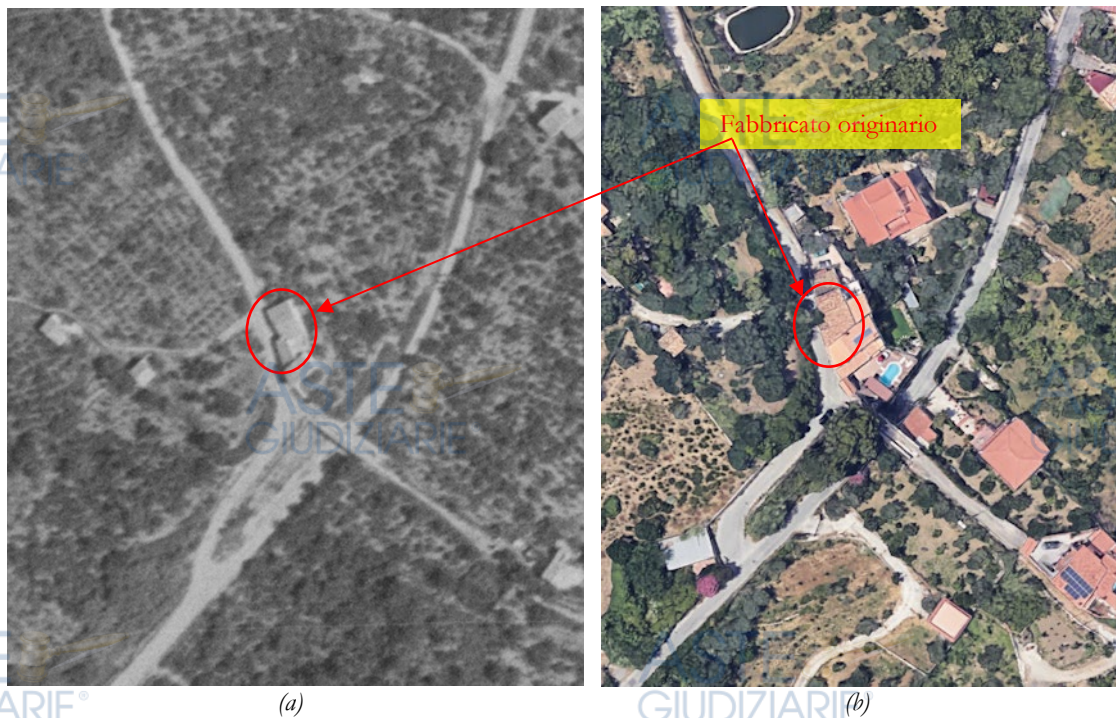


Figura 23: Confronto tra il dettaglio di una foto aerea del 1968 tratta dall'IGM (a) e di un'ortofoto attuale tratta da Google Earth™ (b).

Si può dunque ragionevolmente assumere che il fabbricato originario fosse esistente alla data di entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765 (01/09/1967) e, trattandosi di immobile ubicato al di fuori del centro abitato, esso può ritenersi legittimo anche in assenza di espliciti atti autorizzativi in forza della norma citata.

Per il fabbricato in questione sono state successivamente presentate due istanze di sanatoria *ex art. 13* della Legge 47/85, a seguito delle quali sono state rilasciate dal Comune di Monreale le concessioni edilizie in sanatoria n. 1 del 19/01/1998 e n. 11 del 21/02/2000. Quest'ultima, intestata al debitore esecutato, si riferisce specificamente ai due immobili oggetto della presente procedura esecutiva. A seguito di istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente in data 20/06/2024 (prot. n. 31674), dopo una lunga ricerca, la Sezione Edilizia

Privata del Comune di Monreale ha infine comunicato che l'intera pratica n. 675/L ex art. 13 L. 47/85 relativa alla concessione edilizia n. 11 del 21/02/2000, comprensiva del provvedimento stesso e degli elaborati progettuali, risulta attualmente non reperibile in archivio, come attestato dalla comunicazione a firma del Dirigente dell'Area V – Gestione del Territorio – Sezione Edilizia Privata in *ALLEGATO 10*. Non risultano agli atti del Comune di Monreale la certificazione di abitabilità/agibilità né ulteriori titoli edilizi, istanze o richieste relative agli immobili pignorati.

Non essendo disponibile la concessione 11/2000 né i relativi elaborati grafici, per la valutazione dello stato legittimo dell'immobile si è fatto riferimento, ai sensi dell'art. 9-bis c.1-bis del D.P.R. 380/2001, alle fotografie aeree storiche, alla documentazione e alle planimetrie d'impianto (presentate in data 11/04/2011), nonché al titolo di provenienza degli immobili. Nello specifico, l'analisi dell'ortofoto relativa all'anno 2000 tratta dall'archivio del Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente (<http://www.pcn.minambiente.it/>), riportata in *Figura 24* e coeva alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata, evidenzia una sagoma del fabbricato pressoché identica a quella raffigurata nella fotografia aerea del 1968 in *Figura 23(a)* e pienamente compatibile con la situazione degli immobili rappresentata nelle planimetrie catastali d'impianto dell'11/04/2011, riprodotte in *Figura 20* e *Figura 21*. Tale configurazione è stata conseguentemente assunta come rappresentativa dello stato legittimo degli immobili.



Figura 24: Ortofoto ripresa nel 2000, tratta dall'archivio del Geoportale Nazionale del Ministero dell'Ambiente.

Dal confronto tra le suddette planimetrie catastali e lo stato di fatto degli immobili pignorati raffigurato in *Figura 4*, emerge che gli immobili presentano, allo stato attuale, una configurazione non conforme rispetto a quella legittima, in ragione delle seguenti difformità riscontrate.

In primo luogo, si evidenzia la fusione tra i due immobili pignorati sub 4 e sub 5, caratterizzati da destinazioni d'uso diverse, rispettivamente autorimessa e abitazione, con conseguente creazione di un'unica unità immobiliare a destinazione abitativa. Tale fusione si ritiene sia successiva al 2000 e non inclusa nella concessione 11/2000, in quanto non è riportata nella planimetria d'impianto del 2011, e pertanto si reputa che essa non sia stata autorizzata.

Si rileva inoltre che è stato realizzato un ampliamento in direzione est dell'unità immobiliare così ottenuta, che ha interessato in particolare la porzione coincidente con l'originario sub 5 sia al piano terra che al primo piano. Tale ampliamento è stato realizzato mediante un nuovo corpo di fabbrica in c.a., edificato sulle particelle 2080 e 2081 e, parzialmente, sulle particelle 2806 e 2818, tutte di proprietà dell'esecutato ma non ricomprese nella presente procedura esecutiva immobiliare. Da quanto verificato con le aerofoto, si evidenzia che in ogni caso tale ampliamento risulta successivo al 2000 e pertanto non oggetto della sanatoria ex art. 13 della

Legge 47/85.

Ulteriori difformità concernono una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto alla configurazione originaria e la soppressione dell'accesso originario al box (sub 4) dalla pubblica Via M. 21. Si rileva infine la realizzazione di una tettoia di copertura con tegole nel piccolo cortile di pertinenza ubicato in corrispondenza al civico 25 della Via M.21.

Tali evidenze sono riscontrabili mediante l'osservazione delle fotografie dei luoghi in *ALLEGATO 6* e della tavola planimetrica n. 3 in *ALLEGATO 11* (riprodotta nella seguente *Figura 22*), nella quale sono evidenziati gli elementi di difformità urbanistico-edilizie riscontrate.

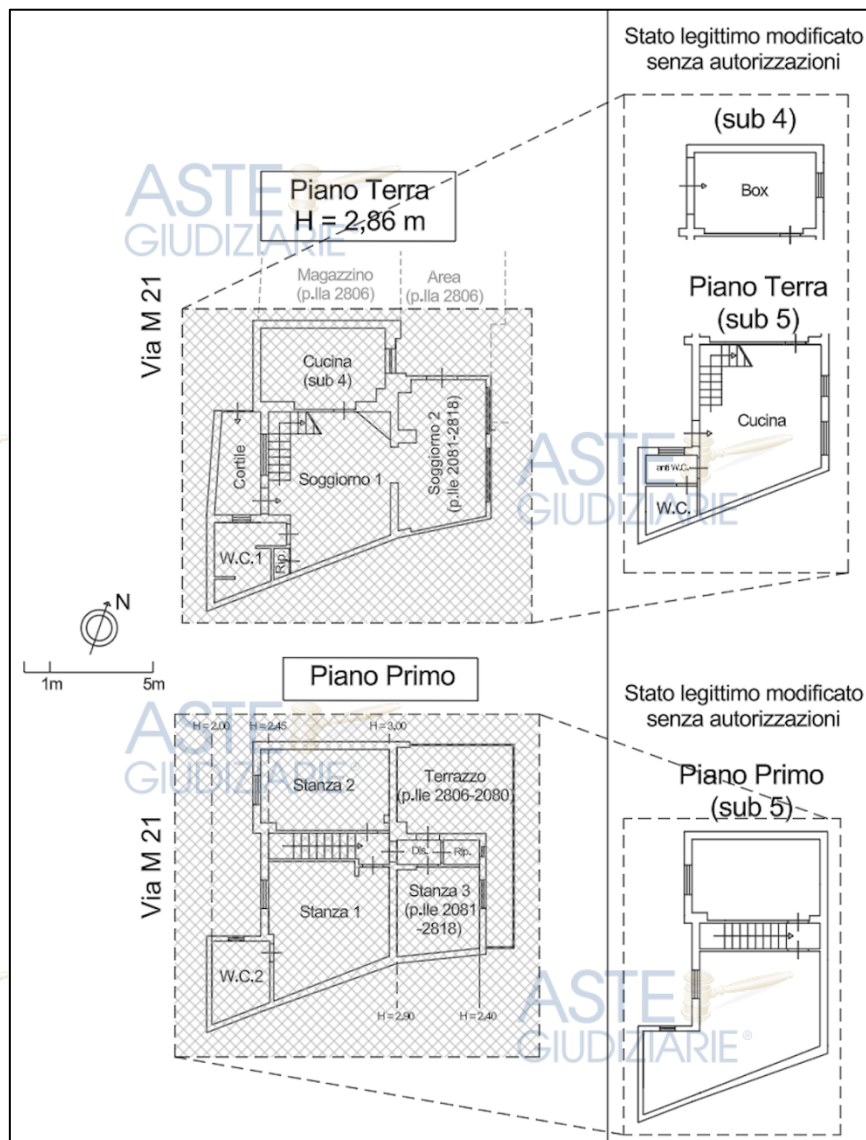


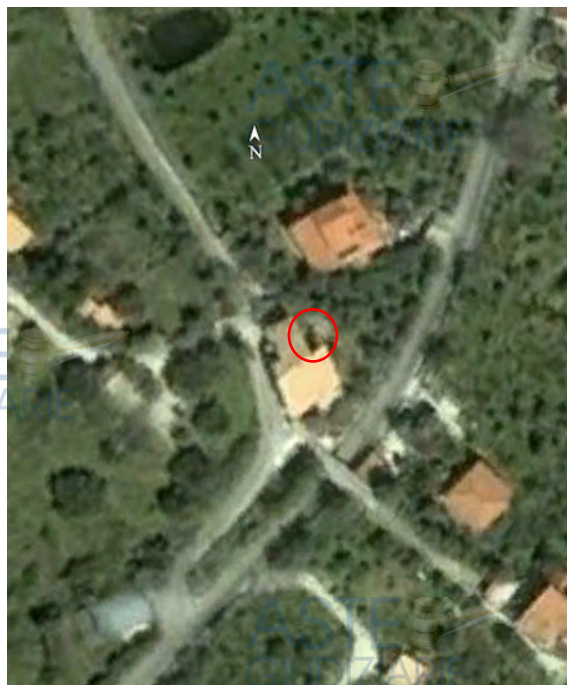
Figura 25: Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità urbanistiche

Come accennato, per tutte le modifiche edilizie rilevate non risulta presentata al Comune di Monreale alcuna istanza di autorizzazione preventiva o richiesta di concessione in sanatoria, né si ha evidenza che tali modifiche edilizie fossero oggetto della concessione in sanatoria rilasciata al n. 11/2000 ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85.

Il corpo di fabbrica realizzato in ampliamento non appare sanabile tramite procedura ordinaria, in quanto comporta un incremento volumetrico dell'immobile, e lo stesso dicasi per la tettoia di copertura del cortile. La possibilità di realizzare nuova cubatura per il lotto oggetto della presente procedura non appare percorribile, considerato anche che la volumetria disponibile, ricadendo il lotto in zona VL2 – Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere (con indice di densità edilizia fondiaria non superiore a 0,20 mc/mq), risulta completamente saturata dal fabbricato oggetto della concessione 11/2000, anche considerando le limitrofe p.lle 2080, 2081, 2816 e 2818 di proprietà dell'esecutato.

Per tali interventi non risultano, agli atti del Comune, istanze di condono (sanatoria c.d. speciale).

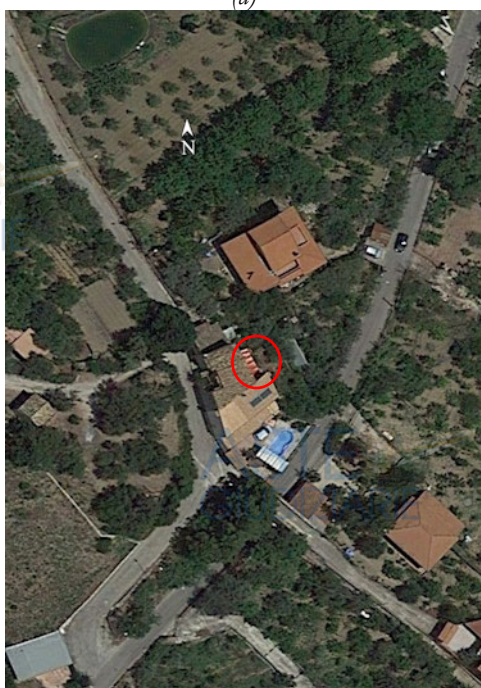
Il corpo di fabbrica in ampliamento, per tipologia e caratteristiche costruttive, appare databile successivamente alla metà degli anni 2000. In particolare dal confronto tra ortofoto storiche tratte da Google Earth™ (si veda la figura seguente) si evince che tale porzione di immobile risultava totalmente assente fino al marzo del 2005, iniziando ad essere edificata successivamente e comparendo, almeno per le strutture di base, nell'ortofoto del giugno 2007. L'ampliamento è stato completato tra il giugno 2016 e l'aprile 2017, assumendo la configurazione attuale rappresentata nell'ortofoto di *Figura 23(b)*. La tettoia nel cortile, per le sue ridotte dimensioni e scarsa visibilità dall'alto, risulta più difficile da datare con precisione, ma per caratteristiche costruttive può collocarsi anche essa successivamente al 2000.



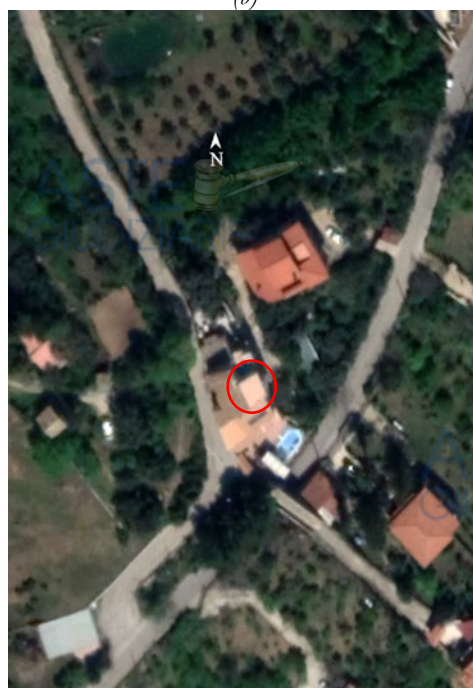
(a)



(b)



(c)



(d)

Figura 26: Ortofoto dei luoghi tratte da Google Earth™, datate: (a) 03/2005; (b) 06/2007; (c) 06/2016; (d) 04/2017.
Nel cerchio rosso è indicata la posizione dell'ampliamento

Le difformità in oggetto devono ritenersi dunque, allo stato, non sanabili neppure per via c.d.

speciale, sia per la loro natura sostanziale ed epoca di realizzazione, sia considerato che il credito temporalmente più antico azionato nella procedura risulta successivo alla data limite prevista dall'ultima sanatoria straordinaria di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 30/09/2003, convertito dalla Legge n. 326 del 24/11/2003.

L'aggiudicatario non potrà pertanto presentare istanza di sanatoria per le suddette difformità urbanistico-edilizie non sanabili, che dovranno dunque essere rimosse mediante demolizione del corpo di fabbrica in ampliamento sul lato est degli immobili e della tettoia nel cortile sul lato ovest.

Diversamente, gli elementi di difformità relativi al mutamento di destinazione d'uso del box sub 4, alla fusione tra le due unità immobiliari e alla diversa distribuzione interna dei vani dell'immobile risultante, si ritiene siano suscettibili di sanatoria per via c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, mediante presentazione di SCIA o di Permesso di Costruire in sanatoria, una volta eliminata la difformità relativa all'ampliamento.

Complessivamente, si può stimare un costo pari a circa € 20.000,00 (IVA inclusa) per le opere di demolizione e ripristino relative alle difformità non sanabili. Per la sanatoria delle opere sanabili si prevede un costo complessivo di circa € 6.000,00 (IVA inclusa), comprensivo dell'onorario tecnico per la predisposizione e definizione delle relative pratiche edilizie e dei costi di concessione (incluse le oblazioni).

Pertanto, il costo totale per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, comprensivo delle opere di demolizione e rimessa in pristino, è stimabile in € 26.000,00 (IVA inclusa). Tale importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

In base a quanto appurato in occasione del sopralluogo effettuato in data 11/07/2024, gli immobili sono attualmente occupati dal debitore esecutato, che li utilizza come abitazione secondaria estiva insieme al proprio nucleo familiare.

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

In primo luogo, si specifica che non si è riscontrata l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti

diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascritto in data 04/03/2024 ai nn. 10729 R.gen. 8434 R.part.). Si evidenzia altresì che:

- non risulta che sussistano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, né di atti di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- non risulta che sussistano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non risulta che sussistano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica (compresa rimozione delle opere non sanabili), con un costo pari a circa **euro 26.000,00** (IVA inclusa) come determinato in risposta al Quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 1.000,00** (IVA inclusa) come determinato in risposta al Quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato degli immobili.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione ipotecaria in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **25/09/2025** (in *ALLEGATO 2*) sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 04/03/2024 – Registro Particolare 8434 Registro Generale 10729
- Ufficiale Giudiziario di Palermo (rep. n. 850 del 15/02/2024), derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare, a favore di Z, con sede a Roma, C.F. *Omissis*, e contro A.

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

Dall'analisi degli atti di provenienza degli immobili pignorati e della documentazione catastale ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio, nonché dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dall'analisi degli atti di provenienza degli immobili pignorati, della documentazione catastale e ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio, nonché dall'esame dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né il diritto sui beni del debitore esecutato deriva da alcuno dei suddetti titoli.

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

Le spese fisse di gestione degli immobili sono relative a quanto dovuto per le varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. e T.A.S.I. se dovute, T.A.R.I., nonché alle spese riguardanti servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, *etc.*

Il compendio pignorato non appartiene ad alcun Condominio costituito. Non si evidenziano, pertanto, spese fisse condominiali di gestione o manutenzione, né straordinarie, né si rilevano altri procedimenti giudiziari in corso sui cespiti pignorati.

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

Criterio e procedimento di stima

Per determinare il valore di un immobile, conformemente agli scopi del presente giudizio di stima, l'aspetto economico più idoneo da prendere in considerazione è senza dubbio quello

del “più probabile valore di mercato”, cioè di quel valore che il bene tende ad assumere in un mercato ordinario, in quanto rappresenta l'equivalenza tra il suo grado di utilità e una determinata quantità di denaro ed è funzione delle curve di domanda e offerta [cfr. Forte C. e De Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, Etas Libri, Milano, 1974].

La stima dovrà quindi condurre alla determinazione del valore “più probabile”, cioè di quel valore che si realizzerebbe con maggiore probabilità allorquando l'immobile venisse posto in vendita in regime di libero mercato e scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi bene informati, interessati alla transazione e non vincolati da particolari rapporti [cfr. IVSC – *International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition*, 2003]. Secondo quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, il bene considerato deve avere un mercato, almeno potenziale, e il giudizio di stima, per essere valido e oggettivo, deve essere formulato in regime di “ordinarietà”, ossia facendo riferimento a condizioni ritenute normali e continuative, ed escludendo condizioni eccezionali transitorie, delle quali si dovrà tenere conto tramite aggiunte o detrazioni al valore stimato [cfr. Michieli I. e Michieli M., *Trattato di estimo*, Edagricole-New Business Media, Milano, 2010].

Per quanto attiene ai fabbricati, tra i diversi procedimenti dettati dalla tecnica estimativa, il più idoneo, nella fattispecie, a determinare il valore di mercato degli immobili è senza dubbio il metodo di stima sintetico-comparativa per confronto con i valori di mercato [cfr. Castello G., *Stima degli Immobili*, Flaccovio, Palermo, 2001]. Infatti, in tale metodo di stima del valore di un immobile, oltre all'ubicazione e all'estensione dell'immobile stesso si può avere specifico riguardo per il contesto nel quale l'immobile si trova.

In base a detto procedimento, il valore venale (V) di un immobile può essere stimato mediante la formula:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c \quad (1)$$

dove:

- V_{um} è il valore *unitario* (ossia per unità di superficie, valutato in € al metro quadro) *medio* di riferimento di un immobile per immobili simili a quello in questione, della stessa tipologia e nella stessa zona del territorio comunale;

- k_1 , k_2 e k_3 sono dei coefficienti correttivi al suddetto valore di riferimento (ottenuti quali prodotto di altri sub-coefficienti), che tengono conto degli aspetti peculiari dell'immobile oggetto di stima rispetto alla media degli immobili simili della zona; essi prendono in considerazione rispettivamente:
- k_1 le caratteristiche *posizionali* (o estrinseche), *funzionali* (in termini di dotazione di strutture), *estetiche* e *sociali* della zona, all'interno del quartiere, immediatamente circostante l'edificio ove è situata l'unità immobiliare;
 - k_2 le caratteristiche *funzionali* (in termini di dotazione di impianti), *estetiche*, *sociali* e di *conservazione* dell'edificio nel suo complesso;
 - k_3 le caratteristiche *funzionali* (in termini di vivibilità degli ambienti), *estetiche*, *dimensionali*, *posizionali* (all'interno dell'edificio) e di *conservazione* dell'unità immobiliare considerata;
- S_o , infine, è la superficie commerciale dell'immobile.

Come si può ben comprendere, il metodo appare utile allo scopo in quanto consente di tenere conto, tramite i suddetti coefficienti correttivi, a parità di superficie commerciale, di tutta una serie di fattori legati sia allo stato nel quale l'immobile si trova sia al contesto nel quale è ubicato.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per la valutazione della superficie commerciale degli immobili si farà riferimento ai criteri tratti dall'Allegato C – “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)*” del D.P.R. 138/1998 del 23/03/1998, il quale prevede:

“Criteri generali

1. *Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
2. *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato”.

Con particolare riferimento ad unità immobiliari ordinarie del gruppo “R” (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), la norma prevede che:

“Criteri per i gruppi “R” e “P”

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti”.

Sulla base dei suddetti criteri, la superficie commerciale dell'unica unità immobiliare oggi esistente, detratta la parte che dovrà essere demolita, per quanto detto in precedenza, è pari a $S_c = 117 \text{ mq}$ così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di ponderazione [%]	Superficie commerciale [mq]
Superficie utile interna PT	45,4	100	45,4
Superficie strutture interne e perimetrali PT	12,1	100	12,1
Superficie utile interna P1	43,9	100	43,9
Superficie strutture interne e perimetrali P1	13,6	100	13,6
Cortile esterno	6,6	30	2,0
TOTALE ARROTONDATO			117

Tabella 2: Superficie commerciale dell'immobile

Determinazione della scala dei prezzi noti

Allo scopo di identificare il valore unitario medio (V_{um}) dell'immobile oggetto di analisi, è stata esperita un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale del territorio comunale dove insiste il bene immobile, con riferimento alla tipologia del cespite interessato nella valutazione e alla zona dove lo stesso è ubicato.

Tale ricerca è stata condotta, da una parte, esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio per l'anno 2024 secondo semestre (le ultime quotazioni disponibili – si veda il risultato di tale consultazione per l'immobile pignorato in *ALLEGATO 12*).

Dall'altro lato, si sono consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Fiaip, Immobiliare.it, Idealista.it, etc.) e le banche dati delle aste giudiziarie, nonché si è ricorso all'esame diretto delle offerte di compravendita per immobili simili nella stessa zona (si vedano alcuni risultati di tali indagini in *ALLEGATO 13*). Nell'ambito di tali ricerche di mercato, si sono anche acquisite informazioni presso operatori professionali operanti sul territorio, che hanno indicato, per immobili della stessa tipologia di quello oggetto di stima e ubicati nella stessa zona, dei valori minimi e massimi in linea con quelli ricavati dalle banche dati online.

Sono stati altresì interpellati alcuni professionisti che svolgono attività di custode giudiziario o delegato alle vendite forzate, ma non è stato possibile ricavare informazioni relative a

decreti di trasferimento recenti aventi per oggetto immobili simili a quello pignorato, e pertanto utili ai fini della presente stima.

La tabella seguente riassume i risultati dell'indagine compiuta, riportando, per ciascuna delle due tipologie di fonti esaminate, i valori minimo e massimo rilevati e il valore medio di acquisto calcolato per unità di superficie (in €/mq), per immobili ubicati in aree limitrofe, analoghi a quello in oggetto come ubicazione rispetto all'abitato e come tipologia di immobile residenziale (Comune di Monreale, zona OMI: E4 – Suburbana/LOC.GIACALONE-PEZZINGOLI-CACULLA-BARONE-CELSI-MICCINI, tipologia: abitazioni di tipo economico).

Fonte	Min	Max	Valore Medio
Banche dati commerciali (II sem. 2025)	€ 397,00	€ 1.211,00	€ 804,00
Osservatorio – Ag. Territorio (II sem. 2024)	€ 380,00	€ 530,00	€ 455,00

Come base di partenza per la stima del prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, si può quindi utilizzare, alla data odierna, un valore unitario di riferimento pari alla media aritmetica dei valori medi desunti dalle due tipologie di fonti esaminate, e precisamente si può assumere $V_{um} \approx 629,50$ €/mq.

Come detto sopra, i valori più opportuni da adottare per i coefficienti correttivi – k_1 , k_2 e k_3 – possono essere stimati sulla base dell'effettivo stato dei luoghi, anche con l'ausilio di apposite tabelle, fornite dalle principali pubblicazioni specializzate nel settore, o di *software* specifici.

Nella fattispecie, si possono effettuare le seguenti valutazioni.

- Il coefficiente k_1 , considerando che le caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali dell'area dove si trova l'immobile sono nella media della zona, si può stimare pari a 1,00.
- Il coefficiente k_2 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, sociali e di conservazione dell'edificio) risulterà in questo caso pari all'unità, in quanto la porzione di fabbricato coincide con l'unità immobiliare.

- Il coefficiente k_3 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, dimensionali e di conservazione dell'unità immobiliare), si deve stimare inferiore all'unità, in quanto l'unità immobiliare è, internamente, in uno stato di conservazione normale, senza la necessità di particolari interventi di manutenzione, mentre esternamente necessita di qualche intervento di ripristino. Inoltre, l'impianto elettrico risulta non a norma e l'u.i. non è dotata di parcheggio esclusivo. Il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_3 appare allo scrivente essere pari a 0,90.

Sostituendo i valori individuati per S_c , V_{um} e per i coefficienti correttivi nella formula (2) di cui sopra, si ottiene, pertanto, il seguente valore venale (arrotondato) per l'immobile pignorato.

Valore venale dell'immobile, V , riferito al 2025, nel caso in oggetto:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c = 629,50 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 117 \approx \text{€ } 66.000,00$$

Sulla base dei dati reperiti, dunque, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 66.000,00.**

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

- Costi complessivi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 26.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 27.200,00.**

$$V = \text{€ } 66.000,00 - \text{€ } 27.200,00 \approx \text{€ } 39.000,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 39.000,00 (euro trentanovemila/00).**

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:

$\text{€ } 39.000,00 - 5\% \text{ di € } 39.000,00 \approx \text{€ } 37.000,00.$

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 | <i>Estratto di mappa e documentazione storica catastale</i> |
| ALLEGATO 2 | <i>Documentazione ipocatastale aggiornata acquisita</i> |
| ALLEGATO 3 | <i>Atti di provenienza</i> |
| ALLEGATO 4 | <i>Planimetrie catastali attuale e storica</i> |
| ALLEGATO 5 | <i>Confronto tra ortofoto ed estratto di mappa catastale tratto dal portale
"Stimatrix® forMaps"</i> |
| ALLEGATO 6 | <i>Rilievo fotografico</i> |
| ALLEGATO 7 | <i>Rilievo planimetrico</i> |
| ALLEGATO 8 | <i>Visura Ape – Catasto Energetico Fabbricati</i> |
| ALLEGATO 9 | <i>Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate
rispetto alla planimetria catastale</i> |
| ALLEGATO 10 | <i>Comunicazione trasmessa dal Dirigente del Sezione Edilizia Privata dell'Area
V – Gestione del Territorio del Comune di Monreale</i> |
| ALLEGATO 11 | <i>Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità urbanistiche
riscontrate</i> |
| ALLEGATO 12 | <i>Documentazione estratta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari
dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio</i> |
| ALLEGATO 13 | <i>Documentazione acquisita dalle banche dati commerciali delle quotazioni</i> |



immobiliari

Palermo, li 30/09/2025



L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Massimiliano Di Liberto

