TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 261/2024

CREDITORE PROCEDENTE

[redacted]

contro

DEBITORE ESECUTATO

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCELLA BADALAMENTI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di unità immobiliare di porzione per metà di villa bifamiliare



Esperto stimatore: Ing. Cataldo Norman Ferrara

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

INDICE

1. PREMESSA……..pag. 3
2. ESAMI DEGLI ATTI……..pag. 3
3. ATTVITA' PERITALE……pag. 4
4. RISPOSTA AI QUESITI……..pag. 5
4.1. Quesito n. 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento……..pag. 5
4.2. Quesito n. 2 Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale…… ……pag. 8
4.3. Identificazione catastale del bene pignorato……..…….pag. 31
4.4. Schema sintetico-descrittivo del lotto……....…….pag. 33
4.5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato…...pag. 34
4.6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico….....pag. 34
4.7. Stato di possesso attuale dell'immobile…….....……...pag. 40
4.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene……pag. 40
4.9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale…….pag. 44
4.10. Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo……...pag. 44
4.11. Spesse di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti……...pag. 44
4.12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati……....……pag. 45
4.13. Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota……...…...pag. 47
5. ELENCO ALLEGATI……..……pag. 48

1. PREMESSA

Con provvedimento del 6 aprile 2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto Ing. Cataldo Norman Ferrara, iscritto all'Albo degli Ingegneri al n. 10374 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 8 aprile 2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Avv. Marcella Badalamenti., alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 05.05.2025.

In data 19.05.2025 e 12.09.2025 si effettuavano i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

2. ESAME DEGLI ATTI

Lo scrivente acquisiva attraverso il fascicolo elettronico telematico del Tribunale di Palermo, VI Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, i documenti di seguito elencati:

- Atto di precetto notificato ai sensi dell'art. 140 c. p. c. in data 07-17.febbraio 2025
- Atto di pignoramento immobiliare del 3.4.2024 (notificato in data 8.4.2024)
- Nota di trascrizione del pignoramento del 6.6.2024 ai nn, 27569 R.gen. 22184
- Certificazione notarile del 4.7.2024 (depositata in data 22.5.2024)

La certificazione notarile, anche detta relazione notarile ventennale, è un documento redatto da un notaio che attesta la storia ipotecaria e catastale di un immobile negli ultimi 20 anni.

3. ATTIVITÀ PERITALE

Al fine di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice, lo scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo il certificato storico di residenza e il riassunto degli atti di matrimonio, e presso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate scaricava la planimetria catastale attuale e storica, e la visura catastale attuale e storica per immobile. Tale documentazione è stata depositata unitamente al modulo di controllo in data 15.11.2024.

In concomitanza, insieme al custode giudiziario Avv. Marcella Badalamenti si è concordata la data di primo accesso ai luoghi per il giorno 19.05.2025, preavvisando la parte esecutata, la quale è risultata assente giusta comunicazione trasmessa alla custodia il 12.5.2025 attraverso il procuratore.

Durante il primo accesso, lo scrivente ha visionato i luoghi e ha effettuato il rilievo fotografico. Nel medesimo giorno l'esperto stimatore accertava difficoltà di accesso ai luoghi a causa della presenza di vegetazione spontanea di altezza significativa che ostruiva il transito diretto all'immobile. Per tali ragioni si chiedeva al giudicante di autorizzare la messa in sicurezza e garantirne l'accesso, il quale lo autorizzava in data 21.05.2025. In data 04.09.2025 lo scrivente riceveva da parte del custode, documentazione video al fine di poter accedere ai luoghi. Il 12.9.2025 si procedeva con un secondo sopralluogo dove è stato possibile effettuare il rilievo architettonico (**Allegato 1**).

E' stata effettuata anche un'ispezione visiva degli impianti tecnici.

4. RISPOSTA AI QUESITI

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

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

- Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Monreale (PA), Contrada Caculla snc, piani terra e primo, identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 45, particella 1954, sub. 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 185, rendita € 542,28.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 18.7.1978 in notaio Maurizio Allegra, N. Rep. 22391 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 03.8.1978 ai nn. 27142/22711 **(v. relazione notarile presente sul fascicolo elettronico).**

Dati catastali:

Si conferma l'esatta rispondenza tra i dati di identificazione catastale (foglio, particella, subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo.

Si prende atto che nella visura catastale storica, l'esecutato risulta essere [redacted] con la dicitura "in ditta [redacted], Diritto del concedente, [redacted], codice fiscale [redacted] **(Allegato 2).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

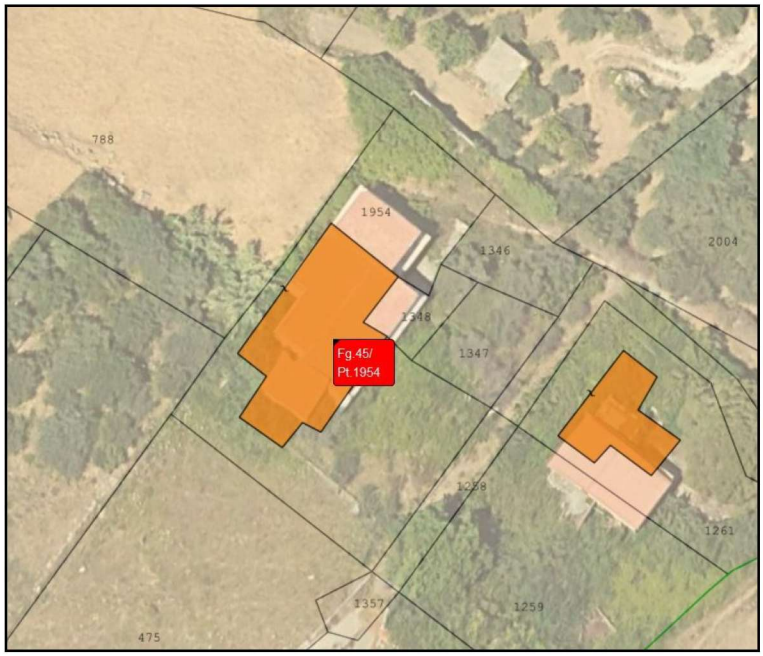
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(Allegato 3)** riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Immagine Google Earth – Individuazione del fabbricato (costituito dall'uu. ii. pignorata)



Estratto di mappa catastale Foglio 45 Particella 1954



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps Foglio 45 Particella 1954

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

Il lotto è costituito dall'unica unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare. L'unità immobiliare è costituita da una delle due porzioni di una villa bifamiliare, sita a Monreale (Pa), Contrada Caculla S.N.C., censita al C.F. del Comune di Monreale, al fg. 45, p.lla 1954, sub. 2, cat. catastale A/7, superficie catastale mq 185.
L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una strada di campagna, con diritto di accesso da parte del debitore **(Allegato 4).** La zona in cui insiste il bene pignorato è un'area di campagna dove è presente una vasta presenza di villette e case di campagna.

Descrizione del bene pignorato
Tipologia: porzione di villa bifamiliare
Ubicazione: Contrada Caculla, Monreale (Pa), Piano Terra e Primo Piano.
Caratteristiche strutturali: struttura mista telaio cemento armato e blocchi di tufo.
Accessi: all'immobile si perviene, venendo da Monreale, da via Esterna Cozzo Ingrassia, prima delle immediate vicinanze del Viadotto Lo Pigno, da qui si arriva a una stradina di campagna che dà accesso all'immobile pignorato e ad un'altra casa di campagna limitrofa.
Arrivati dinnanzi la villa bifamiliare, la porzione interessata è la parte di sinistra.
L'immobile, versando in stato di abbandono, è privo di infissi e porte d'ingresso tali da poterne consentire una identificazione.



Foto 1 Unità immobiliare pignorata

Confini:

NORD: Particella 580

EST: Particelle 1346, 1348, 1347, 1258 (presenza di stradella interpoderale nelle particelle 1260 e 1262 confinanti con le particelle 1347 e 1348)

SUD: Particelle 475 e 1357

OVEST: Particelle 788 e 789

Pertinenze:

Le pertinenze esclusive dell'unità immobiliare sono le aree scoperte di estensione pari a circa 22 mq che riguardano il balcone presente al piano primo. Tale balcone su unisce con lo stesso balcone dell'unità immobiliare speculare all'abitazione pignorata.

L'unità immobiliare è circondata dall'appezzamento terreno identificato al catasto terreni Foglio 45 Particella 1954 sub. 1 e risulta essere Bene Comune non censibile, poiché appartenente all'intero volume delle due unità abitative **(Allegato 5)**.

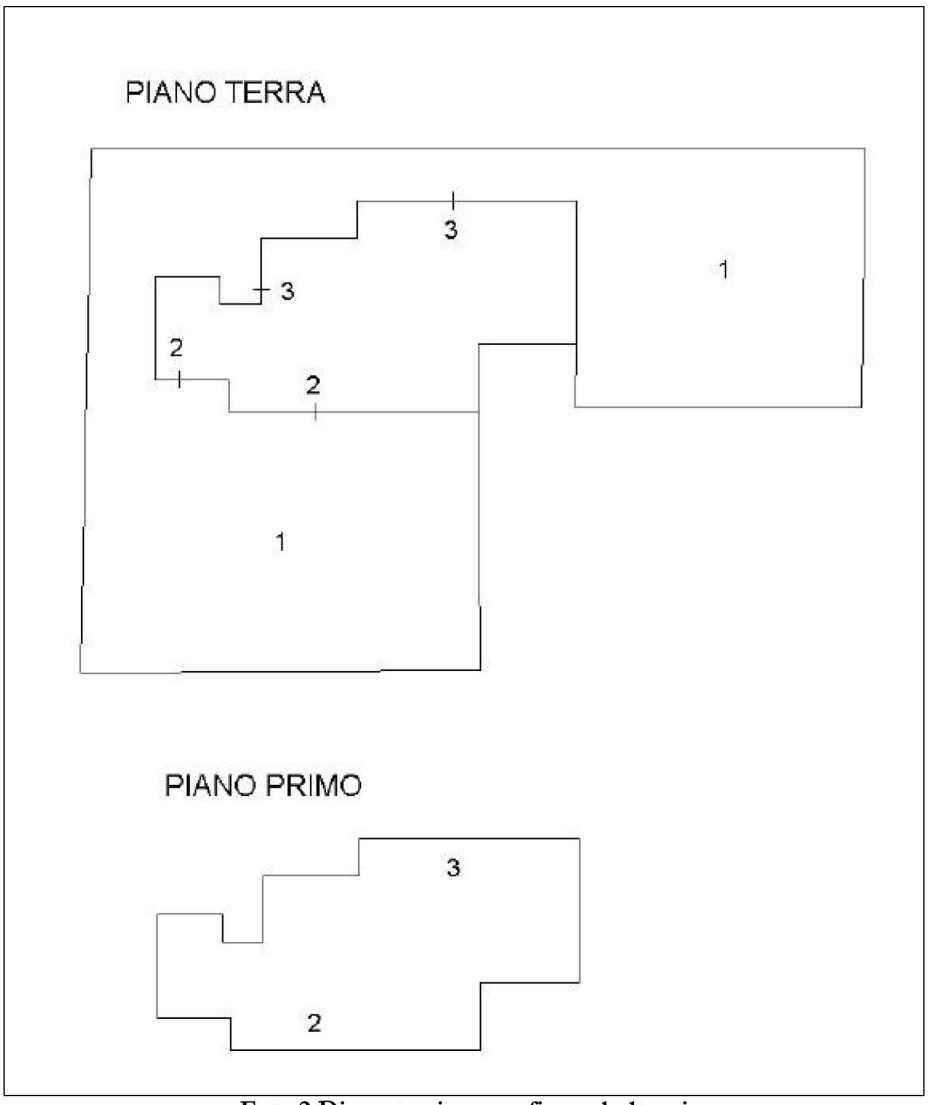


Foto 2 Dimostrazione grafica subalterni

Dotazioni condominiali:

sono costituite da tutte le parti comuni all'altra unità abitativa, a norma dell'art. 1117 del c.c. come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i pilastri, le travi portanti, gli impianti idrici, le installazioni di qualunque genere destinati all'uso comune.

Non vi sono posti auto assegnati agli appartamenti.

L'edificio è sfornito di ascensore.

Composizione interna

L'unità abitativa è costituita da n. 7 vani così descritti e distribuiti:

il piano terra è costituito da ingresso, salone-soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio nel sottoscala. Al piano superiore si accede attraverso una scala interna a due rampe che, partendo dall'ingresso consente di accedere al piano primo, il quale è costituito da un disimpegno, tre camere da letto di cui una con accesso diretto al balcone e un w.c.

Al medesimo piano si rileva una difforme distribuzione interna rispetto allo stato legittimo: una camera da letto risulta di pertinenza dell'unità abitativa speculare, mentre quest'ultima ha acquisito una camera da letto originariamente appartenente all'immobile pignorato. La circostanza sarà meglio descritta in risposta al quesito n. 6, con puntuale indicazione planimetrica. I servizi igienici sono dotati di aereazione diretta tramite finestre.

L'appartamento è caratterizzato da una finitura di tipo ordinario: le **pavimentazioni** sono in ceramica, gli **zoccoletti** in ceramica, mentre le pavimentazioni nei balconi sono di tipo Klinker.

Sono presenti i tali degli infissi interni e esterni, senza la presenza dei medesimi infissi. Inoltre gli infissi esterni sembra che siano stati asportati da atti vandalici.

Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonato civile ed una rifinitura con tinteggiatura.

Il prospetto è rifinito con un primo strato di rinzaffo di calce e strato di traversato di malta comune, completati con uno strato di tonachino tipo "Li Vigni" a tinta chiara.

Il tetto è a falde ed è presente la controsoffittatura nel piano primo.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di conservazione, poiché il medesimo è in stato di abbandono da diverso tempo.

Durante il sopralluogo svolto in data 19.05.2025 non vi erano le condizioni per poter accedere all'immobile a causa della presenza di vegetazione spontanea di altezza significativa che ne ostruiva il transito diretto.

Lo scrivente ha potuto accedere ai luoghi solamente nella data del 12.09.2025 constatando la rimozione della prima citata vegetazione.

Dal punto di vista strutturale si presentano lesioni passanti nel piano terra, nel piano primo e la lesione che desta maggiori preoccupazioni è quella presente nel vano scala. Lesione che risulta essere con angolo di 45°, indi per cui si può attribuire ad un cedimento del terreno.
Al piano terra si presenta un foro tra l'unità immobiliare pignorata e quella adiacente, in prossimità delle scale di accesso al piano superiore.
Il prospetto non risulta completo nella parte bassa ad altezza di circa 0,50 metri dal piano di calpestio, e la veranda che si affaccia dall'infisso esterno del salone non risulta completata, priva di pavimentazione con cemento a vista.
Gli infissi non sono presenti.
Le pareti interne ed esterne risultano essere danneggiate da atti vandalici.
Sono presenti le tubazioni per gli impianti elettrici privi dei fili elettrici e di tutto quello che serve per completare tale impianto.
Non sono presenti impianti di riscaldamento.
Sono presenti i pluviali di scarico in buone condizioni.
L'impianto idrico non è completo. Alcuni sanitari sono assenti ed alcuni danneggiati da atti vandalici.
Gli impianti sono privi di Dichiarazioni di Conformità, e possono essere rilasciati da un tecnico abilitato di una Dichiarazione di Rispondenza. Il costo per la suddetta Dichiarazione è quantificabile in *Euro 600,00*.
Attestato di prestazione energetica: come da verifica con la visura nel catasto energetico siciliano, l'u.i. non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.
La sua redazione dovrà essere eseguita da un professionista qualificato seguendo le disposizioni del Decreto 63/2013 ed in conformità alle specifiche tecniche dei Dlgs 192/2005 e 311/2006, del DPR 59/2009 e delle norme UNI/TS 11300-1 e 2 del 2 ottobre 2014. In base ai dati forniti dall'Osservatorio Nazionale sui Costi dell'APE e a dati del corrente mercato, il relativo costo può essere fissato in Euro 200,00, comprensivo delle addizionali di legge. Tale importo sarà detratto dal valore di mercato.

Fotografie dei luoghi



Foto 3 Accesso all'immobile, sopralluogo 19.05.2025



Foto 4 Ingresso salone



Foto 5 Vista laterale



Foto 6 vista laterale



Foto 7 Vista posteriore lato cucina



Foto 8 Vista vano scala con presenza di lesione passante



Foto 9 Ingresso immobile



Foto 10 Ingresso-disimpegno



Foto 11 salone



Foto 12 salone



Foto 13 ingresso con vista foro immobile attiguo



Foto 14 foro tra le due unità immobiliari

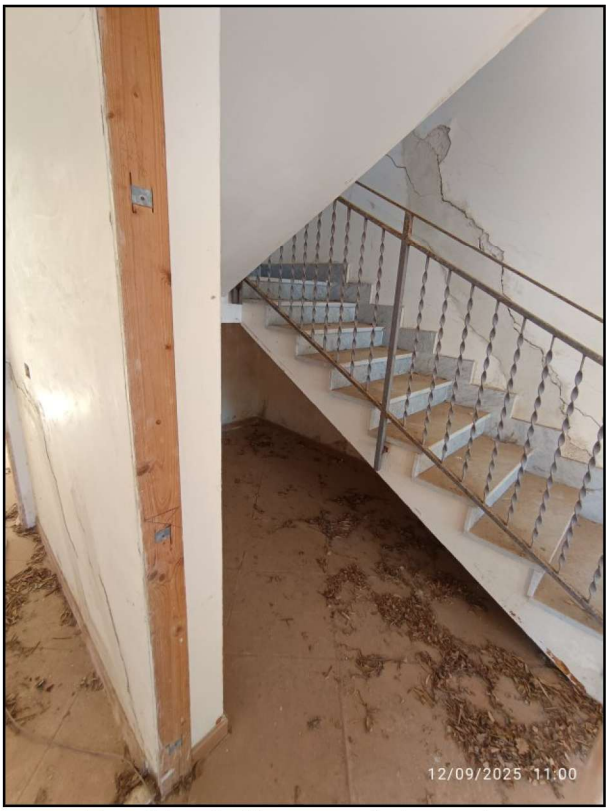


Foto 15 scala di accesso al piano primo



Foto 16 corridoio di collegamento per la cucina



Foto 17 cucina



Foto 18 cucina



Foto 19 parete bagno con presenza di lesione orizzontale ad altezza porta



Foto 20 bagno piano terra



Foto 21 bagno piano terra



Foto 22 vano scalo con presenza di lesione passante



Foto 23 lesione passante vano scala



Foto 24 Vista dal piano primo con presenza di lesioni passanti



Foto 25 disimpegno piano primo



Foto 26 Presenza di lesioni sul soffitto



Foto 27 bagno piano primo

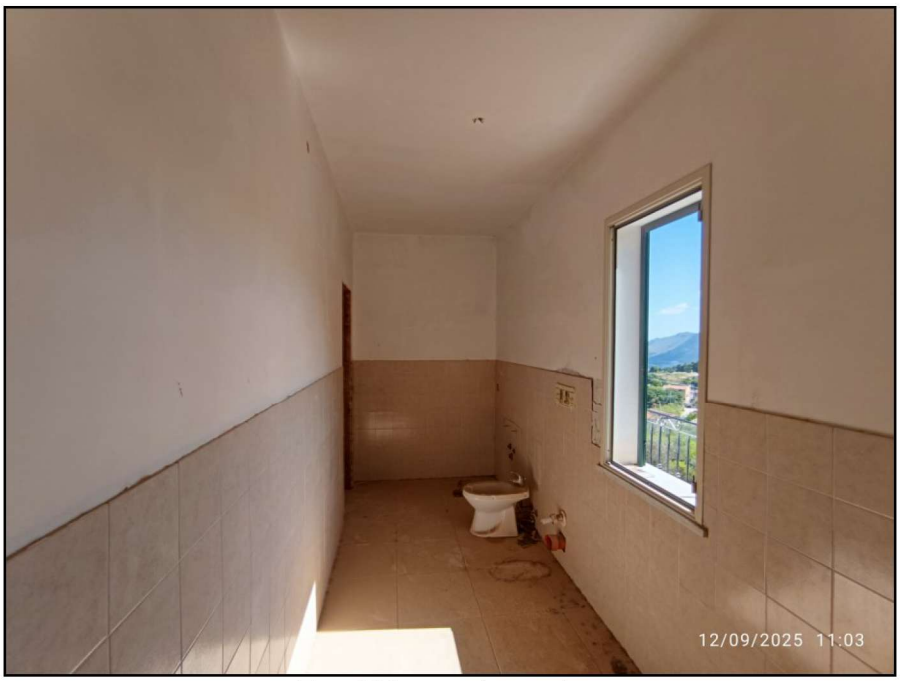


Foto 28 bagno piano primo

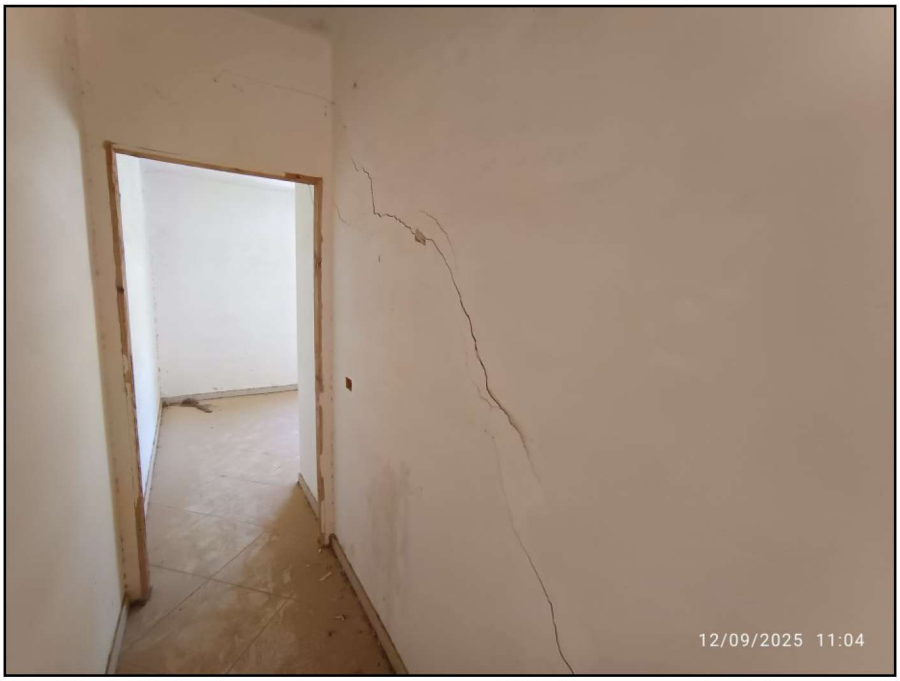


Foto 29 corridoio piano primo con presenza di lesione passante con il vano scala



Foto 30 camera 1



Foto 31 lesione camera 1



Foto 32 camera 2 con presenza di lesioni ad altezza infisso negli angoli delle pareti

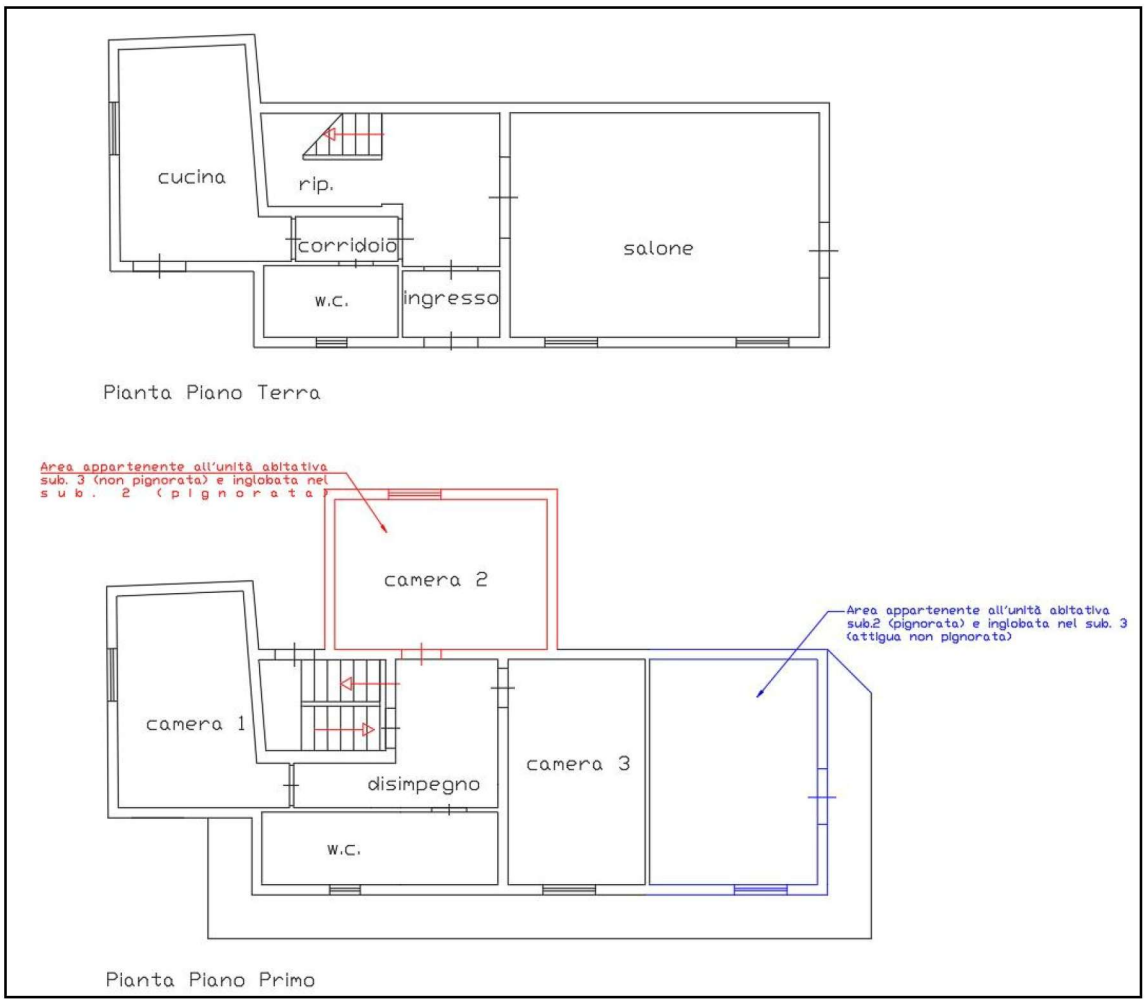


Foto 33 camera 3 con lesione su parete-soffitto



Foto 34 vista balcone piano primo

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Allegato 6, scala 1:100)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 148,20 mq.

Superficie commerciale: 185,14 mq.

Altezza utile interna: 3 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Monreale (Pa), al foglio 45, particella 1954, sub. 2, C.da Caculla S.N.C., cat. A/7, vani catastali 7, superficie catastale 185 mq.
Le visure catastali attuale (**Allegato 7**) e storica (**Allegato 8**), mostrano difformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 6.6.2024 ai nn. 27569/22184.

Intestatari catastali dell'immobile:
dalla visura catastale relativa alla compravendita Rep. n. 22391 del 18.7.1978 in Notaio Maurizio Allegra di Monreale, si evince una non corrispondenza. La debitrice [redacted], risulta essere "Livellaria" con "Diritto del concedente" appartenente a [redacted]. Pertanto lo scrivente ritiene che dovrà essere aggiornata catastalmente la visura all'Agenzia delle Entrate, con il reale intestatario ed attuale proprietario dell'u.i., [redacted]

Planimetria catastale: Si rileva che la planimetria catastale **(allegato 14)** è la medesima presentata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate del 14.12.2005, con n. protocollo PA0340472. In particolare, è stata riscontrata una difforme distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare pignorata risulta infatti rappresentata con un vano che, nello stato di fatto, è di pertinenza dell'unità abitativa speculare identificata al subalterno 3; viceversa, a quest'ultima è stata inglobata una camera da letto originariamente appartenente all'immobile pignorato.
Nella documentazione catastale risultano inoltre rappresentate delle scale esterne di accesso che non trovano riscontro nello stato attuale dei luoghi. Al piano terra è altresì indicata, nel sottoscala, un'area denominata "Rip.", anch'essa inesistente.
Il servizio igienico del piano primo risulta di dimensioni notevolmente maggiori rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Inoltre, in una delle stanze del medesimo piano è rappresentato un corridoio di collegamento tra due vani che, nello stato di fatto, non risulta presente.

Tutte le difformità sopra descritte risultano essere state realizzate in assenza di idoneo titolo abilitativo e senza le prescritte comunicazioni agli enti competenti.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, una volta espletate le necessarie procedure di sanatoria edilizia, si dovrà procedere alla presentazione di pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, al fine di renderla conforme all'attuale stato dei luoghi. Tale procedura è valutabile come prestazione professionale ed in base a tariffe di riferimento e a prezzi correnti, si determina pari a *Euro 600,00* comprensivo dei diritti catastali. Esso sarà dctratto dal valorc di mcrcato.

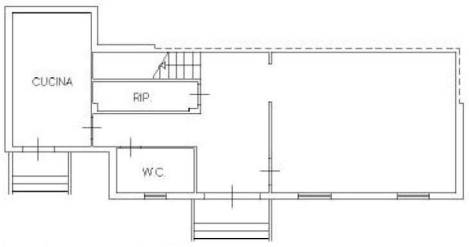


Foto 35 Estratto della planimetria catastale piano terra

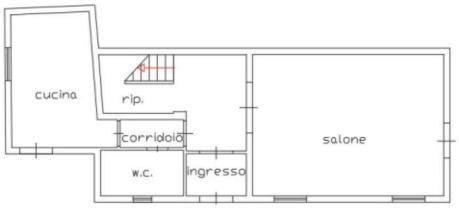


Foto 36 Planimetria stato dei luoghi piano terra

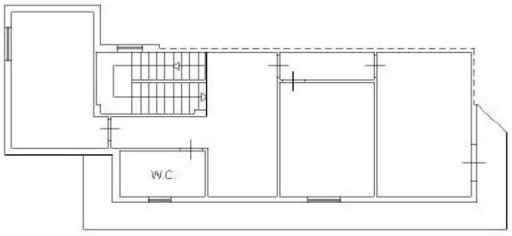


Foto 37 Etratto della planimetria catastale piano primo

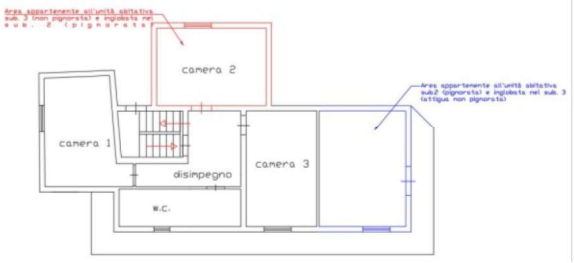


Foto 38 Planimetria stato dei luoghi piano primo

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Monreale (PA), Contrada Caculla snc, piani terra e primo, senza ascensore. Composto da n. 7 vani.

Confinante a Nord con la particella 580, a Est con le Particelle 1346, 1348, 1347, 1258 (presenza di stradella interpoderale nelle particelle 1260 e 1262 confinanti con le particelle 1347 e 1348), a Sud con le Particelle 475 e 1357 e ad Ovest con le Particelle 788 e 789.

Censito al C.F. al foglio 45, p.lla 1954, sub. 45.

L'immobile risulta privo di Licenza Edilizia, Concessione Edilizia e Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Dall'esame della documentazione agli atti emerge la presentazione della domanda di sanatoria n. 1641 del 28/02/1995 presso l'Ufficio Condono Edilizio, per la quale l'Amministrazione competente ha espresso parere favorevole. Tuttavia, nella medesima comunicazione veniva richiesta la produzione dell'autorizzazione allo scarico, documento che non risulta depositato agli atti. In assenza di tale adempimento, l'immobile deve ritenersi abusivo fino al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale depositata (14.12.2005, protocollo n. PA0340472, ultima in atti), per le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna degli ambienti, con scambio di vani tra l'unità immobiliare pignorata e l'unità abitativa speculare (sub. 3);
- errata rappresentazione di scale esterne e di un locale ripostiglio al piano terra, non esistenti nello stato di fatto;
- ampliamento del servizio igienico al piano primo;
- presenza di un corridoio di collegamento tra due stanze non riscontrabile nello stato reale.

Le suddette difformità risultano realizzate in assenza di titolo abilitativo e delle prescritte comunicazioni edilizie.

Inoltre, la distribuzione interna attuale non risulta conforme a quella rappresentata nella domanda di sanatoria n. 1641 del 28.2.2005. Pertanto, al fine di regolarizzare

urbanisticamente l'immobile in conformità allo stato dei luoghi, si rende necessaria la redazione di una Perizia Giurata da parte di un tecnico abilitato, propedeutica alla definizione dell'istanza di sanatoria.

I costi relativi all'aggiornamento della planimetria catastale e alla regolarizzazione urbanistica verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da considerarsi cattivo, sia sotto il profilo strutturale sia sotto quello architettonico

Gli impianti tecnologici sono privi di Dichiarazione di Conformità, i quali saranno detratti dal valore di mercato.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il costo sarà detratto dal valore di mercato.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 48.280,00 (quatantottomiladucentoottanta,00)

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

Atto di compravendita in notaio Maurizio Allegra da Monreale del 18.7.1978, rep. n. 22391, registrato a Palermo il 28.7.1978 al n. 13428, trascritto a Palermo il 3.8.1978 ai nn. 27142/22711.

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

La costruzione risulta realizzata in assenza di concessione edilizia.

Dall'esame degli atti acquisiti presso il Comune di Monreale **(Allegato 9)** emerge che, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare ai sensi della Legge n. 724/1994, è stata presentata domanda di sanatoria in data 28/02/1995, protocollo n. 1641, a nome di [redacted] (sorella della debitrice). Dalla medesima istanza si rileva che la data di ultimazione dei lavori è indicata nell'anno 1973.

Sebbene l'istanza di sanatoria sia stata regolarmente presentata, la procedura non risulta, allo stato attuale, definita. Dalla documentazione richiamata in Allegato 9 si evince infatti che, per il rilascio del parere favorevole alla concessione edilizia in sanatoria, l'Amministrazione comunale ha richiesto la produzione dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, documento che non risulta depositato agli atti. Pertanto, l'istanza deve ritenersi incompleta e l'immobile in attesa di rilascio del titolo abilitativo.

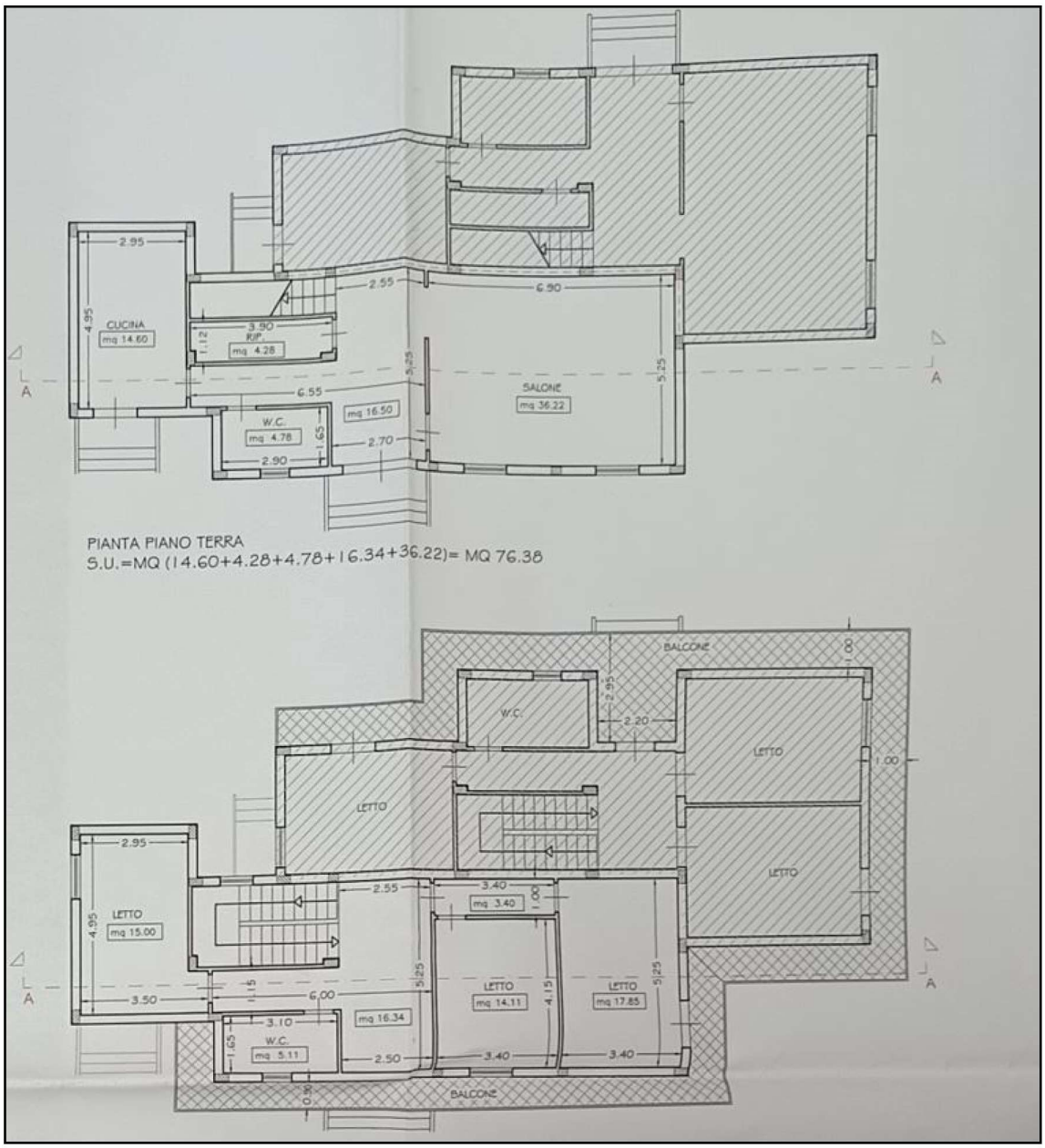
L'unità immobiliare pignorata risulta regolarizzabile ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale Siciliana n. 16 del 10 agosto 2016, il quale consente ai soggetti che hanno presentato istanza di condono edilizio di depositare una perizia giurata redatta da tecnico abilitato, attestante:

- il pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione e oneri di urbanizzazione;
- il rispetto dei requisiti necessari per il rilascio della concessione in sanatoria;
- la copia dell'istanza di condono presentata nei termini di legge (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003), nonché, ove previste per il periodo 2008–2013, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

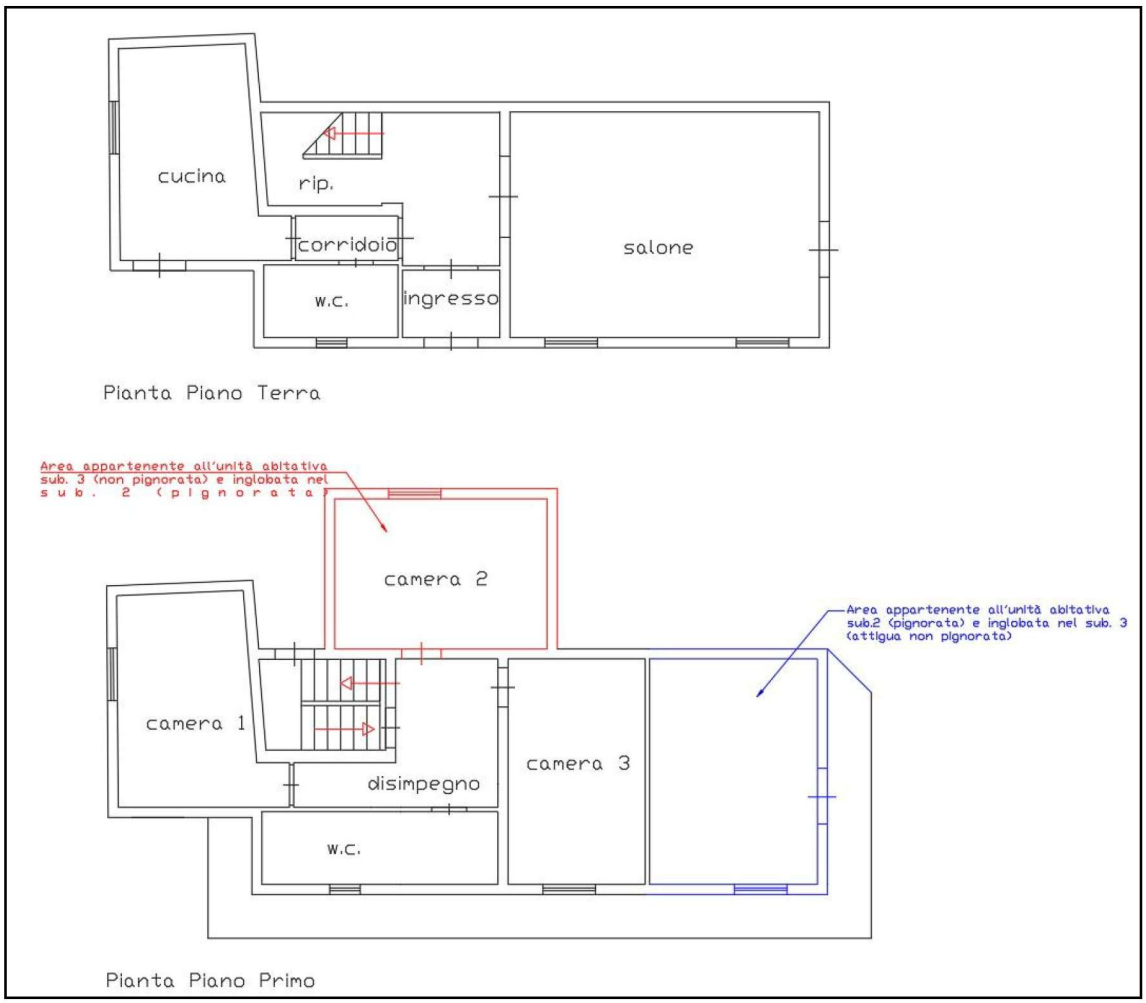
Per completezza informativa, si evidenzia che alla conclusione dei lavori non è stata presentata alcuna comunicazione di fine lavori e, conseguentemente, non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità relativo all'unità immobiliare.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente **(Allegato 10)**, l'immobile risulta ricadere in zona urbanistica "VL2" – Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Ufficio di Pianificazione del Territorio del Comune di Monreale in data 22/07/2025, prot. n. 0027069, è stata riscontrata la presenza di elaborati grafici di progetto allegati alla relazione tecnica a corredo dell'istanza di sanatoria, i quali risultano difformi rispetto allo stato attuale dei luoghi, pur risultando coerenti con la planimetria catastale per quanto concerne la distribuzione interna.



Estratto grafico del progetto autorizzato con Concessione in Sanatoria n. 1641 del 28.02.1995



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

Nell'ambito della medesima istanza è altresì presente una Relazione Tecnica del 16/12/2005, attestante l'idoneità sismica dell'immobile.

Dalle operazioni peritali è emersa la presenza di criticità strutturali. In particolare sono state rilevate lesioni passanti, come documentato nel rilievo fotografico **(Allegato 11)**, tra cui una lesione significativa con andamento inclinato di circa 45° verso Nord, riconducibile a un possibile movimento del terreno di fondazione. Si ritiene pertanto opportuno procedere a un'attività di monitoraggio nel tempo del quadro fessurativo, mediante l'installazione di fessurometri a cura di ditte specializzate.

Per quanto riguarda l'inglobamento di una stanza appartenente all'unità immobiliare adiacente e la cessione di un'altra stanza alla medesima, si rende necessaria una riconfigurazione dello stato dei luoghi, al fine di ripristinare una corretta corrispondenza tra proprietà, distribuzione interna e titoli edilizi.

Si rileva che i pagamenti relativi all'istanza di sanatoria risultano regolarmente effettuati.

Non risulta presente alcun sistema di scarico delle acque reflue, pertanto, ai fini della regolarizzazione edilizia e urbanistica, si dovrà provvedere alla realizzazione di una fossa biologica di tipo Imhoff.

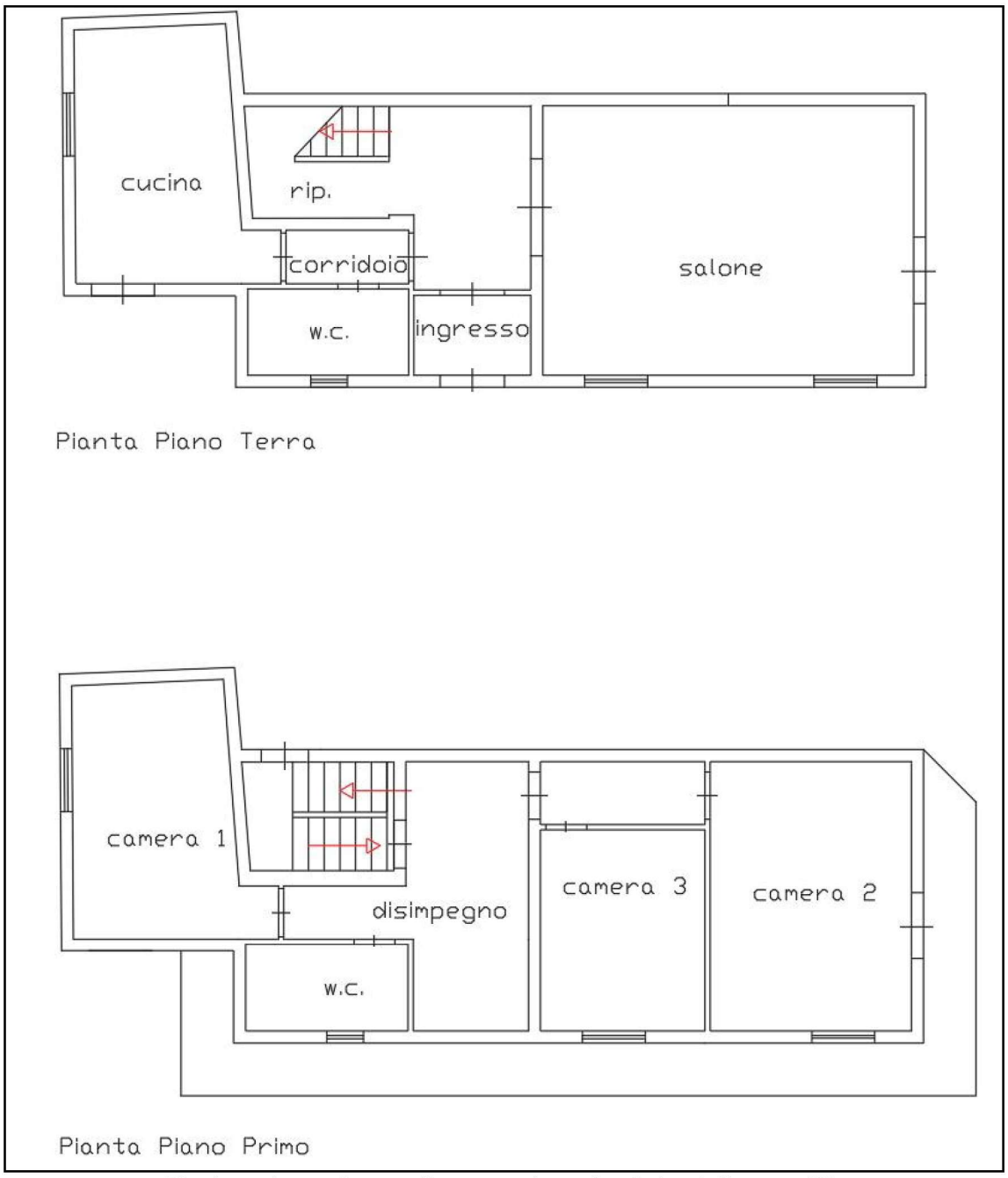
Tutto quanto sopra esposto potrà essere regolarizzato mediante deposito di perizia giurata redatta da tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016.

La quantificazione dei costi per la regolarizzazione edilizio-urbanisitica sono così determinati:

- Realizzazione fossa Imhoff Euro 5.500,00
- Chiusura istanza sanatoria Euro 1.000,00
- Perizia giurata tecnico esterno Euro 1.500,00
- Segnalazione Certificata Agibilità Euro 1.500,00
- Certificazioni impianti (elettrico, idrico e gas) Euro 600,00

Per un totale di Euro 9.600,00.

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



Planimetria conforme alla normativa urbanistica **(allegato 12)**

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

L'immobile è attualmente libero ed in stato di abbandono.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 9.600,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 600,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall**'ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 19.1.2026 **(Allegato 13)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/06/1982 - Registro Particolare 18247 Registro Generale 22125
  ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
  SOGGETTO ACQUIRENTE
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2005 - Registro Particolare 4034 Registro Generale 12884
  Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 154972/2004 del
  21/02/2005
  IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2006 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 3154
  Pubblico ufficiale COMUNE DI MONREALE Repertorio 21/2006 del 16/01/2006
  ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
  Immobili siti in MONREALE(PA)
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2008 - Registro Particolare 121 Registro Generale 267
  Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 26267/2006 del 07/12/2007
  IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
  Immobili siti in PALERMO(PA)
  SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2008 - Registro Particolare 25577 Registro Generale 37194
  Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 127557/2008 del 23/06/2008
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
  Immobili siti in MONREALE(PA)
  Nota disponibile in formato elettronico
  Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5138 del 08/07/2008 (CANCELLAZIONE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2008 - Registro Particolare 27885 Registro Generale 40741
  Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A Repertorio 127557/2008 del 07/07/2008
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
  Immobili siti in MONREALE(PA)
  Nota disponibile in formato elettronico
  Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1533 del 02/05/2025 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2012 - Registro Particolare 28361 Registro Generale 35462
  Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 28696/2012 del 30/07/2012
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
  Immobili siti in MONREALE(PA)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/09/2015 - Registro Particolare 27923 Registro Generale 36453
  Pubblico ufficiale PALERMO 2 Repertorio 3899/9990 del 02/12/2014
  ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
  Immobili siti in PALERMO(PA)
  Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2016 - Registro Particolare 37371 Registro Generale 48355
  Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 22395/13241 del 22/11/2016
  ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
  Immobili siti in PALERMO(PA)
  Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/12/2016 - Registro Particolare 37372 Registro Generale 48356
  Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 22395/13241 del 22/11/2016
  ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
  Immobili siti in PALERMO(PA)
  Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2016 - Registro Particolare 38213 Registro Generale 49387
  Pubblico ufficiale PALERMO 2 Repertorio 3337/9990 del 11/11/2015
  ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in PALERMO(PA)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2017 - Registro Particolare 17573 Registro Generale 23033

  Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 22757/13479 del 23/05/2017

  ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

  Immobili siti in PALERMO(PA)

  SOGGETTO VENDITORE

  Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/05/2018 - Registro Particolare 14809 Registro Generale 19347

  Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 23470/14011 del 24/04/2018

  ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

  Immobili siti in PALERMO(PA)

  Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2018 - Registro Particolare 14810 Registro Generale 19348

  Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 23470/14011 del 24/04/2018

  ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

  Immobili siti in PALERMO(PA)

  SOGGETTO DONANTE

  Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2022 - Registro Particolare 2435 Registro Generale 23412

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 7229 del 17/11/2021

  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

  Immobili siti in MONREALE(PA)

  SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/2024 - Registro Particolare 22184 Registro Generale 27569
  Pubblico ufficiale UNEP C/O C.A. DI PALERMO Repertorio 4818 del 04/04/2024
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Immobili siti in MONREALE(PA)
  Nota disponibile in formato elettronico

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

L'unità immobiliare non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile è gravato da livello nella visura catasta. Quest'ultima dovrà essere aggiornata poiché vi è in essere un atto di compravendita.

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

L'immobile è di tipo indipendente e pertanto non è costituito alcun Condominio.
Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, non si evincono procedimenti giudiziari in corso per il lotto.

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

Criterio di stima

I criteri di stima comunemente utilizzati sono di tipo analitico (che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che può produrre) e di tipo sintetico (che determina il valore oggetto di stima in base a contrattazione di beni non equivalenti).

Il sottoscritto, non avendo potuto trovare traccia di beni immobili con caratteristiche equivalenti nella zona oggetto dell'immobile, e quindi non poter effettuare l'analisi attraverso la metodologia MCA (Market Comparition Approach), ha scelto di determinare il valore attraverso il tipo sintetico.

Una volta determinato il valore di mercato dell'immobile, tenuto conto dello stato di abbandono in cui esso versa, della ridotta appetibilità sul mercato immobiliare, delle precari condizioni manutentive, nonché della presenza di un'unità immobiliare contigua anch'essa in stato di abbandono, al valore così individuato viene applicato un abbattimento del 50%.

Dal valore risultante saranno inoltre detratti i costi stimati necessari per la regolarizzazione urbanistico–edilizia e per il ripristino delle condizioni di conformità dell'immobile.

Lo scrivente, per ottenere il valore commerciale dell'immobile ha calcolato la superficie commerciale ed utilizzato i criteri individuati nel D.P.R. 138/98 e nella norma UNI EN 157333/2011.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **185,14 mq** così calcolati:

- La superficie dei vani presenti nell'unità immobiliare al 100 % della superficie calpestabile, al 50 % dei muri interni ed al lordo dei muri perimetrali;
- La superficie dei balconi al netto delle superfici abusive non sanabili, nella misura del 30 % fino a 25 mq. e del 10 % per i mq. superiori ai 25 mq, come prescritto nel D.P.R.138/198-

Immobile	Destinazione d'uso	Superficie lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Sup. Comm. (mq.)
Appartamento	Vani principali e accessori diretti	178,53	1	178,53
	Balconi	22	30 % sino a 25 mq.	6,61
			TOTALE	**185,14**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per effettuare la stima dell'immobile è stato utilizzato lo schema sintetico, ed in particolare si è preso in considerazione la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2025 (ultime pubblicate) che riporta per destinazione di tipo residenziale nella zona OMI "E4/Suburbana/LOC.GIACALONE-PEZZINGOLI-CACULLA-BARONE-CELSI-MICCINI", dove risiede l'immobile, per abitazioni "Ville e villini", un valore minimo pari a 650,00 Euro/mq e valore massimo pari a 900,00 Euro/mq **(allegato 15)**.

Considerati tutti i dati a disposizione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha scelto il valore di mercato pari a 650,00 Euro/mq, tale valore, date le condizioni precedentemente citate, subirà un abbattimento del 50%, e quindi si avrà un valore pari a 325,00 Euro/mq.

Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 60.171,15 così determinati:

Quota: 1/1

Valore unitario lordo: 650,00 Euro/mq * 50%= 325,00 Euro/mq

Superficie commerciale: 185,16 mq

Valutazione dell'immobile: 185,16 mq x 325 Euro/mq = Euro 60.171,15.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 9.600,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 10.400,00.**
V= € 60.171,15 – € 10.400,00 = € 49.771,15

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 49.771,15.**

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:
€ 49.771,15 – 5% di € 49.771,15 = € 48.282,59
Che si arrotondano in € 48.280,00.

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 poiché il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Verbali dei sopralluoghi
ALLEGATO 2	Visura storica per immobile
ALLEGATO 3	Estratto Stimatrix
ALLEGATO 4	Visura diritto di acesso
ALLEGATO 5	Visura Sub. 1 – Diritto di pertinenza non censibile
ALLEGATO 6	Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi
ALLEGATO 7	Visura attuale immobile con aggiornamento del 21.1.2026
ALLEGATO 8	Visura storica per immobile
ALLEGATO 9	Accesso agli atti Comune di Monreale
ALLEGATO 10	Certificato di Destinazione Urbanistica
ALLEGATO 11	Report Fotografico
ALLEGATO 12	Tavola scala 1:100 conforme alle normative urbanistiche
ALLEGATO 13	Ispezione Ipotecaria
ALLEGATO 14	Planimetria catastale.
ALLEGATO 15	Banca dati Agenzia delle Entrate

Palermo, data 22.1.2026

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Cataldo Norman Ferrara