

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DR. GIUSEPPE SIDOTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 167/2006**

Nella Esecuzione Immobiliare notata al n° 167/2006 N. Gen. Rep. promossa da MPS Gestione Crediti contro la S.V., con ordinanza del 25/11/2009, ha disposto la nomina del sottoscritto ing. Daniele Centineo con studio sito in Palermo, piazza S. G. Bosco n. 1/B ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo con il n. 5081, nella qualità di C.T.U..

Accettato l'incarico, all'udienza del 15.01.2010 prestai il giuramento di rito e ricevetti il seguente mandato:

*1. Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*

2. *Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:*

a. *all'esatta individuazione dei beni oggetti del pignoramento, evidenziando l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;*

b. *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nazionali n. 47/85 e n. 724/94, nonché della legge regionale n. 37/85, e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti: laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva;*

c. *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.*

3. *Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

a. *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua*

*ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

*b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;*

*c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

*d. l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;*

*e. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.*

4. *Provveda inoltre l'esperto:*

a. *all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino);*

b. *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima.*

c. *ad indicare qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise: precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc);*

5. *Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.*

6. *Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

Per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della relazione in Cancelleria ricevetti il termine di giorni 90 dall'inizio delle operazioni peritali, ma nel corso del mandato conferitomi mi trovai a richiedere varie proroghe per i motivi sotto elencati.

In data 07/03/2010 presentai presso la cancelleria del Tribunale di Palermo

una prima nota riepilogativa relativa all' attività fino a quel momento espletata

ovvero:

- *“Che in data 10/02/2010 si è provveduto all'effettuazione delle visure e degli estratti di mappa dei terreni identificati al N.C.T. di Monreale (PA) al fg. 13 particelle 349-104-540-541-537-539-352;*

- *che in data 17/02/2010 si è provveduto a richiedere ed ottenere le planimetrie e le visure di tutti gli appartamenti identificati al N.C.E.U. di Palermo al fg. 44 particella 339 sub 3; fg. 125 particella 291 sub 14; fg. 56 particella 152 sub 4-12;*

- *che in data 17/02/2010 si è provveduto a richiedere ed ottenere le planimetrie e le visure di tutti gli appartamenti identificati al N.C.E.U. di Monreale (PA) al fg.13 particelle 852 sub1-2-3-5-6;*

- *che in data 02/03/2010 il sottoscritto ha richiesto al Comune di Monreale i certificati di destinazione urbanistica dei terreni identificati al N.C.T. di Monreale (PA) al fg. 13 particelle 349-104-540-541-537-539-352 e dei quali non si è ancora in possesso in quanto le particelle 352 e 539 non sono riportate nelle mappe catastali;*

- *che a seguito di quanto sopra, in data 11/03/2010 il sottoscritto ha presentato istanza all'Agenzia del Territorio di Palermo per chiedere l'inserimento in mappa delle suddette particelle mancanti;*

- *che in data 17/03/2010 si è provveduto ad inviare raccomandate A/R ai Sigg. ed all' Avv.  
Varvaro Carlo allo scopo di dare inizio alle operazione peritali;*

- *che in data 22/03/2010 le suddette raccomandate, tranne quelle inoltrate all'avv. Varvaro, sono ritornate al mio indirizzo, in quanto i de-*

*stinatari sigg. sono risultati trasferiti dalla resi-*

*denza desunta dai certificati reperiti nel carteggio;*

*- che in data 26/03/2010 presso l' ufficio anagrafe del Comune di Mon-*

*reale si è provveduto alla ricerca della nuova residenza dei predetti*

*sigg. con esito negativo, in quanto il predetto*

*Ufficio ha certificato che il sig. risult-*

*tano al momento senza indirizzo e che l'ultimo domicilio conosciuto è*

*quello riportato nei certificati di residenza già in mio possesso;*

*- che in data 31/03/2010 ci si è recati presso l' ufficio anagrafe del Co-*

*mune di Palermo, comune di nascita dei predetti sigg.*

In data 14/04/2010 ricevetti una nota dal Tribunale di Palermo dove mi si co-

municava che l' Avv. Sandra Bonomo in sostituzione dell' Avv. Carlo Varva-

ro, aveva provveduto a depositare una dichiarazione di rinuncia alla procedura

esecutiva limitatamente al bene di cui al nr. 8 dell' atto di pignoramento, nei

confronti del sol

In data 16/11/2010 ricevetti un' altra nota del Tribunale di Palermo dove mi si

comunicava che era stata depositata un'altra dichiarazione di rinuncia e pertan-

to di procedere alla stima degli immobili identificati dal n. 1 al n. 6 dell' atto

di pignoramento del creditore MPS.

In data 17/01/2011 presentai presso la cancelleria del Tribunale di Palermo

una seconda nota riepilogativa relativa all' attività fino a quel momento esple-

tata ovvero:

*- "che in data 20/04/2010 è stata recapitata alla scrivente una relazio-*

ne di notifica nella quale si portava a conoscenza della CTU che la S.V. aveva ordinato la cancellazione della trascrizione del pignoramento a favore della MPS e contro \_\_\_\_\_, limitatamente all'immobile sito in Palermo, via Sammartino n. 95, \_\_\_\_\_;

- che in data 16/11/2010 è stata recapitata alla scrivente una relazione di notifica nella quale si comunicava al CTU già nominato di procedere alla stima dei soli beni indicati dal n. 1 al n. 6 dell'atto di pignoramento del creditore MPS;

- che a seguito della suddetta relazione di notifica, lo scrivente CTU, tramite l'avv. Varvaro Carlo della parte procedente, ha appreso che la sig.ra \_\_\_\_\_ si è fatta rappresentare dall'avv. Apolloni Giovanni, con studio legale in Palermo, via Valderice n. 26, eleggendo domicilio presso detto avvocato;

- che in data 17/12/2010 si è provveduto ad inviare raccomandate A/R alla Sig.ra \_\_\_\_\_ c/o l'avv. Apolloni Giovanni, al predetto avv. Apolloni Giovanni e per conoscenza all' Avv. Varvaro Carlo allo scopo di dare inizio alle operazioni peritali per gli immobili rimasti in pignoramento per la data del 12/01/2011 alle ore 9,30 presso l'immobile sito in Palermo, via Colonna Rotta n. 267 di piano terra e primo, riportato al NCEU di Palermo al fg. 56 particella 152 sub 4-12;

- che le predette raccomandate, sono state regolarmente ricevute in data 20/12/2010 dalla sig.ra \_\_\_\_\_ c/o avv. Apolloni Giovanni e dallo stesso avv. Apolloni Giovanni ed in data 23/12/2010 dall'avv. Varvaro Carlo, il tutto come dimostrato dagli avvisi di rice-

*vimento di ritorno;*

- *che giorno 12-01-2011 alle ore 9.30 mi sono recato presso l'immobile in Via Colonna Rotta n. 267 per dar inizio alle operazioni peritali, appuntamento al quale, fino alle ore 11,00, non si è presentato nessuno dei convocati, non potendo di fatto accedere all'immobile di cui sopra e quindi di fatto a tutti gli altri oggetto di pignoramento;*

- *che nel pomeriggio della stessa giornata del 12/01/2011 è stato contattato telefonicamente l'avv. Apolloni Giovanni, il quale riferiva di avere avuto altri impegni che di fatto gli hanno impedito di essere presente alla convocazione, che neanche la sua assistita sarebbe potuta venire in quanto attualmente in Spagna e che in ogni caso ci sarebbero stati problemi di accesso agli immobili oggetto di pignoramento in quanto gli stessi non risultano nel possesso della sig.ra*

*”;*

In data 24/02/2011 ricevetti un' altra nota da parte del Tribunale di Palermo dove mi si comunicava che per consentirmi di accedere ai luoghi oggetto del pignoramento, vista le difficoltà fino a quel momento riscontrate, il Giudice Sidoti aveva revocato il debitore medesimo dalla custodia, nominando in sua vece l' Avv. Michele Ingargiola.

In data 27/09/2011 presentai presso la cancelleria del Tribunale di Palermo una terza nota riepilogativa relativa all' attività fino a quel momento espletata ovvero:

- *“che in data 10-05-2011 ho ricevuto dall' avv. Michele Ingargiola, custode nominato, un' e-mail con la quale veninvo informato che il termine ultimo utile per il deposito da parte del C.T.U. è il 30-09-2011*

*e che nei giorni 24 e 25/05/2011 si avrebbe dato luogo agli accessi agli immobili oggetto del pignoramento;*

*- che giorno 24-05-2011 alle ore 9.30 mi sono recato, in compagnia dell' avv. Michele Ingargiola, presso l' immobile in Via Colonna Rotata n. 267 per dar inizio alle operazioni peritali, appuntamento al quale, fino alle ore 10,00, non si è presentato nessuno dei convocati, non potendo di fatto accedere all'immobile di cui sopra e quindi di fatto a tutti gli altri immobili oggetto di pignoramento;*

*- che in data 25/05/2011 alle ore 10 mi sono recato, sempre in compagnia dell' avv. Michele Ingargiola, presso la villetta sita in Monreale, contrada San Martino, via SM 1 n. 25 per dar inizio alle operazioni peritali, appuntamento al quale, fino alle ore 10,30, non si è presentato nessuno dei convocati, non potendo di fatto accedere all'immobile di cui sopra;*

*- che in data 16-06-2011 ho provveduto a richiedere copie di eventuali pratiche edilizie presentate presso il Comune di Monreale relative ad autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative a pratiche di Sanatoria Edilizia inerente l' immobile identificato al NCEU del Comune di Monreale, al foglio 13, particella 852 sub 1,2,3,5,6, edificata a San Martino delle Scale di iniziale proprietà di*

*che hanno successivamente venduto*

*a di cui ad oggi non abbiamo ancora ricevuto nessuna risposta;*

*- che giorno 23-06-2011 tramite il mio collaboratore di studio, si è provveduto a richiedere presso il Comune di Monreale il rinnovo dei*

*certificati di destinazione urbanistica dei terreni identificati al N.C.T. di Monreale (PA) al fg. 13 particelle 349-104-540-541-537-539-352”.*

In data 27/01/2012 presentai presso la cancelleria del Tribunale di Palermo una quarta ed ultima nota riepilogativa relativa all' attività fino a quel momento espletata ovvero :

- *“che giorno 24/11/2011 mi sono recato presso l' immobile oggetto del pignoramento sito in contrada San Martino per procedere all' accesso ai luoghi insieme all' Avv. Ingargiola , all' Ufficiale Giudiziario e al fabbro. Grazie all' ausilio del fabbro, sono riuscito ad accedere sul terreno su cui insiste la villetta ed ho provveduto ad effettuare esclusivamente il rilievo metrico e fotografico del terreno, di una piscina a sfioro, accessibile da scale esterne, e dell' esterno dell' immobile in quanto mi sono trovato impossibilitato ad accedere all' interno della villetta poiché la porta d' accesso presentava una chiusura di sicurezza a doppia mandata, sulla quale il fabbro non è riuscito ad effettuare nessuna lavorazione a causa della mancanza di corrente elettrica. In accordo con l' Avvocato e l' Ufficiale Giudiziario si decide di rinviare il sopralluogo a giorno 12/12/2011 come si può evincere dai verbali allegati.*

- *che giorno 12/12/2011 mi sono recato nuovamente presso l' immobile oggetto del pignoramento sito in contrada San Martino per procedere all' accesso ai luoghi insieme all' Avv. Ingargiola , all' Ufficiale Giudiziario e al fabbro. Grazie all' ausilio del fabbro, sono riuscito ad accedere all' interno della villetta ed ho subito provveduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico della stessa. L' immobile è composto*

*da due elevazioni, al primo piano si accede tramite un ingresso-soggiorno, sono presenti anche una cucina, 2 vani e un locale wc. Il secondo piano si costituisce da 2 wc e 3 vani di cui da uno è possibile accedere sul terrazzo esterno.*

*- che giorno 15-12-2011 ho provveduto a richiedere presso il Comune di Monreale il rinnovo dei certificati di destinazione urbanistica identificati al N.C.T. di Monreale (PA) al fg. 13 particelle 349-104-540-541-537-539-352 e al N.C.U. di Monreale (PA) al fg. 13 particella 852, ritirati presso il Comune in data 02/01/2012 ;*

*- che giorno 15/12/2011 ho provveduto, a mezzo fax, a richiedere al Notaio Paolo Di Simone copia degli atti di compravendita inerenti l' immobile sito nel Comune di Monreale, in contrada San Martino delle Scale;*

*- che giorno 19/12/2011 ho provveduto a ritirare i predetti atti presso il Notaio Paolo Di Simone;*

*- che giorno 23/12/2011 ho provveduto a ritirare la nota di risposta relativa all' istanza del 16/06/2011 dove si richiedevano eventuali copie di pratiche edilizie presentate presso il Comune di Monreale relative ad autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative a pratiche di Sanatoria Edilizia inerente l' immobile identificato al NCEU del Comune di Monreale, al foglio 13, particella 852 sub 1,2,3,5,6, con cui il Comune di Monreale fa presente che la pratica oggetto dell' istanza, ad oggi, non è stata rinvenuta in archivio;*

*- che giorno 16/01/2012 ho provveduto, a mezzo fax, a richiedere al Notaio Maria Tolomeo copia degli atti di compravendita inerenti l' im-*

*mobile l' immobile sito in Via Colonna Rotta n. 267;*

- *che giorno 19/01/2012 ho provveduto a ritirare i predetti atti presso il*

*Notaio Maria Tolomeo;*

- *che giorno 26/01/2012 ho provveduto a ritirare una seconda nota di*

*risposta relativa all' istanza presentata il 16/06/2011 presso il Comu-*

*ne di Monreale relative ad autorizzazioni e/o concessioni edilizie rela-*

*tive a pratiche di Sanatoria Edilizia inerente l' immobile sito nel Co-*

*mune di Monreale contrada San Martino, con cui il Comune di Mon-*

*reale specifica nuovamente che la pratica di sanatoria n. 2202/i pre-*

*sentata presso il Comune di Monreale in data 17/11/1986 non è stata*

*rinvenuta in archivio”;*

chiedendo, per tutte le motivazioni sopra esposte, che il termine di consegna

della perizia venisse prorogato alla data del **31/05/2012**.

In data 16/02/2012 si è avuto accesso ai luoghi relativamente agli ultimi im-

mobili oggetto di pignoramento, ossia a quelli siti in Palermo, via Colonna

Rotta n. 267, piano terra e piano primo.

**Beni oggetto del presente pignoramento:**

1. Appartamento sito nel Comune di Monreale, Contrada San Martino,

posto a piano terra e composto da 5 vani e accessori, riportato in

NCEU di Monreale, al foglio 13, p.lla 852/1, 852/3, p.t., cat. A/7, cl.3

vani sei R.C.E. 464,81;

2. Appezzamento di terreno sito nel Comune di Monreale, Contrada San

Martino esteso circa are 22.08, riportato in NCT di Monreale al foglio

13, particella349 incolto produttivo di 2° are 8.16 R.D.E. 0,13 e parti-

cella 104 sommaccheto arborato di 3° are 13.92 R.D.E. 1,80;

3. Appartamento sito nel Comune di Monreale, Contrada San Martino delle Scale posto al primo piano e composto da 4 vani ed accessori, riportato in NCEU di Monreale, al foglio 13, p.lla 852/2, 852/5, 852/6, p.1., cat. A/7, cl.3 vani sei R.C.E. 464,81;

4. Appezzamento di terreno sito nel Comune di Monreale, Contrada San Martino delle Scale esteso circa are 31.87, riportato in NCT di Monreale al foglio 13, particella 352 seminativo di 2° are 9.49 R.D.E: 5,15, Particella 540 sommacheto arborato di 3° are 5.68 R.D.E. 0,73 e particella 541 sommacheto arborato di 3° are 16.70 R.D.E 2,16;

5. Appezzamento di terreno sito nel Comune di Monreale, Contrada San Martino delle Scale esteso circa are 30.42 , riportato in NCT di Monreale al foglio 13, particella 537 incolto produttivo di 2° are 9.42 R.D.E. 0,15 e particella 539 sommacheto arborato di 3° are 21.00 R.D.E. 2,7 1;

6. - Appartamento sito in via Colonna Rotta n.267, posto a piano terra e composto da tre vani catastali. Iscritto al Catasto al foglio 56 particella 152/4 via Colonna Rotta n.267, p.t., cat. A/5 cl.6 vani 3 R.C.E. 69,72;

- Appartamento sito in via Colonna Rotta n.267, posto a primo piano e composto da tre vani catastali. Iscritto al Catasto al foglio 56 particella 152/12 via Colonna Rotta n.267, p.1., cat. A/5 cl.6 vani 3 R.C.E. 69,72.

I beni sopra citati risultano, dalle visure catastali e dai Registri Immobiliari, di proprietà della della Sig.ra in piena proprietà.

Previo avviso da parte del custode e come sopra descritto nelle varie note presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, sono riuscito ad effettuare i

sopralluoghi in tutti i beni oggetto del pignoramento e nella qualità di C.T.U.,  
in armonia all'incarico conferitomi e sulla base degli ulteriori accertamenti da  
me effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva ho  
diviso nei seguenti capitoli:

- 1) Descrizione e stato dei luoghi;
- 2) Scelta del criterio di stima;
- 3) Determinazione del prezzo base di vendita;
- 4) Conclusioni.

**1) DESCRIZIONE E STATO DEI LUOGHI:**

Beni:

1.1) I beni di cui al punto "1" dell'atto pignoramento fanno parte di un'unica villetta con due elevazioni fuori terra, una piscina e due gazebi siti in Monreale, contrada San Martino, (PA), via S.M. n. 25.

Tale immobile riguarda il piano terra, di circa 126 mq, di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ pervenuta a quest'ultima giusto atto del Notaio Di Simone in data 21 Giugno 2000 e trascritto in Palermo il 23 Giugno 2000 ai nn.23673/17288.

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Monreale al foglio 13, p.lla 852, sub 1-3.

L'unità immobiliare in questione ha una suddivisione interna leggermente diversa rispetto a quella catastale; infatti è costituita da una cucina in muratura, un ampio soggiorno comunicante con la cucina, un corridoio da cui si può accedere a due stanzette, di cui una munita di sottoscala con armadio in legno, un piccolo wc e da scale d'accesso al piano superiore. Tale differenze di suddivisione interna non si conside-

rano abusi, in quanto facilmente sanabili mediante comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, con una sanzione amministrativa pari a circa € 500,00.

L'immobile sopra descritto è stato realizzato in assenza di licenza edilizia, e che per tale abuso è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Monreale in data 17 Novembre 1986, prot. n. 2202/i, non ancora definita, ma per la quale è stata pagata per intero la conseguente oblazione, così come riportato nell'atto di provenienza del bene del 21/06/2000 stipulato dal notaio Paolo Di Simone.

Presso il comune di Monreale non sono riuscito ad avere notizie relative l'espletamento della pratica di sanatoria di cui sopra, ma mi hanno rilasciato due diverse note, nella prima delle quali si specifica che per l'immobile in oggetto non esiste nessuna pratica di sanatoria edilizia, mentre nella seconda si specifica che la pratica di sanatoria rinvenuta dall'atto di provenienza suddetto, la n. 2202/i e presentata presso il Comune di Monreale in data 17/11/1986, non è stata rinvenuta in archivio.

Pertanto, visto il CDU rilasciato dal comune di Monreale in data 02/01/2012 di tutti i terreni oggetto di pignoramento ed in particolare modo del lotto ove insiste la villa (fg. 13 part. 852), dal quale si evince che i beni di cui trattasi ed i terreni circostanti ricadono in zona di salvaguardia e fasce di rispetto al bosco, con la presenza di vincolo paesaggistico e di vincolo idrogeologico, e pertanto soggetti a vincolo di in edificabilità assoluta secondo le vigenti Norme di attuazione del

P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale, si considera regolare l'intero corpo di fabbrica della villetta così come riportata nelle planimetrie del catasto fabbricati del gennaio 1985, mentre abusive le rimanenti strutture (piscina, magazzino e gazebi di cui si dirà appresso). Quanto sopra deriva dalla determinazione che quanto riportato nelle predette planimetrie del N.C.E.U. datate 1985, con ogni probabilità ricalda quanto presentato con il condono edilizio n. 2202/i, non avendo altri elementi di riscontro viste le predette note del comune di Monreale.

La villetta è raggiungibile dalla strada (al civico n. 25) tramite uno scivolo carrabile pavimentato con marmette di cemento.

Percorrendo lo scivolo verso l'immobile, troviamo sulla destra un piccolo magazzino, in evidente stato d'abbandono, di circa 10 mq con altezza massima di 2.80 m., la cui struttura è in muratura semplice, con il tetto spiovente e rivestito con tegole in cotto.

L'edificio del corpo di fabbrica della villetta, è di tipo medio-popolare con struttura portante in cemento armato, l'intonaco esterno è di tipo

Li Vigni, la base della villetta è rivestita in pietra per un'altezza di circa 80 cm. La villetta è dotata di impianto antifurto e citofonico, pompe di calore, tv sat, antenna, e l'impianto elettrico non risponde ai requisiti delle Norme vigenti. Il terrazzo ed i gradini delle scale sono pavimentati in cotto, con parapetto in ferro scatolare e ferro pieno.

Le pareti interne ed il soffitto sono intonacate, l'impianto di riscaldamento è a piastre in alluminio, la cucina è in muratura con pareti e ripiani rivestiti in mattonelle 10x10, la scala interna di collegamento con

il primo piano (sub 2-5-6) è pavimentata in gress. La porta esterna del piano terra è blindata ed allarmata, le finestre sono protette da grate esterne e sono allarmate. Complessivamente l'immobile si presenta in medio stato conservativo ad eccezione di tutti gli impianti ormai non più a norma ed inoltre è da rilevare la presenza di umidità di risalita in alcune stanze.

All'esterno della villetta troviamo un gazebo in pino pece rivestito da tegole in cotto, dove è stata realizzata una cucina in muratura e un forno a legna rivestiti con mattoni in cotto rossi. La cucina si presenta in pessime condizioni come si può notare dalla pessima conservazione dei luoghi.

Accanto a detta cucina in muratura, si trova un locale adibito a lavanderia, parzialmente più ampio rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e pertanto per quanto prima detto, parzialmente abusivo.

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile è risultato disabitato.

1.2) Gli appezzamenti di terreno riportati al punto "2" dell'atto di pignoramento, sono costituiti dalla particella 104 e dalla 349 del foglio 13 del comune di Monreale.

La particella 104, di are 13.92, nell'atto di pignoramento e nelle visure catastali effettuate, risulta come sommaccheto arborato e invece troviamo in parte una piscina a sfioro, accessibile da scale esterne annesse alla villetta di cui ai punti 1 e 3 dell'atto di pignoramento, con pavimentazione in cotto, il bordo in marmo bianco e le pareti circostanti

rivestite in pietra, mentre sulla parte restante della particella è presente un piccolo uliveto.

La particella 349, di are 8.16, nell'atto di pignoramento e nelle visure catastali effettuate risulta incolto produttivo, è accessibile da una scala esterna alle spalle della piscina ed è caratterizzato da un andamento orografico abbastanza scosceso caratterizzato da grandi massi ed è effettivamente incolto.

1.3) I beni di cui al punto "3" dell'atto pignoramento fanno parte di un'unica villetta con due elevazioni fuori terra, una piscina e due gazebi siti in Monreale, contrada San Martino, (PA), via S.M. n. 25.

La descrizione del punto 3 riguarda il piano primo, di circa 137 mq, di proprietà della Sig.ra pervenuta a quest'ultima giusto atto del Notaio Di Simone in data 21 Giugno 2000 e trascritto in Palermo il 23 Giugno 2000 ai nn.23673/17288.

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Monreale al foglio 13, p.lla 852, sub 2-5-6.

L'immobile sopra descritto è stato realizzato in assenza di licenza edilizia, e che per tale abuso è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Monreale in data 17 Novembre 1986, prot. n. 2202/i, non ancora definita ma per la quale è stata pagata per intero la conseguente oblazione così come riportato nell'atto di provenienza del bene del 21/06/2000 stipulato dal notaio Paolo Di Simone.

Presso il comune di Monreale non sono riuscito ad avere notizie relative l'espletamento della pratica di sanatoria di cui sopra, ma mi hanno rilasciato due diverse note, nella prima delle quali si specifica che

per l'immobile in oggetto non esiste nessuna pratica di sanatoria edilizia, mentre nella seconda si specifica che la pratica di sanatoria rinvenuta dall'atto di provenienza suddetto, la n. 2202/i e presentata presso il Comune di Monreale in data 17/11/1986, non è stata rinvenuta in archivio.

Pertanto, visto il CDU rilasciato dal comune di Monreale in data 02/01/2012 di tutti i terreni oggetto di pignoramento ed in particolare modo del lotto ove insiste la villa (fg. 13 part. 852), dal quale si evince che i beni di cui trattasi ed i terreni circostanti ricadono in zona di salvaguardia e fasce di rispetto al bosco, con la presenza di vincolo paesaggistico e di vincolo idrogeologico, e pertanto soggetti a vincolo di in edificabilità assoluta secondo le vigenti Norme di attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale, si considera regolare l'intero corpo di fabbrica della villetta così come riportata nelle planimetrie del catasto fabbricati del gennaio 1985, mentre abusive le rimanenti strutture (piscina, magazzino e gazebo di cui si dirà appresso).

La descrizione esterna della villetta è già presente al punto "1"; infatti qui mi limiterò a parlare esclusivamente del piano primo.

L'unità immobiliare in questione ha una suddivisione interna leggermente diversa da quella catastale: infatti è costituita da due camere da letto e da un'altra stanzetta da cui si ha accesso ad un'ampia terrazza, alla quale si accede anche da una delle tre camere da letto suddette. Tale differenza di suddivisione interna non si considerano abusi, in quanto facilmente sanabili mediante comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, con una sanzione ammini-

strativa pari a circa € 500,00.

Le pareti interne e il soffitto sono intonacate, l' impianto di riscaldamento è a piastre in alluminio, la scala interna e parte della pavimentazione del primo piano è pavimentata in gress. La porta esterna di accesso al primo piano è blindata ed allarmata, le finestre sono protette da grate esterne e sono allarmate. Complessivamente l'immobile si presenta in medio stato conservativo ad eccezione di tutti gli impianti ormai non più a norma. All' esterno troviamo due gazebi in pino pece in pessime condizioni d'uso.

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile è risultato disabitato.

1.4) Gli appezzamenti di terreno riportati al punto 4 dell'atto di pignoramento, sono costituiti dalle particelle 540-541-352 del foglio 13 del comune di Monreale.

La particella 540, di are 5.68, viene riportata, nell' atto di pignoramento e nelle visure effettuate, come sommaccheto arborato ma di fatto su di essa insiste in parte la stradella sterrata con cui, di fatto, si ha accesso alle villetta tramite scivolo carrabile ed in parte è caratterizzato da sterpaglie e rami secchi .

Le altre 2 particelle ovvero la 541, di are 16.70 e la 352, di are 9.49, identificate come sommaccheto arboreo e seminativo, ricadono su una collina posta sul versante est della villetta, ed i terreni, accessibili dalla strada principale, hanno una pendenza abbastanza accentuata caratterizzata da vari terrazzamenti su cui insiste di fatto un uliveto.

1.5) Gli appezzamenti di terreno riportati al punto 5 dell'atto di pignora-

mento, sono costituiti dalle particelle 537 e 539 del foglio 13 del comune di Monreale.

La particella 537, di are 9.42, così come la particella 349, è caratterizzata da un terreno abbastanza scosceso dove sono presenti grandi massi che di fatto lo rendono incolto.

La particella 539, di are 21.00, confina a nord con la particella 852 ovvero quella su cui insiste la villetta. In essa è presente un uliveto abbastanza curato ed il terreno è tendenzialmente pianeggiante.

1.6) Gli immobili oggetto del punto “6” dell’atto di pignoramento, sono costituiti da due locali, siti in Palermo via Colonna Rotta, di cui uno posto al piano terra con ingresso dal numero civico n. 263, a destra del portone d’ accesso alla palazzina di cui fa parte, ed uno posto al primo piano, salendo le scale a destra, con accesso da portoncino di ingresso al civico n.265.

I due immobili, di proprietà della Sig.ra

, pervenuti a quest’ultima giusto Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Palermo in data 23 gennaio 2004 e trascritto a Palermo il 31 Gennaio 2004 ai nn.4181/3099, sono iscritti in Catasto al Foglio n.56 Particelle 152 sub 4, cat. A/5 per quello posto al piano terra, e sub 12, cat. A/5 per quello posto al piano primo,

L’edificio dove insistono i due immobili, è di tipo popolare con struttura in muratura portante, l’intonaco esterno, la scala condominiale e il portone d’ ingresso sono in pessime condizioni. Tale edificio ricade, secondo l’attuale PRG del comune di Palermo, in ZTO F14 Netto Storico.

L'immobile posto al piano terra con accesso dal civico n. 263, erroneamente riportato n. 267 nell'atto pignoramento, riporta una divisione interna leggermente diversa da quella della planimetria del Catasto Fabbricati, in quanto si è riscontrata una differenza limitatamente alla posizione del wc, che secondo la suddetta planimetria avrebbe dovuto essere sul lato sud mentre di fatto è posto sul lato nord.

Quanto sopra potrebbe essere imputabile o a modifiche interne dello stato dei luoghi effettuate già poco dopo la realizzazione dell'immobile stesso, visto anche la vetustà delle pareti, ovvero, con ogni probabilità, ad un'errata presentazione della planimetria catastale d'impianto di cui alla scheda 1246-22..

Quanto sopra è anche avvalorato anche dal fatto che le planimetrie fornite dal Sig. \_\_\_\_\_, figlio della

\_\_\_\_\_ ed allegate a suo dire al provvedimento del Tribunale di Palermo emesso il 23 gennaio 2004 e trascritto a Palermo il 31 Gennaio 2004 ai nn.4181/3099, sono perfettamente rispondenti allo stato reale dei luoghi.

Il suddetto immobile è composto da due piccole stanzette ed un wc; all'interno dell'abitazione l'intonaco è visibilmente ammalorato e presenta segni di umidità di risalita, inoltre anche l'impianto elettrico non risponde alle normative vigenti in materia. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e impianto di citofono e complessivamente in pessimo stato di conservazione.

L'immobile posto al primo piano, salendo le scale a destra, ha accesso dal n. civico 265 e non dal civico n. 267 come invece riportato

nell'atto di pignoramento, ed anche esso è composto da 2 camere ed un wc.

L'intonaco delle due stanze è in discrete condizioni mentre il wc di fatto è fatiscente. L'impianto elettrico non risponde alle normative vigenti in materia, ed è anch'esso privo di impianto di riscaldamento ed impianto di citofono.

Gli immobili in questione, come risulta dall'atto di provenienza del 23/09/1981 stipulato dal notaio Maria Tolomeo e registrato in data 09/10/1981 e nel quale si fa riferimento al precedente atto di provenienza (atto di donazione del Notaio Ficani del 7/4/1936 e registrato il 27/4/1936 al n. 1012), sono con ogni probabilità antecedenti al 1936 e pertanto da considerare regolari dal punto di vista urbanistico.

Si precisa che al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati disabitati.

Si riporta di seguito la misura espressa in mq delle singole unità computabili ai fini della stima:

Calcolo della superficie commerciale degli immobili ai fini della valutazione (si segue la numerazione dell'atto di pignoramento):

1. Villetta - C. da San Martino delle Scale piano terra:

- cucina	..... mq	11,32
- salone	..... mq	60,75
- camera	..... mq	10,00
- camera	..... mq	11,08
- corridoio	..... mq	6,87
- bagno	..... mq	3,78

Totale superficie netta coperta piano terra (Sc).....	mq	103,80
---	----	--------

Totale superficie netta balconi piano terra (Sb).....	mq	22,20
---	----	-------

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile ai fini della valutazione:

(Sc + 10% di Sc + 25% di Sb) = mq 119,73

2. Appezzamento di terreno: mq 2.208

3. Villetta - C. da San Martino delle Scale piano primo:

- camera .....	mq	10,00
----------------	----	-------

- bagno .....	mq	6,61
---------------	----	------

- camera .....	mq	17,27
----------------	----	-------

- camera .....	mq	12,62
----------------	----	-------

- camera .....	mq	14,88
----------------	----	-------

- corridoio .....	mq	9,00
-------------------	----	------

- bagno .....	mq	7,81
---------------	----	------

Totale superficie netta coperta piano primo (Sc).....	mq	78,19
---	----	-------

Totale superficie netta balconi piano primo (Sb).....	mq	59,64
---	----	-------

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile ai fini della valutazione:

(Sc + 10% di Sc + 25% di Sb) = mq 100,92

4. Appezzamento di terreno: mq 3.187

5. Appezzamento di terreno: mq 3.042

6. Appartamento via C. Rotta

**Piano terra**

- camera .....	mq	16,97
----------------	----	-------

- camera .....	mq	8,56
----------------	----	------

- bagno .....	mq	3,87
---------------	----	------

Totale superficie netta coperta piano terra (Sc).....	mq	29,04
---	----	-------

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile ai fini della valutazione:

$$(Sc + 10\% \text{ di } Sc) = mq \ 31,94$$

### **Piano primo**

- camera ..... mq 16,90

- camera ..... mq 9,39

- bagno ..... mq 1.32

Totale superficie netta coperta piano primo (Sc1)..... mq 27,61

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile ai fini della valutazione:

$$(Sc + 10\% \text{ di } Sc) = mq \ 30,37$$

## **2) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA:**

Prima di procedere alla descrizione dei criteri di stima utilizzati, è opportuno precisare che gli immobili riportati nell'atto di pignoramento dai punti "1" a "6", possono essere suddivisi, ai fini della vendita, in lotti funzionali diversi da quelli riportati nello stesso atto di pignoramento, in considerazione delle seguenti valutazioni:

- la villa sita in c.da San Martino delle Scale, attualmente suddivisa in due subalterni catastali distinti, può essere considerata come unica unità immobiliare, in quanto il piano terra è funzionale al primo piano ed inoltre le due unità sono di fatto comunicanti tramite una scala interna

### **(lotto funzionale A);**

- i terreni circostanti la villa suddetta, individuati dalle particelle 540, 539, 104, 537 e 349, tutte del fg. 13 del comune di Monreale, possono essere considerate funzionalmente legati alla villa di cui sopra, in quanto ne costituiscono di fatto l'accesso (caso della particella 540), mentre le altre risulterebbero prive di punti di accesso senza

l'eventuale costituzione di apposite servitù di passaggio (**lotto funzionale A**);

- i terreni individuati dalle particelle 352 e 541, tutte del fg. 13 del comune di Monreale, possono essere considerate due distinti lotti funzionali, con accesso indipendente dalla strada principale, come desumibile dall'estratto di mappa (**lotto funzionale B e C**);

- gli immobili siti in Palermo, v. Colonna Rotta, con accessi dai civici n. 263 e n. 265, possono essere considerati due distinti lotti funzionali, in quanto assolutamente indipendenti fra loro (**lotto funzionale D ed E**).

Si precisa, inoltre, che nella valutazione delle unità immobiliari urbane site nel comune di Monreale, si terranno conto delle spese che occorrerà sopportare per la demolizione delle opere ritenute abusive e non sanabili in quanto ricadenti in zona con vincolo di in edificabilità assoluta (piscina, magazzino, gazebi, cucina in muratura esterna e parte eccedente la lavanderia), nonché le spese necessarie a sanare le difformità delle suddivisioni interne.

#### **STIMA DEI TERRENI AGRICOLI**

I terreni classificati come terreni agricoli, sono stati stimati prendendo come riferimento sia i Valori Agricoli Medi della provincia di Palermo (valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, anno 2008 – in vigore nel 2009), regione agraria n° 5 denominata “ Colline interne – Colline di Monreale” elenco stilato dall' Agenzia del Territorio, sia i valori attribuiti dal mercato locale a beni simili. Per quanto concerne i valori agricoli medi, poiché nella regione agraria di riferimento manca il valore relativo al sommaccheto arbortato, si è ritenuto dovere fare riferimento ai valori del Pascolo Arborato, valori molto simili a quelli del sommaccheto arbortato, nonché ai valori del seminati-

vo e dell'incolto produttivo.

I valori agricoli medi attribuiscono i seguenti valori:

- pascolo arborato= € 2.100,00, per ettaro di superficie;

- seminativo= € 8.650,00, per ettaro di superficie;

- incolto produttivo= € 1.250,00, per ettaro di superficie;

Le indagini relative all' orientamento del mercato, rispetto le valutazioni di beni simili (terreni agricoli) ha prodotto il seguente range, con un intervallo che oscilla tra un minimo ed un massimo pari a:

Valore attribuito dal mercato locale

Qualità di coltura	Minimo	Massimo
Terreno agricolo in generale	€ 3.000,00/ha	€ 6.000,00/ha

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto della presente stima, della posizione di cui godono, della facilità di accesso, si è ritenuto scegliere come valore unitario, compreso nell' intervallo di cui sopra, un valore medio pari ad € 4.500/ha.

Quindi, è stato desunto il valore di mercato unitario, determinato in € **0,425/mq**, facendo una media tra i valori attribuiti dal mercato locale a beni simili ed la media dei valori agricoli medi ufficiali, ovvero la media tra € 0,40 (dato a sua volta dalla media dei valori agricoli medi del pascolo arborato, del seminativo e dell'incolto produttivo) ed € 0,45/mq, per come si riporta di seguito:

**Terreno Agricolo:**

- valore attribuito dal mercato locale a beni simili: € 4.500,00/ha;

- valore agricolo medio ufficiale: € 4.000,00/ha.

Da ciò segue la valutazione delle singole particelle:

- fg. 13, part. 541= € 0,425/mq\* 1.670,00 mq= € 70975

- fg. 13, part. 352= € 0,425/mq\* 949,00 mq= € 403,3

- fg. 13, part. 540= € 0,425/mq\* 568,00 mq= € 241,0

- fg. 13, part. 539= € 0,425/mq\* 2.100,00 mq= € 89250

- fg. 13, part. 104= € 0,425/mq\* 1.392,00 mq= € 59160

- fg. 13, part. 349= € 0,425/mq\* 816,00 mq= € 346,0

- fg. 13, part. 537= € 0,425/mq\* 942,00 mq= € 400,3

### **SCelta DEL CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI URBANI**

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, è stato determinato utilizzando due diversi metodi di stima: il “Metodo Sintetico” ed il “Metodo Analitico”.

**Il Metodo Sintetico** – Valore di mercato: consiste nel determinare il valore venale degli immobili tramite la comparazione degli stessi con altri analoghi di prezzo noto. Si tratta, in sostanza, di costruire classi di beni dei quali si conosce il valore di mercato corrente, analoghi a quelli da stimare, per poi attribuire al bene oggetto della stima il prezzo di mercato degli immobili della classe a cui appartiene. La scelta dei parametri da prendere in considerazione nella formazione delle classi, tiene conto sia della destinazione d’uso degli immobili che delle sue principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che delle caratteristiche del mercato immobiliare locale.

**Il Metodo Analitico** – Capitalizzazione del reddito; si perviene alla determinazione del più probabile valore venale dei beni oggetto della stima, attraverso la seguente espressione:

$$Va = [(1/r) \times (R - (m + i + p))] - S$$

Nella quale:

Va = valore venale del bene;

r = saggio di capitalizzazione;

R = reddito annuo lordo;

m = spese di manutenzione, condominio, ecc.

i = imposte e canoni;

p = perdite di fitto;

S = spese urgenti di manutenzione.

La somma  $m+i+p$ , si assume generalmente pari al 25% del reddito annuo lordo, mentre il saggio di capitalizzazione, r, per la tipologia dell'immobile ed in seguito ad indagini di mercato, è pari al 3,0%. Nella scelta dei requisiti di omogeneità sulla cui base confrontare gli immobili da valutare con altri di valore noto, sono stati presi in considerazione immobili analoghi per fruibilità, per posizione, per struttura, per età, per dati tecnici ecc.

### **3) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI URBANI**

#### **A) Metodo sintetico – Prezzo di mercato**

Si tratta di immobili urbani siti in zona periferica del comune di Monreale, contrada San Martino per quanto riguarda la villa (punti “1” e “3” dell’atto di pignoramento) e di vecchie abitazioni popolari e in cattivo stato di conservazione per gli immobili siti in Palermo via Colonna Rotta. Dalle predette considerazioni, e tenendo conto anche dei valori di riferimento desunti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del territorio per le zone suddette, si considerano i seguenti valori unitati medi:

- villetta sita in c.da San Martino delle Scale= €1.000,00/mq;

- abitazione popolare sita in Palermo via Colonna Rotta piano terra= €

890,00/mq;

- abitazione popolare sita in Palermo via Colonna Rotta piano terra= €

1.000,00/mq.

Da ciò segue che il valore degli immobili di cui ai punti “1”, “3” e “6” della atto di pignoramento è pari a:

- immobile 1= € 1.000,00 x mq 119,73 = € 119.730,00

- immobile 3= € 1.000,00 x mq 100,92 = € 100.920,00

- immobile 6 piano terra= € 890,00 x mq 31,94 = € 28.426,60

- immobile 6 piano primo= € 1.000,00 x mq 30,37 = € 30.370,00

#### **B) Metodo Analitico – Capitalizzazione del reddito**

Per la valutazione secondo il Metodo Analitico, occorre fissare preventivamente il reddito annuo lordo (R), sulla base dei prezzi degli affitti correnti.

Le indagini di mercato effettuate su un campione di appartamenti aventi pari requisiti tecnici, hanno rilevato vari valori di affitto pertanto si avrà un reddito annuo lordo complessivo pari a:

immobile 1= € 350,00 x 12 = € 4.200,00

immobile 3= € 300,00 x 12 = € 3.600,00

immobile 6 piano terra= € 100,00 x 12 = € 1.200,00

immobile 6 piano primo= € 110,00 x 12 = € 1.320,00

La somma delle spese ordinarie e delle imposte, è stata fissata nel 25% di R, pertanto:

m+i+p immobile 1 = 25% di € 4.200,00 = € 1.050,00

m+i+p immobile 3 = 25% di € 3.600,00 = € 900,00

m+i+p immobile 6 piano terra = 25% di € 1.200,00 = € 300,00

m+i+p immobile 6 piano primo = 25% di € 1.320,00 = € 330,00

Quindi, considerando le spese urgenti di manutenzione “S” comprensive delle spese per l’allontanamento del materiale da discarica, demolizioni, messa a norma dell’ impianto elettrici, ristrutturazione dell’ interno (pavimentazione, intonaci, con i relativi oneri per competenze professionali), nonché per la demolizione delle opere abusive non sanabili citate in precedenza e divise per ogni singola unità, pari a:

- immobile 1= € 15.000,00;
- immobile 3= € 20.000,00;
- immobile 6 piano terra= € 10.000,00;
- immobile 6 piano primo= € 5.000,00;

Quindi si ottiene:

- immobile 1=  $[100/3,0 \times (\text{€ } 4.200,00 - \text{€ } 1.050,00)] - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 90.000,00$
- immobile 3=  $[100/3,0 \times (\text{€ } 3.600,00 - \text{€ } 900,00)] - \text{€ } 2000,00 = \text{€ } 70.000,00$
- immobile 6 P T=  $[100/3,0 \times (\text{€ } 1.200,00 - \text{€ } 300,00)] - \text{€ } 0.000,00 = \text{€ } 20.000,00$
- immobile 6 P 1=  $[100/3,0 \times (\text{€ } 1.320,00 - \text{€ } 330,00)] - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 28.000,00$

#### 4) CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato degli immobili sopra riportati ed ho determinato il valore venale totale degli stessi secondo quanto riportato nell’atto di pignoramento, che è risultato pari a:

- Punto (1).....	€	<b>105.000,00</b>
- Punto (2).....	€	<b>1.000,00</b>
- Punto (3).....	€	<b>85.000,00</b>
- Punto (4).....	€	<b>1.500,00</b>
- Punto (5).....	€	<b>1.300,00</b>

**- Punto (6)..... € 53.000,00**

Considerando, invece, la ripartizione in lotti funzionali, come in precedenza detto, si ottiene:

- lotto A (villetta sita in Monreale+ particelle 540, 539, 104, 537, 349 del fg. 13 di Monreale) € **192.500,00**

- lotto B (particella 352 del fg 13 del comune di Monreale)€ **500,00**

- lotto C (particella 541 del fg 13 del comune di Monreale)€ **1.000,00**

Lotto D (immobile Palermo v. Colonna Rotta piano terra) € **24.000,00**

Lotto E (immobile Palermo v. Colonna Rotta piano primo) € **29.000,00**

Avendo espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. della fiducia accordatami, e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allego alla presente:

- Visure e Planimetrie Catastali;

- Stralcio della Gazzetta Ufficiale con indicazione dei Valori Agricoli Medi;

- Valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio;

- Copia Istanze Presentate presso il Comune di Monreale;

- Nota rilasciata dal Comune di Monreale in data 23/12/2011;

- Nota rilasciata dal Comune di Monreale in data 26/01/2012;

- Certificato di Destinazione Urbanistica con relativi aggiornamenti;

- Planimetrie fornite dal Sig.

- Atto rilasciato dal Notaio Tolomeo;

- Atto rilasciato dal Notaio Di Simone;

- Copia dei Verbali di Sopralluogo;

- Allegato fotografico;

- Planimetrie di rilievo degli immobili urbani;

- stralcio PRG immobili siti in Palermo via Colonna Rotta e relative norme di attuazione;

- aerofotogrammetria degli immobili di Monreale e Palermo;

- stralcio satellitare degli immobili di Monreale e Palermo

Palermo lì, 25/05/2012

Il C.T.U.