

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ROBERTO BATTAGLIA

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED]
[REDACTED] CONTRO
[REDACTED] (N. 413/1994 R.E.)

* * * * *

PERIZIA DI STIMA DELL'ING. PIETRO BARRESI DEGLI
IMMOBILI PIGNORATI INDICATI CON LE LETTERE A-B-F
(NUMERI 1, 2, 6 DELLA RELAZIONE NOTARILE), REDATTA
IN ESECUZIONE DELL'ORDINANZA DEL 22/01/19

* * * * *

TERRENO SITO IN MONREALE, CONTRADA CACULLA, ISCRITTO
AL C.T. FOGLIO 52, PARTICELLA 1365 (IMMOBILE A) SUL QUALE
INSISTE LO STABILIMENTO INDUSTRIALE (IMMOBILE F) COMPOSTO DA
TERZO, SECONDO E PRIMO PIANO SEMINTERRATO (PARTICELLE 1365
SUB 6 E SUB 9 DEL C.F.), DA UN LOCALE A PIANO TERRA (PARTICELLA
1365 SUB 8 DEL C.F.), UN APPARTAMENTO DEFINITO A PRIMO PIANO
(PARTICELLA 1365 SUB 10 DEL C.F.), UN
APPARTAMENTO A PRIMO PIANO E UNO A SECONDO PIANO NON
DEFINITI (PARTICELLA 1365 SUB 11 DEL C.F.) (N. 1, 6 DELLA
CERTIFICAZIONE NOTARILE)

TERRENO SITO IN MONREALE, CONTRADA CACULLA, FOGLIO



52, PARTICELLE 1398, 1396 E 430 SUL QUALE INSISTE UN CAPANNONE INDUSTRIALE DI PIANO TERRA (IMMOBILE B) (N. 2 DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE)

* * * * *

1. PREMESSE

La presente relazione, che sostituisce le due precedenti del 30/08/06, una relativa all'immobile A-F e l'altra all'immobile B, è stata redatta in esecuzione dell'Ordinanza del Signor Giudice del 22/01/19.

Le motivazioni che hanno determinato la necessità di un nuovo elaborato sono riportate nella mia relazione del 24/01/11 e in quella redatta contestualmente alla presente; per comodità di lettura richiamo di seguito sinteticamente quanto ivi riportato.

Da un lato è sorta la necessità dell'allineamento catastale della suddivisione in subalterni degli immobili facenti parte della particella 1365 del foglio 52 del comune di Monreale (immobile F) e, dall'altro, di formare un unico lotto di vendita fra la fabbrica appartenente all'immobile F con l'immobile B, peraltro fra loro comunicanti; ciò perché l'immobile B non possiede un accesso autonomo.

Con successiva relazione del 24/01/2011 avevo evidenziato che l'immobile indicato con la lettera B era *“costituito da un terreno all'interno del quale ricade un fabbricato destinato ad opificio”*. Avevo inoltre rilevato che il detto fabbricato interessava, seppur in minima parte, anche la particella 431 del foglio 52, di proprietà ██████████ ma non oggetto di pignoramento.



Nella stessa relazione avevo evidenziato che il fabbricato B non possiede accesso indipendente da quello del fabbricato limitrofo (immobile F); infatti, per raggiungerlo, bisogna necessariamente attraversare i piazzali ricadenti nella particella di terreno 1365 (immobile A). Per i motivi sopra esposti e anche in considerazione del fatto che il magazzino è in diretta comunicazione con i locali di terzo piano seminterrato appartenenti all'immobile A, avevo rilevato l'opportunità di formare un unico lotto di vendita.

2. DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEL BENE

Riprendo di seguito la descrizione dell'immobile effettuata nella relazione del 30/08/06, con le dovute modifiche rilevate durante gli ultimi sopralluoghi effettuati e tenendo conto delle variazioni catastali eseguite.

Immagine A

Il terreno sul quale insiste lo stabilimento industriale è identificato al C.T. di Monreale con la particella 1365 del foglio di mappa 52, ricade in contrada Caculla ed è evidenziato nell'All. 1. Sulla particella 1365 ricade il corpo di fabbrica B, oltre alla viabilità e a piazzali pavimentati a servizio di parte dell'immobile F e anche dell'immobile B; nell'All. 1 è riportato l'estratto di mappa del foglio 52, nel quale si può osservare la presenza del fabbricato F ma non del fabbricato indicato con la lettera B (ricadente sulle limitrofe particelle di terreno 430, 1396 e 1398) non ancora inserito in mappa perchè non iscritto al C.F.



Immobili F - B

Del fabbricato che comprende, per la gran parte, lo stabilimento industriale composto di piano primo, secondo e terzo seminterrati con relativo locale di esposizione a piano terra, fa parte anche un corpo di fabbrica di tre elevazioni fuori terra, soprastante parte del locale di esposizione di piano terra, destinato, ai piani primo e secondo, ad appartamenti per civile abitazione.

Il piano terra destinato ad attività commerciale ha accesso dal civico n. 76 della via Caculla (Foto 1, 2); ai piani seminterrati l'accesso, oltre che da una scala interna, è consentito attraverso una stradella che ha origine da via Caculla (Foto 3, 4) e termina nel piazzale retrostante (Foto 5). I piani primo e secondo hanno accesso dal civico n. 78 della via Caculla; il piano terra è utilizzato come abitazione, il piano primo a destra salendo per le scale è ultimato e abitato, mentre l'altro appartamento di primo piano e quello di secondo piano sono completi nelle parti strutturali e nelle tamponature ma non nella suddivisione interna e nelle finiture.

Di seguito l'immobile verrà descritto separando lo stabilimento industriale (particelle 1365 sub 6, 8, 9) dagli appartamenti (particelle 1365 sub 10, 11), in modo da ottenere tre lotti che potranno anche essere venduti separatamente.



A.1)STABILIMENTO INDUSTRIALE DI 1°, 2° E 3° PIANO SEMINTERRATO E ANNESSO LOCALE DI PIANO TERRENO (IMMOBILE F, PARTICELLE 1365 SUB 6, 8, 9). TERRENO CON SOPRASTANTECAPANNONE INDUSTRIALE (IMMOBILE B, PARTICELLE 1398, 1396, 430)

L'accesso al piano terra dello stabilimento industriale che, come detto precedentemente, è ubicato al civico n. 76 della via Caculla, è protetto da una pensilina in muratura chiusa da vetrate con struttura metallica (Foto 1, 2); ai piani seminterrati l'accesso avviene, oltre che da una scala interna, anche da una stradella che ha origine da via Caculla (Foto 3, 4) e conduce al piazzale retrostante (Foto 5). Oggi l'immobile, che era sede di una falegnameria e fabbrica di mobili da cucina, è in disuso.

Con riferimento alle planimetrie da me redatte e alle planimetrie catastali, l'immobile si compone, al piano terra (All. 2) (particella 1365 sub 8), di un ambiente, suddiviso da tramezzature in legno, destinato all'esposizione e di due locali uffici; attualmente parte del piano terra è stato scorporato dall'intero locale mediante tramezzature in legno per realizzare un appartamento di civile abitazione, con suddivisione interna mediante pannelli in legno. Ritengo che vada ripristinato l'intero locale nella sua consistenza originaria, anche perché il frazionamento dell'immobile non si sarebbe potuto effettuare senza la preventiva autorizzazione edilizia.

Il primo piano seminterrato è costituito da un locale di deposito ed è iscritto alla particella 1365 sub 6 del foglio 52 del C.F. (All. 3). Attualmente esso è suddiviso in due parti mediante un tramezzo in



muratura; una accessibile dalla stradella che ha origine da via Caculla e l'altra direttamente dall'androne attraverso una scala interna e, dall'esterno, attraverso una rampa che ha origine in prossimità dell'ingresso all'edificio; anche in questo caso occorrerà procedere all'abbattimento della parete divisoria, posta fra le due parti, per riportare l'immobile al suo stato originario. Il secondo piano seminterrato (particella 1365 sub 9) si compone di un locale deposito, disimpegno, sala riunioni, quattro locali ufficio, sala progettazione e campionatura, due ripostigli e due servizi igienici (All. 4); il terzo piano seminterrato (particella 1365 sub 9) si compone di un unico ampio locale, destinato alla produzione industriale, che si sviluppa a tripla altezza per buona parte della sua estensione (All. 4).

La scala interna che collega il piano terra ai piani seminterrati è realizzata in c.a. e presenta il rivestimento in granito e la ringhiera in ferro verniciato (Foto 6).

Come già detto, il terzo piano seminterrato è in comunicazione un capannone che insiste sulle particelle 1398, 1396, 430 e 431 del foglio 52 del comune di Monreale che viene trattato in questo stesso fascicolo, per le motivazioni sopra esposte, e che è indicato con la lettera B dell'elenco degli immobili oggetto di esecuzione.

Il terreno identificato al foglio di mappa n. 52 particelle 1398, 1396, 430 del comune di Monreale (colorate in giallo nell'allegato estratto di mappa, All. 5) (immobile B), risulta oggi quasi totalmente occupato da un capannone industriale (Foto 7) attiguo e comunicante e allo stesso livello del terzo piano seminterrato dello stabilimento



industriale sito in via Caculla n. 76, insistente sulla particella 1365 del foglio 52, oggetto di esecuzione e sopra descritto (immobile F). Il capannone insiste, seppur in minima parte, anche sulla particella 431 del foglio 52 che, risulta di proprietà [REDACTED] ma non è inserito fra gli immobili pignorati. Anche l'accesso a tale capannone industriale avviene dalla stradella che ha origine dalla via Caculla, percorrendo il piazzale antistante lo stabilimento industriale indicato con la lettera F, insistente sulla particella di terreno 1365, alla quale è collegato. Con riferimento alla planimetria da me redatta (All. 6), l'immobile si compone di due ambienti destinati a locali di deposito.

A piano terra le finiture dell'immobile F sono le seguenti: i pavimenti sono in ceramica delle dimensioni di 30 x 30 cm, le pareti divisorie sono realizzate quasi totalmente in legno tinteggiato; la perimetrazione dei locali destinati ad uffici è realizzata con infissi in legno e vetro, i soffitti sono tinteggiati, i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco tipo Li Vigni fino al piano terra, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato e vetri (Foto 1...3).

Al primo piano seminterrato i pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti e i soffitti sono al rustico della muratura, gli infissi esterni sono in metallo (Foto 8, 9).

Al secondo piano seminterrato le finiture dell'immobile sono le seguenti: i pavimenti sono in ceramica delle dimensioni dei 30x30 cm (Foto 10), il pavimento del locale di deposito è in battuto di cemento, i pavimenti dei servizi sono in ceramica (Foto 11), le pareti divisorie sono realizzate quasi totalmente in legno e si presentano tinteggiate, le pareti



del locale di deposito si presentano al rustico della muratura, i soffitti sono per la gran parte tinteggiati, gli infissi esterni e quelli che si affacciano verso la zona di lavorazione ubicata al terzo piano seminterrato, sono realizzati in alluminio anodizzato e vetri, gli infissi interni sono in legno (foto 12).

Al terzo piano seminterrato dell'immobile F le finiture sono le seguenti: il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono al rustico della muratura, gli infissi esterni sono in metallo.

Le finiture generali dell'immobile B, comunicante con il terzo piano seminterrato dell'immobile F, sono le seguenti: il pavimento è in battuto di cemento, la struttura è realizzata in acciaio e l'ingresso è protetto da un portone metallico (Foto 7).

A.2) APPARTAMENTO DI PRIMO PIANO DEFINITO, A DESTRA SALENDO LE SCALE, CON INGRESSO DAL CIVICO N. 78 DI VIA CACULLA (PART. 1365 SUB 10 DEL FOGLIO 52)

Alla porzione di immobile indicato al civico n. 78 della via Caculla si accede da un portone in alluminio anodizzato e vetri preceduto da un pianerottolo al quale si giunge salendo sei gradini rivestiti in marmo. Come detto precedentemente, l'immobile si compone di tre elevazioni fuori terra (Foto 1).

L'appartamento è stato definito e si compone di ingresso, due camere, cucina-soggiorno, veranda chiusa con infissi in legno e vetro e copertura a falde inclinate (Foto 13...15), due servizi igienici (Foto 16), un'ampia terrazza (Foto 17) e due balconi, uno su via Caculla e l'altro



sul retro prospetto (All. 7). Il pavimento è realizzato con mattoni di ceramica, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni con scuri in legno (Foto 18).

A.3) APPARTAMENTI DI PRIMO PIANO (A SINISTRA SALENDO LE SCALE) E DI SECONDO PIANO, NON DEFINITI, CON INGRESSO DAL CIVICO N. 78 DI VIA CACULLA (PART. 1365 SUB 11 DEL FOGLIO 52)

Gli appartamenti di primo piano a sinistra salendo le scale e di secondo piano si presentano al rustico delle murature, sono completi nelle parti strutturali e nelle tamponature esterne; l'interno si presenta ancora in corso di suddivisione e definizione (Foto 19), così come la scala di collegamento, dove è presente una ringhiera in ferro verniciato.

3. SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella sottostante tabella riporto le superfici commerciali delle singole unità immobiliari di cui si compongono gli immobili F e B.

IMMOBILE	PIANO	TIPOLOGIA	IDENTIFICATIVO CATASTALE	SUPERFICIE
F	Piano terra	Negozi	F. 52, particella 1365 sub 8	450 mq.
F	Primo piano seminterrato	Locali a servizio stabilimento industriale	F. 52, particella 1365 sub 6	525 mq.
F	Secondo e terzo piano seminterrato	Locali a servizio stabilimento industriale	F. 52, particella 1365 sub 9	710+1.785 mq.
F	Primo piano a destra	Appartamento definito	F. 52, particella 1365 sub 10	173 mq.
F	I piano a sinistra salendo e II piano	Appartamenti non definiti	F. 52, particella 1365 sub 11	440 mq.
B	Piano terra (corr. A 3° p. seminterr. imm. F)	Capannone (non iscritto al C.F.)	F. 52 particelle 1396, 1398, 432	1.020 mq.



4.STATO DI POSSESSO

Tutti gli immobili risultano nel possesso degli esecutati.

5. DATI CATASTALI

A seguito delle variazioni catastali effettuate per le motivazioni esposte nella relazione da me redatta a seguito dell'ordinanza del 22/01/19, la situazione catastale attuale è riportata nella sottostante tabella. Tutte le particelle appartengono al foglio 52 del comune di Monreale. Le particelle facenti capo all'immobile F risultano intestate agli esecutati ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████. Le particelle facenti capo all'immobile B risultano intestate catastalmente a ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e non sono iscritte al Catasto fabbricati ma al Catasto terreni. Negli All. 8...15 sono riportate le visure storiche catastali delle singole particelle.

IMMOBILE	PIANO	CATEGORIA CATASTALE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE
F	Piano terra	C/1 (Negozzi e botteghe)	Part. 1365 sub 8	314 mq.
F	Primo piano seminterrato	C/2 (Magazzini e locali di deposito)	Part. 1365 sub 6	535 mq.
F	Secondo e terzo piano seminterrato	D/7 (Fabbricato per attività industriali)	Part. 1365 sub 9	
F	Primo piano a destra salendo	A/3 (App. di tipo economico)	Part. 1365 sub 10	195 mq.
F	Primo piano a sinistra salendo e secondo piano	In corso di costruzione	Part. 1365 sub 11	
B	Piano terra, coincidente con 3° p. semint. Imm. F	F.U. da accertare	Part. 430	774 mq. (Sup. terreno)
B	Piano terra, coincidente con 3° p. semint. Imm. F	F.U. da accertare	Part. 1396	770 mq. (Sup. terreno)
B	Piano terra, coincidente con 3° p. semint. Imm. F	F.U. da accertare	Part. 1398	565 mq. (Sup. terreno)



6. PROVENIENZA DEI BENI

IMMOBILI A-F

Il terreno (immobile A), iscritto alla particella 1365 del foglio 52 del C.T. di Monreale, sul quale insiste il fabbricato indicato come immobile F, iscritto al C.F. alle particelle 1365 sub 6, 8, 9, 10, 11 è pervenuto al signor [REDACTED] (coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED] ed al signor [REDACTED] (coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED] a seguito di atto di compravendita del [REDACTED] redatto dal notaio [REDACTED] la cui copia è riportata in All. 16.

IMMOBILE B

Il terreno, iscritto alle particelle 430, 1396 e 1398 del C.T. sul quale insiste il capannone industriale indicato con la lettera B (non iscritto al C.F.) è pervenuto al signor [REDACTED] (coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED] ed al signor [REDACTED] (coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED] con atto di compravendita del [REDACTED] redatto dal notaio [REDACTED] (All. 17); catastalmente risulta ancora intestato a [REDACTED] e [REDACTED]



7. REGOLARITÀ EDILIZIA

IMMOBILE F

Il comune di Monreale ha rilasciato concessione edilizia n. 48 per una porzione dell'immobile in oggetto e in particolare: *“3 piani seminterrati destinati ad attività industriali con attiguo capannone; quarto livello corrispondente al piano terra rispetto alla via Caculla destinato ad attività commerciali, piano secondo destinato a civile abitazione; locale di sgombero posto sotto tetto, terrazzo”* (All. 18).

Per lo stesso immobile è stata presentata dal signor [REDACTED] l'istanza di concessione prot. 2992 del 27/03/1995 (All. 19) per *“ampliamento di superficie ad uso non residenziale tramite la chiusura del balcone a retro prospetto e realizzazione di un ingresso chiuso a vetri per una superficie totale di mq. 50 circa”* relativa alla particella 1365 sub 5 del foglio di mappa 52.

E' stata altresì presentata dal signor [REDACTED] l'istanza di concessione prot. 3073 del 28/03/1995 (All. 20) per la *“realizzazione di aperture destinate a vetrine di esposizione e lievi modifiche ai prospetti”* sempre relativa alla particella 1365 sub 5 del foglio di mappa 52.

E' stata inoltre presentata dal signor [REDACTED] l'istanza di concessione prot. 2997 del 27/03/1995 (All. 21) per *“ampliamento della superficie abitabile tramite la chiusura in muratura di un balcone”* relativa alla particella 1365 del foglio di mappa 52.



IMMOBILE B

Per l'immobile B è stata presentata istanza di concessione prot. 3252 del 30/03/1995 (All. 22) per il *“Capannone con struttura metallica e muri perimetrali in c.a., avente le dimensioni di 1320 mq. oltre un magazzino con struttura in c.a. di mq. 60 e altro magazzino con struttura mista legno /cemento di mq. 60”*, relativo alle particelle 430, 431, 1396 e 1398 del foglio 52 e 346, 427 e 547 del foglio 51. Con nota del 13/08/1999 prot. 21427 (All. 23) il comune di Monreale ha richiesto integrazione di alcuni documenti per definire la pratica. Come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica del comune di Monreale del 12/05/99 (All. 24), il terreno su cui insiste il capannone ricade in *“zona di salvaguardia umana (frane), dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta, fatte salve le prescrizioni poste dal Genio Civile. Alle zone F, suscettibili di edificazione, si applica la normativa del verde agricolo Zona E”*.

8. CRITERI DI STIMA E VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso l'inserimento di essi nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.



Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare. Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a mio avviso, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Per la stima, trattandosi di immobili per i quali non vi sono molti dati disponibili, ho condotto indagini presso operatori locali, confrontando i dati ottenuti con quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), relativi al primo semestre dell'anno 2019. Questi ultimi, per la zona E/4: *Suburbana/Località Giacalone-Pezzingoli-Caculla-Barone Celsi-Miccini*, per la tipologia Abitazioni di tipo civile, indicano valori compresi fra 380,00 €/mq. e 450,00 €/mq. Per la zona D/1 – *Zona di sviluppo del centro urbano*, limitrofa alla precedente, ma più vicina al centro abitato, per la tipologia laboratori indica valori



compresi fra 390,00 €/mq. e 580,00 €/mq. e per capannoni tipici valori compresi fra 290,00 €/mq. e 450,00 €/mq.

Prima di effettuare la stima degli immobili, bisogna individuare i lotti di vendita che, a mio avviso, potranno essere suddivisi come segue:

A.1) Stabilimento industriale composto da locale di esposizione e vendita a piano terra e da stabilimento industriale al primo, secondo e terzo seminterrato (particelle 1365 sub 6, 8, 9 del foglio 52 del C.F.); l'immobile comprende anche il capannone comunicante al terzo piano seminterrato (non iscritto al C.F.) ricadente nel terreno iscritto alle particelle 430, 1396, 1398 del foglio 52 del C.T.

I valori unitari di stima degli immobili saranno inferiori a quelli da me attribuiti nella relazione di CTU del 30/08/06, sia perché il mercato immobiliare in tale intervallo di tempo ha subito flessioni e sia per tenere conto della maggiore vetustà degli immobili stessi, che oggi sono in generale in stato di abbandono. Al piano terreno, trattandosi di un locale per esposizione e vendita, verrà attribuito il valore unitario di 300,00 €/mq. Dal valore di stima ottenuto dovrà essere dedotto l'importo necessario per riportare l'immobile allo stato originario e quindi eliminare le tramezzature in legno e gli impianti con i quali è stata realizzata un'unità abitativa; trattandosi di rimozione di pannelli di legno e di impianti, il necessario importo può essere stimato, a corpo, in € 10.000,00.

Allo stabilimento industriale e al limitrofo capannone si potrà attribuire il prezzo medio unitario di 200,00 €/mq. Dal valore del



capannone, non ancora iscritto al C.F., ricadente sul terreno di cui alle particelle 430, 1396 e 1398 del C.T., dovrà essere dedotto il costo per la definizione della pratica di concessione in sanatoria, per l'attestazione di agibilità, per l'iscrizione al catasto fabbricati; inoltre poiché tale capannone occupa per circa 50 mq. la particella 431 del foglio 52 non oggetto di pignoramento, occorrerà chiudere internamente tale superficie e modificare l'ingresso dal piazzale antistante. Il costo complessivo potrà essere stimato in € 60.000,00.

Considerando la superficie commerciale del piano terra pari a 450 mq., del primo piano seminterrato pari a 525 mq., del secondo piano seminterrato pari a 710 mq., del terzo piano seminterrato pari a 1.785 mq., oltre a 1.020 mq. per il capannone ricadente sul terreno particelle 430, 1396 e 1398, si determina l'importo di € 940.000,00 [450 mq. x 300,00 €/mq.+(525+710+1.785+1.020 mq.) x 200,00 €/mq.]. Da tale valore, per le motivazioni sopra riportate, bisogna dedurre l'importo di € 70.000,00 (€ 10.000,00+60.000,00), determinando il valore di € 870.000,00.

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, è necessario effettuare una riduzione del prezzo a base d'asta mediante un coefficiente del 15% circa.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in € 730.000,00.

A.2) Appartamento di primo piano definito a destra salendo le scale iscritto alla particella 1365 sub 10 del foglio 52 del C.F.



All'appartamento potrà essere attribuito il valore unitario di 450,00 €/mq. che tiene conto del costo per la definizione della pratica della sanatoria e per l'agibilità.

Considerando che la superficie coperta dell'appartamento è pari a 160 mq., la superficie della terrazza è pari 75 mq. e quella dei balconi a 24 mq., la superficie commerciale, con gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, risulta pari a 173 mq. ($160+0,10 \times 75+24 \times 0,25$).

Il valore venale può quindi essere stimato in € 78.000,00 (173 mq. x 450,00 €/mq.).

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, è necessario effettuare una riduzione del prezzo a base d'asta mediante un coefficiente del 15% circa.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in € 68.000,00.

A.3) Appartamenti non definiti di primo piano a sinistra salendo le scale e di secondo piano, iscritti alla particella 1365 sub 11 del foglio 52 del C.F. A questi appartamenti, se fossero già completati, si potrebbe attribuire il valore unitario di 450,00 €/mq. Poichè gli stessi mancano delle divisioni interne, delle finiture e degli impianti, bisognerà effettuare una riduzione di tale valore che potrà essere stimata nella misura del 40% circa.

Considerando che la superficie totale degli immobili è pari a 440 mq., il valore venale può essere stimato in € 88.000,00 (440



mq. x 200,00 €/mq.).

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, è necessario effettuare una riduzione del prezzo a base d'asta mediante un coefficiente del 15% circa.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in € 75.000,00.

9. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

A.1) Stabilimento industriale costituito da piano terra (esteso 450 mq.), destinato ad attività commerciale e tre piani seminterrati destinati ad attività industriale, fra loro comunicanti, con piazzale antistante, esteso complessivamente 3.020, sito in Monreale, contrada Caculla n. 76. Il piano terra è iscritto alla particella 1365 sub 8 del foglio 52 del C.F., il piano primo seminterrato alla particella 1365 sub 6, il secondo e terzo seminterrato alla particella 1365 sub 9 del C.F. Al terzo piano seminterrato l'immobile comunica con il capannone industriale della superficie di 1.020 mq., compreso nel presente lotto, che non è iscritto al C.F., ma solo al C.T., alle particelle 430, 1396 e 1398 del foglio 52. L'immobile di cui alle particelle 1365 è dotato di concessione edilizia; successivamente sono state presentate altre istanze di concessione in sanatoria per piccole modifiche che sono ancora in corso di definizione. Per l'immobile non ancora iscritto al C.F. (particelle 430, 1396 e



1398) è stata presentata domanda di concessione in sanatoria.

Valore a base d'asta dell'immobile nello stato in cui si trova:

€ 730.000,00

A.2) Appartamento di primo piano (definito) a destra salendo le scale, iscritto al C.F. alla particella 1365 sub 10 del foglio 52 del C.F. del comune di Monreale, ubicato in via Caculla n. 78. Per l'appartamento occorrerà effettuare la dichiarazione di agibilità. La superficie coperta dell'appartamento è pari a 160 mq., la superficie commerciale tenendo conto della terrazza e dei balconi, è pari a 173 mq.

Valore a base d'asta dell'immobile nello stato in cui si trova: € 68.000,00

A.3) Appartamenti non definiti di primo piano a sinistra salendo le scale e di secondo piano, iscritti alla particella 1365 sub 11 del foglio 52 del C.F., ubicati in via Caculla n. 78. Essi si presentano con i muri di tamponamento e senza divisioni interne e al rustico della muratura. La superficie coperta degli appartamenti è pari a 440 mq.

Valore a base d'asta dell'immobile nello stato in cui si trova:

€ 75.000,00

Palermo, 27/03/2020

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi



ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1** – Estratto di mappa del foglio 52 del comune di Monreale con evidenziata la particella 1365
- ALL. 2** – Planimetria catastale piano terra, particella 1365 sub 8 del foglio 52
- ALL. 3** - Planimetria catastale primo piano seminterrato, particella 1365 sub 6 del foglio 52
- ALL. 4** - Planimetria catastale secondo e terzo piano seminterrato, particella 1365 sub 9 del foglio 52
- ALL. 5** – Estratto di mappa del foglio 52 del comune di Monreale con evidenziate le particelle 1369, 1398, 430 e 431
- ALL. 6** - Planimetria di rilievo del capannone insistente sul terreno iscritto alle particelle 1369, 1398, 430 e 431 del foglio 52 (immobile B)
- ALL. 7** - Planimetria catastale primo piano, particella 1365 sub 10 del foglio 52
- ALL. 8** – Visura storica catastale della particella 1365 sub 6 del foglio 52 del comune del C.F. del comune di Monreale
- ALL. 9** – Visura storica catastale della particella 1365 sub 8 del foglio 52 del comune del C.F. del comune di Monreale
- ALL. 10** – Visura storica catastale della particella 1365 sub 9 del foglio 52 del comune del C.F. del comune di Monreale
- ALL. 11** – Visura storica catastale della particella 1365 sub 10 del foglio 52 del comune del C.F. del comune di Monreale
- ALL. 12** – Visura storica catastale della particella 1365 sub 11 del foglio 52 del comune del C.F. del comune di Monreale
- ALL. 13** – Visura storica catastale della particella 430 del foglio 52 del comune del C.T. del comune di Monreale
- ALL. 14** – Visura storica catastale della particella 1396 del foglio 52 del comune del C.T. del comune di Monreale
- ALL. 15** – Visura storica catastale della particella 1396 del foglio 52 del comune del C.T. del comune di Monreale
- ALL. 16** – Copia atto di compravendita del 29/04/1983
- ALL. 17** – Copia atto di compravendita del 21/02/1986
- ALL. 18** – Copia concessione edilizia n. 48
- ALL. 19** – Istanza di concessione edilizia in sanatoria n. 2992 del 27/03/1995
- ALL. 20** – Istanza di concessione edilizia in sanatoria n. 3073 del 28/03/1995
- ALL. 21** – Istanza di concessione edilizia in sanatoria n. 2997 del 27/03/1995
- ALL. 22** – Istanza di concessione edilizia in sanatoria n. 3252 del 30/03/1995



ALL. 23 – Nota del comune di Monreale n. 21427 del 13/08/1999

ALL. 24 – Certificato di destinazione urbanistica

