

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 470/2022
CREDITORE PROCEDENTE AMCO ASSET MANAGEMENT
contro

[REDACTED] +4

GIUDICE: DOTT.SSA G. GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Lotto unico: Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. fg. 27, p.lla 2208 sub 10, facente parte di un fabbricato posto all'interno della perimetrazione del centro urbano di Monreale, con accesso da area libera antistante di proprietà aliena, dotata di cancello metallico prospiciente il civ. 297 della Via Pietro Novelli.



Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi



1. – Premessa

Con Decreto di nomina notificato in data 30.08.2023, formalizzato con verbale di accettazione di incarico del 04.09.2023, l'Ill.mo Giudice Dottoressa M. C. La Barbera del Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari ha conferito alla sottoscritta arch. Alessandra Bajardi l'incarico di Esperto per la Stima nella causa in epigrafe, formulando i quesiti sinteticamente di seguito riportati ed in maggior dettaglio di cui al decreto di nomina:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

2. – Svolgimento delle operazioni peritali.

Previ accordi con il Custode Giudiziario avvocato [REDACTED] e su comunicazioni agli esecutati effettuate dallo stesso C.G., la sottoscritta in data 06.02.2024 alle ore 15,30, si recava congiuntamente all'avvocato [REDACTED], intervenuto in sostituzione del Custode Giudiziario avvocato [REDACTED], presso l'immobile di cui agli atti di causa sito in Monreale (PA) via Pietro Novelli 297, distinto al N.C.E.U. del Comune di Monreale al foglio 27 particella 2208 sub 10. Alla presenza del solo esecutato architetto [REDACTED], che ha consentito l'accesso all'immobile, ha dunque verificato lo stato dei luoghi, effettuato il rilievo metrico dimensionale degli stessi e preso appunti su fogli sparsi. Segue verbale di sopralluogo (cfr. all.to 1).

In risposta al QUESITO 1



3. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

L'atto di pignoramento afferente la presente procedura esecutiva, trascritto in data 27.12.2022 ai numeri 62604/50127 sottopone ad esecuzione forzata un'unica unità immobiliare così ivi descritta:

“Appartamento facente parte del fabbricato che sorge in Monreale (Pa), via Pietro Novelli n. 297, posto al II piano e composto da 6 vani catastali, confinante dai 4 lati con proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], riportato al Catasto dei fabbricati del Comune di Monreale al foglio 27, particella 2208, sub 10, via Pietro Novelli n. 297, p.2, cat. A/7, cl 3, vani 6, rendita catastale euro 464,81”

3.1 Diritti reali

Il diritto reale degli esecutati, sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità degli stessi esecutati in forza di: atto di compravendita del 08.03.1982 in notaio [REDACTED] [REDACTED] Rep. 98846 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Palermo in data 03.04.1982 variata il 20.09.2005, ai nn. 13259/10845 da potere di [REDACTED] (cfr. all.ti 6 e 6a) e successiva morte dei genitori [REDACTED] e [REDACTED] alla data dell'acquisto usufruttuari.

3.2 Identificazione catastale dei beni pignorati

Gli estremi identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (foglio, particella, subalterno) del bene, risultano confermati da quanto riportato nelle visure storiche rilasciate dal N.C.E.U. alla data della richiesta effettuata dalla scrivente il 06.10.2023, sono esatti e idonei alla inequivoca individuazione dello stesso.

3.3 Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto

Alla luce di quanto precedentemente riscontrato, considerato che: si tratta di unica unità immobiliare, la sottoscritta procederà pertanto alla stesura della presente relazione valutando un lotto unico e come di seguito:

Lotto unico: Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. fg. 27, p.la 2208 sub 10, facente parte di un fabbricato posto all'interno della perimetrazione del centro urbano di Monreale, con accesso da area libera antistante di proprietà aliena, dotata di cancello metallico prospiciente il civ. 297 della Via Pietro Novelli.

In risposta al QUESITO 2-

4. Descrizione materiale del bene

4.1 Individuazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale *Stimatrix forMaps*.





Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale

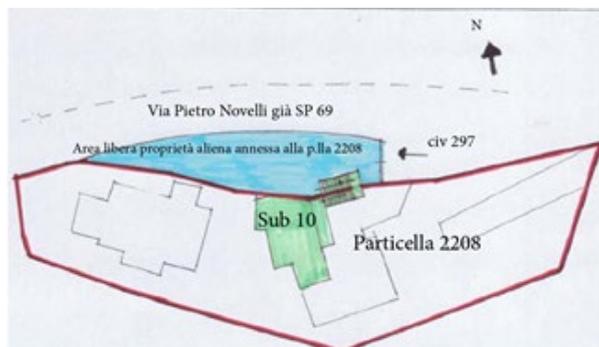


Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

Da tale sovrapposizione è emerso che l'originario lotto di terreno di cui alla particella 2208 (Cfr. all.ti 3° e 3b) sulla quale oggi insiste il fabbricato contenente l'immobile staggito, presenta nord una porzione aggiuntiva regolarmente recintata, posta a confine con la via Pietro Novelli. Su tale area sono stati realizzati due cancelli metallici contrassegnati al civ. 297. Dalle indagini condotte presso il C.T. tale porzione risulta censita al fg.25, p.lla 94 oggi in testa al Comune di Monreale, laddove per quanto riferito dal debitore, si tratterebbe di "relitto stradale" di proprietà della ex Provincia Regionale di Palermo (ora Città Metropolitana) e, dunque ad oggi di proprietà aliena. Tale difformità ha un'incidenza circa l'accesso all'immobile staggito. Si è constatato infatti (come



appresso meglio specificato) che l'ingresso all'unità immobiliare, in maniera del tutto autonoma rispetto alle restanti parti del fabbricato, avviene a mezzo scala esterna di collegamento, porzione della quale insiste proprio sulla predetta area di proprietà aliena come sotto rappresentato.



Schema grafico con rappresentazione ubicazione immobile

4.2 Ubicazione del fabbricato

Forma oggetto dunque, della presente relazione una unità immobiliare posta al piano sottotetto di un fabbricato composto da complessivi piani 3 f.t. Il fabbricato è situato all'interno di un esteso lotto di terreno (p.lla 2208), sul quale insistono più corpi di fabbrica. Il lotto di terreno nell'intero è ubicato tra la via Pietro Novelli (già SP 69) a nord e, la via Circonvallazione a sud, in zona di espansione del centro urbano del Comune di Monreale.

4.3 Descrizione del fabbricato e sue caratteristiche strutturali

Il fabbricato è posto a sx entrando dal sopradetto cancello contrassegnato dal civ. 297 afferente la proprietà aliena (cfr.all.to 2 foto 3 e 6). Presenta una struttura resistente in calcestruzzo di cemento armato, con copertura parzialmente a falde e nel complesso il suo stato di conservazione si presenta buono.

4.4 Descrizione dell'immobile di cui agli atti di causa

- Ubicazione.

Come specificato al punto 4.1 della presente, l'accesso all'immobile avviene in maniera del tutto autonoma dalle restanti parti del fabbricato a mezzo scala esterna (posta a cavallo fra la particella 2208 e la predetta area libera di proprietà aliena distinta al C.T. fg. 25. P.lla 94) che conduce a mezzo passetto esterno di pertinenza al vano ingresso.

- **Tipologia:** si tratta dunque di un appartamento, identificato catastalmente in categoria A/7 "abitazioni in villini e o porzioni di essi", oggi utilizzato quale B&B.

- **Composizione interna:** l'immobile è composto da quattro vani oltre cucina, due servizi igienico sanitari e corridoio di disimpegno. Di tali vani soltanto tre e più precisamente quelli contrassegnati ai numeri 1 e 3, nonché il vano cucina e uno dei due servizi igienico sanitari (cfr. all5) presentano



un'altezza utile interna media compresa fra i m 3,00 e i m 2,50, i restanti con altezza utile media compresa fra i m. 2,30 e i m 1,85 circa.

- Condizione di manutenzione dell'immobile e degli impianti.

Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso risulta buono, le pareti sono trattate con intonaco civile e tinteggiatura alternata nei colori bianco e grigio a disegno (cfr.all.to 2 foto 8 e 9), le pavimentazioni sono in grès. I servizi igienico sanitari versano in buono stato, sono dotati di sistemi di rivestimento in ceramica con elementi del tipo standard. Si evidenzia tuttavia che uno di due e più precisamente quello indicato alla lettera "A" (cfr. all.to 5) presenta al suo interno un'altezza media pari a m 2,00 in luogo dei m 2,40 per legge, ed inoltre non è dotato di aperture verso l'esterno (sebbene indicate in pianta) né di sistema di ventilazione forzata. All'interno di tutti gli ambienti principali sono presenti climatizzatori d'aria del tipo con unità interna *split*.

L'immobile nell'intero, per quanto rilevato dalla autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura rilasciata dal Comune di Monreale in data 13/09/2007 (cfr. all.to 8a), risulta allacciato alla fognatura dinamica Comunale. Gli impianti sono sottotraccia; quello elettrico risulta adeguato alla normativa all'epoca vigente (legge 05/03/1990, n. 46), come può evincersi dall'esame dell'Autorizzazione di abitabilità n. 96 rilasciata dal Comune di Monreale in data 04/10/2007 (cfr. all.to 8e).

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica, come rilevato dalla consultazione effettuata sul portale del Catasto Energetico Fabbricati Regione Siciliana.

- Confini: nord con area libera di proprietà aliena adiacente la via Pietro Novelli, sud con copertura afferente sottostante unità immobiliare di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], ad ovest con area libera soprastante aree adibite a verde e attrezzature (piscina) a servizio delle altre unità immobiliari insistenti sulla particella 2208, degli stessi [REDACTED] / [REDACTED]; ad est con area libera soprastante particella 2208 di proprietà [REDACTED] / [REDACTED].

- Pertinenze: sono di pertinenza un balcone al piano ad uso esclusivo, oltre scala esterna di accesso all'unità immobiliare comprensiva del passetto esterno di ingresso.

- Dotazioni condominiali: si rilevano sull'intera particella 2208 attrezzature quali piscina e spazi esterni di utilizzo a tutte le unità immobiliari ivi insistenti, in linea generale di proprietà degli esecutati, il cui utilizzo non è regolamentato dalla costituzione di apposito condominio.





Foto n. 1 esterno, ingresso al lotto da cancello prospiciente il civ 297 via Pietro Novelli



Foto n. 2/7(cfrall2) esterno-fabbricato con scala di accesso all'immobile e passetto esterno di ingresso

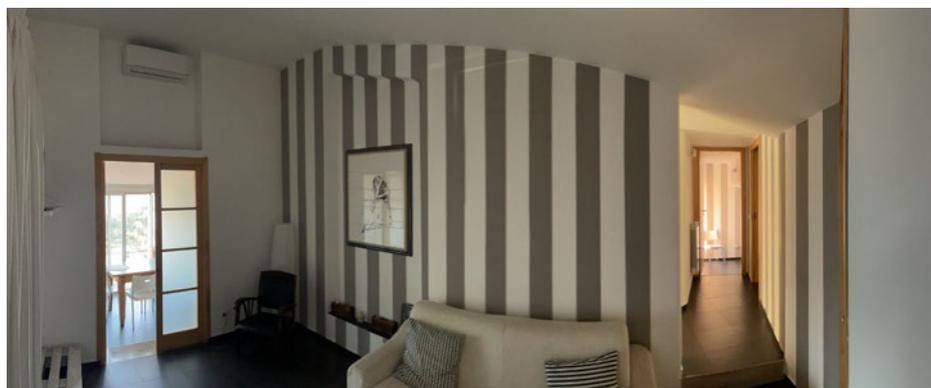


Foto n. 9(all2) Interno- Vano 3- ingresso



- Dati metrico dimensionali

Superficie utile interna:

Descrizione	incidenza	superficie ragguagliata
Superficie interna rilevata al netto dei muri= mq 71,00		
di cui		
Superficie utile netta calpestabile mq 44,20	100%	44,2
Superficie netta sottotetti non abitabile e per altezze minime inferiori a m 2,40 e/o inferiore a m 1,50= mq 26,90	35%	9,41
Balconi n. 2 = mq 12,00	25%	3,00
Passetto esterno di collegamento(di pertinenza) tra scala ed ingresso alla costruzione= mq 9,50	25%	2,37
Scala esterna ad uso esclusivo ai sensi del DPR 138/98 non contabilizzata	0%	0
SOMMA SUPERFICIE UTILE		58,98

Superficie commerciale:

Tabella di calcolo superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda a cui verranno applicate delle percentuali di riduzione normate dal DPR 138/98 e successiva norma UNI 10750		
Descrizione	incidenza	superficie ragguagliata
Superficie lorda unità immobiliare= mq 90		
di cui		
Superficie lorda vani con altezze minime comprese entro i m 2,40= mq 52,50	100%	52,5
Superficie lorda sottotetti non abitabili e per altezze minime inferiori a m 2,40 e/o inferiore a m 1,50= mq 36,70	35%	12,84
Balconi n. 1 = mq 12,00	25%	3,00
Passetto esterno di collegamento(di pertinenza) tra scala ed ingresso alla costruzione= mq 9,50	25%	2,37
Scala esterna ad uso esclusivo ai sensi del DPR 138/98- non contabilizzata	0%	0
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE		70,71

In risposta al QUESITO 3

5. Identificazione catastale del bene pignorato.

Vale sottolineare che l'immobile pignorato proviene da una serie di variazioni catastali in ordine a diversi e molteplici interventi subiti nel tempo che hanno modificato sostanzialmente la configurazione dell'immobile risalente alla data del titolo di acquisto e, fino al raggiungimento della attuale configurazione.

Dunque:

dalle Visure storiche per immobile acquisite in data 06.10.2023 e nel ventennio preso in esame Situazione dell'unità immobiliare dal 06.10.2023 al 19.07.2005 data della costituzione (cfr.all 3c).

Dati identificativi: L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Monreale, al foglio 27, particella 2208, sub. 10, via Pietro Novelli n. 297 scala / piano secondo cat. A/7, vani catastali 6, superficie catastale superficie catastale mq 100 escluse aree scoperte mq 96. Tale immobile risulta costituito in



data 19.07.2005 e proviene dalle variazioni di toponomastica, identificazione catastale, ampliamento, fusione e divisione.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] nata a Monreale il 10.05.1955- proprietà $\frac{1}{4}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], [REDACTED] nata a Monreale il 11.01.1933- oneri usufruttuaria, [REDACTED] nata a Monreale il 06.10.1960- proprietà per $\frac{1}{4}$, [REDACTED] nato a Monreale il 11/08/1957- proprietà per $\frac{1}{4}$, [REDACTED] nato a Monreale il 30.07.1951- proprietà $\frac{1}{4}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.07.2005 al 01.01.1992 (cfr.all 3d).

1.Unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Monreale fg. 27, p.lle 2210 sub 2-p.lla 15 sub 1, indirizzo: Strada Statale 186 di Monreale n.5 piano terra, categoria A/4 consistenza vani 4 (cfr.all 3d).

Intestatari catastali dell'immobile e relativa ad atto del 08.03.1982: [REDACTED] nata a Monreale il 10.05.1955- proprietà $\frac{1}{4}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], [REDACTED] nata a Monreale il 11.01.1933- oneri usufruttuaria, [REDACTED] nata a Monreale il 06.10.1960- proprietà per $\frac{1}{4}$, [REDACTED] nato a Monreale il 11/08/1957- proprietà per $\frac{1}{4}$, [REDACTED] nato a Monreale il 30.07.1951- proprietà $\frac{1}{4}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], [REDACTED] proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$.

2.Unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Monreale fg. 27, p.lle 15sub 2, indirizzo: Strada Statale di Monreale n. 5 piano S1 categoria A/4 consistenza vani 5,5, soppressa in data 19.07.2005, per: variazione di toponomastica, identificazione catastale, ampliamento, fusione e divisione (cfr.all 3d1).

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ dall'impianto meccanografico 1987 al 21.06.1999, e dal 21.06.1999 e fino al 19.07.2005 in testa a [REDACTED] nata a Monreale il 10.05.1955- proprietà $\frac{1}{4}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], [REDACTED] nata a Monreale il 11.01.1933- oneri usufruttuaria, [REDACTED] nata a Monreale il 06.10.1960- proprietà per $\frac{1}{4}$, [REDACTED] nato a Monreale il 11/08/1957- proprietà per $\frac{1}{4}$, [REDACTED] nato a Monreale il 30.07.1951- proprietà $\frac{1}{4}$ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], [REDACTED] nato a Monreale il 25.06.1953 proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 19.07.2005 (cfr.all 3d2).

Unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Monreale fg. 27, p.lle 2210 sub 1 indirizzo: Strada Statale di Monreale n. /piano S1-T-1 categoria A/7 consistenza vani 12,5, soppressa in data



19.07.2005, per: variazione di toponomastica, identificazione catastale, ampliamento, fusione e divisione.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dall'impianto meccanografico 1987 al 21.06.1999, e dal 21.06.1999 e fino al 19.07.2005 in testa a [REDACTED] nata a Monreale il 10.05.1955- proprietà ¼ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], [REDACTED] nata a Monreale il 11.01.1933- oneri usufruttuaria, [REDACTED] nata a Monreale il 06.10.1960- proprietà per ¼, [REDACTED] nato a Monreale il 11/08/1957- proprietà per ¼, [REDACTED] nato a Monreale il 30.07.1951- proprietà ¼ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], [REDACTED] nato a Monreale il 25.06.1953 proprietà per la quota di ¼.

Inoltre dalle indagini condotte presso il C.T. ha verificato che l'attuale particella 2208 su cui insiste l'immobile deriva dalla soppressione in data 31.12.1997 della particella 2210 originata in data 26.06.1978 e a sua volta proveniente dalla soppressione delle originarie particella 15 e parte della particella 14, riportate nell'atto di vendita. (cfr.all 3e-3f-3g-3h)

In ultimo dagli intestatari attuali si rileva ancora la presenza della Sig. [REDACTED], deceduta e dunque occorrerebbe procedere a voltura. Stima per tale operazione l'importo pari ad € 70,00.

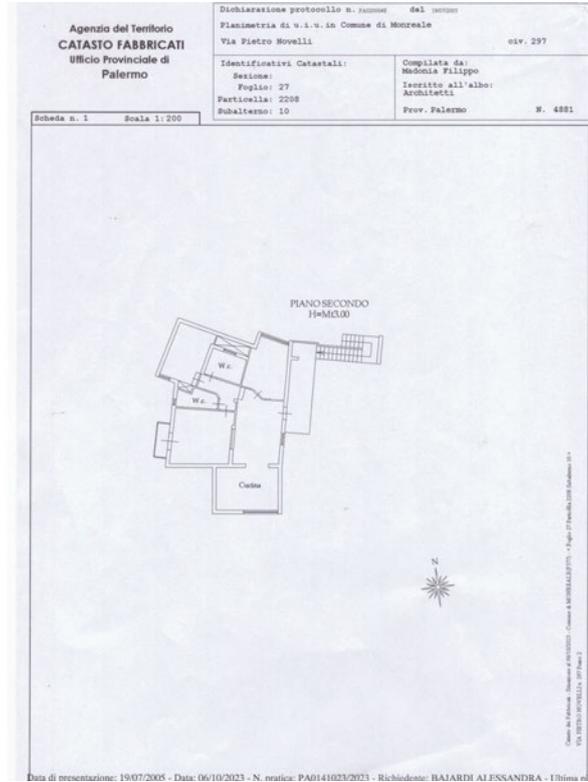
-Planimetria catastale: rispetto all'ultima planimetria agli atti del N.C.E.U. presentata in data 19.07.2005 (cfr.all.to 3c1), peraltro conforme agli elaborati grafici a corredo della concessione edilizia, si rileva oggi che:

1. risulta annessa all'unità immobiliare una terrazza, posta a sud (lastrico solare di copertura del sottostante appartamento) e con accesso dal vano cucina (cfr.all.to 2 foto 12);
2. per quanto specificato al cap.4.4 della presente, parte della scala di accesso all'immobile (primo tratto) risulta insistere (in assenza di titolo) sulla particella 94 di proprietà aliena non oggetto della presente procedura.

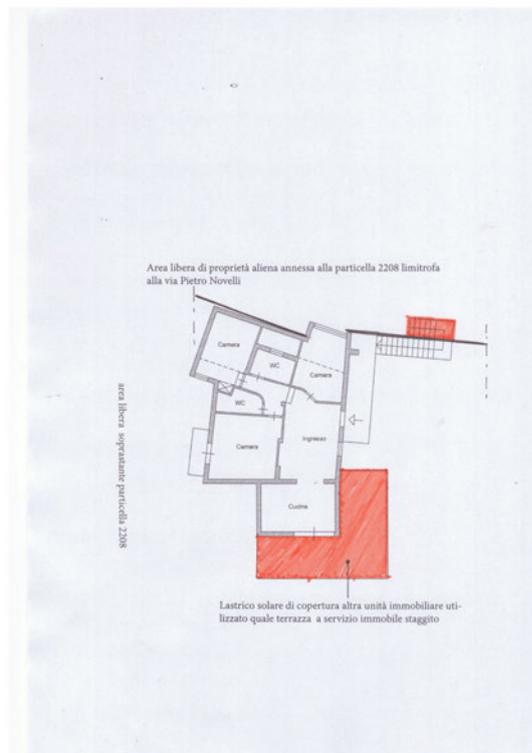
Motivo per cui al fine di poter ovviare a tale inconveniente rendendo ugualmente raggiungibile l'immobile, la sottoscritta ritiene possa provvedersi alla modifica della configurazione della scala cosicché la stessa possa rientrare per intero nella perimetrazione della particella 2208 di proprietà degli esecutati. Tale intervento comporterebbe la redazione di nuovo documento DOCFA per la presentazione del quale stima l'importo pari ad € 500,00 che verrà posto in detrazione al valore commerciale dell'immobile.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es.470/22
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi



Estratto planimetria catastale (All. 3c1)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale



In risposta al QUESITO 4

6. Schema sintetico -descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo ubicata in Monreale (Pa), via Pietro Novelli 297, piano secondo sottotetto (terza elevazione) senza ascensore, scala /; composto da quattro vani (dei quali soltanto due con altezza utile interna media compresa fra i m 3,00 e i m 2,50)m cucina, due servizi igienico sanitari e corridoio di disimpegno; cconfinante: **a nord** con area libera di proprietà aliena adiacente la via Pietro Novelli, sud con copertura afferente sottostante unità immobiliare di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], ad est con area libera soprastante aree adibite a verde e attrezzature a servizio delle altre unità immobiliari insistenti sulla particella 2208 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]; ad ovest con area libera soprastante particella 2208. L'immobile è censito al C.F. al foglio 27, p.lla 2208, sub. 10, è dotato di concessione edilizia n. 133 rilasciata dal Comune di Monreale 22.05.2007 e di autorizzazione di abitabilità n. 96 del 04.10.2007, rispetto alle quali risulta difforme. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 42.665,00
(QUARANTADUEMILASEICENTOSESSANTACINQUE/00)

In risposta al QUESITO 5

7. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile perviene per le seguenti quote ai Signori:

1. [REDACTED] per il congiuntivo diritto di usufrutto vitalizio con il reciproco diritto di accrescimento insieme a [REDACTED]
2. [REDACTED] per il congiuntivo diritto di usufrutto vitalizio con il reciproco diritto di accrescimento
3. [REDACTED] per la nuda proprietà;
4. [REDACTED] per la nuda proprietà;
5. [REDACTED] per la nuda proprietà;
6. [REDACTED] per la nuda proprietà.

da potere di [REDACTED] a mezzo atto di compravendita del 08.03.1982 ai rogiti del Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 03.04.1982 ai numeri 13259/10845

ed in piena proprietà alla morte dei Signori [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per le seguenti quote:

1. [REDACTED] proprietario in ragione di 1/8 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED];



2. [REDACTED] proprietaria in ragione di 1/8 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED];
3. [REDACTED] proprietario in ragione di 1/4;
4. [REDACTED] proprietario in ragione di 1/4;
5. [REDACTED] proprietaria in ragione di 1/4;

In risposta altresì al quesito informa che:

- alla data dell'atto di compravendita del 08.03.1982 i signori come sopra specificati acquistavano un "fabbricato unifamiliare di tipo rurale costituito da due elevazioni f.t. ed uno scantinato con pertinente terreno circostante" il tutto allora distinto al C.T. al fg.27, p.lle 15 e 14.
- la soppressione di tali particelle e dell'originario corpo di fabbrica acquistato ivi insistente, ha dato corso alla formazione di diverse e molteplici variazioni dalle quali sono state ricavate in ultimo più unità immobiliari (compreso l'immobile oggetto della presente) oggi tutte dunque insistenti sulla attuale particella 2208.

In risposta al QUESITO 6

8. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Per quanto precedentemente esposto, l'originario immobile (la cui configurazione risultava in tutto diversa dall'attuale) è stato al tempo dichiarato abitabile dall'ufficio Tecnico Sanitario del Comune di Monreale in data 15.12.1953. Oggi l'immobile oggetto della presente è stato dichiarato abitabile con autorizzazione di abitabilità n. 96 rilasciata dal Comune di Monreale- Area Gestione del Territorio Servizio Concessioni Edilizie in data 04.10.2007 (cfr.all.to 8e), su Concessione Edilizia n. 133 rilasciata dal Comune di Monreale Area Gestione del Territorio Servizio Condoni, in data 22.05.2007. (cfr.all.to 8d).

Tuttavia, rispetto agli elaborati a corredo della predetta Concessione Edilizia, si rinvencono le difformità già espresse al cap.5 della presente in risposta al quesito 3 e riferite alla planimetria catastale, riguardanti in sintesi:

1. la terrazza posta a sud (lastrico solare di copertura del sottostante appartamento) con accesso dal vano cucina.
2. la scala di accesso all'immobile (primo tratto) insistente sulla particella 94 di proprietà aliena non oggetto della presente procedura.

Considerato che:

- quanto riscontrato al punto 1 costituirebbe a tutti gli effetti un aumento della superficie accessoria a servizio dell'unità immobiliare, oltre che una modifica al prospetto consistente in una variazione del vano finestra e, che la sua sanabilità richiederebbe delle operazioni



propedeutiche che coinvolgerebbero anche la sottostante unità immobiliare non oggetto della presente procedura;

- quanto-riscontrato al punto 2 trattandosi di scala di accesso all'immobile, insistente in parte su porzione di area occupata in assenza di titolo (peraltro non oggetto della presente procedura esecutiva).

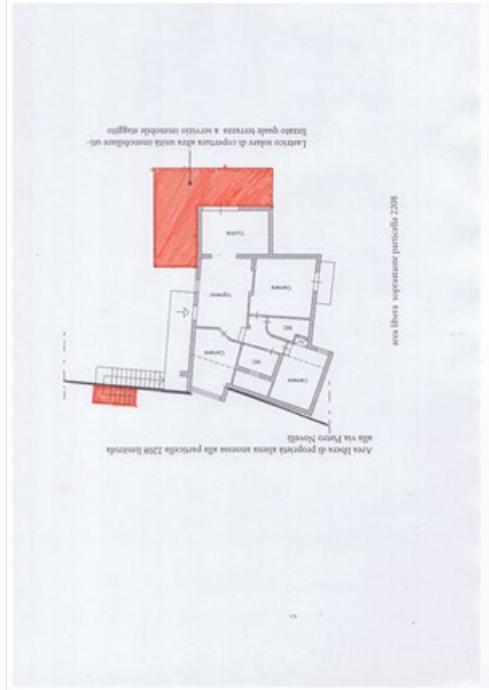
Ritiene ai fini della regolarizzazione poter procedere:

- in merito al punto 1, considerando la messa in pristino dello stato dei luoghi attraverso la modifica della finestra come da progetto originario inibendo così l'accesso alla terrazza. Stima per la messa in pristino dunque, in via cautelativa, l'importo pari ad € 2.000,00 da porre successivamente in detrazione al valore commerciale dell'immobile.
- in merito al punto 2, valutando la modifica della scala affinché la stessa possa rientrare in tutto all'interno della particella 2208. Vale sottolineare che per far fronte alla modifica occorrerebbero una serie di opere per le quali necessiterebbe il rilascio di nuovo titolo abilitativo (PDC). Stima per le opere e per la presentazione di Permesso di Costruire l'importo in via cautelativa pari ad € 6.000,00



Estratto grafico del progetto autorizzato





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

In risposta al QUESITO 7

9. Stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo, immobile staggito è costituito da un appartamento che risulta attualmente adibito a casa vacanze, ed occupato dalla sig.ra [REDACTED] (figlia di uno degli esecutati Sig. [REDACTED]) quale titolare della ditta individuale "[REDACTED]", e ciò in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 12.02.2022 (registrato presso l'Agenzia del Entrate – Ufficio Territoriale di Palermo in data 25.2.2022) dalla medesima con la sig.ra [REDACTED] (madre del summenzionato esecutato) in data antecedente al pignoramento. In tale contratto di locazione veniva fissato un importo annuo pari ad € 3.600,00 forfettariamente determinato per complessive tre unità immobiliari, delle quali una oggetto della presente e le altre due non gravate dall'odierno pignoramento. Su istanza dunque del Custode Giudiziario il Giudice con provvedimento del 15.02.2024, assegnava alla scrivente un termine di giorni 15 per la determinazione della indennità di occupazione da porre a carico dell'attuale occupante dell'immobile. Pertanto, in data 01.03.2024 la scrivente provvedeva al deposito del calcolo dell'indennità di occupazione ivi stimato per l'immobile staggito pari ad €/mese 208,00.

In risposta al QUESITO 8

10. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

10.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:



Non si rinvencono oneri e vincoli fra quelli riportati al quesito 8 quali: domande giudiziali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Si ritiene porsi a carico dell'acquirente gli oneri determinati come di seguito:

1. **Difformità urbanistico edilizie** il cui costo per la regolarizzazione è stato stimato in € 8.000,00
2. **Difformità Catastali** il cui costo per la regolarizzazione è stato stimato in € 570,00

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

10.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici

- TRASCRIZIONE del 03.04.1982 n.ri 13259/10845 variata in data 20.09.2005 derivante da atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 08.03.1982.
- ISCRIZIONE Ipoteca volontaria del 23.09.2011, n.ri 26991/7898 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Carige S.p.a.-Cassa di Risparmio di Genova e Imperia a carico di [REDACTED] per i diritti di 1/1 usufrutto, [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di nuda proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di nuda proprietà, su unità immobiliare in Monreale al N.C.E.U. fg. 27, p.la 2208 sub 10.
- ISCRIZIONE ipoteca giudiziaria del 10.09.2013 n.ri 41199/3289 derivante da Decreto Ingiuntivo- Tribunale di Firenze del 27.08.2013 rep. n. 5704 a favore di Banca Carige Italia SPA. a carico di [REDACTED] per i diritti pari ad 1/4 di nuda proprietà, [REDACTED] per i diritti pari ad 1/8 di nuda proprietà su unità immobiliare in Monreale al N.C.E.U. fg. 27, p.la 2208 sub 10 e altri beni non riguardanti la presente procedura esecutiva.
- TRASCRIZIONE del 27.12.2022 n.ri62604/50127 derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 02.12.2022 rep n.6477 a favore di Amco Asset Management Company S.p.a. a carico di [REDACTED] per i diritti pari ad 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà [REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, su unità immobiliare in Monreale al N.C.E.U. fg. 27, p.la 2208.

In risposta al QUESITO 9

11. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale



Come da comunicazione trasmessa alla scrivente a mezzo pec in data 05.04.2024 dall'Ufficio del Demanio (cfr.all.to 10) non risulta sussistere alcun vincolo demaniale sull'immobile in oggetto.

In risposta al QUESITO 10

12. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Come da comunicazione trasmessa alla scrivente a mezzo pec in data 04.03.2024 il bene pignorato non è gravato da censo e/o usi civici. (cfr.all.to 9)

In risposta al QUESITO 11

13. Verifica sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

Si tratta di unità immobiliare inserita in contesto ove non risulta costituito condominio, né si rilevano spese fisse di gestione e/o manutenzione.

In risposta al QUESITO 12

14.Valutazione dei beni e criteri di stima adottati

14.1 Criterio di stima

La presente perizia si avvale del criterio metodologico fondato sulla ricerca del più probabile valore di mercato del bene a mezzo "approccio comparativo di mercato" (*Market Comparison Approach MCA*). Tale metodo è basato sulla comparazione diretta fra l'immobile oggetto di valutazione (anzidetto *subject*) ed almeno tre immobili (detti comparabili), compravenduti e/o offerti in vendita, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione e tipologicamente simili per caratteristiche e consistenza allo stesso. La metodologia dunque basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato, caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili, etc.), in applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici (a mezzo appositi coefficienti), dei prezzi di mercato rilevati degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il tutto riportato in apposite "tabelle dati di valutazione" e fino ad arrivare alla redazione della "tabella di sintesi" valutativa che riguarda la determinazione del più probabile prezzo ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq) da applicare al *subject* fino alla determinazione in ultimo del più probabile valore di mercato del bene secondo la formula: VALRIF *MQ.

14.2 Stima del valore di mercato dell'immobile

- Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Di seguito si riporta la tabella redatta secondo il DPR 138/1998 e ss.mm.ii. dalla quale risulta che la superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq 70,71**



<i>TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</i>		
Tabella di calcolo superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda a cui verranno applicate delle percentuali di riduzione normate dal DPR 138/98 e successiva norma UNI 10750		
Descrizione	incidenza	superficie ragguagliata
Superficie lorda unità immobiliare= mq 90		
di cui		
Superficie lorda vani con altezze minime comprese entro i m 2,40= mq 52,50	100%	52.5
Superficie lorda sottotetti non abitabili e per altezze minime inferiori a m 2,40 e/o inferiore a m 1,50= mq 36,70	35%	12.84
Balconi n. 1 = mq 12,00	25%	3.00
Passetto esterno di collegamento(di pertinenza) tra scala ed ingresso alla costruzione= mq 9,50	25%	2.37
Scala esterna ad uso esclusivo ai sensi del DPR 138/98- non contabilizzata	0%	0
SOMMA SUPERFICIE COMMERCIALE		70.71

- Determinazione della scala dei prezzi noti

Per quanto espresso al punto “Criteri” ai fini della determinazione della scala dei prezzi noti

La sottoscritta ha provveduto dunque a consultare 3 offerte relative ad immobili posti in vendita (cfr all.ti 11b-11c-11d) e ubicati nei paraggi dall’immobile oggetto di stima e, a quest’ultimo paragonabili in quanto a tipologia ubicazione e consistenza. Più precisamente:

- Comparabile 1- Immobile all’asta su procedura esecutiva Tribunale Palermo- Unità Immobiliare in Monreale (Pa) via Pietro Novelli 295b, piano terra limitrofo a bene oggetto della presente. (cfr. all.to 11b).
- Comparabile 2- Immobile in Monreale (PA) via Pietro Novelli s.n.c. (cfr. all.to 11c).
- Comparabile 3- Immobile all’asta su procedura esecutiva Tribunale Palermo- Unità Immobiliare in Monreale (Pa) via Pietro Novelli 297, ubicato nello stesso corpo di fabbrica del bene oggetto di stima (cfr. all.to 11d).

Fissati i campioni omogenei su cui operare la comparazione, ha accertato che questi rientrassero nei parametri indicati dall’OMI nonché dal Borsino Immobiliare per immobili residenziali con Tipologia: “Ville e Villini” o porzione di essi, ricadenti in:

Codice di zona OMI di appartenenza C/1 fascia/zona: semicentrale/Espansione centro urbano Venero- A. Moro- (cfr. allegato 11a).

Ha così redatto le “tabelle dati di valutazione” (cfr. all.to 11e) contenenti dunque i prezzi di mercato rilevati relativi ai tre comparabili selezionati opportunamente parametrizzati a mezzo l’utilizzo di coefficienti di merito/demerito, riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene, in ragione del bene staggito. In ultimo ha poi provveduto alla redazione dell’apposita “tabella di sintesi” (cfr. all.to 11e) riportante il calcolo matriciale che le ha consentito di addivenire alla



determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq).

In applicazione dunque della formula VALRIF *MQ, si avrà:

VALRIF. = desunto dalle schede di cui all'allegato 11 e paria ad € 756,33

MQ = superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della stima pari a mq 70,71.

Si avrà pertanto:

Stima del più probabile valore di mercato del bene:

€/mq 756,33*70,71= **€ 53.480,00**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 8.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 570,00 circa

Stima del più probabile valore di mercato del bene deprezzato:

€ 53.480,00 – € 8.570,00 = **€ 44.910,00**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 44.910,00.

In ultimo in ottemperanza al quesito 12 del Decreto di Nomina al più probabile valore di mercato del bene decurtati i costi a sostenersi, ha proceduto all'applicazione della percentuale di riduzione per la determinazione del prezzo a base d'asta. Sottolinea che nel Decreto di nomina viene indicata quale percentuale di riduzione da applicare il 15%. Tuttavia, viste le determinazioni assunte dalla "Sezione", la sottoscritta ha provveduto all'applicazione del 5% in luogo del 15% rimandando alla S.V. ogni ulteriore decisione in merito.

Si avrà pertanto: € 44.910,00 – € 2.245,50 = € 42.664,50 in c.t. € 42.665,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 42.665,00

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 3 Documentazione catastale come di seguito:
 - Allegato 3a C.F. Estratto di mappa
 - Allegato 3b C.F. elaborato planimetrico
 - Allegato 3c C.F. visure storiche fg.27-p.lla 2208 sub 10
 - Allegato 3c1 C.F. plan. fg.27-p.lla 2208 sub 10
 - Allegato 3d C.F.- vis. storica+plan. fg.27-p.lle 2210-15 subb2-1
 - Allegato 3d1 C.F.- vis. storica+plan.fg.27-p.15 sub2



- Allegato 3d2 C.F.- vis. storica+plan.fig.27-p.2210 sub1
- Allegato 3e C.T.- vis. Storica fg.27-p.2210
- Allegato 3f C.T.- vis. storica fg.27-p.14
- Allegato 3g C.T.- vis. storica fg.27-p.15
- Allegato 3g C.T. partitario
- ALLEGATO 4 Estratto foto aere google earth+ Estratto for maps
- ALLEGATO 5 Pianta dell'immobile –Rilievo stato di fatto
- ALLEGATO 6 Atto compravendita del 08.03.1982
- ALLEGATO 6a Trascrizione titolo di provenienza in data 03.04.1982
- ALLEGATO 7 Contratto di locazione
- ALLEGATO 8 Documentazione Regolarità Urbanistico Edilizia come di seguito:
 - Allegato 8a autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura
 - Allegato 8b perizia giurata
 - Allegato 8c elaborati grafici a corredo concessione edilizia
 - Allegato 8d concessione edilizia anno 2007
 - Allegato 8e certificato abitabilità anno 2007
- ALLEGATO 9 Attestazione usi civici
- ALLEGATO 10 Attestazione censi livelli e demanio
- ALLEGATO 11 Documentazione a supporto valutazione come di seguito:
 - Allegato 11a tabelle OMI e BORSINO IMMOBILIARE
 - Allegato 11b Scheda Comparabile 1
 - Allegato 11c Scheda Comparabile 2
 - Allegato 11d Scheda Comparabile 3
 - Allegato 11e Tabella dati valutazione e di sintesi

Palermo, data 19.04.2024

L'ESPERTO STIMATORE
Architetto Alessandra Bajardi

