

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

PROCEDIMENTO N. 289/13 R.G. ES.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

NEI CONFRONTI DI

“A”, “B” E “C”⁽¹⁾

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO V: QUOTA PARI A 2/3 INDIVISI DI UN VILLINO SITO IN MONREALE, C.DA
PIOPPO-BARONE, IDENTIFICATO NEL FOGLIO 53 DALLA PARTICELLA
299, CON ANNESSO TERRENO IDENTIFICATO NEL FOGLIO 53 DALLE
PARTICELLE 298, 439, 440 (1208) E 545

¹ Il nominativo degli esecutati è stato omesso nel rispetto della riservatezza

Via Don Orione n. 30 - 90142 Palermo
tel: 091 637 11 89 - cell. 337 964140

e-mail: giuseppedaddelfio@gmail.com -p.e.c. giuseppe.daddelfio@ordineingpa.it

C.F. DDD GPP 54R01 G273N
P.I. 00793080821



Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. Es. Dott.ssa Valentina Imperiale

Procedimento n. 289/13 R.G. Es.

Espropriazione immobiliare promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nei confronti di "A", "B" e "C"

Relazione tecnica di stima del compendio immobiliare

Lotto V: quota pari a 2/3 indivisi di un villino sito in Monreale, C.da Pioppo-Barone., identificato catastalmente, nel foglio 53 del Catasto Fabbricati, dalla particella 299, con annesso terreno identificato nel foglio 53, dalle particelle 298, 439, 440 (1208) e 545

1) Premessa

Con decreto del 08 aprile 2015 sono stato incaricato, nella qualità di esperto, di effettuare la stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento indicato nell'intestazione, rinviando al successivo 13 maggio 2015 per il conferimento dell'incarico.

In tale data, dopo avere prestato il giuramento di rito, mi sono stati esplicitati i termini del mandato, e sono stato incaricato di effettuare gli accertamenti tecnico-amministrativi finalizzati a rispondere ai seguenti quesiti:

"...

1) *Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, 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, c. 2° 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), segnalando al giudice immediatamente quelli mancati o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, 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 (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale):

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

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 vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine,



proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati, anche in via approssimativa, e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le regioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge; a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;

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.

d) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

3) Rediga quindi, in fasciolelli 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, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; 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 i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 risulteranno non opponibili all'acquirente.
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

4) Provveda inoltre l'esperto:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);
- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima.



- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; 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.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c..

- 5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, e un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;
- 6) Acquisisca direttamente, presso i rispettivi uffici 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 ...".

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta del **villino e dell'annesso lotto di terreno, indicati, nella relazione riepilogativa, come Lotto "V".**



2) Bene oggetto della stima

Il bene oggetto della presente relazione di stima è quello che nell'atto di pignoramento immobiliare, all'origine del procedimento esecutivo n. 289/13 (che, su istanza della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., è stato notificato agli esecutati "A", "B" e "C" in data 08 aprile 2013), è stato descritto come un "... 12) Terreno sito in Monreale, C.da Pioppo. Censito al foglio 53 particelle 298 – 439 – 440 – e 545; 13) Villino sito in Monreale C.da Pioppo Barone, posto ai piani terra, primo e S1. Censito al foglio 53 particella 299 (cat. A/7) ...", staggito per la quota di 2/6 nei confronti di "A" e per la quota di 1/6 ciascuno nei confronti di "B" e "C".

3) Accertamenti e verifiche

La redazione della presente è stata particolarmente complessa per la difficoltà di acquisire la documentazione tecnica della costruzione che, nonostante le varie istanze, non è mai stata prodotta dagli Uffici comunali.

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito presso l'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale dell'immobile, come individuato nell'atto di pignoramento e, presso l'Archivio Notarile, l'atto di provenienza.

Ho quindi avviato le richieste degli atti nella disponibilità degli Uffici comunali.

Solo dopo complesse ricerche, ed assumendo informazioni da terzi, ho individuato gli estremi delle concessioni edilizie in sanatoria rilasciate per l'immobile e, sulla scorta di tali dati, ho formulato una specifica istanza alla Sezione Edilizia Privata del Comune di Monreale che, nell'ottobre 2019, mi ha comunicato che le ricerche non avevano dato alcun esito e, comunque, erano ancora in corso.

Le ulteriori istanze sull'esito delle ricerche, compresa la diffida del marzo c.a., sono rimaste inevase e, pertanto, farò riferimento ad una serie di informazioni acquisite nel corso degli accertamenti, non supportate da documenti ufficiali.



Per ciò che attiene alla destinazione urbanistica delle particelle annesse alla costruzione, la Sezione Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Monreale, esitando la mia istanza, in data 04.07.2019, mi ha rilasciato la richiesta certificazione.

In data 22.10.2019 ho effettuato gli accertamenti sopralluogo del villino e del circostante lotto di terreno e, sulla scorta di quanto rilevato sopralluogo e di quanto desunto dagli atti acquisiti dalle parti, ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta stima del bene.

4) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato del bene.

È noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e



sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile oggetto dell'esecuzione, alla determinazione del suo valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, sia per quanto detto prima, sia in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è condizionato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi alla sensibilità del tecnico estimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma



anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità presenta una modesta leggera ripresa, rispetto ad un lungo periodo di stasi, seppure ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni ed alla riduzione del credito da parte delle banche.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2^a ed. amp) *“.... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...”*.

E poiché *“.... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...”*.

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle pubblicazioni del settore, ma evidentemente adeguate a poterle riferire allo specifico bene, oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile e la sua consistenza commerciale, ho fatto riferimento, rispettivamente, ai p.ti 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750², secondo i quali i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

² Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma



p.to 4.4.1.

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*
- *livello di piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni;*
- *servizi ed impianti tecnologici;*
- *finiture;*
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);*
- *servizi e proprietà condominiali;*
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...".*

p.to 4.4.2:

"... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

a) *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

b) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*

c) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc*



4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini ...".

Ho inoltre tratto ulteriori elementi di indirizzo dal D.P.R 138/98, in base al quale "... [la] superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili ... [va] computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani ... [principali e] ... del 25 per cento qualora non comunicanti ...".

Preciso, anticipando quanto sviluppato nella valutazione che, nel fissare il prezzo a base d'asta del cespite, ho tenuto conto che lo stesso verrà proposto al mercato immobiliare nell'ambito di una procedura esecutiva e, pertanto, in assenza di quelle garanzie, per vizi e difetti, prestate nell'ambito delle vendite ordinarie; ho valorizzato tale mancanza di garanzie con una riduzione percentuale del più probabile valore di mercato nella misura del 15%.



5) Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale dell'immobile e destinazione urbanistica dei terreni

La quota pari ad 1/3 indiviso del villino e dell'annesso lotto di terreno oggetto della presente, è pervenuta all'esecutato "A" in forza dell'atto di vendita n. 35710 di rep., stipulato in data 12.12.1963 dal notaio Giovanni Battista Ficani, registrato a Palermo il successivo giorno 27 al n. 9808 e trascritto in data 04.01.1964 ai nn. 389/328 (cfr. all.to 1).

L'immobile traferito è stato descritto come "*... un fondo rustico sito in territorio di Monreale, Contrada Pioppo, denominato Barone, della estensione di circa ettaro uno, are dieci e centiare dodici, e per quanto si trova, confinante con la strada provinciale Santa Cristina-San Giuseppe Jato, con la proprietà degli eredi Carlotta, con la proprietà di Carrico Pietro, e con la proprietà degli eredi Zuccarello, e con la proprietà Taormina e proprietà Sammartano; ripartito nel N.C.T. del Comune di Monreale ... foglio di mappa 53 particelle 440, 439, 545, 298, 299, 464, 467, 470 ... [con] fabbricato rurale con spiazzo ...*".

Nell'atto non è stata data alcuna indicazione in merito alla consistenza delle singole particelle costituenti il fondo, ma il dato è ricavabile da un estratto acquisito nel corso della consulenza (cfr. all.to 2), secondo il quale, alla data del 16.07.1968 (quindi prima dell'edificazione del villino, la consistenza delle singole particelle era la seguente: part.Illa 440 a. 13.88; part.Illa 439 a. 5.83; part.Illa 545 a. 22.20; part.Illa 298 a. 14.78; part.Illa 464 a. 11.80; part.Illa 467 a. 5.21; part.Illa 470 a. 26.92, per complessivi ha 1.00.62.

La quota pari ad 1/3 indivisa della porzione del fondo identificato dalle particelle 440, 439, 545, 298, e della costruzione che vi insiste (p.Illa 299), è pervenuta agli esecutati "B" e "C", per la quota pari ad 1/6 ciascuno, in forza della successione legittima oggetto della dichiarazione n. 5 volume 20336 trascritta in data 02 aprile 2008 ai nnⁱ 18152/11857 (cfr. all.ti 3 e 4) e della dichiarazione integrativa di rettifica n. 30 volume 20375 trascritta in data 03 ottobre 2011 ai nnⁱ 46985/34019 (cfr. all.ti 5 e 6), nelle quali è stato indicato come l'immobile



n. 31 e n. 32 (cfr. pag. 5/6 delle dichiarazioni di successione e pag. 6/7 delle relative note di trascrizione).

Relativamente alla regolarità edilizia della costruzione, dall'esame della documentazione acquisita nel corso della consulenza dal rappresentante della Comproprietaria, che mi ha consentito l'accesso al bene staggito, è emerso quanto di seguito.

Con la licenza n. 16, rilasciata in data 03.02.1969 dall'Ufficio Tecnico dei Lavori Pubblici del Municipio di Monreale (cfr. all.to 7), è stata autorizzata la "... *Costruzione di una casa di fine settimana ...*", da realizzare "... *nella via Giacalone Fg. 53 part. 440 - 470 - 545 ...*".

In relazione alle difformità del realizzato rispetto all'autorizzato, è stata presentata l'istanza prot. 1918 del 17.04.1986, ed in data 03.09.1992 il Sindaco di Monreale ha rilasciato la concessione in sanatoria n. 115 per la "... *esecuzione in sanatoria di un fabbricato composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo mansarda, costituenti un'unica unità immobiliare, realizzato in territorio di Monreale, località Pioppo Barone foglio 53 part. 299 ...*", trascritta il successivo giorno 04 ai nnⁱ 38306/27413 (cfr. all.to 8).

L'istanza di sanatoria, per la quale è stata rilasciata la richiamata concessione n. 115, è stata integrata, nel marzo 1989, dal "*Progetto in sanatoria*" (cfr. all.to 9), sulla scorta del quale ho effettuato le verifiche di coerenza in sede di sopralluogo.

Gli immobili staggiti sono oggi identificati catastalmente, nel foglio 53 di Monreale, come di seguito:

- particella 299 che identifica, al Catasto Fabbricati, la costruzione classata in categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 2^a, con una consistenza di 13 vani, una superficie catastale di mq. 277 ("*... totale escluse aree scoperte: 267 m² ...*"), ed una rendita di € 839,24, con indirizzo "... *Strada Statale 186 piano T-1-S1 ...*", in testa all'esecutato "A" per la "... *proprietà per 2/6 ...*"



ed agli esecutati "B" e "C", ciascuno per la "... proprietà per 1/6 ..." (cfr. all.to 10); la stessa particella, al Catasto Terreni, identifica un "Ente Urbano" esteso a. 31.47, oggi graffato alla costruzione (cfr. all.to 11), in testa a terzi;

- particella 298 che identifica, al Catasto Terreni, un lotto di terreno classato come sommaccheto di classe 3^a, con una consistenza di a. 14.78, un reddito dominicale di € 1,14 ed un reddito agrario di a. 0,23, in testa all'esecutato "A" per la "... enfiteusi per 2/6 ..." ed agli esecutati "B" e "C", ciascuno per la "... enfiteusi per 1/6 ..." (cfr. all.to 12);

- particella 439 che identifica, al Catasto Terreni, un lotto di terreno classato come vigneto di classe 3^a, con una consistenza di a. 5.83, un reddito dominicale di € 4,82 ed un reddito agrario di a. 1,51, in testa all'esecutato "A" per la "... enfiteusi per 2/6 ..." ed agli esecutati "B" e "C", ciascuno per la "... enfiteusi per 1/6 ..." (cfr. all.to 13);

- particella 440 (di originarie a. 13.88) che risulta soppressa e dalla quale è stata variata la particella 299 e costituita la particella 1208³ che identifica, al Catasto Terreni, un lotto di terreno classato come seminativo di classe 3^a, con una consistenza di a. 10.35, un reddito dominicale di € 4,28 ed un reddito agrario di a. 1,34, in testa all'esecutato "A" per la "... enfiteusi per 2/6 ..." ed agli esecutati "B" e "C", ciascuno per la "... enfiteusi per 1/6 ..." (cfr. all.to 14 e 15);

- particella 545 che identifica, al Catasto Terreni, un lotto di terreno classato come vigneto di classe 3^a, con una consistenza di a. 7.17, un reddito dominicale di € 5,92 ed un reddito agrario di a. 1,85, in testa all'esecutato "A" per la "... enfiteusi per 2/6 ..." ed agli esecutati "B" e "C", ciascuno per la "... enfiteusi per 1/6 ..." (cfr. all.to 16).

Le particelle precedentemente elencate, la cui consistenza catastale complessiva risulta di a. 69.60 sono rappresentate nello stralcio del foglio di mappa 53 di Monreale

³ Dalle verifiche grafiche la particella 1208 risulta interessata dai tronchi viari della SS 624 e della SP 20 e, pertanto, verosimilmente oggetto di espropriazione (parziale o integrale), non ancora annotata catastalmente



riportato di seguito.



Secondo il certificato di destinazione urbanistica acquisito presso la Sezione Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Monreale (cfr. all.to 17):

"... la particella 299 ... ricade in maggior parte in zona bianca non regolamentata già destinata alla realizzazione dello Scorrimento Veloce Palermo-Sciacca ed in minima parte in



zona VL1 – Villeggiatura e Attrezzature turistico-alberghiere interessata dalla fascia di rispetto del reale tracciato viario della Strada Statale SS 624 – Scorrimento Veloce Palermo-Sciacca ...”;

“... la particella 298 ... ricade in maggior parte in zona VL2 – Villeggiatura e Attrezzature turistico-alberghiere ed in minor parte in zona VL1 – Villeggiatura e Attrezzature turistico-alberghiere ...”;

“... la particella 439 ... ricade in maggior parte in zona VL1 – Villeggiatura e Attrezzature turistico-alberghiere ...”;

“... la particella 1208 ... ricade in maggior parte in zona VL1 – Villeggiatura e Attrezzature turistico-alberghiere ed in minima parte in zona bianca non regolamentata già destinata alla realizzazione dello Scorrimento Veloce Palermo-Sciacca, inoltre, rilevato l'errato posizionamento cartografico della SS 624 nella Cartografia del PRG vigente, risulta che la particella 1208 è interessata in parte dal reale tracciato viario della Strada Statale SS 624 - Scorrimento Veloce Palermo-Sciacca ed in dalla fascia di rispetto della suddetta sede viaria ...”;

“... la particella 545 ... ricade in minor parte in zona VL1 – Villeggiatura e Attrezzature turistico-alberghiere ed in maggior parte in zona bianca non regolamentata già destinata alla realizzazione della Strada Statale SS 624 – Scorrimento Veloce Palermo-Sciacca ...”.



6) Descrizione del villino sito in Monreale, C.da Pioppo-Barone, identificato catastalmente, nel foglio 53 del Catasto Fabbricati, dalla particella 299 e dell'annesso terreno identificato, nello stesso foglio, dalle particelle 298, 439, (440) 1208 e 545

Dagli accertamenti sopralluogo è emerso quanto di seguito.

Il villino, realizzato alla fine degli anni '60, primi anni '70, e l'annesso lotto di terreno, staggiti, sono ubicati a sud-est dell'abitato di Pioppo, frazione di Monreale (cfr. foto 1 e 2).



Si raggiunge percorrendo la viabilità ordinarie e, nello specifico, la S.S. 624, fino all'altezza dell'intersezione con la S.P. 20.

Da due cancelli metallici, inseriti in una recinzione in paletti e rete su muretto in calcestruzzo, si accede al lotto di terreno, identificato catastalmente, nel foglio 53 di Monreale, dalla particella 299, graffata al villino (cfr. foto 3 e 4).

La costruzione si articola in un piano terra, un piano mansarda ed un piano semicantinato, con copertura a doppia falda (cfr. foto 5, 6 e 7).

Sul prospetto principale, rivolto verso sud, si apre l'ingresso al piano terra (cfr. foto 5 e foto 8).



Dal portoncino esterno d'ingresso si raggiunge un disimpegno (cfr. foto 9) che distribuisce tutti gli ambienti del piano terra.



Subito a sinistra del disimpegno si trova una camera (cfr. foto 10), mentre ad una seconda camera (cfr. foto 11) si accede dalla porta subito a destra.

A seguire, sulla destra, si trovano il servizio w.c. bagno e la cucina (cfr. foto 12 e 13).



All'estremità del disimpegno si raggiunge un ampio ambiente giorno, avente la consistenza di due stanze, con affaccio verso nord, attraverso ampie superfici vetrate (cfr. foto 14, 15 e 16.



Dalle portefinestre si raggiunge la terrazza che perimetra il primo piano (cfr. foto 17, 18, 19 e 20)



Una scala metallica che si diparte dal disimpegno (cfr. foto 21) consente di raggiungere il piano mansarda, dove allo sbarco, a sinistra, si trova l'ingresso ad un ambiente (cfr. foto 22) indicato progettualmente e catastalmente come destinato a sgombero.

Un breve corridoio disimpegna due ambienti sottotetto (cfr. foto 23 e 24) ed un w.c. a servizio del piano (cfr. foto 25).



Attraverso un portone metallico (cfr. foto 26) si accede al vano ubicato al piano semicantinato nel quale è collocata la riserva idrica ed il relativo gruppo autoclave (cfr. foto 27).

Da una porta interna a tale vano o da un ampio portone metallico che si apre sul prospetto ovest (cfr. la già citata foto 7) si accede ad un ampio ambiente destinato a magazzino/sgombero (cfr. foto 28, 29 e 30).

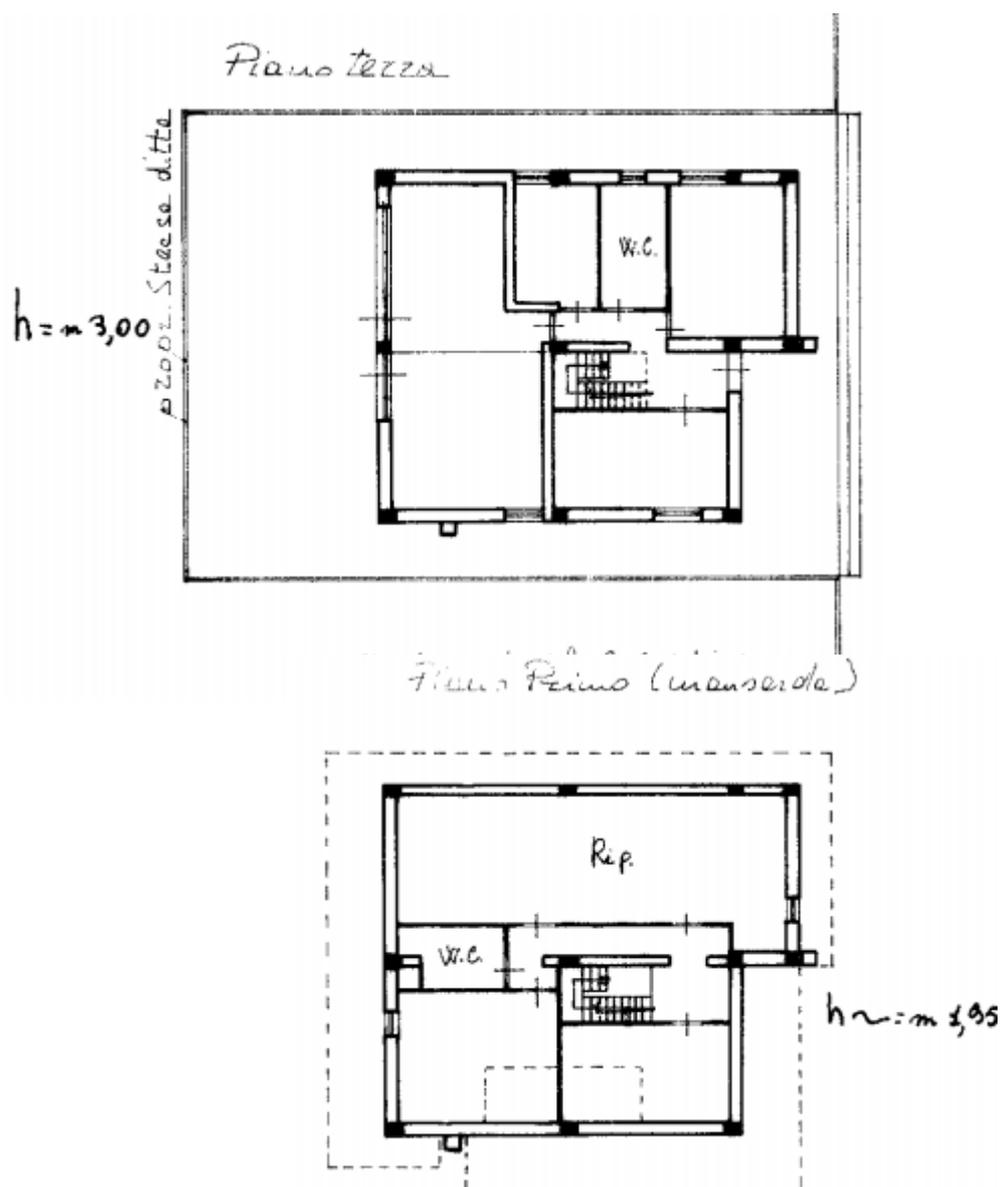
A valle della costruzione si sviluppa il lotto di terreno staggito identificato catastalmente, nel foglio 53 di Monreale, dalle particelle 298, 439 e 545, con andamento pianeggiante ed un rado impianto arboreo (cfr. foto 31 e 32).

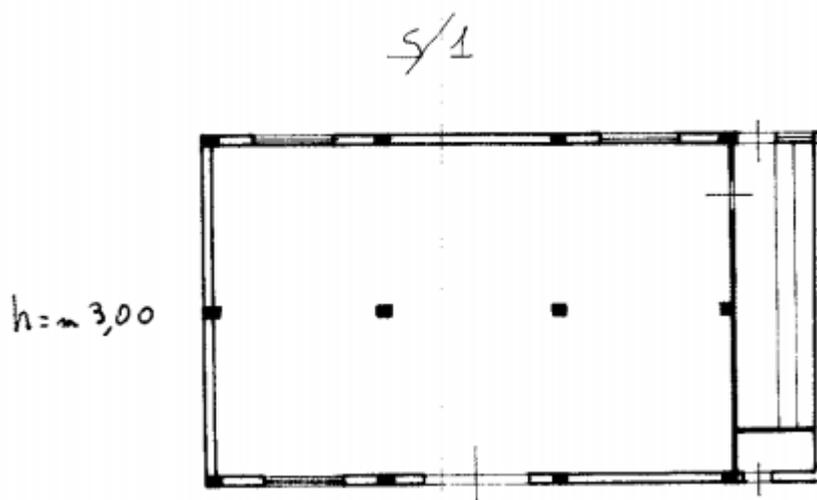


Sullo stesso insiste una vecchia costruzione, in pessime condizioni di manutenzione, non rappresentato catastalmente (cfr. foto 33).



Sulla scorta dei riscontri sopralluogo ho accertato che la distribuzione interna della villetta è coerente sia con quella rappresentata nel "Progetto in sanatoria" sia con la planimetria catastale presentata in data 19.05.1986, riportata di seguito (cfr. anche all.to 18).





Le finiture della villetta sono di tipo ordinario ed in massima parte risalenti all'epoca della sua realizzazione (fine anni '60- primi anni '70).

L'esterno è finito ad intonaco e si presenta in discreto stato manutentivo, senza evidenti ammaloramenti.

Tutti gli ambienti del piano terra, compresi la cucina ed il servizio w.c., sono pavimentati con piastrelle di ceramica di tipo ordinario, a decoro, a tappeto unico e zoccolino dello stesso materiale. Anche la terrazza perimetrale a servizio del piano terra è pavimentata con piastrelle di ceramica.

Analogamente al piano terra, gli ambienti del piano mansarda sono pavimentati con piastrelle di ceramica a tappeto unico, differenziato per il colore solo nella porzione destinata a sgombero.

Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono finite al civile, fatta eccezione per le pareti dei due servizi w.c. e della cucina, le cui pareti sono rivestite, a tutta altezza, con piastrelle di tipo ordinario.

Gli infissi esterni sono in alluminio, con vetri camera ed avvolgibili in materiale plastico, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

I due servizi bagno sono corredati degli usuali sanitari, dei quali, in occasione del sopralluogo, non è stato possibile verificare la funzionalità.



Sulla base di quanto rilevato, nel corso dell'ispezione non sono emersi significativi elementi di ammaloramento che possano risultare influenti nella valutazione dell'immobile, che si propone nella fascia media del mercato degli immobili, a destinazione stagionale, ricadenti nella zona.

Le valutazioni, riferite ai parametri di cui al paragrafo 4), sono le seguenti:

a) *caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:*

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;* [immobile isolato/assenti/assenti]
- *contesto ambientale ed economico-sociale;* [discreto]
- *condizioni generali di mercato;* [condizionate dalla crisi del settore]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:*

- *anno di costruzione;* [fine anni '60-'primi anni 70]
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;* [c.a./discreto/discreto]
- *livello estetico e qualità architettonica;* [gradevole/gradevole]
- *livello di piano, esposizione, luminosità;* [terra-primi-emicantinato/su giardino/buona]
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;* [vedi successive valutazioni]
- *razionalità distributiva degli spazi interni;* [discreta]
- *servizi ed impianti tecnologici;* [ordinari/non verificabili]
- *finiture;* [ordinarie]
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);* [vedi successive valutazioni]
- *servizi e proprietà condominiali;* [nessuna-villetta autonoma isolata]
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ..."* [residenza stagionale/discreta].

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale, come già scritto, ho fatto riferimento ai criteri dettati dal p.to 4.4.2 della norma



UNI 10750, in base ai quali la superficie commerciale del bene staggito è risultata pari a circa mq. 290 di cui, relativamente alla costruzione, quasi mq. 100 coperti al piano terra, quasi mq. 50 relativi alla superficie ragguagliata del piano mansarda (calcolata con una incidenza del 50% della superficie effettiva di quasi mq 100), quasi mq 30 relativi alla superficie ragguagliata della terrazza che perimetra il piano terra (calcolata con una incidenza del 25% della superficie effettiva di circa mq 115), quasi mq 40 relativi alla superficie ragguagliata piano semicantinato (calcolata con una incidenza del 25% della superficie effettiva di circa mq 150) e circa mq 70 relativi alla superficie ragguagliata del lotto di terreno identificato dalle particelle 299 (graffata alla costruzione), 298, 439, 1208 e 545 (calcolata con una incidenza dell'1% della superficie effettiva di oltre mq 6.800 al netto del sedime della costruzione).

Dalle informazioni assunte non risulta che per l'immobile sia stato predisposto l'attestato di prestazione energetica, del cui costo ho tenuto conto nella stima.

L'immobile è attualmente nella disponibilità della comproprietaria.

7) Stima del più probabile valore di mercato della quota di 2/3 indivisi del villino sito in Monreale, C.da Pioppo-Barone, identificato catastalmente, nel foglio 53, dalla particella 299, con annesso terreno identificato, nel foglio 53, dalle particelle 298, 439, 440 (1208) e 545

Il villino oggetto della presente, realizzato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, ricade nella zona suburbana dell'abitato di Monreale, a sud-est della frazione di Pioppo.

L'immobile, in discrete condizioni di manutenzione e con un livello qualitativo ordinario delle finiture, si raggiunge percorrendo la viabilità ordinaria (S.S. 624) e, per la sua localizzazione e tenuto conto del terreno annesso che si sviluppa per oltre mq 6.800 catastali, ritengo che possa destare una discreta appetibilità per il mercato immobiliare destinato alla residenza stagionale.



Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte, della consistenza calcolata, e sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo⁴, il più probabile valore di mercato del villino e dell'annesso terreno, nell'intero, può essere stimato pari a [(mq 290,00 x €/mq. 750,00⁵ x 0,85⁶) - € 5.500,00⁷ - € 300,00⁸] € 180.000,00 in c.t.

Nella individuazione del parametro di valutazione ho fatto riferimento ai seguenti elementi:

- [a]** Dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare: I prezzi specifici per villini ricadenti nella zona in cui insiste il bene pignorato, in condizioni normali, nel secondo semestre 2020, sono compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 570,00 ad un massimo di €/mq. 850,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.);
- [b]** Dati ricavati dal Borsino Immobiliare: le quotazioni attuali pubblicate dal "Borsino Immobiliare", per villini ricadenti nella stessa zona, sono compresi in un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 530,00/450,00 ad un massimo di circa €/mq. 800,00/700,00;

⁴ I prezzi specifici per villini ricadenti nella zona suburbana di Monreale (Giacalone-Pezzingoli-Caculla-Barone-Celsi-Miccini), in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2020, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 570,00 ad un massimo di €/mq. 850,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare, per la stessa zona, riportano un intervallo che va da un minimo di circa €/mq. 530,00 ad un massimo di quasi €/mq. 800,00, mentre per le costruzioni a villa ricadenti in prossimità della frazione di Pioppo le quotazioni sono risultate comprese tra un minimo di circa €/mq. 450,00 ad un massimo di quasi €/mq. 700,00; i prezzi medi delle offerte da parte degli operatori immobiliari sono risultati, sulla base di un campione di cinque comparabili, pari a circa €/mq 1.050,00, con prezzi minimi di poco superiori a €/mq 700,00 e prezzi massimi di €/mq 1.500,00 (si tratta di richieste che, nella fase conclusiva della compravendita, sono soggette, mediamente, a riduzioni di almeno il 10%);

⁵ Nella scelta del parametro di valutazione, ho tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, prospiciente il mare, della sua dimensione, dello stato d'uso e delle finiture rilevate

⁶ Riduzione del 15% che tiene conto che l'immobile sarà proposto al mercato in assenza di garanzie per vizi e difetti

⁷ Stima del costo per la demolizione del manufatto del quale non ho rinvenuto atti autorizzativi e non inserito in mappa e per regolarizzazione catastale del lotto di terreno e le correlate pratiche tecniche

⁸ Stima del costo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica



[c] Dati ricavati dalle offerte per immobili comparabili, ricadenti in prossimità dell'immobile pignorato, che sono comprese tra un minimo di circa €/mq 700,00 ed un massimo di €/mq 1.500,00, con una media di circa €/mq 1.050,00; si tratta di offerte di vendita che, come tali, debbono scontare le riduzioni derivanti dalle trattative, stimabili in almeno il 10%

Nella seguente tabella sono riportati sinteticamente i dati acquisiti:

ubicazione	piano	sup.	prezzo	prezzo/mq	agenzia
via Pg 4 Giacalone	t	115	€ 149.000,00	€ 1.295,65	Tecnorete
via Esterna Pezzente	t-1	235	€ 165.000,00	€ 702,13	ImprendoCasa
via M31	t-1	220	€ 218.000,00	€ 990,91	ReMax
Giacalone	t	210	€ 165.000,00	€ 785,71	Privato
via Pg 11 Monreale	t	300	€ 450.000,00	€ 1.500,00	Privato

Il più probabile valore di mercato della quota staggita, pari a 2/3 indivisi del villino e dell'annesso terreno, può essere stimata pari a (€ 180.000,00 x 2/3 x 0,70⁹) € 85.000,00 in c.t.

⁹ Riduzione del 30% che tiene conto che l'immobile sarà proposto al mercato per una quota e non per l'intero



8) Conclusioni

Con decreto del 08 aprile 2015 sono stato incaricato di effettuare la stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento indicato nell'intestazione.

Trattandosi di distinti ed autonomi beni, aventi ciascuno una propria completa autonomia, ho proceduto alla formazione di distinti singoli lotti.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la **stima del prezzo a base d'asta (pari al più probabile valore di mercato) della quota dei 2/3 indivisi del villino indicato nella relazione riepilogativa come Lotto "V"** e, cioè, il bene che, nell'atto di pignoramento immobiliare, all'origine del procedimento esecutivo n. 289/13 (che, su istanza della Banca Nazionale del Lavoro, è stato notificato, tra gli altri, agli esecutati "A", "B" e "C" in data 08 aprile 2013, è stato descritto come di seguito:

"... 12) Terreno sito in Monreale, C.da Pioppo. Censito al foglio 53 particelle 298 – 439 – 440 – e 545; 13) Villino sito in Monreale C.da Pioppo Barone, posto ai piani terra, primo e S1. Censito al foglio 53 particella 299 (cat. A/7) ...", staggito per la quota di 2/6 nei confronti di "A" e per la quota di 1/6 ciascuno nei confronti di "B" e "C".

Con riferimento ai singoli quesiti oggetto dell'incarico conferitomi, sono pervenuto alle seguenti conclusioni.

1) *Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, 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, c. 2° 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), segnalando al giudice immediatamente quelli mancati o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

Tra la documentazione allegata al fascicolo del procedimento non ho rinvenuto gli avvisi ex art. 498, mentre è prodotto l'atto di avviso ex art. 599 c.p.c. (acquisito in copia senza la copia delle notifiche), nonché la "Relazione ex art. 567 c.p.c." redatta in data 29 ottobre 2013 dal Notaio Giuseppe Balestrazzi che, come è risultato dall'esame, ricostruisce sia gli aspetti catastali sia la storia del dominio del bene nel ventennio antecedente il pignoramento, indicando i gravami;

2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, 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 (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale):*

a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*

Il bene oggetto della presente, pignorato con l'atto richiamato, è la quota pari a 2/3 indivisi di un villino e dell'annesso lotto di terreno, ricadenti nella zona suburbana dell'abitato di Monreale, a sud-est della frazione di Pioppo, con accesso dalla viabilità ordinaria, che, come precisato al successivo p.to c), sono identificati catastalmente, nel foglio 53 di Monreale, la



costruzione e l'area di pertinenza, dalla particella 299, e l'annesso terreno dalle particelle 298, 439, 1208 (derivante dalla soppressione e variazione della 440) e 545 e, pertanto, "... la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) ... [è] esatta ... [ed] idonea all'inequivoca individuazione del bene ...";

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 vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati, anche in via approssimativa, e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le regioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge; a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;

Sulla base della documentazione fornitami dal rappresentante della Comproprietaria del bene (si tratta di documentazione non ufficiale, stante il mancato rinvenimento del fascicolo edilizio da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale) è emerso che l'edificazione del villino oggetto della presente è stata autorizzata con la licenza di costruzione n. 16 del



03.02.1969 e, per le difformità a quanto autorizzato è stata presentata l'istanza di prot. 1918 del 17.04.1986, a seguito della quale, in data 03.09.1992, il Sindaco di Monreale ha rilasciato la concessione in sanatoria n. 115 per la "... esecuzione in sanatoria di un fabbricato composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo mansarda, costituenti un'unica unità immobiliare, realizzato in territorio di Monreale, località Pioppo Barone foglio 53 part. 299 ...", trascritta il successivo giorno 04 ai nn° 38306/27413; In occasione dell'ispezione sopralluogo è emerso che l'attuale configurazione e distribuzione del villino è coerente sia a quella rappresentata nella planimetria catastale presentata il 19.05.1986 sia al "Progetto in sanatoria", mentre non risultano perfezionate le pratiche catastali che hanno interessato la variazione della particella 440, verosimilmente in parte oggetto di esproprio per la realizzazione della SS 624; nella valutazione ho tenuto conto dei costi stimati per il perfezionamento di tale pratica e delle correlate attività tecniche;

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.

Il villino, nella sua attuale configurazione, è oggi identificato catastalmente, nel foglio 53 di Monreale, dalla particella 299, classata in categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 2ª, con una consistenza di 13 vani, una superficie catastale di mq. 277 ("... totale escluse aree scoperte: 267 m² ..."), ed una rendita di € 839,24, con indirizzo "... Strada Statale 186 piano T-1-S1 ...", in testa all'esecutato "A" per la "... proprietà per 2/6 ..." ed agli esecutati "B" e "C", ciascuno per la "... proprietà per 1/6 ...", mentre l'annesso lotto di terreno è identificato dalla particella 298, classata come sommaccheto di classe 3ª, con una consistenza di a. 14.78, un reddito dominicale di € 1,14 ed un reddito agrario di a. 0,23, dalla particella 439, classata come vigneto di classe 3ª, con una consistenza di a. 5.83, un reddito dominicale di € 4,82 ed



un reddito agrario di a. 1,51, dalla particella 440 (di originarie a. 13,88) che risulta soppressa e dalla cui soppressione è stata variata la particella 299 e costituita la particella 1208¹⁰, quest'ultima classata come seminativo di classe 3^a, con una consistenza di a. 10,35, un reddito dominicale di € 4,28 ed un reddito agrario di a. 1,34, e dalla particella 545, classato come vigneto di classe 3^a, con una consistenza di a. 7,17, un reddito dominicale di € 5,92 ed un reddito agrario di a. 1,85, tutte in testa all'esecutato "A" per la "... enfiteusi per 2/6 ..." ed agli esecutati "B" e "C", ciascuno per la "... enfiteusi per 1/6 ..."

d) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

A seguito del rilievo e della relativa restituzione, la distribuzione interna del villino è risultata coerente a quella rappresentata nella planimetria catastale presentata in data 19.05.1986; per ciò che attiene all'annesso terreno, le particelle pignorate sono rappresentate nel foglio di mappa 53 di Monreale, fatta eccezione per la particella 440, variata e dalla cui soppressione è derivata la particella 1208;

3) *Rediga quindi, in fasciolelli 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, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della

¹⁰ Dalle verifiche grafiche la particella 1208 risulta interessata dai tronchi viari della SS 624 e della SP 20 e, pertanto, verosimilmente oggetto di espropriazione (parziale o integrale), non ancora annotata catastalmente



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;

Il bene staggito, oggetto della presente è la quota di 2/3 indivisi di un villino, e dell'annesso terreno, ricadenti nella zona suburbana dell'abitato di Monreale, a sud-est della frazione di Pioppo, con accesso dalla viabilità ordinaria, identificati catastalmente, nel foglio 53 di Monreale, la costruzione e l'area di pertinenza, dalla particella 299 (classata in categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 2^a, con una consistenza di 13 vani, una superficie catastale di mq. 277 ("... totale escluse aree scoperte: 267 m² ..."), ed una rendita di € 839,24, con indirizzo "... Strada Statale 186 piano T-1-S1 ...", in testa all'esecutato "A" per la "... proprietà per 2/6 ..." ed agli esecutati "B" e "C", ciascuno per la "... proprietà per 1/6 ..."), e l'annesso terreno dalle particelle 298 (classata come sommaccheto di classe 3^a, con una consistenza di a. 14.78, un reddito dominicale di € 1,14 ed un reddito agrario di a. 0,23, in testa all'esecutato "A" per la "... enfiteusi per 2/6 ..." ed agli esecutati "B" e "C", ciascuno per la "... enfiteusi per 1/6 ..."), 439 (classata come vigneto di classe 3^a, con una consistenza di a. 5.83, un reddito dominicale di € 4,82 ed un reddito agrario di a. 1,51, in testa all'esecutato "A" per la "... enfiteusi per 2/6 ..." ed agli esecutati "B" e "C", ciascuno per la "... enfiteusi per 1/6 ..."), 1208 (derivante dalla soppressione e variazione della 440, classata come seminativo di classe 3^a, con una consistenza di a. 10.35, un reddito dominicale di € 4,28 ed un reddito agrario di a. 1,34, in testa all'esecutato "A" per la "... enfiteusi per 2/6 ..." ed agli esecutati "B" e "C", ciascuno per la "... enfiteusi per 1/6 ...") e 545 (classata come vigneto di classe 3^a, con una consistenza di a. 7.17, un reddito dominicale di € 5,92 ed un reddito agrario di a. 1,85, in testa all'esecutato "A" per la "... enfiteusi per 2/6 ..." ed agli esecutati "B" e "C", ciascuno per la "... enfiteusi per 1/6 ..."), pervenuti all'esecutato "A", per la quota pari ad 1/3 indiviso, in



forza dell'atto di vendita n. 35710 di rep., stipulato in data 12.12.1963 dal notaio Giovanni Battista Ficani, registrato a Palermo il successivo giorno 27 al n. 9808 e trascritto in data 04.01.1964 ai nn. 389/328 ed agli esecutati "B" e "C", per la quota pari ad 1/6 ciascuno, in forza della successione legittima oggetto della dichiarazione n. 5 volume 20336 trascritta in data 02 aprile 2008 ai nn' 18152/11857 e della dichiarazione integrativa di rettifica n. 30 volume 20375 trascritta in data 03 ottobre 2011 ai nn' 46985/34019; il villino (sulla scorta di documenti acquisiti dalla Comproprietaria, stante il mancato rinvenimento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale) è risultato essere stato realizzato in forza della licenza n. 16 del 03.02.1969 ed oggetto dell'istanza di concessione in sanatoria prot. 1918 del 17.04.1986, perfezionatasi con la concessione in sanatoria n. 115 del 03.09.1992; la destinazione urbanistica attuale dell'annesso terreno è quella risultante dal certificato allegato alla presente;

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.

Il villino staggito è una costruzione in cemento armato che si articola su tre livelli; il piano terra, distribuito in due camere, un ambiente giorno (con la consistenza di due vani) un servizio w.c. bagno e la cucina, servito da una terrazza che lo perimetra; il piano mansarda, nel quale sono ricavati due ambienti ed un servizio w.c. bagno; il piano semicantinato, che ospita il locale tecnologico ed un ampio ambiente destinato a magazzino/sgombero; il lotto di terreno annesso, identificato come al precedente punto, ha un andamento pianeggiante ed un rado impianto arboreo (vi insiste un vecchio manufatto del quale ho previsto la demolizione), il tutto con una superficie commerciale pari a circa mq. 290 di cui, relativamente alla costruzione, quasi mq. 100 coperti al piano terra, quasi mq. 50 relativi alla



superficie ragguagliata del piano mansarda (calcolata con una incidenza del 50% della superficie effettiva di quasi mq 100), quasi mq 30 relativi alla superficie ragguagliata della terrazza che perimetra il piano terra (calcolata con una incidenza del 25% della superficie effettiva di circa mq 115), quasi mq 40 relativi alla superficie ragguagliata piano semicantinato (calcolata con una incidenza del 25% della superficie effettiva di circa mq 150) e circa mq 70 relativi alla superficie ragguagliata del lotto di terreno identificato dalle particelle 299 (graffata alla costruzione), 298, 439, 1208 e 545 (calcolata con una incidenza dell'1% della superficie effettiva di oltre mq 6.800 al netto del sedime della costruzione); il bene staggito è ubicato nella zona suburbana di Monreale, a sud-est della frazione di Pioppo;

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;

Il bene staggito è nella disponibilità della Comproprietaria;

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

Dagli accertamenti condotti non risulta che esistano formalità, vincoli od oneri di tale natura;

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

Dagli accertamenti condotti non risulta che esistano formalità, vincoli od oneri di tale natura;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);



Sulla base delle notizie acquisite, non risulta che per l'immobile sia mai stato predisposto l'attestato di prestazione energetica; nella elaborazione della stima ho tenuto conto dei relativi costi di redazione;

4) *Provveda inoltre l'esperto:*

- *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*

Non risultano dotazioni condominiali, trattandosi di un villino isolato e dell'annesso terreno.

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

Ho proceduto alla stima del valore di mercato del bene sottoposto a pignoramento, sulla scorta dei criteri esposti nell'apposito paragrafo e, cioè, adottando il procedimento sintetico ed assumendo informazioni dagli operatori del mercato immobiliare e dai dati consuntivi pubblicati; il più probabile valore di mercato della quota pari ad 2/3 indivisi del bene staggito è risultato pari a € 85.000,00;

- *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; 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.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c..*

L'immobile, coerentemente al pignoramento, è stato stimato per l'intero e, successivamente, per la quota pari ai 2/3 indivisi di proprietà degli esecutati "A", "B" e "C";



5) *Alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, e un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*

La documentazione fotografica e la planimetria catastale sono allegati alla presente, mentre lo stralcio del foglio di mappa è riportato a pag. 17 della presente;

6) *Acquisisca direttamente, presso i rispettivi uffici 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*

Gli atti di provenienza e la documentazione catastale aggiornata, sono allegati alla presente; la documentazione relativa alla regolarità edilizia non è stata rinvenuta presso gli Uffici comunali.



Scheda descrittiva

Quota pari a 2/3 indivisi di un villino e dell'annesso lotto di terreno ubicati nella zona suburbana di Monreale, a sud-est della frazione di Pioppo, con accesso dalla viabilità ordinaria, identificati catastalmente, nel foglio 53 di Monreale, la costruzione e l'area di pertinenza, dalla particella 299 [classata in categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 2ª, con una consistenza di 13 vani, una superficie catastale di mq. 277 ("... totale escluse aree scoperte: 267 m² ..."), ed una rendita di € 839,24, con indirizzo "... Strada Statale 186 piano T-1-S1 ..."] ed il terreno dalle particelle 298, 439, 1208 (derivante dalla soppressione e variazione della 440) e 545, il tutto con una consistenza commerciale di circa mq. 290: stima del più probabile valore di mercato della quota pari ai 2/3 indivisi, da porre a base d'asta € 85.000,00.

In adempimento all'incarico conferitomi rassegno la presente, della quale fa parte la relazione riepilogativa ed altri 6 fascicoli relativi agli altri singoli lotti, restando a disposizione della S.V. per ogni chiarimento.

Palermo 13 settembre 2021

L'Esperto
(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

