

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

N. 19/2020 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Fabrizio Minutoli

Custode Giudiziario: Avv. Marina Vajana

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà della porzione di una villa bifamiliare sita in Monreale (PA), via Pezzingoli n. 68/B, piano cantinato, piano terra e piano primo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 39, p.lla 1798 sub 2 e sub 4

Arch. Valentina Giardina
Via Sicilia, 12 - 90144 Palermo
E-Mail: archivalegiardina@virgilio.it
PEC: valentina.giardina@archiworldpec.it



INDICE

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	3
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	22
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	35
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	36
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	38
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	49
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	49
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	52
10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	22
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	52
12. Procedere alla valutazione dei beni.....	53
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	57
CONCLUSIONI.....	57
ELENCO ALLEGATI.....	58



PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con decreto del 01.05.2020 il G.E. Dott. Fabrizio Minutoli ha nominato la sottoscritta Arch. Valentina Giardina quale esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da AMCO contro XXXXXXXXX, conferendo l'incarico come specificato nella *Sezione "A"* del superiore decreto.

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 10.12.2019 Rep. n. 725/2019, trascritto il 20.01.2020 ai nn. 2526/1653, è il seguente:

- Immobile facente parte di una villa bifamiliare sito in Monreale (PA), via Pezzingoli n. 68/B, piano cantinato, piano terra e piano primo sottotetto, collegati da una scala interna, distinto al Catasto Fabbricati di Monreale al foglio 39, p.lla 1798 sub 2, cat. A/7 e p.lla 1798 sub 4, cat. C/2.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 05.05.2020, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario nominato, Avv. Marina Vajana, ha proceduto al controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ed al conseguente deposito del modulo di controllo, effettuato in data 03.06.2020, previa acquisizione delle certificazioni anagrafiche della debitrice esecutata.

Stante la sussistenza dei presupposti applicativi della temporanea sospensione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 54 *ter* del D.L. 17.06.2020, modificato e prorogato nel termine di efficacia al 30.06.2021, la data di inizio delle operazioni peritali è stata fissata per il giorno 21.09.2021, alle ore 9.30, previo avviso alla debitrice esecutata con lettera raccomandata A.R. del 13.09.2021 e al creditore procedente a mezzo PEC del 13.09.2021 (Allegato 1).

Acquisita la documentazione catastale relativa all'immobile pignorato (Allegato 2), la sottoscritta, unitamente alla custodia giudiziaria, il giorno 21.09.2021, alle ore 9.30, ha dato avvio alle attività peritali presso l'unità immobiliare sita in Monreale (PA), via Pezzingoli n. 68/B, piano cantinato, piano terra e piano primo (cfr. verbale delle operazioni in Allegato 3).



L'esperto, ai fini dell'espletamento delle attività demandate, ha proceduto agli opportuni accertamenti e verifiche, nonché all'acquisizione della necessaria documentazione allegata alla presente relazione di stima.

In data 17-28.06.2022 la sottoscritta ha richiesto l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in capo alla debitrice esecutata e relative all'immobile pignorato.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 10.12.2019 Rep. n. 725/2019, trascritto il 20.01.2020 ai nn. 2526/1653, risulta essere costituito dal seguente immobile:

- piena proprietà dell'immobile facente parte di una villa bifamiliare sito in Monreale (PA), via Pezzingoli n. 68/B, piano cantinato, piano terra e piano primo sottotetto, distinto al Catasto Fabbricati di Monreale al foglio 39, p.lla 1798 sub 2, cat. A/7 e p.lla 1798 sub 4, cat. C/2.

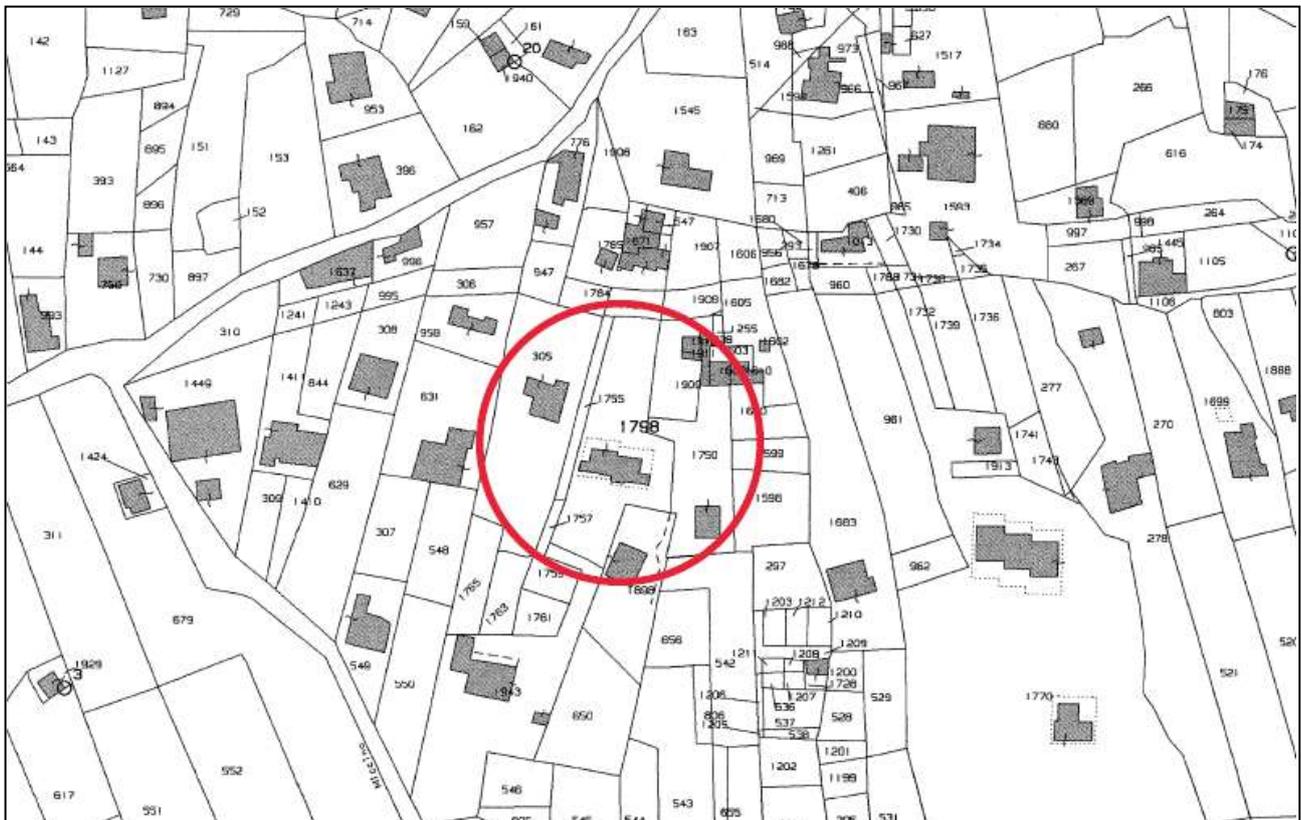
I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della debitrice esecutata, piena proprietaria dell'immobile staggito in forza di atto di compravendita in Notaio Enrica Lupo di Monreale del 15.09.2010 Rep. n. 26178/13349, trascritto in data 16.09.20210 ai nn. 49837/32662.

Si evidenzia la esatta rispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali dell'immobile.





Immagine aerea con l'individuazione dell'immobile pignorato



Estratto del foglio di mappa 39 con l'individuazione dell'immobile pignorato (p.Ila 1798)





Sovrapposizione tra la foto aerea e il foglio di mappa 39

Tenuto conto che il cespite pignorato, ancorché identificato da due diversi subalterni rispettivamente corrispondenti all'immobile sub 2 a destinazione residenziale (cat. A/7) e al sottostante immobile adibito a locale di deposito e servizi sub 4 (cat. C/2), di fatto costituisce un'unica unità abitativa che si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna, e visto anche lo stato attuale dei luoghi meglio descritto nel prosieguo della perizia, la sottoscritta ritiene opportuno, ai fini della vendita, procedere alla formazione di un **lotto unico**, così costituito:

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà della porzione di una villa bifamiliare sita in Monreale (PA), via Pezzingoli n. 68/B, piano cantinato, piano terra e piano primo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 39, p.lla 1798 sub 2, cat. A/7 e p.lla 1798 sub 4, cat. C/2.

Confini

- NORD: area comune p.lla 1798 sub 1
- EST: p.lla 1909, p.lla 1750, p.lla 1898



- SUD: p.lla 1943
- OVEST: unità immobiliare p.lla 1798 subalterni 3-5 e ingresso pedonale comune p.lla 1798 sub 1.

Dati di identificazione catastale

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 39, p.lla 1798 sub 2, cat. A/7 e p.lla 1798 sub 4, cat. C/2.

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

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà della porzione di una villa bifamiliare sita in Monreale (PA), via Pezzingoli n. 68/B, piano cantinato, piano terra e piano primo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 39, p.lla 1798 sub 2, cat. A/7 e p.lla 1798 sub 4, cat. C/2.

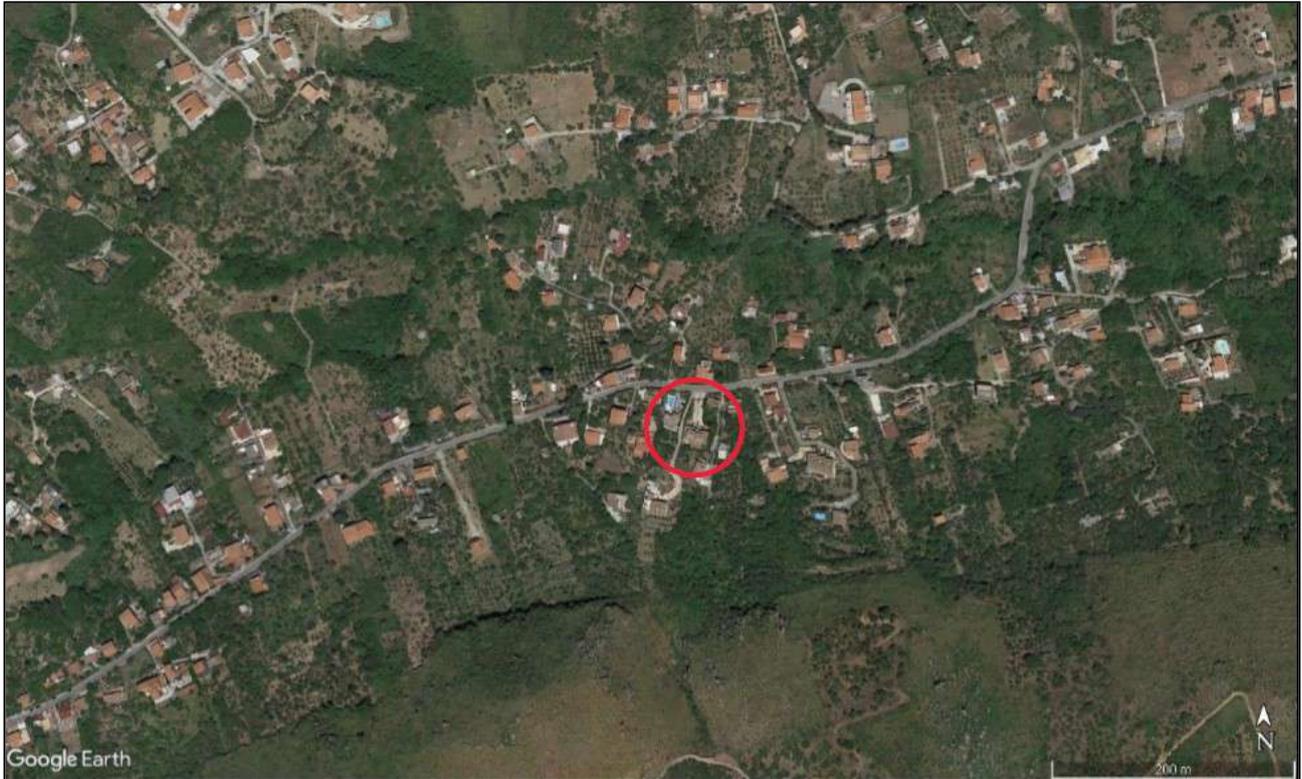
Descrizione del lotto

L'immobile in oggetto, corrispondente alla porzione di una villa bifamiliare, consiste in un fabbricato a destinazione residenziale con corte esclusiva ubicato nel territorio del Comune di Monreale, in zona suburbana connotata da insediamenti abitativi di tipo estensivo con tipologia edilizia prevalente a ville e villini. La zona è servita dalla SP 68 bis – Strada provinciale di Pezzingoli e risulta dotata di opere di urbanizzazione primaria (v. inquadramento fotografico della zona in Allegato 4).

Alla proprietà si accede da un'area comune identificata dalla p.lla 1798 sub 1, ubicata in adiacenza alla strada provinciale di Pezzingoli, denominata anche via Pezzingoli (foto 1-2 in Allegato 5), sia tramite un cancello carraio a doppio battente in ferro battuto con apertura automatizzata contraddistinto dal numero civico 68/B (foto 3), sia attraverso un ingresso pedonale chiuso da un cancello in ferro battuto ad un'anta (foto 4-5).

Il bene oggetto di stima corrisponde ad un lotto di forma allungata orientato in direzione nord-sud, di superficie complessiva pari a circa mq 685,00, comprendente l'anzidetto fabbricato residenziale, aree scoperte, spazi porticati, tettoie e aree a verde (v. planimetria in Allegato 6).





Inquadramento fotografico generale della zona



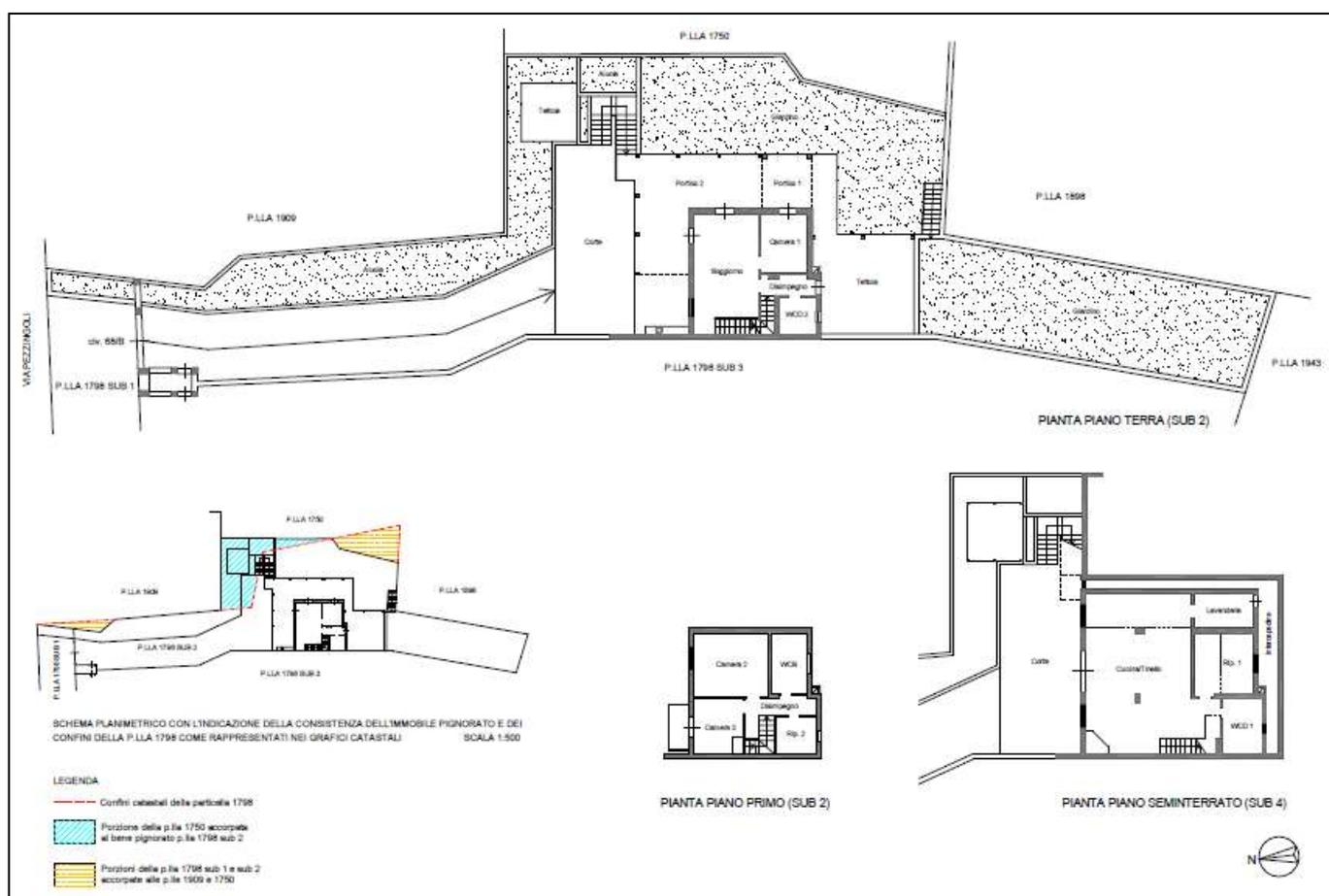
Vedute dell'accesso alla proprietà dall'area comune sub 1 e del cancello d'ingresso civico 68/B

La proprietà, delimitata lungo i suoi confini da muretti e muri di contenimento sormontati da ringhiera o rete metallica, è connotata da una giacitura declive e si articola su più livelli.

La parte nord, a cui si accede dal civico 68/B di via Pezzingoli, presenta una rampa in battuto di cemento, affiancata da un'aiuola (foto 6-7-8), che conduce alla corte antistante all'edificio alla quota del piano seminterrato (foto 9-10). Dalla corte anzidetta, comprendente anche una



tettoia in legno, ha inizio la scala esterna in c.a. di collegamento con il piano terra dell'abitazione (foto 11-12-13). La parte centrale del lotto, presso cui insiste il fabbricato residenziale, è posta ad una quota di circa +2,90 metri rispetto alla precedente e presenta superfici coperte da portici e tettoie, che circondano su tre lati l'edificio, nonché un'area adibita a giardino variamente piantumata con essenze ornamentali (14-15-16-17), da cui ha inizio una scala esterna che conduce alla parte sud della proprietà, quest'ultima costituita da una striscia di terreno, per lo più incolto, con alcuni alberi da frutto (foto 19-20).



Planimetria generale del lotto e schema planimetrico con l'indicazione delle particelle catastali in cui ricade l'immobile pignorato

Si evidenzia che i confini della particella 1798, come riscontrato all'esito degli accertamenti eseguiti, non risultano pienamente corrispondenti con quelli rappresentati nel foglio di mappa 39. Invero, si rileva che l'immobile staggito p.lla 1798 sub 2 comprende una parte della contigua particella 1750 e che due porzioni del mappale 1798 risultano, invece, accorpate alle



proprietà limitrofe identificate dalle particelle 1909 e 1750 (cfr. Allegati 2, 6 e 7).

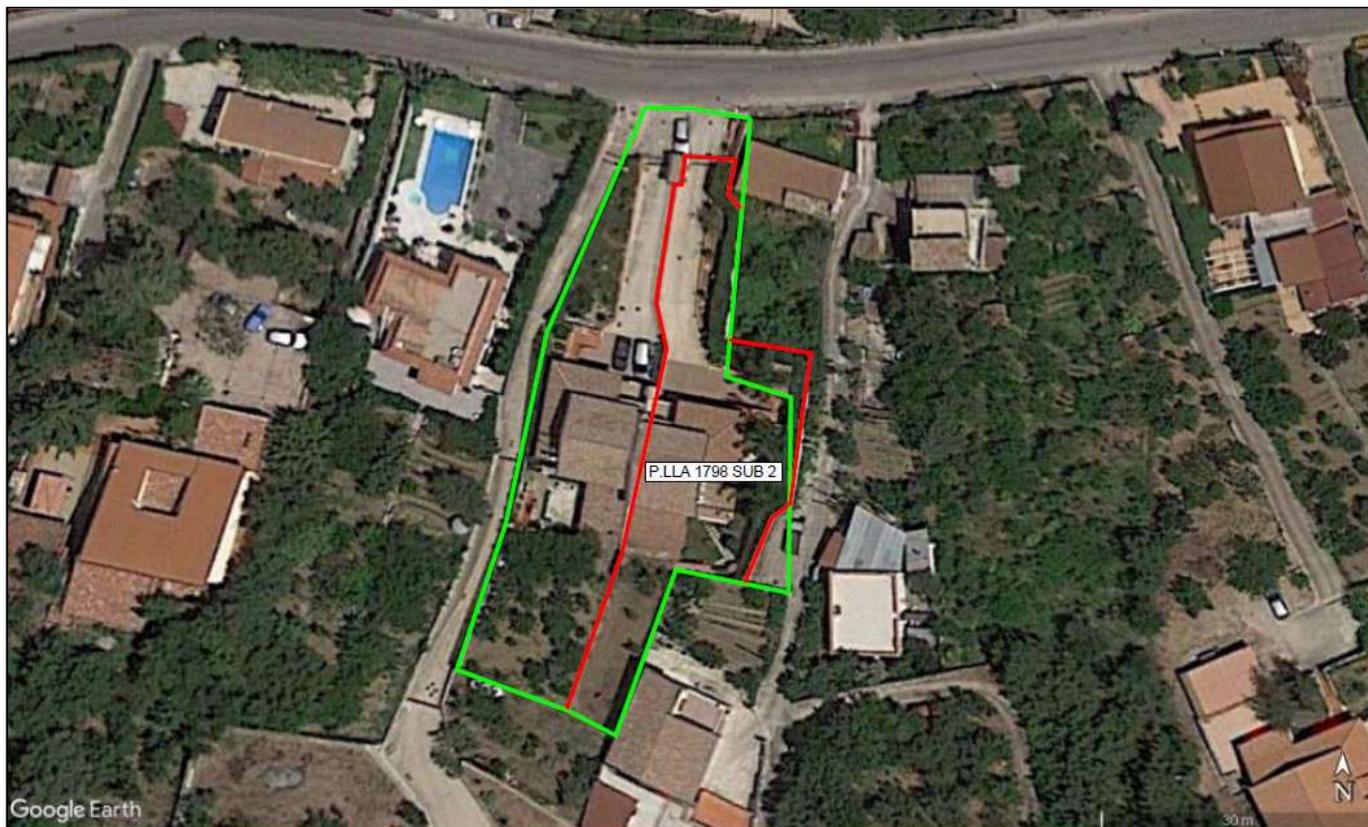


Foto aerea tratta da Google Earth con l'indicazione, in verde, dei confini del mappale 1798 come riportato nel foglio di mappa 39 e, in rosso, dei confini effettivi dell'immobile pignorato p.lla 1798 sub 2

La **corte esclusiva** (p.la 1798 sub 2) si articola in superfici pavimentate con piastrelle di ceramica monocottura per esterni nelle zone attigue al fabbricato residenziale e in aree a verde. Le scale di collegamento tra le varie quote hanno pedate rifinite con mattoni di cotto, i muri e i muretti hanno copertine in cotto e sono rivestiti, in tutto o in parte, in pietra naturale. L'area cortiliva è dotata di un sistema di illuminazione con lampioncini fissati al suolo o collocati sulle facciate dell'edificio ed è provvista di impianto idrico con più punti di erogazione costituiti da rubinetti.

La **tettoia** ubicata presso la parte nord del lotto, del tipo inclinato ad uno spiovente, poggia su montanti in legno, è realizzata con travi e tavolato di legno e rivestita con manto di tegole portoghesi. La superficie coperta dalla suddetta struttura, pari a mq 11,60, reca una pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura per esterni (foto 21).





Rampa di accesso



Corte lato nord



Tettoia presso la corte lato nord



Scala di accesso al piano terra



Giardino e scala di accesso al terreno lato sud



Terreno lato sud



Il **fabbricato residenziale**, composto da piano seminterrato e due piani fuori terra collegati da una scala interna, è realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai misti in latero-cemento, di cui quello di copertura del tipo a due falde inclinate rivestite con manto di tegole portoghesi, e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di realizzazione (foto 22-23-24).

Le murature e le tramezzature sono realizzate con blocchi di cemento pomice, i prospetti sono rifiniti con intonaco tipo Li Vigni a tinta chiara e presentano zoccoli e cantonali di rivestimento in gres effetto pietra. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche è realizzato con pluviali e grondaie in rame, i parapetti del terrazzo porticato del piano terra, delle scale esterne e del balcone del piano primo sono costituiti da ringhiere in ferro battuto. L'immobile è connotato da un ottimo stato manutentivo e le finiture esterne risultano complessivamente di buon livello qualitativo.



Fabbricato residenziale: vista del prospetto nord

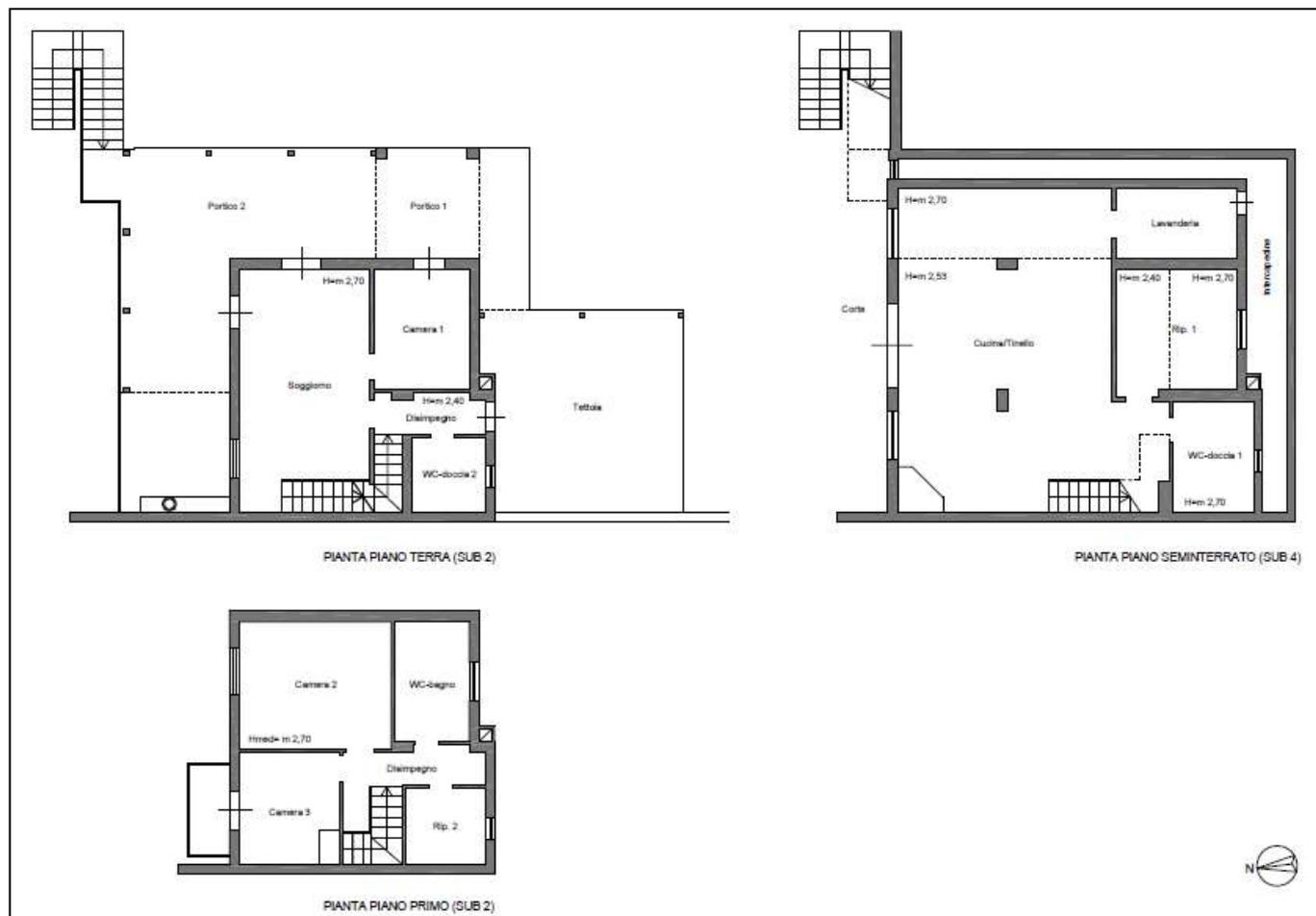




Fabbricato residenziale: vista del prospetto sud

Il fabbricato in argomento, originariamente consistente in una unità immobiliare destinata a locale di deposito e servizi sita al piano seminterrato (sub 4) e una unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano terra e al piano primo con area scoperta pertinenziale (sub 2), di fatto corrisponde ad un unico appartamento che si articola su tre livelli collegati da una scala interna (v. planimetria dello stato di fatto in Allegato 6). L'unità abitativa è accessibile sia alla quota del piano seminterrato tramite un'apertura ubicata sulla facciata nord (foto 25-26), sia al livello del piano terra mediante un portoncino sito sul fronte sud (foto 27) e attraverso le porte finestre dei fronti nord ed est prospettanti sul portico (foto 15-28).





Planimetria dello stato di fatto dell'immobile: piano seminterrato, piano terra, piano primo

Il piano seminterrato, dotato di una facciata interamente fuori terra che prospetta sull'area cortiliva, è costituito da un grande ambiente adibito a cucina e tinello (foto 29-30-31) – dal quale ha inizio la scala di collegamento con il piano terra dell'abitazione (foto 32-33) –, servizio igienico completo di doccia, lavabo, vaso e bidet (foto 44-45), ripostiglio (foto 35) e vano lavanderia (foto 36-37), quest'ultimo comunicante tramite una porta con l'intercapedine ventilata realizzata tra il terrapieno e le pareti interrato dell'edificio (foto 38-39).

L'altezza utile interna del piano seminterrato, pari a m 2,70, si riduce a m 2,53 nella cucina/tinello e a m 2,40 in corrispondenza di una parte del ripostiglio per la presenza di controsoffitti in cartongesso.





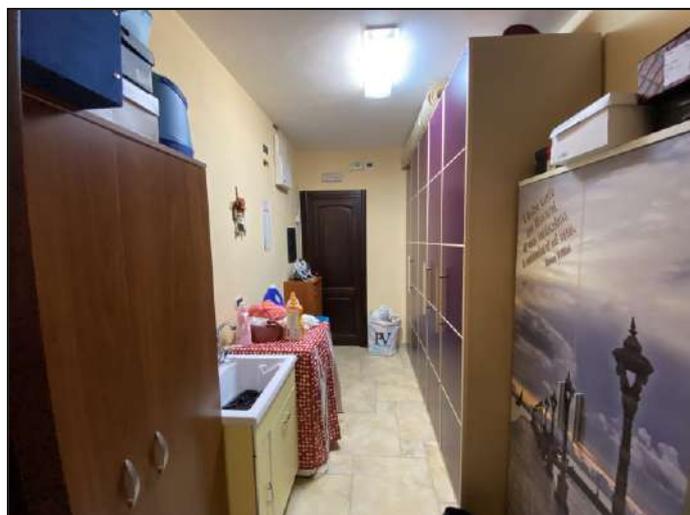
Piano seminterrato: vedute dell'ambiente adibito a cucina e tinello



Piano seminterrato: scala di collegamento con il piano terra e WC-doccia



Piano seminterrato: ripostiglio



Piano seminterrato: lavanderia



Il piano terra dell'edificio, raggiungibile sia tramite la scala esterna (foto 12), sia mediante la summenzionata scala interna con inizio dal piano seminterrato (foto 40-41), è composto da soggiorno (foto 42-43), una camera (foto 44), servizio igienico con doccia, lavabo, vaso e bidet (foto 45) e disimpegno (foto 46-47). L'altezza utile degli ambienti del piano terra è pari a m 2,70, ad eccezione del disimpegno che, essendo dotato di un controsoffitto in cartongesso, ha un'altezza di m 2,40. A questo livello sono, altresì, presenti i seguenti spazi accessori:

- terrazzo scoperto e portico situati in corrispondenza dei fronti nord ed est del fabbricato. Il portico risulta coperto in parte da una struttura con pilastri in c.a. e soletta latero-cementizia inclinata ad uno spiovente (foto 14-48) e in parte da una tettoia in legno ad uno spiovente sostenuta da montanti in legno e provvista di copertura realizzata con travi e tavolato poggiante su correnti lignee imbullonate alle facciate dell'edificio (foto 49-50-51). Le coperture del portico recano un manto di finitura in tegole portoghesi, la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica monocottura;
- spazio esterno ubicato in adiacenza al fronte sud del fabbricato, attrezzato con piano lavoro in muratura completo di punto acqua e lavello, coperto da una tettoia in legno ad uno spiovente realizzata con travi e tavolato, sostenuta da montanti di legno e poggiante su correnti lignee imbullonate alla facciata sud dell'edificio e al muro di confine lato ovest (foto 52-53-54). La tettoia, con manto di finitura in tegole portoghesi, copre una superficie di circa mq 35,00 pavimentata con piastrelle di ceramica monocottura.



Piano terra: soggiorno

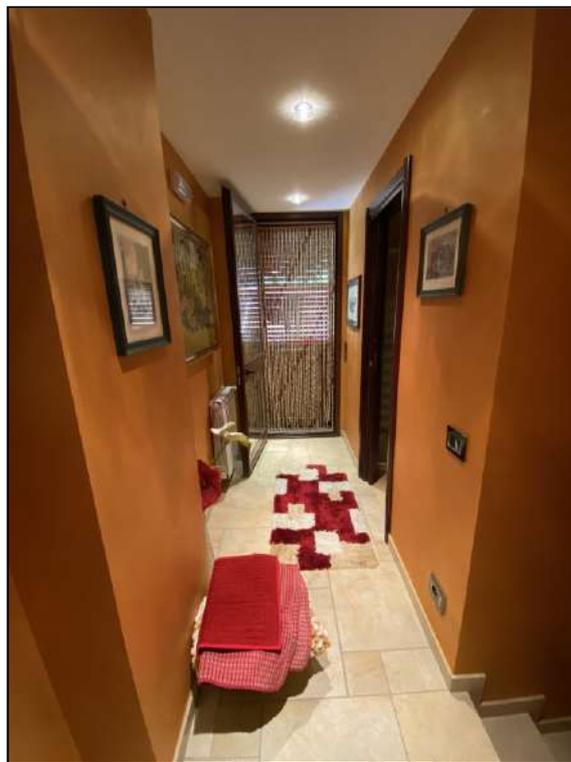


Piano terra: camera 1





Piano terra: WC-doccia



Piano terra: disimpegno



Piano terra: portico



Piano terra: spazio esterno e tettoia lato sud

Il piano primo del fabbricato, a cui si accede dalla scala con inizio dal soggiorno sito al piano sottostante (foto 55-56), è costituito da due camere (foto 57-58), servizio igienico completo di vasca, lavabo, vaso e bidet (foto 59), ripostiglio (foto 60) e disimpegno (foto 61-62). Data la presenza della copertura inclinata, a questo livello si ha un'altezza di gronda pari a circa m



2,10 e un'altezza del colmo pari a m. 3,30 e, pertanto, l'altezza utile media degli ambienti risulta pari a m 2,70.

Al piano primo è, inoltre, presente un balcone in aggetto ubicato in corrispondenza del prospetto nord, con accesso dalla camera 3 (foto 63).



Vista della scala tra piano terra e piano primo



Piano primo: camera 2



Piano primo: camera 3



Piano primo: WC-bagno





Piano primo: ripostiglio



Piano primo: disimpegno

La pavimentazione dell'unità abitativa è interamente realizzata con piastrelle di gres porcellanato, la scala interna è rivestita con lastre di travertino e delimitata da ringhiere in ferro battuto. Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura, i servizi igienici hanno pareti rivestite con piastrelle di gres e di ceramica.

Le aperture esterne recano infissi in alluminio verniciato con trattamento di superficie effetto legno e vetrificata, completi di persiane, le porte interne, quasi tutte del tipo scorrevole a scomparsa, sono in legno massello.

Tutti gli ambienti dell'abitazione, a meno dei vani di servizio del piano seminterrato contigui all'intercapedine, godono di aerazione e illuminazione dirette.

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto è connotata nel complesso da ottime condizioni d'uso e di manutenzione e da finiture, sia interne sia esterne, di buon livello qualitativo. Si evidenzia, unicamente, una situazione di degrado a carico della scala esterna che collega il piano seminterrato con il piano terra, consistente nel cedimento del pianerottolo di arrivo nel punto di ancoraggio con il solaio del piano terra, con presenza di lesioni



intradossali accompagnate da distacco e sollevamento della pavimentazione. Si rileva, tuttavia, l'esecuzione di un intervento provvisorio di consolidamento consistente nella collocazione di due mensole in ferro al di sotto del pianerottolo suddetto (foto 64-65-66-67).

Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica costituita da tre serbatoi in polietilene, con capacità di 1000 litri ciascuno, alloggiati nell'intercapedine del piano seminterrato (v. foto 38). La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia alimentata a gas metano.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue costituito da rete interna sottotraccia collegata alla fossa settica a tenuta stagna (tipo Imhoff), da condotta di efflusso e da pozzo assorbente a dispersione per sub-irrigazione, provvisto di autorizzazione allo scarico n. 67/C del 30.03.2011 (Allegato 8).
- Impianto di smaltimento delle acque piovane costituito da un sistema di grondaie e discendenti con dispersione naturale nel terreno circostante.
- Impianto elettrico con circuiti di distribuzione sottotraccia e con quadri elettrici ad ogni piano per la protezione ed il sezionamento delle linee di partenza e degli utilizzatori finali, provvisto di dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 (Allegato 9).
- Impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia a gas metano e da termocamino dotato di cappa e canna fumaria, con radiatori in alluminio. L'impianto a gas metano risulta provvisto di dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 (Allegato 10).
- Climatizzazione con n. 4 condizionatori tipo monosplit a pompa di calore.
- Impianto antifurto con sensori perimetrali e interni all'abitazione.
- Impianti videocitofonico, televisivo e telefonico.

Attestato di prestazione energetica – Per quanto riportato nel titolo di acquisto, l'immobile risulta provvisto di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) del 20.07.2010, ricevuto dalla debitrice eseguita all'epoca del trasferimento del bene. Nel merito si precisa che gli



ACE, al pari degli APE, mantengono la propria validità per dieci anni a partire dalla data del rilascio, a meno di eventuali interventi di ristrutturazione che modifichino la prestazione energetica dell'immobile, degli impianti in esso installati o degli involucri (murature e/o infissi). Considerato che sono trascorsi più di dieci anni dal rilascio dell'ACE, l'unità immobiliare risulta in atto priva di certificazione energetica in corso di validità e la spesa da sostenere per il conseguimento dell'Attestato di Prestazione Energetica si stima in Euro 300,00.

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà della quota di 1/2 della corte comune di accesso e dell'ingresso pedonale identificati dalla p.lla 1798 sub 1.

Consistenza dell'immobile – L'unità immobiliare presenta uno stato di fatto non conforme di cui si tratterà specificatamente nel prosieguo della relazione. Fatte salve le difformità suscettibili di regolarizzazione, per il computo delle superfici e, ovviamente, ai fini della stima, si terrà conto della configurazione dell'immobile a seguito delle opere di ripristino dello stato conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati.

La determinazione della consistenza dell'unità immobiliare è stata effettuata mediante procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale derivata dal rilievo eseguito sui luoghi.

La superficie coperta lorda, comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità immobiliare, risulta la seguente:

SUPERFICIE LORDA	
Superficie totale lotto	mq 685,00
Superficie coperta lorda (PS1+PT+P1°)	mq 247,00
Superficie portico 1	mq 9,90
Superficie portico 2	mq 37,60
Superficie terrazzo scoperto	mq 10,30
Superficie balcone	mq 3,40
Superficie area scoperta (corte)	mq 567,00



La superficie netta calpestabile, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

Piano	Vano	Sup. (mq)	Esposizione	Portici e terrazzo (mq)	Balcone (mq)	Corte (mq)
Piano seminterrato	Cucina/Tinello	62,77	Nord			
	WC-doccia	7,80	Interna			
	Ripostiglio	13,02	Interna			
	Lavanderia	7,41	Interna			
Piano terra	Soggiorno	25,12	Nord/Est	57,80		567,00
	Camera 1	9,97	Est			
	WC-doccia	4,73	Sud			
	Disimpegno	3,84	Sud			
Piano primo	Camera 2	16,81	Nord		3,40	
	Camera 3	9,13	Nord			
	WC-bagno	7,81	Sud			
	Ripostiglio	5,26	Sud			
	Disimpegno	5,60	Interna			
TOTALE		179,27		57,80	3,40	567,00

Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell’immobile – misurata al lordo della muratura d’ambito e della tramezzatura interna – e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente ragguagliate secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, Allegato C, ossia:

$$S_C = S_L + x S_1 + y S_2 + \dots + z S_3$$

dove

S_C = superficie commerciale

S_L = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguaglio pertinenze esclusive

S_1, S_2, S_3 = superfici pertinenze esclusive



Relativamente alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile in oggetto si precisa quanto segue:

- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con aree condominiali;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali, in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata (mq)
Superficie coperta lorda	247,00	1,00	247,00
Superficie portici e terrazzo	57,80	0,30 fino a mq 25	7,50
		0,10 superficie eccedente	3,28
Superficie balcone	3,40	0,30	1,02
Superficie corte	567,00	0,10 fino a s.c.l.	24,70
		0,02 superficie eccedente	6,40
Totale superficie commerciale			290,00

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Monreale come di seguito riportato.

▪ UNITÀ IMMOBILIARE SUB 2

L'immobile risulta così identificato (cfr. documentazione catastale in Allegato 2):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	39	1798	2	A/7	3	6 vani	Totale: 126 mq Totale escluse aree scoperte: 111 mq	Euro 464,81

Via Pezzingoli n. 68/B, piano T-1

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni correlati: Foglio 39, Particella 1798



e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Cronistoria dati catastali – Risultano le seguenti variazioni catastali:

- foglio 39, p.lla 1798 sub 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita Euro 464,81 (Dati derivanti da: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 46518.1/2011 del 09.07.2011 prot. n. PA0337188 in atti dal 09.07.2011).
- foglio 39, p.lla 1798 sub 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita Euro 464,81 (Dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 4862.1/2010 del 09.07.2010 prot. n. PA0365128 in atti dal 09.07.2010).

Intestati – La storia degli intestati è la seguente:

- dal 15.09.2010, XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (Derivante da Atto di vendita del 15.09.2010 Rep. n. 26178 in Notaio Enrica Lupo, n. 32662.1/2010 in atti dal 16.09.2010)
- dal 09.07.2010, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 fino al 15.09.2010 (Derivante da Costituzione n. 4862.1/2010 del 09.07.2010 prot. n. PA0365128 in atti dal 09.07.2010)

▪ **UNITÀ IMMOBILIARE SUB 4**

L'immobile risulta così identificato (cfr. documentazione catastale in Allegato 2):

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	39	1798	4	C/2	8	90 mq	Totale: 109 mq	Euro 227,76

Via Pezzingoli n. 68/B, piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni correlati: Foglio 39, Particella 1798

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Cronistoria dati catastali – Risultano le seguenti variazioni catastali:

- foglio 39, p.lla 1798 sub 4, categoria C/2, classe 8, consistenza 90 mq, rendita Euro



227,76 (Dati derivanti da: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 46518.1/2011 del 09.07.2011 prot. n. PA0337188 in atti dal 09.07.2011).

- foglio 39, p.lla 1798 sub 4, categoria C/2, classe 83, consistenza 90 mq, rendita Euro 227,76 (Dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 4862.1/2010 del 09.07.2010 prot. n. PA0365128 in atti dal 09.07.2010).

Intestati – La storia degli intestati è la seguente:

- dal 15.09.2010, XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (Derivante da Atto di vendita del 15.09.2010 Rep. n. 26178 in Notaio Enrica Lupo, n. 32662.1/2010 in atti dal 16.09.2010)
- dal 09.07.2010, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 fino al 15.09.2010 (Derivante da Costituzione n. 4862.1/2010 del 09.07.2010 prot. n. PA0365128 in atti dal 09.07.2010)

La particella che comprende l'immobile pignorato è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Monreale come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 2).

N.	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)		Reddito	
					ha	are ca	Dominicale	Agrario
1	39	1798		ENTE URBANO	13	94		

Dati derivanti da: Tipo mappale n. 276829.1/2010 del 20.05.2010 prot. n. PA0276829 in atti dal 20.05.2010 presentato il 19.05.2010.

Mappali Fabbricati correlati: (Sez. Urb.) Foglio 39, Particella 1798

Cronistoria dati catastali – Risultano le seguenti variazioni catastali:

- Foglio 39, p.lla 1798, qualità LIMONETO, classe 5, superficie are 13 ca 94, reddito dominicale Euro 21,60, reddito agrario Euro 12,96 (Dati derivanti da: Tabella di variazione n. 276829.1/2010 del 20.05.2010 prot. n. PA0276829 in atti dal 20.05.2010, presentato il 19.05.2010).

Annotazioni: comprende le particelle 1796, 1756

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 39 p.lle 1796-1756**



La storia degli intestati dal 20.05.2010 è la seguente:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 fino al 20.05.2010 (Derivante da Variazione n. 276829.1/2010 del 20.05.2010 prot. n. PA0276829 in atti dal 20.05.2010, presentato il 19.05.2010)

L'immobile **p.lla 1798** deriva dalla soppressione dei seguenti immobili:

- **Foglio 39, p.lla 1796**, qualità SOPPRESSO, reddito dominicale Euro 0,00, reddito agrario Euro 0,00 (Dati derivanti da: Tabella di variazione n. 276829.1/2010 del 20.05.2010 prot. n. PA0276829 in atti dal 20.05.2010 presentato il 19.05.2010)

Annotazioni: soppressa e unita alla p.lla 1798

La situazione dell'immobile dal 20.05.2010 è la seguente:

- Foglio 39, p.lla 1796, qualità LIMONETO, classe 5, superficie are 02 ca 80, reddito dominicale Euro 4,34, reddito agrario Euro 2,60 (Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO n. 276829.1/2010 del 20.05.2010 prot. n. PA0276829 in atti dal 20.05.2010, presentato il 19.05.2010).

Nella variazione è stato soppresso l'immobile **foglio 39 p.lla 1758** ed è stato variato l'immobile **foglio 39 p.lla 1797**.

La storia degli intestati dal 20.05.2010 è la seguente:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 fino al 20.05.2010 (Derivante da FRAZIONAMENTO n. 276829.1/2010 del 20.05.2010 prot. n. PA0276829 in atti dal 20.05.2010, presentato il 19.05.2010)

L'immobile che ha originato il precedente dal 19.06.2008 è quello di seguito indicato:

- **Foglio 39, p.lla 1758**, qualità LIMONETO, classe 5, superficie are 03 ca 41, reddito dominicale Euro 5,28, reddito agrario Euro 3,17 (Dati derivanti da: Tabella di variazione n. 269461.1/2008 del 19.06.2008 prot. n. PA0269461 in atti dal 19.06.2008).

Annotazioni: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M.F. n. 701/94

Sono inoltre stati variati i seguenti immobili: **foglio 39 p.lla 1753-1754-1755-1756-1757-1761-1762**.

La situazione dell'immobile dal 19.06.2008 è la seguente:



dominicale Euro 6,09, reddito agrario Euro 3,65 (Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08.03.1988).

La storia degli intestati è la seguente:

- relativa ad atto del 14.07.1983 (antecedente all'impianto meccanografico), MENSA ARCIVESCOVILE DI PALERMO, diritto del concedente fino al 19.06.2008, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, livellario fino al 19.06.2008 (Derivante da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 14.07.1983, Voltura in atti dal 19.03.1991, Volume 3100 n. 24 del 09.01.1984)
 - dall'impianto meccanografico dell'08.03.1988, MENSA ARCIVESCOVILE DI PALERMO, diritto del concedente fino al 14.07.1983, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, livellario fino al 14.07.1983 (Derivante da impianto meccanografico dell'08.03.1988).
- **Foglio 39, p.lla 1756**, qualità SOPPRESSO, reddito dominicale Euro 0,00, reddito agrario Euro 0,00 (Dati derivanti da: Tabella di variazione n. 276829.1/2010 del 20.05.2010 prot. n. PA0276829 in atti dal 20.05.2010, presentato il 19.05.2010)
- Annotazioni: soppressa e unita alla p.lla 1798; atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M.F. n. 701/94

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: **foglio 39 p.lle 1796-1798**

La situazione dell'immobile dal 19.06.2008 è la seguente:

- Foglio 39, p.lla 1756, qualità LIMONETO, classe 5, superficie are 11 ca 14, reddito dominicale Euro 17,26, reddito agrario Euro 10,36 (Dati derivanti da: Tabella di variazione n. 269461.1/2008 del 19.06.2008 prot. n. PA0269461 in atti dal 19.06.2008).

Annotazioni: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M.F. n. 701/94

Sono inoltre stati variati i seguenti immobili: **foglio 39 p.lle 1753-1754-1755-1757-1758-1761-1762.**

La situazione dell'immobile dal 19.06.2008 è la seguente:

- Foglio 39, p.lla 1756, qualità LIMONETO, classe 5, superficie are 11 ca 14, reddito dominicale Euro 20,14, reddito agrario Euro 11,51 (Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO n. 269461.1/2008 del 19.06.2008 prot. n. PA0269461 in atti dal



168.1/1982 del 01.12.2003 prot. n. PA0555516 in atti dal 01.12.2003).

Annotazioni: divisione nei nn. 541-1671

Sono inoltre stati variati i seguenti immobili: **foglio 39 p.lla 1671**

La situazione dell'immobile dal 19.03.1991 è la seguente:

- Foglio 39, p.lla 541, qualità LIMONETO, classe 4, superficie are 16 ca 42, reddito dominicale Euro 29,68, reddito agrario Euro 16,96 (Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO n. 20982 in atti dal 19.03.1991).

Sono inoltre stati variati i seguenti immobili: **foglio 39 p.lle 1222-1223-1224.**

La situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico è la seguente:

- Foglio 39, p.lla 541, qualità U, classe 5, superficie are 17 ca 50 (Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08.03.1988).

La storia degli intestati è la seguente:

- relativa ad atto del 22.02.1985 (antecedente all'impianto meccanografico), AMMINISTRAZIONE FONDO PER IL CULTO DI MONREALE, diritto del concedente fino al 19.06.2008, XX, diritto del concedente fino al 19.06.2008, MENSA ARCIVESCOVILE DI MONREALE, diritto del concedente fino al 19.06.2008, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, livellario fino al 19.06.2008 (Derivante da Atto pubblico del 22.02.1985 Rep. n. 7066 in Notaio Morici, n. 2679.1/21986, voltura in atti dal 17.01.1995, n. 6460 del 12.03.1985)
- dall'impianto meccanografico dell'08.03.1988, AMMINISTRAZIONE FONDO PER IL CULTO, diritto del concedente fino al 22.02.1985, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, diritto del concedente fino al 22.02.1985, MENSA ARCIVESCOVILE DI MONREALE, diritto del concedente fino al 22.02.1985, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, livellario fino al 22.02.1985 (Derivante da impianto meccanografico dell'08.03.1988).

Rispondenza formale dei dati – I dati catastali risultano formalmente coerenti con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza.

Si segnala che, sebbene l'immobile staggito risulti oggettivamente e univocamente identificato attraverso l'indicazione di dati catastali corretti, si rileva una condizione di



sconfinamento reciproco tra la p.lla 1798 sub 2 (bene pignorato) e le contigue p.lle 1909 e 1750, in ordine alla quale l'esperto ha opportunamente riferito al G.E. con relazione depositata in data 09.11.2021. Il G.E., con provvedimento del 05.04.2022, ritenuta la necessità che l'esperto descriva e stimi il cespite pignorato nello stato di fatto in cui si trova, fornendo, ai fini della futura vendita forzata, chiare e dettagliate informazioni in merito alle difformità riscontrate, ai rimedi esperibili per la regolarizzazione catastale e ai relativi costi, detraendo detti costi dal prezzo di stima, ha disposto la prosecuzione delle attività peritali.

Variazioni – Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

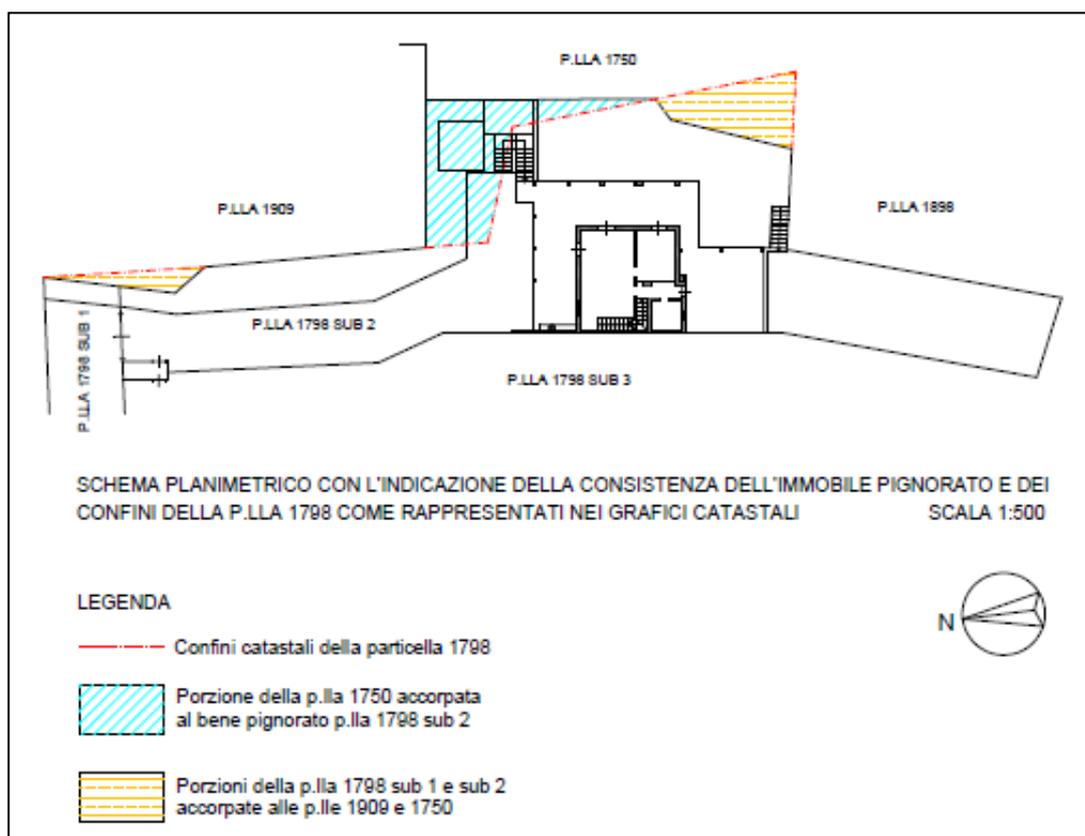
Come in precedenza riferito, i confini del lotto identificato dalla particella 1798 subalterno 2 non risultano pienamente corrispondenti con quelli rappresentati nel foglio di mappa 39. Invero, dal confronto tra i dati dimensionali discendenti dagli accertamenti tecnici eseguiti, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico, nonché l'estratto del foglio di mappa 39, si rileva che la corte di pertinenza dell'immobile pignorato p.lla 1798 sub 2 comprende, di fatto, parte della contigua particella 1750 e che due porzioni della medesima p.lla 1798 risultano invece accorpate alle proprietà limitrofe identificate dai mappali 1909 e 1750 (cfr. Allegati 2, 6 e 7). Nel merito si precisa quanto segue:

- l'immobile pignorato p.lla 1798 sub 2 sconfinava sulla contigua p.lla 1750 per una porzione di estensione pari a circa mq 68,00;
- la suddetta p.lla 1750 comprende, a sua volta, una porzione del bene pignorato p.lla 1798 sub 2 di estensione pari a circa mq 33,00;
- un'altra porzione del lotto pignorato p.lla 1798 sub 2, di superficie pari a circa mq 7,30, risulta unita alla confinante p.lla 1909;
- anche una parte dell'area scoperta comune p.lla 1798 sub 1, di estensione pari a circa mq 2,70, risulta unita alla contigua p.lla 1909. Si evidenzia che l'area scoperta p.lla 1798 sub 1, censita quale bene comune, è in comproprietà con la porzione di villa bifamiliare



identificata dalla p.lla 1798 sub 3 e sub 5, adiacente all'immobile pignorato;

- le anzidette particelle 1909 e 1750, confinanti con l'immobile staggito, sono intestate a terzi proprietari, come accertato sulla base delle visure catastali all'uopo acquisite (Allegato 11).



Schema planimetrico con l'indicazione della diversa consistenza dell'immobile pignorato rispetto alla particella 1798 come rappresentata nei grafici catastali (planimetria, estratto di mappa, elaborato planimetrico)

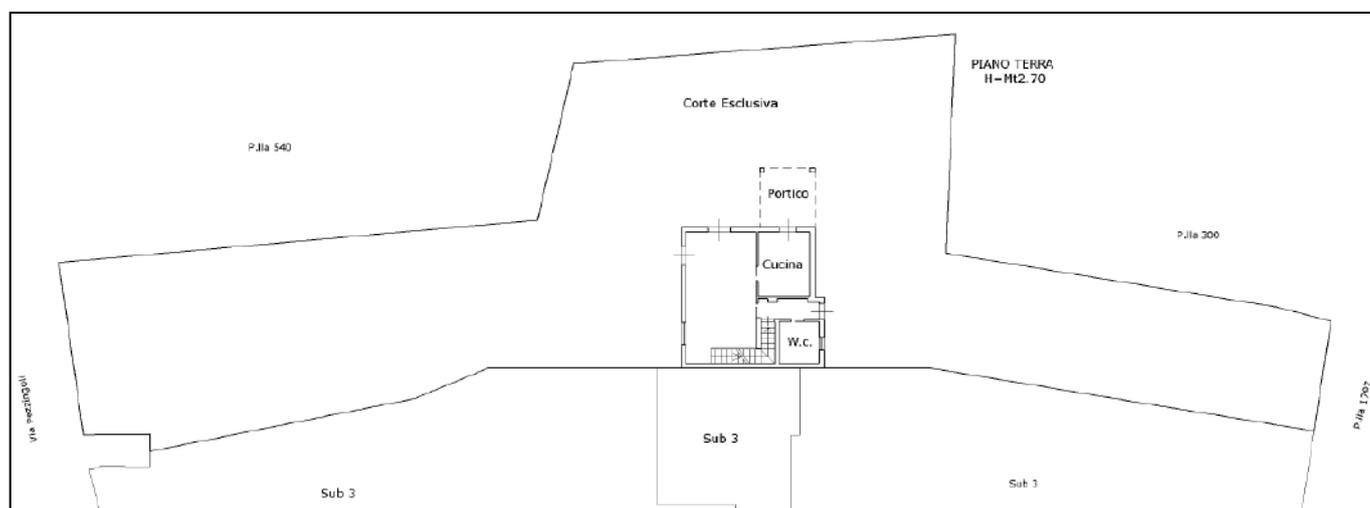
Inoltre, l'immobile pignorato presenta le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale acquisita (cfr. Allegati 2, 6 e 12):

1. modifica della destinazione dell'originario locale di deposito del piano seminterrato, trasformato oggi nella cucina e nel tinello dell'abitazione;
2. presenza di due finestre in corrispondenza del prospetto nord dell'edificio al livello del piano seminterrato;
3. presenza di un'apertura per l'aerazione dell'indiana sulla facciata nord dell'edificio al

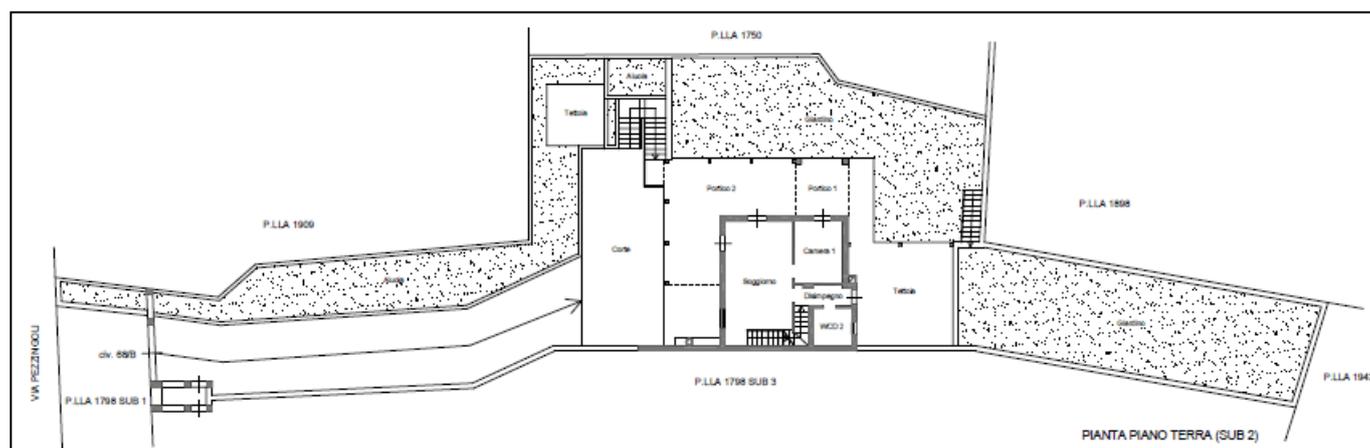


livello del piano seminterrato;

4. presenza di un portico in aderenza ai fronti nord ed est del fabbricato, contiguo a quello preesistente in c.a;
5. presenza di una tettoia in corrispondenza della corte lato nord alla quota del piano seminterrato;
6. presenza di una tettoia a copertura dello spazio esterno ubicato in adiacenza al fronte sud del fabbricato alla quota del piano terra;
7. modifica della destinazione dell'originario vano cucina del piano terra, trasformato oggi in camera.

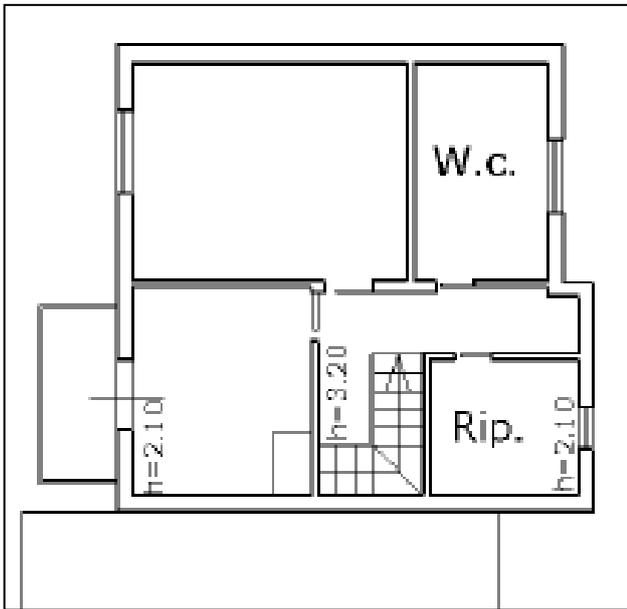


Immobile sub 2: planimetria catastale piano terra e corte esclusiva

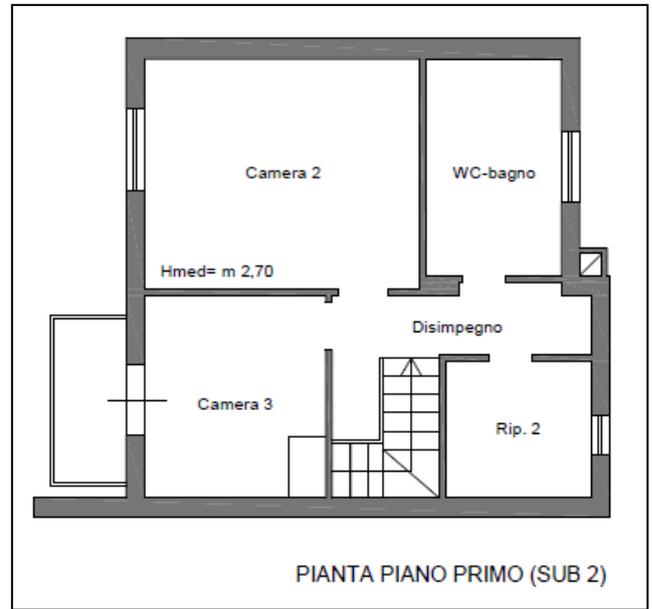


Immobile sub 2: planimetria stato di fatto piano terra e corte esclusiva

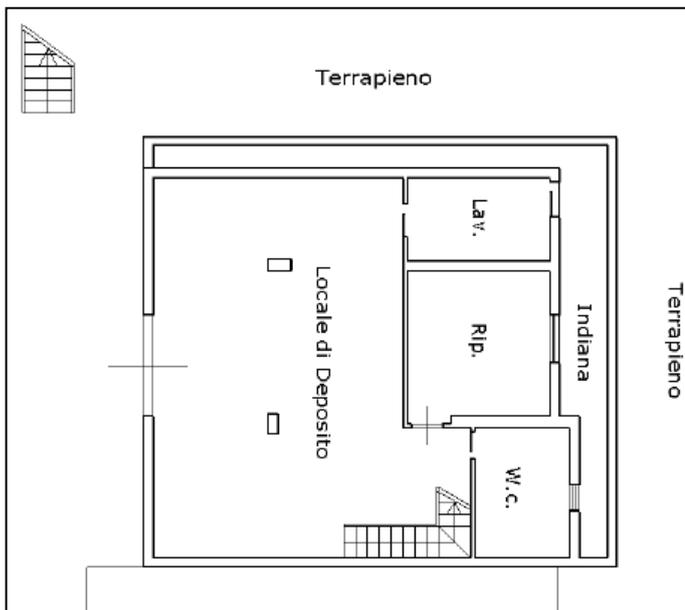




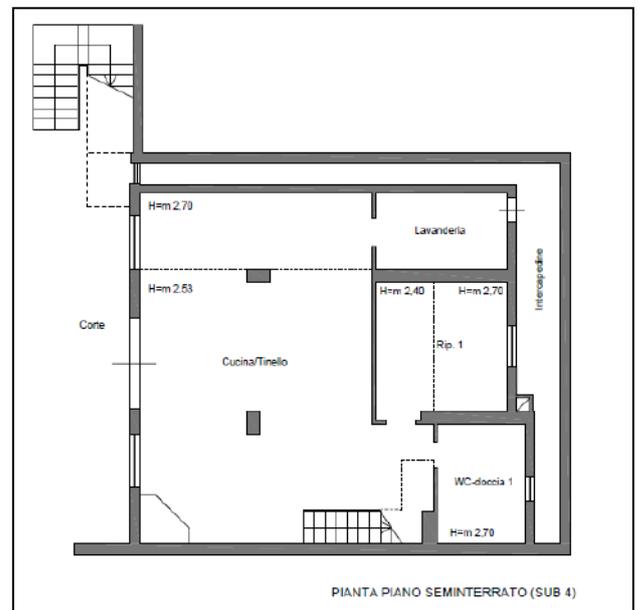
Sub 2: planimetria catastale piano 1°



Sub 2: planimetria stato di fatto piano 1°

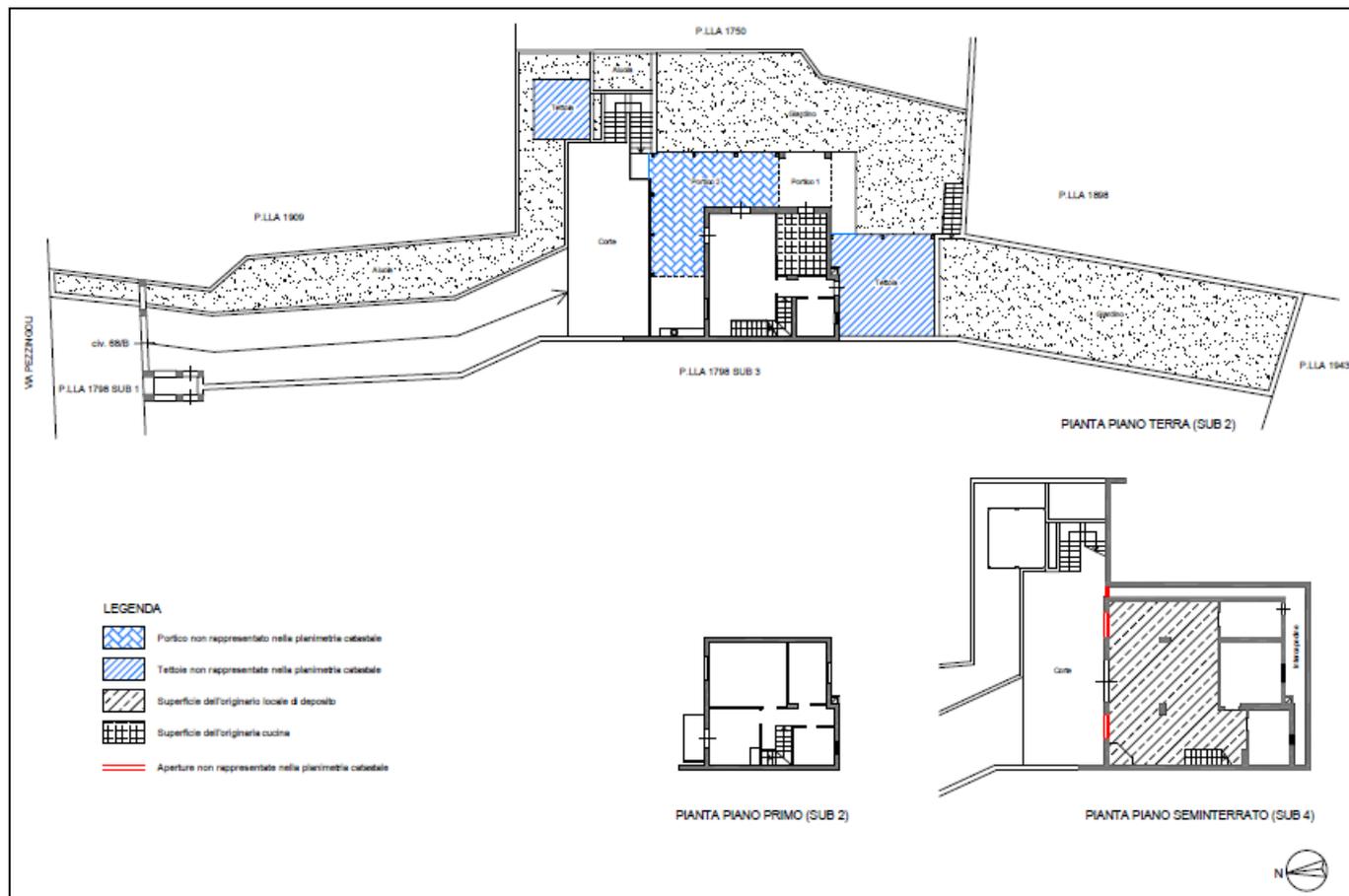


Sub 4: planimetria catastale piano S1



Sub 4: planimetria stato di fatto piano S1





Planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

Le difformità riscontrate, alcune delle quali, come illustrato nel prosieguo della relazione, non suscettibili di regolarizzazione urbanistica ed edilizia e per le quali occorrerà la rimessione in pristino, dovranno essere regolarizzate presso l'Agenzia delle Entrate procedendo ad un aggiornamento cartografico e catastale mediante sia la presentazione di pratiche PRGEO per nuovo tipo di frazionamento delle particelle interessate dallo sconfinamento, con deposito presso il Comune, successivo trasferimento delle porzioni frazionate e presentazione di nuovo tipo mappale, sia di variazione DOCFA, unitamente all'aggiornamento della planimetria e alla redazione dell'elaborato planimetrico, con un costo, comprensivo di compensi tecnici, spese notarili e diritti, che può presumibilmente quantificarsi in circa Euro 6.000,00.



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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà della porzione di una villa bifamiliare sita in Monreale (PA), via Pezzingoli n. 68/B, costituita da un fabbricato a destinazione residenziale composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, con corte esclusiva. L'immobile corrisponde ad un lotto di forma allungata, di superficie complessiva pari a circa mq 685,00, che comprende l'anzidetto fabbricato residenziale, aree scoperte, spazi porticati, tettoie e aree a verde. L'edificio residenziale corrisponde ad un unico appartamento che si articola su tre livelli collegati da una scala interna ed è composto al piano seminterrato da un grande ambiente adibito a cucina e tinello, da cui ha inizio la scala di accesso al piano terra, WC-doccia, ripostiglio e vano lavanderia con porta di accesso all'intercapedine ventilata, al piano terra da soggiorno, da cui ha inizio la scala di accesso al piano primo, camera, WC-doccia, disimpegno, portico, terrazzo scoperto e spazio esterno attrezzato con piano lavoro in muratura coperto da una tettoia, al piano primo da due camere, WC-bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone. Confina con area comune p.lla 1798 sub 1 a nord, con p.lla 1909, p.lla 1750 e p.lla 1898 a est, con p.lla 1943 a sud, con unità immobiliare p.lla 1798 subalterni 3-5 e ingresso pedonale comune p.lla 1798 sub 1 a ovest. È riportata al **C.F. del Comune di Monreale al foglio 39, p.lla 1798 sub 2 e sub 4**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in ordine alla diversa consistenza della corte esclusiva, che comprende di fatto una parte della contigua particella 1750, mentre due porzioni della stessa corte risultano accorpate alle proprietà limitrofe identificate dalle particelle 1909 e 1750, alla modifica della destinazione dell'originario locale di deposito del piano seminterrato, oggi trasformato nella cucina e nel tinello dell'abitazione, alla presenza di due finestre e di un'apertura per l'aerazione dell'indiana sulla facciata nord dell'edificio al livello del piano seminterrato, alla presenza di un portico, contiguo a quello preesistente in c.a., in aderenza ai fronti nord ed est del fabbricato al livello del piano terra, alla presenza di due tettoie, delle quali una sita presso la corte lato nord alla quota del piano seminterrato e l'altra posta a copertura dello spazio esterno ubicato in adiacenza al fronte sud del fabbricato alla quota del piano terra, alla trasformazione



in camera dell'originario vano cucina del piano terra. La villa bifamiliare di cui l'immobile staggito costituisce una porzione è stata edificata giusta concessione edilizia n. 41 del 31.03.2009, cui non è conforme lo stato dei luoghi, con riferimento al piano seminterrato, in ordine alla modifica della destinazione dell'originario locale di deposito, trasformato nella cucina e nel tinello dell'abitazione, alla diversa forma e consistenza dell'intercapedine lato sud e alla creazione di un'ulteriore intercapedine lungo il lato est areata tramite un'apertura realizzata sul fronte nord, alla modifica dell'apertura d'ingresso e alla creazione di finestre, alla redistribuzione degli ambienti interni, alla realizzazione di una tettoia nella corte lato nord, con riferimento al piano terra, in ordine alla realizzazione di un portico in aderenza ai fronti nord ed est, contiguo a quello preesistente, in sostituzione del pergolato previsto da progetto, alla realizzazione di una tettoia in aderenza al prospetto sud, alla diversa distribuzione interna, con riferimento al piano primo, in ordine alla redistribuzione degli ambienti interni. Il fabbricato residenziale è provvisto di autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 44 del 14.04.2011.

La p.lla 1798 comprendente il lotto ricade in Zona “VL2 – Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere”.

L'unità immobiliare è occupata dalla debitrice esecutata.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: Euro 280.000,00

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

La titolarità del bene costituente il compendio immobiliare pignorato risulta essere la seguente:

- XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

La storia del dominio ventennale è quella di seguito esposta.

- Con atto di compravendita in Notaio Enrica Lupo di Monreale del 15.09.2010 Rep. n. 26178/13349 (Allegato 13), trascritto in data 16.09.2010 ai nn. 49837/32662, XXXXXXX



XXXX ha acquistato da potere di XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà in regime di separazione dei beni del seguente immobile:

- appartamento facente parte di una villa bifamiliare sita in territorio di Monreale, via Pezzingoli n. 68/B, costituita da piano cantinato, piano terra e piano primo sottotetto, collegati tramite una scala interna, il tutto con annessa corte esclusiva estesa circa mq 685 e con la comproprietà pari a 1/2 della corte comune di accesso (p.lla 1798/1) estesa circa mq 120, identificato al catasto al foglio 39, p.lla 1798 sub 2, piano terra e piano primo, cat. A/7, e p.lla 1798 sub 4, piano seminterrato, cat. C/2.

- Con atto di compravendita in Notaio Enrica Lupo di Monreale del 31.07.2008 Rep. n. 24956/12363 (Allegato 14), trascritto in data 01.08.2008 ai nn. 47435/31722, il suddetto XXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato da potere di XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXX XXXXXXX, la piena proprietà del seguente terreno sul quale è stato edificato l'immobile pignorato:

- terreno sito in Monreale (PA), contrada Falde di Miccini, esteso catastalmente are 37.75, iscritto al Catasto Terreni al foglio 39, p.lle 1754 (ex 541/b), 1755 (ex 541/c), 1756 (ex 541/d), 1757 (ex 301/a), 1758 (ex 301/b), 1759 (ex 678/a), 1760 (ex 678/b), 1761 (ex 302/a), 1762 (ex 302/b), 1763 (ex 948/a), 1764 (ex 948/b).

- A XXXXXXXXXXXXXXX detto terreno è pervenuto come segue:

- quanto alla piena proprietà delle originarie p.lle 948-302-678-**301**, per successione legittima in morte del padre XXXXXXXXXXXXXXX, nato XXXXXXXXXXXXXXX e ivi deceduto il XXXXXXX (Denuncia registrata a Palermo il 09.01.1984 al n. 24, Volume 3100), devolutasi per legge e per effetto della rinuncia della coniuge XXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX, trascritta in data 08.01.1985 ai nn. 900/729.

Risulta **accettazione tacita dell'eredità** trascritta in data 01.08.2008 ai nn. 47434/31721, nascente da atto in Notaio Enrica Lupo di Monreale del 31.07.2008, Rep. n. 24956/12363.

- quanto alla piena proprietà dell'originaria p.lla **541**, con atto di donazione accettata in Notaio Maria Antonietta Morici di Palermo del 22.02.1985 Rep. n. 7066, trascritto in



data 21.03.1985 ai nn. 11777/9368, da potere della madre XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX e ivi deceduta il XXXXXX.

Si segnala che l'attuale p.lla 1798 del Catasto Fabbricati, costituita con tipo mappale n. 276829 del 20.05.2010, deriva dalla soppressione della particella 1796 – a sua volta derivante dalla soppressione dell'originaria p.lla 1758 – e della p.lla 1576 del Catasto Terreni. Le suddette particelle 1758 e 1756 derivano, rispettivamente, dalla soppressione delle p.lle 301 e 541 del Catasto Terreni (cfr. Allegato 2).

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

• ***Regolarità urbanistica***

La particella 1798 comprendente gli immobili pignorati subalterni 2-4, secondo il P.R.G. del Comune di Monreale, adottato con Deliberazioni Consiliari n. 189 del 07.07.1977 e n. 149 del 18.05.1978 e con le modifiche e stralci di cui al D.A.R.T.A. n. 213 del 09.08.1980, ricade in zona “VL2” – **Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere** (v. certificato di destinazione urbanistica in Allegato 15).

Nella Zona VL2 l'edificazione è subordinata all'adozione dei piani particolareggiati e all'approvazione dei piani di lottizzazione. I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
2. l'indice di densità edilizia fondiaria non può essere superiore a 0,20 mc/mq;
3. le altezze non possono essere superiori a m 7,00;
4. il rapporto di copertura non può essere superiore al 6%.

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia può essere consentita mediante singola concessione, con cessione gratuita al Comune del 30% dell'area proposta per l'insediamento.

L'edificazione, in assenza di lottizzazione, è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a. le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;



- b. l'indice di densità edilizia fondiaria non può essere superiore a 0,20 mc/mq;
- c. gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di m 7,00;
- d. la distanza minima dalle strade e dai confini è pari a m 7,50;
- e. il rapporto di copertura non può essere superiore al 6%;
- f. il lotto minimo è di mq 2.000,00.

La particella in oggetto è regolamentata dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale.

L'area in cui ricade il lotto in oggetto risulta interessata dalla fascia di rispetto della strada provinciale di Pezzingoli.

- **Regolarità edilizia**

Con istanza di accesso atti inviata a mezzo PEC del 23.09.2021 l'esperto ha richiesto al Settore Edilizia Privata del Comune di Monreale di prendere visione dei titoli edilizi relativi al bene staggito, in riscontro alla quale il competente Ufficio ha consentito la visione e la copia degli atti della pratica n. 644/R (Allegato 16).

Con riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite pignorato, si espone quanto accertato sulla base della documentazione acquisita.

- ❖ Con istanza assunta dall'Area Gestione del Territorio del Comune di Monreale al prot. n. 6133 del 27.02.2008 XXXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietario del lotto di terreno sito in Monreale, via Pezzingoli, identificato in catasto al foglio 39, p.lle 301-302-541-678-775-948, ha chiesto la concessione edilizia per la realizzazione di una villa bifamiliare con tipologia costruttiva a schiera, composta da piano cantinato, piano terra e piano primo (Allegato 17).
- ❖ In riscontro alla suddetta richiesta di concessione edilizia prot. n. 6133 del 27.02.2008 l'Area Gestione del Territorio del Comune di Monreale, visto il progetto allegato all'istanza, il parere favorevole della C.E. nella seduta del 27.03.2008, l'atto di cessione gratuita e l'atto di vincolo del 27.01.2009 Rep. n. 25227/12573 e considerato il tipo di frazionamento n. 269461 del 19.06.2008, ha rilasciato **concessione edilizia n. 41 del**



31.03.2009 a XXXXXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietario del lotto di terreno sito in Monreale, via Pezzingoli, identificato in catasto al foglio 39, p.lle 1753 (ex 541/a), 1754 (ex 541/b), 1756 (ex 541/d), 1758 (ex 301/b), 1760 (ex 678/b), 1762 (ex 302/b), 1764 (ex 948/b), 1766 (ex 775/b), per la realizzazione di una villa bifamiliare composta da piano cantinato, piano terra e piano primo (Allegato 18).

N.B. L'esperto, con ispezione ipotecaria del 17.06.2022, ha ulteriormente accertato che la concessione edilizia n. 41 del 31.03.2009 risulta trascritta in data 10.04.2009 ai nn. 32937/23542.

- ❖ Con istanza assunta dall'Area Pianificazione, Gestione e Assetto del Territorio del Comune di Monreale al prot. n. 19231 del 20.07.2010 XXXXXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietario della villetta bifamiliare sita in Monreale, via Pezzingoli n. 76¹, identificata in catasto al foglio 39, p.lle 1798 sub 2 (PT-P1°), sub 3 (PT-P1°), sub 4 (PS1) e sub 5 (PS1), ha chiesto il rilascio del certificato di abitabilità relativo all'immobile suddetto, in riscontro alla quale l'Area Pianificazione, Gestione e Assetto del Territorio di Monreale, vista la concessione edilizia n. 41 del 31.03.2009, la comunicazione di inizio lavori del 20.05.2009, la comunicazione di fine lavori del 22.06.2010, la perizia giurata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94 del 25.03.2011 N. 184/11 R.G., il certificato di collaudo sismico del 29.03.2010 con l'attestazione dell'avvenuto deposito rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile, la documentazione catastale, l'autorizzazione allo scarico n. 57 del 30.03.2011², le dichiarazioni di conformità degli impianti rese ai sensi del D.M. 37/2008, ha rilasciato il **certificato di abitabilità/agibilità n. 44 del 14.04.2011** relativo alla villetta bifamiliare sita in Monreale, via Pezzingoli n. 76³, composta da n. 4 unità immobiliari, identificata in catasto al foglio 39, p.lla 1798 subalterni 2-3-4-5.

Dal confronto effettuato tra i grafici di progetto allegati alla richiesta di concessione edilizia e lo stato attuale del cespite pignorato si evidenziano le difformità di seguito indicate con riferimento ai piani dell'abitazione presso cui insistono (cfr. planimetrie in Allegati 6, 18 e

¹ Si evidenzia l'erronea indicazione del numero civico 76 in luogo del corretto civico 68/B.

² Nel certificato di agibilità rilasciato, gli estremi dell'autorizzazione allo scarico, ossia n. 67 del 30.03.2011, risultano erroneamente riportati.

³ v. nota 1



20):

▪ Piano seminterrato

1. modifica della destinazione del locale di deposito, trasformato oggi nella cucina e nel tinello dell'abitazione, redistribuzione interna mediante l'eliminazione del vano tecnico previsto da progetto, la creazione di un vano adibito a lavanderia con porta di accesso all'intercapedine, l'ampliamento del ripostiglio previsto da progetto, l'eliminazione del disimpegno e della originaria porta di accesso all'intercapedine;
2. diversa forma e consistenza dell'intercapedine lato sud e creazione di un'ulteriore intercapedine che si sviluppa, in prosecuzione di quella prevista da progetto, lungo il lato est dell'edificio, aerata tramite una finestrella realizzata in corrispondenza del prospetto nord. Si precisa che la creazione di un'ulteriore intercapedine ventilata lungo il lato est del fabbricato determina migliori condizioni di isolamento della parete contro terra e realizza, di fatto, una minore consistenza del bene rispetto a quanto previsto nel progetto assentito;
3. traslazione e modifica dimensionale dell'apertura d'ingresso, realizzazione di due ulteriori finestre in corrispondenza del prospetto nord, realizzazione di finestre nel ripostiglio e nel servizio igienico in corrispondenza della parete contigua all'intercapedine;
4. realizzazione di una tettoia in legno in corrispondenza della corte lato nord;

▪ Piano terra

5. realizzazione di un portico in aderenza ai fronti nord ed est del fabbricato, contiguo a quello preesistente in c.a., mediante la sostituzione del pergolato previsto da progetto con una tettoia in legno;
6. realizzazione di una tettoia in legno in aderenza al prospetto sud, posta a copertura dello spazio esterno adiacente al fabbricato;
7. diversa distribuzione interna mediante la trasformazione in camera dell'originaria cucina, l'eliminazione del preesistente vano lavanderia e il conseguente ampliamento del disimpegno;

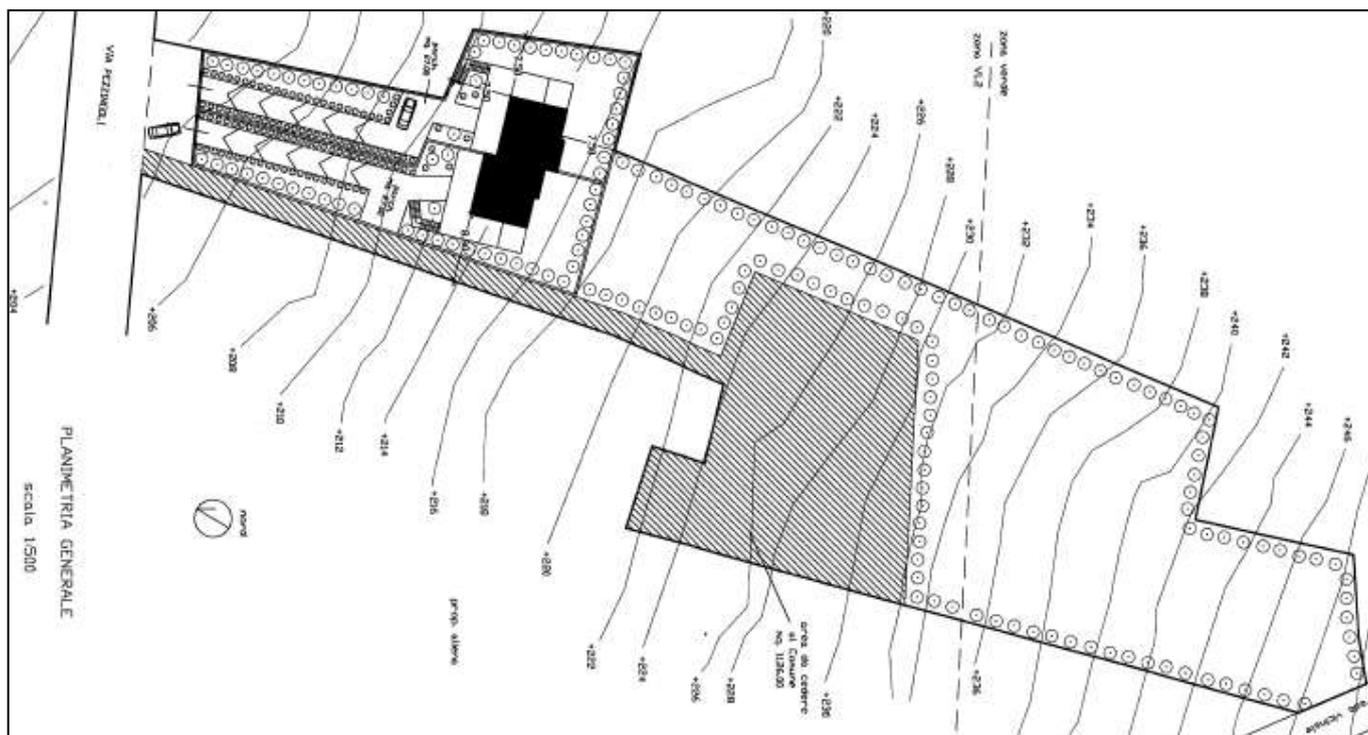
▪ Piano primo

8. diversa distribuzione interna mediante la trasformazione di una delle camere in WC-

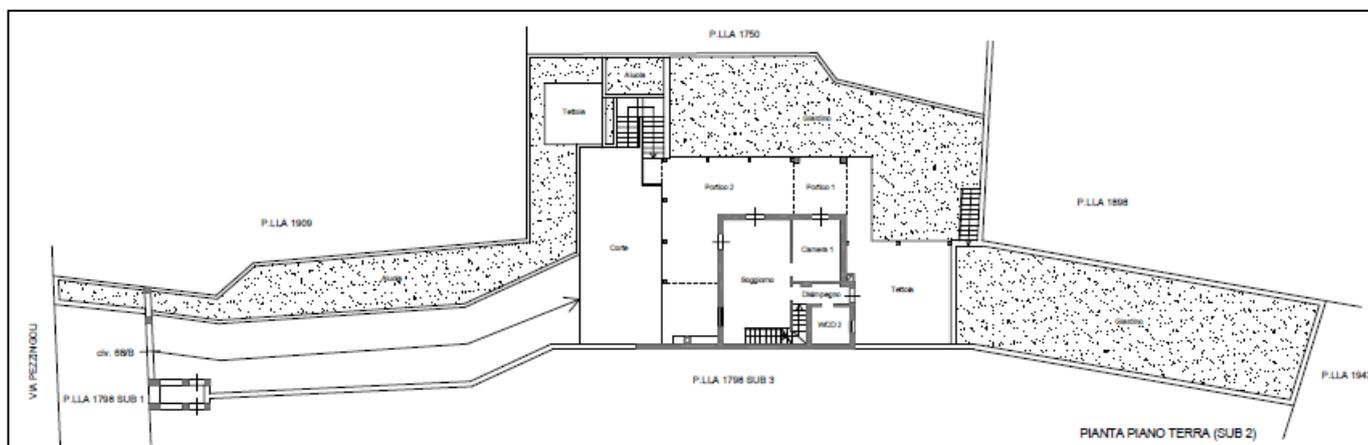


bagno, la realizzazione di un ripostiglio in luogo del servizio igienico previsto da progetto, l'eliminazione del preesistente ripostiglio e il conseguente ampliamento del disimpegno, la modifica dei divisori e delle aperture interne.

Si segnala, infine, che gli attuali confini del lotto non risultano pienamente corrispondenti con quelli rappresentati nella planimetria generale di progetto.

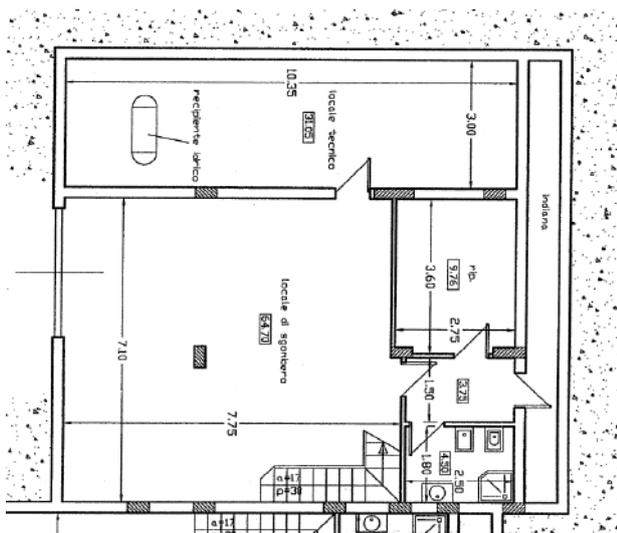


Planimetria generale di progetto dell'insediamento residenziale (villa bifamiliare)

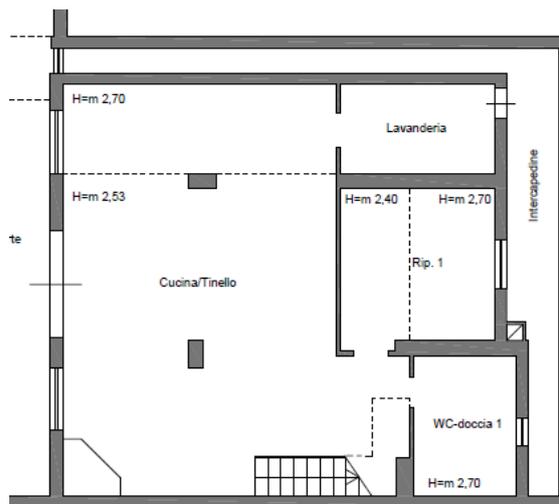


Planimetria dello stato di fatto del piano terra e della corte esclusiva

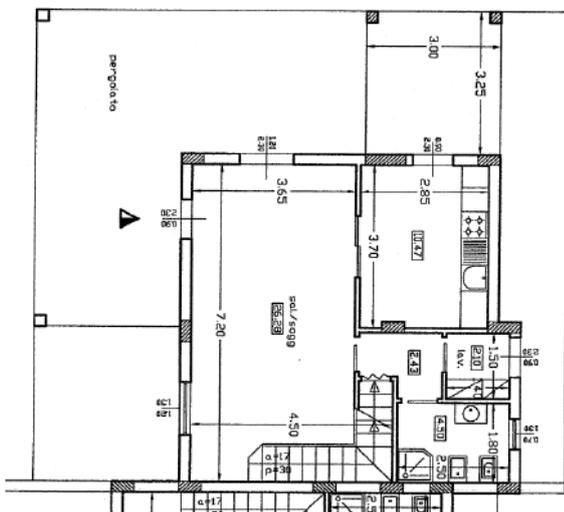




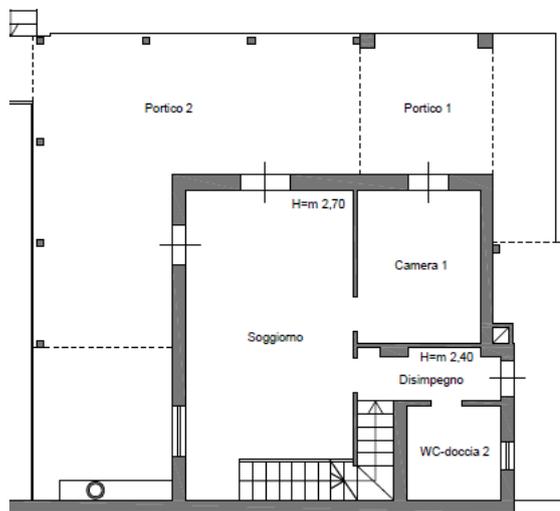
Progetto: piano seminterrato (sub 4)



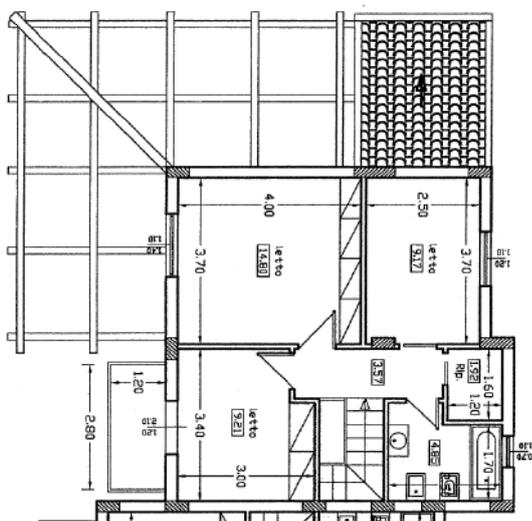
Stato di fatto: piano seminterrato (sub 4)



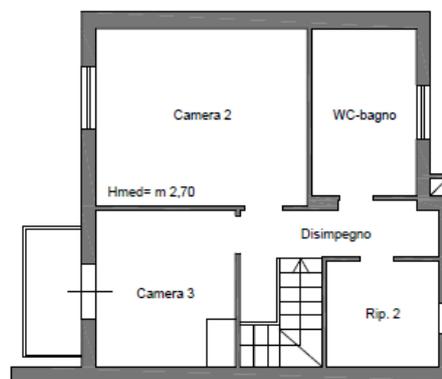
Progetto: piano terra (sub 2)



Stato di fatto: piano terra (sub 2)

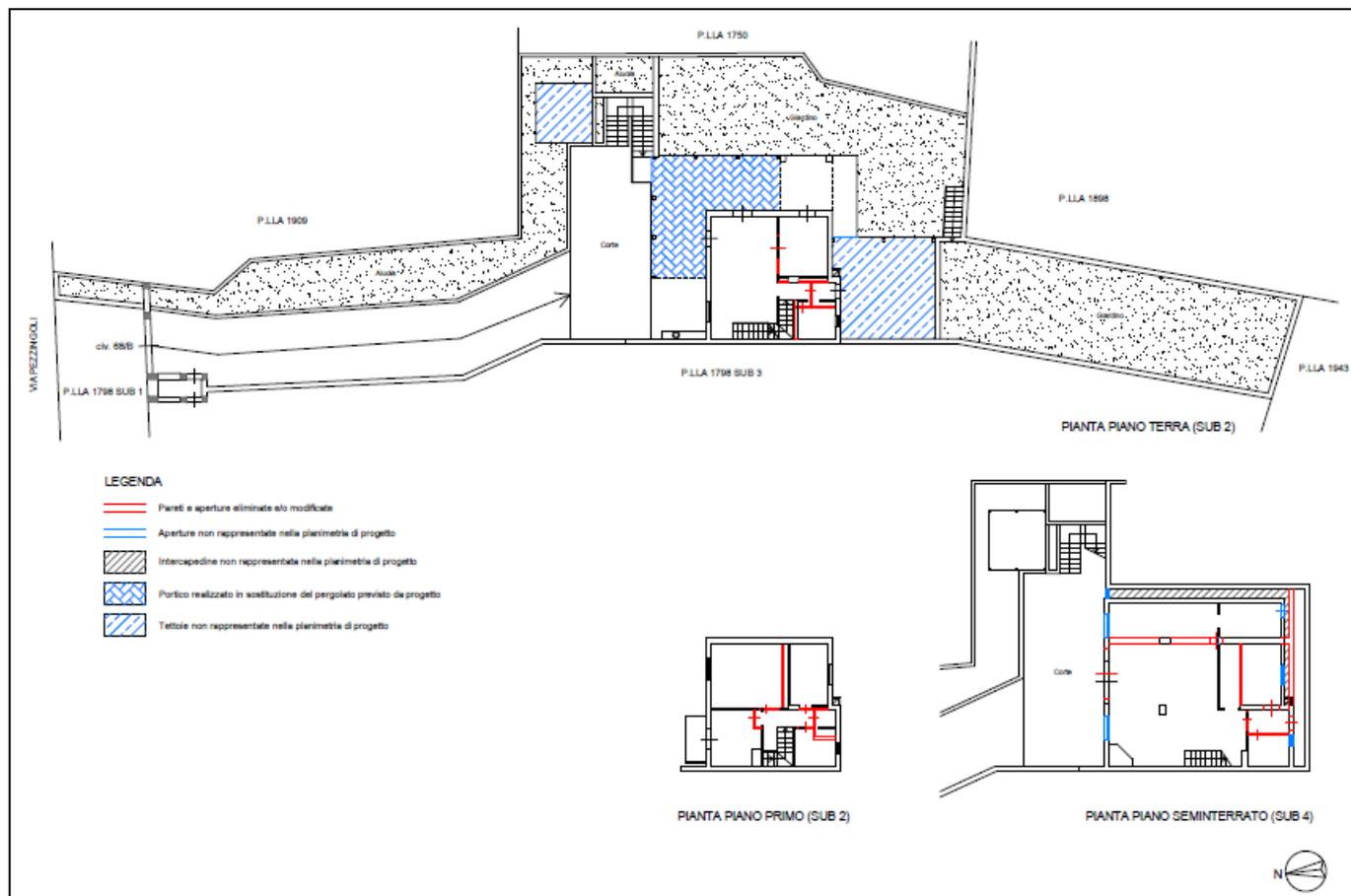


Progetto: piano primo (sub 2)



Stato di fatto: piano primo (sub 2)





Planimetria dello stato di fatto dell'immobile con l'indicazione delle difformità rispetto al progetto

Premesso che, all'esito degli accertamenti effettuati, in relazione all'immobile in argomento non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi oltre a quelli prima riportati, ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica deve procedersi con le modalità appresso indicate, come ulteriormente verificato a seguito di colloquio con il competente ufficio tecnico comunale svoltosi in data 16.06.2022.

- La trasformazione dell'originario locale di deposito del piano seminterrato in ambiente abitabile (cucina e tinello) di cui al punto 1., unitamente alla modifica dell'originaria intercapedine e alla realizzazione dell'intercapedine lato sud di cui al punto 2., nonché alla modifica e alla creazione di aperture esterne descritte al punto 3., rientrano tra le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei locali seminterrati di cui all'art. 5 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell'art. 10 "*Interventi subordinati a permesso di costruire*" del D.P.R. 380/2001, come sostituito dall'art. 6, comma 1, lettera d) della L.R.



23/2021 aggiornata con L.R. 2/2022⁴, ai sensi del quale le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati, dei seminterrati e degli ammezzati aventi altezza minima di m 2,20 esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 2/2022 e regolarmente realizzati costituiscono opere di ristrutturazione edilizia. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico ai fini abitativi possono avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione. Si precisa che i locali del piano seminterrato presentano un'altezza utile interna pari a m 2,70 – coincidente con l'altezza minima stabilita dal D.M. 05.07.1975 per i locali abitabili – e che la creazione delle finestre non previste da progetto risulta funzionale ai fini dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari prescritti per legge in relazione alle condizioni di aerazione e illuminazione dei locali di abitazione primari.

Le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10% del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale risultante dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire.

Considerato che le opere prima descritte rientrano nei casi previsti dal succitato art. 5 della L.R. 16/2016 e risultano realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio, la regolarizzazione delle stesse è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001, che consente di ottenere il permesso in sanatoria qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità). Va precisato in questa sede che, in difetto di dettagliate informazioni circa l'epoca di realizzazione degli

⁴ Le disposizioni normative in materia edilizia e urbanistica della L.R. 16/2016 di recepimento del DPR 380/2001 sono state modificate e integrate dalla L.R. 6 agosto 2021, n. 23, pubblicata in G.U.R.S., Parte I, n. 35 del 13 agosto 2021 e ss.mm. e ii., aggiornata con L.R. n. 2 del 18.03.2022 pubblicata in G.U.R.S., Parte I, n. 13 del 25.03.2022.



interventi di recupero abitativo del piano seminterrato, gli stessi possono comunque essere collocati cronologicamente dopo la data di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata (15.09.2010), atteso che nella descrizione riportata nell'atto di vendita il piano cantinato era costituito da “*un locale di deposito, ripostiglio, lavanderia e W.C.*”, dunque avente ancora l'originaria destinazione d'uso. Ne consegue che gli interventi in parola, vista la vigenza del P.R.G. e considerata la normativa urbanistica di riferimento per il recupero volumetrico ai fini abitativi (art. 18 della L.R. 4/2003 e ss. mm. e ii., art. 5 della L.R. 16/2016 e ss. mm. e ii.), risultano conformi alla normativa urbanistica vigente sia all'epoca di realizzazione degli stessi sia alla data attuale.

Inoltre, stante la compresenza delle opere di redistribuzione interna descritte ai superiori punti **1.**, **7.**, e **8.**, ascrivibili alla “manutenzione straordinaria” ai sensi dell'art. 3 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche degli artt. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001, come sostituito dall'art. 4, comma 2, lettera a della L.R. 23/2021, le stesse possono essere regolarizzate in seno al medesimo procedimento finalizzato al rilascio del permesso di costruire.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione in misura doppia, nonché al versamento al Comune della somma pari al 10% del valore dei locali oggetto di recupero. Premesso che per la valutazione del costo di costruzione devono assumersi quale riferimento i prezzi unitari relativi all'epoca attuale, l'importo complessivo delle opere eseguite per il recupero abitativo del piano seminterrato e per la variazione della distribuzione interna è stato dedotto sulla base dell'analisi di mercato relativa a tipologie edilizie residenziali in funzione delle caratteristiche costruttive, del grado di finitura, della dotazione impiantistica, oltre che dal confronto con i valori unitari riportati nei prezzari correnti, e si quantifica in circa Euro 50.000,00. Pertanto, il contributo sul costo di costruzione complessivamente dovuto a titolo di oblazione, calcolato in misura pari al doppio dell'8,84%⁵ del computo metrico estimativo delle opere, risulta pari a Euro

⁵ Percentuale comunicata dall'ufficio tecnico comunale



8.840,00.

Gli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti, calcolati in misura doppia sulla base del volume lordo geometricamente definito dall'intervento oggetto di recupero moltiplicato per l'importo di €/mc 6,03⁶, risultano pari a Euro 4.562,30.

Il contributo da versare al Comune, pari al 10% dell'incremento del valore catastale desunto dalla differenza delle rendite catastali precedente e successiva all'intervento di recupero volumetrico del piano seminterrato, comprensivo della spesa per la perizia giurata e fatto salvo l'eventuale conguaglio a seguito dell'assegnazione definitiva della rendita catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate, si quantifica in circa Euro 2.300,00.

Occorre, inoltre, conseguire il parere di sussistenza del Genio Civile reso ai sensi dell'art. 21 delle L. 64/74 con deposito del Certificato di Idoneità Sismica, i cui costi, comprensivi di spese di progettazione tecnica (parte architettonica e strutturale, relazioni geologica e geotecnica) e diritti, si stimano in circa Euro 3.000,00.

Le spese occorrenti per la definizione della sanatoria edilizia dell'immobile, comprensive dei compensi tecnici, dei diritti e delle spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dell'Ufficio, si può quantificare in circa Euro 20.500,00.

- La sostituzione del pergolato previsto da progetto con un portico coperto da tettoia in legno di cui al punto 5. rientra nel novero delle strutture precarie realizzate su spazio privato di cui all'art. 20, comma 4 della L.R. 4/2003, per le quali la normativa prevede, contestualmente all'inizio dei lavori, la presentazione presso l'autorità comunale di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento, a favore del Comune, di una somma in denaro pari a cinquanta Euro (art. 20, comma 2) per ogni metro quadrato di superficie chiusa con struttura precaria. In caso di mancata presentazione della relazione all'inizio dei lavori, le disposizioni anzidette sono applicabili anche per la regolarizzazione di opere della stessa tipologia già realizzate (art. 20, comma 5). Non di meno, la realizzazione delle tettoie non

⁶ Importo comunicato dall'ufficio tecnico comunale e relativo alla Z.T.O. in cui ricade l'immobile



deve superare il limite dimensionale di mq 50,00 e devono essere osservate le distanze minime dai confini stabilite dal codice civile. Per completezza si precisa che l'installazione di tettoie con struttura precaria, ai sensi dell'art. 20, comma 6, è consentita nei limiti della destinazione d'uso originaria delle superfici coperte.

Con riferimento alla realizzazione del portico in parola, date le caratteristiche costruttive suscettibili di facile rimozione (unioni bullonate), le dimensioni e la natura pertinenziale (v. Circolare A.R.T.A. N. 2/2004 e Parere Sezioni Riunite C.G.A. n. 105/2010), si può procedere alla sua regolarizzazione, previa autorizzazione del Genio Civile ove prevista, a fronte di una spesa, comprensiva di oblazione, compensi tecnici e diritti, quantificabile in circa Euro 3.000,00.

- Le ulteriori due tettoie realizzate nella corte esclusiva descritte ai superiori punti 4. e 6., sebbene si tratti di strutture precarie suscettibili di facile rimozione, sviluppano superfici aggiuntive a quella del portico prima descritto che risultano maggiori rispetto alla superficie massima consentita dal succitato art. 20 della L.R. 4/2003 (mq 50,00) e, dunque, sono interventi per i quali è necessario richiedere il permesso di costruire. Trattandosi di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio, la regolarizzazione delle stesse è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Tuttavia, viste le prescrizioni relative alla superficie coperta realizzabile e alle distanze dai confini, gli interventi in parola non presentano i requisiti di conformità alla normativa urbanistica vigente.

Per gli abusi edilizi in parola non trova, inoltre, applicazione l'art. 40, comma 6 della legge 47/1985, ovvero l'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001. Infatti, anche ipotizzando che le tettoie siano coeve alla costruzione dell'insediamento residenziale de quo, vista l'epoca di realizzazione dell'immobile e considerata, altresì, la data del credito temporalmente più antico fatto valere nella presente procedura esecutiva, non risulta possibile affermare che detti illeciti edilizi rientrino nelle previsioni di sanabilità ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge 47/1985, o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Alla luce di quanto prima riferito, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi in



conformità al provvedimento autorizzativo rilasciato mediante la rimozione delle tettoie non sanabili⁷, prevedendo una spesa, valutata con riferimento al Prezzario unico regionale per i lavori pubblici 2022 e integrata con opportuna analisi dei prezzi, pari a circa Euro 2.500,00.

- A conclusione dell'iter procedurale per il conseguimento della sanatoria edilizia, occorre, inoltre, presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. 25.11.2016, n. 222, per la quale si ipotizza una spesa, comprensiva dei costi per compensi tecnici, diritti e spese accessorie, pari a circa Euro 1.500,00, a cui si aggiungono i costi per la certificazione energetica prima indicati, pari a Euro 300,00.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, come in precedenza calcolate, può dunque essere quantificato in **Euro 27.800,00**.

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

L'unità immobiliare pignorata risulta attualmente occupata dalla debitrice esecutata, che vi dimora unitamente al proprio nucleo familiare.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Il lotto ricade in area interessata dalla fascia di rispetto della strada provinciale di Pezzingoli.
- In relazione al terreno identificato al foglio 39, p.lla 1756 (ex 541/d), 1758 (ex 301/b), 1760 (ex 678/b), 1762 (ex 302/b), 1764 (ex 948/b), da cui in parte deriva l'attuale p.lla 1798 del C.F. comprendente l'immobile staggito (p.lle soppresse 1756-1758), ad

⁷ Si segnala che ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera ad) della L.R. 23/2021, che ha sostituito l'art. 3 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche degli artt. 6 e 6 bis del D.P.R. 380/2001, l'esecuzione degli interventi necessari al ripristino della conformità edilizia e alla eliminazione delle opere abusive sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo.



eccezione dell'area di sedime del fabbricato, risulta costituito in favore del Comune di Monreale vincolo di inedificabilità sull'area estesa mq 2.997 in forza di atto di costituzione di vincolo in Notaio Enrica Lupo di Monreale del 27.01.2009 Rep. n. 25227/12573, trascritto in data 03.02.2009 ai nn. 10108/7732. Successivamente, con atto in Notaio Enrica Lupo di Monreale del 01.04.2010 Rep. n. 25947/13154, trascritto in data 07.04.2010 ai nn. 21304/13178, è stata rettificato il suddetto atto di vincolo di inedificabilità, confermando il vincolo costituito sull'area estesa mq 2.378 riportata in catasto al foglio 39, p.lle 1754-1756-1758-1760 e sulla porzione delle p.lle 1762-1764 estesa mq 700, e costituendo il vincolo di inedificabilità sull'area estesa circa mq 248 riportata in catasto al foglio 39, porzione della p.lla 1766. In forza del superiore atto deve, altresì, ritenersi svincolata la restante porzione delle p.lle 1762 e 1764, vincolata in più con atto del 27.01.2009 Rep. n. 25227 (v. Allegati 18-21).

- In relazione al terreno identificato al foglio 39, p.lla 1756 (ex 541/d), dalla cui soppressione deriva parte dell'attuale p.lla 1798 del C.F. comprendente l'immobile staggito, risulta costituito in favore del Comune di Monreale vincolo permanente di destinazione a parcheggio sull'area estesa circa mq 53 in forza di atto di costituzione di vincolo in Notaio Enrica Lupo di Monreale del 27.01.2009 Rep. n. 25227/12573, trascritto in data 03.02.2009 ai nn. 10109/7733 (v. Allegati 18-21).

N.B. I superiori vincoli sono subordinati al permanere dell'immobile oggetto della richiesta di concessione edilizia sul cui progetto la C.E. ha espresso parere favorevole in data 27.03.2008 e, pertanto, le aree in oggetto dovranno ritenersi svincolate nell'eventualità di demolizione del suddetto immobile, con il consenso del Comune di Monreale.

Per completezza si segnala che a seguito della richiesta di concessione edilizia per la costruzione della villetta bifamiliare, XXXXXXXXXXXXXXXX, nella qualità di proprietario, ha ceduto gratuitamente al Comune di Monreale il terreno identificato al foglio 39, p.lle 1755 (ex 541/c), 1757 (ex 301/a), 1759 (ex 678/a), 1761 (ex 302/a), 1763 (ex 948/a), 1765 (ex 775/a), pari al 30% dell'area proposta per l'insediamento, in forza di atto di cessione gratuita di suolo in Notaio Enrica Lupo di Monreale del 27.01.2009 Rep. n. 25227/12573, trascritto in data



03.02.2009 ai nn. 10107/7731 (v. Allegati 18-21). Si precisa, tuttavia, che il cespite pignorato non ricade sul terreno de quo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta dal Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato, in data 07.02.2020, aggiornate dall'esperto con ispezioni ipotecarie effettuate in data 17-28.06.2022 (Allegato 21).

➤ ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario in Notaio Enrica Lupo di Monreale del 15.09.2010 Rep. n. 26179/13350, iscritta in data 16.09.2010 ai nn. 49838/10582, con montante ipotecario di Euro 540.000,00, a garanzia di un capitale di Euro 270.000,00, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, C.F. 00884060526, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'abitazione in villini sita in Monreale (PA), riportata in catasto al foglio 39, p.lla 1798 sub 2, cat. A/7 e del magazzino e locale di deposito sito in Monreale (PA), riportato in catasto al foglio 39, p.lla 1798 sub 4, cat. C/2.

➤ TRASCRIZIONI

- Atto di pignoramento immobiliare del 10.12.2019 Rep. n. 725/2019, trascritto il 20.01.2020 ai nn. 2526/1653, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, C.F. 00884060526, contro XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avente per oggetto la piena proprietà dell'abitazione in villini sita in Monreale (PA), riportata in catasto al foglio 39, p.lla 1798 sub 2, cat. A/7 e del magazzino e locale di deposito sito in Monreale (PA), riportato in catasto al foglio 39, p.lla 1798 sub 4, cat. C/2.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta dall'esperto, per il periodo compreso tra la data della relazione notarile in atti e l'epoca attuale, non risultano ulteriori formalità in capo alla debitrice eseguita e relative all'immobile pignorato.



Si segnala, per completezza, la trascrizione dei certificati di denunciata successione in favore, tra gli altri, di XXXXXXXXXXXX, relativi, tuttavia, ad un immobile estraneo alla presente procedura esecutiva.

Si evidenzia che i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, quantificati in complessivi Euro 27.800,00, e delle difformità catastali, quantificati in complessivi Euro 6.000,00, sono stati detratti ai fini della determinazione del valore di stima e che, pertanto, graverà sull'acquirente l'onere di provvedere alla regolarizzazione.

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

Il compendio immobiliare pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza acquisiti e delle risultanze catastali, il cespite pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dalla debitrice esecutata risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

Nel merito si precisa che, per quanto discende dagli atti catastali, i canoni enfiteutici gravanti sulle originarie p.lle 1756-1758 del C.T., dalla cui soppressione deriva l'attuale p.lla 1798 del C.F., sono stati affrancati giusta delibera di affrancazione del canone enfiteutico n. 14242.1/2010 del 22.04.2010, prot. n. PA0239015, voltura in atti dal 19.05.2010, Rep. n. 46, rogante Istituto Diocesano di Monreale.

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

L'immobile non risulta gravato da spese condominiali di alcun tipo.

Non si rileva, altresì, la pendenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato del cespite pignorato, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, pertanto, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato l'immobile in argomento in un determinato luogo e periodo storico.

Per la stima del compendio immobiliare in oggetto si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo. Secondo il Rapporto immobiliare 2022 dell'Agenzia delle Entrate il 2020, a causa della pandemia, ha segnato una contrazione del mercato immobiliare sia nel segmento residenziale sia in quello non residenziale, con un generalizzato e consistente calo dei volumi compravenduti e delle quotazioni immobiliari. Il 2021 è stato caratterizzato da una crescita delle compravendite e da un lieve aumento dei prezzi e, secondo gli operatori del settore, il mercato immobiliare residenziale nel 2022 proseguirà il trend positivo dello scorso anno [fonte: RE/MAX Italia, Gabetti]. L'aspettativa generale è quella di un ritorno delle transazioni immobiliari ai livelli pre-pandemia entro la fine del 2022 e il segmento residenziale risulta tra i settori con le migliori prospettive di crescita [fonte: Duff & Phelps REAG, divisione di Kroll].

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Tenuto conto delle caratteristiche e dell'epoca di costruzione dell'immobile oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al



confronto con immobili simili correntemente offerti, tratti dai siti *Immobiliare.it*, *Casa.it*, *Wikicasa.it* (Allegato 22) ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali ubicazione, taglio dimensionale, configurazione planimetrica, stato d'uso, etc., da cui discende un prezzo medio di vendita pari a circa €/mq 1.300,00.

Inoltre, sono stati ricercati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi ad immobili residenziali della tipologia ville e villini localizzati in zona tramite il servizio di consultazione dell'Agencia delle Entrate, la cui fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi della pubblicità immobiliare, gli archivi del Catasto e l'archivio delle zone OMI e fa riferimento ad atti di compravendita a titolo oneroso relativi ad immobili trasferiti per l'intero e per il diritto di proprietà. Le superfici sono state dedotte sulla base delle consistenze riportate nei risultati della ricerca, utilizzando all'occorrenza un coefficiente (un vano catastale = 20 mq circa) che moltiplicato per il numero dei vani catastali determina indicativamente la superficie e, pertanto, i valori rinvenuti sono quelli di seguito indicati (Allegato 23).

Periodo	Categoria	Vani catastali	Corrispettivo dichiarato (€)	Sup. catastale (mq)	Valore €/mq
Marzo 2020	A/7	10,00	165.000,00	200,00	825,00
Settembre 2020	A/7	4,5	205.000,00	90,00	2.278,00
Ottobre 2020	A/7	5,5	130.000,00	110,00	1.182,00
Novembre 2020	A/7	7,0	190.000,00	140,00	1.357,00
Marzo 2021	A/7	9,0	190.000,00	180,00	1.055,00
Marzo 2021	A/7	–	200.000,00	144,00	1.389,00
Aprile 2021	A/7	–	159.000,00	148,00	1.074,00
Giugno 2021	A/7	–	170.000,00	163,00	1.043,00
Dicembre 2021	A/7	–	162.000,00	193,00	839,00
Gennaio 2022	A/7	–	185.000,00	160,00	1.156,00
VILLE E VILLINI - VALORE MEDIO (€/mq)					1.220,00



Infine, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (Allegato 24):

- **O.M.I.** – *Zona*: Suburbana – Località Giacalone, Pezzingoli, Caculla, Barone, Celsi, Miccini

Tipologia: Ville e villini – Min €/mq 550 – Max €/mq 820

Sulla base dei prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della normale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione tra le parti (10÷15%), oltre che in ragione dell'incidenza dell'attuale trend economico –, dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, nonché dei valori discendenti dalle quotazioni anzidette, si individua il seguente valore medio, riferito ad unità immobiliari in condizioni ordinarie:

– ville e villini: €/mq 1.000,00

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona (coefficiente k_1), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l'edificio (coefficiente k_2), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, e infine l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente k_3).

Il coefficiente relativo alla zona k_1 tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (fruibilità, panoramicità, emergenze) e delle *caratteristiche sociali* (andamento della popolazione, numero di reati) e ad esso si attribuisce il seguente valore:

$$k_1 = 0,90$$

Il coefficiente relativo all'edificio k_2 si basa fondamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in tre categorie: *funzionali* (dotazione impianti), *estetiche* (decoro architettonico) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrisponde il seguente valore:



$$k_2 = 1,15$$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare k_3 prende in considerazione direttamente le qualità proprie dell'unità abitativa oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore sono essenzialmente cinque: *funzionale* (composizione architettonica), *estetico* (qualità degli elementi architettonici), *posizionale* (piano, tipo di affaccio, esposizione), *dimensionale* (taglio dimensionale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui viene attribuito il seguente valore:

$$k_3 = 1,15$$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 0,90 \times 1,15 \times 1,15 = 1,19$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove} \quad \begin{array}{l} V_u = \text{Valore unitario} \\ V_m = \text{Valore commerciale medio} \\ K = \text{Coefficiente correttivo complessivo} \end{array}$$

Dato il valore ordinario medio per la zona pari ad €/mq 1.000,00, il valore unitario dell'immobile risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.000,00 \times 1,19 = \text{Euro } 1.190,00$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$V = \text{€/mq } 1.190,00 \times \text{mq } 290,00 = \text{Euro } \mathbf{345.100,00}$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile mediante l'applicazione del coefficiente correttivo k_3 , vanno adesso detratti i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

- regolarizzazione catastale Euro 6.000,00
- regolarizzazione urbanistico-edilizia Euro 27.800,00



pari ad un importo complessivo di Euro 33.800,00

Il valore dell'immobile, al netto dei costi da portare in detrazione, risulta pari a:

€ (345.100,00 – 33.800,00) = Euro 311.300,00

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica una riduzione del valore di mercato come sopra determinato nella misura del 10%⁸, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità derivante dalla vendita forzata:

€ 311.300,00 – (311.300,00 × 0,10) = Euro 280.170,00

PREZZO BASE LOTTO UNICO (in c.t.): **Euro 280.000,00**

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

L'immobile in argomento risulta pignorato per intero e la debitrice esecutata è l'unica titolare di diritti reali in capo al cespite staggito.

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 5 luglio 2022

L'Esperto
Arch. Valentina Giardina

⁸ Percentuale di riduzione applicata in conformità al Quesito n. 12 dell'incarico



ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazioni inizio operazioni peritali
2. Documentazione catastale
3. Verbale delle operazioni
4. Inquadramento fotografico generale
5. Documentazione fotografica
6. Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile
7. Sovrapposizione foto aerea e p.lla 1798
8. Autorizzazione allo scarico n. 67/2011
9. Dichiarazione di conformità impianto elettrico
10. Dichiarazione di conformità impianto a gas
11. Visure catastali p.lle 1909 e 1750
12. Planimetria con difformità catastali
13. Atto di vendita del 15.09.2010 Rep. n. 26178/13349
14. Atto di vendita del 31.07.2008 Rep. n. 24956/12363
15. Certificato di destinazione urbanistica
16. Richiesta accesso atti
17. Richiesta concessione edilizia
18. Concessione edilizia e atti allegati
19. Certificato di abitabilità/agibilità e atti allegati
20. Planimetria con difformità rispetto ai grafici di progetto
21. Ispezioni ipotecarie
22. Offerte immobiliari
23. Valori immobiliari dichiarati OMI
24. Quotazioni immobiliari OMI

