

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.^{SSA} GRAZIA GIUFFRIDA
PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

R.G.Es N. 554/2013

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AGLI IMMOBILI "A.", "B."
LOTTO UNICO - SITI IN MONREALE FRAZIONE SAN MARTINO,
VIA SM 14 N. 4 (CATASTALMENTE VIA REGIONE SICILIANA
SNC), PIANO TERRA E LASTRICO SOLARE AL PRIMO PIANO,
ISCRITTI AL N.C.E.U. AL FOGLIO 5, PARTICELLA 517 SUB 2 E 3.**

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

Premessa ed oggetto di causa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 2
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag. 3
Elenco allegati	pag. 23

PREMESSA ED OGGETTO DI CAUSA

Con provvedimento del 03/08/2021 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Grazia Giuffrida, nominava lo scrivente, arch. Davide Gentile, Esperto nell'espropriazione immobiliare promossa da . contro

conferendo l'incarico specificato alle sezioni A, B e C del decreto di nomina e relativo agli immobili iscritti al N.C.E.U. al foglio 5, particella 517 sub. 2 e sub 3, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto il 17/10/2013 ai nn. 46427 R.G. e 35063 R.P..

LOTTO UNICO: IMMOBILI "A" e "B.":

A. piena proprietà dell'immobile sito in Monreale Frazione San Martino, Via SM 14 n. 4 (catastralmente Via Regione Siciliana Snc), piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 5, particella 517 sub. 2, cat. A/7, 5 vani catastali;

B. piena proprietà dell'immobile sito in Monreale Frazione San Martino, Via SM 14 n. 4 (catastralmente Via Regione Siciliana Snc), piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 5, particella 517 sub. 3, cat. Lastrico solare.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il 26/08/2021 accettavo l'incarico, depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico (in atti).

Tra il 13/09/2021 e il 10/11/2023 acquisivo, tramite SISTER dell'Agenzia dell'Entrate di Palermo, la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di causa (Allegato 1 e 2).

Il 07/02/2022 richiedevo all'Archivio notarile di Palermo copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di causa redatto dal Notaio

di Palermo, Rep. n. 115767, Racc. n. 7052 del 16/04/1993 (Allegato 3).

Il 18/10/2021 acquisivo -tramite SISTER dell'Agenzia dell'Entrate- la Nota di trascrizione relativa agli immobili oggetto di pignoramento (Allegato 4).

Il 22/11/2021 si depositava il modulo di controllo della documentazione

redatto congiuntamente al Custode giudiziario, Avv. Giovanni Troja (in atti).
Facendo seguito alla convocazione del Custode Giudiziario, il 03 Dicembre 2021 alle ore 10,00, mi recavo negli immobili oggetto di pignoramento, siti in Via SM 14 n. 4 a San Martino, Frazione di Monreale, per iniziare le operazioni peritali (Allegato 5). Sui luoghi, oltre lo scrivente, erano presenti: il Dott. delegato dal Custode Giudiziario e l'esecutata sig.ra

Eseguiti i rilievi grafici e fotografici, alle ore 13,10, si chiudeva il verbale di sopralluogo.

In data 11/02/2022 alle ore 12,45 si riprendevano le operazioni peritali per ultimare i rilievi nel lastrico solare della villetta oggetto di pignoramento, terminando le operazioni peritali alle ore 13,15 (Allegato 5).

Il 28/01/2022 richiedevo il Certificato di destinazione Urbanistica al Protocollo del Comune di Monreale (Allegato 6).

Il 04/02/2022 richiedevo documentazione amministrativa al Protocollo del Comune di Monreale (Allegato 7).

Il 14/02/2022 veniva inviato a mezzo pec il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto dei pignoramenti.

- A. piena proprietà dell'immobile sito in Monreale Frazione San Martino, Via SM 14 n. 4 (catastralmente Via Regione Siciliana Snc), piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 5, particella 517 sub. 2, cat. A/7, 5 vani catastali;**
- B. piena proprietà dell'immobile sito in Monreale Frazione San Martino, Via SM 14 n. 4 (catastalmente Via Regione Siciliana Snc),**

**piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 5, particella 517 sub. 3,
cat. Lastrico solare.**

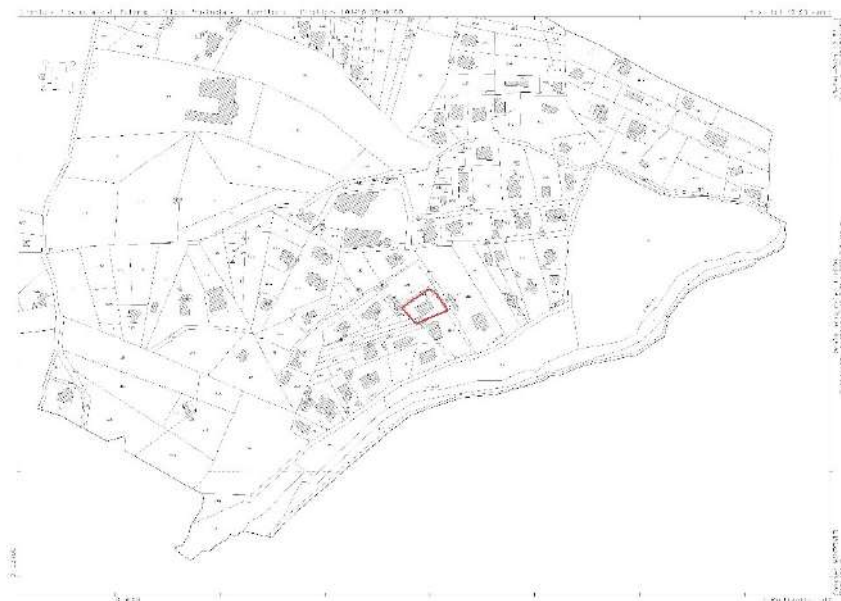
Il diritto reale di proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità per l'intero dell'esecutata, signora _____ per aver acquistato l'immobile in questione per la quota dell'intero, tramite atto di compravendita del 16/04/1993, Rep. n. 115767, Racc. n. 7052 in Notar _____ di Palermo (Allegato 3) e ivi trascritto il 20/04/1993 ai nn 15342/11657, contro _____ (Allegato 4).



Foto 1 (Allegato 9) Foto satellitare della Frazione di San Martino – Monreale (fonte Google Earth Pro – Google ©)



Foto 2 (Allegato 9) Foto satellitare di Via Sm 14 n. 4 a Monreale, Frazione di San Martino, con indicazione dell'accesso dell'immobile (fonte Google Earth Pro – Google ©)



*Allegato 10 - Estratto di
mappa delle particella
517 del Foglio 5*



*Foto 3 (Allegato 9)
Sovrapposizione foto satellitare
con particelle catastali con
indicazione ingresso immobile
(fonte Stimatrixcity.it)*

- **Confini**

Dall'estratto di mappa (Allegato 10), dalle planimetrie catastali (Allegati 11 e 12) e dalle planimetrie di rilievo (Allegati 13 e 14), si rileva che gli immobili oggetto di pignoramenti ricadono all'interno della corte, identificata al N.C.E.U. con il Foglio 5, p.lla 517, sub. 1, che a sua volta confina a Nord-Ovest con Via SM 19 (p.lla 485), a Sud-Ovest con particelle di proprietà aliena 465 e 77; a Sud-Est con p.lla di proprietà aliena 693 e a Nord-Est con Via SM 14.

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

LOTTO UNICO: IMMOBILI “A” e “B.”:

IMMOBILE “A.”.

Appartamento in villino (cat. A/7), sito in Monreale Frazione San Martino, Via SM 14 n. 4 (catastalmente Via Regione Siciliana Snc), piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 5, particella 517 sub. 2, cat. A/7, 5 vani catastali, superficie totale 99 m², totale escluse aree scoperte: 89 m².

Descrizione della zona

L’immobile “A.” fa parte della villetta che si sviluppa su un piano fuori terra oltre lastrico solare di copertura (Allegato 9 – foto 4 e 5), realizzata in parte prima del Giugno 1968 e definita dopo il 2006 con la realizzazione della tettoia che copre il portico.



Foto 4 (Allegato 9) Villetta di Via SM 14, 4 a San Martino delle Scale - Monreale



Foto 5 (Allegato 9) Villetta di Via SM 14, 4 a San Martino delle Scale - Monreale

La villetta è ubicata nella Frazione di San Martino sita a Nord-Ovest del centro del Comune di Monreale in zona Extraurbana, caratterizzata prevalentemente da ville e villette; presenta caratteristiche costruttive analoghe alla tipologia

edilizia della zona (Allegato 9 - foto 6); è distante circa 2,5 chilometri dal centro di San Martino delle Scale, in cui risultano insufficienti i servizi alla residenza e le attività commerciali.



Foto 6 (Allegato 9) Villette in zona Via SM 14 a San Martino delle Scale - Monreale

- **Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare (Allegato 1), di proprietà per l'intero dell'Esecutata, è ubicata al piano terra con accesso dalla corte di pertinenza, che è un bene comune non censibile (subalterno 1 in Allegato 14) alla villetta di piano terra (subalterno 2) e al sovrastante lastrico solare (subalterno 3). L'ingresso carrabile e pedonale alla corte avvengono dalla Via SM 14 n° 4 nella corte (Allegato 9 - foto 7).

Gli ingressi alla villetta sono nel prospetto di Sud-Est, salendo la scala (Allegato 9 - foto 4) o nel prospetto di Sud-Ovest (Allegato 9 - foto 8).



Foto 7 (Allegato 9) Ingresso su corte Villetta di Via SM 14 n° 4 a San Martino delle Scale - Monreale



Foto 8 (Allegato 9) Ingresso Sud-Ovest Villetta di Via SM 14 n° 4 a San Martino delle Scale

L'immobile di piano terra, che al momento dell'accesso risulta occupato dall'Esecutata, signora _____ è costituito da:

- 1 ingresso su portico chiuso a veranda con angolo cottura (Allegato 9 - foto 9, 10, 11 e Allegato 13);
- 1 disimpegno (Allegato 9 - foto 12 e Allegato 13);
- 1 camera (1) (Allegato 9 - foto 13, 14 e Allegato 13);

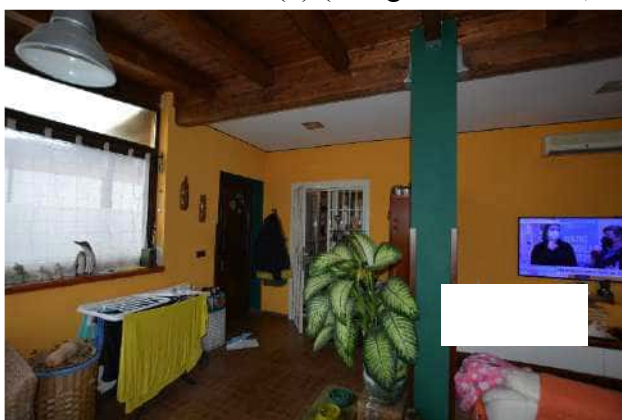


Foto 9 (Allegato 9) Ingresso nel portico chiuso a veranda

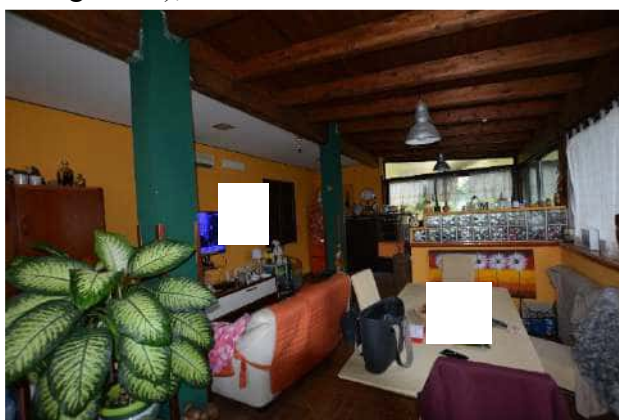


Foto 10 (Allegato 9) Soggiorno nel portico chiuso a veranda



Foto 11 (Allegato 9) Angolo cottura nel portico chiuso a veranda



Foto 12 (Allegato 9) Disimpegno



Foto 13 (Allegato 9) Camera (1)



Foto 14 (Allegato 9) Camera (1)

- 1 camera (2) (Allegato 9 - foto 15, 16 e Allegato 13);
- 1 wc bagno (Allegato 9 - foto 17 e Allegato 13);
- 1 ingresso su camera (3) (Allegato 9 – foto 8 e Allegato 13);
- 1 locale di sgombero (Allegato 9 - foto 18, 19 e Allegato 13)
- 1 locale caldaia (Allegato 9 - foto 20 e Allegato 13);;



Foto 15 (Allegato 9) Camera (2)



Foto 16 (Allegato 9) Camera (2)

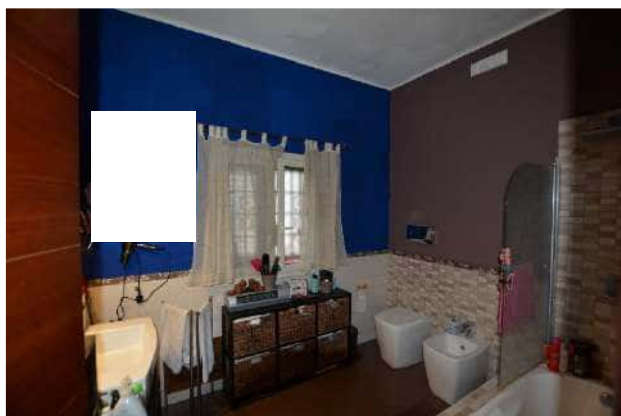


Foto 17 (Allegato 9) Wc bagno



Foto 18 (Allegato 9) Locale di sgombero



Foto 19 (Allegato 9) Locale di sgombero

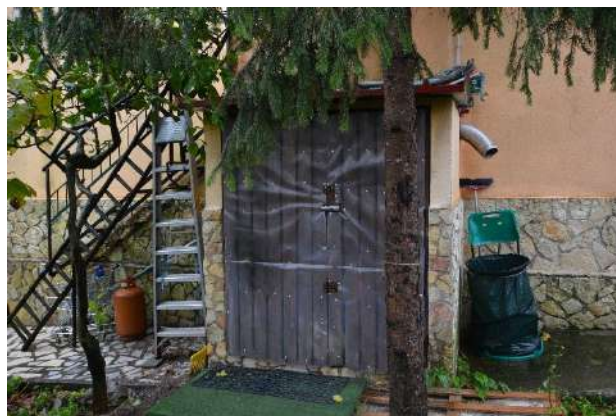


Foto 20 (Allegato 9) Locale caldaia

- 1 ripostiglio sotto il portico (Allegato 9 - foto 21 e Allegato 13);
- 1 secondo ingresso su portico, allo stato murato dall'interno (Allegato 9 - foto 22, 10 e Allegato 13);



Foto 21 (Allegato 9) Ripostiglio sotto il portico



Foto 22 (Allegato 9) Secondo ingresso su portico

Tutte le camere del piano terra ricevono luce e aria direttamente dall'esterno ad eccezione del ripostiglio e della camera (2).

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle. Le pareti sono rifinite con idropittura; quelle del wc e della zona cottura-lavaggio della cucina, sono parzialmente rivestite da piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in alluminio e in parte protetti da grate in ferro.

Le porte interne sono in legno tamburato.

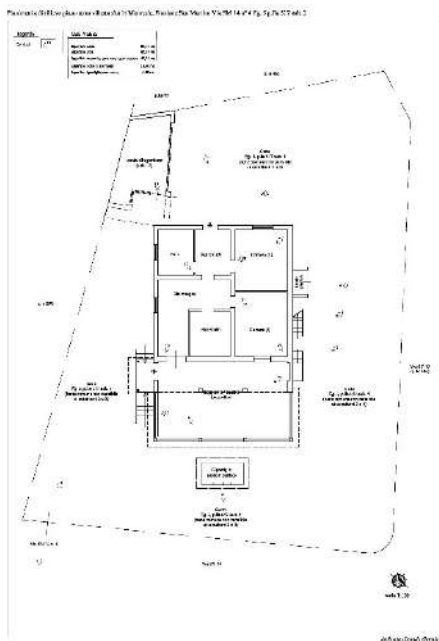
L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- idrico sottotraccia;
- elettrico sottotraccia;
- pompe di calore nel portico chiuso, disimpegno, camera (1) e (2).

Non è stata fornita dichiarazione di conformità degli impianti né l'attestato di prestazione energetica.

Nel complesso, l'appartamento ha buone caratteristiche distributive e di

finitura.



Allegato 13- Planimetria stato di fatto

IMMOBILE “B.”.

Piena proprietà dell’immobile sito in Monreale Frazione San Martino, Via SM 14 n. 4 (catastralmente Via Regione Siciliana Snc), piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 5, particella 517 sub. 3, cat. Lastrico solare.

- **Descrizione dell’immobile**

L’unità immobiliare (Allegato 2), di proprietà per l’intero dell’Esecutata, è ubicata al primo piano con accesso dalla scala in ferro (Allegato 9 - foto 20 e da 22 a 26 e Allegato 15), che ricade nella corte identificata con il subalterno 1 (Allegati 14 e 15).

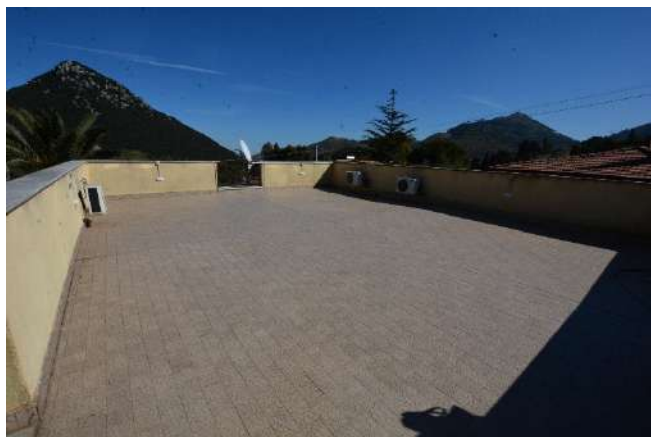


Foto 23 (Allegato 9) Lastrico solare di 1° piano – Fig. 5, p.lla 517, sub.3

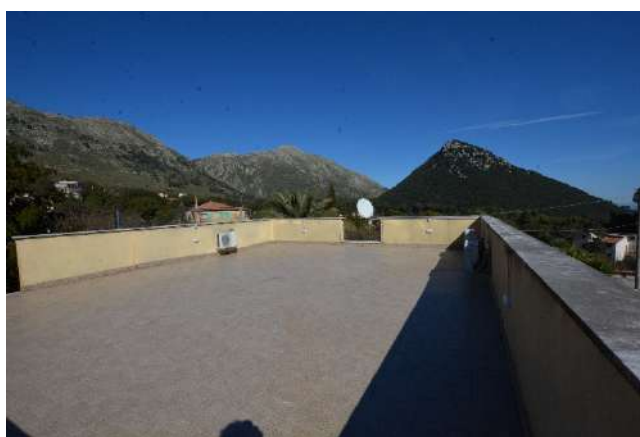


Foto 24 (Allegato 9) Lastrico solare di 1° piano – Fig. 5, p.lla 517, sub.3



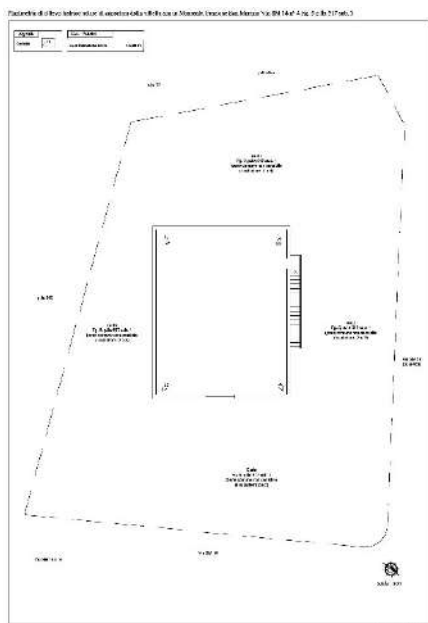
Foto 25 (Allegato 9) Lastrico solare di 1° piano – Fig. 5, p.lla 517, sub.3



Foto 26 (Allegato 9) Lastrico solare di 1° piano – Fig. 5, p.lla 517, sub.3

La pavimentazione del lastrico è in piastrelle.

Nel complesso, la terrazza si trova in discreto stato di conservazione ad eccezione della scala di accesso che manca di alcuni gradini alla base (Allegato 9 - foto 20 e 22).



Allegato 15 - Planimetria stato di fatto

Dati metrici

- La superficie commerciale è costituita dalla somma della superficie utile,

dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi, i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazzi (fino a mq. 25. nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25), più il 50% della superficie di logge e verande, più il 35% della superficie del posto auto coperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale - moltiplicata per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Superficie commerciale:

Per il calcolo della superficie commerciale si terrà conto delle superfici dell'immobile regolari o regolarizzabili come descritto in risposta al Quesito n. 6 riguardante la regolarità edilizia. In particolare: riguardo la superficie dell'attuale soggiorno cucina (Allegato 13), verrà calcolata ragguagliando la superficie a quella rappresentata nella planimetria d'impianto (portico in Allegato 11).

A. Appartamento in villetta di piano terra (sub. 2):

$$\text{Superficie lorda} = \text{m}^2 81,25;$$

$$\text{Superficie portico} = \text{m}^2 25,00 \times 30\% + (42,75 - 25,00) \times 10\% = \text{m}^2 9,25;$$

$$\text{Superficie locale di sgombero} = \text{m}^2 19,40 \times 25\% = \text{m}^2 4,85;$$

$$\text{Superficie commerciale} = \text{m}^2 81,25 + 9,25 + 4,85 = \text{in c.t. } \underline{\text{m}^2 95,00};$$

- La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e

cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Superficie convenzionale

A. Appartamento in villetta di piano terra (sub. 2):

Superficie utile = m² 65,80;

Superficie portico = m² 25,00 x 30% + (42,75 – 25,00) x 10% = m² 9,25;

Superficie locale di sgombero = m² 19,40 x 25% = m² 4,85;

Superficie convenzionale = m² 65,80 + 9,25 + 4,85 = in c.t. m² 80,00

- **Stato di manutenzione**

L'appartamento in villetta di piano terra (immobile "A.") e il sovrastante lastrico solare di primo piano (immobile "B."), si presentano in buono stato di manutenzione.

- **Attestato di prestazione energetica**

Non è stato fornito dall'esecutata.

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

- **Identificazione catastale dell'immobile "A." – lotto unico**

Appartamento in villino (cat. A/7), sito in Monreale Frazione San Martino, Via SM 14 n. 4 (catastalmente Via Regione Siciliana Snc), piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 5, particella 517 sub. 2.

- Visura catastale storica (Allegato 1);
- Planimetria catastale (Allegato 11).

- **Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 517 del foglio 5:**

Foglio 5 - Particella 517.

- **Storia catastale**

Dal 23/01/2016: variazione toponomastica protocollo n. PA0016282 in atti dal 23/01/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 5068.1/2016);

dal 18/09/1991: classamento in atti dal 17/11/1999 PF98-99 ART-14 L.27-12-97 N.449 (n. 15142.1/1991);

dall'01/01/1992: variazione del quadro tariffario;

dal 19/08/1993: costituzione in atti dal 19/08/1993.

- **Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento** (NT 46427 / 35063 del 17/10/2013).

Dal 16/04/1993:

-

Proprietà per 1/1.

- **Identificazione catastale dell'immobile "B." – lotto unico**

Piena proprietà dell'immobile sito in Monreale Frazione San Martino, Via SM 14 n. 4 (catastalmente Via Regione Siciliana Snc), piano terra, iscritto al N.C.E.U. al foglio 5, particella 517 sub. 3, cat. Lastrico solare

- Visura catastale storica (Allegato 2);
- Planimetria catastale (Allegato 12).

- **Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 517 del foglio 5:**

Foglio 5 - Particella 517.

- **Storia catastale**

Dal 23/01/2016: variazione toponomastica protocollo n. PA0016283 in atti dal 23/01/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 5069.1/2016);

dal 19/08/1993: costituzione in atti dal 19/08/1993.

- **Situazione degli intestati nel ventennio dalla Trascrizione del pignoramento** (NT 46427 / 35063 del 17/10/2013).

Dal 16/04/1993:

-

Proprietà per 1/1.

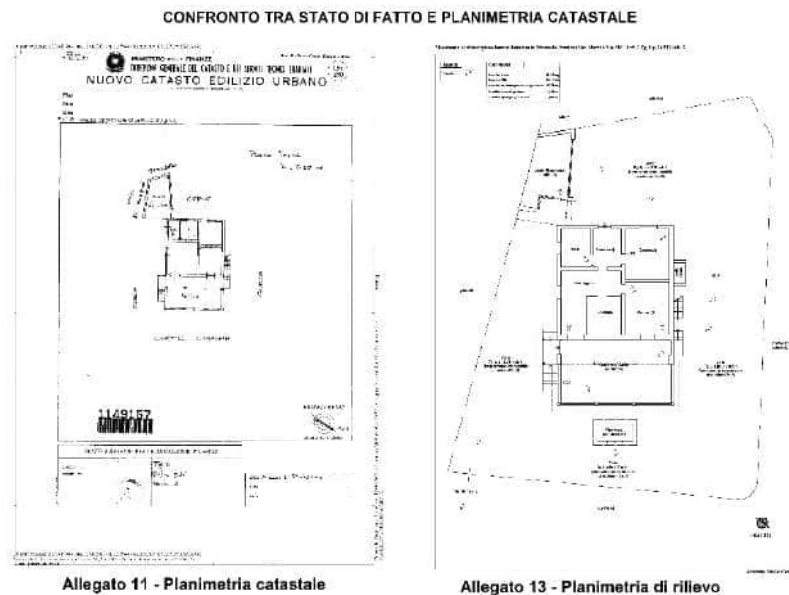
- **Rispondenza formale dei dati.**

C'è corrispondenza formale dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto il 17/10/2013 ai nn. 46427 / 35063, relativamente agli immobili iscritti al N.C.E.U. di Monreale (PA), Foglio 5, particella 517 subalterno 2 e particella 517 subalterno 3, con la nota di trascrizione del pignoramento (in atti) e parzialmente con il negozio di acquisto (atto di compravendita in Allegato 3 e NT dell'atto di cv in Allegato 4), in quanto oltre agli immobili "A." (subalterno 2) e "B." (subalterno 3), viene acquistata dall'odierna esecutata la corte identificata al Foglio 5, particella 517, subalterno 1 (bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3 in Allegati 3, 4 e 14).

- **Difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.**

Nel corso delle operazioni peritali si sono evidenziate le seguenti difformità nell'immobile "A." del lotto unico.

Tra la planimetria catastale del 22/05/1990 (Allegato 11) e lo stato di fatto riscontrato (Allegato 13), si rileva che è stato chiuso a veranda l'originario portico dove è stato realizzando un angolo cottura; è stato realizzato all'interno dell'immobile un ripostiglio; sono stati rimossi la cucina dall'originario ambiente e un armadio a muro.



*Allegato 16- Piano terra:
Confronto tra lo stato di fatto
(All.13) e la planimetria
catastale (All.11)*

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

LOTTO UNICO IMMOBILI “A.”, “B.”

Intera proprietà degli immobili ubicati in Monreale, Frazione di San Martino alla Via SM 14 n. 4, piano terra e lastrico solare di copertura; sono composti al piano terra da tre vani oltre ripostiglio, wc bagno, portico in parte coperto, locale di sgombero e locale tecnico, con ingresso da strada tramite corte; al primo piano è presente il lastrico solare di copertura accessibile tramite scala esterna. Gli immobili ricadono all’interno della corte comune identificata al N.C.E.U. con il Foglio 5, p.lla 517, sub. 1, che a sua volta confina a Nord-Ovest con Via SM 19 (p.lla 485), a Sud-Ovest con particelle di proprietà aliena 465 e 77; a Sud-Est con p.lla di proprietà aliena 693 e a Nord-Est con Via SM 14; è riportato ne C.F. del Comune di Monreale (PA) al Foglio 5, p.lla 517, subalterni 2 e 3.

PREZZO BASE: €46.000,00 (quarantaseimila/00).

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

Gli immobili del lotto unico sono pervenuti insieme alla corte (bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3, identificata con il subalterno 1) per l'intero all'esecutata tramite atto di compravendita del 16/04/1993, Rep. n. 115767, Racc. n. 7052 in Notar di Palermo (Allegato 3) e ivi trascritto il 20/04/1993 ai nn 15342/11657, contro Allegato 4).

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

Relativamente all'immobile sito in località San Martino delle Scale ricadente in Catasto al Foglio 5, particella 517, subalterni 2 e 3, il Comune di Monreale certifica che non risultano presentate istanze di condono edilizio e richieste per il rilascio di Autorizzazioni o Concessioni edilizie (Allegato 17).

Dall'analisi del rilievo aerofotogrammetrico IGM del 1968 – fotogramma n. 780, strisciata XXV (Allegato 18) si rileva la presenza della villetta, come rappresentata nella planimetria catastale del 22/05/1990, ad eccezione della tettoia in legno a copertura del portico, che non è presente nemmeno nel volo SAS del 2006.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Monreale (Allegato 8), si rileva che nel P.R.G. vigente, la particella n. 517 del foglio di mappa n. 5 ricade in zona "Fascia di Rispetto al Bosco", dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall'art. 21 Norme di Attuazione del PRG.

La particella n. **517** risulta soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923;
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/2004 – Codice dei Beni Culturali - Individuazione dei beni paesaggistici. (L. 1497/1939).

Considerato che il Comune di Monreale si è dotato di Piano Regolatore Generale il 07/07/1977 e che la Frazione di San Martino è al di fuori della perimetrazione urbana di Monreale, la villetta è regolare dal punto di vista urbanistico ad eccezione della veranda e della tettoia in legno ricavate nell'originario portico (dove attualmente si trova il soggiorno/cucina), che dovranno essere rimosse, ripristinando la cucina nell'originario vano e regolarizzando quindi le modifiche interne con CILA tardiva.

- **Quantificazione dei costi per regolarizzare gli abusi:**
 - **Opere murarie e impiantistiche** per ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alla planimetria catastale stimate in € 7.000,00.
 - **CILA tardiva** comprensiva di diritti di segreteria e di istruttoria del Comune e di onorari per il Tecnico, stimati in € 3.500,00.
 - **Aggiornamento catastale DOCFA** comprensivo di oneri catastali e onorari per il Tecnico in € 1.000,00.

Totale Opere murarie e impiantistiche più CILA, DOCFA e Onorari per il Tecnico = €7.000,00 + 3.500,00 + 1.000,00 = €11.500,00.

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

L'immobile, al momento dei sopralluoghi, in ultimo quello del 11/02/2022, era occupato dall'Esecutata, signora

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

Sui beni oggetto di pignoramento non risultano trascritti altri pignoramenti attivi oltre quello per cui si procede fino alla data del 10/11/2023, né domande giudiziali;

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non risultano oneri e vincoli.

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

- ISCRIZIONE del 09/02/2008 – R.G. 9074, R.P. 1975, Pubblico ufficiale: Notaio di Palermo Rep. 148496 – Racc. 16299 del 14/02/2008, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.
- TRASCRIZIONE del 17/10/2013 – R.G. 46427, R.P. 35063, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Civile di Palermo, Rep. 308 del 07/08/2013 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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

Gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risulta in atti non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sugli immobile "A.", "B." – lotto unico.

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

La villetta è ad uso esclusivo, quindi non sussiste alcun condominio. Dalla documentazione acquisita non ci sono informazioni sulle spese di gestione dell'immobile, né di eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile suindicato, lo

scrivente utilizzerà il criterio di stima di seguito specificato:

Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico)

Si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile). La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazze, più il 25% della superficie di mansarde e soffitte, più il 20% della superficie del posto auto scoperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale. Il risultato viene moltiplicato per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Dalle indagini condotte e da informazioni assunte presso alcune agenzie immobiliari operanti in zona – Caasa.it, Frimm, Idealista, immobiliare.it, Gabetti, Abitare Servizi Immobiliari di Allegato 19), dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 20) e dal borsinoimmobiliare.it (Allegato 21), risulta che i valori medi al metro quadro per ville e villini nella zona di San Martino delle Scale, si attestano tra i seguenti valori:

- agenzie immobiliari = 710,00 €/mq;
- OMI 670,00 €/mq;
- borsinoimmobiliare.it = 630,00 €/mq;

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: $(710,00 + 670,00 + 630,00)/3 = \underline{670,00 \text{ €/mq}}$.

- Applicando i coefficienti correttivi relativi all'unità immobiliare¹ avremo:

- Coefficiente conservazione 0,995;
- Coefficiente funzionale 0,93;
- Coefficiente estetico 0,97;
- Coefficiente di affaccio 1,05;
- Coefficiente dimensionale 1,00;

coefficiente correttivo = $0,995 \times 0,93 \times 0,97 \times 1,05 \times 1,00 = 0,9425$.

Il valore medio al metro sarà quindi pari a: $\text{€/mq } 670,00 \times 0,9425 = \text{€/mq } 631,48$.

Il valore dell'immobile sarà quindi pari a:

Superficie commerciale = $\text{m}^2 95,00 \times \text{€/m}^2 631,48 = \text{in c.t. } \underline{\text{€}60.000,00}$.

Al suddetto valore andranno detratti i costi per la regolarizzazione degli immobili pari a €11.500,00, per cui il valore di mercato del lotto unico sarà pari a $\text{€}60.000,00 - \text{€}11.500,00 = \text{€ } 48.500,00$.

Al valore di mercato del lotto unico pari a € 48.500,00 viene applicata una decurtazione del 5%, tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate alla vendita forzata (possibile mancata disponibilità immediata del bene, diversità di regime fiscale, possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.) rispetto ad una vendita nel libero mercato. Pertanto si avrà: $\text{€}48.500,00 - (\text{€}48.500,00 \times 5\%) = \text{in c.t. } \text{€}46.000,00$.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO IMMOBILI "A.", "B." = €46.000,00 (quarantaseimila/00).

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.

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

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'immobile.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi opportuni o necessari.

Si deposita telematicamente un originale con allegati.

Con osservanza.

Palermo, 10/11/2023

L'Esperto
arch. Davide Gentile

ELENCO ALLEGATI:

1. Visura catastale foglio 5, particella 517 sub. 2;
2. visura catastale foglio 5, particella 517 sub. 3;
3. atto di compravendita Rep. 115767 del 16/04/1993 Notaio S.re Stella;
4. nota di trascrizione 15342/11657 del 20/04/1993 (acquisto);
5. verbale delle operazioni peritali;
6. richiesta CDU alla Sezione Edilizia Privata del Comune di Monreale;
7. richiesta copia atti amministrativi alla Sezione Edilizia Privata del Comune di Monreale;
8. rilascio CDU dal Comune di Monreale;
9. documentazione fotografica;
10. estratto di mappa;
11. planimetria catastale "A." foglio 5, particella 517, sub 2;
12. planimetria catastale "B." Foglio 5, particella 517, sub 3;

13. planimetria di rilievo con coni ottici "A." (sub. 2);
14. elaborato planimetrico;
15. planimetria di rilievo con coni ottici "B." (sub. 3);
16. confronto planimetria catastale e di rilievo piano terra (sub. 2);
17. rilascio Certificato da parte del Comune di Monreale;
18. aeofotogrammetria IGM rilasciata dalla SAS TD;
19. annunci immobiliari;
20. valori OMI 1° semestre 2023;
21. quotazioni borsinoimmobiliare.it Novembre 2023.