

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 454/2019

**PROMOSSA DA**

FALLIMENTO DELLA SOC. POSTESPRESS S.R.L.

(rappresentato dall'Avv. SPEDALE GASPARE)

**CONTRO**



**Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione**

**Immobiliare R. Es. n. 454/2019**

**LOTTO UNICO**

***1/2 di Abitazione in villini sita in Monreale (Pa) in via del Monte 56/58***

***(già n. 42) identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio***

***25, particella n. 622 sub. 1***

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Imperiale Valentina

**C.T.U.:** Ing. Salvatore Agrusa



## SOMMARIO

PREMESSA .....	2
QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	4
QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	8
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .	22
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	24
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	25
QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	25
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	28
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	28
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale...	29
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....	29
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	29
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni. ....	30
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	37
CONCLUSIONI .....	38



**ALLEGATI:**

A.01 Atto di donazione del 24/10/2002 rep. n. 6038 racc. 2526;

A.02 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Elaborato grafico;

A.05 Dossier fotografico;

A.06 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.07 Documentazione urbanistica;

A.08 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.09 Quotazioni borsino immobiliare;

A.10 Ricevuta di consegna alle parti in causa.

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 454/2019** promossa **FALLIMENTO DELLA**

**SOC. POSTESPRESS S.R.L.** già con sede a Monreale (Pa) via M. 31 n. 4 P.I.

01749630818, in persona del curatore avv. Anna Maria Grasso con studio in

Palermo in viale Strasburgo n. 277, nominata giusta sentenza dichiarativa

di fallimento resa in data 24/09/13 (Dep. il 25/09/13) dall'On. Tribunale di

Palermo, elettivamente domiciliata in Palermo in Piazza Vittorio Veneto n. 3,

presso lo studio dell'Avv. Gaspare Spedale, nei confronti

La Curatela del fallimento della società Postespress S.r.l., nel giudizio iscrit-



to al n. 5484/2015 R.G. Tribunale di Palermo, ha ottenuto, con decreto reso

in data 13.7.2015, la conferma del sequestro conservativo, fino

all'ammontare di € 1.000.000,00, sul patrimonio del Sig. [REDACTED]

tale sequestro è stato eseguito nelle forme immobiliari, a mezzo trascrizione

del relativo provvedimento presso i **RR.II. sia della Provincia di Palermo in**

**data 11 giugno 2015 del Reg. Gen. n. 22012 – Reg. Part. n. 16992.**

Con sentenza n. 3349 del 4 luglio 2019, pubblicata medesimo giorno ed in

pari data comunicata a mezzo pec dalla competente cancelleria, il Tribunale

di Palermo, a definizione del giudizio promosso dalla Curatela nei confronti

del Sig. [REDACTED], ha accolto la domanda formulata dalla curatela

in via principale e, conseguentemente, condannato il [REDACTED] al paga-

mento, in favore di parte attrice, della somma di **€ 1.192.000,00**, oltre inte-

ressi legali dalla data della domanda al soddisfo ed oltre alle spese legali, il 2

ottobre 2019, infine, la predetta sentenza è stata munita della formula ese-

cutiva del comandiamo.

Alla parte debitrice venne notificato in data **04/07/2019 l'atto di pigno-**

**ramento immobiliare**, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia

del credito il seguente bene:

**1/2 di Abitazione in villini sita in Monreale (Pa) in via del Monte 56/58**

**(già n. 42) identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al**

**Foglio 25, particella n. 622 sub. 1**

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in

data **11/06/2015** ai numeri **22012/16992.**

Agli atti risultano depositati altri ricorsi per intervento in particolare, **RI-**



**SCOSSIONE SICILIA SPA** Agente della Riscossione per la Provincia di Pa-

lermo (C.F. 00833920150 - P.I. 04739330829) con sede in Palermo, via E.

Morselli, 8 e sportello di Palermo, rappresentata dal Sig. Pietro Di Quarto

giusta procura speciale del 23/12/2013 rep. n. 53170 autenticata nella fir-

ma dal Notaio Dr. Enrico Maccarone, rilasciata dal Presidente della Società

Avv. Di Salvo Lucia - Intervento Di Procedura Immobiliare Rep. N. 264/21 -

l'istante è creditrice del debitore della complessiva somma di **€ 45.552,42**

per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate, in forza dei ruoli (titoli esecu-

tivi per legge) posti in riscossione presso il suddetto Agente della Riscossione.

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dr.ssa Imperiale Valentina** con dispositi-

vo del 23/06/2020 nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, il quale

prestava giuramento di rito in data 29/06/2020, depositando per via tele-

matica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale

di Palermo, il tutto finalizzato ad esperire tutti gli accertamenti necessari per

rispondere ai quesiti posti dal G.E.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignora-**  
**mento.**

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il

diritto reale corrisponde all'atto di provenienza, che nel caso in esame coinci-

de con l'Atto di Donazione rogato da Maria Sanfilippo, notaio in Palermo (PA),

con lo studio nella Via XX Settembre n. 29 - Rep. n.6.038 Racc. n. 2.526

(Cfr. Allegato n.1)

**Diritti reali dell'esecutato:** Proprietà per 1/2 del bene personale;



In ordine al secondo profilo inerente i **“beni pignorati”** si riportano gli estremi catastali riportati nell’atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché la visura catastale storica:

Unità immobiliare urbana - *N.C.E.U.*

- Comune censuario: Monreale
- Ubicazione: Via del Monte n. 42 [oggi nn.56/58]
- Foglio: 25;
- Particella: 622;

Dal raffronto tra l’atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio è emerso che i beni oggetto di pignoramento non hanno subito variazione catastali dopo l’atto di pignoramento.

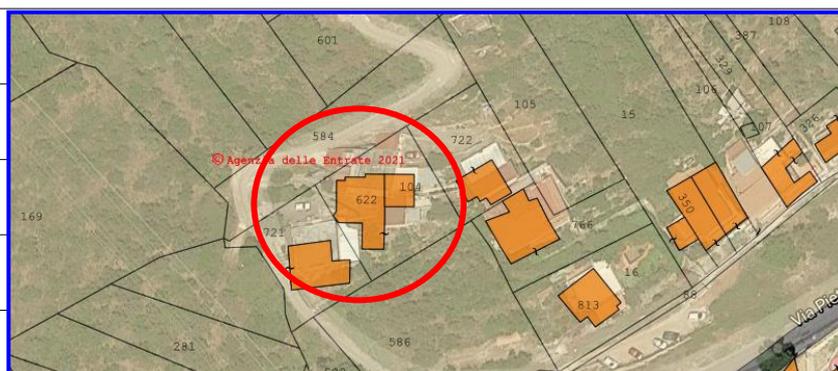
Durante le operazioni peritali, svolte in data 05/02/21 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. R. Giambona e della parte esecutata, è emerso che l’unità immobiliare identificata alla p.lla 622 risulta frazionata in due distinte unità indipendenti ed occupate da due distinti nuclei familiari; in tale occasione il sig. [REDACTED], dichiarava di essere l’occupante dell’unità posta al piano primo e di praticamente tutto il resto del lotto, mentre la Sig. [REDACTED], comproprietaria dell’unità, sorella germana non esecutata, occupa l’appartamento di piano terzo.

In raffronto alle planimetrie catastali, nonché agli elaborati di progetto allegati alla c.e. in sanatoria risultano delle difformità, in particolare:



- frazionamento dell'unità u.i.u. immobiliare madre in due nuove autonome;
- **piano S1** - diversa distruzione degli spazi interni, ampliamento consistente nella realizzazione di una tettoia in struttura precaria, inoltre è stato realizzato un nuovo ingresso che permette l'accesso dalla sopracitata tettoia;
- **piano 1°** - ampliamento su porzione di proprietà aliena (p.lla 104);
- **piano 3°** - diversa distruzione degli spazi interni con variazione di prospetto, ampliamento tramite la realizzazione di una tettoia e un locale di sgombero.

Dal confronto tra le riprese satellitari e la mappa catastale, stante anche tipologia del bene staggito si rilevano difformità sulla sagoma dello stabile come da allegato estratto dal web, la sagoma dell'edificio risulta parzialmente difforme rispetto quanto riportato in mappa. (Cfr. Allegato n.2).



La sagoma dell'unità immobiliare risulta difforme tra lo stato reale e quanto rappresentato nell'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.

\*\*\*\*\*

Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene, si procederà alla divisione in più lotti, si rimanda al paragrafo n.13 per maggiori dettagli.

Per quanto attiene i confini catastali:

- Nord con il fondo rustico censiti al N.C.T. foglio 25 p.lle 584;
- Est con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. foglio 25 p.lle 722;
- Ovest con l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. foglio 25 p.lle 721;
- Sud con il fondo rustico censito al N.C.T. foglio 25 p.lle 586.



Al fine di regolarizzare sotto il profilo catastale l'u.i.u., si dovrà procedere alla redazione dell'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura Doc.fa, l'importo stimato per la regolarizzazione delle difformità ammonta ad **1.000,00 €** comprensivo di oneri catastali - **(Valore A)**, propedeutico al futuro progetto di divisione dell'unità immobiliare che ad oggi risulta indivisa.



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

**Lotto unico:**

***1/2 di Abitazione in villini sita in Monreale (Pa) in via del Monte 56/58 (già n. 42) identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 25, particella n. 622 sub. 1***

\*\*\*\*\*

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Monreale, nell'area sud di espansione del centro urbano, più precisamente in Via Del Monte all'altezza del civico 42, traversa di via Pietro Novelli/S.P. n. 69 (Cfr. Allegato n.3).

Monreale è un comune italiano di 38.892 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia, fa parte dell'Area metropolitana di Palermo, con il quale forma un unico agglomerato urbano. Il territorio circonda interamente quelli di San Giuseppe Jato e San Cipirello, tra loro confinanti, e quasi del tutto Camporeale; un'enclave più piccola è invece Ficuzza, frazione di Corleone.

La principale infrastruttura stradale di collegamento con il capoluogo è la strada statale 186, che serve Monreale quale circonvallazione. L'abitato è inoltre servito dalle provinciali 69, percorso longitudinale più antico, e 68.

Fra il 1900 e il 1946 la cittadina era servita da un originale sistema tranviario che la collegava con piazza Bologni, a Palermo, e la cui tratta intermedia superava la forte pendenza presente per mezzo di una sezione a trazione funicolare. A Monreale è inoltre ancora facilmente individuabile l'area della



stazione ferroviaria, che sorgeva lungo la progettata ferrovia Palermo-Salaparuta, poi realizzata solo in parte.

La cittadina arabo-normanna è collegata con l'area urbana di Palermo per mezzo della tratta Amat 389 che parte da centralissima Piazza Indipendenza.

Il Comune di Monreale, data la sua vastità territoriale, presenta un elevato numero di frazioni e borghi, atti a delimitare le zone e gli agglomerati all'interno della sua estesissima area.

Percorrendo la via Pietro Novelli/S.P. n. 69 da Monreale in direzione Pioppo, per circa 1 km dall'uscita della cittadina normanna, sulla destra si diparte la via del Monte, e superata una ripidissima salita ed alcuni tornanti, dopo circa trecento metri sulla destra si trova l'immobile oggetto della presente.

Quest'ultimo risulta composto da una struttura terra-cielo con corte esclusiva circostante, avente struttura portante in cemento armato, mista a porzioni di elementi di muratura portante, solai in latero - cemento e copertura piana accessibile dal vano scala; infine il lotto non risulta recintato e delimitato.

L'immobile ha una superficie commerciale di circa **mq 231,00** calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

**Piano S1**

- **Locale di sgombero** mq 8,80 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del vano, valutati con l'incidenza del 40% della sup. effettiva - [sup. effettiva del vano pari a mq 22,00];
- **Tettoia** mq 2,15 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici della tettoia, valutati con l'incidenza del 30% della sup.



effettiva – [sup. effettiva del vano pari a mq 7,15];

- **Corte esclusiva** 10,80 mq relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del **corte esclusiva**, valutate con l'incidenza al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare, valutate con l'incidenza al 2% per superfici eccedenti detto limite – [sup. effettiva del vano pari a mq 108,00];

### **Piano Terra**

- **Servizio igienico** mq 3,30 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del vano, valutati con l'incidenza del 50% della sup. effettiva – [sup. effettiva del vano pari a mq 6,00];

### **Piano Primo**

- **Corte esclusiva** mq 14,40 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del **corte esclusiva**, valutate con l'incidenza al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare, valutate con l'incidenza al 2% per superfici eccedenti detto limite – [sup. effettiva del vano pari a mq 144,00];
- **Porticato** mq 13,50 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del vano, valutati con l'incidenza del 30% della superficie effettiva - sup. effettiva pari a mq 45,00;
- **Unità abitativa** di piano mq 39,00 di superficie coperta;

### **Piano Secondo**

- **Ripostiglio** mq 4,95 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del vano, valutati con l'incidenza del 30% della superficie effettiva – [sup. effettiva del vano pari a mq 16,50];



**Piano terzo**

- **Unità abitativa** di piano mq 98,00 di superficie coperta;
- **Veranda** mq 1,80 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del vano, valutati con l'incidenza del 30% della superficie effettiva - sup. effettiva pari a mq 6,00;
- **Balcone** mq 1,56 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del vano, valutati con l'incidenza del 30% della superficie effettiva, fino a mq 25,00 - sup. effettiva pari a mq 5,20;
- **Corte esclusiva** mq 17,50 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superfici del corte esclusiva, valutate con l'incidenza al 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare, valutate con l'incidenza al 2% per superfici eccedenti detto limite - [sup. effettiva del vano pari a mq 175,00];

**Piano quarto**

- **Terrazza** mq 14,80 di superficie relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle superficie effettiva, valutata con l'incidenza del 30% della superficie effettiva, fino a mq 25,00 - nella misura del 10% per la quota eccedente di mq 25,00 - sup. effettiva pari a mq 98,00;

**Il complesso edilizio risulta composto da due unità abitative autonome e indipendenti, identificabili a piano primo e terzo, in particolare a:**

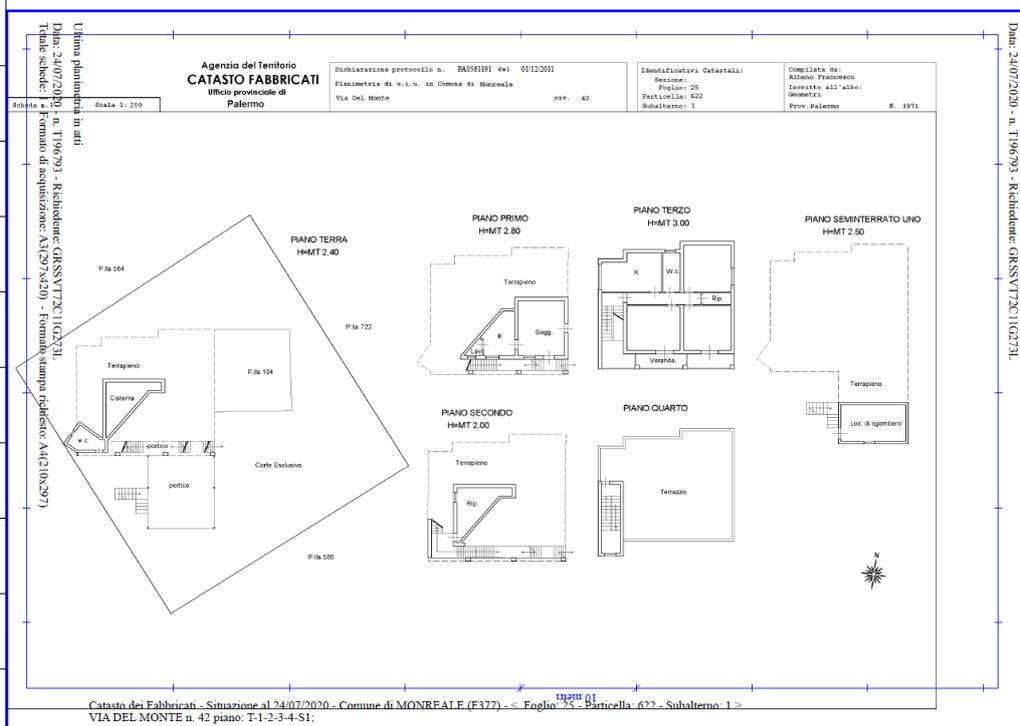
- **piano 1° (con accesso dal civico n.56)** composto da due vani più servizio igienico con annessa area di corte, inoltre una porzione dell'unità di piano prima risulta realizzata su area di proprietà di terzi (non eseguiti); fanno parte dell'unità i vani posti al **piano s1** ove so-



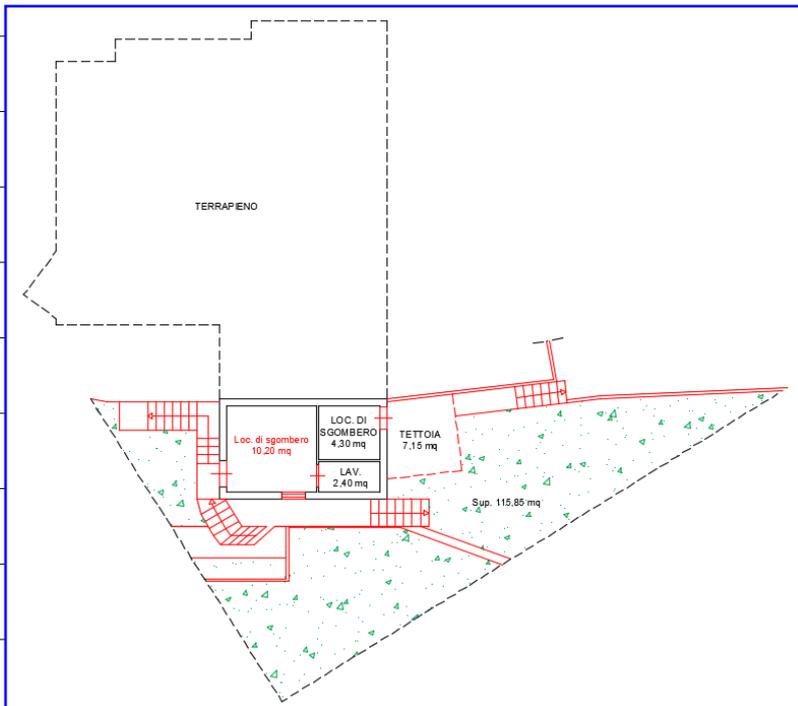
no ubicati i locali di sgombero, mentre al **piano secondo** si trova un ripostiglio con ingresso dalla scala comune dell'edificio, **al piano quarto** la terrazza, ed infine al **piano terra** la zona destinata a porticato e un servizio igienico e la cisterna destinata alla riserva idrica - in uso alla Sig. ██████████ - esecutato.

- **piano 3° (con accesso dal civico n.58)** l'unità, con ingresso indipendente, è composta da quattro vani, servizio igienico, veranda con balcone e ripostiglio, con annessa area di corte, inoltre il locale di sgombero adiacente risulta realizzato sulla corte senza titolo edilizio e che sarà oggetto di demolizione,- il tutto in uso alla Sig.ra ██████████ soggetto terzo all'esecuzione.

**Planimetria Catastale** (Cfr. allegato n. 02)



**Planimetria stato di fatto** (Cfr. allegato n. 4)

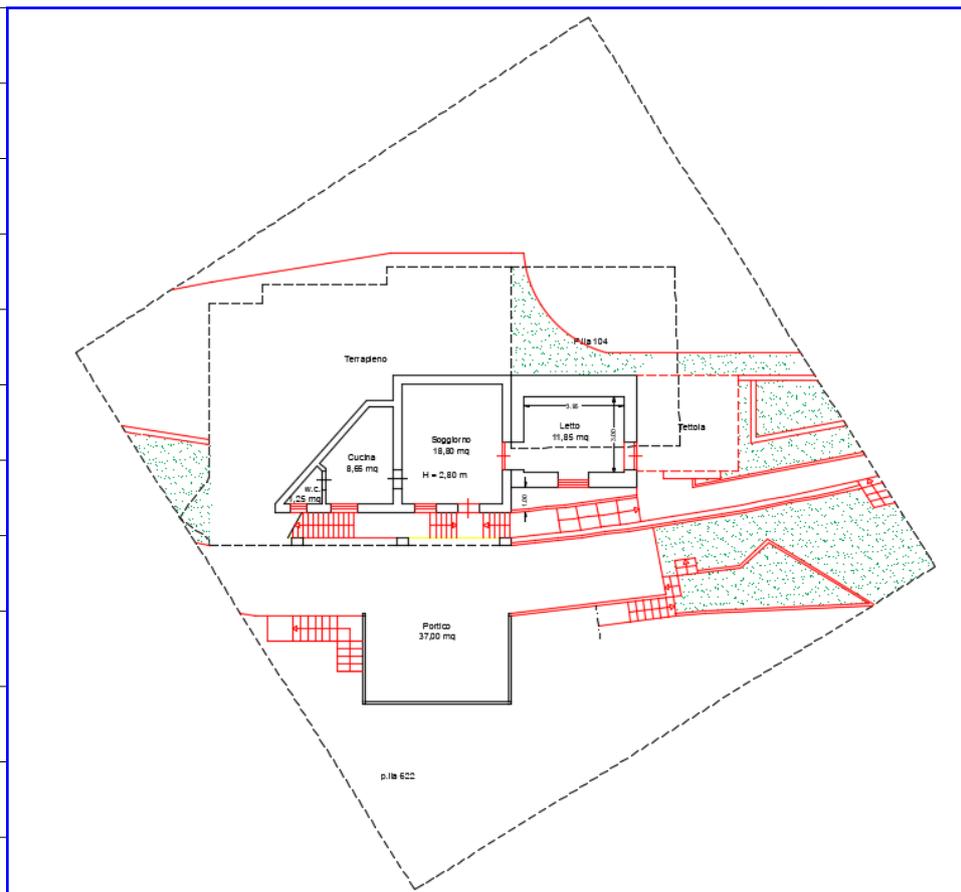


**Piano s1**

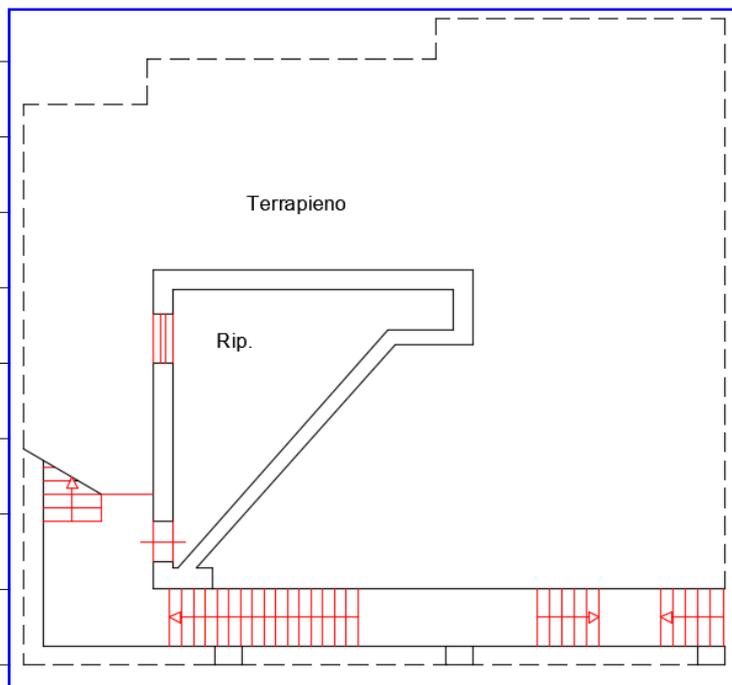


**Piano terra**



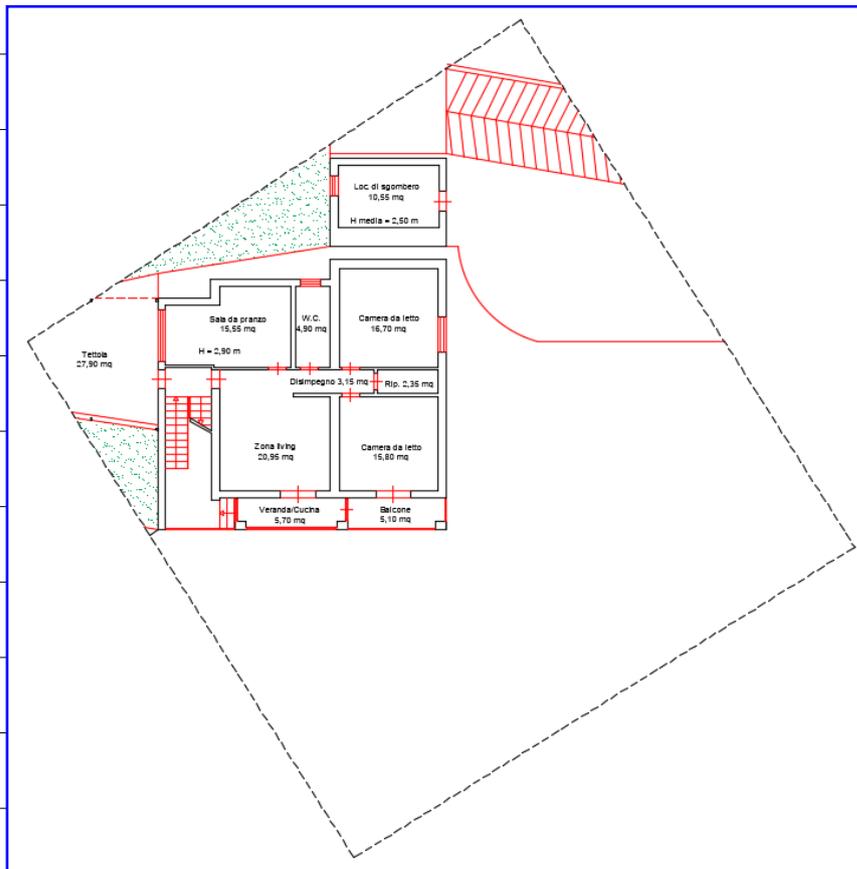


**Piano primo**

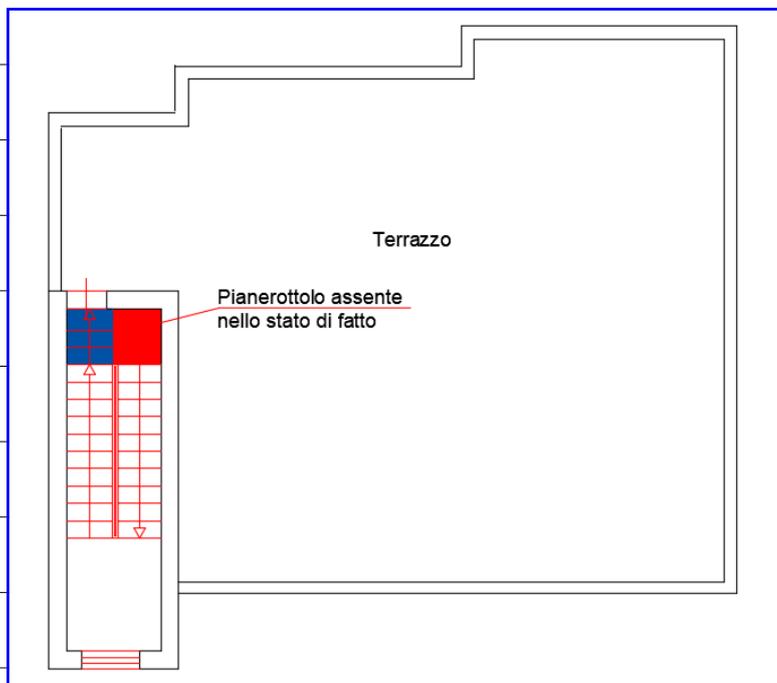


**Piano secondo**





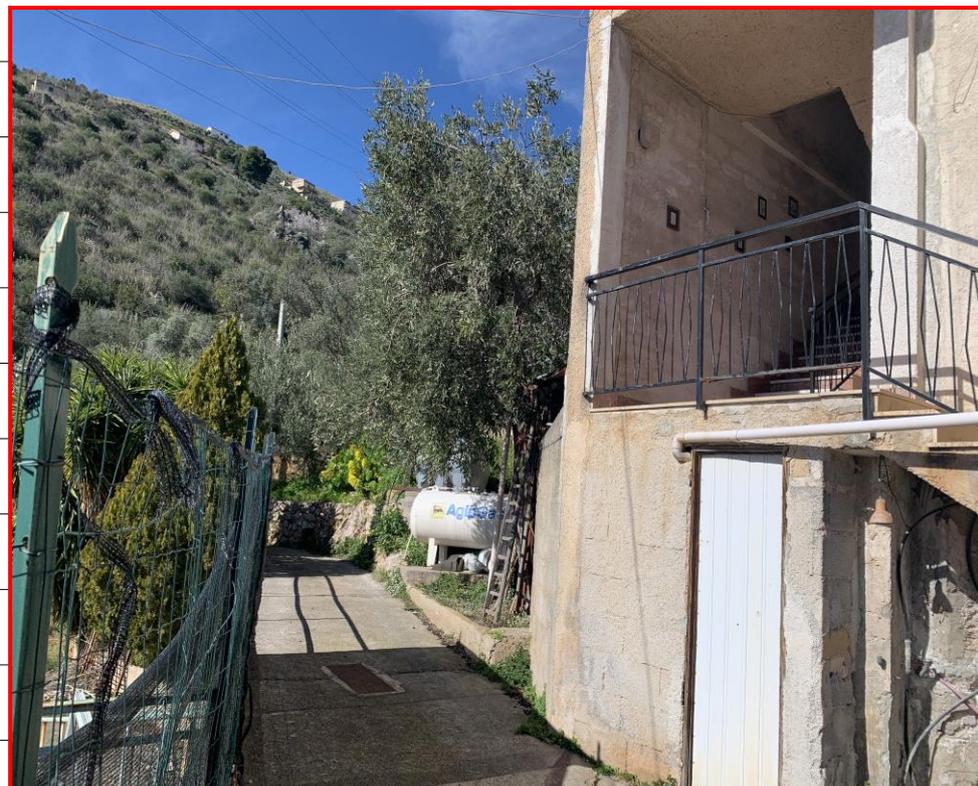
**Piano terzo**

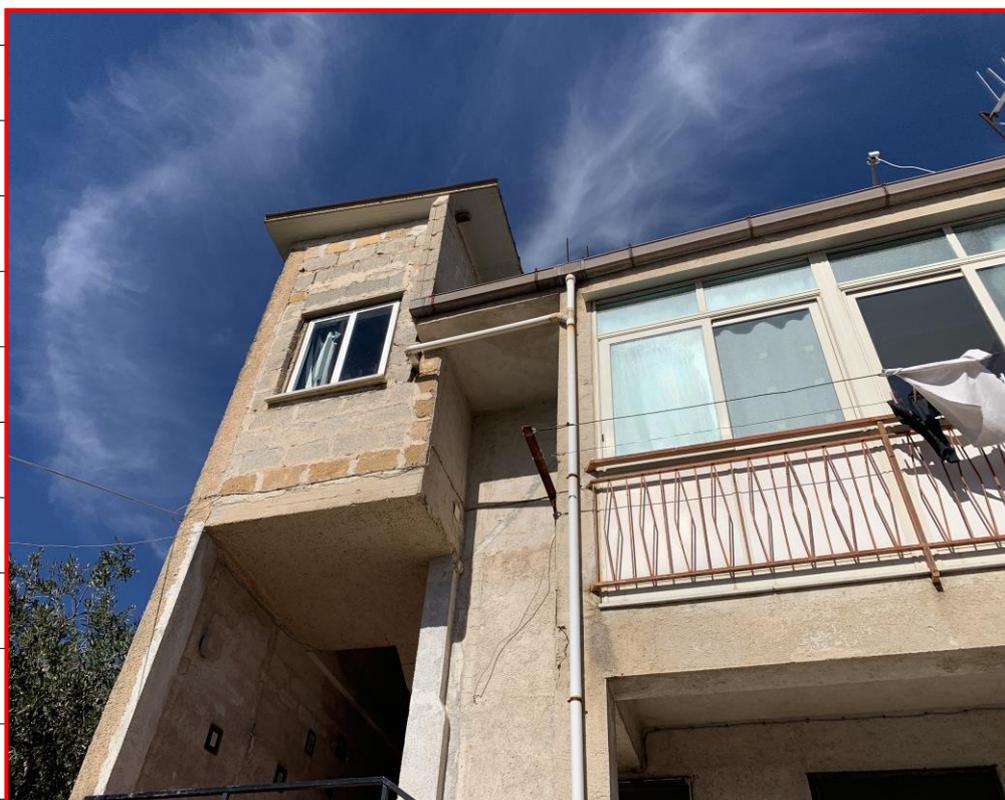


**Piano quarto**



**Report Fotografico - Esterni** (Cfr. allegato n. 5)











Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

**Rivestimenti esterni:**

I prospetti risultano allo stato rustico ed in mediocre stato di conservazione.

**- Rivestimenti interni:**

Le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile

**- Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, uti-**

**lizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia

elettrico è presente, e non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità,

ma si precisa che è presente il quadro elettrico generale risulta dotato di in-

teruttore magnetotermico differenziale.

**- Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito

il relativo Certificato di Conformità;

**- Impianto di climatizzazione:** L'impianto non è presente;

**- Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non è presente;

**- Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:**

L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Con-

formità, risultano installati boiler elettrici.

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si

trovano in mediocri condizioni di uso e manutenzione e necessitano di ade-

guamento alla normativa vigente.

**Pertinenze e servitù: ///;**

**Principali dotazioni condominiali: ///;**



**Attestato Di Prestazione Energetica:** a seguito della ricerca effettuata sul

portale siciliano dell'energia "Sinergia" non **risulta presente** nell'archivio

elettronico del Catasto Energetico Fabbricati,

<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura>.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene**

**pignorato.**

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato

all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la

rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze cata-

stali.

Comune di Monreale ( Codice F377) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

**Foglio: 25 Particella: 622 sub. 1 - A/7 abitazioni in villini**

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 09/11/15 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione Nel Classamento del 11/10/2012 protocollo n. PA0357394 in atti dal 11/10/2012 Variazione Di Classamento (n. 34775.1/2012)
- variazione del 01/12/2011 protocollo n. pa0561191 in atti dal 01/12/2011 ampliamento- variazione di toponomastica (n. 85886.1/2011);
- variazione del 08/03/2011 protocollo n. pa0133230 in atti dal 08/03/2011 variazione di toponomastica rettifica rif. al piano (n.



25249.1/2011);

- Classamento Automatico in atti dal 10/02/1992 (n. 9578/1986);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi:

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

[REDACTED]

Istrumento (Atto Pubblico) del 24/10/2002 protocollo n. 187132 Voltura in atti dal 31/03/2003 Repertorio n.: 6038 Rogante Not. Sanfilippo M. di Palermo - Donazione (n. 498135.1/2002)

\*\*\*\*\*

Durante le operazioni peritali, svolte alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Giambona e della parte esecutata, in data 05/02/21, è emerso che per l'unità immobiliare identificata alla p.lla 622 sub. 1 risultava una discrasia consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni oltre porzioni in ampliamento, in contrasto con quanto riportato nella planimetria catastale presente presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio della Provincia di Palermo, nonché in quanto allegato ai grafici di progetto della concessione edilizia in sanatoria, in particolare:



- frazionamento dell'unità u.i.u. immobiliare madre in due nuove auto-  
nome;
- **piano S1** - diversa distruzione degli spazi interni con ampliamento  
consistente nella realizzazione di una tettoia in struttura precaria,  
inoltre è stato realizzato un nuovo ingresso che permette l'accesso  
dalla sopracitata tettoia;
- **piano 1°** - ampliamento a su porzione sia di parte eseguita sia su  
proprietà aliena (p.lla 104);
- **piano 3°** - diversa distruzione degli spazi interni con variazione di  
prospetto ed ampliamento tramite la realizzazione di una tettoia e un  
locale di sgombero.

Considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sotto il profilo urbanistico, si procederà alla messa in pristino riportando il tutto all'originario stato assentito, rimandando al paragrafo della conformità urbanistica. Cfr. Allegato n. 6)

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico  
- descrittivo del lotto.**

**1/2 di Abitazione in villini sita in Monreale (Pa) in via del Monte  
56/58 (già n. 42) identificata al Catasto Fabbricati di detto  
Comune al Foglio 25, particella n. 622 sub. 1** - confina a Nord con il  
fondo rustico censiti al N.C.T. foglio 25 p.lle 584, Est con l'unità immobiliare  
censita al N.C.E.U. foglio 25 p.lle 722, Ovest con l'unità immobiliare censita  
al N.C.E.U. foglio 25 p.lle 721, Sud con il fondo rustico censito al N.C.T. fo-



glio 25 p.lle 586 - l'unità immobiliare è stata edificata posteriormente al 01.09.1967 in assenza di titolo edilizio abilitante, successivamente è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 - per la quale il Comune di Monreale ha rilasciato **Concessione edilizia in Sanatoria n. 180 del 29.12.2011**, si precisa che il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale inoltre ad oggi non risulta conforme sotto il profilo urbanistico, non risulta presente la Segnalazione Certificata di Agibilità.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

**1/2 di Abitazione in villini sita in Monreale (Pa) in via del Monte 56/58 (già n. 42) identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 25, particella n. 622 sub. 1**

L'unità è pervenuta alla parte esecutata [REDACTED] in forza dell'Atto di donazione del 24.10.2002 Rep. n. 6038 Racc. n. 2526 Not. Maria Sanfilippo di Palermo - Reg.to a Palermo il 05.11.2002 al n. 5459-1V, al dante causa [REDACTED] per mezzo dell'atto di donazione e divisione del 11.08.1972 Notaio Leto reg. a Monreale il 25.08.1972 al n. 1237 e trascritto il 26.08.1972 ai nn. 30819/24612, si precisa che con il suddetto atto veniva trasferito il fondo rustico ove è stato edificato l'immobile.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**



Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata

fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio

Edilizia Privata del Comune di Monreale a mezzo pec in data 09.02.2021,

quest'ultima assunta dall'ente comunale con il prot. n.2737 del 11.02.2021.

Successivamente, in data 10.06.2021 veniva rilasciato copia del fascicolo

edilizio dell'intero immobile; va considerato che il tempo trascorso tra la

richiesta e l'evasione della pratica ha sofferto sia delle problematiche nel re-

cuperare la pratica edilizia presso l'archivio, nonché dal periodo dovuto

all'emergenza sanitaria Covid-19 che ha investito l'intero Paese.

Sulla scorta di quanto estrapolato dalla documentazione urbanistica del fab-

bricato è emerso:

- in data 01.04.1986 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.N. 47/85, la stessa veniva acquisita dal Comune di Monreale al prot. n. 948/i;

- in data 29.12.2011 **il Comune di Monreale rilasciava la Concessione edilizia in Sanatoria n. 180** (Cfr. Allegato n.7).

Durante le operazioni peritali in data 05/02/21, è emerso che per l'unità

immobiliare identificata alla p.lla 622 sub. 1 risultava una discrasia consi-

stente in una nuova diversa distribuzione degli spazi interni oltre porzioni in

ampliamento, difforme a quanto riportato nella planimetria catastale presen-

te presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio della

Provincia di Palermo, e di quanto allegato ai grafici di progetto della conces-

sione edilizia in sanatoria, in particolare:

- frazionamento dell'unità u.i.u. immobiliare madre in due nuove auto-



nome;

- **piano S1** - diversa distruzione degli spazi interni con ampliamento consistente nella realizzazione di una tettoia in struttura precaria, inoltre è stato realizzato un nuovo ingresso che permette l'accesso dalla sopracitata tettoia;
- **piano 1°** - ampliamento a su porzione sia di parte esecutata sia su proprietà aliena (p.lla 104);
- **piano 3°** - diversa distruzione degli spazi interni con variazione di prospetto ed ampliamento tramite la realizzazione di una tettoia e un locale di sgombero.

Al fine di regolarizzare l'immobile nella sua interezza, di seguito viene elencato l'iter amministrativo e le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle direttive del P.R.G. del Comune di Monreale, in particolare:

- per quanto attiene il **frazionamento dell'unità immobiliare** si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di una Cila tardiva ai sensi dell'art. 3, comma 5, D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, nella stessa procedura possono essere sanati le difformità per diversa distruzione degli spazio interni delle varie porzioni che compongono l'unità;
- le opere realizzate in ampliamento al piano piano S1, per la tettoia - regolarizzazione mediante la presentazione la comunicazione redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003;
- opere di messa in pristino delle modifiche effettuate che risultano dif-



formità allo stato assentito come da C.E. in sanatoria;

Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà presentare la S.C.A. *Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.16 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7 agosto 1990, n. 241). Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.*

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione della pratica edilizia si stima un importo per **le competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA, per un totale onnicomprensivo comprendente anche gli interventi di messa in pristino in c.t. di 10.000,00 €** (Valore B).

\*\*\*\*\*

**QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

**Stato di possesso:** l'unità immobiliare con accesso dal civico n.56 di piano seminterrato, terra, primo, secondo e quarto risultano in uso alla parte esecutata, mentre quella di piano terzo con accesso dal civico n.58 in uso al soggetto comproprietario dell'intero compendio pignorato ma terzo rispetto alla procedura esecutiva (Cfr. allegato n. 7).

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignora-



menti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile *de quo* vincoli storico-artistici; non è presente alcun regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale.

In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente non risulta essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente non risultano di pesi od oneri di altro tipo.

\*\*\*\*\*

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

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto constatare:

- che vista la tipologia di immobile non vi è amministrazione condominiale;
- non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate,
- non sono presenti eventuali spese condominiali scadute non pagate negli



ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- non sono presenti eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.**

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla



scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° sem. 2021**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione*.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ***Abitazioni in Ville e Villini***, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 750,00/mq** ad un massimo di **€1.000,00/mq** (cfr. allegato n. 08).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;



- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona di espiazione del centro abitato abitazioni in stabili di seconda fascia riporta un prezzo minimo di 635,90 €/mq - un prezzo massimo di 863,58 €/mq - prezzo medio 749,74 €/mq - Quotazioni di Ville e Porzioni di villa (cfr. allegato n. 10);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 900,00**

*Superficie commerciale lorda di mq = 231,00*

*Prezzo unitario = € 900,00*

*Si ottiene : mq 231,00 x € 900,00 = 207.900,00 € (Valore C)*

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>1</sup>:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione ( 41 - 60 anni - stato medio - edificio medio): 0,65;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale pari ad un importo di **1.000,00 € (Valore A)**;
- Il costo necessario per la definizione della pratica urbanistica e messa in pristino dell'unità pari ad un importo di **10.000,00 €**

<sup>1</sup> Cfr. Come si stima il valore degli immobili - La Valutazione degli Immobili - Tecnici 24 - Il Sole 24Ore”



**(Valore B);**

- costo necessario per la redazione dell'Attestato di Prestazione

Energetica pari ad un importo di **€ 250,00 (Valore D);**

resta così determinato:

$$\text{Valore B} \times 0,65 - \text{Valore A} - \text{Valore C} =$$

$$207.900,00 \text{ €} \times 0,65 - 1.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} - 250,00 = 123.885,00 \text{ €}$$

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 15% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:*

$$\text{Valore Unità} - 15\% = 123.885,00 \text{ €} - 15\% = \text{€ } 105.302,25$$

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

**Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t € 105.000,00**

\*\*\*\*\*

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come **metodo della comparazione**, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno,



vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche simili ai beni oggetto di valutazione.

I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie simili; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO								
BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE								
LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUPERFICIE MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 20% sul valore rilevato da agenzia
<a href="https://www.immobiliare.it/annonci/88444435/">https://www.immobiliare.it/annonci/88444435/</a>	Villino		1 Ristrutturare	12-24 mesi	80,00	€ 150.000,00	€ 1.875,00	€ 1.500,00
<a href="https://www.immobiliare.it/annonci/82585475/">https://www.immobiliare.it/annonci/82585475/</a>	Villino		1 Ristrutturare	12-24 mesi	80,00	€ 99.000,00	€ 1.237,50	€ 990,00
<a href="https://www.immobiliare.it/annonci/85937740/">https://www.immobiliare.it/annonci/85937740/</a>	Villino		1 Ristrutturare	12-24 mesi	180,00	€ 109.000,00	€ 605,56	€ 484,44
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 605,56		VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 1.239,35		€ 991,48
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 1.239,35		VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 1.237,50		
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE		€ 1.237,50						
DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO								
Osservatorio del Mercato Immobiliare* semestre 2021.								
Fascia: Suburbana								
Zona: zona di espansione del centro abitato								
Tipologia prevalente: Abitazioni civili			Destinazione: Residenziale					
		Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)			
Tipologia	Stato conservativo	MIN	MAX					
Ville e Villini	Normale	750,00 €/mq	1.000,00 €/mq	L				
Borsino Immobiliare								
Abitazioni in stabili di 2ª fascia			Quotazioni & Rendimenti 2021		* Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio			
Ville e Villini	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo					
	635,90 €/mq	749,744 €/mq	863,58 €/mq					

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%)



dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate - valore medio di comparazione pari ad € 1.239,35 applicando uno sconto contrattazione 20%

$$\text{€ } 1.239,35 - 20\% = \text{€ } 991,48$$

### Interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO							
Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Locale di sgombero	S1	22,00 mq.	0,40	8,80 mq.	991,48 €/mq.	€ 8.725,04	€ 396,59
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Tettoia	S1	7,15 mq.	0,30	2,15 mq.	991,48 €/mq.	€ 2.126,73	€ 297,44
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Corte di livello	S1	108,00 mq.	0,10	10,80 mq.	991,48 €/mq.	€ 10.708,00	€ 99,15
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Servizio esterno	T	6,60 mq.	0,50	3,30 mq.	991,48 €/mq.	€ 3.271,89	€ 495,74
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Corte di livello	1	144,00 mq.	0,10	14,40 mq.	991,48 €/mq.	€ 14.277,33	€ 99,15
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Porticato	1	45,00 mq.	0,30	13,50 mq.	991,48 €/mq.	€ 13.385,00	€ 297,44
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Unità Immobiliare	1	39,00 mq.	1,00	39,00 mq.	991,48 €/mq.	€ 38.667,78	€ 991,48
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Unità Immobiliare	2	16,50 mq.	0,30	4,95 mq.	991,48 €/mq.	€ 4.907,83	€ 297,44
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Unità Immobiliare	3	98,00 mq.	1,00	98,00 mq.	991,48 €/mq.	€ 97.165,19	€ 991,48
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Veranda	3	6,00 mq.	0,30	1,80 mq.	991,48 €/mq.	€ 1.784,67	€ 297,44
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Balcone	3	5,20 mq.	0,30	1,56 mq.	991,48 €/mq.	€ 1.546,71	€ 297,44
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Corte di livello	3	60,00 mq.	0,10	6,00 mq.	991,48 €/mq.	€ 5.948,89	€ 99,15
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Corte di livello	4	114,00 mq.	0,10	11,40 mq.	991,48 €/mq.	€ 11.302,89	€ 99,15
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Terrazza fino 25 mq	4	25,00 mq.	0,30	7,50 mq.	991,48 €/mq.	€ 7.436,11	€ 297,44
Foglio 32 Particella 622 Sub. 1 - Terrazza oltre 25 mq	4	73,00 mq.	0,10	7,30 mq.	991,48 €/mq.	€ 7.237,81	€ 99,15
		769,45 mq.		230,46 mq.		€ 228.491,86	
<b>VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI in c.t.</b>						<b>€ 228.500,00</b>	
<b>CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE</b>						<b>% A PPLICATA</b>	<b>QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO</b>
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE					-10,00%	-€ 22.850,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					-10,00%	-€ 22.850,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					-5,00%	-€ 11.425,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					0,00%	€ 0,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					-4,00%	-€ 9.140,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					-5,00%	-€ 11.425,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE interventi					-4,50%	-€ 10.282,50
<b>% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>						<b>-38,50%</b>	<b>-€ 87.972,50</b>
<b>VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO</b> (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)					<b>611,83 €/mq.</b>	<b>€ 141.000,00</b>	

Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del - 38,50 % in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della do-

manda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili,

definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi 141.000,00 €

(Metodo 2).

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero*

*mercato viene decurtato di un ulteriore 15% in considerazione che il bene rientra*

*a regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:*

$$\text{Valore Unità} - 15\% = 141.000,00 \text{ €} - 15\% = \text{€ } 119.850,00$$

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara

che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o

trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza

del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

minato.

$$(\text{Metodo 1} + \text{Metodo 2}) / 2$$

$$= ( \underline{105.000,00} + \text{€ } 119.850,00 ) / 2 = 112.425,00 \text{ €}$$

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita*

*forzata dell'unità resta determinato in c.t. € 112.500,00*

Per quanto attiene la quota di proprietà della parte eseguita il valore di stima

sarà pari a 1/2 del valore dell'unità immobiliare decurtata del 10%, essendo

un bene indiviso per cui:

***1/2 di Abitazione in villini sita in Monreale (Pa) in via del Monte 56/58***

***(già n. 42) identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio***

***25, particella n. 622 sub. 1***

***sarà pari a 50.625,00 € ed in c.t. 51.000,00 €***

***(leggasi in € cinquantunomila /00)***



**QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

*“Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l’esperto deve procedere, previa stima del valore dell’intero, alla determinazione dello specifico valore della quota. L’esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE”*

\*\*\*\*\*

Si rimanda alla relazione integrativa “Progetto Di Divisione” redatta in apposito fascicolo.



**CONCLUSIONI**

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<b>IMMOBILE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>VALORE</b>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<b>STIMATO</b>
<i>1/2 di Abitazione in villini sita in Monreale (Pa)</i>		
<i>in via del Monte 56/58 (già n. 42) identificata</i>	<i>Mq 231,00</i>	<i>€ 51.000,00 €</i>
<i>al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio</i>		
<i>25, particella n. 622 sub. 1</i>		

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 24 ottobre 2021

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

