

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare**  
**Dott. ssa Grazia Giuffrida**

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
*arch. Anna Lia Morici*

---

**Procedura Esecutiva RGE n. 13/2020 riunita alla Procedura RGE n. 434/2021**

*Creditore procedente*

**Curatela del Fallimento della Società [REDACTED]**

*debitore*

**( A )**

**FASCICOLO LOTTO 1**

*arch. Anna Lia Morici*  
*via Libertà 161/B, Palermo*  
*[annaliamorici@virgilio.it](mailto:annaliamorici@virgilio.it) - cell. 333 8419198*



- 8) quota di un mezzo indiviso Terreno Catasto T, foglio 12, part.IIa 732;
- 9) quota di un mezzo indiviso Terreno Catasto T, foglio 12, part.IIa 1037;
- 10) quota di un mezzo indiviso Terreno Catasto T, foglio 12, part.IIa 1039;
- 11) quota di un mezzo indiviso Terreno Catasto T, foglio 12, part.IIa 80/b;
- 12) quota di un mezzo indiviso Villino Catasto F, foglio 12, part.IIa 1648.

La proprietà ha accesso dal civico n.38 di via Gioacchino Crisafulli, strada dislocata in una zona posta a nord-ovest del Comune di Monreale (Fig.1).

Il lotto, costituito dall'insieme dei terreni contigui in cui insiste il fabbricato, confina a Sud con confine catastale di sede stradale, a Ovest con confine catastale di sede stradale e con terreni di altra proprietà individuati dalle particelle 1430, 1034, 836, 1035, 1266, 1962, a Nord con terreni individuati con particella 859 e 1036, a Est con confine catastale di sede stradale (Fig.2) (Allegato 1).



Fig.1 Foto aerea con ubicazione dell'immobile



Fig.2 Stralcio foglio 12 con individuazione terreno

Dalle indicazioni contenute nell'atto di acquisto rep. 151226/9121 del 3.11.1982 rogato dal Notaio Concetta Di Giorgio di Palermo, trascritto in data 18.11.1982 ai nn.42810/35640, si estrae *"... un villino, in pessimo stato di manutenzione ... composto da tre piani per vani utili sei e cantina, con terreno circostante, esteso catastalmente, compresa l'area di sedime del fabbricato, metriquadri millenovecentasei ..."* (Allegato 2).

Dall'esame dei documenti acquisiti e dai riscontri effettuati dalla scrivente sui luoghi è emersa una **"difformità sostanziale"** della situazione di fatto attuale degli immobili, in riferimento alla consistenza, rispetto alla mappa di cui ai dati di identificazione catastale. Infatti il villino acquistato con l'atto sopra citato non risulta inserito nella mappa catastale e conseguentemente l'area di sedime non risulta individuata (Fig.2). Tale difformità emerge con chiarezza dalla **sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale** (Fig.3). Dalla ricognizione effettuata in sede di sopralluogo è emersa anche una ulteriore **difformità** riguardante la presenza, in prossimità del lato Sud del villino, di un **manufatto in c.a. destinato a riserva idrica**, anch'esso non documentato in planimetria catastale e, come riferito dai proprietari e come verificato dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale, realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie (Fig.3).



**Fig.3** sovrapposizione foto satellitare-estratto di mappa catastale con individuazione manufatti

## **2. b) Descrizione dei beni oggetto del pignoramento.**

La zona in cui sono ubicati gli immobili è raggiungibile dal Comune di Monreale percorrendo la via della Regione Siciliana in direzione nord-ovest verso San Martino delle Scale, imboccando nella Piazzetta Reale la via Gioacchino Crisafulli e proseguendo per circa km 2,700 fino al lotto di terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Il lotto di terreno ha accesso da un cancello carrabile distinto al civico 38 di via Gioacchino Crisafulli, prospiciente una breve diramazione dalla strada (Foto 1), da cui si arriva a un'area destinata a parcheggio su cui si apre un cancelletto pedonale di ingresso alla proprietà (Foto 2-3).



**Foto 1** accesso dalla strada



**Foto 2** area parcheggio



**Foto 3** accesso alla proprietà

Il lotto di terreno è dotato, inoltre, di un secondo accesso pedonale, dislocato lungo la via Crisafulli, dotato di un cancelletto in ferro da cui, mediante scale di collegamento, si arriva al livello dei camminamenti a servizio dell'abitazione (Foto 4-5-6).



**Foto 4** accesso pedonale dalla strada



**Foto 5** scala di collegamento



**Foto 6** livello abitazione



**Foto 7** lato Sud-accesso dalla strada



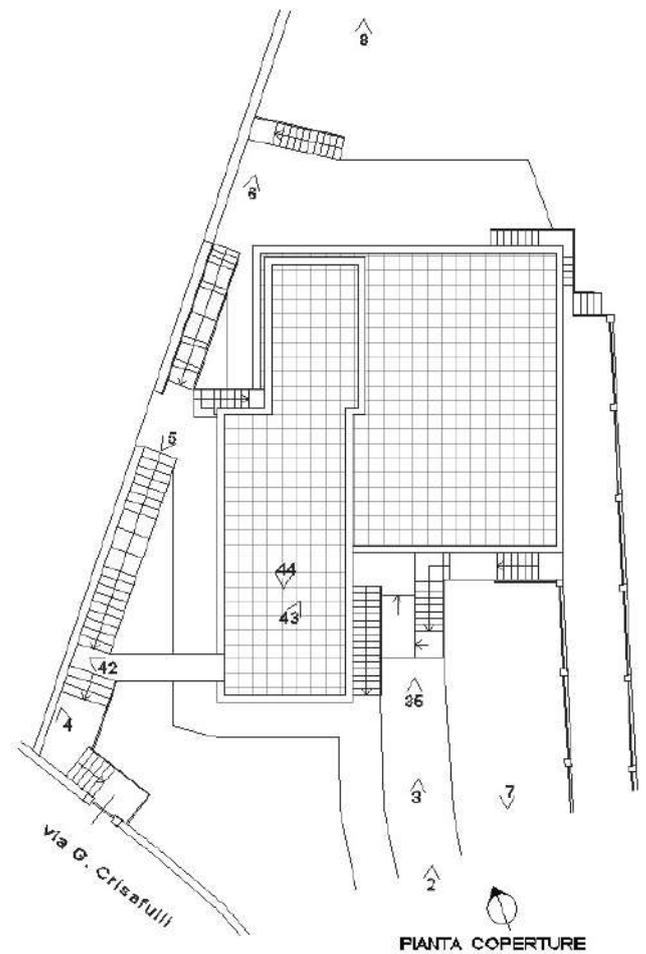
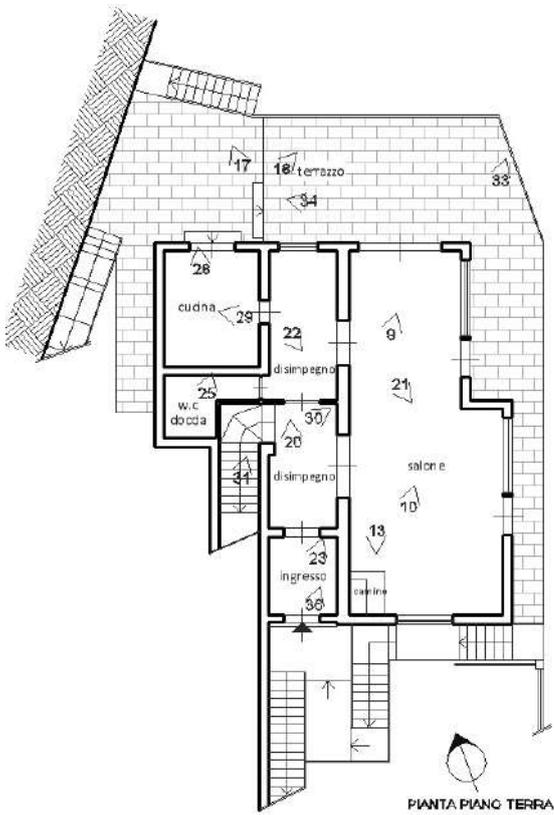
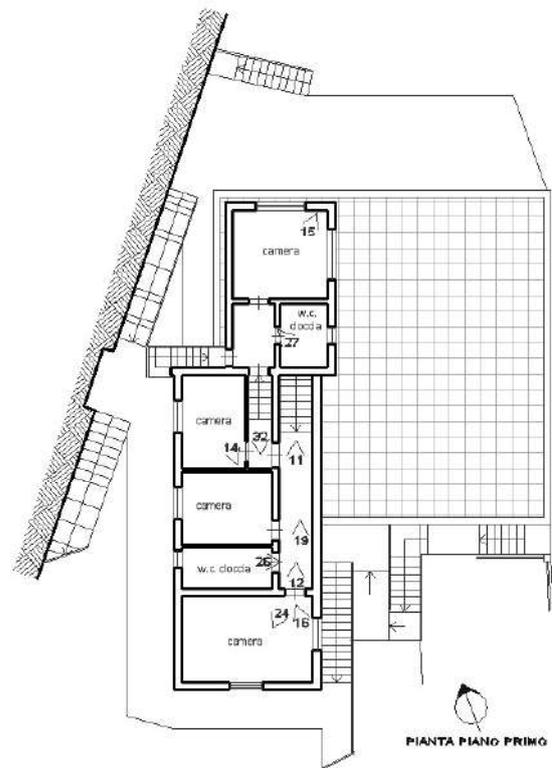
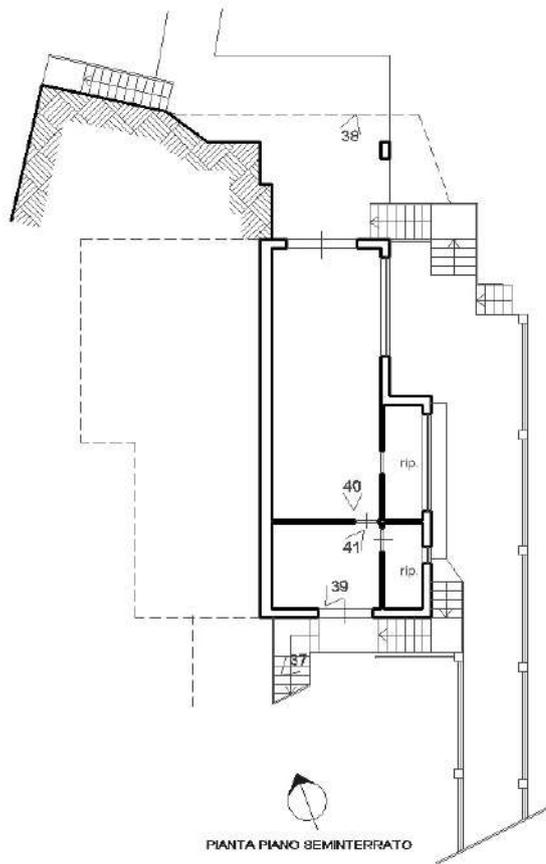
**Foto 8** prospetto lato Nord

Il lotto costituito dai terreni pignorati è caratterizzato da accentuata pendenza, in declivio soprattutto sui lati Est e Sud, in considerazione della quale risultano realizzati una serie di terrazzamenti, collegati da scale, per creare all'interno del lotto percorsi di collegamento tra le varie zone fruibili a servizio dell'abitazione. Il fabbricato costituente l'abitazione, a cui si arriva percorrendo sul lato Sud un terrazzamento delimitato da ringhiera in ferro (Foto 7) e scendendo una scala, ha struttura portante in c.a. e copertura piana e si sviluppa su tre livelli; i prospetti esterni sono rifiniti ad intonaco (Foto 7-8).

L'abitazione, allo stato attuale, è composta da (Allegato 3):

- al piano terra, di accesso, due ambienti di disimpegno, salone, w.c. doccia, cucina, e terrazzo scoperto;
- al piano primo tre camere e w.c. doccia, e una ulteriore camera, con annesso w.c. doccia, realizzata a una quota di + m 1,20 dalla quota di piano primo;
- al piano seminterrato due vani con annessi due ripostigli.

PLANIMETRIE DI RILIEVO  
 Con indicazione dei punti di vista fotografici



Caratteristiche dell'immobile accertate durante il sopralluogo:

- impianto elettrico, sotto traccia, privo di certificazione di conformità;
- impianti idrico, televisivo, citofonico sotto traccia, impianto di climatizzazione, camino e stufa a legna nell'ambiente salone di piano terra (Foto 9-10);
- pareti rifinite con intonaco tinteggiato, con parziali rivestimenti lignei in alcuni vani (Foto 9-10-11-12);
- soffitti con struttura lignea a vista in tutti i vani, decorazioni pittoriche sulle travi della stanza posta a + m 1,20 dal livello di piano primo (Foto 13-14-15);
- infissi esterni in alluminio preverniciato con avvolgibili esterni in p.v.c., alcuni con grate esterne in ferro battuto o con ante esterne in legno (Foto 16-17-18);
- porte interne in legno, alcune con specchiature in vetro, portoncino d'ingresso in legno (Foto 19-20-21-22-23);
- pavimentazione in parquet con battiscopa in legno (Foto 24);
- w.c. doccia di piano terra dotato di vaso igienico, bidet, lavabo ad incasso su ripiano in legno, box-doccia, pavimento in ceramica e rivestimento parietale in legno (Foto 25);
- w.c. doccia di piano primo dotato di vaso igienico, bidet, lavabo a colonna, box-doccia, pavimento e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica (Foto 26);
- w.c. doccia di piano primo, annesso alla stanza posta a + m 1,20 dal livello di piano primo, dotato di vaso igienico, bidet, lavabo a colonna, box-doccia, pavimento e rivestimento parietale in legno (Foto 27);
- cucina con struttura in muratura e mobili in legno ad incasso, con pavimento e parziale rivestimento parietale in mattonelle di ceramica decorata (Foto 28-29);
- scale interne di collegamento rifinite con rivestimento dei gradini e zocchetto in legno e scaletta di collegamento alla stanza posta a + m 1,20 dal livello di piano primo in legno (Foto 30-31-32);
- terrazze esterne con pavimento in segati di marmo e ringhiere di delimitazione in ferro smaltato (Foto 33-34);
- percorsi esterni pavimentati o rifiniti con battuto di cemento e scale esterne di collegamento con rivestimento in marmo (Foto 35-36);
- vani al piano seminterrato, con accessi sui lati Sud e Nord dotati di infisso in ferro e vetro, con pavimento in graniglia di marmo, pareti e soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato e parziale rivestimento in piastrelle di ceramica in cattive condizioni (Foto 37-38-39-40-41);
- terrazzo praticabile, soprastante il piano secondo, con pavimento in cotto e ringhiera di delimitazione in ferro smaltato (Foto 42-43-44).



foto 9



foto 10



foto 11



foto 12



foto 13



foto 14



foto 15



foto 16



foto 17



foto 18



foto 19



foto 20



foto 21



foto 22



foto 23

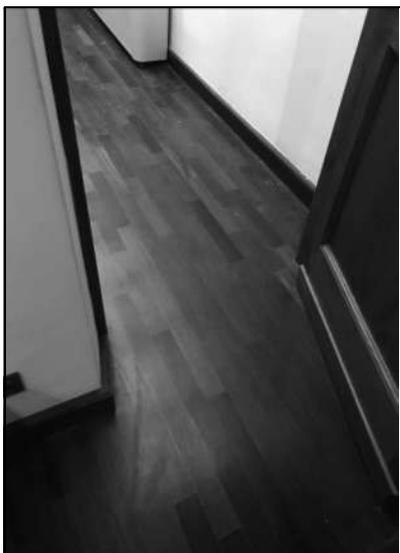


foto 24



foto 25



foto 26



foto 27



foto 28



foto 29



foto 30



foto 31



foto 32



foto 33



foto 34



foto 35



foto 36



foto 37



foto 38



foto 39



foto 40



foto 41



foto 42



foto 43



foto 44

I dati metrici riguardanti l'abitazione sono:

al piano terra:

- altezza utile interna di m 3,10 misurata alla struttura lignea di soffitto;
- superficie utile netta pari a mq 101,25 e superficie coperta lorda pari a mq 131,70;
- superficie scoperta del terrazzo pari a mq 92,78;

al piano primo:

- superficie utile netta pari a mq 76,02 e superficie coperta lorda pari a mq 106,21;

al piano seminterrato:

- superficie utile netta dei locali di sgombero mq 55,14 e superficie coperta lorda pari a mq 68,56.

I terreni destinati a giardino, costituenti il lotto di pertinenza dell'abitazione, sono caratterizzati dalla presenza di aiuole piantumate, zone con alberature di varia natura e vegetazione spontanea, con alcuni tratti di camminamenti in cemento battuto.

La superficie complessiva del lotto, comprensiva dell'area di sedime della costruzione, è stata desunta dai dati catastali (Allegato 4) e risulta pari a mq 4.442,00.

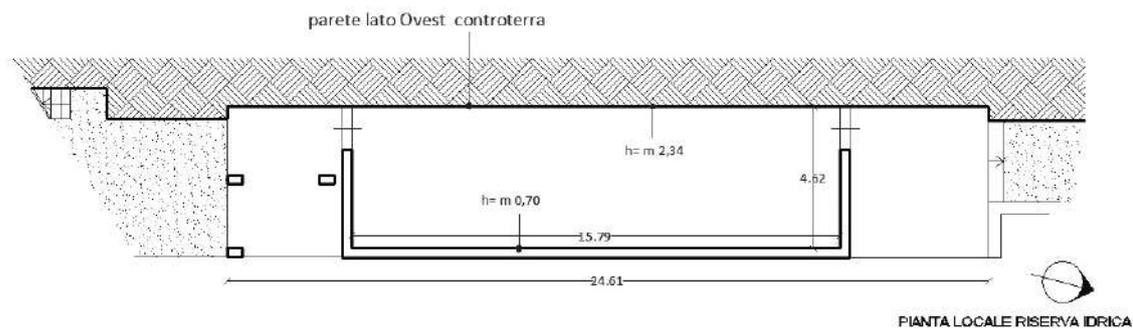
L'immobile, caratterizzato da finiture di buona qualità, presenta uno stato di conservazione buono, a meno di qualche opera di manutenzione ordinaria per alcune porzioni di finiture esterne deteriorate dagli agenti atmosferici. Si indica una spesa forfettaria pari a ca. € 1.000,00 per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla vigente normativa ed una spesa pari a circa € 200,00 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, di cui l'immobile non risulta dotato, da parte di tecnico abilitato.

#### **Descrizione manufatto in c.a. destinato a riserva idrica**

Come già sopra esposto, dalla ricognizione effettuata in sede di sopralluogo è emersa la presenza, in prossimità del lato Sud del villino (Fig.3), di un manufatto in c.a. destinato a riserva idrica, realizzato in assenza di autorizzazioni, collegato alle aree di pertinenza dell'abitazione mediante camminamenti terrazzati definiti con muri di contenimento rivestiti in pietra (Foto 45-46).

Il manufatto, il cui lato Ovest risulta realizzato controterra in corrispondenza di un dislivello del terreno, è costituito da una vasca seminterrata, realizzata con struttura in c.a., e da un locale soprastante, che

occupa una superficie di mq 80,63, accessibile dai lati Sud e Nord, coperto da struttura in legno e soprastanti pannelli plastici a onduline (Foto 47-48).



**Foto 45**

accesso dal lato Nord



**Foto 46**

accesso dal lato Sud



**Foto 47**

parete in c.a. lato Est



**Foto 48**

vista dal lato Ovest

**QUESITO n.3: Identificazione catastale degli immobili pignorati.**

Dall'esame degli estratti catastali storici e del foglio di mappa n.12 del Catasto del Comune di Monreale (Allegato 1) si è riscontrato che:

Gli **Immobili 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**, censiti al Catasto Terreni del Comune di Monreale al foglio 12, risultano intestati a:

- ( A ) nato a Monreale il 19/07/1946 proprietà in regime di comunione dei beni;
- ( B ) nata a Palermo il 02/06/1947 proprietà in regime di comunione dei beni;

e sono rispettivamente così individuati:

**Immobile 1**

particella 84, Qualità Seminativo Classe 5, superficie are 1.78, R.D. Euro 0,32, R.A. Euro 0,09;

**Immobile 2**

particella 736, Qualità Seminativo Classe 5, superficie are 7.96, R.D. Euro 1,44, R.A. Euro 0,41;

**Immobile 3**

particella 761, Qualità Seminativo Classe 3, superficie are 7.50, R.D. Euro 3,10, R.A. Euro 0,97;

**Immobile 4**

particella 1033, Qualità Seminativo Classe 5, superficie are 5.19, R.D. Euro 0,94, R.A. Euro 0,27;

**Immobile 5**

particella 1038, Qualità Seminativo Classe 5, superficie are 3.25, R.D. Euro 0,59, R.A. Euro 0,17;

**Immobile 6**

particella 1043, Qualità Seminativo Classe 5, superficie are 0.03, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;

**Immobile 7**

particella 79, Qualità Sommaccheto Classe 3, superficie are 4.83, R.D. Euro 0,37, R.A. Euro 0,07;

**Immobile 8**

particella 732, Qualità Seminativo Classe 3, superficie are 0.10, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,01;

**Immobile 9**

particella 1037, Qualità Seminativo Classe 5, superficie are 7.00, R.D. Euro 1,27, R.A. Euro 0,36;

**Immobile 10**

particella 1039, Qualità Seminativo Classe 5, superficie are 2.38, R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,12;

L' **Immobile 11**, censito al Catasto Terreni del Comune di Monreale al foglio 12, risulta con intestazione mancante, ed è così individuato:

**Immobile 11**

particella 80, Qualità Seminativo Classe 5, superficie are 4.40, R.D. Euro 0,34, R.A. Euro 0,07.

L' **Immobile 12**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 12, risulta intestato a:

- ( C ) nata a Palermo il 12/01/1924 proprietà;

e risulta così individuato

### Immobile 12

particella 1648, Categoria A/7, Classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale totale: 252 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 239 m<sup>2</sup>, rendita euro 581,01.

In merito all'intestazione catastale dell'**Immobile 11** e dell'**Immobile 12**, si evidenzia che, dai documenti esaminati, è emerso che non è stata effettuata correttamente la registrazione della voltura dell'atto (Allegato 2) con cui sono stati acquistati il villino e le particelle **80,1033,1038,1043** e che, di conseguenza, l'intestazione della **particella 80** al Catasto Terreni risulta mancante e l'intestazione della **particella 1648** al Catasto Fabbricati risulta errata in quanto l'immobile risulta ancora intestato alla venditrice ( C ) .

In merito alla consistenza degli immobili, come già esposto in risposta al Quesito n.2, dall'esame dei documenti acquisiti e dai riscontri effettuati dalla scrivente sui luoghi sono emerse **"differenze sostanziali"** della situazione di fatto attuale degli immobili rispetto alla mappa di cui ai dati di identificazione catastale. Infatti sia il villino che il manufatto in c.a. destinato a riserva idrica non risultano inseriti nella mappa catastale, come emerge con chiarezza dalla **sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale** (Fig.3) (Allegato 1).

Inoltre, dal confronto effettuato, in sede di sopralluogo, tra i grafici di progetto acquisiti dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale (Fig.4)(Allegato 5), la situazione rappresentata nella planimetria catastale del villino, presentata in data 10.8.1982 (Fig.5)(Allegato 6), e la situazione attuale dei luoghi (Fig.6)(Allegato 3), sono emerse **"differenze sostanziali"**.

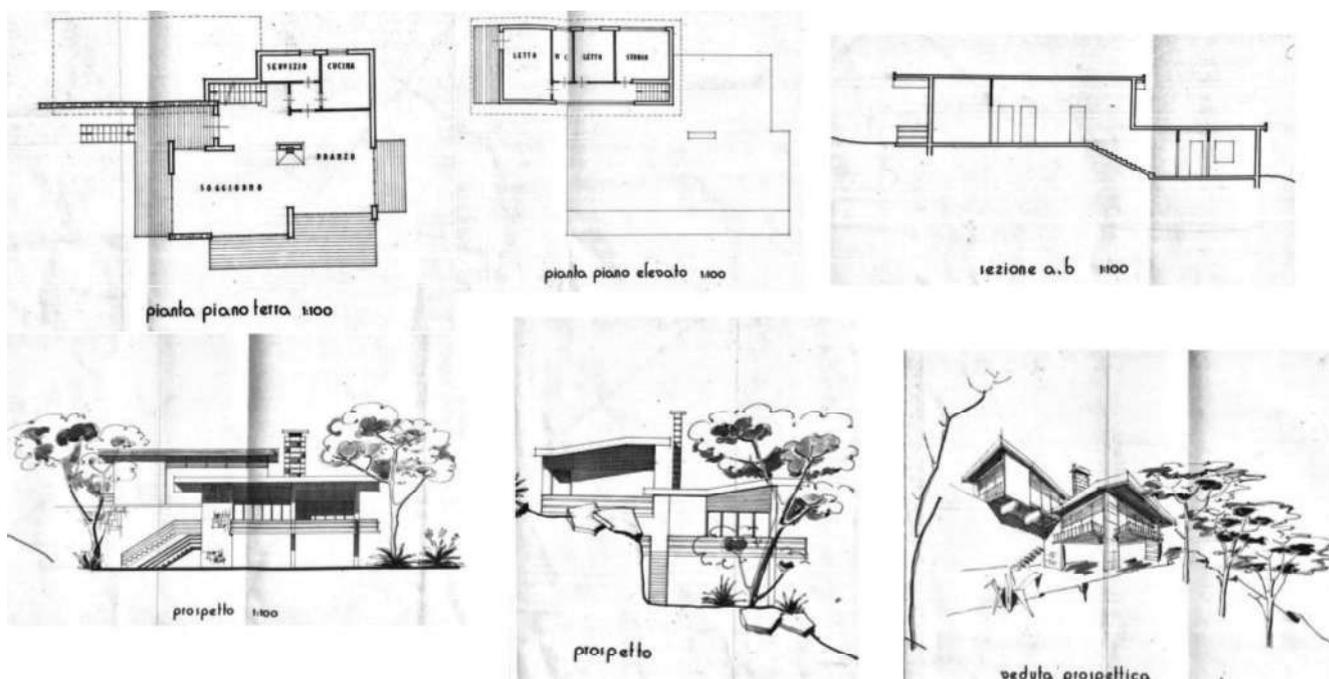


Fig. 4 Grafici di progetto acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale

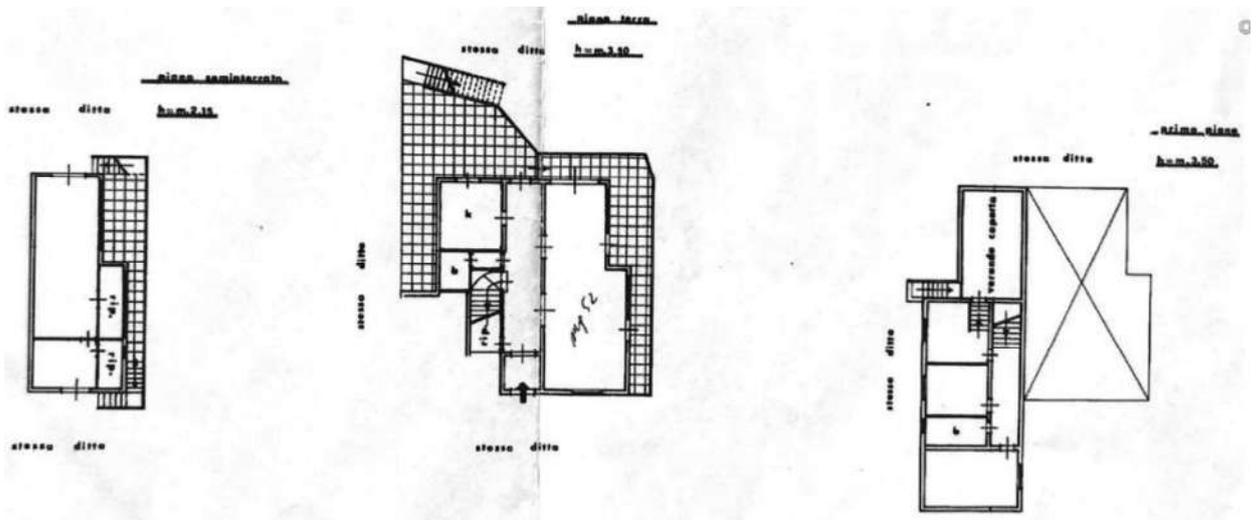


Fig.5 Planimetrie catastali 1982

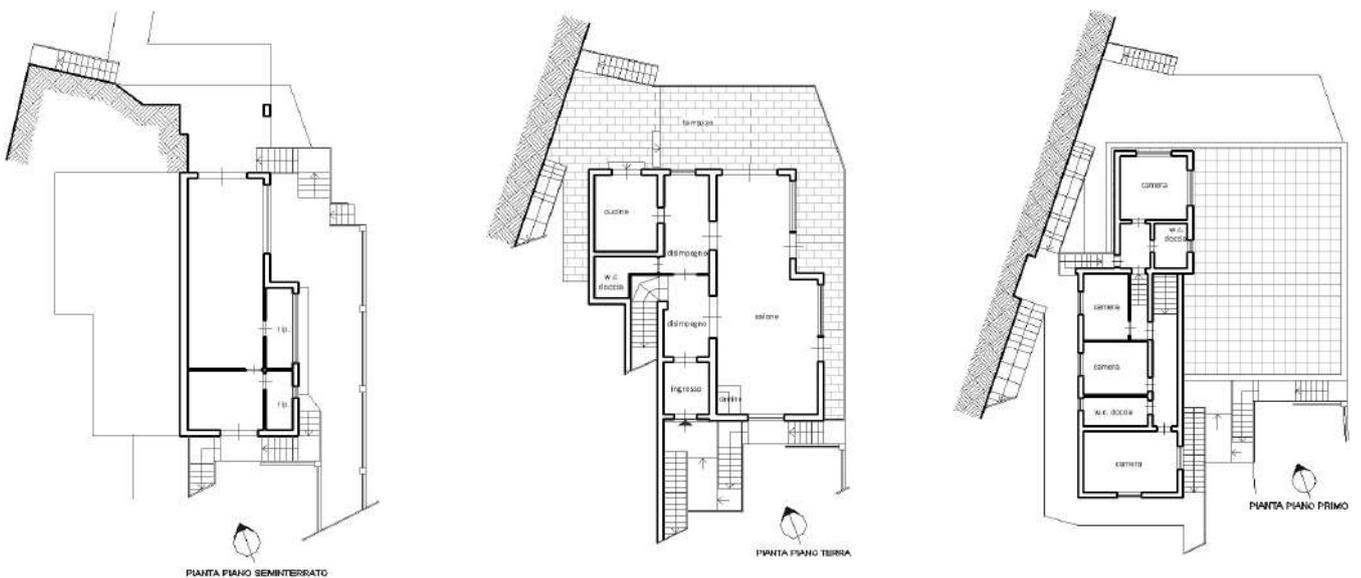


Fig.6 Planimetrie di rilievo dello stato attuale

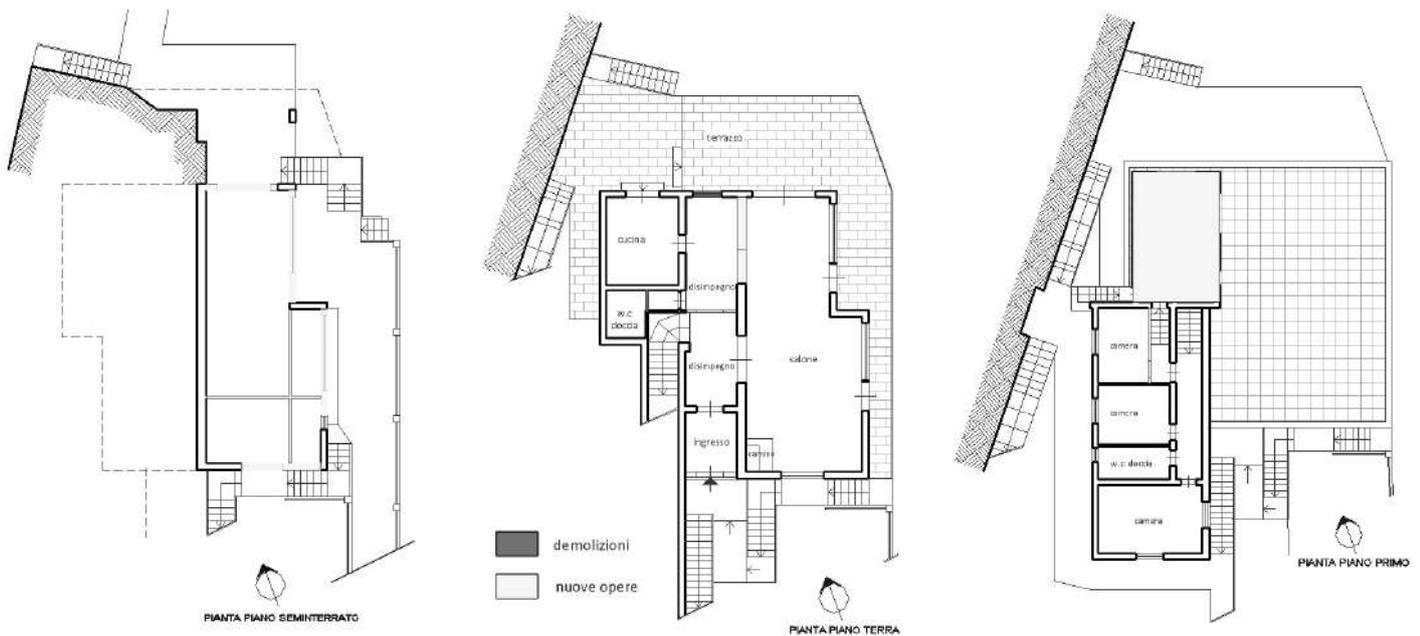


Fig.7 Planimetrie di rilievo delle modifiche effettuate

Il villino è stato infatti oggetto di interventi di ristrutturazione (Fig.7) (Allegato 7), che ne hanno modificato la distribuzione interna e la consistenza metrica, consistenti in:

- chiusura del volume tecnico di piano seminterrato, mediante muratura di tompagno, per realizzazione di locali accessori di sgombero (foto 37-38-39-40-41);
- chiusura del volume antistante l'accesso all'abitazione per ricavare un vano di ingresso (foto 23);
- realizzazione di tramezzatura al piano terra per disimpegnare la zona d'ingresso dalla cucina e dal w.c.;
- ampliamento della superficie utile abitabile mediante chiusura di porzione del terrazzo di copertura del piano terra prospiciente il lato Nord dell'abitazione, indicata in planimetria catastale come 'veranda coperta', per la realizzazione di una ulteriore camera, con annesso w.c. doccia, realizzata a una quota di + m 1,20 dalla quota di calpestio dei vani di piano primo.

**QUESITO n.4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del Lotto 2.**

Lotto 1: - quota di proprietà di un mezzo indiviso di un villino e del lotto costituito dai terreni contigui di pertinenza, siti nel territorio del Comune di Monreale, nella località Villaggio Montano; il villino è composto da: al piano terra, di accesso, due ambienti di disimpegno, salone, w.c. doccia, cucina, e terrazzo scoperto; al piano primo tre camere e w.c. doccia, e una ulteriore camera, con annesso w.c. doccia, realizzata a una quota di + m 1,20 dalla quota di piano primo; al piano seminterrato due vani con annessi due ripostigli. Il lotto, costituito dall'insieme dei terreni contigui in cui insiste il fabbricato, confina a Sud con confine catastale di sede stradale, a Ovest con confine catastale di sede stradale e con terreni di altra proprietà individuati dalle particelle 1430, 1034, 836, 1035, 1266, 1962, a Nord con terreni individuati con particella 859 e 1036, a Est con confine catastale di sede stradale; il villino è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 12, p.lla 1648, i terreni costituenti il lotto di pertinenza sono riportati al Catasto Terreni del Comune di Monreale al foglio 12, particelle 84-736-761-1033-1038-1043-79-732-1037-1039-80-1648; lo stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale del villino in ordine a modifiche alla distribuzione interna, ampliamento di superficie utile abitabile mediante chiusura di porzione del terrazzo di copertura del piano terra, indicata in planimetria catastale come 'veranda coperta', chiusura del volume antistante l'accesso all'abitazione per ricavare un vano di ingresso, chiusura del volume tecnico di piano seminterrato per realizzazione di locali accessori di sgombero, realizzazione di un manufatto in c.a. destinato a riserva idrica; il villino è stato realizzato con Licenza edilizia n.375 rilasciata dal Sindaco di Monreale il 21.9.1963 e dichiarato abitabile con certificazione rilasciata dal Sindaco in data 10.4.1965; le particelle contigue 84-736-761-1033-1038-1043-79-732-1037-1039-80 costituenti il lotto di terreno di pertinenza del villino, individuate al foglio 12, secondo la zonizzazione del P.R.G. del Comune di Monreale, specificata

all'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, ricadono in ZONE DI SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO in cui "... non è ammessa alcuna edificabilità..."; lo stato dei luoghi risulta difforme in ordine alle modifiche sopra descritte, realizzate in assenza di autorizzazioni; al fine di rendere l'immobile regolare dal punto di vista urbanistico, l'eventuale aggiudicatario potrebbe procedere alla demolizione delle opere realizzate abusivamente per ripristinare lo stato originario degli immobili; per le modifiche alla distribuzione interna si potrà procedere ad inoltrare "CILA" in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva, L.R. 16/2016); successivamente si dovrà procedere con la elaborazione di una pratica PREGEO (rilievo topografico ed inserimento in mappa) e una pratica DOCFA presso l'Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati.

PREZZO di mercato quota 1/2 = € 130.500,00; Prezzo ridotto BASE D'ASTA € 117.450,00

**QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione agli immobili pignorati.**

Dalla certificazione notarile e dall'esame degli atti acquisiti si è dedotto che all'esecutato signor ( A ) e alla moglie ( B ) , in regime di comunione dei beni, la proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva è così pervenuta:

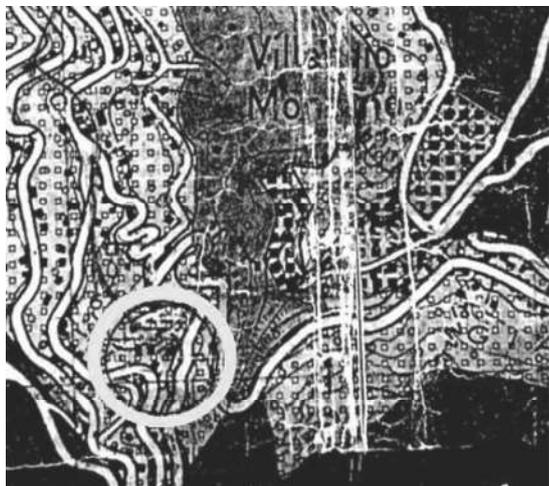
- proprietà degli **Immobili 1-2-3** , censiti al Catasto Terreni del Comune di Monreale al foglio 12, particelle 84-736-761 giusto atto di vendita rep. 13972/5195 del 30 marzo 1987, rogato dal Notaio Alfredo Morreale in Partinico, trascritto in data 28.4.1987 ai nn.16373/12292 (Allegato 8).
- proprietà degli **Immobili 4-5-6-11** , censiti al Catasto Terreni del Comune di Monreale al foglio 12, particelle 1033-1038-1043-80 e l'**Immobilabile 12** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 12, particella 11648 giusto atto di vendita rep. 151226/9121 del 3 novembre 1982, rogato dal Notaio Di Giorgio Concetta in Palermo, trascritto in data 18.11.1982 ai nn.42810/35640 (Allegato 2).
- proprietà degli **Immobili 7-8** , censiti al Catasto Terreni del Comune di Monreale al foglio 12, particelle 79-732 giusto atto di vendita rep. 15203 del 27 ottobre 1982, rogato dal Notaio Francesco Pizzuto in Palermo, trascritto in data 16.11.1982 ai nn.42508/35374 (Allegato 9).
- proprietà degli **Immobili 9-10** , censiti al Catasto Terreni del Comune di Monreale al foglio 12, particelle 1037-1039 giusto atto di vendita rep. 31821/8532 del 11 febbraio 1992, rogato dal Notaio Alfredo Morreale in Partinico, trascritto in data 20.2.1992 ai nn.9102/6616 (Allegato 10).

**QUESITO n.6: Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dalla documentazione visionata dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale, con l'ausilio del tecnico dell'area Gestione del Territorio-Edilizia Privata geometra ██████████, si è desunto che:

- le particelle contigue 84-736-761-1033-1038-1043-79-732-1037-1039-80 costituenti il lotto di

terreno di pertinenza del villino, individuate al foglio 12, secondo la zonizzazione del P.R.G. del Comune di Monreale, specificata all'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, ricadono in ZONE DI SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO in cui "... non è ammessa alcuna edificabilità...";



**ART. 21 - ZONE DI SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO**

Nelle zone di salvaguardia umana (frane) e nelle zone boschive, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale ed ecologico (depuratore), si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta, fatte salve le prescrizioni poste dall'Ufficio del Genio civile. Alle zone F; suscettibili di edificazioni, si applica la normativa del verde agricolo - Zone "E".

Nelle fasce di rispetto del bosco, delle strade e dei fiumi non è ammessa alcuna edificabilità, ma le densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite.

- l'area è soggetta ai vincoli:
  - BENI PAESAGGISTICI – Area tutelata (art.136, D.lgs.42/04);
  - BENI PAESAGGISTICI – Aree boscate (art.142, lett.g. D.lgs.42/04);
  - Vincolo Idrogeologico – R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923
  - Vincolo Boschi – Art.2 D.L. 18 maggio 2001, n.227
  - Vincolo Boschi – L.R. 16/96 art.4
  - P.A.I. Pericolosità Geomorfologica – 4
- la costruzione del villino è stata eseguita in conformità al progetto approvato in data 23.10.1962 e alla relativa Licenza edilizia n.375 rilasciata dal Sindaco di Monreale il 21.9.1963 (Allegato 11);
- per il villino è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità dal Sindaco di Monreale in data 10.4.1965 (Allegato 12);
- in data 10.8.1982 protocollo n. 864 è stata presentata Dichiarazione di unità immobiliare urbana con planimetria catastale del fabbricato realizzato censito al foglio di mappa 12 particella 1648 (Allegato 6).

Come già esposto, dai rilievi metrici effettuati al momento del sopralluogo sono emerse difformità tra la configurazione planimetrica rappresentata nella planimetria catastale datata 10.8.1982 (Allegato 6) e la configurazione planimetrica attuale dell'immobile (Allegato 3).

Nell'immobile, infatti, sono state realizzate modifiche, in assenza di autorizzazioni, che ne hanno modificato la distribuzione interna e la consistenza metrica, consistenti in:

- ampliamento di superficie non residenziale mediante chiusura del volume tecnico di piano seminterrato, con muratura di tompagno, per realizzazione di locali accessori di sgombero;

- chiusura del volume antistante l'accesso all'abitazione, con muratura di tomagno, per ricavare un vano di ingresso;
- realizzazione di tramezzatura al piano terra per disimpegnare la zona d'ingresso dalla cucina e dal w.c.;
- ampliamento della superficie utile abitabile mediante chiusura di porzione del terrazzo di copertura del piano terra prospiciente il lato Nord dell'abitazione, indicata in planimetria catastale come 'veranda coperta', per la realizzazione di una ulteriore camera, con annesso w.c. doccia, realizzata a una quota di + m 1,20 dalla quota di calpestio dei vani di piano primo.

Inoltre, come sopra esposto, in prossimità del lato Sud del villino è stato realizzato un manufatto in c.a. destinato a riserva idrica, costituito da una vasca seminterrata, realizzata con struttura in c.a., e da un locale soprastante coperto da struttura in legno e soprastanti pannelli plastici a onduline.

In merito alla **regolarizzazione dei manufatti dal punto di vista urbanistico** si espone quanto segue.

Per le modifiche riguardanti **l'aumento di volume e l'aumento di superficie utile abitabile e di superficie non residenziale effettuati nel villino**, considerato che secondo la zonizzazione prevista dalle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Monreale, approvato con D.A. n.213 del 9.8.1980, le particelle costituenti il lotto di pertinenza del villino sono soggette ai vincoli sopra specificati e che tali vincoli non ammettono alcuna edificabilità, l'eventuale aggiudicatario potrebbe, per ripristinare la regolarità urbanistica degli immobili, provvedere alla rimessa in pristino dello stato originario corrispondente a quanto rappresentato nei documenti grafici di progetto, rinvenuti nel fascicolo agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monreale, riguardante la regolarità urbanistica del villino. In tale ipotesi, i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrebbe affrontare al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico possono considerarsi pari ai costi di demolizione delle opere realizzate abusivamente e non sanabili.

Al fine di effettuare una stima dei suddetti costi si è fatto riferimento al Prezzario Generale per i LL.PP. 2022 nella Regione Siciliana.

Stima dei costi di demolizione

Voce prezzario	Lavorazione	Prezzo unitario	Importo
<b>21.1.4</b>	Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. m <sup>2</sup> x cm € 1,00	€ 1,00	
	Demolizione muratura di tomagno piano seminterrato ml (7,34+5,16) x h 2,20 = mq 27,5 x 10 cm = 275		Importo € 275,00
<b>21.1.5.1</b>	Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico	€ 285,53/mc	
	Demolizione muratura di tomagno piano seminterrato ml (3,24+5,06+4,90+3,57) x 0,30 x h 2,20 = mc 11,06 demolizione muratura di tomagno accesso all'abitazione ml 2,31 x 0,25 x h 3,10 = mc 1,76 demolizione muratura vano soprastante vasca riserva idrica ml (4,92+15,80+4,92) x 0,30 x h media 1,50 = mc 11,53		Importo € 6.952,65

<b>1.3.3</b>	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km ...Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - per ogni m <sup>3</sup> vuoto per pieno	€ 8,05/mc	
	Demolizione camera con annesso w.c. a quota +m1,20 dal piano primo mq 29,00 x h 3,00 = mc 87,00		Importo € 700,35
<b>21.1.3.1</b>	Demolizione di calcestruzzo di cemento armato, compresi il taglio dei ferri e il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico	€ 416,44/mc	
	Demolizione pareti vasca riserva idrica ml (4,92+15,80+4,92) x 0,30 x h media 2,00 = mc 15,38		Importo € 6.404,84
<b>21.1.22</b>	Scomposizione di grossa armatura di tetti (arcarecci e capriate) compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.	€ 18,56/mq	
	Scomposizione copertura vano soprastante vasca riserva idrica ml 4,92 x 16,39 = mq 80,63		Importo € 1.496,49
<b>21.1.25</b>	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio ... provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.	€ 32,26/mc	
	quantità complessiva mc 130		Importo € 4.193,80
<b>Totale lavori a misura</b>			<b>€ 20.023,13</b>
<b>Imprevisti 10% sui lavori a misura</b>			<b>€ 2.002,31</b>
<b>Totale costi</b>			<b>€ 22.025,44</b>
<b>IVA 22%</b>			<b>€ 4.845,59</b>
<b>Totale costi con IVA</b>			<b>€ 26.871,03</b>

I lavori potranno essere eseguiti con C.I.L.A. (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato ed il pagamento dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a:

- CILA - L.R. n.16 del 10 agosto 2016	
Spese tecniche .....	€ 800,00
diritti di segreteria.....	€ 70,00
sommano	<b>€ 870,00</b>

Per quanto riguarda la **variata distribuzione interna**, realizzata con modifiche alle tramezzature, l'aggiudicatario potrà regolarizzare le difformità provvedendo agli adempimenti amministrativi prescritti per la "CILA" in sanatoria (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva, art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016*) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato ed il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a:

- CILA - L.R. n.16 del 10 agosto 2016	
sanzione .....	€ 1.000,00
Spese tecniche .....	€ 800,00
diritti di segreteria.....	€ 100,00
sommano	€ 1.100,00

Per ciò che riguarda, inoltre, la **conformità delle planimetrie catastali** allo stato di fatto realizzato, per riportare regolarmente il villino e aggiornare la rappresentazione planimetrica è necessario procedere con la elaborazione di una pratica PREGEO (rilievo topografico ed inserimento in mappa) e una pratica DOCTA presso l'Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati la cui incidenza in termini di spese/costi è dell'ordine di **€ 2.000,00**.

Si ritiene pertanto che l'immobile possa essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e che le difformità descritte non pregiudichino la stima del valore venale dell'immobile e la vendita relativa; delle stesse si terrà conto, comunque, in sede di valutazione.

***QUESITO n.7: Stato di possesso attuale dell'immobile pignorato.***

Dal sopralluogo effettuato con l'ausilio del custode giudiziario è emerso che l'immobile è attualmente utilizzato come abitazione a carattere stagionale dall'esecutato signor ( A ) insieme alla moglie ( B ) .

***QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile pignorato.***

In merito a formalità, vincoli o oneri gravanti si rileva quanto segue.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Non si sono riscontrati oneri o vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

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

In riferimento al pignoramento immobiliare nella procedura iscritta al **n.13/2020 R.G. Es.**, dall'esame della certificazione notarile a firma della Dott.ssa ██████████, Notaio in Sambuca di Sicilia, redatta in data 6.3.2020, nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'ordinanza del 12/08/2016 del Tribunale di Palermo (trascrizione del 17/08/2016 ai nn. 32934/25421), a favore della Curatela del Fallimento della Società "██████████", con sede in Palermo, codice fiscale ██████████, contro ( A ) , avente per oggetto, insieme ad altri beni, quota di un mezzo indiviso degli immobili:

- 1) quota di un mezzo indiviso del terreno sito nel Comune di Monreale (PA), foglio 12, part.IIa 84, qualità seminativo, classe 5, are 01 e ca 78, rd 0,32, ra 0,09;
- 2) quota di un mezzo indiviso del terreno sito nel Comune di Monreale (PA), foglio 12, part.IIa 736, qualità seminativo, classe 5, are 07 e ca 96, rd 1,44, ra 0,41;
- 3) quota di un mezzo indiviso del terreno sito nel Comune di Monreale (PA), foglio 12, part.IIa 761, qualità seminativo, classe 3, are 07 e ca 50, rd 3,10, ra 0,97;
- 4) quota di un mezzo indiviso del terreno sito nel Comune di Monreale (PA), foglio 12, part.IIa 1033, qualità seminativo, classe 5, are 05 e ca 19, rd 0,94, ra 0,27;
- 5) quota di un mezzo indiviso del terreno sito nel Comune di Monreale (PA), foglio 12, part.IIa 1038, qualità seminativo, classe 5, are 03 e ca 25, rd 0,59, ra 0,17;

- 6) quota di un mezzo indiviso del terreno sito nel Comune di Monreale (PA), foglio 12, part.IIa 1043, qualità seminativo, classe 5, are 00 e ca 03, rd 0,01, ra 0,01;
- 7) quota di un mezzo indiviso del terreno sito nel Comune di Monreale (PA), foglio 12, part.IIa 79, qualità sommaccheto, classe 3, are 04 e ca 83, rd 0,37, ra 0,07;
- 8) quota di un mezzo indiviso del terreno sito nel Comune di Monreale (PA), foglio 12, part.IIa 732, qualità seminativo, classe 3, are 00 e ca 10, rd 0,04, ra 0,01;
- 9) quota di un mezzo indiviso del terreno sito nel Comune di Monreale (PA), foglio 12, part.IIa 1037, qualità seminativo, classe 5, are 07 e ca 00, rd 1,27, ra 0,36;
- 10) quota di un mezzo indiviso del terreno sito nel Comune di Monreale (PA), foglio 12, part.IIa 1039, qualità seminativo, classe 5, are 02 e ca 38, rd 0,43, ra 0,12;
- 11) quota di un mezzo indiviso del terreno sito nel Comune di Monreale (PA), foglio 12, part.IIa 80, qualità sommaccheto, classe 3, are 04 e ca 40, rd 0,34, ra 0,07;
- 12) quota di un mezzo indiviso Villino Catasto F, foglio 12, part.IIa 1648, cat.A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita euro 581,01, Villaggio Montano n.38, piano:T-1-S1;

si evince che sugli immobili oggetto del pignoramento gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- Iscrizione n.60734/19521 del 7.11.2005 ipoteca legale dipendente da atto amministrativo del 14.10.2005 rep.4993/2005, per il montante ipotecario di euro 10.700,34, a favore di Montepaschi SE.RI.T SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI con sede in Palermo CF: 00833920150 e contro ( A ) – gravante sull’appezzamento di terreno in Comune di Monreale foglio 12 particella 84/A, per la quota di  $\frac{1}{2}$  e sull’appartamento sito in Comune di Monreale identificato in Catasto Fabbricati con scheda 864/1982;
- Iscrizione n.73217/15454 del 3.12.2008 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 24.10.2008 rep.n.142150/2008, a favore di Serit Sicilia s.p.a. agente della riscossione con sede in Palermo codice fiscale 00833920150 contro ( A ) - capitale euro 84.009,89, ipoteca di euro 168.019,78 – gravante, fra altri, sugli immobili oggetto della procedura esecutiva distinti al Catasto Terreni del Comune di Monreale (PA) al foglio 12 particelle 79-732-84-736-761-1037-1039-per la quota di  $\frac{1}{2}$  e Catasto Fabbricati di Monreale scheda 864/1982 Categoria A/7 per la quota di  $\frac{1}{2}$ .
- Trascrizione n. 13951/10426 del 5.4.2019 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 4.2.2019 numero di repertorio 91-Ufficiale Giudiziario Corte d’Appello di Palermo, a favore di Unicredit spa con sede in Milano, contro ( A ) .

Si segnalano inoltre:

- adeguamento dell’impianto elettrico alla vigente normativa, per cui è stato indicato un costo pari a ca. € 1.000,00.
- presentazione di attestato di prestazione energetica da parte di tecnico abilitato, per cui è stato indicato un costo pari a ca. € 200,00.
- difformità urbanistico-edilizie e difformità catastali delineate in risposta al Quesito n.6, per cui sono stati indicati costi presumibili.

Si precisa che tali costi vengono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

**QUESITO n.9: Verifica sull'eventuale ricadere del bene su suolo demaniale.**

Dalla Tavola di zonizzazione del vigente P.R.G. del Comune di Monreale, che individua i terreni e il villino in ZONE DI SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO, si è verificato che l'immobile non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO n.10: Verifica sull'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto del debitore sull'immobile pignorato non è di natura concessoria ma di proprietà in virtù dei titoli di proprietà citati in risposta al Quesito n.5.

**QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile pignorato.**

Da quanto dichiarato dall'esecutato signor ( A ) in sede di sopralluogo (*vedi verbale redatto dal custode giudiziario*) gli immobili non rientrano in alcuna amministrazione condominiale.

**QUESITO n.12: Valutazione dell'immobile pignorato.**

**12.a) Metodo di stima**

Per pervenire al giudizio di stima degli immobili in oggetto, considerata la frequente oscillazione dei canoni di locazione causata dall'attuale momento di crisi del mercato immobiliare, non si ritiene attendibile applicare il metodo della capitalizzazione del reddito. Si procede, pertanto, con il metodo di valutazione di tipo sintetico-comparativo, che consiste nell'acquisire informazioni dirette in merito al valore di mercato medio della zona ove ricadono gli immobili e nel determinare un parametro di raffronto da usare per arrivare al giudizio di stima, nel caso in specie il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Mettendo in comparazione il bene da valutare con altri beni aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano riscontrabili i prezzi di compravendite recenti, si determina il valore del parametro di raffronto, ovvero il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale. Nonostante, nella maggior parte dei casi, il valore medio tenga già conto di tutte le condizioni estrinseche inerenti la zona, nel caso di particolari condizioni intrinseche caratterizzanti gli immobili, risulta opportuno allineare la media dei prezzi dei beni analoghi alla luce degli indici specifici del bene oggetto di stima, ovvero delle caratteristiche posizionali e tecnologiche, nonché delle dimensioni e dello stato di manutenzione. Nel caso di specie si ritiene di poter considerare le condizioni intrinseche degli immobili assimilabili alla media delle condizioni caratterizzanti gli immobili rilevati nella zona di riferimento.

**12.b) Valutazione**

Per determinare la media del valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale, la scrivente ha acquisito informazioni dirette, da agenzie immobiliari, in merito ai valori di mercato della zona ed ha consultato inoltre:

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre 2021, che indica per Fascia/zona Suburbana/Località San Martino delle Scale per tipologia relativa a ville e villini prezzi oscillanti tra un minimo di € 540,00/mq ed un massimo di € 800,00/mq;
- le quotazioni del Borsino Immobiliare, che indica per Monreale via Gioacchino Crisafulli per tipologia relativa a ville e villini prezzi oscillanti tra un minimo di € 508/mq ed un massimo di € 766/mq.
- offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (case.trovit.it, tecnocasa.it, immobiliare.it).
- annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegiudiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate (Allegato 13) in merito ai valori di mercato della zona, per immobili in buono stato, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale pari a € 800,00/mq.

Il valore medio rilevato (**Vmu**) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (**Vm**) dell'immobile pignorato:

$$\mathbf{Vm} = \mathbf{Vmu} \text{ (valore medio unitario)} \times \mathbf{Stot} \text{ (superficie commerciale)}$$

La superficie commerciale, calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito, viene computata come sommatoria delle superfici coperte e delle superfici degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Pertanto, applicando alle superfici i coefficienti specifici si ha:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie lorda Piano Terra	Mq 131,70	1	Mq 131,70
Superficie lorda Piano Primo	Mq 14,90	1	Mq 106,21
Superficie lorda Piano Seminterrato	Mq 68,56	35%	Mq 23,99
Pertinenza: terrazzo Piano Terra	Mq 92,78	25% fino a mq 25 10% quota eccedente	Mq 13,02
Pertinenza: giardino	Mq 4.442,00	10% fino a mq 25 2% quota eccedente	Mq 90,84
<b>Superficie Totale</b>			<b>Mq 365,76</b>

Procedendo al calcolo si ha:

$$\mathbf{Valore\ di\ mercato} = \mathbf{\text{€ } 800,00 \text{ (Vmu)} \times \text{mq } 365,76 \text{ (Stot)} = \mathbf{\text{€ } 292.608,00}$$

Al valore commerciale determinato vanno detratte le spese finalizzate alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, determinate in risposta al Quesito n.6, ammontanti a:

$$\mathbf{\text{€ } 26.871,03 \text{ (demolizioni)} + \mathbf{\text{€ } 1.970,00 \text{ (CILA-L.R.16/2016)} + \mathbf{\text{€ } 2.000,00 \text{ (Variazione catastale)} = \mathbf{\text{€ } 30.841,03}$$

nonché la spesa di **€ 1.000,00** per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e la spesa di **€ 200,00** per l'Attestato di Prestazione Energetica, previsto ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L.90/2013 ai fini della compravendita.

Ne consegue:

**Valore di mercato** € 292.608,00 - € 30.841,03 - € 1.000,00 - € 200,00 = € 260.566,97 in cifra tonda **€ 261.000,00**

**QUESITO n.13: Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

In relazione alla quota di proprietà pignorata al debitore Di Benedetto Marco di un mezzo indiviso, procedendo ad individuare la quota di 1/2 si ha:

valore quota di 1/2 = € 261.000,00 x 1/2 = **€ 130.500,00**

Si specifica che il compendio immobiliare costituente il Lotto 1, in funzione della sua consistenza, della sua collocazione nel territorio, degli accessi esistenti e della distribuzione planimetrica risulta equamente divisibile. Si ritiene, pertanto, che la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo base d'asta tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, e si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Procedendo al calcolo si ha:

Valore di mercato € 130.500,00 – € 130.500,00 x 10% = Valore ridotto **BASE D'ASTA € 117.450,00**

Si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Palermo, 5.7.2022

Il C.T.U.

*arch. Anna Lia Morici*

**ALLEGATI.**

Documentazione fotografica;	
Estratto di mappa foglio 12 Comune di Monreale	(Allegato 1)
Atto di vendita rep.151226 notaio C.Di Giorgio	(Allegato 2)
Planimetrie di rilievo del villino pignorato	(Allegato 3)
Visure catastali immobili pignorati	(Allegato 4)
Grafici di progetto del villino	(Allegato 5)
Planimetria catastale del villino presentata nel 1982	(Allegato 6)
Planimetrie di rilievo del villino con indicazione delle modifiche effettuate	(Allegato 7)
Atto di vendita rep.13972 notaio A.Morreale	(Allegato 8)
Atto di vendita rep.15203 notaio F.Pizzuto	(Allegato 9)
Atto di vendita rep.31.821 notaio A.Morreale	(Allegato 10)
Licenza edilizia n.375 del 1963	(Allegato 11)
Dichiarazione di abitabilità rilasciata il 10.4.1965	(Allegato 12)
Fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima	(Allegato 13)
Verbale di sopralluogo	(Allegato 14)