

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n. 53/2019 R.G.Es.
riunita alla procedura n. 22/2011 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

Consulente: ing. Alessandro Benigno

INDICE

1 PREMESSA

1.1 INCARICO

1.2 ESAME DEGLI ATTI

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3 ATTIVITA' PERITALE

4 FORMAZIONE DEI LOTTI

5 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

5.2.1 – ACCESSI E CONFINI

5.2.2 – PERTINENZE ED ACCESSORI

5.2.3 – DOTAZIONI CONDOMINIALI

5.2.4 – STATO DI CONSERVAZIONE

5.2.5 – CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

5.3 CONGRUITA' CATASTALE

5.4 STORIA DEL DOMINIO

5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

5.6 STATO DI POSSESSO

5.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

5.7.1 – A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.7.2 – DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

5.7.3 – BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

5.7.4 – ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.9.1 – SUPERFICIE

5.9.2 – STIMA

5.9.3 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

6 SCHEDA RIASSUNTIVA

7 INDICE DEGLI ALLEGATI

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con decreto del 28/06/2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il sottoscritto ing. Alessandro Benigno quale Esperto Stimatore per la determinazione del valore del bene pignorato nella procedura esecutiva n. 53/2019 R.G.Es. riunita alla procedura n. 22/2011 R.G.Es. (lo scrivente non ha prestato giuramento in quanto già prestato nella procedura n. 22/2011 R.G.Es.). Il G.Es. ha inoltre disposto che fosse il Custode Giudiziario, previa collaborazione con lo scrivente, a depositare il modulo di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del Decreto di nomina. Si precisa che lo scrivente ha quindi inviato al Custode Giudiziario una bozza del modulo in data 31/07/2019 e ciò in quanto lo scrivente ha dovuto prima acquisire dal Custode la documentazione relativa alla procedura esecutiva n. 53/2019 che non risulta disponibile nel portale pst.giustizia.it (la cancelleria ha riferito che la piattaforma informatica che non consente ad un CTU la visualizzazione del fascicolo per una procedura riunita ad una per la quale il CTU è già stato nominato e per cui ha concluso l'incarico affidato, ma solamente il Custode, previa richiesta di accesso, può accedere al fascicolo).

1.2 ESAME DEGLI ATTI

Fermo restando quanto indicato nel precedente paragrafo, dalla documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, VI Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, per la procedura esecutiva n. 22/2011 R.G.Es., nonché in relazione alla documentazione inviata dal Custode Giudiziario per la procedura n. 53/2019 R.G.Es. risultano i documenti di seguito elencati:

Per la procedura n. 22/2011:

- Atto di precetto del 13/10/2010 e notificato il 03/11/2010;
- Atto di pignoramento del 01/12/2010 e notificato il 28/12/2010;
- Nota di trascrizione del pignoramento del 26/01/2011 ai nn. 4301/3064.
- Istanza di vendita del 25/02/2011;

- Certificazioni ipocatastali.

Per la procedura n. 53/2019:

- Atto di precetto del 21/11/2018 notificato il 23/11/2018 al sig. A ed il 24/11/2018 al sig. B (quest'ultima notifica mediante consegna di copia a mani del portiere dello stabile);
- Atto di pignoramento immobiliare del 07/01/2019 notificato il 10/01/2019 al sig. A ed il 15/01/2019 al sig. B (quest'ultima notifica mediante consegna di copia a mani del portiere dello stabile);
- Nota di trascrizione del pignoramento del 06/02/2019 ai nn. 4615/3391;
- Istanza di vendita del 11/02/2019;
- Certificazione notarile del 22/03/2019.

La relazione notarile ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

1. Immobile sito in Monreale, località San Martino delle Scale, via Pietralunga n. 6, piano terra e primo (al piano secondo il lastrico solare) e catastalmente identificato al foglio n. 5, particella n. 496, sub. 4, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 142 mq, rendita catastale € 484,18.

L'immobile risulta catastalmente di proprietà degli esecutati, rispettivamente per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno ed è pignorato per la quota di $\frac{1}{1}$. E' stata riscontrata perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

3. ATTIVITÀ PERITALE

Il sottoscritto ha acquisito, presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, la visura storica dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché l'estratto di mappa catastale e la relativa planimetria catastale (all. 2) ed inoltre ha preso contatti con il Custode Giudiziario al fine di concordare le modalità di accesso all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Con PEC del 16/10/2019, il Custode Giudiziario, previa intese con lo scrivente, comunicava che l'immissione in possesso del cespite pignorato, nonché l'inizio delle operazioni di stima, avrebbero avuto luogo in data 24/10/2019.

In tale data, presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Monreale, località San Martino delle Scale, in via Pietralunga n. 6, avevano inizio le operazioni peritali (all. 1). Oltre allo scrivente C.T.U. erano presenti gli avv.ti Roberta Curreri e Daniele Fresta in qualità di ausiliari del Custode Giudiziario, mentre per la parte esecutata il sig. A ed il sig. C. Era altresì presente l'ing. Claudio Pollaci quale collaboratore del C.T.U. Lo scrivente ha quindi preso visione del bene, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici. E' stato redatto apposito verbale (all. 1). Lo scrivente ha quindi informato parte esecutata che la data della prossima udienza era fissata per giorno 17/04/2020. Parte esecutata ha chiesto che la copia della presente relazione di stima venisse inviata all'indirizzo di posta elettronica indicato nel verbale. Le operazioni peritali sono state dunque sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazioni.

Al fine di acquisire informazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Monreale, non riscontrando variazioni rispetto a quanto già acquisito nella procedura n. 22/2011
R.G.Es.

4. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno costituire un unico lotto per la vendita.

CONFINI:

NORD: Particella 207
EST: Particelle 351 e 528 (presenza di stradella interpoderale)
SUD: Particelle 122 e 123
OVEST: Particella 207

5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.1 TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

Il lotto è formato dall'unica unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare.

L'unità immobiliare è costituita da una costruzione indipendente sita a Monreale, contrada Pietralonga, in via Pietra Longa al n. 6, composta da piano terra e primo piano oltre al terrazzo di copertura ed è identificata al N.C.E.U. del Comune di Monreale (visura in all. 2):

FOGLIO: 5 PARTICELLA: 496 SUB: 4 ZONA: n.d.
CATEGORIA: A/7 CLASSE: 2 CONSISTENZA: 7,5 vani RENDITA: € 484,18

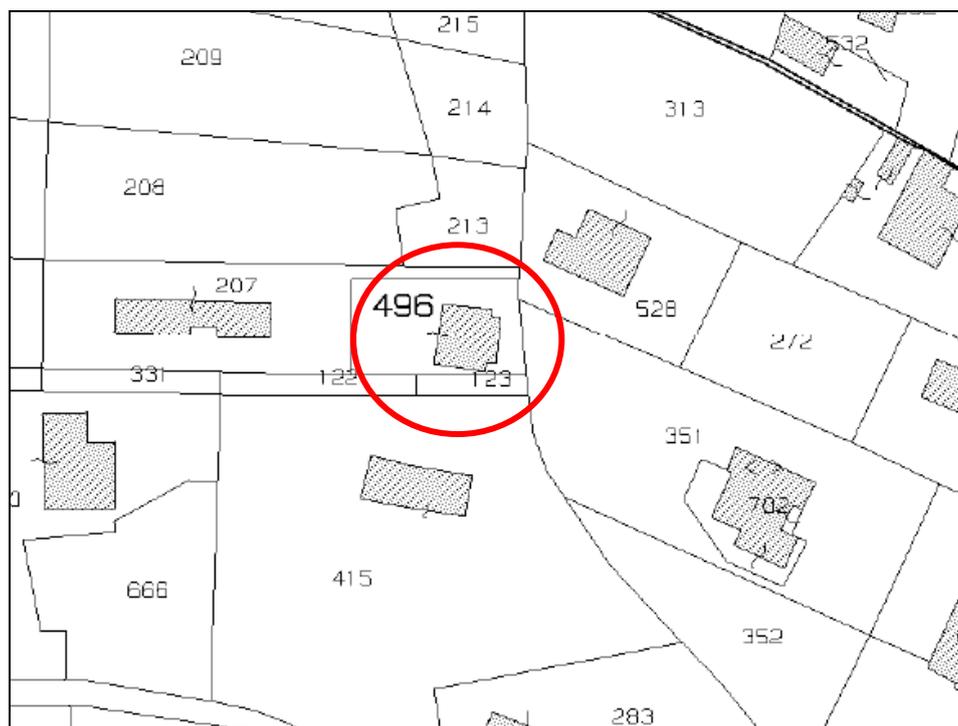
La proprietà del suddetto bene risulta per $\frac{1}{2}$ del sig. A e per $\frac{1}{2}$ del sig. B.

In merito alla titolarità dell'immobile si rileva che la relazione notarile indica che l'immobile è di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, del sig. A e del sig. B. Dal momento che lo stesso è stato pignorato per la quota di $\frac{1}{1}$, risulta una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Immagine satellitare dei luoghi



Estratto di mappa catastale

Dalle informazioni in atti e da quelle acquisite non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità.

5.2 DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato indipendente a due elevazioni fuori terra, oltre lastrico solare, con struttura portante mista in muratura portante e conglomerato cementizio armato e copertura piana con tetto adibito a terrazza. I prospetti sono rifiniti con intonaco.

Il fabbricato insiste in un lotto di terreno che si estende per una superficie di circa 322,00 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato. Il terreno presenta morfologia in declivio dal cancello di ingresso verso ovest.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Pietra Longa n. 6 mediante un cancello pedonale in ferro con serratura elettrificata, superato il quale si accede agli spazi esterni al fabbricato, ovvero mediante un cancello carrabile, adiacente al cancello pedonale, con apertura automatica.

Gli spazi esterni che circondano l'unità immobiliare, posti ad una quota inferiore rispetto alla strada, sono costituiti da un perimetro pavimentato su tutti e quattro i lati dell'edificio e da alcune piccole aiuole di terreno, contenenti piante ed alberi, poste lungo il confine sulla strada ed in corrispondenza dello spigolo sud-ovest. Sul retro prospetto, in adiacenza all'edificio, è presente un portico ligneo al di sotto del quale è stato realizzato un piccolo servizio igienico accessibile dall'esterno.

I confini sono costituiti, lungo il confini nord-est, est e sud, mediante un muretto di altezza pari ad 1,00 m al quale è infissa una ringhiera in ferro, mentre nel restante perimetro sono costituiti da una rete metallica con paletti infissi in un cordolo cementizio.

I due piani dell'edificio sono mutuamente collegati mediante una scala interna ed una scala esterna. In particolare la scala interna presenta struttura metallica e rivestimento ligneo, mentre quella esterna presenta una porzione della stessa in muratura ed una porzione con struttura metallica.

Il piano terra presenta un'altezza del soffitto pari a circa 2,20 m, e per quanto accatastato come locale di sgombero, si presenta adibito a guisa di unità residenziale composta da (partendo dal retro prospetto): ingresso su un vano

adibito a cucina, un secondo vano adibito a sala da pranzo collegato al precedente tramite un varco sul muro privo di porte, un soggiorno collegato alla predetta sala da pranzo mediante un altro varco (con presenza di gradino) ed il vano scala sul quale si apre il servizio igienico. Sul retro prospetto è presente un portico ligneo al di sotto del quale è posto il citato servizio igienico accessibile dall'esterno. Sul prospetto principale è invece presente un portico coperto dal balcone del piano primo. Oltre all'accesso sulla cucina dal retroprospetto tramite il portico ligneo, al piano terra è altresì presente un secondo ingresso posto in corrispondenza del soggiorno, lungo il fronte della facciata principale.

Il primo piano presenta un'altezza del soffitto pari a 3,00 m e risulta così composto: a partire dal punto di arrivo della scala interna, sono nell'ordine presenti un servizio igienico (sulla destra della scala) ed una prima camera da letto (con ingresso di fronte al corpo scala). Spostandosi lungo il corridoio di collegamento fra i vani in direzione nord, ai due lati dello stesso sono presenti altri due vani adibiti a camera da letto e sul fondo del medesimo corridoio si apre una porta di ingresso rivolta verso nord. Tale porta esterna si affaccia su uno dei ballatoi della scala esterna dal piano terra al lastrico solare.

La pavimentazione di tutta l'unità immobiliare è realizzata con mattoni di cotto, ad eccezione dei servizi igienici che presentano pavimentazione con piastrelle di ceramica smaltate. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile per interni ed idropittura, ad eccezione dei servizi igienici che presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate di altezza pari a circa 2,20 m. Il lastrico solare risulta pavimentato con mattoni per esterni.

Le porte sono in legno tamburato e gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e persiane. Le finestre e le luci del fabbricato sono rivolte verso est, nord e ovest, mentre sulla parete sud non sono presenti aperture.

L'impianto elettrico è sottotraccia e risulta verosimilmente a norma, sebbene non vi sia alcuna certificazione per lo stesso. E' altresì presente un impianto citofonico

dotato di voce ed apri-porta. L'impianto idrico è realizzato a collettore e sono altresì presenti una riserva idrica di circa 1.500 litri e fossa Imhoff per lo scarico dei reflui.

L'impianto di riscaldamento dell'intero immobile è alimentato a GPL.

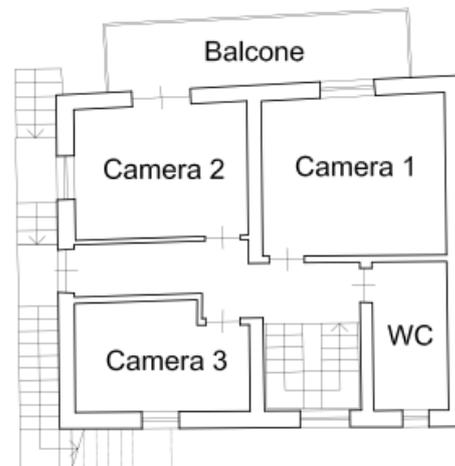
Per l'adeguamento di tutti gli impianti alle normative vigenti si stima un costo complessivo indicativo pari ad € 2.500,00.

In generale l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione, con presenza di umidità nelle pareti di primo piano esposte a sud ed ad est, nonché con presenza di ammaloramenti del lastrico solare e dei muretti d'attico. Si rileva che nel corso del sopralluogo si è riscontrata un'anomala giacitura dell'intonaco del soffitto del piano terra che non si presenta perfettamente orizzontale.

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi (non in scala) a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala è riportata altresì in allegato 2).



Piano terra



Piano primo

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Unità immobiliare oggetto di stima (retrospetto esposto ad ovest)



Corte esterna



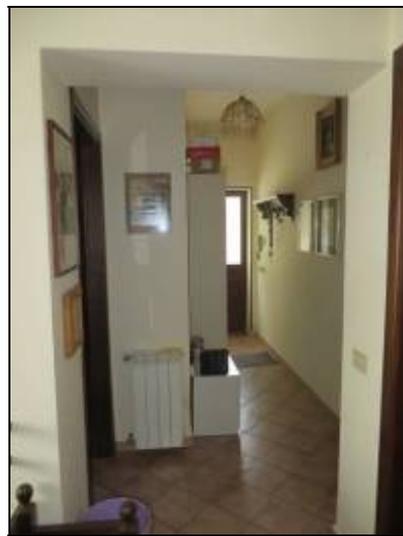
Cucina posta al piano terra



Soggiorno posto al piano terra



Scala di collegamento con il primo piano



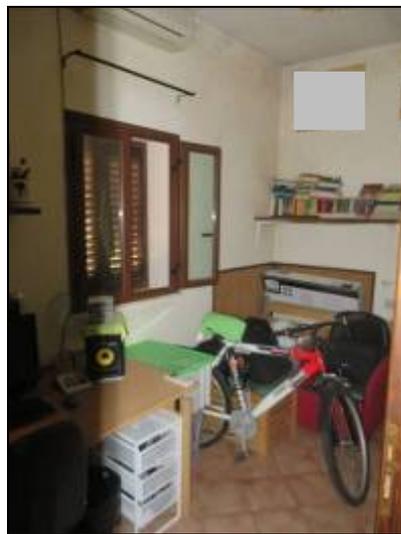
Corridoio posto al primo piano



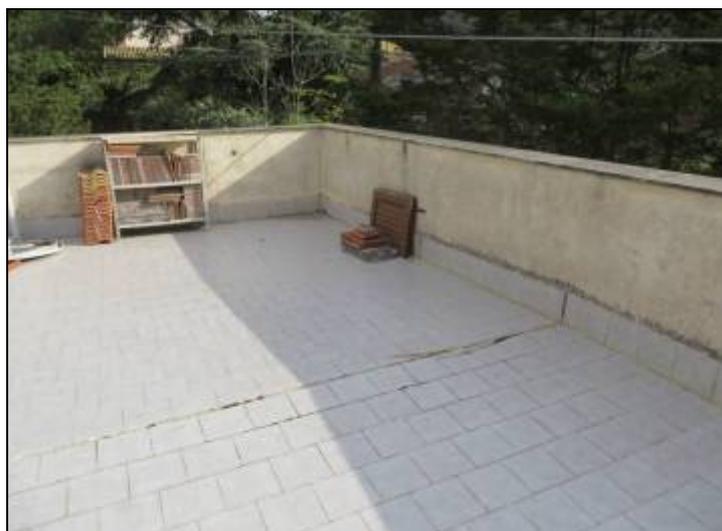
Camera da letto principale posta al primo piano



Seconda camera da letto posta al primo piano



Terza camera da letto posta al primo piano



Lastrico solare

5.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'unità immobiliare presenta accesso dal civico n. 6 di via Pietra Longa. In particolare l'accesso all'immobile avviene mediante un cancello pedonale in ferro con serratura elettrificata, superato il quale si accede agli spazi esterni al fabbricato, ovvero mediante un cancello carrabile, adiacente al cancello pedonale, con apertura automatica.

Il fabbricato, nel suo complesso, confina a nord e ad ovest con la particella 207, a sud con le particelle 122 e 123 (strada) e ad est con le particelle 351 e 528.

5.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

Pertinenze esclusive dell'unità immobiliare sono le aree scoperte di estensione pari a circa 225,00 mq, in gran parte pavimentate, il portico ligneo del retro prospetto di circa 25,00 mq, nonché il portico sul prospetto principale di circa 9,90 mq sovrastato dal balcone di primo piano, il balcone sul prospetto principale del primo piano di 9,90 mq e la terrazza di copertura di 56,00 mq. E' presente inoltre, al di sotto del portico ligneo esistente sul retrospetto del piano terra un servizio igienico esterno di 2,15 mq.

5.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile è di tipo indipendente e pertanto non gode di dotazioni condominiali.

5.2.4 STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.

Rispetto a quanto già evidenziato nella relazione di stima del 22/11/2013 si è riscontrato che il problema della condensa sia nelle stanze che nei due servizi igienici si è sensibilmente accentuato. Sono altresì presenti evidenti segni di maggiore ammaloramento dell'intonaco esterno in prossimità del muretto d'attico. Si è inoltre riscontrato, sulla scorta degli accertamenti eseguiti sul lastrico solare, che i predetti fenomeni sono provocati da lesioni e/o cattiva manutenzione del

giunto presente sul lastrico solare, oltre che da una imperfetta posa del massetto delle pendenze che genera ristagni di acqua.

5.2.5 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile ricade nel territorio del Comune di Monreale, in località San Martino delle Scale e per quanto decentrato rispetto al centro urbano gode di agevoli collegamenti sia con il comune stesso che con il capoluogo di provincia. La tipologia di immobili prevalente nella stessa è di villini per civile abitazione e terreni.

Dai colloqui intercorsi con i tecnici comunali risulta che l'unità immobiliare, secondo il PRG del 1980 approvato con D.A. n. 213 del 09/08/1980, ricade in zona territoriale "VL2" ovvero area in cui sono presenti insediamenti residenziali destinati a villeggiatura ed ad attrezzature turistico-alberghiere. L'immobile ricade altresì in zona di salvaguardia e fascia di rispetto (area boscata).

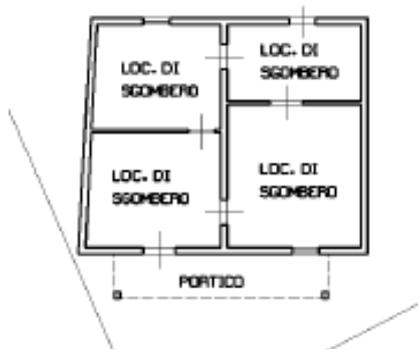
5.3 CONGRUITA' CATASTALE

Come già indicato, l'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U.:

FOGLIO: 5	PARTICELLA: 496	SUB: 4	ZONA: n.d.
CATEGORIA: A/7	CLASSE: 2	CONSISTENZA: 7,5 vani	RENDITA: € 484,18

e risulta catastalmente di proprietà, per la quota di ½ ciascuno, degli esecutati.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava difforme rispetto a quanto indicato nella relativa planimetria catastale. Si rileva che la planimetria catastale è la medesima di quella già riportata nella relazione di stima del 22/11/2013 (data di presentazione della planimetria 13/09/2004). In particolare è stata riscontrata una differente divisione degli ambienti interni con mancata indicazione della scala di collegamento interna, la presenza di un portico ligneo posto nel retro prospetto del piano terra con ulteriore presenza, al di sotto del medesimo portico, di una struttura costituente un servizio igienico posto in aderenza del fabbricato, in corrispondenza del suo spigolo nord-ovest. Si rileva infine che la scala esterna di collegamento tra piano primo e lastrico solare presenta una diversa giacitura.



Estratto della planimetria catastale di piano terra



Planimetria dei luoghi relativa al piano terra



Estratto della planimetria catastale di piano primo



Planimetria dei luoghi relativa al piano primo

5.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile e dalle certificazioni ipocatastali si rileva che l'immobile proviene da acquisto con atto di compravendita del 11/03/2005, registrato a Palermo ai nn. 28921/19600 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 12/03/2005 ai nn. 13226/7749, con cui il sig. A ed il sig. B acquisiscono la piena proprietà dell'immobile.

In merito allo stato patrimoniale dell'esecutato si rileva che la documentazione in atti è carente di informazioni a riguardo. Si rileva tuttavia che nella relazione notarile è espressamente indicato che l'immobile è stato acquistato dagli esecutati in regime di comunione legale dei beni. In ogni caso l'immobile è pignorato nella sua interezza.

5.5 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è stato originariamente edificato in assenza di legittimo titolo urbanistico e pertanto, per lo stesso, è stata presentata istanza di sanatoria edilizia (legge 47/85) n. 3919 del 19/12/1986. Tale istanza ha ottenuto parere favorevole ed in data 31/03/1992 il Comune di Monreale ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 31. Si rileva che detta concessione veniva rilasciata *"a condizione che il piano terra non venga adibito ad abitazione perché l'altezza è inferiore a quella prevista dal regolamento"*.

In data 17/07/1991 (prot. n. 10546) veniva inoltre presentata un'istanza di concessione edilizia per opere di *"manutenzione ordinaria e copertura con sottotetto"*. Anche tale istanza otteneva parere favorevole ed in data 29/05/1992 il Comune di Monreale rilasciava l'Autorizzazione Edilizia n. 39. Si precisa che molti degli interventi richiesti ed autorizzati in detta seconda istanza non sono stati poi posti in essere. Per completezza di informazione si rileva che alla conclusione dei lavori non veniva effettuata alcuna comunicazione e pertanto non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità e/o agibilità riferita all'immobile.

Rispetto a quanto indicato nelle planimetrie allegate alla documentazione presentata presso il Comune di Monreale, risulta che l'immobile ha subito una variazione degli spazi esterni (realizzazione del portico ligneo sul retroprospetto, diversa configurazione della scala esterna di collegamento con la terrazza, presenza del servizio igienico con accesso dall'esterno al di sotto del citato portico), nonché una variazione della distribuzione degli ambienti interni e delle relative funzioni (presenza di una scala di collegamento interna e utilizzo del piano terra a fini abitativi). Dalle ricerche compiute presso il Comune di Monreale non risultano ulteriori licenze e/o autorizzazioni e/o comunicazioni per le variazioni effettuate, come già indicato nella relazione di stima del 22/11/2013.

Come già espressamente indicato nella precedente perizia di stima, l'immobile non rientra nelle condizioni di "sanabilità" ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 326/03, e pertanto, per quanto concerne il servizio igienico esterno ed il portico ligneo del

retro prospetto, è necessario procedere al ripristino dei luoghi. Occorrerà pertanto detrarre dal valore finale delle unità immobiliari le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi. E' possibile stimare le spese di cui sopra in circa € 3.500,00 oltre le spese per le competenze tecniche di un professionista valutabili in € 1.500,00.

Le altre variazioni riscontrate possono essere sanate, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/85, salvo pareri contrari degli enti preposti, presentando richiesta entro 120 giorni dalla comunicazione dell'atto di trasferimento.

A tal proposito si rileva che dovrà essere presentata istanza al Comune volta ad adeguare l'attuale stato dei luoghi alle prescrizioni contenute nella concessione n. 31 del 1992 e nell'autorizzazione n. 39 del 1992 (pertanto con la realizzazione al primo piano di una cucina e l'utilizzo dei locali del piano terra come locali non abitativi) oltre ai cambiamenti relativi alle scale interna ed esterna, con conseguente modifica ed adeguamento della planimetria catastale. Per quanto al momento non sia possibile fornire una dettagliata quantificazione dei costi necessari per tali adeguamenti si stima complessivamente una spesa di € 12.000,00 oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 3.200,00.

L'immobile, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di conformità energetica, per il quale si stima un costo di € 250,00.

5.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dal sig. A.

5.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dallo scrivente e dalle informazioni ricevute dal Custode Giudiziario, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

5.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dai colloqui intercorsi con i tecnici comunali risulta che l'unità immobiliare ricade in zona territoriale "VL2", ovvero area in cui sono presenti insediamenti residenziali destinati a villeggiatura ed ad attrezzature turistico-alberghiere, ed è soggetta alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore. L'immobile ricade altresì in zona di salvaguardia e fascia di rispetto (area boscata). E' altresì presente vincolo paesaggistico con conseguente azione di tutela da parte della locale Soprintendenza BB.CC.AA.

Si rileva altresì che ai sensi della concessione in sanatoria n. 31 rilasciata dal Comune di Monreale in data 31/03/1992 si evince che detta concessione viene favorevolmente esitata *"a condizione che il piano terra non venga adibito ad abitazione perché l'altezza è inferiore a quella prevista dal regolamento"*. Tale condizione viene altresì ribadita anche nella nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari n. 16792/11579 del 06/04/1992.

Dalla documentazioni in atti e dalla relazione notarile non si evincono altri vincoli ed oneri a carico dell'acquirente. Dalle informazioni acquisite nel corso delle operazioni peritali risulta che nessuna nuova pratica edilizia è stata presentata presso il Comune di Monreale e/o altri Enti rispetto a quanto indicato nella relazione di stima del 22/11/2013.

5.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

- ISCRIZIONI: 2

- 1) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata a Palermo il 11/03/2005 ai numeri 28922/19601, iscritta il 12/03/2005 ai numeri R.G. 13227 e R.P. 4206;
- 2) Ipoteca legale del 23/12/2009, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 25/01/2010 ai numeri R.G. 4628 e R.P. 567.

- TRASCRIZIONI: 2

- 1) Atto di pignoramento del 28/12/2010, trascritto il 26/01/2011 ai numeri R.G. 4301 e R.P. 3064;
- 2) Atto di pignoramento del 15/01/2019, trascritto il 06/02/2019 ai numeri R.G. 4615 e R.P. 3391;

Non risultano in atti altri vincoli.

5.7.3 BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

5.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

5.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile è di tipo indipendente e pertanto non è costituito alcun Condominio.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, non si evincono procedimenti giudiziari in corso per il lotto.

5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quelli in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

Per l'unità immobiliare sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto e del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 700,00 €/mq.

5.9.1 SUPERFICIE

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, non tenendo conto delle superfici non regolari dal punto di vista urbanistico, e considerando il vano scala (5,16 mq) per una sola volta e distribuito al 50% tra i due diversi piani, risulta così distinta:

Piano terra: 63,52 mq (66,10 – 5,16/2)

Piano primo: 62,92 mq (65,50 – 5,16/2)

Inoltre deve essere sommata la superficie delle pertinenze di cui al § 5.2.2, ovvero il portico sul prospetto principale di 9,90 mq, il balcone sul prospetto principale di 9,90 mq, la terrazza del secondo piano di 56,00 mq, ed infine il giardino di 250,00 mq (225,00 + 25,00 del patio ligneo da demolire).

Considerato che per il computo delle superfici commerciali possono essere utilizzati i seguenti i coefficienti di ponderazione:

10% giardini e terreni;

25% balconi scoperti;

35% portici e patii;

50% locali di sgombero (afferenti alla medesima unità immobiliare);

si ottiene la seguente superficie commerciale:

$$63,52 + (62,92 \times 0,50) + (9,90 \times 0,35) + (9,90 \times 0,25) + (56,00 \times 0,25)/2 + (250,00 \times 0,10) = 132,92 \text{ mq.}$$

5.9.2 STIMA

Quota: 1/1

Valore unitario lordo: 700,00 €/mq

Superficie commerciale: 132,92 mq

Valutazione dell'immobile: 700,00 x 132,92 = € 93.044,00

A tale valore deve essere decurtata la somma dei costi necessari per l'adeguamento impiantistico (€ 2.500,00), per il ripristino della regolarità urbanistica e catastale (€ 3.500,00 + € 1.500,00 + 12.000,00 + 3.200,00), nonché il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (€ 250,00) pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 70.000,00 (settantamila/00)

Sulla scorta di quanto espressamente richiesto nel decreto di nomina, il prezzo a base d'asta viene determinato nella misura dell'85% del valore di mercato (riduzione del prezzo di mercato pari al 15%), pertanto il valore a base d'asta, già arrotondato, risulta pari a:

€ 59.500,00 (cinquantanovemilacinquecento/00).

5.9.3 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è stato pignorato per la sua interezza e considerata la sua disposizione planimetrica non risulta comodamente divisibile.

6. SCHEDA RIASSUNTIVA

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento ubicato in Monreale in Pietra Longa n. 6, piano terra, primo e lastrico solare; è composto da n. 6 vani (tre per piano), n. 2 servizi igienici (uno per piano) e lastrico solare; il fabbricato, nel suo complesso, confina a nord e ad ovest con la particella 207, a sud con le particelle 122 e 123 (strada) e ad est con le particelle 351 e 528; è riportato nel C.F. del Comune di Monreale al foglio 5, p.lla 496, sub 4; l'immobile è stato originariamente edificato in assenza di legittimo titolo urbanistico e pertanto, per lo stesso, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 31 del 31/03/1992 e successivamente Autorizzazione Edilizia n. 39 del 29/05/1992. Si rileva tuttavia via che rispetto a quanto indicato nelle planimetrie allegate alla documentazione presentata presso il Comune di Monreale, risulta che l'immobile ha subito una variazione degli spazi esterni, nonché una variazione della distribuzione degli ambienti interni e delle relative funzioni per la quale si prevede di procedere al ripristino dei luoghi, ovvero alla regolarizzazione urbanistica avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/85, salvo pareri contrari degli enti preposti.

Superficie: 132,92 mq

Valore stimato: € 70.000,00

Valore a base d'asta: € 59.500,00

7. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto)

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, ' \$/01/2020

Ing. Alessandro Benigno