



TRIBUNALE DI PALERMO

VI SEZIONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° R. Es.: 222 / 2023

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro

A + B

PERIZIA PER PUBBLICITA'

[Redacted]

G.E.:

[Redacted]



Palermo – 07/04/2025



PREMESSA:

Con Decreto di Nomina del 16/10/2024 del Tribunale di Palermo, il Giudice dell'Esecuzione nominava "Esperto Stimatore" il sottoscritto [REDACTED], il quale, in pari data, prestava giuramento ed accettava l'incarico in seno alla procedura esecutiva N° R.Es. 222/2023 della VI Sezione Esecuzioni Immobiliari, promossa da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** contro [REDACTED], per l'espropriazione dell'immobile così descritto nell'Atto di Pignoramento:

"fabbricato sito nel Comune di Monreale (PA), in contrada Cretazzi, costituito da un primo piano sottostrada ed un piano terra, per complessivi quattro vani catastali, con corte pertinenziale, estesa mq 505, compresa l'area di sedime del fabbricato,...., riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al Foglio 39, particella 119..."

Pertanto, dopo lo studio della documentazione allegata al fascicolo, per dare inizio alle operazioni peritali, il sottoscritto reperiva, presso gli uffici preposti, la documentazione allegata, consistente in:

ALLEGATO DC = Documentazione Catastale:

- Visura Storica del 30/10/2024;
- Planimetria Catastale anno 1985, del 30/10/2024;
- Estratto di Mappa Catastale del 30/10/2024;

ALLEGATO RU = Documentazione sulla regolarità edilizia e urbanistica:

Istanza al Settore Edilizia Privata del Comune di Monreale (PA) del 03/12/2024, **prot. 58370 del 04/12/2024**, e acquisizione della documentazione consistente in:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria N.260 del 22/11/2000, pratica n. 390 del 18/03/1986 (L. 47/85), presentata dall'allora proprietaria [REDACTED], nata a Monreale il 06/04/1924.**
- **Progetto grafico allegato alla istanza di Condonò: piante, prospetti e sezioni.**
- **Documentazione fotografica allegata all'istanza di condono;**

ALLEGATO TP = Titolo di Proprietà, richiesto il 28/11/2024 all'Archivio Notarile di Palermo, acquisito il 03/12/2024:

Compravendita del 14/12/2007, notaio [REDACTED], rep. 24422, presentato con Modello Unico n. 51596.1/2007, Reparto P.I. di Palermo in atti dal 20/12/2007.

Svolgimento operazioni di sopralluogo:

In data 10/01/2025, ore 09:50, congiuntamente al delegato del Custode Giudiziario, [REDACTED], il sottoscritto effettuava il 1° accesso (**ALLEGATO VS**) presso l'immobile pignorato, sito in Monreale (PA), Contrada Cretazzi, s.n.c..



L'accesso all'immobile veniva permesso dal Sig. ██████████, n.q. di comproprietario con la debitrice Signora ██████████, non presente sui luoghi.

Il sottoscritto, pertanto, dava concreto inizio alle operazioni peritali, consistenti nella misurazione metrica dell'immobile (ALLEGATO RM), e nel rilievo fotografico dello stesso (ALLEGATO DF), rilevando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, per una più congrua valutazione del cespite pignorato, con riferimento al mercato immobiliare a data odierna.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N°1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione, come da atto di pignoramento, trascritto in data 23/05/2023 ai nn. 25179/19934, risulta essere costituito dal seguente immobile:

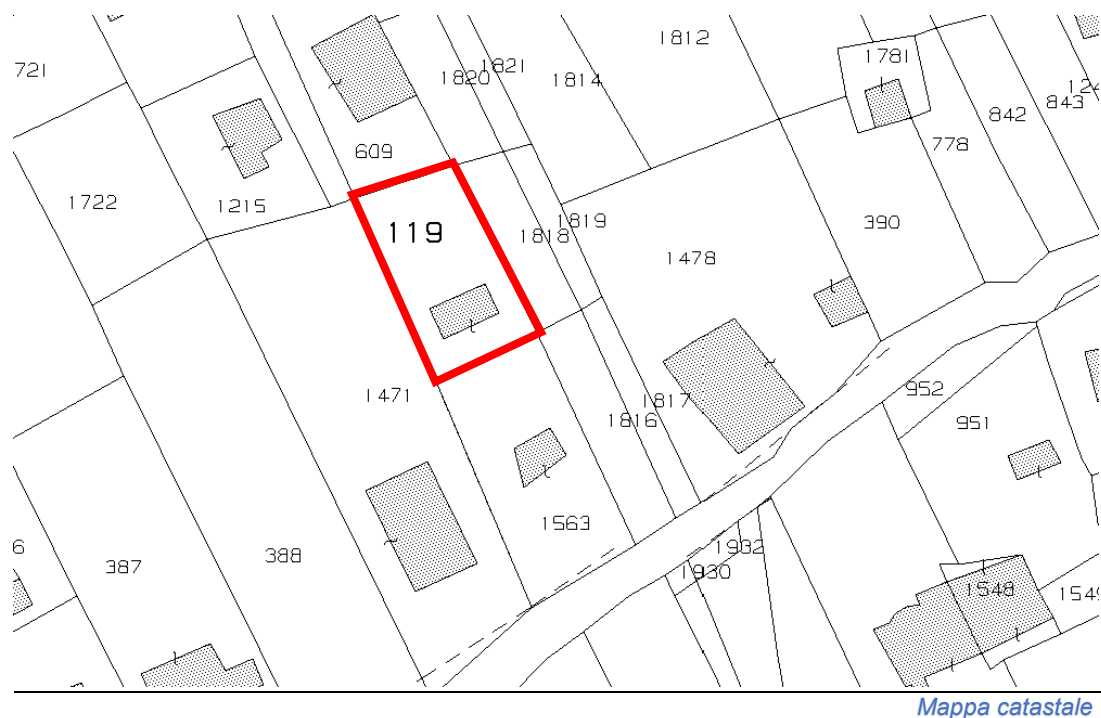
Fabbricato sito nel comune di Monreale (PA), in Contrada Cretazzi, costituito da un piano sotto strada ed un piano terra, per complessivi quattro vani catastali, con corte pertinenziale estesa mq. 505, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Monreale al foglio 39, part. 119, contrada Cretazzi, p.S1-T, categoria A/2, classe 4, vani 4, rendita catastale € 413,17.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della debitrice eseguita Signora ██████████ proprietaria per $\frac{1}{2}$ dell'immobile staggiato e del sig. ██████████ proprietario per l'altro $\frac{1}{2}$., in forza dell'atto di compravendita del 14/12/2007, notaio ██████████ rep. 24422.

L'immobile è pignorato per la quota dell'intero.



Vista aerea



QUESITO N°2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO:

Fabbricato sito nel comune di Monreale (PA), in Contrada Cretazzi, costituito da un piano sotto strada ed un piano terra, per complessivi quattro vani catastali, con corte pertinenziale, estesa mq. 505, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Monreale al foglio 39, part. 119, contrada Cretazzi, p.S1-T, categoria A/2, classe 4, vani 4, rendita catastale € 413,17.

2.1 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Trattasi di fabbricato su due livelli, piano S1 e Piano Terra, realizzato con struttura in c.a. su un lotto di terreno in forte pendenza di circa 505 mq, risalente agli anni '80 e ubicato nel territorio del Comune di Monreale, in zona suburbana connotata da insediamenti abitativi di tipo estensivo con tipologia edilizia prevalente a ville e villini.

Esso è raggiungibile dalla SP 68 bis – Strada provinciale di Pezzingoli, e dista dal centro di Palermo, circa 14 Km.

L'accesso al lotto è consentito da stradella larga circa 3 metri, all'interno della contrada Cretazzi, attraverso un cancello carrabile, in un'area ad uso parcheggio sul fronte nord del fabbricato.

Il terreno all'interno del quale è posto il fabbricato ha forma pressoché regolare e si estende da nord a sud con una pendenza di circa il 20%. Esso, esteso circa 505 mq, risulta cementificato nelle aree



esterne per un buon 50%, aree nelle quali sono poste un parcheggio, un porticato, e ulteriori spazi di risulta adibiti a varie usi.



Ingresso carrabile



Ingresso dalla cucina

I prospetti sono rifiniti con intonaco grezzo, le coperture sono piane e a spiovente, gli infissi esterni sia in legno che in pvc con vetro camera.

Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico e vasca imhoff per la raccolta delle acque nere.

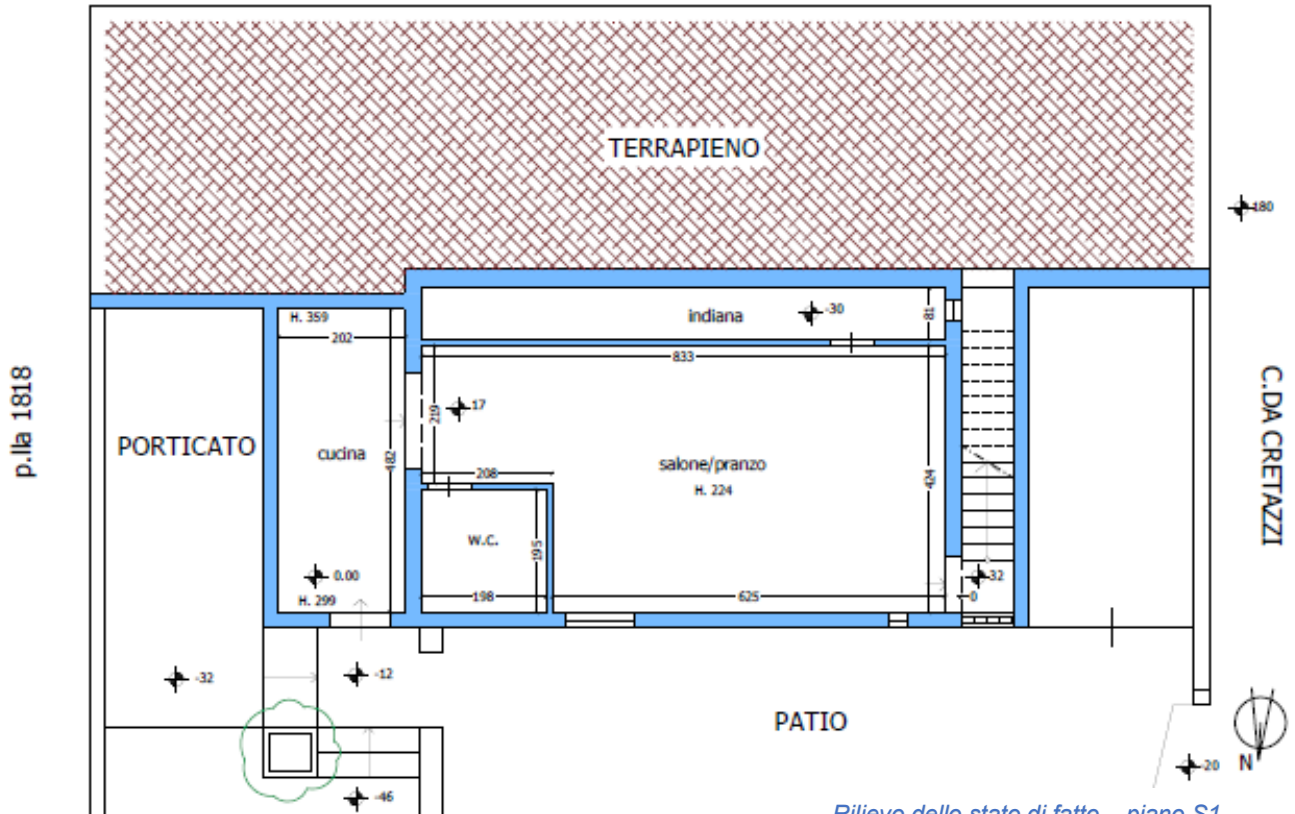
L'ingresso principale è posto al piano S1 direttamente nel vano cucina, collegato ad un ampio vano giorno. E' presente anche un locale wc con doccia.

Una scala interna collega il piano S1 al soprastante piano terra, dal quale con l'attraversamento di un locale di sgombero si raggiunge la zona notte costituita da n. 2 camere ed un servizio w.c. con doccia.



Dal locale di sgombero predetto si raggiunge uno spazio esterno nel retro prospetto, il tutto meglio rappresentato nei grafici a seguire:

Piano S1- composto da: Cucina, ampio vano a giorno, bagno w.c.



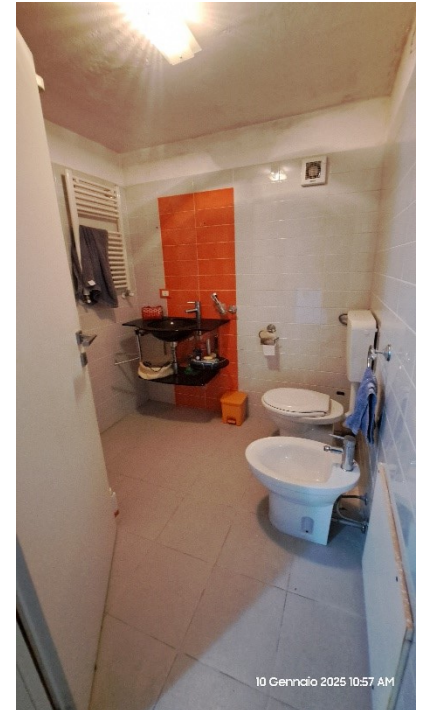
Rilievo dello stato di fatto – piano S1



cucina



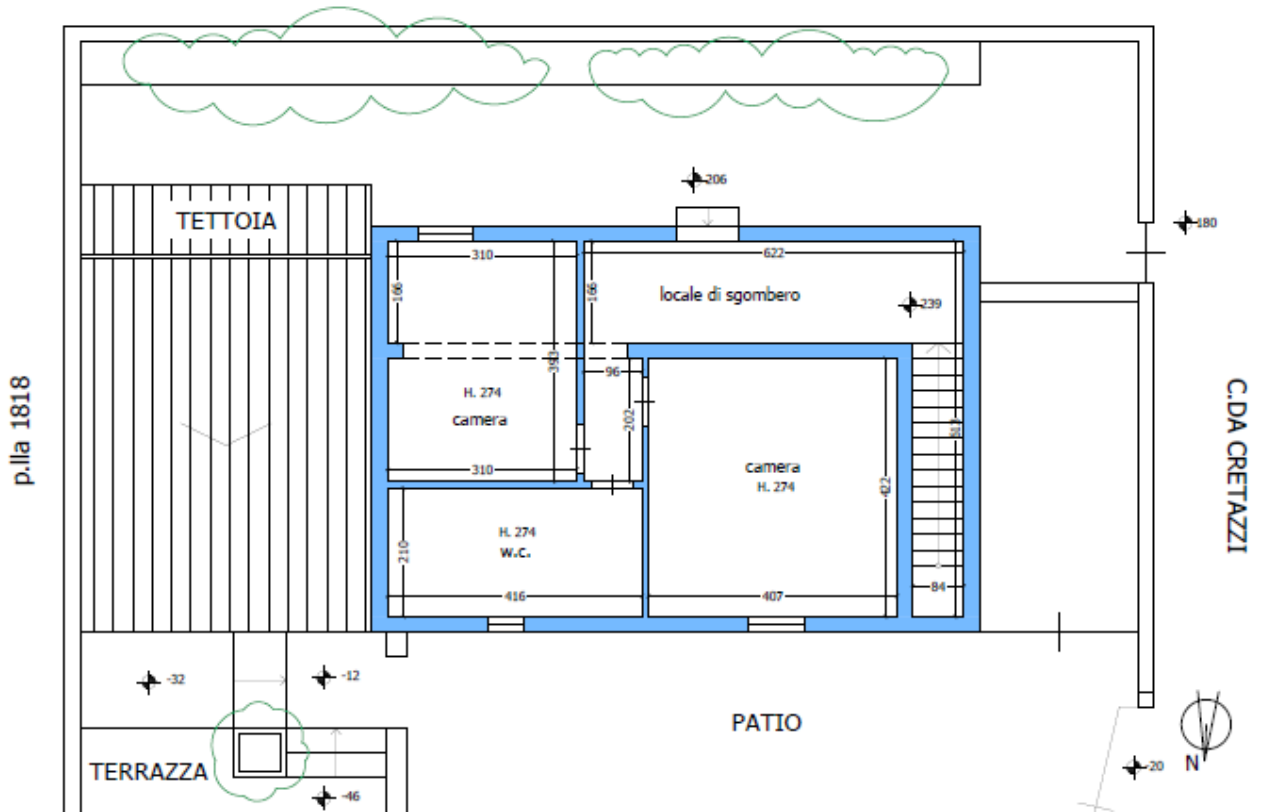
Salone/Pranzo



w.c.



Piano Terra – composto da: Locale di sgombero, bagno w.c., n.2 camere.



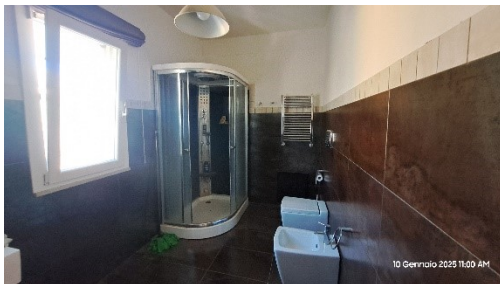
Rilievo dello stato di fatto – piano terra



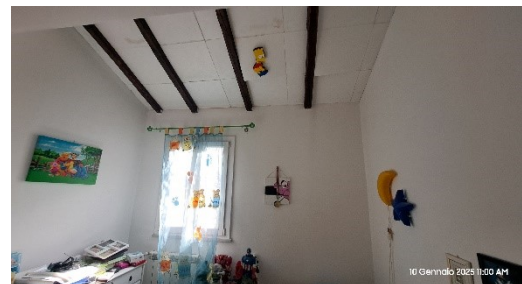
Locale di sgombero



camera



W.C.



camera



Tutti gli ambienti sono discretamente disimpegnati: al piano S1, la cui altezza interna, ad eccezione della cucina, è pari a m 2.24, non è assicurato il rapporto aeroilluminante della zona giorno di circa 30 mq, nella quale è presente una sola finestra dalle insufficienti dimensioni.

Il piano terra al contrario, rispetta gli standard abitativi. L'altezza interna netta è pari a m 2.74 e gli ambienti sono sufficientemente arieggiati e luminosi.

Lo stato di conservazione generale è da considerarsi mediocre, a causa delle incompletezze delle finiture esterne e delle infiltrazioni provenienti dalla copertura rilevate in sede di sopralluogo.

2.2 DATI METRICI

SUPERFICIE LOTTO – P.LLA 119

= mq 505,00;

PIANO S1:

Superficie lorda = mq 68,00 (comprensiva dell'area di sedime della scala interna e dell'indiana);

Superficie netta = mq 46,00 mq

PIANO TERRA:

Superficie lorda = mq 60,00 (esclusa l'area di sedime della scala interna);

Superficie netta = mq 51,00 mq

2.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell'immobile misurata al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura interna oltreché della superficie delle pertinenze esclusive, ragguagliate secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98, pertanto avremo:

$SC = SL + x (Se)$, in cui:

SC = Superficie Commerciale;

SL = Superficie Lorda = mq 68,00 + mq 60,00 = mq 128,00

x = coefficiente di ragguaglio = il 10% fino a 128,00 mq – il 5% la parte restante del lotto.

Se = Superficie area esterna (esclusa l'area di sedime) = mq 505,00 – 68,00 = mq 437,00

$SC = mq 128,00 + 0.10 * 128,00 + 0.05 * 437,00 = mq 128,00 + 12,80 + 21,85 = mq 162,65$

SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 162,65

2.4 CONFINI

L'intero lotto confina:

A nord: lotto di terreno p.lla 609;

A sud: lotto di terreno p.lla 1563;

A est: lotto di terreno p.lla 1818;

A ovest: stradella interpoderale;



QUESITO N° 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile pignorato a data odierna è così censito in Catasto:

Comune di MONREALE (PA) - Foglio 39 Particella 119 - Rendita: Euro 413,17

Categoria A/2), Classe 4, Consistenza 4 vani

Intestati catastali:

1 [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

2 [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Data presentazione: 02/04/1985 - Data: 30/10/2024 - n. T314273 - Richiedente: TNSFNC67L29G273K

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Intestata all'immobile situato nel Comune di MONREALE
 alla 1) SEGNI GIUSEPPE n. 10/3/1988 A MONREALE
 2) TORA ROSA n. 2
 legata alla circoscrizione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO
 G.L. 1984 A MONREALE, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI

SCALA 1:2000

PIANO 1° SOTTOSTRADA
h=2.40

PIANO TERRA
h=2.90

1199976

COMPILATO DAL *Geom. Agostino MAROTTA*
 Iscritto all'Albo di Geometri
 della Provincia di Palermo
 n. 519/85
 Firmato: *geom. Marotta*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/04/1985 - Data: 30/10/2024 - n. T314273 - Richiedente: TNSFNC67L29G273K
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

QUESITO N° 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO:

Trattasi di fabbricato su due livelli, piano S1 e Piano Terra, realizzato con struttura in c.a. su un lotto di terreno in forte pendenza di circa 505 mq, risalente agli anni '80 e ubicato nel territorio del Comune di Monreale, in zona suburbana connotata da insediamenti abitativi di tipo estensivo con tipologia edilizia prevalente a ville e villini.

Esso è censito in Catasto del Comune di MONREALE (PA) al Foglio 39, Particella 119,- Rendita Catastale pari a Euro 413,17, Categoria A/2), Classe 4, Consistenza ufficiale di 4 vani catastali.

L'intero fabbricato, risulta edificato negli anni '80, in assenza di titolo edificatorio, quindi abusivamente. L'allora ditta proprietaria, al fine di regolarizzare il fabbricato sotto il profilo urbanistico ed edilizio, presenta istanza di Condono ai sensi della Legge 47/85, pratica n.390 del 18/03/1986, ottenendo successivamente la **Concessione Edilizia in sanatoria n.260 del 22/11/2000**.

Con ATTO DI COMPRAVENDITA del 14/12/2007, notaio ██████████, rep. 24422, i debitori attuali divengono proprietari del fabbricato, la cui consistenza risultava essere di 4 vani catastali e conforme ai grafici allegati alla pratica di Condono.

Pertanto, risulta evidente, collocare a data successiva all'anno 2007, l'epoca di realizzazione degli abusi, consistenti in ampliamenti volumetrici, modifica dei prospetti e variazioni alla distribuzione interna.

Trattandosi di immobile ricadente nel P.R.G. del Comune di Monreale, (adottato con Deliberazioni Consiliari n. 189 del 07.07.1977 e n. 149 del 18.05.1978 e con le modifiche e stralci di cui al D.A.R.T.A. n. 213 del 09.08.1980) in zona "VL2" – Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere all'interno della FASCIA DI RISPETTO DEL BOSCO ove NON E' AMMESSA ALCUNA EDIFICABILITA', oggi non è possibile sanare gli abusi riscontrati, poiché non soddisfatte le seguenti condizioni:

- 1) Ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47 del 1985 la condizione per la sanatoria è che le ragioni del credito per le quali si procede (ossia il credito del pignorante) siano precedenti all'entrata in vigore della legge sull'ultimo condono del 2003.
- 2) Ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 (sanatoria edilizia), l'accertamento di conformità previsto dalla norma, non trova applicazione nel caso in esame a causa delle limitazioni imposte dal PRG.

Il sottoscritto, allo scopo di determinare il valore di mercato dell'immobile pignorato, ha quantificato i costi necessari al ripristino dei luoghi, per riportare la consistenza come da grafici allegati alla pratica di Condono. Tali costi ammontano a € 23.000,00.

VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO = € 70.000,00



QUESITO N° 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

La disamina della visura catastale storica e del titolo di proprietà, in relazione alla storia del bene pignorato, mette in luce i seguenti passaggi di proprietà:

- 1) [REDACTED], nata a PALERMO (PA) il 29/12/1975 e [REDACTED] [REDACTED], nato a PALERMO (PA) il 26/01/1971, l'immobile è pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA del 14/12/2007, notaio [REDACTED], rep. 24422, presentato con Modello Unico n. 51596.1/2007, Reparto P.I. di Palermo in atti dal 20/12/2007, da potere di [REDACTED], nato a MONREALE (PA) il 15/03/1922.
- 2) A [REDACTED] l'immobile è pervenuto per TESTAMENTO OLOGRAFO del 30/04/1998, Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CIMINNA (PA), Repertorio n. 440 - UR Sede MISILMERI (PA), Registrazione n. 564 registrato in data 06/08/1998 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 20224.1/1998 - Pratica n. 365071 in atti dal 13/09/2001.
- 3) [REDACTED], l'immobile (lotto di terreno non ancora edificato – Foglio 39 Particella 119) risulta pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA del 3/11/1980, notaio [REDACTED] [REDACTED], rep. 1323, da potere di Costa Agostino, reg.to in Pa, il 18/11/1980 al n. 23975.

QUESITO N°6:

verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio

Il sottoscritto, per verificare sotto il profilo urbanistico ed edilizio la regolarità dell'immobile pignorato, ha formulato istanza di accesso agli atti, presso il Comune di Monreale (PA), Istanza al Settore Edilizia Privata del 03/12/2024, prot. 58370 del 04/12/2024, e acquisizione della documentazione consistente in:

- Concessione Edilizia in Sanatoria N.260/22/11/2000, pratica n. 390 del 18/03/1986 (L. 47/85), presentata dall'allora proprietaria Tora Rosa, nata a Monreale il 06/04/1924.
- Progetto grafico allegato alla istanza di Condono: piante, prospetti e sezioni.
- Documentazione fotografica allegata all'istanza di condono;

Dalla disamina della documentazione acquisita è emerso che:

L'intero immobile pignorato, costituito da piano S1 e Terra, insistente su lotto di terreno di mq 505,00, in catasto al Foglio 39, p.lla 119, venne edificato abusivamente, in assenza di titolo edificatorio.

L'allora proprietaria Tora Rosa, nata a Monreale il 06/04/1924 al fine di sanare gli abusi, presenta Istanza di Condono Legge 47/85, pratica n. 390 del 18/03/1986 e in data 22/11/2000 ottiene il rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.260 del 22/11/2000.**



CITTA' DI MONREALE
PROVINCIA DI PALERMO
SETTORE URBANISTICA E SALVAGUARDIA AMBIENTALE
UFFICIO CONDONO EDILIZIO E REPRESSIONE ABUSI

CONCESSIONE N. 260

DEL 22 NOV. 2000

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Visto il D.Lgs. n. 80/98;

Vista la circolare del Ministero dell'Interno n. 4/98;

Vista l'istanza di sanatoria edilizia n. **390** del **18.03.1986**, presentata dalla Sig.ra **Tora Rosa**, nata a Monreale il 06.04.1924, relativa ad un immobile di piano seminterrato e piano terra, formante un'unica unità immobiliare, adibito a civile abitazione, sito in Monreale C.da Cretazzi, F.M. 39 particella n. 119 del N.C.T. ed identificato al N.C.E.U. con la particella n. 119 (S1-PT, Cat. A/2) del F.M. 39;

Vista la Legge n. 47 del 28.02.1985 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. n. 37 del 10.08.1985;

Visto il P.R.G.;

Considerato che il Sig. **Segnin Giuseppe**, nato a Monreale il 15.03.1922 ed ivi residente in Via B. Giordano n. 2/G, è proprietario dell'immobile di cui sopra, giusto Atto di Vendita, rep. n. 1323, rogato dal Notaio Dott. Tommaso Falletta in data 03.11.1980 e trascritto a Palermo il 22.11.1980 ai nn. 42219 e 34685 e giusto testamento olografo del 25.10.1996 pubblicato il 30.07.1998, rep. n. 440, e registrato a Misilmeri il 06.08.1998 al n. 564;

Considerato che il Responsabile del procedimento tecnico ha espresso parere favorevole in data 05.04.2000, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 34 del 18.05.1996;

Accertato che la ditta richiedente ha corrisposto, a titolo di oblazione, la somma dovuta;

Accertato che la ditta richiedente ha provveduto al pagamento degli oneri di concessione con le modalità previste dall'Art.27 della L.R. 37/85;

Accertato che la ditta ha provveduto al pagamento dei diritti di segreteria;

Visto l'Art. 26 della L.R. 37/85;

Vista la richiesta di autorizzazione allo scarico in fossa Imhoff, prot. n. 14014 del 14.06.2000;

CONCEDE

al Sig. **Segnin Giuseppe**, C.F. SGNGPP22C15F377U, nato a Monreale il 15.03.1922 ed ivi residente in Via B. Giordano n. 2/G, l'**esecuzione in sanatoria** di un immobile di piano seminterrato e piano terra, formante un'unica unità immobiliare, adibito a civile abitazione, sito in Monreale C.da Cretazzi ed identificato al N.C.E.U. con la particella n. 119 (S1-PT, Cat. A/2) del F.M. 39.

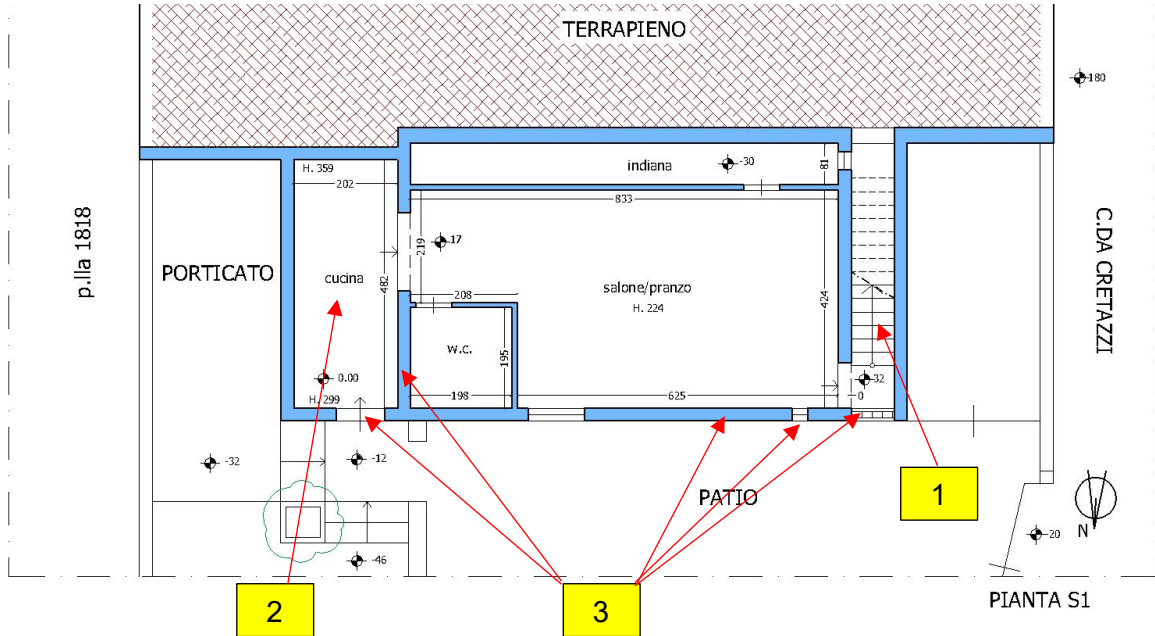
Monreale li **22 NOV. 2000**

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
(Dott. S. Di Verde)

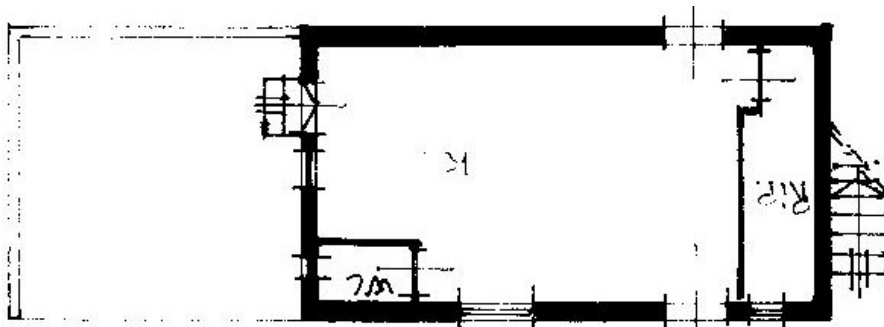
IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Ing. R. La Barbera)

Concessione Edilizia in sanatoria L. 47/85

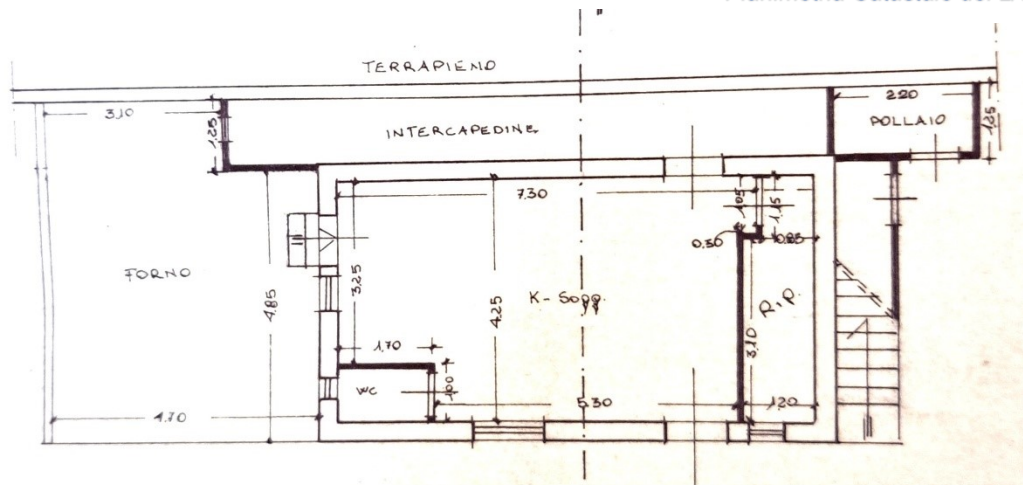
6.1 RAFFRONTO TRA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO, PLANIMETRIA CATASTALE E GRAFICI ALLEGATI ALLA PRATICA DI CONDONO – PIANO S1



Stato di fatto al 10/01/2025



Planimetria Catastale del 2/04/1985

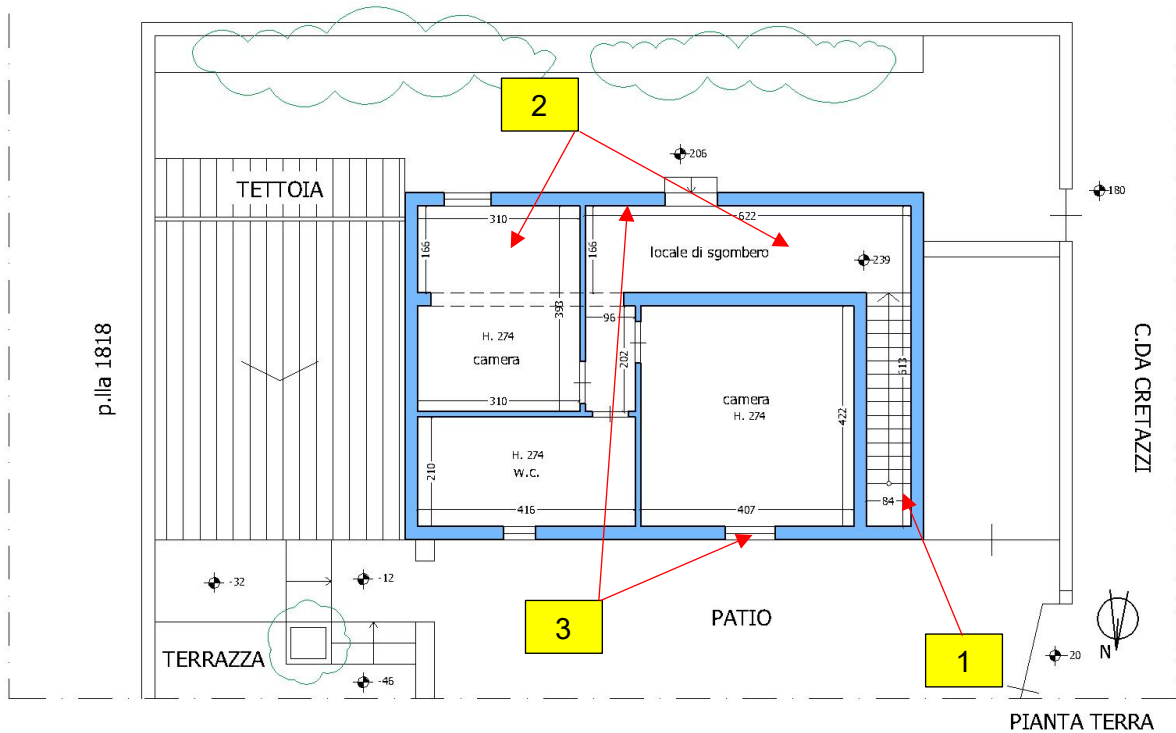


Planimetria allegata al Condono (47/85)

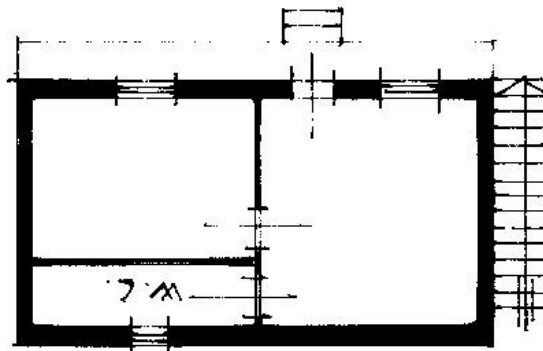
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, (planimetria rilevata il 10/01/2025), la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. del 2/04/1985 e i grafici allegati alla domanda di condono della L. 47/85, risultano evidenti difformità consistenti in (vedasi punti 1-2-3 in giallo):

- Il corpo scala esterno è stato inglobato alla costruzione, producendo un ampliamento volumetrico del piano (PUNTO 1);
- Una porzione dell'area esterna (vedasi "forno") oggi risulta chiusa da muri di tomagno e copertura lignea, per ricavare l'attuale ambiente cucina(PUNTO 2);
- I prospetti risultano parzialmente modificati (PUNTI 3);
- La distribuzione interna risulta variata.

6.2 RAFFRONTO TRA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO, PLANIMETRIA CATASTALE E GRAFICI ALLEGATI ALLA PRATICA DI CONDONO – PIANO TERRA

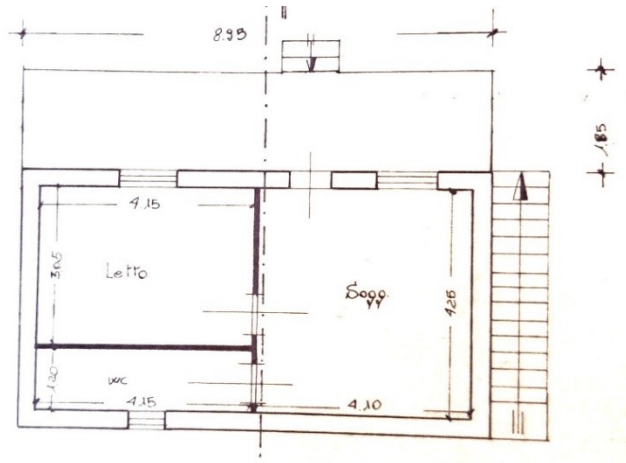


Stato di fatto al 10/01/2025



Planimetria Catastale del 2/04/1985





Planimetria allegata al Condono (47/85)

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, (planimetria rilevata il 10/01/2025), la planimetria catastale depositata al N.C.E.U. del 2/04/1985 e i grafici allegati alla domanda di condono della L. 47/85, risultano evidenti difformità consistenti in (vedasi punti 1-2-3 in giallo):

- Il corpo scala esterno è stato inglobato alla costruzione, producendo un ampliamento volumetrico del piano (PUNTO 1);
- L'attuale locale di sgombero e parte della camera in aderenza al fronte laterale, sono il risultato di un ampliamento successivo all'epoca del Condono (PUNTO 2);
- I prospetti risultano parzialmente modificati (PUNTI 3);
- La distribuzione interna risulta conseguentemente variata.

6.3 REGOLARITA' URBANISTICA

La particella 119 ove è posto l'immobile pignorato, secondo il P.R.G. del Comune di Monreale, adottato con Deliberazioni Consiliari n. 189 del 07.07.1977 e n. 149 del 18.05.1978 e con le modifiche e stralci di cui al D.A.R.T.A. n. 213 del 09.08.1980, ricade in zona "VL2" – Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere e ricade altresì all'interno della FASCIA DI RISPETTO DEL BOSCO ove **NON E' AMMESSA ALCUNA EDIFICABILITA'**.

6.4 REGOLARITA' EDILIZIA

Il sottoscritto, in sede di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale, non ha rinvenuto alcuna documentazione che legittima tutti gli interventi difformi afferenti la manutenzione straordinaria, quali: modifica dei prospetti, realizzazione di tettoia, modifica della distribuzione interna dei vani.

6.5 SANABILITA' DEL BENE

Il sottoscritto pertanto, sulla scorta della sopra esposta disamina, considerato pertanto che le Norme di Attuazione del PRG del Comune di Monreale, inquadrano la particella in esame in area dove non è



ammessa alcuna edificabilità, non trovando applicazione l'art. 40 della Legge 47/85 (essendo le ragioni del credito successive all'ultima Legge di Condono) e l'art.36 del DPR 380/01 (accertamento di conformità agli strumenti urbanistici), ritiene, al fine di attribuire un valore di mercato al bene pignorato, di dover quantificare i costi necessari alla demolizione dei volumi abusivi realizzati, costi che verranno detratti dal ricercato valore di mercato.

Al contrario, per la diversa distribuzione interna della muratura, si potrà sanare mediante la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

6.6 COSTI DI RIPRISTINO E PRATICHE EDILIZIE

1. OPERE EDILI PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Il sottoscritto, per la determinazione dei costi di ripristino dei luoghi, ha redatto un "Computo Metrico Estimativo" delle opere strettamente necessarie (**ALLEGATO CM**), che ammontano a € 15.283,78 oltre iva 10%.

Le ulteriori pratiche da presentare saranno:

2. CILA TARDIVA/SANATORIA:

- Spese Tecniche CILA € 1.500,00 oltre oneri di Legge
- Diritti di Segreteria CILA € 70,00
- Sanzione CILA € 1.000,00

3. CATASTO: AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (DOCFA)

- Spese Tecniche DOCFA € 600,00 oltre oneri di Legge
- Diritti di Istruttoria DOCFA € 75,00

4. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' S.C.A.

- Spese Tecniche S.C.A. € 2.000,00 oltre oneri di Legge
- Diritti di Segreteria S.C.A. € 100

5. REDAZIONE A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica)

- Spese Tecniche APE € 300,00

Pertanto i COSTI DI RIPRISTINO saranno:

PER OPERE EDILI = € 15.283,78 + IVA 10% = € 16.812,15 in c.t. € 17.000,00

PER COSTI PROFESSIONALI

PRATICHE EDILIZIE e ONERI= € 5.645,00 oltre oneri di Legge

TOTALE COSTI € 22.645,00 in C.T. = € 23.000,00

COSTI CHE VERRANNO DETTRATTI DAL VALORE DI MERCATO RICERCATO



QUESITO N°7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile alla data del sopralluogo risultava disabitato, ma in uso sporadico a Del Cupolo Gino.

QUESITO N°8:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'esame della Certificazione Notarile unitamente alle ispezioni ipotecarie (**ALLEGATO IP**) acquisite, risultano i seguenti gravami:

1. TRASCRIZIONE del 28/11/2000 - Registro Particolare 33522 Registro Generale 45531
Pubblico ufficiale COMUNE MONREALE Repertorio 260/2000 del 22/11/2000
ATTO AMMINISTRATIVO - **CONCESSIONE EDILIZIA.**
2. TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 51595 Registro Generale 81744
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24422/5854 del 14/12/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.**
3. TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 51596 Registro Generale 81745
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24422/5854 del 14/12/2007
ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA.**
4. ISCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 20450 Registro Generale 81746
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24423/5855 del 14/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**
5. TRASCRIZIONE del 23/05/2023 - Registro Particolare 19934 Registro Generale 25179 Pubblico ufficiale UFF. [REDACTED] Repertorio 2139 del 08/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

QUESITO N°9:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N°10:

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di ogni altro tipo

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero, il diritto di proprietà del debitore è di esclusiva proprietà.

QUESITO N° 11:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio costituito.

QUESITO N°12:

Procedere alla valutazione del bene

Trattasi di LOTTO UNICO:



Fabbricato sito nel Comune di Monreale (PA), in contrada Cretazzi, costituito da un primo piano sottostrada ed un piano terra, con corte pertinenziale, estesa mq 505, compresa l'area di sedime del fabbricato,...., riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al Foglio 39, particella 119

12.1 - Metodologia estimativa

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale nel comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero, quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Detto valore in generale è determinato come il più probabile valore di mercato.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili a quello in oggetto.

12.2 - Determinazione del valore unitario (€/mq.)

Il valore unitario al mq è stato ricavato da una scrupolosa indagine di mercato della zona, comparando prezzi di vendita per beni analoghi, tenendo conto delle compravendite trascritte negli ultimi 3 anni, oggi con un mercato in ripresa ed evidenziato dai principali indicatori economici.

Pertanto, sulla scorta dei valori di vendita ricavati dalle pubblicazioni ufficiali del mercato immobiliare (**ALLEGATO VM**), nonché dei valori più recenti pubblicati dall'OMI, (Osservatorio del Mercato Immobiliare), si ricava il prezzo di vendita come segue:

I "comparabili" (immobili simili) presi in esame posti nella stessa zona, sono:

IMM. N°	SUPERF. mq	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO	UBICAZIONE
1	140	80.000 €	571 €/mq	Pezzingoli
2	175	156.000 €	891 €/mq	Pezzingoli
3	50	35.000 €	700€/mq	Pezzingoli

I valori pubblicati dall'OMI (Agenzia delle Entrate) 2° semestre 2024, sono:

VILLE E VILLINI	MIN. 550€/mq -	MAX. 800€/mq
------------------------	-----------------------	---------------------

Sulla scorta delle ricerche di mercato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in virtù del mediocre stato manutentivo e degli abusi insanabili riscontrati, il sottoscritto ritiene di poter applicare, in via cautelativa, un valore unitario di stima pari a **€/mq 600,00**.

12.3 – Calcolo del valore di mercato

Vm = Valore di mercato

Sc = superficie commerciale = **mq 162,65**

Vu = Valore unitario di mercato = €/mq 600,00



$$Vm = Sc \times Vu$$

$$mq \ 162,65,72 \times \text{€} \ 600,00/mq = \text{€} \ 97.590,00 \text{ in c.t.} = \text{€} \ 97.000,00$$

Da cui detraiamo i costi per la regolarizzazione urbanistica e la messa in pristino dei locali, pari a €.
23.000,00. Pertanto avremo:

$$\text{€} \ 97.000,00 - 23.000,00 = \text{€} \ 74.000,00$$

12.4 – PREZZO BASE D’ASTA PROPOSTO

In via cautelativa, per possibili vizi non manifesti, si provvede ad abbattere il valore di mercato di una aliquota pari al 5%, divenendo il prezzo a base d’asta pari a:

$$Vm = \text{€} \ 74.000,00 \times 95\% = \text{€} \ 70.300,00$$

IN CT. = €. 70.000,00 (diconsi euro SETTANTAMILA/00)

QUESITO N°13:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L’immobile è pignorato per l’intero.

14 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto a conclusione delle indagini espletate, rimette la presente perizia all’Autorità Giudiziaria, rimanendo disponibile a qualsiasi chiarificazione o integrazione che si rendesse necessaria.

Palermo 07/04/2025

Il CTU

arch. Francesco Atanasio

