

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 247/2010
Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 247/2010

**KNICKS SPV SRL (GIA' BNL SPA) contro
CARDELLA ROSARIA**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GAETANO GIUFFRIDA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Piena Proprietà di:

Appartamento sito in Monreale, via Circonvallazione n. 75, secondo piano
(Catasto Fabbricati del Comune di Monreale, foglio 27, p.lla 2983, sub. 63)



Esperto stimatore: Arch. Daniela Carollo



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 19/04/2022 (**all. 1**) la sottoscritta arch. Daniela Carollo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4034, è stata nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva R.G.Es. 247/2010 con mandato di verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico e di accertare se effettivamente l'immobile sia sanabile.

In data 20/10/2024, espletate presso gli uffici competenti (Settore Edilizia Privata/Condomo e Settore Urbanistica del Comune di Monreale e Soprintendenza BB.CC.AA.) le necessarie indagini atte ad accertare la legittimità edilizia e urbanistica del cespite pignorato, la sottoscritta ha depositato la relazione sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene che si riporta in risposta al quesito 6 della presente perizia.

Con ulteriore provvedimento del 22/01/2025 è stata incaricata di provvedere all'aggiornamento del valore di stima dell'immobile staggito, tenuto conto della situazione urbanistica ed edilizia dello stesso

In data 21/02/2025 è stato effettuato il sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà un appartamento sito in Monreale, Contrada Frassinelli e Mulini, via Circonvallazione n. 75, posto al secondo piano del corpo "C" composto da quattro vani e accessori. Riportato al C.F. del Comune di Monreale al foglio 27, p.lla 2983, sub. 63, categoria catastale A/3, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 197 mq

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello effettivamente in titolarità dell'esecutata in forza di:

- Atto di compravendita del 30/04/1997 in notaio Dario Fogazza Rep. 112888 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 02/05/1997 ai nn. 15830/ 11421 da potere di Beton Sud Nord E.E.S. S.R.L. (**all. 4.2**).



Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale **(All. 2.3)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale che riporta la particella di terreno 2983 del fg. 27 con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(fig. 3)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Fig. 1. Ortofoto attuale (da Google Earth)





Fig. 2. Estratto di mappa catastale



Fig. 3. Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps



QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il **lotto unico** è costituito dal seguente bene:

Abitazione, censita al C.F. del Comune di Monreale, al fg. 27, p.lla 2983, sub. 63, cat. catastale A/3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 197

Tipologia: abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3).

Ubicazione: ubicata al piano secondo di un edificio facente parte di un complesso residenziale condominiale sito in via Circonvallazione n. 75, Monreale (PA).

Caratteristiche strutturali: l'edificio è realizzato in struttura intelaiata in cemento armato e copertura piana

Accessi: all'abitazione si accede dalla scala condominiale esterna che costeggia il fronte est del complesso residenziale (**foto 3-5**). La scala è raggiungibile attraversando uno spazio aperto adibito a parcheggio che ha accesso da un cancello carrabile e da un cancelletto pedonale. I cancelli si aprono su una stradella privata, insistente su particella di terreno 1455 di altrui proprietà, collegata alla via Circonvallazione (**foto 1**). Secondo quanto riportato in una precedente relazione a firma di altro esperto stimatore, sulla stradella è stata costituita servitù perpetua di passaggio. Tuttavia dall'elenco sintetico delle formalità della p.lla 1455 su cui insiste la stradella e dall'elenco della società che ha edificato il complesso residenziale non è stata reperita alcuna trascrizione relativa alla servitù (**all. 4.3-4.4**).

Confini: l'abitazione oggetto di esecuzione confina a nord con spazio esterno adibito a parcheggio insistente sulle p.lle 1455 e 3132; a sud con scala esterna che costeggia il complesso residenziale e con gli spazi condominiali della p.lla 2983 e con l'unità immobiliare identificata al sub. 64 della p.lla 2983; ad ovest con l'unità sub. 64 della p.lla 2983 e con chiostrina interna.

Pertinenze: Pertinenze dell'abitazione sono il balcone/ballatoio di ingresso collegato al piano di arrivo della scala esterna condominiale ma da questo separato da un'inferriata metallica (**foto 5-6**), un balcone ubicato sul fronte est ed una ampia terrazza che si estende per la maggior parte sul fronte nord e in minima parte sul fronte est dalla quale è possibile godere di una vista panoramica sul territorio di Monreale e sulla città di Palermo (**foto 27-30**).

Dotazioni condominiali: nella nota di trascrizione del titolo di proprietà dell'esecutata (**all. 4.2**) si legge che il bene viene venduto "*con la quota proporzionale, da considerare in ragione*



condominiale, come per legge, sulle parti comuni del complesso, enti ed impianti di uso e godimento comune, alla stregua di quanto disposto dagli artt.1117 e segg.c.c. cos. come acquistato e costruito, dalla parte venditrice, ivi compresa la comproprietà pro quota della zona di area vincolata a parcheggio. Restano escluse dalle pertinenze condominiali e riservate in proprietà della società venditrice, per tutti gli usi che la stessa riterrà del caso, senza per questo dover corrispondere indennità di sorta: a- tutti gli spazi liberi ineditati; b- tutte le strade e spazi di penetrazione dell'intero complesso'.

Non viene, tuttavia, precisato su quali particelle tali spazi ricadano. Per quanto concerne l'area vincolata a parcheggio in comproprietà pro-quota di tutti i condomini, nella nota di trascrizione di un atto di compravendita al quale il titolo di proprietà dell'esecutata rimanda (atto in Notar Dario Fogazza, rep. 77207, del 08/06/1994, trascritto ai nn. 25064/18239 in data 28/06/1994) si legge che al complesso residenziale si perviene “*dalla via Circonvallazione, attraverso una stradella privata, larga metri lineari cinque, che si diparte dalla via Circonvallazione e perviene nella zona sulla quale è stato costituito vincolo di destinazione a parcheggio, a favore del Comune di Monreale*” (all. 4.5). Si tratterebbe, secondo la descrizione riportata nella suddetta nota di trascrizione, dell'area antistante il fronte nord del complesso residenziale su cui ci si immette oltrepassando il cancello di ingresso al residence.

Composizione interna: l'abitazione, come rilevato all'atto del sopralluogo, risulta costituita da un sala di ingresso (**foto 8-10**), da un ampio salone posto a destra della sala di ingresso (**foto 11-12**) e da una camera matrimoniale ubicata a sinistra dell'ingresso (**foto 31-32**) e dotata di un servizio igienico con vasca (**foto 33-34**). Sul salone si aprono una cucina (**foto 21-22**), un servizio igienico con doccia che si affaccia su una chiostrina interna (**foto 34-35**), un disimpegno che distribuisce due camere di cui una più piccola che si apre su un balconcino (**foto 17-18**) ed una più grande (**foto 15-16**) che si affaccia su un'ampia terrazza. Sulla terrazza si aprono anche il salone e la cucina. Sulla terrazza, in corrispondenza delle aperture del salone e della cucina, è stata costruita un tettoia in ferro (**foto 23**) sotto la quale è stato realizzato uno spazio attrezzato con tavolo e sedie e zona lavanderia con piano in marmo, lavandino e lavatrice (**foto 23-26**). Per quanto concerne le finiture interne, la pavimentazione di tutti gli ambienti è in mattonelle di ceramica chiara di 50 x 50 cm. La pavimentazione dei servizi igienici è anch'essa in elementi di ceramica di dimensioni più piccole. Le pareti del bagno sono rivestite di piastrelle per quasi l'intera altezza. La cucina presenta pareti intonacate e tinteggiate eccetto la parete in corrispondenza dei lavelli e del piano cottura che è parzialmente piastrellata con elementi di ceramica decorata. Tutti gli altri ambienti dell'unità immobiliare possiedono pareti e soffitti tinteggiati con tinte



multicromatiche ad effetto tamponato ad eccezione delle due camere da letto che si aprono sul salone che risultano tinteggiate con colori chiari. Le finestre possiedono telai in alluminio ed avvolgibili in plastica. Le porte sono in legno tamburato eccetto la porta a due ante della cucina che presenta riquadri centrali in vetro smerigliato. Il servizio igienico con vasca che comunica direttamente con la camera matrimoniale non presenta alcuna porta.

Dal punto di vista degli impianti, l'immobile non dispone di impianto di riscaldamento. Sono presenti solo delle pompe di calore in tutti gli ambienti dell'abitazione eccetto che nella camera più piccola. L'acqua calda sanitaria è prodotta da due scaldacqua elettrici ubicati nei due servizi igienici. Non vi è allaccio alla rete comunale del gas metano per cui i fornelli da cucina sono alimentati da bombola a gas. L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

All'atto del sopralluogo l'abitazione si presentava in buone condizioni di manutenzione benché su una circoscritta zona d'angolo della parete della cucina confinante con la terrazza, in corrispondenza della parte basamentale, fossero evidenti scrostamenti di intonaco e della tinteggiatura, probabilmente dovuti a umidità di risalita dalla pavimentazione della terrazza o a disfunzione di impianti. Per quanto concerne gli impianti non si può asserire che siano rispondenti alla normativa vigente. Non sono stati forniti alla scrivente le certificazioni di conformità. E' necessario, pertanto, procedere ad una revisione degli stessi ed ad un loro adeguamento alle normative vigenti. Per quanto concerne il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, si rappresenta che lo stesso necessita di opere di manutenzione dei prospetti, in particolare in alcuni intradossi di balconi che risultano sfondellati.

Attestato di prestazione energetica: Dalla consultazione online del sito <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> risulta che l'immobile non è iscritto nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e, dunque, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Per la redazione del documento si prevede una spesa di circa € 350,00 a titolo di onorario del professionista incaricato.

Superficie utile interna: la superficie utile interna è pari a 146,35 mq.

Superficie commerciale: la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98, è pari a 197,32 mq

Altezza utile interna: l'altezza calcolata dal pavimento fino al soffitto è pari a 2,82 m.



Fotografie dei luoghi



Foto n. 1. Stradella di accesso dalla via Circonvallazione al complesso residenziale di cui fa parte il bene pignorato



Foto n. 2. Complesso residenziale di cui fa parte il bene pignorato





Foto n. 3. Zona adibita a parcheggio e scala esterna di accesso alle unità immobiliari del complesso residenziale



Foto n. 4. Scala esterna di accesso alle unità immobiliari del complesso residenziale.





Foto n. 5. Scala esterna di accesso alle unità immobiliari del complesso residenziale. Con la freccia rossa è indicato il balcone/ballatoio di ingresso al bene pignorato



Foto n. 6. Il balcone/ballatoio di ingresso al bene pignorato delimitato da grate metalliche





Foto n. 7. Porta di ingresso del bene pignorato



Foto n. 8. Sala di ingresso





Foto n. 9. Sala di ingresso e disimpegno



Foto n. 10. Sala di ingresso e disimpegno





Foto n. 11-12. Salone



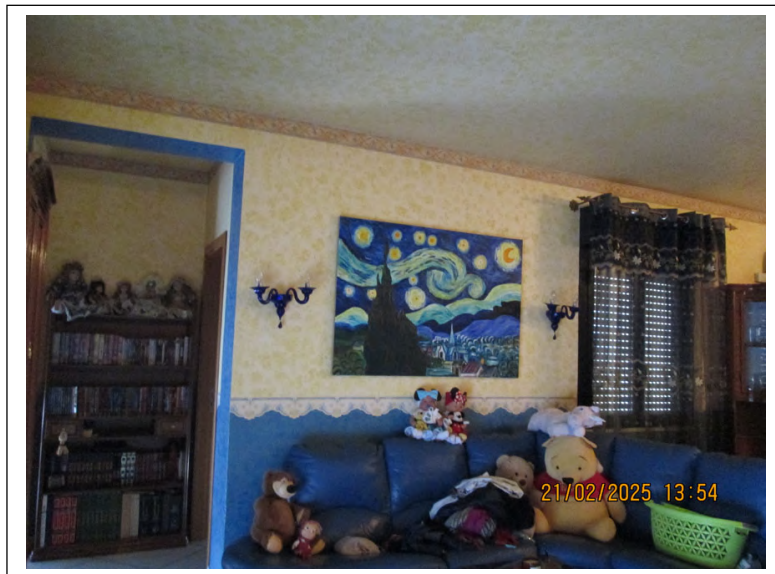


Foto n. 13-14. Disimpegno che si apre sul salone e distribuisce due camere da letto, una più ampia che si apre sulla terrazza dell'immobile e una cameretta più piccola





Foto n. 15-16. Camera da letto che si apre sulla terrazza





Foto n. 17-18. Cameretta





Foto n. 19. Balcone su cui sia affaccia la cameretta



Foto n. 20. Veduta panoramica dal balcone della cameretta





Foto n. 21-22. Cucina/pranzo





Foto n. 23. Tettoia realizzata in corrispondenza delle aperture della cucina e del salone e spazio esterno attrezzato



Foto n. 24. Spazio esterno attrezzato





Foto n. 25-26. Spazio esterno attrezzato





Foto n. 27. Terrazza. Angolo nord-est



Foto n. 28. Terrazza. Fronte nord





Foto n. 29. Terrazza. Fronte est



Foto n. 30. Veduta panoramica dalla terrazza verso il territorio di Monreale e la città di Palermo





Foto n. 31-32. Camera matrimoniale ubicata a sinistra della sala di ingresso dotata di un servizio igienico





Foto n. 33. Porta del servizio igienico con accesso diretto dalla camera matrimoniale



Foto n. 34. Servizio igienico con vasca con accesso diretto dalla camera matrimoniale





Foto n. 35. Antibagno del servizio igienico con doccia attiguo alla cucina

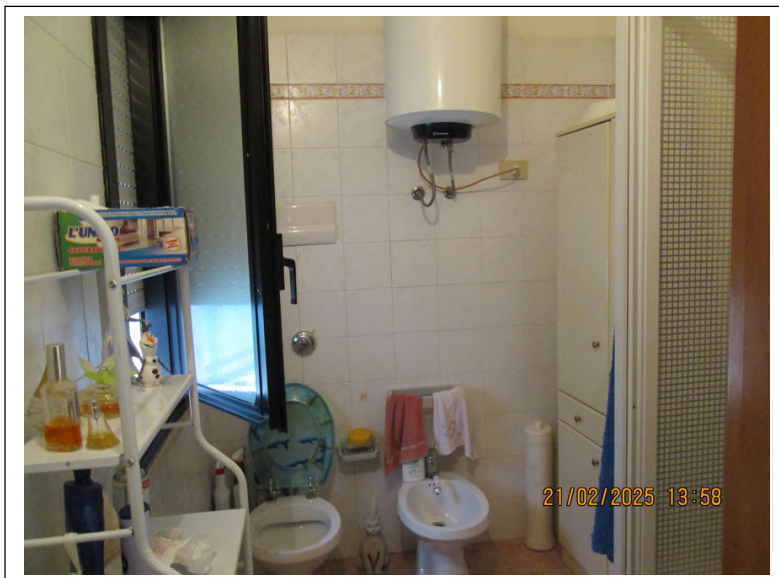


Foto n. 36. Servizio igienico con doccia attiguo alla cucina



QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Monreale, al foglio 27, particella 2983 sub. 63, via Circonvallazione n. 75, piano secondo, cat. A/3, vani catastali 6,5, superficie catastale totale 197,00 mq.

La visura catastale storica (**all. 2.3**) mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: Cardella Rosaria, Cod. Fisc. CRDRSR53L57G273M, per la proprietà di 1000/1000.

Planimetria catastale:

Dal confronto tra l'ultima planimetria depositata al Catasto, datata 04/06/1996 (**fig. 5 e all. 2.4**), e il rilievo dello stato dei luoghi (**fig. 4 e all. 5.1**), eseguito dalla sottoscritta in data 21/02/2025, emergono le seguenti difformità (**fig.6 e all. 5.2**):

1. È stata realizzata una tettoia sulla terrazza in corrispondenza delle finestre del salone e della cucina
2. Sotto la tettoia è stato realizzato uno spazio attrezzato con tavolo e sedie e zona lavanderia con piano di lavoro in marmo, lavandino e lavatrice
3. È stato rimosso l'antibagno del servizio igienico collegato alla camera matrimoniale ubicata a sinistra dell'ingresso all'abitazione
4. La camera da letto che si apre sulla terrazza è stata suddivisa in due camere di minori dimensioni tramite realizzazione di un tramezzo e di un piccolo disimpegno
5. Sono state modificate le finestre del salone e della camera che si apre sulla terrazza e trasformate in porte finestre.

Tutte le modifiche relative alla distribuzione interna dal punto 1 al punto 4 sono successive alla data di presentazione della planimetria catastale e sono state effettuate in modo illegittimo senza che venissero richiesti i relativi titoli edilizi e nulla osta agli enti competenti o venissero effettuate le dovute comunicazioni. Per tali opere, come meglio si specificherà al quesito 6, non sussistono i requisiti di sanabilità in quanto realizzate successivamente alla presentazione di una istanza di condono non ancora definita.

Per quanto concerne la trasformazione delle finestre in porte finestre, è probabile si tratti di una imprecisione catastale visto che nella tavola di progetto collegata alla concessione in sanatoria n. 14/1994 ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85 sono raffigurate delle porte finestre che consentono di accedere alla terrazza (**all. 3.8**).



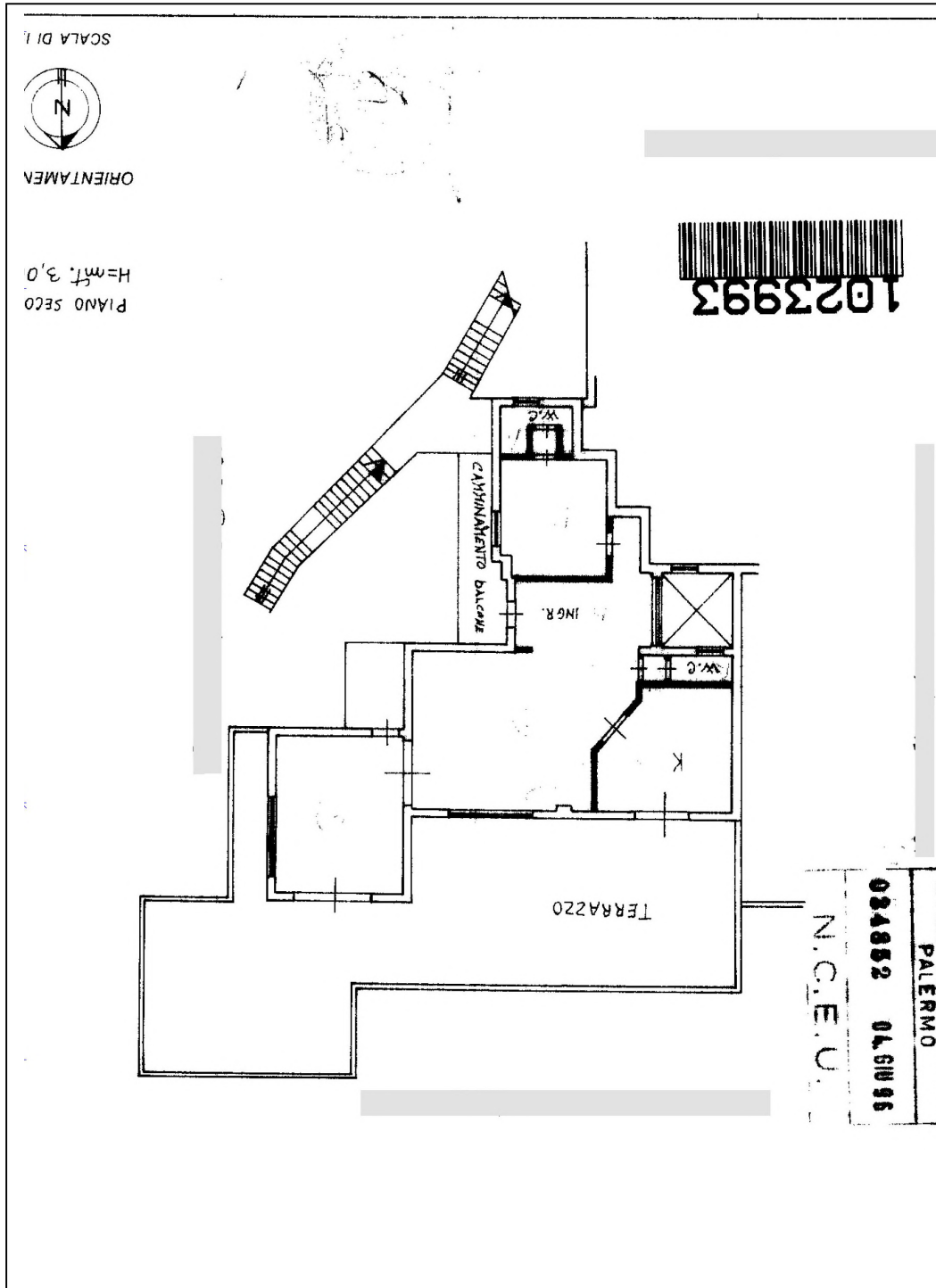


Fig. 5. Estratto planimetria catastale



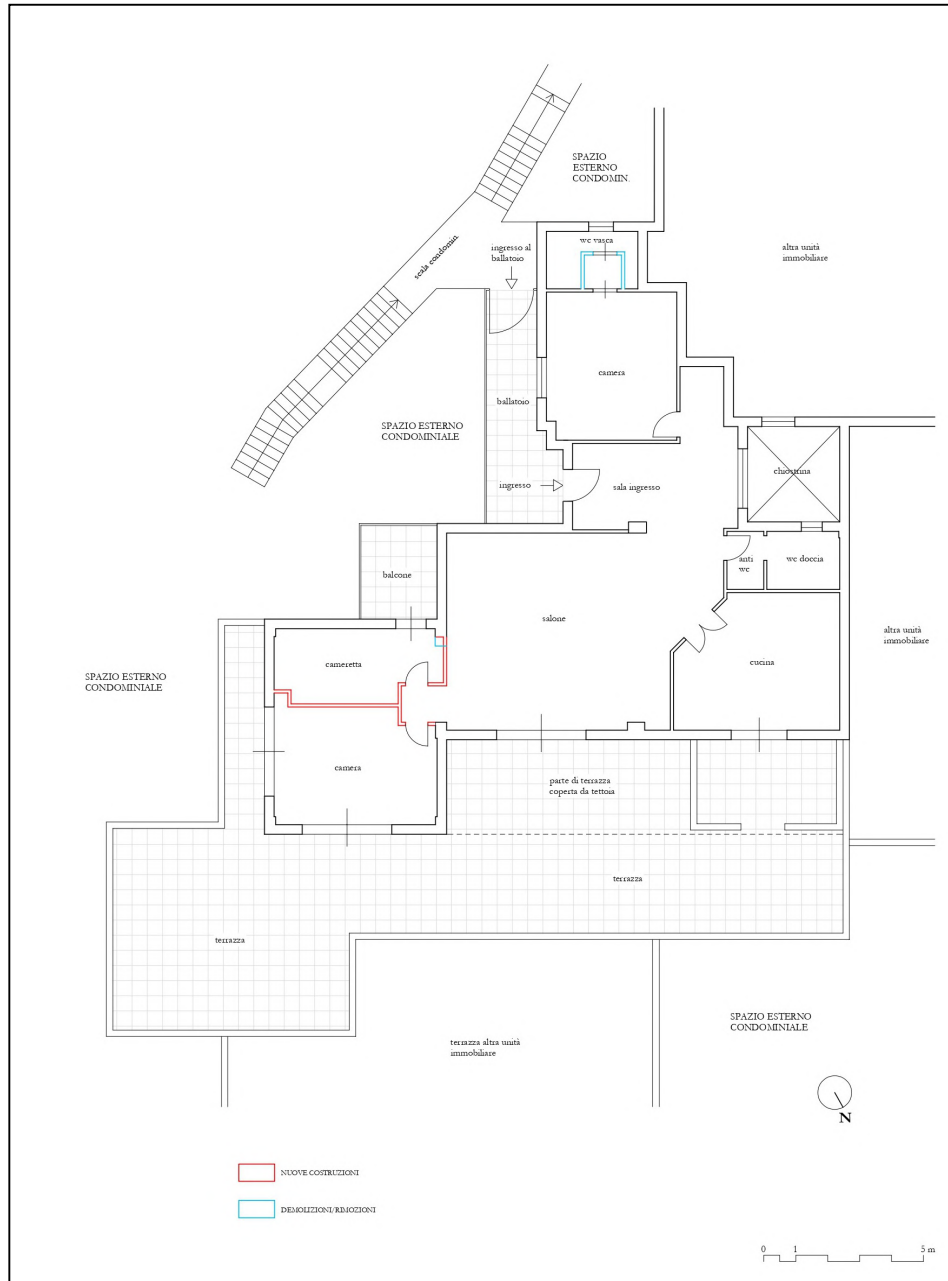


Fig. 6. Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di abitazione di tipo economico, ubicata in Monreale, via Circonvallazione n. 75, piano secondo.

Composta da sala di ingresso accessibile da balcone/ballatoio, salone, tre camere di cui una dotata di servizio igienico con vasca, disimpegno, cucina/soggiorno, servizio igienico con doccia, balcone, terrazza

Confinante a nord con spazio esterno adibito a parcheggio insistente sulle p.lle 1455 e 3132; a sud con scala esterna che costeggia il complesso residenziale e con spazi condominiali della p.lla 2983 e con l'unità immobiliare identificata al sub. 64 della p.lla 2983; ad ovest con l'unità sub. 64 della p.lla 2983 e con chiostrina interna.

Censita al **C.F. di Monreale al foglio 27, p.lla 2983, sub. 36.**

L'immobile ed il complesso edilizio di cui fa parte è stato realizzato in forza di licenza edilizia n. 143 del 15/07/1974. Successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 11/02/1994 ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 per le opere parzialmente realizzate in conformità al progetto allegato alla licenza edilizia n. 143/1974.

In seguito, per ampliamenti di superficie e di cubatura dei vari edifici del complesso eseguiti in modo difforme rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia in sanatoria n. 14/1994, la società costruttrice ha presentato diverse istanze di condono ai sensi della legge di condono 724/1994 per le varie unità immobiliari componenti il complesso immobiliare interessate dai suddetti ampliamenti.

In particolare, tra le varie istanze di condono, è stata presentata l'istanza prot. 5975 del 01/03/1995, pratica n. 2209, riguardante l'unità immobiliare censita al foglio 27, p.lla 2983, sub. 37 dal frazionamento della quale, avvenuto a seguito della presentazione dell'istanza di condono, è derivato il sub. 63 che identifica il bene pignorato ed il sub. 64 che individua l'immobile confinante.

Il frazionamento del sub. 37 in due differenti subalterni (sub. 63 oggetto di pignoramento e sub. 64 non pignorato), è stato realizzato ad istanza di condono non ancora definita e, dunque, in modo irregolare. Non è allo stato possibile definire l'istanza di condono in itinere mantenendo l'immobile nella sua attuale configurazione e con gli attuali dati catastali ad esso attribuiti a seguito del frazionamento abusivo.

All'atto del sopralluogo del 21/02/2025 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:



1. È stata realizzata una tettoia sulla terrazza in corrispondenza delle finestre del salone e della cucina
2. Sotto la tettoia è stato realizzato uno spazio attrezzato con tavolo e zona lavanderia con piano di lavoro in marmo, lavandino e lavatrice
3. È stato rimosso l'antibagno del servizio igienico collegato alla camera matrimoniale ubicata a sinistra dell'ingresso all'abitazione,
4. La camera da letto che si apre sulla terrazza è stata suddivisa in due camere di minori dimensioni tramite realizzazione di un tramezzo e di un piccolo disimpegno,
5. Sono state modificate le finestre del salone e della camera che si apre sulla terrazza e trasformate in porte finestre,

Tutte le modifiche dal punto 1 al punto 4 sono state effettuate in modo irregolare poiché realizzate a seguito del frazionamento abusivo e a seguito della presentazione della istanza di condono prot. 5975 del 01/03/1995 che non risulta ancora definitiva e, pertanto, non sono sanabili.

Per quanto concerne le modifiche riportate al punto 5, riguardanti le porte finestre, è possibile si tratti una di una imprecisione catastale considerato che nel progetto allegato alla concessione in sanatoria n. 14/1994 erano rappresentate porte finestre e non finestre come invece riportato nella planimetria catastale.

L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità né di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 79.000,00 (Euro Settantanovemila)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'immobile è stato acquistato in piena e intera proprietà dalla signora Cardella Rosaria (nata a Palermo il 17/07/1953), mediante atto di compravendita del 30/04/1997, rep. 112888, rogato dal notaio Dario Fogazza, trascritto il 02/05/1997 ai nn. 15830/ 11421, da potere di Beton Sud Nord E.E.S. s.r.l. con sede in Monreale.

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile agli atti, alla Beton Sud Nord E.E.S. s.r.l. il bene pervenne per costruzione su terreno acquistato in parte giusta atto di compravendita del 18/05/1981, Notaio Virga, trascritto il 09/06/1981 ai nn. 22266/18070,



e in parte per atto ai rogiti del notaio D. Fogazza, in data 04/02/1994, trascritto il 08/02/1994 ai nn. 4924/3576 da potere di Ferraro Angelo e Ferraro Giuseppa ai quali pervenne giusta successione in morte di Ferraro Filippo deceduto il 16/09/1991 (Dichiarazione di successione n. 36, vol.3863, trascritta il 20/07/1995 ai nn. 26740/20115).

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

6.1 Destinazione urbanistica e situazione vincolistica

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente (**all. 3.1**), la particella 2983 su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade, come da P.R.G. vigente, in **“Zona bianca non regolamentata”**. In tale zona, per effetto della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, trova applicazione l'art. 4 comma 1 lettera b) della L.R. 16/2016, che consente *“fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro”*.

Per quanto concerne la situazione vincolistica, nel Certificato di Destinazione Urbanistica è scritto che la particella n. **2983** ricade in *“aree da consolidare”*, secondo la *Cartografia dei Dissesti (1:10.000)* allegata al PRG vigente.

Inoltre, la particella n. **2983** è soggetta al *Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera c, D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Aree tutelate per legge (fiumi, torrenti, corsi d'acqua 150 m)*. Stante la presenza dei suddetti vincoli il rilascio di eventuali titoli abilitativi, anche in sanatoria, potrebbe essere subordinato a parere preventivo degli Enti di tutela.

6.2 Ricerche presso uffici

Preliminarmente la sottoscritta ha esaminato gli atti del fascicolo telematico nonché la documentazione fornita dal Custode Giudiziario Avv. Gaetano Giuffrida che non è stato possibile acquisire dal fascicolo telematico (nello specifico l'atto di pignoramento, la certificazione notarile ipocatastale, la documentazione fotografica e catastale allegata alla perizia di stima dell'esperto precedentemente nominato).

Ricerche preliminari presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali e Ipotecari

Successivamente ha svolto ricerche presso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Ipotecari, acquisendo il foglio di mappa della particella su cui insiste il



fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni del suddetto fabbricato, la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile (**all.2.1 - all.2.9**).

Ricerche presso il Settore Edilizia Privata/Condominio del Comune di Monreale

In seguito, dopo aver desunto dalla perizia di stima del precedente CTU gli estremi dei titoli edilizi abilitativi dell'immobile e del fabbricato di cui fa parte, in data 20/08/2022, al fine di rispondere al quesito del mandato relativo alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, ha inoltrato istanza di accesso agli atti al Settore Edilizia Privata/Condominio del Comune di Monreale chiedendo di prendere visione delle pratiche riguardanti la concessione edilizia del 1974, la concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 del fabbricato e la pratica relativa all'istanza di condono dell'immobile pignorato presentata ai sensi della L. 724/94 (**all. 3.3**).

Non avendo ricevuto alcuna risposta, in data 14/10/2022 ha inoltrato una pec di sollecito reiterando l'istanza di accesso agli atti.

Tuttavia, poiché anche la pec di sollecito è rimasta inevasa, si è recata personalmente presso l'ufficio tecnico del Comune di Monreale al fine di interloquire con il dirigente o con i funzionari del Settore Edilizia Privata/Condominio senza riuscire ad ottenere alcuna risposta.

Pertanto, in data 07/03/2023 ha inviato una ulteriore pec di sollecito indirizzando l'istanza direttamente al Responsabile dell'Area V Gestione del Territorio del Comune di Monreale e segnalando l'urgenza di una risposta (**all. 3.3**). Nella medesima data è pervenuta alla sottoscritta dal Comune di Monreale una ricevuta pec di avvenuta protocollazione, circostanza non verificatasi in occasione delle precedenti istanze.

Non ricevendo alcun riscontro nemmeno alla suddetta istanza di sollecito, la scrivente in data 20/04/2023 si è nuovamente recata presso gli uffici tecnici del Comune di Monreale dove ha appreso che solo una parte della pratica edilizia richiesta era stata rinvenuta, in particolare la pratica riguardante la concessione edilizia del 1974 e la concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 rilasciata nel 1994 per il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

In tale sede, dunque, ha potuto prendere visione soltanto della documentazione fino a quel momento rinvenuta negli archivi ed ha richiesto di proseguire le ricerche della rimanente parte della pratica edilizia relativa alla istanza di condono ex L. 724/94.



Contattata in seguito per le vie brevi ed invitata a prendere visione della pratica di condono nel frattempo reperita, la scrivente si è recata in data 15/06/2023 presso l'ufficio tecnico del comune di Monreale dove ha consultato la documentazione in essa contenuta, esprimendo in quella sede la necessità di tornare nuovamente presso gli uffici per completare la presa visione stante la complessità e corposità della pratica di condono composta da numerosi fascicoli e la necessità di acquisire in copia le tavole di progetto allegate alla concessione edilizia del 1974 e alla concessione in sanatoria ex art. 13 L. 47/85. Dall'esame della documentazione è emersa l'esistenza di numerose istanze di condono presentate ai sensi della L. 724/94 dall'amministratore unico della società che ha edificato il complesso immobiliare di cui fa parte il bene pignorato, istanze riguardanti diverse unità immobiliari componenti il suddetto complesso. In particolare, si è appurato che una di queste istanze, nello specifico l'istanza di condono prot. 5975 del 01/03/1995, pratica n. 2209 (**all. 3.9**), non ancora definita, riguarda l'unità immobiliare censita al sub. 37 del foglio 27, particella 2983, unità immobiliare soppressa a seguito di variazione catastale per divisione del 04/06/1996, dal frazionamento della quale si sono originate due unità immobiliari identificate ai sub. 64 e sub. 63, quest'ultima oggetto di pignoramento.

Pertanto, al fine di accertare la legittimità del frazionamento suddetto, effettuato ad istanza di condono non ancora definita, la scrivente in data 24/07/2023 ha inoltrato una pec al Settore Edilizia Privata/Condono del Comune di Monreale. L'istanza è stata protocollata il 24/08/2023 ed è stata reiterata il 18/10/2023 ma non è stata mai riscontrata dall'ufficio (**all. 3.4**).

La sottoscritta, dunque, si è nuovamente recata presso il Settore Edilizia Privata/Condono per interloquire con i tecnici con riguardo alle istanze inoltrate e non esitate.

In sede di colloquio uno dei funzionari dell'ufficio tecnico ha fatto presente che il frazionamento effettuato ad istanza di condono non ancora definita doveva intendersi illegittimamente realizzato non essendo consentito presentare al comune pratiche di frazionamento per un immobile oggetto di istanza di condono non ancora conclusa.

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Ipotecari per acquisizione planimetria di impianto

Nel frattempo, dopo aver estratto dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate la visura storica catastale del subalterno soppresso 37 oggetto dell'istanza di condono (**all. 2.6**) e del subalterno n. 64 attiguo all'immobile pignorato (**all. 2.5**), derivato anch'esso dal



frazionamento del sub. 37, la scrivente ha proseguito le indagini catastali chiedendo a mezzo pec di acquisire la planimetria di impianto del sub. 37 e ciò al fine di accertare la consistenza di tale subalterno soppresso rispetto alla planimetria dell'immobile pignorato e di confrontarla con i grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi (**all. 2.10**).

L'Agenzia delle Entrate in data 24/08/2023 ha risposto che l'unità per cui era stata richiesta la planimetria catastale è stata costituita nel 1993 e non risulta in banca dati e, pertanto, si sarebbe dovuta presentare istanza di rasterizzazione.

Dunque, la scrivente si è recata presso l'Agenzia delle Entrate al fine di interloquire con i funzionari dell'ufficio e di acquisire informazioni sulla modalità di presentazione dell'istanza ricevendo in copia il modello unico istanza da presentare a mezzo pec allegando il mandato del Tribunale.

La sottoscritta ha pertanto chiesto al G.E. l'autorizzazione ad acquisire la planimetria di impianto del subalterno soppresso ed ha, successivamente, presentato istanza pec all'Agenzia delle Entrate allegando tale autorizzazione (**all. 2.11**).

In data 12/07/2024 è stata fornita alla scrivente la planimetria di impianto del subalterno 37, oggetto di istanza condono prot. 5975 del 01/03/1995, dalla soppressione del quale si sono originati il sub. 63 corrispondente al bene pignorato e l'attiguo sub. 64 appartenente a terzi (**all. 2.7**).

Ricerche presso il Settore Urbanistica del Comune di Monreale per acquisizione Certificato di Destinazione Urbanistica e ricerche su portale SITR della Regione Sicilia

Parallelamente la sottoscritta ha condotto indagini presso il Settore Urbanistica richiedendo, in data 21/12/2023 allo sportello telematico SUAP, il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella di terreno 2983 del foglio 27 su cui ricade il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato (**all. 3.1**).

Dall'esame del suddetto certificato rilasciato in data 21/12/2023 è emerso che la particella su cui insiste il bene pignorato è soggetta al "vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera c, D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Aree tutelate per legge (fiumi, torrenti, corsi d'acqua 150 m)" e ricade, inoltre, in "aree da consolidare" come da Cartografia dei dissesti allegata al vigente PRG.

Pertanto, al fine di verificare quale parte di particella fosse interessata dal regime vincolistico suddetto e, dunque, se il bene pignorato fosse interessato dai vincoli, circostanza tale da influire sulla sanabilità dell'immobile, la sottoscritta ha consultato il



geoportale SITR (Sistema Informativo Territoriale) della Regione Sicilia accertando che l'intera particella 2987 del fg. 27 su cui insiste il fabbricato ricade all'interno del vincolo paesaggistico ex D. Lgs. 42/2004 (**all. 3.10**).

Indagini presso la Soprintendenza BB.CC.AA.

Appurata l'effettiva presenza del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, la scrivente si è recata presso la Soprintendenza dei BB.CC.AA. al fine di interloquire con un funzionario in ordine alla sussistenza dei requisiti di sanabilità da parte dell'ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico.

In sede di colloquio il funzionario ha precisato che, in caso di richiesta di parere giunto alla Soprintendenza in ordine alla sanabilità del bene oggetto di condono, la Soprintendenza avrebbe dovuto inoltrare al comune istanza volta ad acquisire informazioni sul rispetto dei limiti massimi di cubatura consentiti imposti dall'art. 39 della L. 724/94 (limite del 30% della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale, limite di 750 mc per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria). Tuttavia, riguardo a questo punto, il funzionario ha specificato che, in caso di più istanze di condono presentate da uno stesso soggetto legittimato riguardanti più unità immobiliari del medesimo fabbricato, i suddetti limiti di cubatura si sarebbero dovuti riferire non alla singola istanza di condono della singola unità immobiliare ma al complesso di tutte le istanze di condono presentate da quel soggetto, come stabilito da numerose sentenze della Corte di Cassazione.

6. 3 Difformità edilizie e sanabilità

Per il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, ubicato in Monreale, via Circonvallazione n. 57 e insistente sul foglio 27, p.lla 2983, e per altri fabbricati del medesimo complesso residenziale, è stata rilasciata all'amministratore unico della Società Immobiliare Mediterranea La Mantide la licenza edilizia n. 143 in data 15/07/1974 (**all. 3.5**).

Successivamente all'inizio dei lavori, per varie circostanze, venivano emesse dal Comune di Monreale diverse ordinanze di sospensione dei lavori mentre veniva proseguita la costruzione del complesso immobiliare sicché l'amministratore unico della società Beton Sud Nord E.E.S. s.r.l., nel frattempo subentrata alla Società Immobiliare Mediterranea La Mantide, chiedeva la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 per



le opere fino a quel momento realizzate in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 28/06/1974 e collegato alla licenza edilizia n. 143/1974.

Esaminato lo stato dei luoghi e rilevato che le opere realizzate erano state eseguite in conformità al progetto assentito con la licenza edilizia del 1974, il Comune di Monreale in data 11/02/1994 rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n. 14 ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 (**all. 3.7**).

Tuttavia, poiché nel frattempo i lavori di costruzione del complesso immobiliare venivano proseguiti in modo difforme rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia in sanatoria n. 14/1994 attuando ampliamenti di superficie e di cubatura dei vari edifici del complesso, l'amministratore unico della società Beton Sud Nord E.E.S. s.r.l., presentava diverse istanze di condono ai sensi della legge di condono 724/1994 per le varie unità immobiliari componenti il complesso immobiliare interessate dai suddetti ampliamenti.

In particolare, tra le varie istanze di condono presentate ai sensi della L. 724/1994, la scrivente ha preso visione ed effettuato copia dell'istanza prot. 5975 del 01/03/1995, pratica n. 2209, riguardante l'unità immobiliare censita al foglio 27, p.lla 2983, sub. 37 (all. 3.9).

Dall'esame della documentazione contenuta nella pratica è emerso che l'istanza di condono non è stata ancora definita per mancata integrazione dei documenti più volte richiesti dal Comune di Monreale.

Si rappresenta che oggetto dell'istanza di condono è, come sopra specificato, l'unità immobiliare censita al subalterno 37. Tale subalterno, tuttavia, con variazione catastale del 04/06/1996 è stato soppresso e frazionato in due subalterni e precisamente il sub. 63, che individua il bene oggetto di pignoramento acquistato dalla debitrice con atto del 30/04/1997, ed il sub. 64 acquistato nel 1996 da altro soggetto estraneo alla procedura esecutiva.

Dunque, l'istanza di condono portante il numero di protocollo 5975 del 01/03/1995 (pratica n. 2209) non ha come oggetto esclusivamente il bene pignorato ma una unità immobiliare (soppressa) più ampia rispetto all'immobile pignorato censito al sub. 63 poiché comprende, oltre a tale subalterno 63, anche l'immobile adiacente censito al subalterno 64 appartenente a soggetto terzo.

Dal confronto tra la planimetria catastale di impianto del subalterno 37 e la planimetria catastale del subalterno 63 oggetto di pignoramento è possibile osservare come il sub. 37 possieda una consistenza maggiore rispetto al sub. 63. Inoltre, dal confronto tra la



planimetria di impianto del sub. 37 (**all. 2.7**) e la planimetria catastale del sub. 63 (**all. 2.4**) nonché tra l'elaborato planimetrico della particella 2983 risalente al 1993 (**all.2.8**) e l'elaborato del 2015 (**all.2.9**), in cui è visibile la rappresentazione grafica dei subalterni 63 e 64 dopo il frazionamento, si può desumere come tali subalterni costituiscano insieme il più ampio sub. 37 oggetto di istanza di condono.

Il frazionamento sopracitato, come precisato dall'ufficio tecnico del Comune di Monreale, è stato realizzato in modo illegittimo considerato che non è possibile presentare al comune una istanza di frazionamento immobiliare in presenza di una pratica di condono ancora in fase di definizione.

Pertanto, sulla base delle informazioni acquisite presso gli uffici tecnici comunali, l'immobile pignorato censito al fg. 27, p.lla 2983, sub. 63 risulta non sanabile nella configurazione attuale riportata nella planimetria catastale poiché una eventuale definizione della pratica di condono in itinere prot. 5975 del 01/03/1995, pratica n. 2209, dovrebbe riguardare entrambi i subalterni 63 e 64 derivati dall'illegittimo frazionamento del sub. 37, previo ripristino dello stato dei luoghi nella originaria configurazione precedente al frazionamento come raffigurata nella planimetria catastale di impianto del sub. 37.

Inoltre, i funzionari del Comune hanno fatto presente che l'istanza di condono dovrebbe essere definita congiuntamente dal proprietario del sub. 63 e dal proprietario del sub. 64 ciascuno per la rispettiva porzione di immobile in loro proprietà.

Ciò comporta che per potere procedere alla definizione dell'istanza suddetta occorre:

1. la volontà e assenso dei proprietari di entrambi i subalterni 63 e 64;
2. la verifica della sussistenza dello stato e consistenza anche del sub. 64 non oggetto di pignoramento eliminando, allo stato attuale, la possibilità di presentare prima della definizione del condono edilizio, qualsiasi altra istanza o comunicazione (CILA, SCIA, SCIA in sanatoria ecc) per la definizione di abusi minori commessi in immobili oggetto di condono successivamente alla presentazione dell'istanza; dunque, le difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale del bene pignorato descritte al quesito 3 della presente relazione, essendo state effettuate a seguito del frazionamento abusivo e a seguito della presentazione della istanza di condono prot. 5975 del 01/03/1995 non ancora definita, non possono essere regolarizzate.
3. la verifica e calcolo dei versamenti e delle oblazioni auto determinate e versate, per attestarne o meno la congruità;



4. il deposito del certificato di idoneità statica degli immobili nonché di altra documentazione richiesta dagli uffici competenti a seguito di istruzione della pratica di condono.

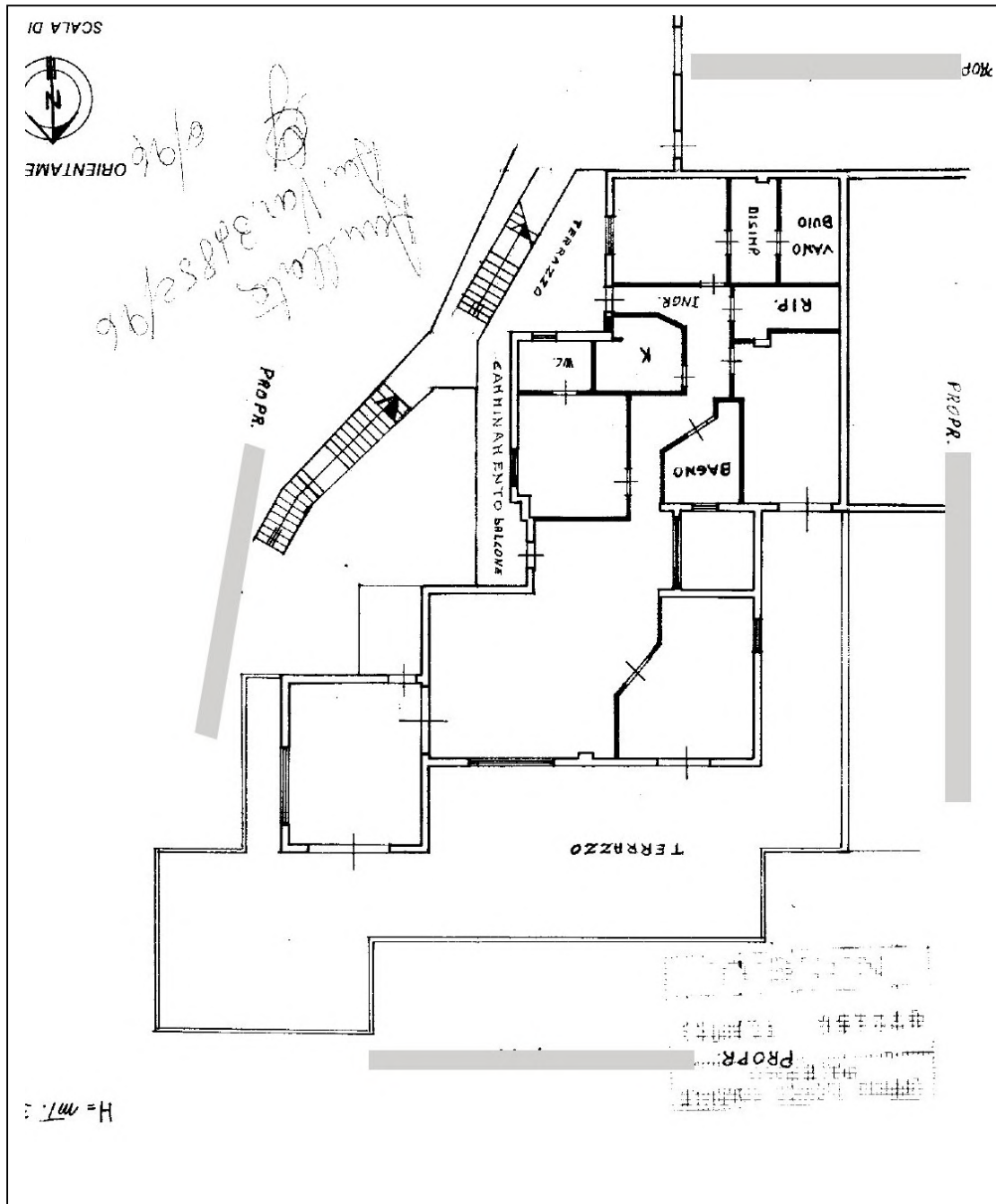


Fig. 7. Estratto planimetria catastale del soppresso subalterno 37



Per quanto riguarda la sanabilità ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, la scrivente ha preso visione nel fascicolo telematico della nota prot. 3029 del 26/01/2022 rilasciata dal Comune di Monreale al Custode Giudiziario, nella quale è riportato che l'immobile interessato da procedura esecutiva potrebbe essere "*oggetto di sanatoria ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni*".

Riguardo alla suddetta nota, al fine di acquisire chiarimenti in merito a quanto sopra esposto circa il frazionamento irregolarmente realizzato, la scrivente si è nuovamente recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Monreale dove un funzionario ha precisato che la presentazione di una istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 relativa al solo immobile pignorato comporterebbe necessariamente la rinuncia all'istanza di condono in itinere ex L. 724/94, rinuncia che dovrebbe essere presentata sia dal proprietario del sub. 63 oggetto di pignoramento che dal proprietario del sub. 64, circostanza, questa, che difficilmente si potrebbe verificare considerato che la rinuncia da parte del proprietario del sub. 64 comporterebbe la definitiva impossibilità di condonare il proprio immobile.

Ancora, con riguardo al vincolo paesaggistico gravante sulla particella su cui insiste l'immobile pignorato, ai fini della sanabilità del bene e della definizione dell'istanza di condono è necessario acquisire il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

Tale parere, come precisato dal funzionario della Soprintendenza con il quale la scrivente ha interloquuto, può essere rilasciato soltanto dopo che la Soprintendenza, a seguito di istanza inoltrata al comune, abbia da questi ricevuto una nota in cui viene comunicato che non sono stati superati i limiti di cubatura imposti dall'art. 39 della L. 724/94, limiti che, nel caso di più istanze di condono presentate da uno stesso soggetto legittimato per varie unità di un medesimo fabbricato, come nel caso specifico, devono essere riferiti all'insieme delle istanze di condono e non alla singola istanza. Dunque, in assenza della suddetta verifica da parte degli uffici comunali, non è allo stato possibile conoscere l'esito del procedimento finalizzato al rilascio del parere da parte della Soprintendenza.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo di giorno 21/02/2025 l'immobile risultava occupato dalla esecutata sig.ra Cardella Rosaria.



QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Oltre ai vincoli di natura urbanistica, per i quali si rimanda alla lettura del paragrafo 6.1, resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:

- il ripristino della conformità edilizia prima della definizione dell'istanza di condono che è attività in edilizia libera ai sensi dell'art. 3, c.1 lett. a della LR 23/21;
- la definizione dell'istanza di condono ex L. 724/94 prot. 5975 del 01/03/1995 pratica n. 2209, congiuntamente al proprietario dell'immobile identificato al sub. 64.

Dall'elenco sintetico delle formalità sull'immobile pignorato estratto dalla scrivente in data 02/04/2025 (**all. 4.1**) non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali o provvedimenti d'assegnazione di casa coniugale.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria effettuata il 02/04/2025, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici

- ISCRIZIONE del 02/05/1997 - Registro Particolare 1620 Registro Generale 15831, Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO, Rep. 112889 del 30/04/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Cardella Rosaria
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1710 del 12/04/2017(Ipoteca in rinnovazione)
- ISCRIZIONE del 28/07/2001 - Registro Particolare 3881 Registro Generale 32482, Pubblico ufficiale LI PIRA ROSARIA, Rep. 13634 del 25/07/2001, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Cardella Rosaria
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 3372 del 01/07/2021 (Ipoteca in rinnovazione)
- ISCRIZIONE del 13/05/2005 - Registro Particolare 23138 Registro Generale 69627, Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI, Repertorio 40304/2005 del 18/11/2005, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 1260 del 30/01/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE 05/08/2008 - Registro Particolare 9907 Registro Generale 48248 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 141581/2008 del 19/06/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1261 del 30/01/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 12/04/2017 - Registro Particolare 1710 Registro Generale 13652, Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO, Rep. 112889 del 30/04/1997, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1620 del 1997

- ISCRIZIONE del 01/07/2021 - Registro Particolare 3372 Registro Generale 30719, Pubblico ufficiale LI PIRA ROSARIA, Rep. 13634 del 25/07/2001, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3881 del 2001

- TRASCRIZIONE del 15/06/2010 - Registro Particolare 23126 Registro Generale 35118, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI MONREALE, Rep. 187 del 13/04/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il bene pignorato fa parte di un complesso residenziale condominiale denominato "Residence Belvedere". Si rappresenta che con atto di intervento depositato in data 27/11/2019 il Condominio "Residence Belvedere" di via Circonvallazione n. 75 -



Monreale, in persona dell'amministratore pro-tempore, è intervenuto nella presente procedura esecutiva per un credito di € 9.562,39 dovuto al mancato pagamento degli oneri condominiali arretrati (quote condominiali ordinarie da gennaio 2011 a dicembre 2018 e quote consumo acqua dal 2010 al primo semestre 2018) afferenti all'immobile sottoposto a pignoramento, ivi comprese le spese legali, in forza di decreto ingiuntivo n. 3559/2019 - R.G. 10997/2019.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Premessa

Come in precedenza precisato al quesito n. 6, l'immobile pignorato non è sanabile nella attuale configurazione planimetrica che deve, dunque, considerarsi abusiva stante che il frazionamento del sub. 37, da cui è derivato il sub. 63 che identifica il bene pignorato, è avvenuto in modo irregolare ad istanza di condono prot. 5975 del 01/03/1995 non ancora definita.

Per quanto concerne la definizione dell'istanza di condono non è possibile, allo stato, prevederne la perseguibilità né l'esito a seguito dell'istruttoria atteso che:

- bisognerebbe ripristinare lo stato originario del sub. 37 ante frazionamento coinvolgendo l'immobile attiguo non interessato dalla procedura esecutiva ed appartenente a terze parti (il che condurrebbe ad un immobile del tutto differente rispetto a quello pignorato)
- dovrebbe essere accertata la reale consistenza del suddetto immobile confinante
- occorrerebbe l'assenso del proprietario di tale unità immobiliare
- bisognerebbe acquisire il parere positivo degli enti preposti alla tutela dei vincoli.

Tuttavia, sebbene l'immobile pignorato non sia sanabile nella sua odierna configurazione planimetrica e nello stato in cui si trova come accertato al sopralluogo del 21/02/2025, potrebbe essere ugualmente venduto in sede esecutiva, considerato che le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), purché la condizione di non sanabilità sia espressamente dichiarata nell'avviso di vendita.



Criteri di stima

Per quanto concerne il **criterio di stima** da adottare, si precisa che il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato determinandone il “**Valore d’uso**” che è sensibilmente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Tenuto conto che sul nostro territorio l’abusivismo è molto diffuso, si presume che non si possa ragionevolmente pensare di demolire tutti gli immobili abusivi non sanabili in breve tempo; pertanto, questi immobili possono avere un proprio commercio “*praeter legem*” e conservano un apprezzabile “Valore d’Uso” perché il rischio della demolizione è piuttosto remoto.

In quest’ottica si può immaginare una stima pari al valore d’uso dell’immobile per circa un ventennio posto che lo stesso, insieme all’edificio di cui fa parte, è stato realizzato tra gli anni Settanta e gli anni Novanta del secolo scorso e che in questo lungo lasso di tempo non è stata ancora avviata alcuna procedura di demolizione da parte del comune. Considerati, dunque, i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione da parte del Comune di Monreale, la sottoscritta ritiene congruo stimare il valore d’uso dell’immobile in oggetto per un arco temporale di venti anni.

La determinazione del **Valore d’Uso** di un immobile si ottiene applicando un processo di stima analitica basato sulla capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La formula adoperata per calcolare il valore d’uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

$$A_f = a (qn - 1) / r$$

Dove:

- A_f il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione [%].

Sarà necessario, pertanto, determinare in primo luogo il **reddito netto annuo, ossia il valore locativo netto annuo**, dell’immobile oggetto di stima.



Determinazione del Reddito netto annuo

Per determinare il suddetto valore è possibile procedere con il metodo sintetico-comparativo oppure ricorrendo al metodo della capitalizzazione diretta che converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato V_m , dividendo il reddito netto annuo R per il saggio di capitalizzazione i ($V_m = R/i$). In tal caso, conoscendo il valore di mercato V_m di un immobile ed il saggio di capitalizzazione i , è possibile ricavare il reddito netto annuo R applicando la formula inversa della capitalizzazione del reddito, per cui: $R = V_m \cdot i$

Il metodo sintetico-comparativo si basa sulla ricerca dei canoni di affitto di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile oggetto di stima e ricadenti nella medesima zona territoriale. La comparazione tra l'immobile considerato ed immobili analoghi dei quali si conoscono gli effettivi canoni di locazione o, quantomeno, le offerte di locazione permette di pervenire all'individuazione del più probabile valore locativo mensile unitario (ossia per metro quadrato di superficie) relativo all'immobile in oggetto. Tale valore unitario moltiplicato, poi, per la superficie del bene consente di ricavare il canone di locazione mensile.

La sottoscritta ha, pertanto, estratto i valori locativi unitari mensili delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che per il secondo semestre 2024 e per abitazioni di tipo economico situate nella zona Semicentrale/Espansione Centro Urbano Venero - A. Moro - Europa oscillano tra un minimo di €/mq 2,00 ed un massimo €/mq 2,70 con una media di €/mq 2,10.

Inoltre, la scrivente ha consultato i siti web di agenzie immobiliari quali www.immobiliare.it e www.idealista.it al fine di verificare la presenza di richieste di affitto di abitazioni economiche situate nella stessa zona territoriale del bene in esame. Tuttavia, sono state reperite soltanto due richieste di locazione nelle immediate vicinanze dell'immobile in oggetto, circostanza, questa, che non consente di operare una comparazione con il metodo sintetico-comparativo che possa considerarsi attendibile.

Pertanto, per determinare il valore locativo si ricorrerà, come in precedenza precisato, alla formula inversa del metodo della capitalizzazione diretta dei redditi ($V_m = R/i$), per cui, noti il valore di mercato V_m di un immobile ed il saggio di capitalizzazione i , è possibile ricavare il reddito netto annuo R applicando la formula inversa. Il reddito annuo, pertanto, sarà: $R = V_m \cdot i$



Si tratta, dunque, di determinare, in primo luogo, il Valore di Mercato del bene oggetto di pignoramento.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Quale valore di base per il processo estimativo del bene la sottoscritta ha tenuto in considerazione quello ottenuto dalla media dei valori massimi e minimi forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'OMI, sulla base di numerose indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riporta semestralmente il valore massimo ed il valore minimo di mercato rilevati per ogni zona territoriale e per diverse tipologie di immobili in "normale stato di conservazione". Partendo dal valore medio desunto dall'OMI, si procede, poi, al confronto con i valori medi di mercato di immobili simili quotati da altri operatori del settore nonché da agenzie immobiliari della rete nazionale e da agenzie immobiliari della zona. Il valore medio dell'OMI viene, dunque, variato in funzione di alcuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche proprie del bene e del fabbricato nel suo insieme, quali la vetustà e la tipologia strutturale, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di rifinitura, le dotazioni impiantistiche, l'esposizione, le caratteristiche di posizione e destinazione del tessuto urbano in cui è ubicato, la presenza di infrastrutture e servizi. In sintesi, vengono tenuti in considerazione tutti quei fattori tali da determinare una variazione, più o meno sensibile, del valore del bene oggetto della valutazione rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Per il secondo semestre 2024, il valore medio attribuito dall'OMI ad immobili di tipologia simile a quello in esame (abitazioni economiche) in normale stato di conservazione, ubicati nella medesima zona omogenea Semicentrale/Espansione Centro Urbano Venero - A. Moro - Europa, è pari a € 775,00 per metro quadrato (minimo €/mq 650,00, massimo €/mq 900,00).

Partendo dal suddetto valore medio si procede nella stima applicando dei coefficienti correttivi variabili in relazione alle caratteristiche estrinseche (zona o quartiere, edificio) e alle caratteristiche intrinseche dell'abitazione. Tali coefficienti, moltiplicati tra loro, forniranno, alla fine del processo, un unico coefficiente globale di svalutazione o



rivalutazione che, moltiplicato per il valore unitario medio di € 775,00/mq, permetterà di ottenere il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima.

Si precisa che i coefficienti adoperati nel processo di stima, così come il metodo utilizzato, sono tratti dal testo *"Stima degli immobili"* di Graziano Castello, ed. Flaccovio, gennaio 2007.

Di seguito si riportano le tabelle che esprimono le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene con i rispettivi coefficienti correttivi applicati.

COEFFICIENTE ZONA O QUARTIERE: 1,43

DETERMINAZIONE DEL COEFF. POSIZIONALE DELLA ZONA	
Indica un giudizio di centralità	Coefficiente centralità
tra m 501 e Km 1	1,05
Indica un giudizio di vicinanza	Coefficiente vicinanza
tra m 500 e km 1	1,00
Coefficiente posizionale della zona (X ₁)	
1,05	

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA (PARTE 1^)																																									
A basso impatto ambientale																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Dotazione Secondaria</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Scuole</td><td style="text-align: right;">1,05</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Giardini</td><td style="text-align: right;">0,95</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Linee di autobus</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Stazione ferroviaria</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Metropolitana</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Musei</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Uffici pubblici</td><td style="text-align: right;">1,08</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Posto di polizia</td><td style="text-align: right;">1,03</td></tr> </tbody> </table>	Dotazione Secondaria		<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	1,05	<input type="checkbox"/> Giardini	0,95	<input checked="" type="checkbox"/> Linee di autobus	1,00	<input type="checkbox"/> Stazione ferroviaria	1,00	<input type="checkbox"/> Metropolitana	1,00	<input type="checkbox"/> Musei	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> Uffici pubblici	1,08	<input checked="" type="checkbox"/> Posto di polizia	1,03	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Dotazione Primaria</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Fognatura</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Adduzione idrica</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Linea elettrica</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Telefono</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Gas</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Dotazione Terziaria</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Supermercati</td><td style="text-align: right;">1,05</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Impianti sportivi</td><td style="text-align: right;">1,03</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Cinema e teatri</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/> Circoli e ritrovi</td><td style="text-align: right;">1,00</td></tr> </tbody> </table>	Dotazione Primaria		<input checked="" type="checkbox"/> Fognatura	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> Adduzione idrica	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> Linea elettrica	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> Telefono	1,00	<input checked="" type="checkbox"/> Gas	1,00	Dotazione Terziaria		<input checked="" type="checkbox"/> Supermercati	1,05	<input checked="" type="checkbox"/> Impianti sportivi	1,03	<input type="checkbox"/> Cinema e teatri	1,00	<input type="checkbox"/> Circoli e ritrovi	1,00
Dotazione Secondaria																																									
<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	1,05																																								
<input type="checkbox"/> Giardini	0,95																																								
<input checked="" type="checkbox"/> Linee di autobus	1,00																																								
<input type="checkbox"/> Stazione ferroviaria	1,00																																								
<input type="checkbox"/> Metropolitana	1,00																																								
<input type="checkbox"/> Musei	1,00																																								
<input checked="" type="checkbox"/> Uffici pubblici	1,08																																								
<input checked="" type="checkbox"/> Posto di polizia	1,03																																								
Dotazione Primaria																																									
<input checked="" type="checkbox"/> Fognatura	1,00																																								
<input checked="" type="checkbox"/> Adduzione idrica	1,00																																								
<input checked="" type="checkbox"/> Linea elettrica	1,00																																								
<input checked="" type="checkbox"/> Telefono	1,00																																								
<input checked="" type="checkbox"/> Gas	1,00																																								
Dotazione Terziaria																																									
<input checked="" type="checkbox"/> Supermercati	1,05																																								
<input checked="" type="checkbox"/> Impianti sportivi	1,03																																								
<input type="checkbox"/> Cinema e teatri	1,00																																								
<input type="checkbox"/> Circoli e ritrovi	1,00																																								



COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA (PARTE 2^)

Ad alto impatto ambientale

Dotazione primaria	
<input type="checkbox"/> Tralicci elettrici	1,00
<input type="checkbox"/> Depuratori	1,00
<input type="checkbox"/> Centrali di energia	1,00
<input type="checkbox"/> Cimiteri	1,00

Dotazione secondaria	
<input type="checkbox"/> Binari ferroviari	1,00
<input type="checkbox"/> Ospedali	1,00
<input type="checkbox"/> Aereoporti	1,00
<input type="checkbox"/> Carceri	1,00

Dotazione terziaria	
<input type="checkbox"/> Discoteche	1,00
<input type="checkbox"/> Stadio	1,00
<input type="checkbox"/> Industrie	1,00

Coefficiente funzionale a basso impatto

Coefficiente funzionale ad alto impatto

Coefficiente funzionale della zona (X₂)

COEFFICIENTE ESTETICO DELLA ZONA

Indica pe cliccando

Presenza elementi estetici di visuale			Coefficiente di visuale
<input type="checkbox"/> Si	Elemento naturale predominante	1,10	<input style="width: 100%;" type="text" value="1,29"/>
<input type="checkbox"/> Si	Panoramicità	1,15	
<input type="checkbox"/> No	Elemento artificiale predominante	1,02	

Presenza elementi estetici di fruizione			Coefficiente di fruizione
<input type="checkbox"/> No	Parco	1,00	<input style="width: 100%;" type="text" value="0,88"/>
<input type="checkbox"/> No	Scorci caratteristici	1,00	
<input type="checkbox"/> Si	Attraversamenti artificiali	0,88	

Coefficiente estetico della zona ()

COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA

Attenzion correlazi i dati pre

Dati relativi al movimento della popolazione		Andamento della popolazione
Popolazione della zona tre anni prima della stima	<input style="width: 100%;" type="text" value="1"/>	<input style="width: 100%;" type="text" value="0,00"/>
Popolazione della zona due anni prima della stima	<input style="width: 100%;" type="text" value="1"/>	
Popolazione della zona nell' anno precedente alla stima	<input style="width: 100%;" type="text" value="1"/>	

Dati relativi ai reati commessi nella zona		Andamento dei reati
Reati commessi nella zona tre anni prima della stima	<input style="width: 100%;" type="text" value="1"/>	<input style="width: 100%;" type="text" value="0,00"/>
Reati commessi nella zona due anni prima della stima	<input style="width: 100%;" type="text" value="1"/>	
Reati commessi nella zona nell' anno precedente alla stima	<input style="width: 100%;" type="text" value="1"/>	

Coefficiente sociale della zona



DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELLA ZONA	
Coefficiente posizionale della zona (X ₁)	Coefficiente funzionale della zona (X ₂)
1,05	1,20
Coefficiente estetico della zona (X ₃)	Coefficiente sociale della zona (X ₄)
1,14	1,00
Coefficiente (X) globale della zona dell'immobile	
1,43	

COEFFICIENTE EDIFICIO: 0,84

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'EDIFICIO	
Impianto elettrico	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto idraulico	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto del gas	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto del telefono	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto del citofono	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No
Impianto ascensore	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Impianto di riscaldamento	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Impianto di condizionamento	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Piscina	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Palestra	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Campi da tennis	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Campo da golf	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Giardino privato	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No
Domande specifiche sugli impianti	
Piani Edificio	Superiore ai tre
Autonomo?	
Autonomo?	
Coefficiente funzionale dell'edificio (Y ₁)	
0,94	

COEFFICIENTE ESTETICO DELL'EDIFICIO	
Facciata	Mediocre
Decorazioni di facciata	Mediocre
Atrio condominiale	Mediocre
Scala Condominiale	Mediocre
Accessi alle abitazioni	Mediocre
Portone edificio	Mediocre
Portoncini appartamenti	Mediocre
Qualità architettonica	Mediocre
Progettista	Mediocre
Coefficiente estetico dell'edificio (Y ₂)	
0,94	



COEFFICIENTE SOCIALE DELL'EDIFICIO		Indica per ogni voce la presenza cliccando sul si o sul no
Portiere	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No	Coefficiente sociale dell'edificio (Y ₃) 1,08 
Portone d'ingresso sempre chiuso	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	
Telecamera a circuito chiuso	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	
Videocitofono	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No	
Recinzione proprietà condominiale	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	
Riunioni condominiale serene	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	
Silenzio nelle ore notturne	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	
Cause penali o civili tra condomini	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	
Cause civili del condominio con terzi	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	
Stesso amministratore da oltre 10 anni	<input type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	
		In caso di casa indipendente, valutare i parametri rispetto all'intorno immediato. Se isolata, trascurare la pagina.


COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE EDIFICIO (1^PARTE)	
Conservazione Scale Tinteggiatura Intervento parziale Gradini Intervento parziale Atrio Infissi scale Altre minori	
Conservazione Facciate Ponteggi Intervento completo Dem. intonachi Intervento parziale Tinteggiature Intervento completo Rifare intonachi Intervento parziale Vernice infissi Altre minori	
Conservazione Tetto piano Rim. pavimento Intervento parziale Rif. pendenze Intervento parziale Rif. pavimento Intervento parziale Grondaie e pl. Intervento parziale Posa guaine Intervento parziale Altre minori	
Indicare sempre un intervento per ogni voce, anche se non immediatamente necessario occorre prevedere un intervento minimo	




COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE EDIFICIO (2^PARTE)	
Conservazione Tetto a falde Rim. tegole Rif. orditura Rif. tegole Grondaie e pl Altre minori	
Conservazione Facciate Distacchi Intervento parziale Fondazioni Intervento parziale Cedimenti	
Conservazione Parti comuni Op. varie	
Conservazione Impianti Elettrico scale Intervento minimo Idraulico com. Intervento minimo Col. fognarie Intervento minimo Riscaldamento Citofonico Intervento minimo Antenna centr. Altri minori	
Coefficiente di conservazione dell'edificio (Y ₄) 0,88	



DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'EDIFICIO	
Coefficiente funzionale dell'edificio (Y ₁)	Coefficiente estetico dell'edificio (Y ₂)
0,94	0,94
Coefficiente sociale dell'edificio (Y ₃)	Coefficiente di conservazione edificio (Y ₄)
1,08	0,88
Coefficiente (Y) globale dell'edificio dell'immobile	
0,84	

COEFFICIENTE ABITAZIONE: 0,93

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'ABITAZIONE		Esprimi per ogni voce un giudizio cliccando nella casella corrispondente
Illuminazione	Ottima	Consigli su come scegliere i valori  Prosegui la stima  Cambia i dati  Coefficiente funzionale abitazione (Z ₁) 1,79
Insolazione	Normale	
Disposizione ambienti	Normale	
Ambienti di deposito	Insufficiente	
Qualità cucina	Normale	
Ventilazione	Buona	
Dimensione ambienti	Ottima	
Mancanza zone morte	Normale	
Qualità servizi	Ottima	

COEFFICIENTE ESTETICO DELL'ABITAZIONE		Esprimi per ogni voce un giudizio cliccando nella casella corrispondente
Portone d'ingresso	Normale	Consigli su come scegliere i valori  Prosegui la stima  Cambia i dati  Coefficiente estetico dell'abitazione (Z ₂) 1,00
Porte interne	Normale	
Tinteggiature e decori	Normale	
Pavimenti	Normale	
Piastrelle pareti W.C.	Normale	
Rubineria	Normale	
Scuri	Normale	
Altre finiture minori	Normale	
Piastrelle pareti cucina	Normale	
Finestre	Normale	
Placche elettriche	Normale	

COEFFICIENTE POSIZIONALE DELL'ABITAZIONE	
Piano in edifici con ascensore (quelli senza sono già stati valutati)	Secondo
Affaccio (indicare la prevalenza ambienti o la zona giorno)	Panorama
Coefficiente posizionale dell'abitazione (Z ₃)	
0,99	



COEFFICIENTE DIMENSIONALE ABITAZIONE Il programma riporta automaticamente la s indicata precedente

La superficie commerciale dell'alloggio è 170,32 metri quadrati

Sotto mq 40,00				1,25
Tra i mq 41,00	e i	mq 60,00		1,20
Tra i mq 61,00	e i	mq 80,00		1,10
Tra i mq 81,00	e i	mq 100,00		1,00
Tra i mq 101,00	e i	mq 120,00		0,95
Tra i mq 121,00	e i	mq 150,00		0,90
Tra i mq 151,00	e i	mq 180,00		0,85
Oltre mq 180,00				0,80

Coefficiente dimensionale dell'abitazione (Z₄)

0,85

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE Esprim dell'int neces

Demolizioni		Num. stanze	
Pareti	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Pavimenti	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Rivestimenti	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Intonachi	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	1	
Rimozione	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		

Rifacimenti		Num. stanze	
Pareti	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Pavimenti	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Rivestimenti	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Intonachi	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	1	
Tinteggiature	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	4	
Finestre	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Porte	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		
Op. speciali	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	1	

Impiantistica		Num. punti	
Elettrico	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	100	
Idraulico	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	3	

		Num. stanze	
Riscald. nto	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	6	
Idrosanitario	<input checked="" type="radio"/> Si <input type="radio"/> No	3	
Fognario	<input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No		

Coefficiente di conservazione abitazione (Z₅)

0,62

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'ABITAZIONE

Coefficiente funzionale dell'abitazione (Z ₁)	Coefficiente estetico dell'abitazione (Z ₂)
1,79	1,00
Coefficiente posizionale dell'abitazione (Z ₃)	Coefficiente dimensionale dell'abitazione (Z ₄)
0,99	0,85
Coefficiente di conservazione abitazione (Z ₅)	
0,62	
Coefficiente (Z) globale dell'abitazione	
0,93	



COEFFICIENTE RIASSUNTIVO di svalutazione/rivalutazione dell'immobile: 1,12

RIASSUNTIVO DEI COEFFICIENTI	
Coefficiente complessivo della zona (X)	1,43
Coefficiente complessivo dell'edificio (Y)	0,84
Coefficiente complessivo dell'appartamento (Z)	0,93
Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione abitazione	1,12

Moltiplicando, dunque, il coefficiente riassuntivo di 1,12 per il valore unitario medio OMI pari a € 775,00, si ottiene il **valore unitario medio corretto** pari a **€ 868,00/mq**.

Il suddetto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, pari a 197,32 mq restituisce il seguente:

Valore di mercato dell'immobile:

€/mq 868,00 x 197,32 mq = € 171.273,76 arrotondato a **€ 171.270,00**

Tale valore è stato confrontato con i prezzi di offerte di vendita (asking price) di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto. La ricerca, condotta sui portali www.immobiliare.it e www.idealista.it, ha permesso di reperire tre offerte di vendita del secondo semestre 2024 riferite ad abitazioni situate in via Aldo Moro e via Venero, entro un raggio di 500 metri dal bene pignorato.

Si tratta di appartamenti in edifici condominiali di superficie compresa tra 125,00 mq e 172,00 mq ubicati in un piano intermedio dei fabbricati. Gli immobili situati in via Venero sono dotati di due servizi igienici, di riscaldamento autonomo a metano e si trovano in stato di conservazione ottimo in quanto ristrutturati. Vengono proposti in vendita ad un prezzo di €/mq 1.131,00 ed €/mq 1.128,00. L'immobile sito in via Aldo Moro presenta, invece, un solo servizio igienico ed è in stato di manutenzione discreto. Tale immobile viene proposto in vendita al prezzo di €/mq 1.000,00.

Tuttavia, si consideri che i valori unitari reperiti attraverso le sopraccitate indagini di mercato riguardano offerte di vendita e non l'effettivo prezzo di vendita che, generalmente, subisce una diminuzione in sede di contrattazione per la compravendita del bene che, per il 4 trimestre 2024 e per il sud e le isole aree urbane, risulta in media pari al 9,8% sulla base di



quanto riportato nella Tav. 5 allegata al *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, 4° trimestre 2024*, pubblicata in data 27/02/2025 sul sito della Banca d'Italia, www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/ (**all. 6.2**).

Pertanto, tenendo conto dello sconto medio del 9,8% sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore, i valori unitari indicati nelle offerte di vendita devono essere rimodulati in €/mq 1.020,62 ed €/mq 1.017,45 per gli immobili in ottimo stato di conservazione siti in via Venero ed €/mq 902,00 per l'immobile ubicato in via Aldo Moro in stato di manutenzione discreto.

Tali valori sono certamente superiori rispetto a quello €/mq 868,00 ottenuto per il bene pignorato con il processo di stima sopra riportato ma bisogna considerare che tali immobili, rispetto al bene oggetto di pignoramento, sono ubicati in strade più centrali maggiormente servite da esercizi commerciali e da uffici pubblici e sono situati in edifici condominiali dotati di ascensore. Inoltre, gli immobili di via Venero, in particolare, si trovano in ottimo stato di conservazione e possiedono caratteristiche intrinseche tali da giustificare un prezzo più alto come, ad esempio, riscaldamento autonomo a metano. Dunque, si può considerare congruo il prezzo unitario di €/mq 868,00 ottenuto per il bene pignorato.

Determinato il valore di mercato del bene che viene a configurarsi in € 171.270,00 sarà possibile calcolare il reddito netto annuo dell'immobile che costituisce dato essenziale per determinare il valore d'uso.

Come in precedenza precisato il reddito netto annuo si ricava dalla seguente formula:

$$R = Vm \cdot i$$

Dove **R** è il reddito netto annuo

Vm è il valore di mercato del bene

i è il saggio di capitalizzazione

Il saggio *i* viene assunto pari a 3,64% e costituisce la media aritmetica tra il valore massimo (3,69%) e minimo (3,60%) del saggio di capitalizzazione indicato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riportato sul portale www.formaps.it per la zona in esame e per abitazioni economiche.



Il **reddito netto annuo** sarà, pertanto, pari a:

$$R = € 171.270,00 \cdot 3,64\% = \mathbf{€ 6.234,22}$$

Una volta determinato il reddito netto annuo sarà possibile calcolare il Valore d'Uso del bene con la formula in precedenza riportata.

STIMA DEL VALORE D'USO

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

Dove:

- **Af** è il valore finale del bene
- **a** è il reddito netto annuo
- **q** è il montante unitario
- **n** sono le annualità
- **r** è il saggio di capitalizzazione [%].

Considerando un reddito netto annuo “a” pari a € 6.224,40, “n” pari a 20 annualità e “r” pari a 3,64% si avrà il seguente Valore d'Uso da porre a base d'asta:

$$Af = € 6.234,22 \times (1,02^{20} - 1) / 3,64\% = € 6.224,40 \times (1,02^{20} - 1) / 0,0364 = \mathbf{€ 83.228,10}$$

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Al valore sopra determinato si applica una riduzione pari al 5%, considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, delle variabili e delle peculiarità legate alla vendita forzata (possibile mancata disponibilità immediata del bene, diversità di regime fiscale, possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.) rispetto ad una vendita nel libero mercato.

Pertanto si avrà:

$$€ 83.228,10 - (€ 83.228,10 \times 0,05) = € 79.066,00 \text{ arrotondato a } \mathbf{€ 79.000,00 \text{ (Euro Settantanovemila)}}$$



QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

- 1.1 Decreti di nomina dell'esperto
- 1.2 Verbale di sopralluogo del 21.02.2025

2. Documentazione catastale

- 2.1 Estratto di mappa
- 2.2 Visura storica del Catasto Terreni del foglio 27, p.lla 2983
- 2.3 Visura storica del Catasto Fabbricati del foglio 27, p.lla 2983, sub. 63
- 2.4 Planimetria catastale del bene pignorato (N.C.E.U. fg. 27, p.lla 2983, sub. 63)
- 2.5 Visura storica del Catasto Fabbricati foglio 27, p.lla 2983, sub. 64
- 2.6 Visura storica del subalterno soppresso N.C.E.U. fg. 27, p.lla 2983, sub. 37
- 2.7 Planimetria catastale di impianto del subalterno soppresso N.C.E.U. fg. 27, p.lla 2983, sub. 37
- 2.8 Elaborato planimetrico del 1993
- 2.9 Elaborato planimetrico del 2015
- 2.10 Istanza di acquisizione planimetria di impianto del sub. 37 e risposta Agenzia delle Entrate
- 2.11 Istanza di rasterizzazione planimetria di impianto del sub. 37 e risposta Agenzia delle Entrate

3. Documentazione urbanistica ed edilizia

- 3.1 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 3.2 Istanza mail per rilascio Certificato Destinazione Urbanistica e risposta ufficio
- 3.3 Istanze di accesso agli atti del 20/08/2022 e solleciti del 14/10/2022 e 07/03/2023 inoltrati al Settore Edilizia Privata/Condomo del Comune di Monreale
- 3.4 Istanze inoltrate al Settore Edilizia Privata/Condomo per verifica legittimità del frazionamento
- 3.5 Copia licenza edilizia n. 143 del 15/07/1974
- 3.6 Copia grafico licenza edilizia n. 143/174 tav. 2
- 3.7 Copia concessione edilizia in sanatoria n. 14 del 11/02/1994



- 3.8 Copie elaborati grafici di progetto allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 14/1994
- 3.9 Copia istanza di condono prot. 5975 del 01/03/1995 (pratica n. 2209) presentata ai sensi della L. 724/1994 per il sub. 37
- 3.10 Tavola di inquadramento beni paesaggistici tratta dal geoportale SITR della Regione Sicilia con individuazione della p.lla 2983 del fg. 27

4. Documentazione ipotecaria

- 4.1. Elenco sintetico delle formalità relative all'immobile pignorato
- 4.2. Nota trascrizione titolo di proprietà dell'immobile (atto di compravendita del 30/04/1997, rep. 112888, rogato dal notaio Dario Fogazza, trascritto il 02/05/1997 ai nn. 15830/ 11421)
- 4.3. Elenco sintetico formalità della p.lla di terreno 1455 del foglio 27
- 4.4. Elenco sintetico formalità della società che ha edificato il complesso residenziale
- 4.5. Nota di trascrizione atto compravendita altra unità immobiliare del complesso residenziale cui fa riferimento il titolo di proprietà dell'esecutata (atto del 08/06/1994, Notar Dario Fogazza, rep. 77207, trascritto ai nn. 25064/18239 in data 28/06/1994)

5. Elaborati grafici prodotti dall'esperto

- 5.1. Tav. 1. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100
- 5.2. Tav. 2. Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale in scala 1:100
- 5.3. Documentazione fotografica prodotta dall'esperto

6. Altri allegati

- 6.1 Quotazioni OMI secondo semestre 2024 zona omogenea Semicentrale/Espansione Centro Urbano Venero - A. Moro – Europa
- 6.2 Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, 4 trimestre 2024, in www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni, Tav. 7

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, data 05/04/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Daniela Carollo

