

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 291/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 291/2023

[REDACTED]

contro

.....

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ANNA MARIA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOVANNI BARRESI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione, facente parte di un villino bifamiliare sito in Monreale (PA), località San Martino delle Scale, Via Regione Siciliana n. 92 piano terra, C.F. foglio 18, particella 865, sub. 2, cat. A/7, classe 3, consistenza 10 vani, r.c. € 774,69



Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 20/11/2024 la Giudice dell'esecuzione dott.sa Anna Maria LA BARBERA nominava il sottoscritto arch. Giuseppe VENUTELLI, iscritto all'Albo degli Architetti-Pianificatori-Paesaggisti-Conservatori della Provincia di Palermo al n. 1929 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22/11/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Giovanni BARRESI, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 1/12/2024.

In data 27.1.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente all'avv. Samuele ARU, delegato del custode giudiziario, considerato che il primo tentativo di accesso fissato per il giorno 16.1.2025 non era andato a buon fine (**verbale in allegato 10**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita che comprende l'immobile staggito.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- **piena proprietà di appartamento di civile abitazione, facente parte di una palazzina bifamiliare, sito in Monreale (PA), località San Martino delle Scale, Via Regione Siciliana n. 92 piano terra, C.F. foglio 18, particella 865, sub. 2.**

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



- atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Siciliano Anna Maria del 31/01/2005 rep. 28768/19473, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/02/2005 al n. 3365 di formalità; favore: nata a Palermo il per ½ di piena proprietà, nato a Palermo il per ½ di piena proprietà (coniugi in regime della comunione legale dei beni); contro: nato a Palermo il per 1/1 di piena proprietà (**Allegato 1**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**Allegato 2**).

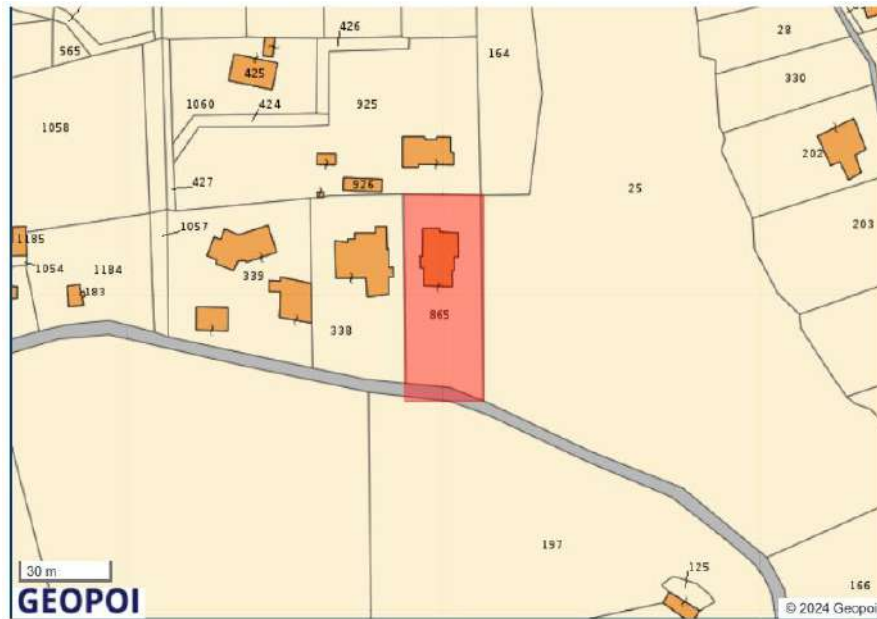
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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



Ortofoto attuale (da Google Earth)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 291/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



Estratto di mappa catastale- Geoportale Agenzia delle Entrate



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 è costituito da un appartamento di civile abitazione, facente parte di un villino bifamiliare sito in Monreale (PA), località San Martino delle Scale, Via Regione Siciliana n. 92, piano terra, censito al C.F. del Comune di Monreale, foglio 18, particella 865, sub. 2, cat. A/7, classe 3, consistenza 10 vani, rendita catastale € 774.69, dati di superficie: totale: 167 m², totale escluse aree scoperte 167 m².

Tipologia: appartamento di civile abitazione al piano terra-rialzato, facente parte di un villino bifamiliare, oltre terreno di pertinenza (B.C.N.C. fg. 18, part. 865, sub 1) in comune con l'appartamento al piano primo (fg. 18, part. 865, sub 3), non oggetto di procedura.

Ubicazione: Monreale, località San Martino delle Scale, via Regione Siciliana n. 92, coordinate satellitari in gradi decimali, latitudine 38.0842327, longitudine 13.2875238.

Caratteristiche strutturali: la sua struttura portante è intelaiata in c.c.a. a maglie aperte, i solai sono in latero-cemento gettati in opera, la muratura di tompagno è in pietra tufacea, gli infissi esterni sono metallici, alcuni in alluminio anodizzato preverniciato con vetrocamera e avvolgibili in pvc, altri in ferro e avvolgibili in pvc, la copertura è a falde con manto di tegole e il prospetto è rifinito con intonaco per esterni e tinteggiatura, con alcune pareti rivestite in listelli di klinker e pietra.

Il terreno di pertinenza risulta in parte pavimentato in quadroni di cemento, piastrelle in cemento e battuto, in parte a verde con aiuole.

La recinzione del lotto è costituita da pali zincati in ferro e rete metallica, eccetto il lato su via pubblica delimitato da cancello metallico carrabile del tipo scorrevole automatico (non funzionante) attestato su colonne in cemento intonacate, con impianto video-citofono (non funzionante) incassato in una delle due colonne e portoncino metallico di ingresso pedonale.

La costruzione risulta collegata alla rete elettrica e idrica, mentre l'erogazione del gas per uso riscaldamento avviene a mezzo bombolone gpl interrato e lo smaltimento delle acque reflue è garantito da fossa Imhoff e pozzo dispendente allocati nell'area di pertinenza.

L'appartamento comprende una elevazione f.t., le cui finiture sono:



- pavimento dei vani in piastrelle di gres porcellanato di diverse dimensioni, eccetto camere da letto pavimentate con marmette di cemento a scaglie di marmo; battiscopa in gres porcellanato, marmo botticino e legno; cucina in muratura con isola rivestita di piastrelle cm 10 x 10 e rivestimento di una parete per un'altezza di 80 cm con listelli e decori, ripiano con lavelli da incasso tondi a pozzo muniti di miscelatore in ottone cromato; rivestimento pareti del wc doccia in piastrelle effetto listelli in pietra lucida per un'altezza di 120 cm (200 cm nelle pareti che delimitano il piatto doccia) ; rivestimento pareti del wc bagno in piastrelle di gres porcellanato di grande formato con listelli a decoro, per un'altezza di cm 100; soggiorno con camino in muratura.

Tutte le superfici verticali e orizzontali sono trattate con intonaco civile e strato di finitura a gesso con idropittura, tranne alcune pareti effetto tamponato.

Inoltre, l'appartamento risulta dotato di:

- portoncino di ingresso principale in legno, vetro e griglia in metallo (P1); due portoncini secondari, uno in profili di alluminio anodizzato preverniciato e vetri (P2), l'altro in legno (P3);
- infissi interni in legno tamburato ad anta (mancano due porte) con maniglieria in ottone;
- wc bagno senza vasca (impianto predisposto), vaso sospeso munito di cassetta Pucci da incasso, bidet sospeso, lavabo da appoggio su mobiletto in legno, rubinetteria a miscelatori in ottone cromato, termoarredo;
- wc doccia con piatto delimitato da asta metallica per tenda, vaso a pavimento munito di cassetta a zaino in pvc, bidet a pavimento, lavabo da appoggio su mobiletto in legno, rubinetteria a miscelatori in ottone cromato, termoarredo;
- impianto idrico realizzato sottotraccia con tubazione in rame, collegato all'impianto autoclave autonomo;
- impianto di riscaldamento realizzato sottotraccia con tubazione in rame, piastre in alluminio, senza caldaia;
- ACS (acqua calda sanitaria), attraverso scaldabagno elettrico;



- alimentazione piano cottura cucina da incasso su isola in muratura, con bombola;
- impianto di climatizzazione con pompa di calore e fan coil (ventilconvettori) in alcuni vani;
- impianto elettrico realizzato con linea sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso, placche in tecnopolimero, quadretto centralizzato con interruttori bipolari con valvole magnetotermiche e interruttore differenziale ad alta sensibilità;

L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica e di dichiarazioni di conformità degli impianti.

Accessi: Gode di due accessi comuni con l'appartamento al piano primo, uno pedonale e l'altro carrabile, entrambi su via Regione Siciliana civ. 92

Confini: Il lotto e il villino confinano da un lato con la suddetta via pubblica, da un lato con lotto e fabbricato di proprietà (fg. 18, part. 338), da un lato con lotto e fabbricati di proprietà..... (fg. 18, part. 925), da un lato con terreno di proprietà (fg. 18, part. 25)

Pertinenze: terreno (a verde e pavimentato) in comune con l'appartamento al piano primo, escluso dalla procedura, di proprietà e

Dotazioni condominiali: terreno di pertinenza.

Composizione interna: salone, disimpegno, wcd, cucina-soggiorno, lavanderia, corridoio di disimpegno, ripostiglio, camera con wcb e due camere.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

L'immobile è stato parzialmente ristrutturato e le condizioni di manutenzione sono nel complesso sufficienti; si segnalano tracce di umidità di risalita nelle pareti dei vani esposti a est con muffe e deterioramento delle coloriture, lesioni localizzate degli intonaci esterni e danneggiamento delle coloriture nei basamenti del prospetto. Gli impianti sono privi di D.I.CO. ai sensi del D.M. 37/2008 e quello di riscaldamento non risulta attivo, in quanto privo di caldaia e cronotermostato, mentre non sono funzionanti l'impianto video-citofonico e l'impianto di automazione del cancello scorrevole di accesso al lotto.

A seguire, alcune foto del degrado.





Vista parete interna vano L2



Vista parete esterna-basamento



Vista parete esterna-pilastro d'angolo





Vista parete esterna-basamento

Gli impianti necessitano di una manutenzione generale secondo quanto indicato nel D.M. 37/2008 (art. 8, comma 2), al fine di ottenere da parte delle ditte specializzate il rilascio della D.I.CO. ai sensi del DM 37/2008, dopo le opportune verifiche e, per alcuni di essi occorrerà l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, al fine di ripristinarne la funzionalità.

Per opere di manutenzione impiantistiche, si detrarrà dal valore di stima un costo presunto di € 3500,00 IVA compresa.

Attestato di prestazione energetica: l'appartamento non risulta munito di attestato di prestazione energetica (APE) e il relativo costo da sostenere ammonterà a € 200,00 compreso IVA e Cassa di Previdenza da detrarre dal valore di stima dell'immobile.

Fotografie dei luoghi (Allegato 4)



Vista degli ingressi al lotto su via Regione Siciliana



Vista del terreno di pertinenza comune



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 291/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



Vista del terreno di pertinenza comune-laghetto artificiale in muratura



Vista del terreno di pertinenza comune



Vista del terreno di pertinenza comune-superfici pavimentate



Vista del villino-prospetto principale



Vista del villino-prospetto posteriore



Vista dell'ingresso principale all'appartamento (P1)



Vista dell'ingresso secondario all'appartamento (P2)



Vista del salone



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 291/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



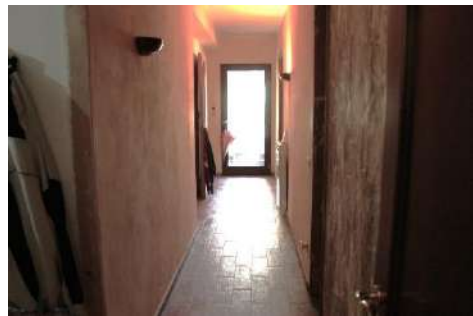
Vista della cucina in muratura



Vista del soggiorno



Vista del wc-doccia



Vista del corridoio di disimpegno



Vista del vano L1



Vista del wc-bagno



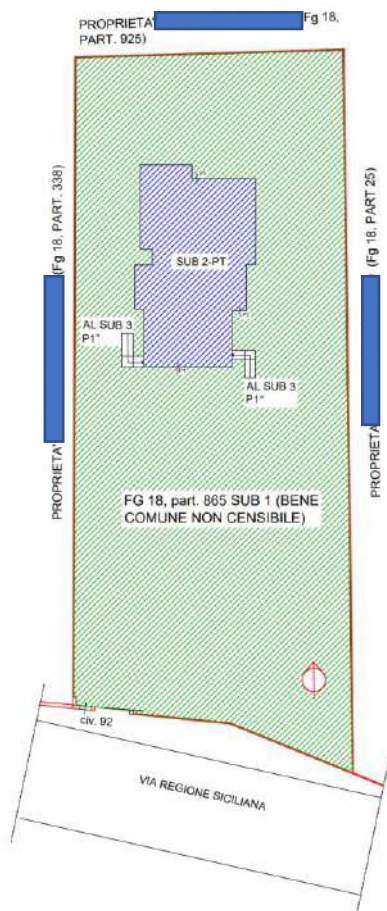
Vista del vano L2



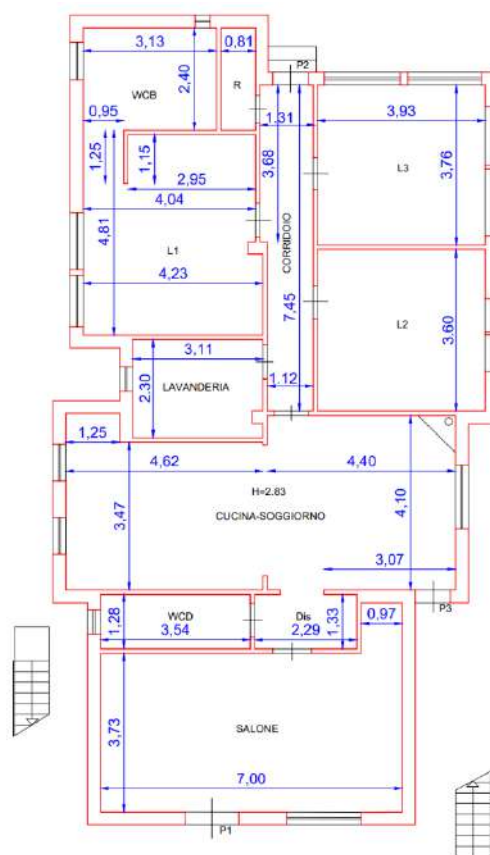
Vista del vano L3



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Allegato 5)



Planimetria schematica del lotto



Rilievo del piano terra (sub 2)

AMBIENTI	S.U. mq
Salone	27,30
Cucina-soggiorno	33,89
Disimpegno	3,05
WCD	4,53
Corridoio	9,04
Lavanderia	7,09
L1	19,80

WCB	7,51
L2	14,15
L3	14,78
Ripostiglio	1,94
TOTALE	143,09

SUPERFICIE UTILE INTERNA 143,09 m²
SUPERFICIE COPERTA LORDA 168,00 m²
ALTEZZA UTILE INTERNA 2,83 m
SUP. COMMERCIALE (QUESITO 12) 182,32 m²

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Monreale, al foglio 18, particella 865, sub. 2, categoria A/7 a), classe 3, consistenza 10 vani, rendita € 774,69 - Dati di superficie: Totale: 167 m2 Totale escluse aree scoperte b): 167 m2

Intestati catastali dell'immobile

1.....(CF...), nata a PALERMO (PA) il

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2..... (CF...), nato a PALERMO (PA) il

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Le visure catastali attuale e storica (Allegato 2-Allegato 2-bis), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento (ex art. 140 c.p.c. 02/10/2023), trascritto il 5/7/2023 ai nn. 33986 R.gen. 26407 R. part, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano e contro..... e

Dati identificativi

dal 01/07/2004

Immobile attuale - Comune di MONREALE (F377) (PA) - Foglio 18 Particella 865 Subalterno 2

VARIAZIONE del 01/07/2004 Pratica n. PA0223060 in atti dal 01/07/2004 SOST RIF MAP DIV FUS VDE AMPL (n. 10023.1/2004)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: MONREALE (F377) (PA) Foglio 18 Particella 24 Subalterno 1 - Foglio 18 Particella 24 Subalterno 2 (Allegato 2-bis)

Indirizzo

dal 01/07/2004 - Immobile attuale - Comune di MONREALE (F377) (PA)- Foglio 18 Particella 865 Subalterno 2

VIA REGIONE SICILIANA n. 92 Piano T' - VARIAZIONE del 01/07/2004 Pratica n. PA0223060 in atti dal 01/07/2004 SOST RIF MAP DIV FUS VDE AMPL (n. 10023.1/2004)

Dati di classamento

dal 01/07/2004 - Immobile attuale - Comune di MONREALE (F377) (PA) - Foglio 18 Particella 865 Subalterno 2 - Rendita: Euro 774,69 Categoria A/7c), Classe 3, Consistenza 10,0 vani.

VARIAZIONE del 01/07/2004 Pratica n. PA0223060 in atti dal 01/07/2004 SOST RIF MAP DIV FUS VDE AMPL (n. 10023.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati di superficie

dal 09/11/2015 - Immobile attuale - Comune di MONREALE (F377) (PA)- Foglio 18 Particella 865 Subalterno 2 - Totale: 167 m2 - Totale escluse aree scoperte: 167 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione - 01/07/2004, prot. n. PA0223060

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONREALE (F377)(PA) - Foglio 18 Particella 865 Sub. 2

1. (CF.....), nato a PALERMO (PA) il.....



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 291/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI

dal 01/07/2004 al 31/01/2005 Diritto di proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
1. VARIAZIONE del 01/07/2004 Pratica n. PA0223060 in atti dal 01/07/2004 SOST RIF MAP
DIV FUS VDE AMPL (n. 10023.1/2004)

1..... (CF.....), nata a PALERMO (PA) il....., dal 31/01/2005- Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con..... (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 31/01/2005 Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 28768 – COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 3365.1/2005 Reparto PI di PALERMO in atti dal 03/02/2005

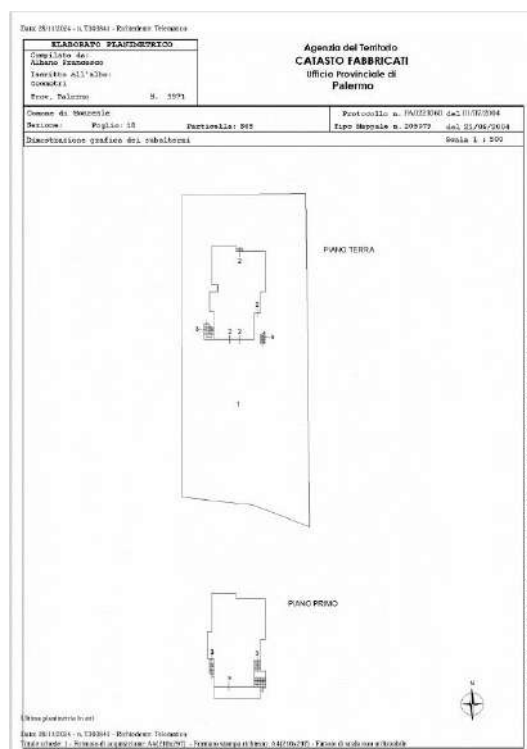
2..... (CF.....), nato a PALERMO (PA) il.....
dal 31/01/2005 - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con.... (deriva dall'atto 2)

c) A/7: Abitazioni in villini- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013 - a) A/7: Abitazioni in villini

Planimetrie catastali (Allegato 2)



Planimetria dell'appartamento al sub 2

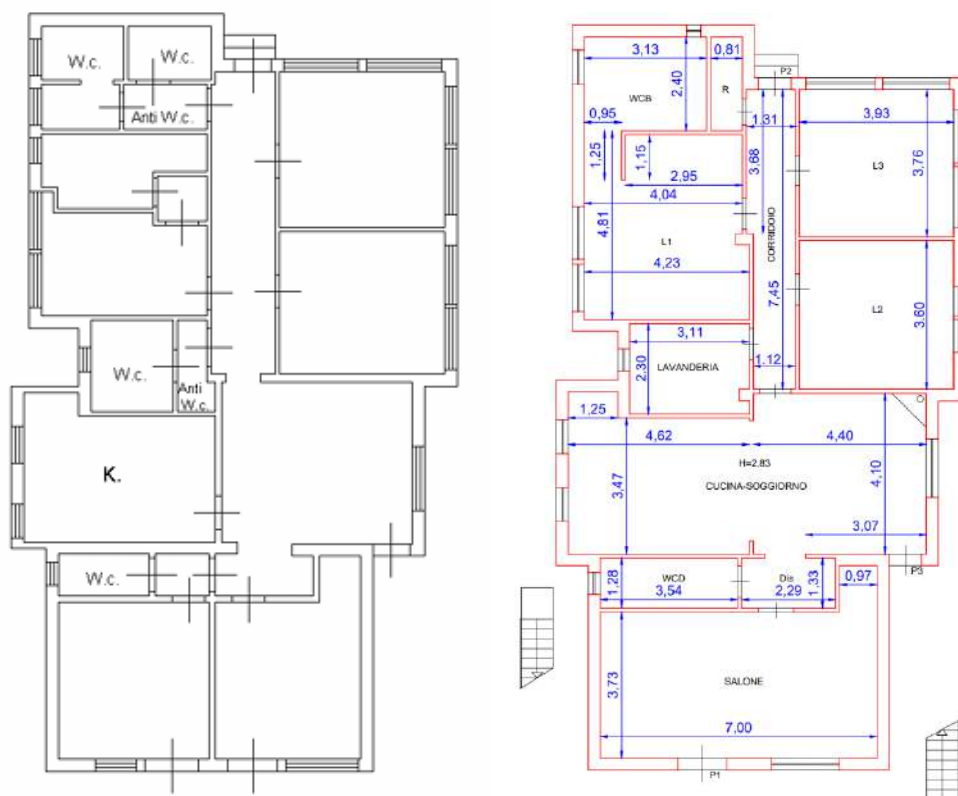


Dimostrazione grafica dei subalterni

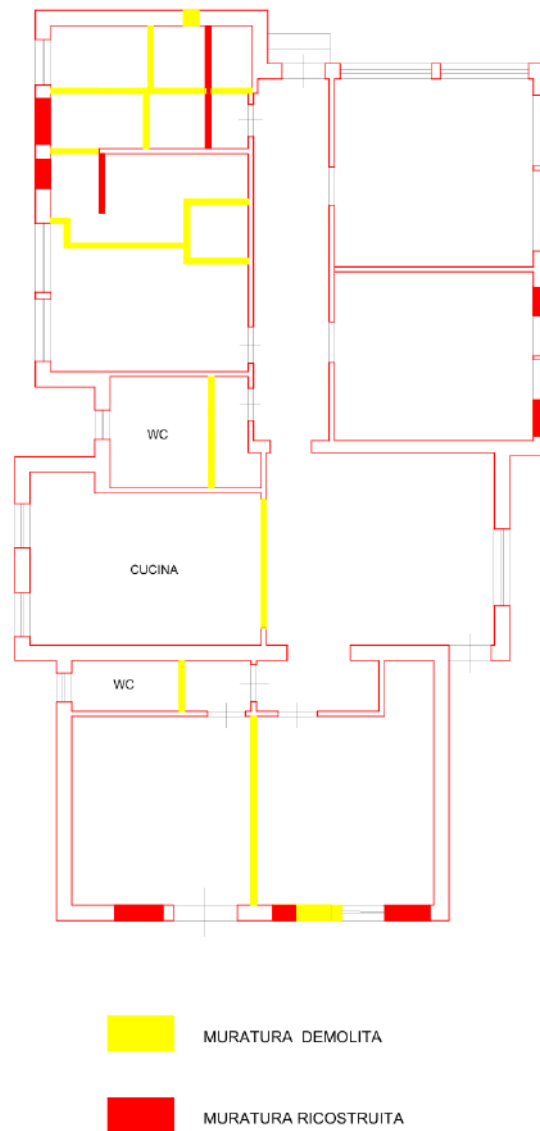
Rispetto alla planimetria catastale e agli elaborati del relativo accatastamento si evidenziano una diversa distribuzione degli spazi interni, la variazione di alcune aperture nei prospetti e la creazione di una nuova apertura.

In particolare, per le aperture:

- riduzione di quelle dei vani L1-L2;
- riduzione e modifica di quelle del salone;
- realizzazione di piccola apertura nel wc-bagno



Confronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato attuale (Allegato 6)



Graficizzazione delle difformità rilevate (Allegato 6)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: *piena proprietà di appartamento di civile abitazione al piano terrazzato, facente parte di un villino bifamiliare, oltre terreno di pertinenza (B.C.N.C. fg.*



18, part. 865, sub 1) in comune con l'appartamento al piano primo (fg. 18, part. 865, sub 3), non oggetto di procedura.

Confinante con: via Regione Siciliana, lotto e fabbricato di proprietà.... (fg. 18, part. 338), lotto e fabbricati di proprietà.... (fg. 18, part. 925), terreno di proprietà.....(fg. 18, part. 25)

L'appartamento e l'area di pertinenza in comune sono censiti rispettivamente al C.F., foglio 18, p.lla 865, sub. 2 e fg. 18, part. 865, sub 1 (B.C.N.C.).

E' stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 247 del 22.9.2004, ex L. 47/85, pratica edilizia n. 223 del 17.2.1986, rispetto alla quale vi sono opere non regolarizzabili e per le quali è stata prevista la rimessa in pristino, propedeutica all'inoltro della C.I.L.A. tardiva per sanare la diversa distribuzione interna e all'inoltro della S.C.A., come più dettagliatamente verrà indicato in risposta al quesito n. 6

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: EURO 139000,00 (CENTOTRENTANOVEMILA E CENTESIMI ZERO)

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

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto a.... e giusta

“Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Siciliano Anna Maria del 31/01/2005 rep. 28768/19473, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/02/2005 al n. 3365 di formalità; favore: nata a Palermo il..... per ½ di piena proprietà, nato a Palermo il..... per ½ di piena proprietà (coniugi in regime della comunione legale dei beni); contro: nato a Palermo il per 1/1 di piena proprietà. **(Allegato 1)** - Ante ventennio di proprietà esclusiva del signor..... nato a Palermo il..... per 1/1 di piena proprietà, in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Lupo Enrica del 06/07/1998 rep.17310, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 16/07/1998 al n. 17394 di formalità, da potere di....., e.....

Dalla visura storica catastale del fg. 18, partt. 24 sub 1 e sub 2 (Allegato 2-bis), che hanno dato origine alle partt. 865 sub 1 e sub 2 (per sostituzione dei riferimenti di mappa, divisione e diversa distribuzione interna-variazione in soppressione del 01/07/2004, pratica n. PA0223060,

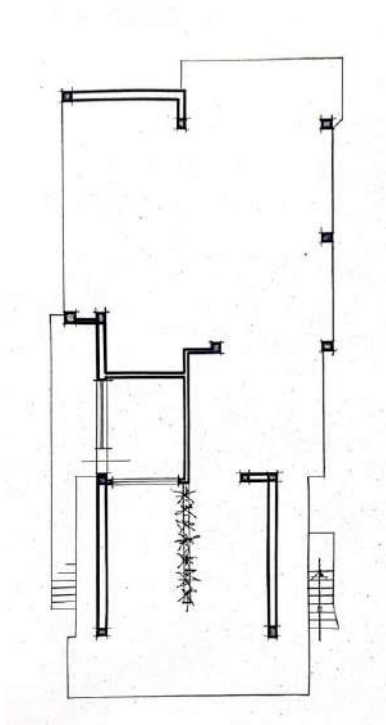


in atti dal 01/07/2004), si evince che: a....., e, il bene è pervenuto giusta atto di compravendita rep. n. 62885 del 18.4.1989, Notaio Vito Spedale da Palermo, da potere della..... alla quale era pervenuto il 4.3.1987 giusta atto di compravendita rep. n. 45577, Notaio Vito Spedale da Palermo, da potere di.....

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

Al fine di ricostruire la storia urbanistico-edilizia dell'appartamento in villino, ho richiesto al SUE di Monreale l'accesso agli atti della pratica edilizia relativa (**Allegato 7**), espletato il giorno 6.3.2025, accertando che:

- **in data 18.7.1962**, è stata rilasciata a.... **la licenza edilizia n. 364 del 18.7.1962**, avente ad oggetto la realizzazione in lotto di terreno al fg. 18, part. 24/a e 24/b di un villino a due elevazioni fuori terra, composto di un primo piano adibito ad abitazione e il sottostante piano terra a locale pilastrato, giusto progetto approvato dalla C.E. in data 12.6.1962 (**Allegato 7/A**);



**Planimetria del piano terra
(progetto in allegato 7/A)**



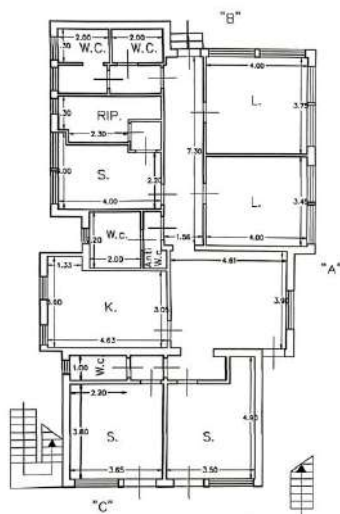
certificato d'uso delle strutture in cemento armato (Allegato 7/B);

- l'autorizzazione di abitabilità (Allegato 7/C);

conformità e fine lavori (Allegato 7/D);

per l'abuso edilizio consistente nell'avere adibito a civile abitazione il piano terra, già locale pilastrato, in catasto fabbricati al fg. 18, part. 865 sub 2 (pratica n. 223 - archivio ufficio tecnico);

Edilizio e Repressione Abusi, ha rilasciato a.... la **concessione edilizia in sanatoria n. 247 (Allegato 7/E), giusto elaborato grafico e perizia giurata (Allegato 7/F) approvati in data 2.9.2004, ai sensi dell'art. 9, L.R. 34/96.**



Planimetria del piano terra
(elaborato grafico in allegato 7/F)

Gli accertamenti diretti sull'immobile, come più dettagliatamente specificato in risposta al quesito 3, hanno consentito di rilevare delle difformità rispetto alla planimetria catastale (coincidente con quella allegata alla integrazione documentale finalizzata all'ottenimento del rilascio della concessione in sanatoria, ex L 47/85):

diversa distruzione degli spazi interni;

- la variazione di alcune aperture nei prospetti;
- creazione di una nuova apertura.

Ai fini della regolarizzazione degli abusi, **occorre premettere** che il lotto di terreno ricade **“in fascia di rispetto al bosco ed in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico”**, come si evince dal certificato rilasciato **in data 15.4.1998** dal Settore Urbanistica e Salvaguardia Ambientale-Ufficio Condoni Edilizi, al Sig..... (Allegato 7/G) e confermato dalla visione del sito ove insiste l'appartamento in villino, attraverso il Sistema Informativo Territoriale Regionale (S.I.T.R.).

Si precisa che il codice dei beni culturali e del paesaggio, coordinato con le modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 42/2004, è entrato in vigore in Sicilia a far data dal giorno 1/5/2004 (prima della data in cui è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 247/2004)

Dell'esistenza dei suddetti vincoli **non si è tenuto conto al momento del rilascio della suddetta concessione**, non rilevando che l'apposizione potrebbe essere avvenuta in epoca successiva alla data di presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo edilizio (anno 1986).

Nel procedimento finalizzato al rilascio del condono edilizio per le opere realizzate in difetto del prescritto titolo abilitativo in zone sottoposte a vincolo, **l'obbligo di acquisire il parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, previsto dall'art. 32 della l. n. 47 del 1985, sussiste anche nei casi in cui la disciplina di salvaguardia della zona sia intervenuta in data successiva al completamento dei lavori.**

L'art. 9 della L.R. n. 34/96, al secondo comma recita che:

*“Dopo l'undicesimo comma dell'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, come modificato dall'articolo 13 della legge regionale 15 maggio 1986, 11. 26, è aggiunto il seguente comma: **“Ferma restando la necessità di acquisire eventuali pareri da parte degli enti di tutela di cui al precedente articolo 23,** l'autorizzazione o concessione in sanatoria è rilasciata dal sindaco previo parere dell'Ufficio tecnico comunale e del responsabile del servizio di igiene pubblica dell'unità sanitaria locale competente per territorio”.*



*Stante l'incompletezza della documentazione allegata all'istanza di condono del 17.2.1986, (il parere favorevole dell'ufficio tecnico è stato dato dopo l'integrazione documentale del 2.9.2004) **non poteva formarsi alcun silenzio assenso sull'istanza presentata.***

Tuttavia, il titolo edilizio rilasciato, sebbene carente dei suddetti pareri, si ritiene non possa essere messo in discussione.

La ragione per cui non si può far luogo ad annullamento di un atto amministrativo, ancorché illegittimo, trascorso un determinato periodo di tempo (diciotto mesi, divenuti dodici con D.L. 76/2020), **risiede nell'esigenza di tutelare l'affidamento riposto dal privato sulla legittimità dell'atto, che si presume assistito da legittimità.**

*Poiché la pubblica amministrazione non ha preteso che il richiedente si munisse preventivamente dei suddetti pareri, **si ritiene che il titolo edilizio rilasciato sia ormai consolidato e non più annullabile (lo sarebbe senza limiti di tempo in caso di falsa rappresentazione dei luoghi o di dichiarazione mendace sull'epoca di realizzazione dell'abuso).***

*Mentre la diversa distribuzione interna è regolarizzabile con una C.I.L.A. tardiva, **le modifiche ai prospetti**, eseguite su immobile in area sottoposta a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **rientrano tra quelle di ristrutturazione edilizia pesante assoggettata al permesso di costruire in sanatoria**, ex articolo 36, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 modificato dall'articolo 14 della Legge Regionale 10/08/2016, n. 16*

*Le opere eseguite nel loro complesso (variazione della distribuzione interna + modifica delle aperture dei prospetti) **sono riconducibili a quelle di ristrutturazione.***

*Il Consiglio di Stato, Sezione VI, con la sentenza 22 gennaio 2025, n. 482, **ha ulteriormente ribadito che le opere ammissibili sui beni condonati sono solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.** Le opere abusive che siano state regolarizzate con condono edilizio – e non con accertamento di conformità – non possono costituire il presupposto per ulteriori interventi edilizi. La sanatoria straordinaria disciplinata al Capo IV della L. n. 47/85, richiamata dalle leggi n. 724/94 e n. 326/2003 (c.d. “condono edilizio”) ha natura del tutto eccezionale, consentendo il mantenimento di opere*



edilizie, non altrimenti regolarizzabili, dietro pagamento di una sanzione, oltre che degli oneri concessori: tale straordinaria sanatoria opera solo nel senso che viene evitata la demolizione dei manufatti abusivi e ne viene consentita anche la circolazione giuridica, ma nulla di più, trattandosi di manufatti realizzati in difformità dalla normativa edilizia ed urbanistica.

L'aggiudicatario non potrà usufruire dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), **sebbene la data delle ragioni del credito più lontano nel tempo** (vds. pag. 5 – porzione di credito di cui all'estratto di ruolo relativo alla cartella esattoriale n. 29620040016556967- anni 2000-2001-2002, allegato all'atto di intervento dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione – Direzione Regionale Sicilia, già SE.RI.T. SICILIA S.P.A.), **consentirebbe in linea teorica di beneficiare dell'ultima legge straordinaria di condono edilizio.**

La regolarizzazione di opere abusive in immobili ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico è possibile solo se di minore rilevanza e corrispondenti alle tipologie di illeciti di cui ai numeri 4, 5, e 6 dell'allegato 1 al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria), rimanendo escluse quelle di "ristrutturazione edilizia".

Di conseguenza, prima di mettere a norma la diversa distribuzione interna (opere di manutenzione straordinaria sanabili con C.I.L.A. tardiva), sarà necessario riportare le aperture nei prospetti alla loro originaria dimensione cristallizzata nell'elaborato grafico depositato al comune e propedeutico al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Tali opere, non interessando parti strutturali dell'edificio, sono realizzabili in edilizia libera.

Il costo delle opere di rimessa in pristino (murarie e infissi) si può quantificare in € 7988,20 oltre IVA del 10% (CME- ALLEGATO 7/H), per un totale di € 8787.02, che verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Successivamente, si potranno inoltrare la C.I.L.A. tardiva e la S.C.A. i cui costi da detrarre dal valore di stima sono:

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| - Diritti istruttori per C.I.L.A. | € 70,00 |
| - Diritti istruttori per S.C.A. | € 100,00 |



- Sanzione C.I.L.A. tardiva	€ 1000,00
- Tributo catastale per DocFa	€ 70,00
- Competenze tecniche	€ 1500,00
- Cassa di previdenza 4% su competenze tecniche	€ 60,00
- IVA 22% su competenze tecniche + cassa	€ 343,20
Sommano	€ 3143,20

Riepilogo costi di regolarizzazione e manutenzioni.

- Opere di manutenzione impiantistiche	€ 3500,00
- Redazione A.P.E.	€ 200,00
- Opere di rimessa in pristino	€ 8787,02
- C.I.L.A. + S.C.A.	€ 3143,20
Totale da portare in detrazione dal valore di stima	€ 15630,22

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

L'immobile è occupato dagli esecutari.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- l'area ove sorge l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico e vincolo sismico.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 19.3.2025 (**Allegato 8**) per il periodo 10/7/2023-19/03/2025 sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- **TRASCRIZIONE pignoramento** del 5/7/2023 ai nn. 33986/26407, in favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Conegliano nella Via Alfieri n. 1, c.f. e partita I.V.A. 05028250263, contro... c.f..... e.....c.f....., nati a Palermo rispettivamente il e il....., coniugi in regime di comunione dei beni, avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione in villini (A7) in Monreale, via Regione Siciliana n. 92, c.f. foglio 18, particella 865 sub.2



- **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria** del 2.2.2005 nn. 5750/1927, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 31.1.2005 rep. 28769 ai rogiti del Notaio Anna Maria Siciliano da Palermo, a favore del BANCO DI SICILIA SPA con sede in Palermo, codice fiscale 05102070827 e contro...., nata Palermo il...., c.f. e....., nato a Palermo il....., c.f., per un montante ipotecario di € 320.000,00 ed un capitale di € 160.000,00, durata 30 anni, avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile già sopra descritto;

- **ISCRIZIONE di ipoteca legale** del 22.2.2010 n. 2792, a favore di SE.RI.T. SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, con sede in Palermo, via Orsini n. 9, nascente da atto del 23.12.2010, rep. 91348/2009, per il montante di € 86343, 06 contro.....

- **ISCRIZIONE di ipoteca in rinnovazione del 14.1.2025 ai nn. 1401/157, oggi a favore di PRISMA SPV S.R.L.**, (detentrica del credito vantato originariamente dal BANCO DI SICILIA SPA), con sede in Conegliano nella Via Alfieri n. 1, c.f. e partita I.V.A. 05028250263, contro c.f. e, nati a Palermo rispettivamente il..... e il....., coniugi in regime di comunione dei beni, avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione in villini (A7) in Monreale, via Regione Siciliana n. 92, c.f. foglio 18, particella 865 sub.2- **La rinnovazione riguarda l'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 2.2.2005 iscritta ai nn. 5750/1927**

Si precisa che in data 17.1.2025, l'Agenzia delle Entrate-Riscossione – Direzione Regionale Sicilia (già SE.RI.T. SICILIA S.P.A.), c.f. 13756881002, con sede in Palermo, Via E. Morselli, 8, è intervenuta nella procedura per un credito di € 78.199,90 vantato nei confronti di.....

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc....).

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

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

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

Non esiste un condominio costituito e non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.



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

Criterio di stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Il metodo di stima "sintetico", consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari appetibilità e con le aggiunte o detrazioni del caso, individuandosi come parametro tecnico il metro quadrato.

La formula base del calcolo è la seguente:

V = Vu x S dove:

V = valore venale dell'immobile;

Vu = valore unitario a metro quadrato;

S = superficie commerciale

Si tratta di esaminare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali e cioè predominanti sia nel bene da stimare, sia nel comprensorio ove il bene è situato, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà. Essa sarà, pertanto, basata sulla normale capacità del bene, ovvero non fuori dal comune e secondo il principio dell'ordinarietà. Si andrà a determinare il valore venale, ovvero quel particolare valore che il bene assume nel mercato, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso e una quantità di denaro capace di rappresentarlo. L'aspetto economico a cui si perverrà sarà, di conseguenza, il più probabile valore, ovvero quello che avrà maggiore possibilità quando il bene verrà posto in vendita, rispondendo pienamente alle leggi di mercato della domanda e dell'offerta in regime di normalità.

Fonti delle informazioni utilizzate per ricavare i dati necessari alla determinazione del valore unitario di mercato (Allegato 9).

Per il metodo sintetico sono stati presi a riferimento i valori forniti da: banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).



Essa è senz'altro una buona fonte di dati relativi al mercato immobiliare, ma i valori in essa contenuti non possono in alcun modo sostituirsi alla stima, ma essere solo di aiuto, anche perché sono riferiti all'ordinarietà degli immobili in quella zona omogenea e in particolare al prevalente stato conservativo.

Banca dati delle quotazioni e rendimenti pubblicati dal borsino immobiliare.it

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

Principali portali immobiliari nazionali-

Rete di referenti locali-

Agenzia delle Entrate OMI-

Istat e Banca D'Italia

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare e edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

Premessa

A marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.019 al metro quadro**, con una **diminuzione del 2,02% rispetto a Febbraio 2024** (1.040 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Monreale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di **€ 1.047 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.006 al metro quadro.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **182,32 m²** così calcolati:

- | | |
|--|-------|
| - superficie utile netta calpestabile | 100 % |
| - muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) | 100 % |



- muri perimetrali in comune (fino allo spessore max di 25 cm) 50 %
- balconi (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 10%) 30 %
- terrazze di attico (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 10 %) 30 %
- giardini, corti e simili (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 2%) 10 %

PARTI	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	Scomm.
Sup cop lorda	168,00	100%	168,00
Giardini, corti *	25,00	10%	2,50
Giardini, corti *	591,00	2 %	11,82

Scomm. totale m²	182,32
------------------------------------	---------------

* superficie del lotto m² 1400,00
a detrarre superficie coperta lorda del fabbricato m² 168,00
restano m² 1232,00
riduzione sup. del 50% in quanto è in comune con l'appartamento
al piano primo non oggetto di procedura 1232*0.50= m² 616,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

La banca dati OMI, tabella relativa al 2° semestre 2024 (ultima disponibile) del codice zona D1-Fascia/Zona Periferica-Zone Sviluppo del centro urbano - Microzona 1, **indica per la tipologia ville e villini in stato normale, un valore di vendita che oscilla da € 770/m² a € 1100/m² (valore medio € 935/m²).**

Il borsino immobiliare.it nella tabella relativa alle quotazioni della medesima zona marzo 2025, indica per la tipologia ville e villini, **un valore di vendita che oscilla da € 544/m² a € 820/m², valore medio di vendita pari a € 682/m².**

Si sono esaminati anche diversi annunci di vendita di immobili simili in San Martino Delle Scale dai siti Immobiliare.it e Casa.it che si riportano nella tabella, precisando che quelli dal sito Casa.it non riportano codice:

Proposto da	Cod. annuncio	Indirizzo	Sc/mq	Prezzo	Prezzo/mq
RE/MAX	22841036-165	Via Delle Ginestre, 3	150	€ 160000	€ 1067
STUDIO VILL.	EK-107700489	Via Pineta antica s.n.c.	180	€ 200000	€ 1111
Venditore privato	EK-119024903	Via G.Crisafulli, 60	465	€ 570000	€ 1276
IMPRENDOCASA		Via G.Crisafulli, 11	240	€ 249000	€ 1037
TECNOCASA		Via Valle Paradiso, 8	180	€ 160000	€ 889
SPADA IMM.		Via S.M., 8	180	€ 195000	€ 1084



Il valore medio di vendita è: $(1067+1111+1276+1037+889+1084)/6 = € 1077/m^2$

Considerato che le trattative si concludono sovente con una riduzione del prezzo pari al 10-15% (valore medio 12,5%), avremo: **€ 1077- 12,5% di 1077= € 943/m²**

Viste le caratteristiche del fabbricato da stimare e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appare congruo un valore medio scaturito tra i valori massimi indicati in tabella OMI, in tabella del borsino immobiliare e in quello medio degli annunci di vendita, da correggere con i coefficienti di merito.

Mediando tra i valori sopra indicati avremo:
 $(€ 1100/m^2 + € 820/m^2 + 943/m^2)/3 = € 954/m^2$

Il valore di partenza da correggere terrà conto dei seguenti dati:

- Prezzo medio unitario € 954/m²
- Sup commerciale m² 182,32

Coefficienti applicati:

abitazione disponibile	1.00
piano terra-rialzato con giardino	1.05
stato di conservazione sufficiente	0.90
buona soleggiatura-luminoso	1.05
edificio di oltre 40 anni in stato sufficiente	0.90
impianto di riscaldamento assente	0.95
veduta esterna panoramica	1.10

Prodotto coefficienti: $1.00*1.05*0.90*1.05*0.90*0.95*1.10 = 0.93$

Probabile valore di mercato: $182,32 m^2 * € 954 * 0,93 = € 161757,95$

Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 161757,95

(centosessantunomilasettecentocinquantasette e centesimi 95)

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- | | |
|--|-----------|
| - Opere di manutenzione impiantistiche | € 3500,00 |
| - Redazione A.P.E. | € 200,00 |
| - Opere di rimessa in pristino | € 8787,02 |
| - C.I.L.A. + S.C.A. | € 3143,20 |

Totale da portare in detrazione dal valore di stima € 15630,22

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro

V= € (161757,95-15630,22)= € 146127,73

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come



precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

€ 146127,73-5% di 146127,73 =€ 138821,34 in c.t. € 139000,00 (euro centotrentanovemila e centesimi zero)

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:

- ALLEGATO 1 - Atto di compravendita a favore di.....
 - ALLEGATO 2 - Visura storica e planimetria catastali del fg. 18, part. 865 sub 2
 - ALLEGATO 2-bis- Visure storiche catastali del fg. 18, partt. 24 sub 1 e 24 sub 2
 - ALLEGATO 3 - Ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps
 - ALLEGATO 4 - Fotografie
 - ALLEGATO 5 - Planimetrie di rilievo dello stato reale dei luoghi
 - ALLEGATO 6 - Restituzione grafica delle difformità
 - ALLEGATO 7 - Ricevuta richiesta accesso atti al comune
 - ALLEGATO 7/A - Progetto di cui alla licenza edilizia n. 364/1962
 - ALLEGATO 7/B - Certificato d'uso delle strutture in c.a.
 - ALLEGATO 7/C - Autorizzazione di abitabilità
 - ALLEGATO 7/D - Certificato di conformità e fine lavori
 - ALLEGATO 7/E - Concessione edilizia in sanatoria
 - ALLEGATO 7/F - Elaborato grafico e perizia allegati alla concessione edilizia in sanatoria
 - ALLEGATO 7/G - Certificato di esistenza vincoli
 - ALLEGATO 7/H - Computo metrico estimativo delle opere di rimessa in pristino
 - ALLEGATO 8 - Visura ipotecaria del 19.3.2025
 - ALLEGATO 9 - Tabella OMI e tabella Immobiliare.it
 - ALLEGATO 10 - Verbale di sopralluogo
- Palermo, 19.3.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Giuseppe VENUTELLI

