

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE *R. Es. n. 544/2006*

PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

(rappresentata dall'Avv. Francesco Namio)

CONTRO


(rappresentata all'Avv. Salvatore Caputo)

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R. Es. n. 544/2006

LOTTO UNICO

Fondo rustico sito nel Comune di Monreale censito al NCT con il foglio

50 p.lla 960 con annesso fabbricato di tipologia residenziale

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Imperiale Valentina

C.T.U.: Ing. Salvatore Agrusa

Publicazione
ripubblicazione o ripro



SOMMARIO

PREMESSA	3
QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento... 4	
QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	10
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .	25
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	26
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	27
QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	28
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	38
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	39
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale... 39	
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	39
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	39
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni.	39
CONCLUSIONI	44

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATI:

A.01 Atto di Compravendita del 12.10.1995 Rep. n. 158175 Racc. n. 16036

A.02 Visura aggiornata, estratto di mappa;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Elaborato grafico;

A.05 Dossier fotografico;

A.06 Documentazione urbanistica;

A.07 Verbali di sopralluogo;

A.08 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;

A.09 Quotazioni borsino immobiliare;

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Custode in fase di rilascio dell'immobile da parte dell'esecutata, la quale di non consegnava le chiavi del telecomando del cancello automatico posto nel lotto di terreno limitrofo, in quanto di proprietà di un terzo e quindi non facente parte della esecuzione.

Il fondo rustico oggetto di pignoramento risulta parzialmente intercluso sul confine est in corrispondenza della p.lla 959, confine segnato in rosso, mentre il suo accesso pedonale risulta nord sulla scarpata che si è creata dopo lo sbancamento per l'edificazione dell'immobile, evidenziato in blu. Pertanto come dettato dal C.C. nell'art. 1027 risulterebbe una servitù prediale tra i due fondi rustici.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

L'unità immobiliare identificata all'interno del fondo rustico p.lla 960 ad oggi risulta priva di accesso diretto dalla strada condominiale di penetrazione dalla SS 186, ad esclusione del piccolo cancello pedonale posto a monte del fabbricato, tale condizione comporta una difficoltà oggettiva nella valutazione del bene; tale condizione è superabile rifacendosi a quanto dettato dagli strumenti legislativi in materia di servitù di passaggio riportati nel codice civile.

L'ipotesi è di istaurare una servitù di passaggio lungo i fondi rustici identificati al foglio 50 del N.C.T. del Comune di Monreale particella 959 di proprietà alinea, tale circostanza valutata accuratamente sui luoghi e considerata l'orografia dei fondi, in quanto trattasi di porzione di lotto di fatto da oltre un ventennio asservita quale servitù di passaggio per cui di "minor disagio" al fondo servente.

QUESITO n. 2

Chiarire, sulla base delle conclusioni di cui al punto precedente, se occorre provvedere ad aggiornare il valore di stima del ospite pignorato, ovvero se gli eventuali costi che si ipotizzano a favore di un eventuale aggiudicatario, possono considerarsi assorbiti nella decurtazione già operata in sede di dispersioni alle vendite.

Al fine di dare mandato al quesito posto dalla S.V., occorre precisare che dal deposito della prima consulenza, avvenuta in data 25.01.2011 ad oggi sono trascorsi oltre 12 anni, ed in tale arco temporale è mutata non solo la normativa in campo urbanistico, ma an-

Publicazione
 ristampatura o riproduzione



che la metodologia di valutazione dei beni, per cui a parere dello scrivente occorre una rielaborazione generale; considerato sia l'andamento del mercato immobiliare locale, anch'esso colpito dallo stato di emergenza sanitaria da Covid-19, che ha condotto il mercato immobiliare ad una contrazione tra domanda e offerta, sia l'andamento dei valori OMI dell'agenzia delle Entrate, i quali individuano un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo risulta pacifico affermare che l'unità essere oggetto di rivalutazione, considerando anche le possibili vetustà e/o modifiche intercorse nel tempo.

QUESITO n. 2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

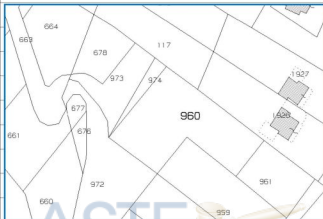
In ordine al primo profilo inerente i **"diritti reali pignorati"** si precisa che il diritto reale corrisponde all'atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con l'atto di compravendita rogato in data 12.10.1995 dal Notaio Francesco Giambalvo avente Rep. n. 158175 Racc. n. 16036 registrato a Palermo il 02.11.1995 al n. 10583 serie IV (Cfr. Allegato n. I)

Diritti reali dell'esecutato

Proprietà per 1/1;

In ordine al secondo profilo inerente i **"beni pignorati"** si riportano gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento del bene staggito, avve-
done preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato. Per quanto attiene i confini catastali non considerando la stradella interpoderale:

- Nord con fondo rustico censito al foglio 50 p.lla 974;
- Est con fondo rustico e fabbricato censito al foglio 50 p.lla 1926;
- Ovest con fondo rustico censito al foglio 50 p.lla 959-972;
- Sud con fondo rustico censito al foglio 50 p.lla 961-959.

QUESITO n. 2.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Lotto n. 1:

Fondo rustico sito nel Comune di Monreale censito al foglio 50 p.lla 960 con annesso fabbricato di tipologia residenziale

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Monreale (PA), nella zona suburbana/ rurale, della cittadina normanna, precisamente con ingresso dalla S.S. 186 all'altezza del civico 158, posto a circa 1km dall'ingresso della statale (Cfr. Allegato n.3).

Monreale è un comune italiano di 38 711 abitanti, fa parte dell'Area metropolitana di Palermo, con il quale forma un unico agglomerato urbano. Il territorio circonda interamente quelli di San Giuseppe Jato e San Cipirello, tra loro confinanti, e quasi del tutto Camporeale; un'enclave più piccola è invece Ficuzza, frazione di Corleone. La cittadina fa parte del sito Palermo arabo-normanna e le cattedrali di Cefalù e Monreale nel 2015 è stato dichiarato Patrimonio dell'umanità dall'UNESCO. Monreale sorge all'interno della Conca d'Oro ad un'altitudine di circa 310 metri sul livello del mare, ai piedi del Monte Caputo (765 metri). Il suo territorio risulta essere in prevalenza collinare. Dista circa 4 chilometri da Palermo ed è il comune più popolato, nonché l'unica città della provincia di Palermo a possedere più frazioni.

La principale infrastruttura stradale di collegamento con il capoluogo è la strada statale 186, che serve Monreale quale circonvallazione. L'abitato è inoltre servito dalle strade provinciali n. 69, percorso longitudinale più antico, e dalla provinciale n.68.

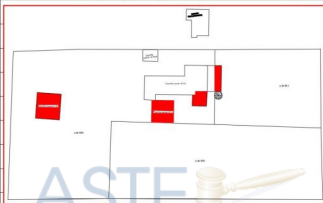
L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq 195,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta **piano terra** di circa mq 107,00;
- 3,72 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata **locale di sgombero di piano terra** valutato con l'incidenza del 30% della superficie netta fittiva 12,40;

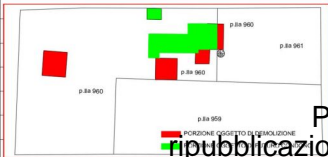
Publicazione
ripubblicazione o ripro



Planimetria stato di fatto (Cfr. allegato n. 04)



 PORZIONE OGGETTO DI DEMOLIZIONE



 PORZIONE OGGETTO DI DEMOLIZIONE
 PORZIONE OGGETTO DI DEMOLIZIONE

Publicazione o riproduzione

Report Fotografico (Cfr. allegato n. 05)



Evidenziato in **rosso** il confine tra la p.lla 960 e 959, in **blu** l'accesso pedonale all'unità dalla strada interpodereale, in **verde** il cancello di accesso posto su proprietà aliena p.lla 959.



Publicazione
ripubblicazione o ripro



In rosso evidenziata la rete di confine tra le p.lle 960 e 959, la parte sulla p.lla aliena viene adoperata a parcheggio auto, porzione del confine viene materializzato con la struttura destinata a "veranda" evidenziata in arancione.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Scala di accesso al locale di sgombero posto al piano primo, quest'ultima dovrà essere rimodulata in quanto posta parzialmente su proprietà aliena



Publicazione
ripubblicazione o ripro

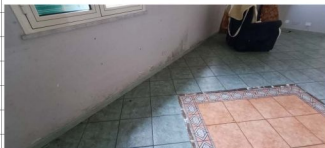


La tettoia e il magazzino saranno oggetto di demolizione in quanto edificate successivamente alle ragioni di credito, pertanto non risulta possibile attivare l'iter di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Corpo centrale



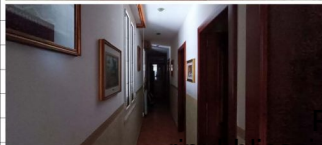
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Publicazione
ripubblicazione o ripro

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

- **Rivestimenti esterni:** i prospetti esterni risultano definiti con finitura per esterni;
- **Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del tipo civile
- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è presente, non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, ma si precisa che è presente il quadro elettrico generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale.
- **Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di climatizzazione:** L'impianto è presente; ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;
- **Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non presente.
- **Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:**
L'impianto è presente ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

A parere dello scrivente alla data del sopralluogo gli impianti tecnologici si trovano in mediocri condizioni di uso e manutenzione ma necessitano di adeguamento alla normativa vigente; l'unità immobiliare presenta fenomeni di umidità di risalita dovute ad un mancato o errata realizzazione dell'isolamento della pavimentazione e della muratura di tampono con il

Publicazione
ripubblicazione o ripro

terreno vegetale, tenuto conto della mancanza di informazioni del tipo di fondazione realizzata.

Pertinenze e servitù: accesso carrabile dalla p.lla 959 di proprietà terza su cui istituire la servitù:

Principali dotazioni condominiali: //////////////

Attestato Di Prestazione Energetica: risulta che l'unità immobiliare:

provvista di attestato di prestazione energetica;

sprovvista di attestato di prestazione energetica. (cfr. allegato n. 6)

QUESITO n. 2.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

Comune di Monreale [Codice F377] - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

Foglio: 50 Particella: 960 Fondo Rustico.

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 08/03/1988
- Frazionamento in atti dal 19/03/1991 (n. 8484)
- Frazionamento del 18/07/1994 Pratica n. 403549 in atti dal 10/10/2002 (n. 3398.1/1994)

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- [REDACTED] - diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Ad oggi non risulta eseguita la voltura dell'atto di compravendita rogato in data 12.10.1995 dal Notaio Francesco Giambalvo avente Rep. n. 158175 Racc. n. 16036 registrato a Palermo il 02.11.1995 al n. 10583 serie IV.

Sul fondo rustico risulta presente un fabbricato destinato a civile abitazione in struttura portante in c.a. del tipo intelaiata, solai e copertura in latero cemento rifinita con coppi siciliani (evidenziato in rosso), inoltre nella parte nord del fondo si trova un secondo edificio destinato a magazzino (evidenziato in blu), realizzato in struttura portate del tipo in muratura e copertura in legno rifinita con tegole.

Entrambi i corpi di fabbrica non risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Monreale, e privi di titolo edilizio per la loro edificazione, si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica per le analisi del caso.

Il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale per la predisposizione della pratica di aggiornamento geometrico della mappa tramite la procedura Pre.geo e la successiva predisposizione della planimetria catastale tramite la procedura DocFa sarà pari ad un importo di 3.500,00 € (Valore A) comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali.

QUESITO n. 2.4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico

ripubblicazione o riproduzione

co - descrittivo del lotto.**Fondo rustico sito nel Comune di Monreale censito al NCT con il foglio****50 p.IIa 960 con annesso fabbricato di tipologia residenziale - confina a :**

- Nord con fondo rustico censito al foglio 50 p.IIa 974;
- Est con fondo rustico e fabbricato censito al foglio 50 p.IIa 1926;
- Ovest con fondo rustico censito al foglio 50 p.IIa 959-972;
- Sud con fondo rustico censito al foglio 50 p.IIa 961-959.

l'unità immobiliare ubicata nel fondo rustico oggetto di pignoramento, è stata edificata in assenza di titolo edilizio abilitante, pertanto risulta abusivo, considerato il caso in esame, in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e dell'art. 32 della legge n. 326 del 24.11.2003, trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare l'aggiudicatario può presentare istanza di sanatoria entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento stante che le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono anteriori all'entrata in vigore della legge n. 326 del 24.11.2003.

QUESITO n. 2.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

Fondo rustico sito nel Comune di Monreale censito al NCT con il foglio 50 p.IIa 960 con annesso fabbricato di tipologia residenziale

L'unità immobiliare è pervenuta alla parte esecutata in forza l'atto di compravendita rogato in data 12.10.1995 dal Notaio Francesco Giambalvo al n. 158175 Racc. n. 16036 registrato a Palermo il 02.11.95 al n.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

10583 serie 1V, da potere dei sig.ri [REDACTED]

gli stessi riceverano il fondo rustico in forza al l'atto di compravendita rogato in data 27.09.1994 dal Notaio Enrica Lupo registrato a Palermo il 05.10.94 al n. 36053/26423.

QUESITO n. 2.6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare, in data 18.11.2022, tramite pec veniva formula la richiesta di presa visione del fascicolo edilizio inerente fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monreale, nello specifico la presenza di istanze di Condono Edilizio, quest'ultima assunta dall'ente comunale al prot. n. N° 0049344 del 21-11-2022.

Successivamente, in data 05.02.2023, in fase di appuntamento con il tecnico comunale addetto all'archivio tecnico emergeva che all'interno dei fascicoli edilizi presenti nell'archivio documentale non era presenti pratiche presentate a nome sia dell'esecutata sia dai precedenti proprietari del fondo rustico.

Contestualmente in data 18.11.22, tramite pec veniva formula la richiesta di presa visione del fascicolo edilizio inerente fabbricato all'Area 1 Corpo di Polizia Municipale - Sezione Edilizia Polizia Giudiziaria, nello specifico la presenza eventuali procedimenti in corso per l'immobile, quest'ultima assunta dall'ente comunale al prot. n. N° 0049310 del 18.11.22.

Successivamente, in data 13.12.23 la Polizia Giudiziaria comunicava a mezzo pec l'assenza procedimenti in corso per l'immobile all'interno dei fascicoli edilizi. Pertanto sulla scorta di quanto appurato in fase di controllo della regolarità urbanistica dell'unità immobiliare presente sul fondo rustico oggetto

Publicazione
ripubblicazione o ripro

di procedura risulta privo di titolo edilizio abilitante per la sua edificazione.

Sulla scorta di quanto relaziona, considerato il caso in esame, in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e dell'art. 32 della legge n. 326 del 24.11.2003, trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare l'aggiudicatario può presentare istanza di sanatoria entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento stante che le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono anteriori all'entrata in vigore della legge n. 326 del 24.11.03.

Al fine di ottenere il titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16/16 il richiedente è obbligato al versamento dell'oblazione e degli oneri concessori, così come da tabella in seguito riportata.

La documentazione deve essere corredata, oltre che dalle ricevute dei versamenti sopra riportati, dai seguenti elaborati:

- descrizione delle opere per le quali si chiede la sanatoria;
- elaborati grafici, a firma di un tecnico abilitato, contenenti i dati metrici e calcolo dei volumi delle opere oggetto di condono;
- certificazione redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità delle opere eseguite e, nei casi di non idoneità sismica delle opere, idoneo progetto di adeguamento;
- copia del titolo di proprietà e della nota di trascrizione;
- documentazione catastale sull'avvenuta variazione planimetrica;
- copia dei pareri degli Enti preposti alla tutela di eventuali vincoli.

Art. 28 Legge Regionale n.16/16 - Perizia giurata per le procedure di condono edilizio

1 I titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio,

Publicazione
 ristampatura o riproduzione



possono depositare dalla data di entrata in vigore della presente legge una perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, dalla legge 23 dicembre 1994, n. 724 e dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Gli interessati, inoltre, per il periodo 2008-2013, allegano, ove previste, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

2 Le pratiche di cui al comma 1 sono sottoposte ad accertamenti a campione nella misura minima del 5 per cento delle perizie presentate.

3 Trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono, la perizia acquista efficacia di titolo abitativo.

Si riportano i dati d'ingresso per il calcolo dell'oblazione e degli oneri e di seguito la tabella riepilogativa dei relativi costi:

Comune: Monreale

Abitanti: Da 10.001 a 100.000;

Calcolo superficie da condonare pari a:

$$\text{Sup.} = (107,00 \text{ mq} + (12,40 \text{ mq} + 38,25 \text{ mq}) \times 0,60) = 137,39 \text{ mq}$$

Misura dell'oblazione residenziale

Tipologia di abuso 1 (ex L. 326/03): 100,00 €/mq

Contr. di concess. per nuove costruzioni (ex L. 326/03): 55,00 €/mq

Superficie da condonare x oblazione residenziale =

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Demolizione magazzino vuoto per piano

Volume x Valore demolizione = 133,00 mc x 50,00 €/mc= 6.650,00 €

Demolizione corpo accessorio limitrofo

Volume x Valore demolizione = 183,00 mc x 50,00 €/mc= 9.150,00 €

Demolizione tettoia

Area x Valore demolizione = 12,50 mq x 80,00 €/mq= 1.000,00 €

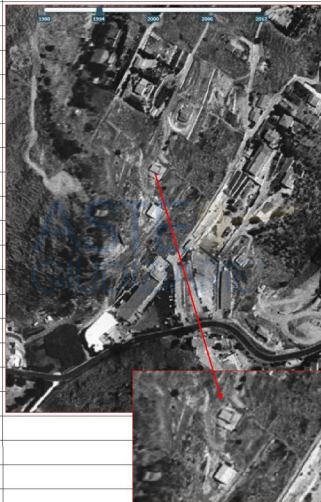
Comprensivo della rimodulazione della **scala** che permette l'accesso al **locale di sgombero** di piano primo, nello specifico verrà riposizionata all'interno della proprietà dell'esecutata.

TOTALE COSTO DELLA DEMOLIZIONE 16.800,00 € (Valore C).

RIPRESE AREE DEL FONDO RUSTICO DAL 1998 AD OGGI.

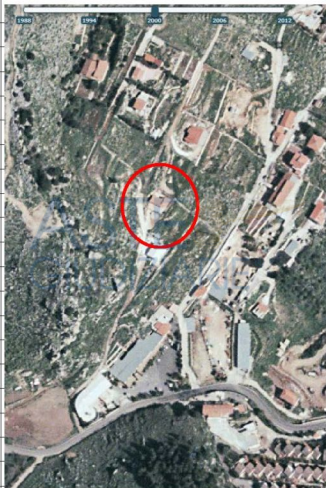
Ripresa aerea del 1988 - L'unità immobiliare non risulta presente

Publicazione
 riproduzione o ripro



Ripresa aerea del 1994 - L'unità immobiliare risulta presente, con una forma pressoché rettangolare, con la realizzazione di probabile piazzale antistante all'unità.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

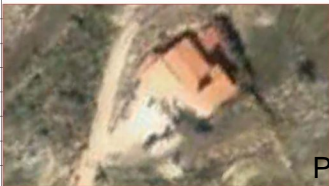


Ripresa aerea del 2000 - L'unità immobiliare presente, con una forma pressoché rettangolare, con un ampliamento sul lato a valle, e la probabile praelevazione del piano primo, locale di sembero.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Ripresa aerea del 2006 - L'unità immobiliare presente, un ampliamento consistente nella tettoia antistante il piazzale e il locale di sgombero di pino terra risulta realizzato antecedente al 2006, probabilmente tra il 2003-2004



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Ripresa aerea del 2012 - l'unità non ha subito modifiche rilevanti e/o volumetriche.



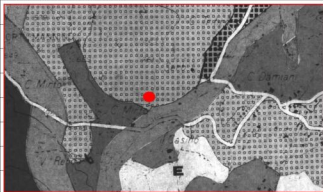
Ripresa aerea del 2022



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Sotto il **profilo urbanistico** è stata eseguita la presa visione della P.R.G. in vigore adottato con la D.C. n. 189/1977 e 149/1978 e il Decr. Ass. n. 2136/198, *il fondo rustico ove ubicato l'immobile oggetto della presente, ricade in zona VL1 - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere* con le seguenti limitazioni:

- a. costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
- b. Indice di densità Fondiaria edilizia : 0,4 m3/m2
- c. Gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima edificio: 7,00 m
- d. Distanza minima dalle strade e dai confini: 7,50 m
- e. Rapporto di copertura non superiore 10%
- f. Superficie da cedere al Comune: 30 %
- g. Lotto minimo 1000,00 mq



QUESITO N. 2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Stato di possesso: In fase di sopralluogo in data l'unità immobiliare in

stato attuale risulta in uso alla parte esecutata. (Cfr. allegato n. 8).

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

QUESITO n. 2.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile *de quo* vincoli storico-artistici; non è presente un regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari non si è avuta evidenza di eventuali sequestro penale. In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

QUESITO n. 2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risulta** essere all'interno delle aree di proprietà demaniali.

QUESITO n. 2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risultano** di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 2.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente **non risultano** di pesi od oneri di altro tipo.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO n. 2.12 Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° sem. 2022**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato

Publicazione
ripubblicazione o ripro



svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **Ville e villini**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 600,00/mq** ad un massimo di **€ 900,00/mq** (cfr. allegato n. 09).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo

in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona LOC. Gi-

Publicazione
 riproduzione o ripro

calone Pezzingoli Caculla Barone Ceia Miccini, riporta un prezzo minimo di 566,00 €/mq - un prezzo massimo di 848,00 €/mq - prezzo medio 707,00 €/mq - (cfr. allegato n. 10);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 700,00**

Superficie commerciale lorda di mq = 195,00

Prezzo unitario = **€ 700,00**

Si ottiene: mq 195,00 x **€ 700,00 = 136.500,00 € (Valore D)**

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OML, si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti di differenziazione tratti dal *Manuale dei coefficienti di differenziazione Bd. EPC*.

Rilevanza	Citta di provincia < 30.000 abitanti				
	Quadrilatero principale	Centro	Semicentro	Prima periferia	Seconda periferia
Abitazioni					⊙⊙⊙

COEFFICIENTE DI DEGRADO MANUTENTIVO

Grado incidenza	Citta di provincia < 30.000 abitanti				
	Quadrilatero principale	Centro	Semicentro	Prima periferia	Seconda periferia
Abitazioni		0,1/0,4	0,1/0,4	0,1 /0,8	0,1/ 0,8

Coefficiente 0,50

Publicazione
ripubblicazione o ripro

COEFFICIENTE AREE ESTERNE VERDI

Rilevanza		Città di provincia < 30.000 abitanti			
Analisi dimensionale	Quadrilatero principale	Centro	Semicentro	Prima periferia	Seconda periferia
Ordinarietà	0,20/0,8	0,20/0,8	0,20/0,5	0,15/0,05	0,15/0,5
Sovra dimensionamento	0,20/0,8	0,20/0,8	0,20/0,5	0,15/0,5	0,15/0,5
Sotto dimensionamento	0,20/0,8	0,20/0,8	0,20/0,0	0,15/0,5	0,15/0,5

Coefficiente I,15

- Per la servitù prediale da costituire per il lotto oggetto della presente, al fine di creare una servitù attiva di passaggio sul fondo 0,80,

Riepilogo dei coefficienti di merito globale pari 0,82

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la definizione della pratica di regolarizzazione catastale pari ad un importo di 3.500,00 € (Valore A);
- Il costo necessario per la definizione della pratica urbanistica e messa in pristino dell'unità pari ad un importo di **43.443,18 €** (Valore B);
- Il costo necessario di messa in pristino dell'unità immobiliare pari ad un importo di **16.800,00 €** (Valore C);
- costo necessario per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad un importo di € 250,00 (Valore E);

resta così determinato:

Valore D x 0,82 - Valore A - Valore B - Valore C - Valore E =

136.500,00 € x 0,82 - 3.500,00 € - 43.443,18 € - 16.800,00 € - 250,00 =

47.936,82 €

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 47.936,82 \text{ €} - 5\% = \text{€ } 45.539,98$$

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. 45.000,00 €

CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	sup. comm. lorda	STIMATO
Fondo rustico sito nel Comune di Monreale censito al		
NCT con il foglio 50 p.lta 960 con annesso fabbricato	Mq 195,00	45.000,00 €
di tipologia residenziale		

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, lì 13 Febbraio 2023

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

Publicazione
ripubblicazione o ripro