

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 556/2019 R.G.Es.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice: DOTT.SSA ALESSIA LUPO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Ing. MARIA GRAZIA D'ASCOLI

via Canonico Rotolo, 1 • 90143 • Palermo •
e-mal: ingdascoli@alice.it PEC: mariagrazia.dascoli@ordineingpa.it

LOTTO UNICO

*Immobile sito in Monreale (Pa) via Esterna Cozzo del Pigno n.27/A
C.F. Monreale Fg.45 p.lla 2301 sub 1 p.T-1*



INDICE

Nomina esperto e giuramento	3
Immobile sottoposto ad esecuzione.....	3
Verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.....	3
Sopralluoghi	3
RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES.	4
1. <i>QUESITO n.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</i>	<i>4</i>
2. <i>QUESITO n.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</i>	<i>6</i>
3. <i>QUESITO n.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</i>	<i>18</i>
4. <i>QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.....</i>	<i>22</i>
5. <i>QUESITO n.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</i>	<i>23</i>
6. <i>QUESITO n.6 Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico.</i>	<i>24</i>
7. <i>QUESITO n.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</i>	<i>27</i>
8. <i>QUESITO n.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	<i>27</i>
9. <i>QUESITO n.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</i>	<i>28</i>
10. <i>QUESITO n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo</i>	<i>28</i>
11. <i>QUESITO n.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</i>	<i>28</i>
12. <i>QUESITO n.12 Procedere alla valutazione dei beni</i>	<i>28</i>
13. <i>QUESITO n.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</i>	<i>30</i>



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Atto di vendita 22.07.2011 rep. n.15124
3. Stralcio di mappa catastale fg.45 Comune di Monreale recante p.lla 2301
- 3.1 Visura storica Catasto Terreni Monreale fg.45 p.lla 2301
4. Foto satellitare con indicazione della p.lla 2301
5. Visura catastale attuale fg.45 Comune di Monreale p.lla 2301 sub 1
6. Elaborato planimetrico
7. Planimetria catastale fg.45 Comune di Monreale p.lla 2301 sub 1
8. Planimetria attuale rilievo metrico
9. Visura catastale storica fg.45 Comune di Monreale p.lla 2301 sub 1
10. Concessione n.111 del 26.10.2006
11. Nota di trascrizione Concessione edilizia n.111
12. Comunicazione inizio lavori 26.03.2007
13. Stipula cessione gratuita 30% terreno al Comune Determinazione Dirigenziale n.85 del 10.07.2006
14. Atto di vincolo di non edificazione e di vincolo di destinazione a parcheggio 23.08.2006 rep.n.3010
15. Autorizzazione ASL allo scarico 05.05.2006
16. Autorizzazione n.174 del 19.07.2010-Rinnovo concessione edilizia n.111
17. Elaborati di progetto TAV.1
18. Progetto prospetti e sezioni TAV.2
19. Relazione tecnica di progetto TAV.3
20. Relazione idrogeologica (fossa Imhof)
21. Certificato di destinazione urbanistica
22. Inserimento catastale
23. Richiesta certificato di abitabilità del 26.06.2012 e richiesta integrazione documentazione
24. Documentazione fotografica
25. Agenzia Entrate OMI, anno 2020 - 2° semestre Comune di Monreale
26. Quotazioni Borsino Immobiliare
27. N.3 Schede di operatori professionali relative alla vendita di immobili simili



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nomina esperto e giuramento

Il sottoscritto ing. Maria Grazia D'Ascoli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.5032, nominato Esperto di stima con decreto emesso dalla S.V. in data 24.06.2020 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.556/2019 R.G.Es. del Tribunale di Palermo promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] con la presente relazione tecnica adempie all'incarico, accettato con giuramento di rito depositato telematicamente in data 26.06.2020, di stimare il valore del bene facente parte della procedura esecutiva in esame.

Immobile sottoposto ad esecuzione

L'immobile sottoposto ad esecuzione si evince dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 07/12/2019 trascritto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo in data 14/01/2020 ai n.ri 1398/937 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno ed entrambi per l'intero di:

“Immobile sito in Monreale (Pa), contrada Cozzo del Pigno snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 45, p.lla 2301, sub 1, p. t-1”.

Verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.

Si è proceduto ad esaminare, in collaborazione con il Custode Giudiziario nominato, la completezza della documentazione di cui agli artt. 557 e 567 c.p.c. ed a compilare il modulo di verifica. In particolare dall'esame degli atti della procedura è emerso che la documentazione è completa; in data 15/09/2020 il Custode Giudiziario depositava telematicamente il modulo di controllo sottoscritto con firme digitali dei rispettivi ausiliari nominati, Esperto di stima e Custode Giudiziario.

Si è innanzitutto accertato che l'immobile costituisce residenza anagrafica dei debitori a far data dalla notifica del pignoramento (cfr. certificato di residenza storico), successivamente il Custode Giudiziario nominato ha accertato che l'immobile risulta essere abitato dagli stessi, pertanto ricorrendo i requisiti della sospensione previsti dal D.L. 28 ottobre 2020 n.137 che ha disposto la proroga sino al 31.12.2020 e del successivo D.L. 31 dicembre 2020 n.183 che ha prorogato fino al 30 giugno 2021 le procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore, la sottoscritta ha concordato con il Custode Giudiziario l'accesso presso l'immobile pignorato in data 19 luglio 2021.

Sopralluoghi

Il giorno 19.07.2021 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, alle ore 10:00 si è recato in Monreale contrada Cozzo del Pigno presso l'immobile pignorato.



Al sopralluogo erano presenti i debitori esecutati; il sottoscritto ha proceduto quindi a visionare l'immobile e ad effettuare i rilievi metrici e fotografici (**All. n.1**).

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES.

1. QUESITO n.1 **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

L'immobile pignorato fa parte di una villetta bifamiliare a due elevazioni fuori terra sita in Monreale via Esterna Cozzo del Pigno civ. 27/A. L'immobile appartiene ai sigg. [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di proprietà pari ad ½ ciascuno in forza di:

- acquisto fatto con atto del 22/07/2011, notaio [REDACTED] di Palermo, rep.15124/3873, trascritto il 11/08/2011 ai nn.41330/29657 da potere di [REDACTED] (**All. n.2**).

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

I dati di identificazione catastale del bene in esame indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti: **Catasto Fabbricati del Comune di Monreale (Pa), contrada Cozzo del Pigno s.n.c. foglio 45 p.lla 2301 sub 1 Piano T-1.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, a meno dell'indicazione del numero civico.

Nell'estratto di mappa catastale che segue è indicata la p.lla 2301 che identifica l'immobile in esame (Fig.1) e (**All. n.3**).



Fig.1 - Stralcio di mappa catastale del FOGLIO 45 di Monreale (Pa) con indicazione della p.lla 2301



Come da esplicita richiesta del mandato, al fine di un'esatta identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento si riporta di seguito la foto aerea satellitare tratta dal sito Google Earth con l'indicazione dell'immobile. Dal raffronto della foto satellitare con la mappa catastale si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i dati di identificazione catastale (Fig.1-2) e (All. n.4).



Fig. 2 - Foto satellitare tratta dal sito Google Earth

La sottoscritta ha inoltre verificato che l'immobile oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile pignorato può essere alienato in un unico lotto funzionale ed autonomo, come di seguito descritto.

- **Lotto Unico:** Porzione di villetta bifamiliare a due elevazioni fuori terra, sita in Monreale via Esterna Cozzo del Pigno n.27/A, costituente unità immobiliare autonoma destinata a civile abitazione. L'immobile è composto a piano terra dai vani: soggiorno, cucina, wc bagno, ripostiglio, disimpegno e vano scala interno; a piano primo da: due camere, una avente terrazza *a tasca*(ossia terrazza incassata nella copertura a falde), l'altra munita di balcone, wcd e disimpegno. L'unità immobiliare in questione gode di tre esposizioni, est, sud e ovest. Sul fronte nord è presente, in aderenza a quella in esame, altra unità immobiliare; entrambe identificano la villetta bifamiliare.

L'unità immobiliare confina rispettivamente a:

- a) est, sud e ovest con p.la 2301 sub 3 (bene non censibile comune alla villetta bifamiliare)
- b) nord con p.la 2301 sub 2 (altra porzione della villetta bifamiliare)

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 45, particella 2301 sub 1.

Sono presenti "difformità" inerenti modifiche interne apportate all'immobile rispetto alla planimetria catastale ed al progetto approvato. Il paragrafo 6 riporta in dettaglio quanto sopra.



2. QUESITO n.2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Monreale (Pa), via Esterna Cozzo del Pigno 27/A; trattasi di una zona molto periferica del Comune di Monreale posta alle pendici del viadotto Conca d'Oro della SS 624 Palermo-Sciacca, distante circa 15 km dal centro di Monreale e circa 7 km dal Comune di Altofonte. La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni unifamiliari (villette) ubicate in aperta campagna, con la presenza di coltivazioni prevalentemente a frutteto ed uliveto. Nel raggio di 2 km non sono presenti punti di interesse quali scuole, supermercati, trasporti e luoghi di svago.

L'immobile in questione è porzione autonoma di una villetta bifamiliare, precisamente le due unità immobiliari abitative che costituiscono la villetta bifamiliare sono costruite in aderenza lungo il fronte nord, presentano ciascuna due elevazioni fuori terra e distribuzione planimetrica "a specchio" rispetto al fronte comune in aderenza.

L'intera villetta bifamiliare, di cui fa parte l'immobile in questione, ricade su lotto esteso mq 1.972 compresa l'area di sedime dei fabbricati (cfr. visura Catasto Terreni p.lla 2301 **All. 3.1**), ricadente, secondo il PRG vigente, parte in zona VL2 - zona destinata a villeggiatura e ad attrezzature turistico alberghiere - e parte in zona definita "Fascia di rispetto al torrente".

Il lotto anzidetto è recintato con paletti e reti metalliche e presenta cancello di ingresso carrabile sulla via Esterna Cozzo del Pigno civ. 27/A; attraversando il lotto predetto si perviene all'immobile in questione (p.lla 2301 sub 1).



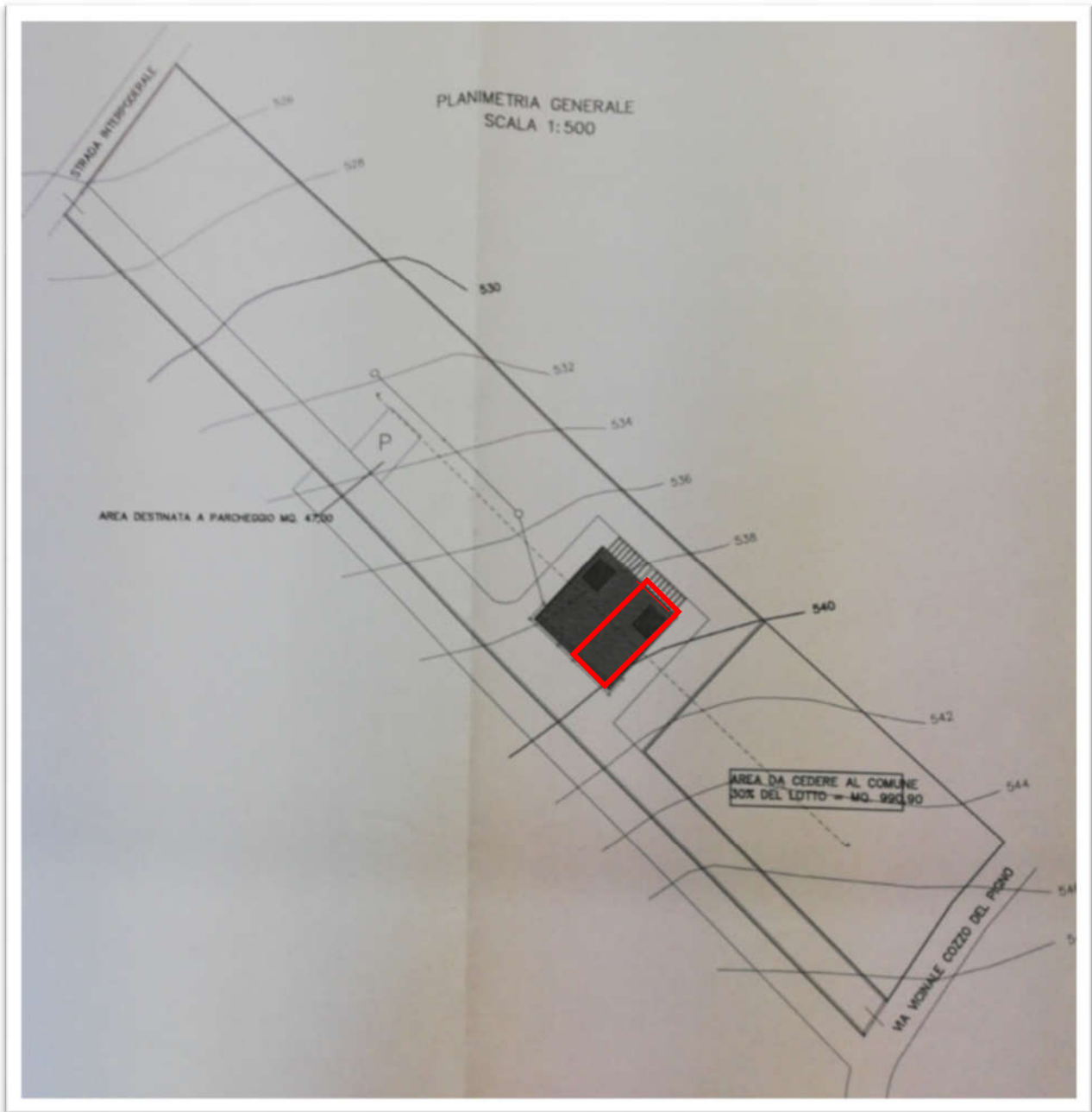


Fig. 3 – Planimetria del lotto (p.la 2301) con indicazione in rosso dell'immobile pignorato

OSSERVAZIONI

L'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati del **Comune di Monreale (Pa)**, foglio 45 p.la **2301 sub 1** non comprende il terreno circostante; quanto affermato è meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico riportato in Fig. 5. Il lotto di terreno innanzi descritto circostante la villetta bifamiliare è identificato come p.la 2301 sub 3, quest'ultima censita al Catasto Fabbricati quale bene non censibile (BCNC), corte e spiazzo, comune alle p.lle 2301 sub 1 e 2301 sub 2 (cfr. Fig. 4)



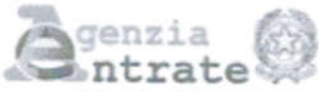
		Data: 20/07/2021 - Ora: 12.58.34 - Pag: 1 Visura n. : PA0083462		Fine			
Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali Comune di: MONREALE Elenco Subalterni							
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI							
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MONREALE			45	2301			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	CONTRADA COZZO DEL PIGNO	27/A	T-1			ABITAZIONE	
2	CONTRADA COZZO DEL PIGNO	27/A	T-1			ABITAZIONE	
3	CONTRADA COZZO DEL PIGNO	27/A	T			BENE NON CENSIBILE (CORTE E SPIAZZO) COMUNE AI SUB. 1 E 2	

Fig. 4 – Elenco dei subalterni della p.lla 2301



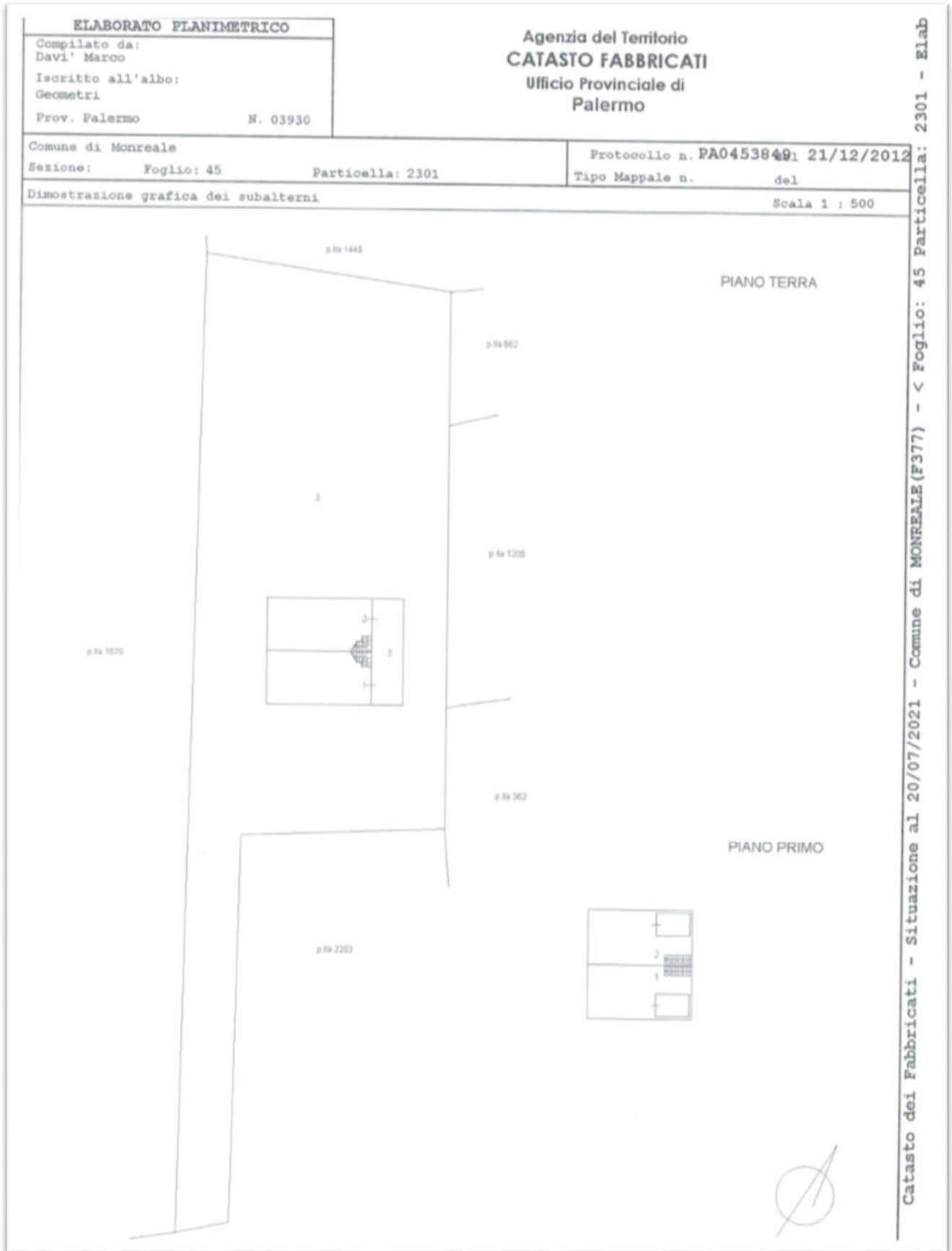


Fig. 5 – Elaborato planimetrico

Secondo la definizione fornita dalla circolare del Ministero delle Finanze del 20 gennaio 1984, n.2, il bene comune non censibile (in acronimo BCNC) è una porzione di immobile che non possiede



autonoma capacità reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari urbane (poiché al servizio di o utilizzabili da) per ontologica destinazione (ad esempio, androne, scale, locale centrale termica, locale ascensore) oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio, una rampa di accesso o un'area di manovra per auto). Il BCNC viene rappresentato nell'elaborato planimetrico ed è individuato da riferimenti catastali (foglio, particella e subalterno) con l'indicazione di cosa si tratta ed a quali unità è comune.

Dal punto di vista dell'inquadramento giuridico, il BCNC configura una pertinenza (ovvero, a mente dell'art. 817 cod. civ., una cosa destinata in modo durevole al servizio di un'altra), il cui regime è descritto nell'art. 818 cod. civ., così formulato: «Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici».

Per quanto concerne l'espropriazione forzata, l'art. 2912 cod. civ. prevede che «il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata».

Tuttavia, nell'interpretare quest'ultima norma, la Suprema Corte, valorizzando l'intrinseca idoneità del dato catastale ai fini della identificazione del bene nel sistema di pubblicità immobiliare, ha chiarito che la mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di un bene pur astrattamente configurabile come pertinenza del bene staggito integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi di tenore contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), un indice decisivo in senso contrario alla operatività della presunzione ex art. 2912 cod. civ. ed alla estensione del pignoramento a quella specifica pertinenza (Cass. 21/05/2014, n. 11272). Si verifica infatti la possibilità di una circolazione giuridica separata, in via negoziale o coattiva, della pertinenza rispetto all'immobile principale (al cui servizio la stessa è destinata), cioè a dire la possibilità tanto di atti dispositivi quanto di vincoli coattivi aventi ad oggetto la sola pertinenza oppure il solo immobile principale.

Alla luce di quanto sopra esposto, poichè il pignoramento in questione ha colpito la p.lla 2301 sub 1 ossia il solo immobile principale, la sottoscritta determinerà esclusivamente il valore dell'immobile pignorato (p.lla 2301 sub 1) privato della pertinenziale area di accesso (p.lla 2301 sub 3).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (p.lla 2301 sub 1)

La struttura dell'immobile è in cemento armato con copertura ad una falda, manto di copertura in coppi siciliani, muratura di tompagno in blocchi di laterizio, infissi esterni a persiana, infissi interni in legno, pavimentazioni interna in cotto.

Il piano terra è composto dai vani seguenti: cucina, soggiorno, disimpegno, wc-bagno e ripostiglio; è presente una scala interna nel vano cucina che conduce al piano primo, quest'ultimo è composto da



due camere da letto, wc-doccia, disimpegno, balcone e terrazzino. Le pareti dei vari ambienti sono pitturate così come i soffitti. L'altezza interna utile del piano terra è di 2,70 metri, al piano primo l'altezza utile interna varia da 2,00 a 4,65 metri stante la copertura a falda unica. Gli impianti elettrico ed idrico sanitario sono presenti in tutto l'immobile e si presentano sottotraccia, mentre lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo di fossa Imhoff posizionata all'interno del lotto (p.lla 2301 sub 3 BCNC), non essendo presente la rete fognaria comunale nella zona di che trattasi.

Di seguito le caratteristiche dell'appartamento accertate durante il sopralluogo.

- Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sotto traccia;
- Adduzione idrica: acqua fornita da “Consorzio acque” e cisterna per accumulo;
- Acqua calda sanitaria da caldaia a gas;
- Impianto fognario: fossa imhoff;
- Riscaldamento: termosifoni alimentati da camino;
- Raffrescamento: 1 condizionatore;
- Infissi esterni a taglio termico, dotati di persiane;
- Porta di ingresso in legno blindata, porte interne in legno tamburato, talune mancanti;
- Pavimentazione in cotto e zocchetto;
- Pareti e soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato;
- Cucina con parziale rivestimento parietale in piastrelle di ceramica, alimentazione con gas in bombola;
- Wc-bagno e wc-doccia con pavimenti e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica dotati ciascuno di vaso igienico, lavabo, bidet, e rispettivamente vasca e piatto doccia;
- balcone con pavimentazione, privo di ringhiera.

L'appartamento ha altezza utile interna, ossia misurata da pavimento a soffitto di m. 2,70, la superficie utile al piano terra è pari a mq 60,30, al piano primo la superficie utile è di mq 41,40, balcone di mq 4,00 e terrazzo di mq 9,00 (cfr. Fig.6 e **ALL.8**).

L'immobile presenta uno stato di conservazione buono, ma con talune finiture mancanti, (ringhiera balcone, alcune porte interne). L'immobile non è altresì dotato di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i.; il costo forfettario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e della relativa certificazione può essere quantificato in € 200,00. L'immobile non è altresì dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) previsto ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L.90/2013 ai fini della compravendita. Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa al C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati) può essere quantificato in € 250,00. Tali importi saranno decurtati dal valore di stima dell'immobile.

L'immobile è attualmente abitato



Non si tratta di un immobile condominiale e pertanto non ci sono spese condominiali di alcun genere. Si riportano di seguito le foto della unità immobiliare pignorata eseguite sia all'esterno che all'interno dei rispettivi vani che la compongono.



Foto 1 – Cannello di ingresso su via Esterna Cozzo del Pigno 27/A



Foto 2 – Prospetti sud e ovest



Foto 3 – Prospetto ovest



Foto 4 – Stradella di ingresso, in catasto p.la 2301 sub 3 bene comune non censibile



Foto 5 – Prospetto sud p.la 2301 sub 1



Foto 6 – Prospetti est e sud– la freccia indica la p.la 2301 sub 1





Foto 7 – Piano terra vano cucina



Foto 8 – Piano terra



Foto 9 – Piano terra: vano cucina, disimpegno e accesso al soggiorno



Foto 10 – Piano terra: soggiorno



Foto 11 – Piano terra: ripostiglio



Foto 12 – Piano terra: - wc bagno





Foto 13 Scala di accesso al piano primo



Foto 14 -Piano primo: disimpegno

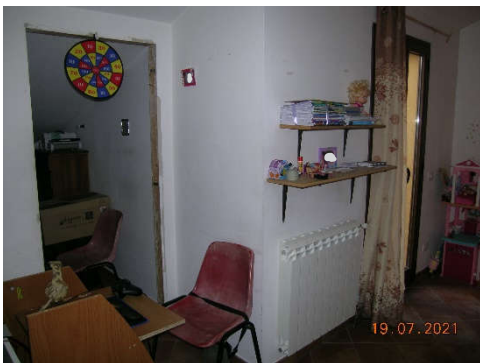


Foto 15 -Piano primo: camera e vano sottotetto



Foto 16 -Piano primo: wc doccia



Foto 17- Piano primo: terrazza



Foto 18 - terrazza a tasca





Foto 19 – Portico su fronte est (p.la 2301 sub3)



Foto 20 – Serbatoi di accumulo a servizio della villetta bifamiliare (p.lle 2301 sub1 e sub2), ricadenti su p.la 2301 sub 3 (bene comune non censibile)

Si riporta di seguito la planimetria dello stato reale dei luoghi dell'immobile in questione, corredata del computo della superficie utile calpestabile dei vani, e della superficie commerciale.



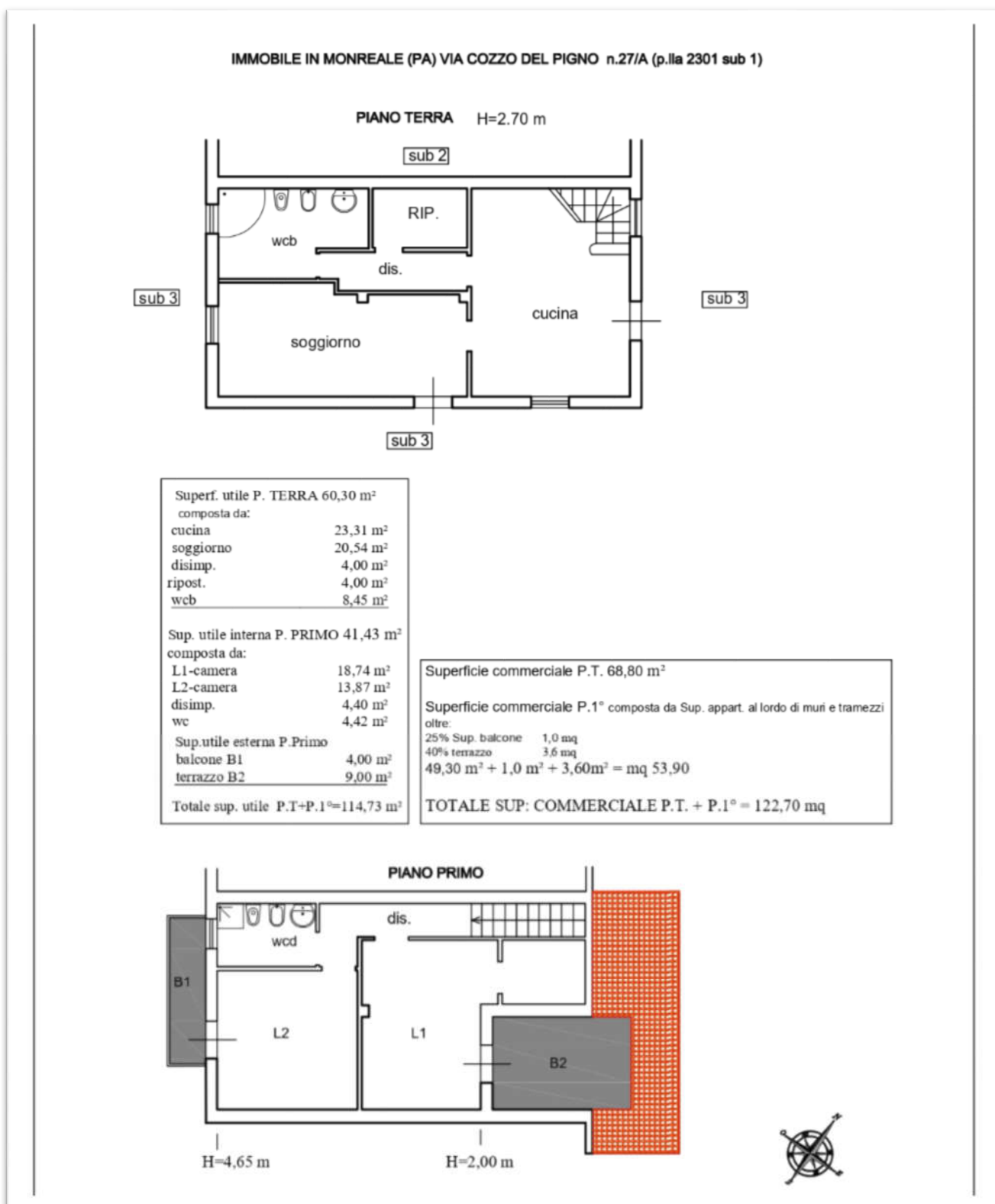


Fig.6 –Planimetria dello stato attuale

Criteria per la determinazione delle superfici

La superficie utile (netta calpestabile) è stata calcolata secondo le indicazioni di seguito riportate.



Superficie Interna Netta =
Superficie Utile Netta =
Superficie Calpestabile

Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati , le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri

La superficie commerciale è stata determinata secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). Se ne riporta la definizione:

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

Superficie commerciale =
Superficie Convenzionale
Vendibile

1. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri
2. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini
3. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, altre...)

Le pertinenze esclusive di ornamento presenti nell'immobile in questione, in ossequio a quanto esposto, sono state computate nella misura del:

Balcone	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazza *a tasca*	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Si definisce terrazza *a tasca* una porzione di lastrico solare incassata in una copertura e pertanto delimitata su quattro lati da una muratura costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte- finestra.



3. QUESITO n.3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al Fg.45, P.lla 2301 sub 1, categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini), classe 3, consistenza pari a 6,5 vani, superficie catastale totale pari a 121 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 117 m², rendita € 503,55 (All.5).

DATI CATASTALI									
Catasto Fabbricati (CF) del Comune di Monreale									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita	Piano
45	2301	1	A/7	3	6,5 vani	Totale 121 m ² Totale escluse aree scoperte 117 m ²		503,55	T-1
Indirizzo: via Esterna Cozzo del Pigno n. 27/A piano T-1									



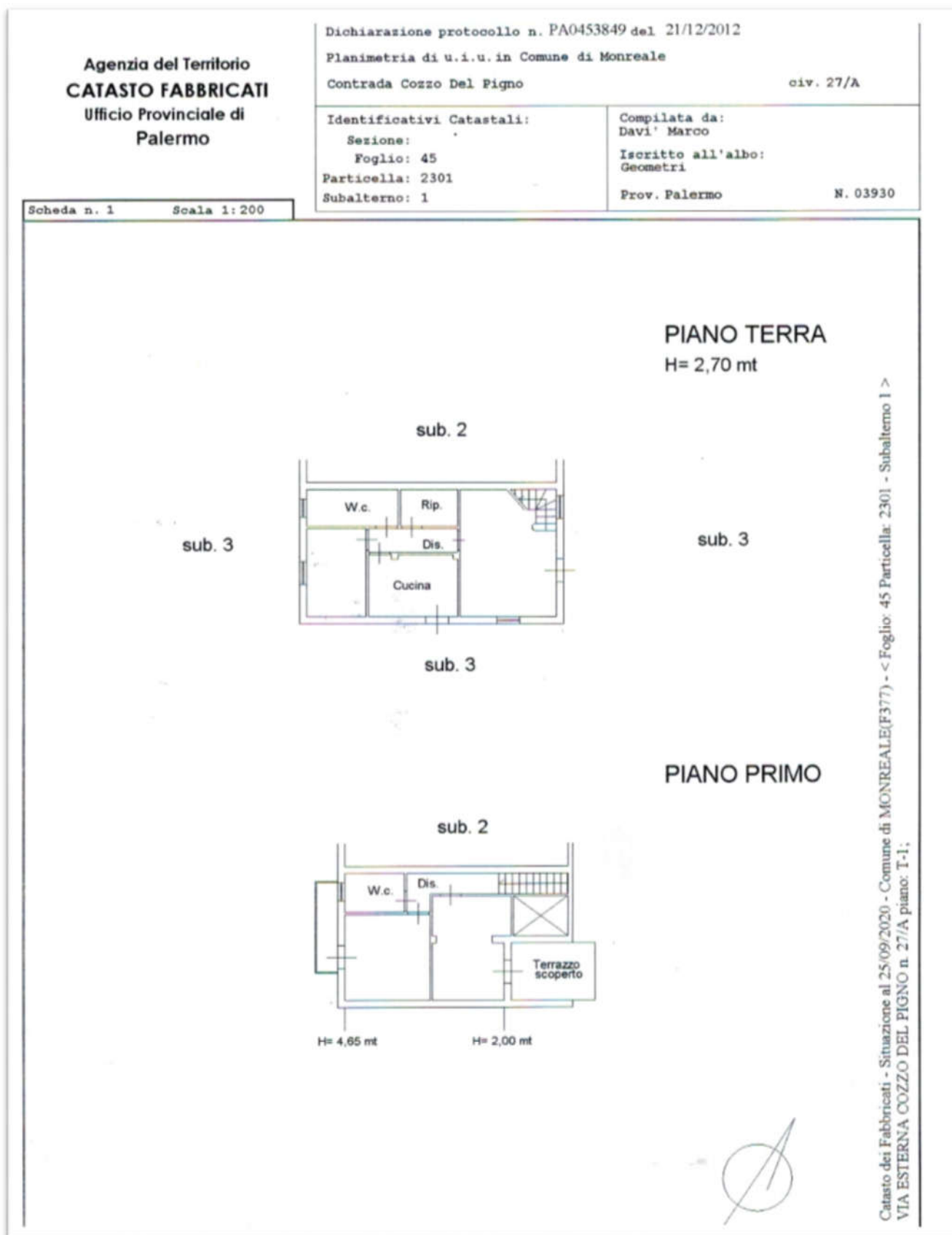


Fig. 7– Planimetria catastale p.lla 2301 sub 1

Si riportano: in Fig 7 e **All. 7** la planimetria catastale corrispondente alla p.lla 2301 sub 1 in **All. 9** la visura storica della p.lla 2301 sub 1, in **All.5** la visura catastale attuale della p.lla 2301 sub 1.

Si procede a ricostruire la storia catastale dell'immobile

La visura catastale storica dell'immobile (**All. 9**) riporta:

Situazione degli intestati dal 22/07/2011

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 22.07.2011 Nota presentata con Modello Unico in atti da 11/08/2011 Repertorio n. 15124 Rogante [REDACTED] sede Palermo Registrazione: COMPRAVENDITA (n.29657.1/2011)

Situazione degli intestati da 28/02/2011

1. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] **fino al 22/07/2011**

2. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] **fino al 22/07/2011**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE DEL 28/02/2011 protocollo n. PA0105635 in atti dal 28/02/2011 COSTITUZIONE (n. 2128.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/2019

Catasto Fabbricati del Comune di Monreale fg. 45 part. 2301 sub 1, categoria A/7, classe 3, vani 6,5, sup. cat. tot. mq 121, tot. escluse aree scoperte mq 117, rendita euro 503,55, indirizzo via ESTERNA COZZO DEL PIGNO n.27/A, piano T-1.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 31/10/2019 protocollo n. PA0170442 in atti dal 31/10/2019 Variazione toponomastica d'ufficio (n.40740.1/2019)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Catasto Fabbricati del Comune di Monreale fg. 45 part. 2301 sub 1, categoria A/7, classe 3, vani 6,5, sup. cat. tot. mq 121, tot. escluse aree scoperte mq 117, rendita euro 503,55, indirizzo CONTRADA COZZO DEL PIGNO n.27/A, piano T-1.

- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2013

Catasto Fabbricati del Comune di Monreale fg. 45 part. 2301 sub 1, categoria A/7, classe 3, vani 6,5, rendita euro 503,55, indirizzo via CONTRADA COZZO DEL PIGNO n.27/A, piano T-1.

- **Dati derivanti da:** Variazione nel classamento del 21/12/2013 protocollo n. PA0389475 in atti dal 21/12/2013 Variazione di classamento (n. 89334.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2012

Catasto Fabbricati del Comune di Monreale fg. 45 part. 2301 sub 1, categoria A/7, classe 3, vani 6,5, rendita euro 503,55, indirizzo CONTRADA COZZO DEL PIGNO n.27/A, piano T-1.

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 21/12/2012 protocollo n. PA0453849 in atti dal 21/12/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.45485.1/2012)
 - **Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/2011**
 - Catasto Fabbricati del Comune di Monreale fg. 45 part. 2301 sub 1, categoria **in corso di costruzione**
- COSTITUZIONE DEL 28/02/2011 protocollo n. PA0105635 in atti dal 28/02/2011 COSTITUZIONE (n. 2128.1/2011)

La planimetria catastale non corrisponde allo stato reale dei luoghi, in quanto sono state rilevate modifiche in ordine alla disposizione e distribuzione degli spazi interni, più precisamente sempre con riferimento alla planimetria catastale si è rilevato quanto segue:

al piano terra:

- è stato demolito il tramezzo tra la cucina ed il soggiorno;
- è stato ampliato il wc bagno e modificato l'ingresso allo stesso;
- si constata l'apertura di vano porta nel tramezzo cucina-ingresso;

al piano primo:

- si constata l'apertura di vano porta nel tramezzo vano L1-vano sottotetto.

In Fig.8 è riportato il raffronto tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi.



nella copertura a falde), l'altra camera munita di balcone, wc-doccia e disimpegno. L'unità immobiliare in questione gode di tre esposizioni, est, sud e ovest. Sul fronte nord è presente, in aderenza a quella in esame, altra unità immobiliare; entrambe identificano una villetta bifamiliare.

L'unità immobiliare in oggetto confina rispettivamente a:

c) est, sud e ovest con p.lla 2301 sub 3 (in catasto bene non censibile comune alla intera villetta bifamiliare)

d) nord con p.lla 2301 sub 2 (altra porzione della villetta bifamiliare)

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale (Pa) al foglio 45, particella 2301 sub 1. Sono altresì presenti "diffornità" inerenti modifiche interne apportate all'immobile rispetto alla planimetria catastale i cui costi sono stati detratti dal valore di stima.

Prezzo base euro 80.000,00

5. QUESITO n.5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Nel ventennio preso in esame, alla data 14/01/2020 di trascrizione del pignoramento, si rilevano, a ritroso, i seguenti passaggi di proprietà del bene pignorato.

L'immobile pignorato appartiene ai sigg. [REDACTED] a ciascuno per la quota pari ad ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni giusto atto di compravendita del 27/07/2011 rep. n.15124/3873 in Notaio [REDACTED] di Palermo, trascritto il 11 agosto 2008 ai nn.41330/29657, da potere dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] (All.2).

I sigg. [REDACTED] hanno edificato la villetta bifamiliare, comprendente l'immobile in oggetto, su terreno (fg.45 p.lla 360 di are 14,67- fg.45 p.lla 1448 (ex 360/b) di are 14,96 – fg.45 p.lla 1449 (ex 360/c) di are 14,40) acquistato in forza di atto di vendita in notaio [REDACTED] da Monreale del 6 febbraio 2006, rep. n. 23244, registrato a Palermo il 27 febbraio 2006 al n.1044 e trascritto presso la Conservatoria dei RE.II. di Palermo il 28 febbraio 2006 ai nn.12561/6235 - 12562/6236 e 12563/6237, da potere dei sigg. [REDACTED]

La villetta bifamiliare cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata dai sigg. [REDACTED], in qualità di proprietari del terreno, su area censita al Catasto terreni di Monreale al fg 45 p.lla 2301; tale p.lla 2301 deriva da fusione delle p.lle 1448 (ex 360/b) e 2204 (ex 360), per la ricostruzione dei passaggi di proprietà di tali terreni si riporta in dettaglio quanto segue.

- La porzione identificata al Catasto Terreni con la particella 1448 (ex 360/b) pervenne ai sigg. [REDACTED] ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà in regime di



comunione legale in virtù di atto di compravendita in notaio [REDACTED] da Monreale del 6 febbraio 2006, rep. n. 23244 da potere di [REDACTED].

- Pervenne alla sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà quale bene personale in virtù di divisione ai rogiti del notaio [REDACTED] da Corleone (Pa) in data 23.07.1982 e trascritto il 19.08.1982 ai nn. 31098/25791 da potere di [REDACTED]

- Pervenne alle sigg. [REDACTED] ciascuno per quota pari ad 1/3 di piena proprietà in virtù di atto per causa di morte di [REDACTED] – certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Palermo in data 13.11.1981 rep. n. 39/2903 e trascritto il 07.05.1982 ai n.ri 17840/14669 in morte di [REDACTED]

* La porzione identificata al Catasto Terreni con la particella 2204 (ex 360) pervenne ai sigg. [REDACTED] ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale in virtù di atto di compravendita in notaio [REDACTED] da Monreale del 6 febbraio 2006, rep. n. 23244/10958 e trascritto il 28.02.2006 ai n.ri 12561/6235 da potere di [REDACTED]

- Pervenne alla sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di divisione ai rogiti del notaio [REDACTED] di Corleone (Pa) in data 23.07.1982 e trascritto il 19.08.1982 ai n.ri 31098/25791 da potere di [REDACTED]

- Pervenne alle sigg. [REDACTED] a Monreale ciascuno per quota pari ad 1/3 di piena proprietà in virtù di atto per causa di morte di [REDACTED] – certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Palermo in data 13.11.1981 rep. n. 39/2903 e trascritto il 07.05.1982 ai n.ri 17840/14669 in morte di [REDACTED]

6. QUESITO n.6 Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale hanno permesso di accertare quanto segue.

- In data 07/04/2006 i sigg. [REDACTED] nella qualità di comproprietari, hanno presentato istanza per il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di una villetta bifamiliare da sorgere su terreno sito in



Monreale individuato in catasto al fg.45 p.lle 360-1448-1449, ricadente secondo il PRG vigente in parte zona VL2 ed in parte in zona Fascia di rispetto al torrente;

- per detto progetto è stato espresso parere favorevole dalla Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 16/05/2006;

- in data 23.08.2006 è stato redatto atto Rep. 3009 del Segretario Generale, dott. [REDACTED] attestante che la ditta in parola ha ceduto gratuitamente al Comune il 30% del lotto proposto per l'insediamento (**All. 13**);

- in data 23.08.2006 è stato prodotto il certificato Rep. 3010 del Segretario Generale, [REDACTED] [REDACTED] attestante che la ditta in parola ha costituito in favore del Comune di Monreale atto di vincolo di non edificazione e di destinazione a parcheggio, in virtù dell'atto di cessione sopra citato e del tipo di frazionamento prot. 183333 del 22.06.2006, in definitiva l'immobile risultava da realizzare sul terreno individuato in catasto nel fg.45 p.lle 2204 (ex 360/b)-1448 e 1449 (**All. 14**).

- In data **26/10/2006** è stata rilasciata **Concessione Edilizia n.111 prat.581/R, per l'esecuzione dei lavori della villetta bifamiliare (All. 10)**;

- in data 26.03.2007 la ditta comunicava l'inizio dei lavori (**All. 12**);

- in data 05.05.2006 L'ASL N.6 – distretto sanitario n.11 rilasciava alla ditta parere favorevole per autorizzazione allo scarico dei reflui nel suolo mediante fossa Imhoff (**All. 15**);

- in data 19.07.2010 il Comune di Monreale rilasciava alla ditta Autorizzazione n.174 – rinnovo Concessione Edilizia n.111 (**All. 16**);

- in data 26.05.2012 il sig. [REDACTED] ha richiesto il certificato di abitabilità (prot.n.12998) (**All. 23**);

- in data 26.06.2012 (prot.n. 15878) Il Comune di Monreale – Servizio Concessioni Edilizie ha risposto alla richiesta di abitabilità dell'immobile sito in Via Cozzo del Pigno, richiedendo integrazione di documentazione (**All. 23**).

Si riportano in allegato gli elaborati di progetto (TAV. 1, TAV. 2, TAV.3) e la relazione idrogeologica per la fossa Imhoff relativi alla Concessione Edilizia n.111 del 2006 prat.581/R (**All.ti 17, 18, 19, 20**).

La fig.9 seguente riporta le piante della villetta bifamiliare tratte dal progetto assentito, sulle stesse è indicato l'immobile in esame (p.lla 2301 sub 1) e le modifiche interne in esso rilevate nel corso del sopralluogo.



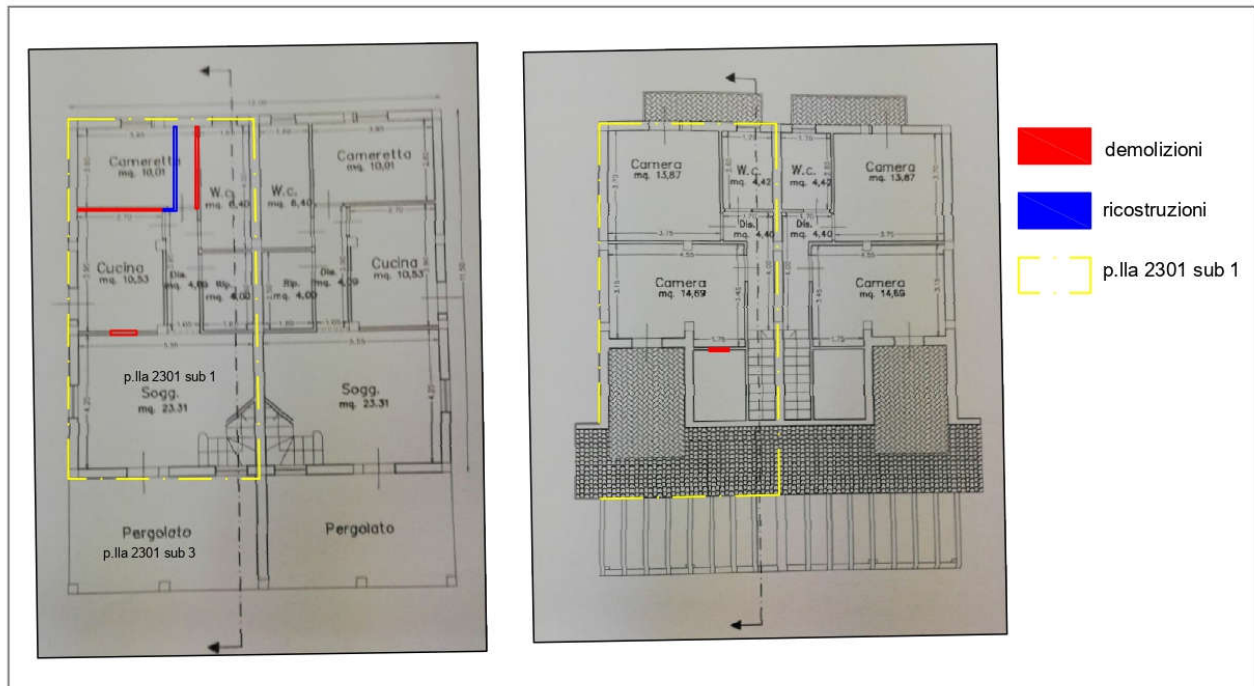


Fig.9 – Piante del progetto assentito recante le modifiche apportate e corrispondenti allo stato attuale

Per le opere interne è possibile procedere ad una regolarizzazione tramite CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) “tardiva” (art.6, comma2, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., recepito con modifiche dall’art.3 della L.R. n.16/2016 della Regione Siciliana) con pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00 oltre spese accessorie pari a circa € 150,00; tali oneri verranno detratti dal valore di stima.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico l’immobile ricade in zona “VL2”, tale zona riguarda parti di territorio destinate a villeggiatura e ad attrezzature turistico alberghiere. In tale zona l’attività edilizia è subordinata all’adozione dei piani particolareggiati e all’approvazione dei piani di lottizzazione.

In caso di non lottizzazione nelle zone VL2 l’edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
- l’indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/mq;
- gli edifici non potranno comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l’altezza massima di ml 7,00;
- rapporto di copertura non superiore al 6%;
- lotto minimo mq 2.000.

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l’attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l’avente titolo ceda gratuitamente al Comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell’area proposta per l’insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (cfr. **All. 21**).



L'immobile in questione è conforme alle norme urbanistiche descritte in quanto ha ottenuto la Concessione Edilizia n.111 in data 26 ottobre 2006 (All.10) e rinnovo della stessa in data 19 luglio 2010 (All.16).

7. QUESITO n.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

I sigg. [REDAZIONE] risultano essere proprietari in regime di comunione legale dei beni (diritto di proprietà ½ ciascuno), per acquisto fatto con atto di compravendita del 22 luglio 2011 in Notaio [REDAZIONE] rep. n. 15124, trascritto il 11 agosto 2011 ai nn.41330/29657, da potere dei sigg. [REDAZIONE] [REDAZIONE] (All.2).

Alla data del sopralluogo l'immobile era abitato dai debitori esecutati e dai loro figli.

8. QUESITO n.8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'analisi della documentazione reperita risulta quanto segue:

- a) Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali relative all'immobile pignorato;
- c) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Gli oneri di natura edilizia per la regolarizzazione dell'immobile in esame sono riportati al paragr.6; di seguito sono altresì riportate le certificazioni mancanti ed il costo per l'acquisizione delle stesse.

Oneri a carico dell'acquirente da regolarizzare nel contesto della procedura che verranno detratti dal valore di stima:

- Sanzione per difformità opere interne (tramezzature CILA tardiva)	€1.150,00
- Aggiornamento della planimetria catastale (successivo ai precedenti adempimenti)	€ 400,00
- Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, Legge 46/90 e s.m.i.	€ 200,00
- Redazione APE e caricamento della stessa al CEFA	€ 250,00
- Certificazione abitabilità (SCA)	€ 600,00
Totale	€ 2.600,00

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente

Dalla documentazione in atti, nonché dalla Certificazione notarile del 11/02/2020 a cura del notaio [REDAZIONE], alla data della trascrizione del pignoramento, gravano sull'immobile in oggetto le seguenti formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

ISCRIZIONE NN 38437/6227 del 29/07/2011, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di [REDAZIONE], con sede in Palermo (PA) in data 27/07/2001



rep. n. 15131/3880 a favore [REDACTED] sede Torino(TO) c.f. 00799960158
contro [REDACTED]

Importo capitale euro 115.000,00 importo totale euro 230.000,00 e durata 30 anni.

TRASCRIZIONE NN 1398/937 del 14/01/2020, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di U.n.e.p. Corte D'appello di Palermo con sede in Palermo (PA) in data 07/12/2019 rep. n. 6868 a favore di [REDACTED]

9. *QUESITO n.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

L'immobile oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

10. *QUESITO n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo*

Dalla documentazione reperita non risultano diritti reali quali censo, livello o uso civico gravanti né sull'immobile oggetto di pignoramento.

11. *QUESITO n.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Le spese di gestione sono sostenute dagli stessi proprietari, in quanto non c'è una gestione condominiale.

12. *QUESITO n.12 Procedere alla valutazione dei beni*

Per quanto riguarda il criterio di stima, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del più probabile valore venale, utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo è basato sul valore di mercato ottenibile dalla comparazione tra immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato. Acquisite tutte le informazioni necessarie presso gli operatori del mercato immobiliare della zona, la sottoscritta ha potuto disporre di un quadro dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Si precisa che nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, nonché della richiesta da parte del mercato di immobili di tal genere. Sono stati inoltre considerati tutti gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno dal valore stimato dell'immobile in esame applicando ove necessario dei correttivi in termini percentuali. I valori unitari ricavati sono



stati inoltre confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), anno 2020 - 2° semestre (ultimi dati pubblicati) Comune di Monreale (Pa) Fascia/zona: Suburbana/Loc. Giacalone-Pezzingoli-Caculla-Barone-Celsi-Miccini, Tipologia prevalente: Ville e villini (**All. 25**); tali valori sono determinati sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. e sono riferiti ad immobili di diverse tipologie che rivestono carattere di ordinarietà. L'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune italiano in zone o fasce omogenee (centrale, semicentrale, periferica) e per ogni fascia fornisce periodicamente valori unitari minimi e massimi. L'O.M.I. indica per la zona in esame, e per la categoria in esame un valore di compravendita compreso tra € 570/mq ed € 850/mq; così pure il Borsino immobiliare di zona indica per abitazioni ville e villini un valore di compravendita compreso tra € 507,18/mq ed € 760,30/mq (**All. 26**).

Il sottoscritto ha inoltre acquisito dati presso alcuni operatori professionali del Comune di Monreale. Si riportano in **All. 27** le relative 3 schede, qui di seguito riassunte:

- Rif. 16225221 – Porzione di villetta bifamiliare in via Cozzo del Pigno - Monreale: Superficie 148 mq, locali 3, bagni 1, Piano terra, Spazio esterno. Necessita di interventi di ristrutturazione € 85.000 [574 €/mq].
- Rif. 579 – Villa Bifamiliare- in via Cozzo del Pigno - Monreale: Superficie 200 mq, locali 6, bagni 2, Piani 2, Spazi esterni. € 169.000- [845 €/mq].
- Rif. 22841059 del 13/08/2021 - Villa Bifamiliare c.da Valle Spagnola - Monreale: Superficie 124 mq, locali 5, bagni 2, Piano T di 2 piani, Spazi esterni. € 105.000- [846 €/mq].

Considerando le caratteristiche peculiari dell'immobile in questione si ritiene congruo attribuire all'immobile un valore pari ad € **640,00/mq**, e ciò tenendo conto sia dei valori medi OMI, sia dei valori del Borsino immobiliare della zona, sia dei valori assunti attraverso le ricerche di mercato della zona.

Si procede al calcolo della *superficie commerciale dell'immobile* calcolando la superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie

Superficie coperta appartamento (68,80 + 49,30) mq 118,10

- mq commerciali P.T mq 68,80
- mq commerciali P.1° mq 49,30

Superfici commerciali di ornamento (scoperte)

- Balcone mq 4,00 mq 18,50 x 0,25 = **mq 1,00**
nella misura del 25%
- Terrazzo di copertura praticabile mq 88; (mq 9,00 x 0,40) = **mq 3,60**
nella misura del 40%



Totale Superficie Commerciale (omogeneizzata) mq 122,70 **in c.t. 123 mq**

Applicazione del metodo sintetico

La superficie commerciale omogeneizzata da porre alla base del calcolo è pari a mq 123.

Adeguamenti e correzioni della stima

Si applicano dei coefficienti che tengono conto di:

a) *Coefficienti di correzione relativi al contesto:*

lontananza dai servizi (scuole, ospedali, trasporti) $k_1 = 0,95$

b) *Coefficienti di correzione relativi all'immobile:*

tipologia (porzione di villino bifamiliare) $k_2 = 1,00$

vetustà (da 10 a 20 anni) $k_3 = 1,00$

Finiture (non complete) $k_4 = 0,90$

Manutenzione $k_5 = 1,03$

Servizi (doppi) $k_6 = 1,05$

Riscaldamento autonomo $k_7 = 1,05$

Condizionamento autonomo $k_8 = 1,00$

Spazi comuni (giardino e portico) $k_9 = 1,03$

Esposizione panoramica $k_{10} = 1,05$

Il prodotto dei k_n è pari a 1,05

Calcolo del valore venale con il metodo sintetico:

mq 123 x 1,05 x €/mq 640,00 = € **82.656,00**

Al valore come determinato si detraggono i seguenti oneri:

Sanzione per difformità opere interne (CILA tardiva)	€ 1.150,00
Aggiornamento della planimetria catastale	€ 400,00
Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, Legge 46/90 e s.m.i.	€ 200,00
Redazione APE e caricamento della stessa al CEFA	€ 250,00
Integrazione richiesta abitabilità	€ 600,00

Totale oneri € 2.600,00

Valore dell'immobile al netto degli oneri per la regolarizzazione:

€ 82.656,00 – € 2.600,00 = € 80.056,00 in cifra tonda € **80.000,00 (euro ottantamila/00)**

13. *QUESITO n.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

Il pignoramento ha per oggetto la quota di piena proprietà (1/1) dell'immobile che appartiene a ciascuno dei debitori esecutati nella quota indivisa di ½.



Si precisa che la quota in titolarità di ciascun debitore, pari ad ½ dell'intero, non è suscettibile di separazione ossia l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario. La separazione in natura, per poter essere effettuata, presuppone che il bene sia comodamente divisibile e che la divisione non sia eccessivamente onerosa; quanto esposto non rientra nel caso in esame, pertanto si procede alla valutazione delle rispettive quote in capo ai debitori eseguiti a partire dalla stima dell'immobile al netto degli oneri:

€ 80.000,00/2 = € 40.000,00 (quota riferita a ciascun debitore eseguito)

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, la sottoscritta Esperto di stima ing. Maria Grazia D'Ascoli, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 4 ottobre 2021

Esperto stimatore
Ing. Maria Grazia D'Ascoli



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0453849 del 21/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monreale

Contrada Cozzo Del Pigno

civ. 27/A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 45
Particella: 2301
Subalterno: 1

Compilata da:
Davi' Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

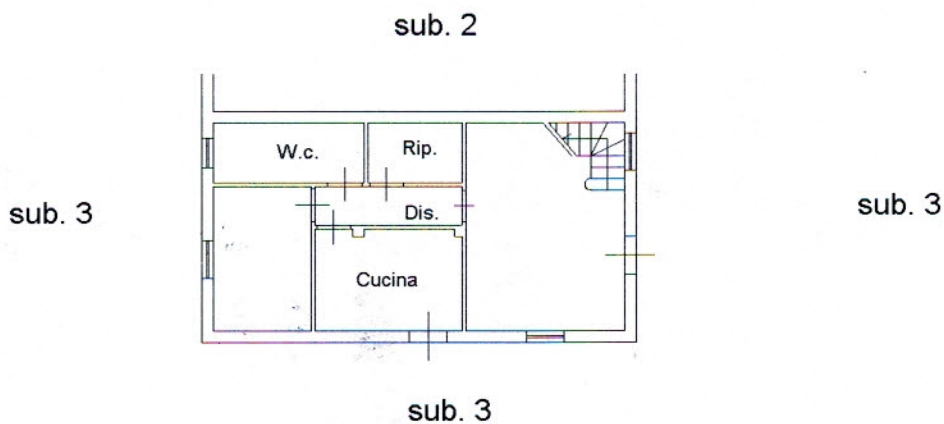
N. 03930

Scheda n. 1

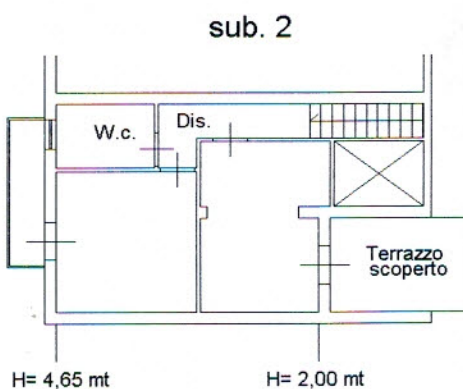
Scala 1:200

PIANO TERRA

H= 2,70 mt



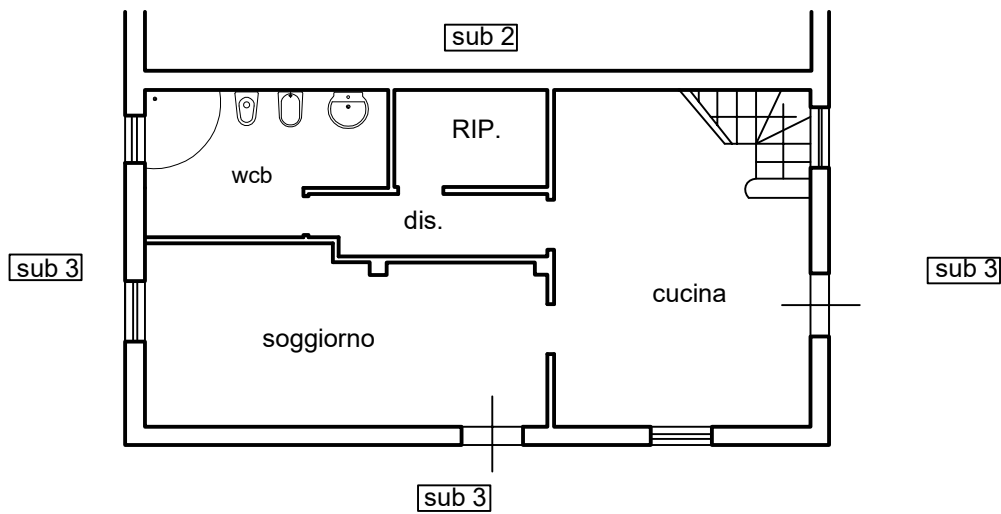
PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/09/2020 - Comune di MONREALE(F377) - < Foglio: 45 Particella: 2301 - Subalterno 1 >
VIA ESTERNA COZZO DEL PIGNO n. 27/A piano: T-1;

IMMOBILE IN MONREALE (PA) VIA COZZO DEL PIGNO n.27/A (p.la 2301 sub 1)

PIANO TERRA H=2.70 m



Superf. utile P. TERRA 60,30 m²
 composta da:

cucina	23,31 m ²
soggiorno	20,54 m ²
disimp.	4,00 m ²
ripost.	4,00 m ²
wcb	8,45 m ²

Sup. utile interna P. PRIMO 41,43 m²
 composta da:

L1-camera	18,74 m ²
L2-camera	13,87 m ²
disimp.	4,40 m ²
wc	4,42 m ²

Sup. utile esterna P. Primo

balcone B1	4,00 m ²
terrazzo B2	9,00 m ²

Totale sup. utile P.T+P.1°=114,73 m²

Superficie commerciale P.T. 68,80 m²

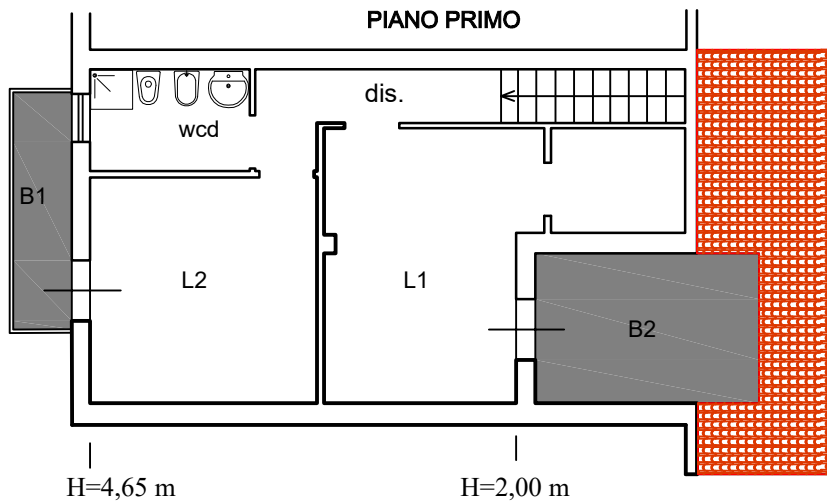
Superficie commerciale P.1° composta da Sup. appart. al lordo di muri e tramezzi oltre:

25% Sup. balcone	1,0 mq
40% terrazzo	3,6 mq

49,30 m² + 1,0 m² + 3,60m² = mq 53,90

TOTALE SUP: COMMERCIALE P.T. + P.1° = 122,70 mq

PIANO PRIMO



Immobile sito in Monreale
via Esterna Cozzo del Pigno 27/A

F05

F06



Prospetto sud - p.lla 2301 sub 1



Prospetti est e sud - le frecce indicano la p.lla 2301 sub 1



Immobile sito in Monreale
via Esterna Cozzo del Pigno 27/A

F07

F08



Piano terra - Vano cucina



Piano terra



Immobile sito in Monreale
via Esterna Cozzo del Pigno 27/A

F09

F10



Piano terra - Vano cucina, disimpegno e accesso al soggiorno



Piano terra - Soggiorno



Immobilе sito in Monreale
via Esterna Cozzo del Pigno 27/A

F11
F12



Piano terra - Ripostiglio



Piano terra - wc bagno



Immobile sito in Monreale
via Esterna Cozzo del Pigno 27/A

F13
F14



Piano primo - disimpegno



Immobile sito in Monreale
via Esterna Cozzo del Pigno 27/A

F15

F16



Piano primo - camera e vano sottotetto



Piano primo - wc doccia



Immobile sito in Monreale
via Esterna Cozzo del Pigno 27/A

F17
F18



Piano primo -terrazzo



Piano primo -terrazzo



Immobile sito in Monreale
via Esterna Cozzo del Pigno 27/A

F19

F20



Piano terra - portico su fronte est



Serbatoi di accumulo a servizio della villetta bifamiliare, ricadenti su p.lla 2301 sub (bene comune non censibile)



Immobile sito in Monreale
via Esterna Cozzo del Pigno 27/A

F01

F02



Cancello di ingresso su via Esterna Cozzo del Pigno n.27/A



Prospetti sud e ovest - la freccia indica la p.lla 2301 sub 1



Immobile sito in Monreale
via Esterna Cozzo del Pigno 27/A

F03

F04



Prospetto ovest - la freccia indica la p.lla 2301 sub1



Stradella di ingresso, in catasto p.lla 2301 sub 3
qualificata in catasto bene comune non censibile



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Davi' Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

N. 03930

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Comune di Monreale

Protocollo n. PA0453849 del 21/12/2012

Sezione: Foglio: 45

Particella: 2301

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Direzione Provinciale di Palermo

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MONREALE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MONREALE			45	2301			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	CONTRADA COZZO DEL PIGNO	27/A	T-1			ABITAZIONE	
2	CONTRADA COZZO DEL PIGNO	27/A	T-1			ABITAZIONE	
3	CONTRADA COZZO DEL PIGNO	27/A	T			BENE NON CENSIBILE (CORTE E SPIAZZO) COMUNE AI SUB. 1 E 2	

Visura ordinaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0453849 del 21/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monreale

Contrada Cozzo Del Pigno

civ. 27/A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 45
Particella: 2301
Subalterno: 1

Compilata da:
Davi' Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

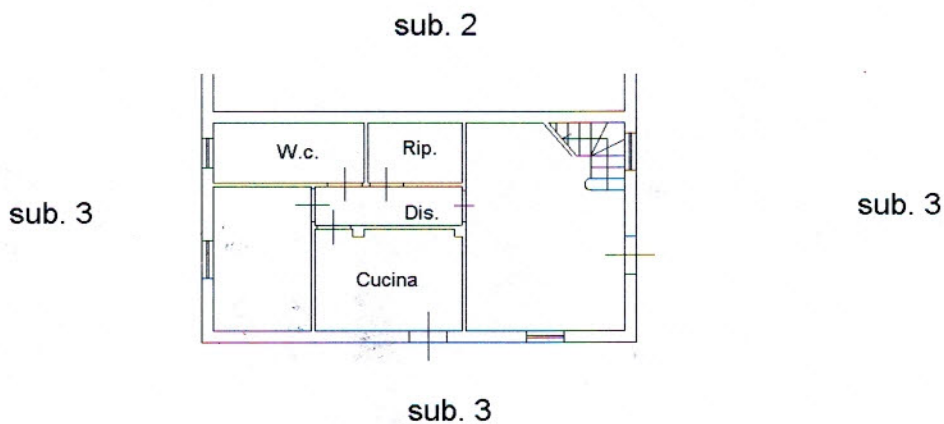
N. 03930

Scheda n. 1

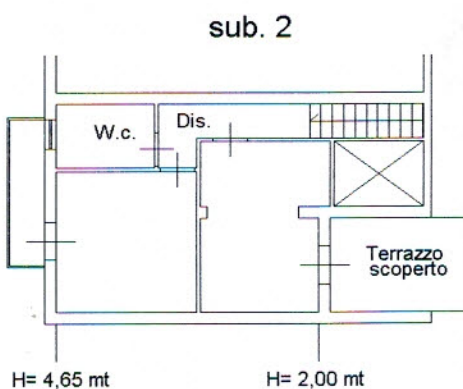
Scala 1:200

PIANO TERRA

H= 2,70 mt



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/09/2020 - Comune di MONREALE(F377) - < Foglio: 45 Particella: 2301 - Subalterno 1 >
VIA ESTERNA COZZO DEL PIGNO n. 27/A piano: T-1;