TRIBUNALE DI PALERMO
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:
TICINO SPV S.r.l.
contro: [redacted]

N° Gen. Rep. 524/2024
Giudice dell'Esecuzione Dott. Gigi Omar Modica

Perizia

Lotto 1: UNITA' IMMOBILIARE (Negozi e botteghe)
sita in Via Vittorio Veneto n. 24 piano T, Montelepre
foglio MU-p.lla 1134- sub. 3);

Lotto 2: UNITA' IMMOBILIARE (Abitazioni di tipo economico)
sita in Via Vittorio Veneto n. 22 piano 2°-3°, Montelepre
foglio MU-p.lla 1134- sub. 4 (graffato p.lla 1148 sub. 8)

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Fabrizio Ferro
Custode Giudiziario: Avv. Giampiero Saverino

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

Indice

PREMESSA

QUESITI
RISPOSTE AI QUESITI:

1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento
2. Elenco e individuazione dei beni e loro descrizione
3. Identificazione catastale del bene pignorato
4. schema sintetico-descrittivo del lotto
5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
6. verifica e regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo urbanistico edilizio
7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
12. procedere alla valutazione dei beni
13. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili
14. acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

Premessa

Con provvedimento del 07.03.2025 il Dott. Gigi Omar Modica Giudice della Sezione VI Civile delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, ha nominato il sottoscritto arch. Fabrizio Ferro Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare N. 524/2024 R.G. Es.; giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico in data 17.03.2025.

Debitore della presente esecuzione immobiliare è la **Sig.ra** [redacted] proprietaria della quota di 1/1 di ciascuno degli immobili pignorati; Gli immobili sono pignorati per intero.

Creditore procedente Ticino SPV S.r.l.

Titolo esecutivo:
Contratto di Mutuo Stipulato dal Notaio Maria Angela Messana, ai sensi dell'art.38 del D.Lgs N.385/1993 in data 06.02.2007 Rep. N.8088 Raccolta N.3227 Registrato a Palermo il 07/02/2007;

Custode giudiziario è stato nominato l'Avv. Giampiero Saverino;

Creditori intervenuti con titolo esecutivo: nessuno

Creditori intervenuti senza titolo esecutivo: nessuno

L'oggetto della procedura è costituito da due lotti.
Il primo, **Lotto "1"**, è costituito da un immobile adibito a magazzino/box (***Negozi e botteghe***) con categoria C/2 sito in Via Vittorio Veneto n. 24 al piano terra a Montelepre, censito al Catasto foglio MU-particella 1134-subalterno 3 classe 3, R.C. Euro 770,04 Superficie Catastale 49 m^2;

Il secondo, **Lotto "2",** è costituito da un'unità immobiliare (***abitazione di tipo economico***) che si sviluppa in modo indipendente all'interno di una palazzina di quattro livelli fuori terra sito (A/3) nel comune di Montelepre (PA), Via Vittorio Veneto 22, piano 2° e 3°, in Catasto Urbano foglio MU particella 1134 subalterno 4 (graffato p.lla 1148, sub. 8) categoria A/3, classe 1, vani 9, superficie catastale escluse aree scoperte 179 m^2, R.C. Euro 436,92;

Il sottoscritto CTU ha richiesto la documentazione catastale *online* presso gli uffici competenti; il custode giudiziario Avv. Giampiero Saverino ha comunicato alle parti la data del 27.05.2025 per effettuare il primo accesso dell'immobile pignorato; sopralluogo che non è bastato a concludere le operazioni peritali necessarie, perché l'immobile al piano terra è stato visionato soltanto in data 18.07.2025, motivo per il quale lo scrivente ha richiesto una proroga (v. note). Attualmente gli immobili non sono occupati e/o abitati (v. allegato A- verbale di sopralluogo).
Come prescritto nella sezione 2
Come prescritto nella sezione "C" del conferimento dell'incarico sono stati predisposti i seguenti elaborati:
- Perizia integrale dei Lotti: dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

- Perizia per pubblicità dei Lotti: costituita dalla presente relazione epurata dai dati sensibili, dove sono stati omessi i dati identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili relativi a condizioni sanitarie o sociali del debitore o degli occupanti (ogni soggetto è pertanto indicato con una lettera alfabetica);
- Fascicolo allegati Lotto: acclude gli allegati citati in perizia, alcuni dei quali riportano dati sensibili.

QUESITI

Il G.E. con il verbale di conferimento dell'incarico al sottoscritto ha richiesto un controllo e una verifica preliminare consistente nel:

- *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c.*;

L'allegato n.2 relativo alla suddetta verifica è stato depositato in data 18/09/2020 e la documentazione risultata completa.

- *rispondere ai seguenti quesiti*:

1. *Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento*
2. *Elenco e individuazione dei beni e loro descrizione*
3. *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*
7. *Indicare lo stato di possesso dell'attuale immobile*
8. *Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*
10. *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*
12. *Procedere alla valutazione dei beni*
13. *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano quattordici paragrafi corrispondenti ai quattordici quesiti disposti dal G.E.; per ciascuno di essi sono state elaborate le relative risposte con riferimento alla documentazione richiesta ed allegata alla presente consulenza; inoltre nella descrizione dello stato dei luoghi (quesito 2) è stata inserita nel corpo stesso della relazione, fotografie e planimetrie dello stato di fatto, presenti anche nel fascicolo degli allegati.

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

I beni oggetto dell'esecuzione risultano così individuati nell'atto di pignoramento:

- Unità immobiliare (*Negozi e botteghe*), censita al catasto Urbano, foglio MU, particella 1134, sub 3, sita in via Vittorio Veneto n.24, Montelepre.
- Unità immobiliare (*Abitazioni di tipo economico*), censita al Catasto Urbano, foglio MU, particella 1134, sub.4 (graffato p.lla 1148, sub. 8) sita in Via Vittorio Veneto n.22, Montelepre.

- Lotto 1) ***Locale tipo box*** *sito nel Comune di Montelepre, nella via Vittorio Veneto n.24, ubicato al piano terra, composto da un unico ampio vano della consistenza catastale di metri quadrati quarantadue (mq 42),*

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

confinante con edificio limitrofo, con ingresso del condominio civ.22, con detta via Vittorio Veneto, e con la via Trento. **Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montelepre al foglio MU, particella n.1134 sub.3, Via Vittorio Veneto n.24, p.T, categ. C/2, classe 3, consistenza mq 42**, *superficie mq 49, R.C. euro 770,04*

- Lotto 2) ***Appartamento ad uso civile abitazione****, sito nel Comune di Montelepre, nella via Vittorio Veneto n.22 costituito da 9,5 (nove virgola cinque) vani catastali distribuiti fra piano secondo e terzo, e precisamente composto da doppio ingresso, salone pari a due vani, due vani, cucina abitabile, w.c. bagno, ripostiglio e disimpegno al piano secondo, e da disimpegno, cucina-soggiorno, piccolo w.c., un vano, ed un ampio terrazzo al piano terzo, confinante con un edificio limitrofo e corpo scala, con la via Sapienza, con via Vittorio Veneto, e con la via Trento (il piano secondo) e con appartamento complanare di proprietà di Caruso Vincenzo (il piano terzo).* ***Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montelepre al foglio MU, particelle n.1134 sub. 4 e n. 1148 sub. 8 graffate, via Vittorio Veneto n.22, p.2-3, categ. A/3, classe 1, vani 9,5 superficie mq 191, R.C. euro 461,20.***

in danno della Sig.ra [redacted]

- quota di 1/1 in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in Comune di Montelepre (Pa) Via Vittorio Veneto, civ. 24 Piano T, in Catasto al foglio MU particella 1134 sub 3 cat. C/2, classe 3, 42 m^2, superficie catastale Totale 49 m^2, rendita Euro 770,04 con tutti i frutti, accessori;
- quota di 1/1 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montelepre (Palermo) Via Vittorio Veneto, civ. 22 Piano 2° e 3°, al foglio di mappa MU, particelle graffate 1134 subalterno 4 e 1148 subalterno 8, categoria A/3, classe 1, vani 9, superficie catastale Totale 191 escluse aree scoperte 179 m^2, rendita Euro 436,92.
Trattasi di casa di civile abitazione con caratteristiche di appartamento nel Comune di Montelepre (Pa).

Lotto 1) Gli identificativi catastali risultano individuati e corrispondono al luogo, sebbene la categoria catastale riportata dalla visura storica per il lotto 1 al P.T. sia in origine la C/1, successivamente nella variazione richiesta al catasto in data 29/12/2006 passata a C/2 come riportato nei documenti allegati; al piano terra in confronto alla planimetria catastale vi sono differenze rispetto alla situazione attuale, per alcune modifiche riguardanti le aperture; mentre per l'abitazione al piano 3° sul terrazzo si nota una scala in metallo che porta al tetto dell'edificio e non risulta in planimetria (v.all. C- documentazione catastale e cfr. planimetria sopralluogo).

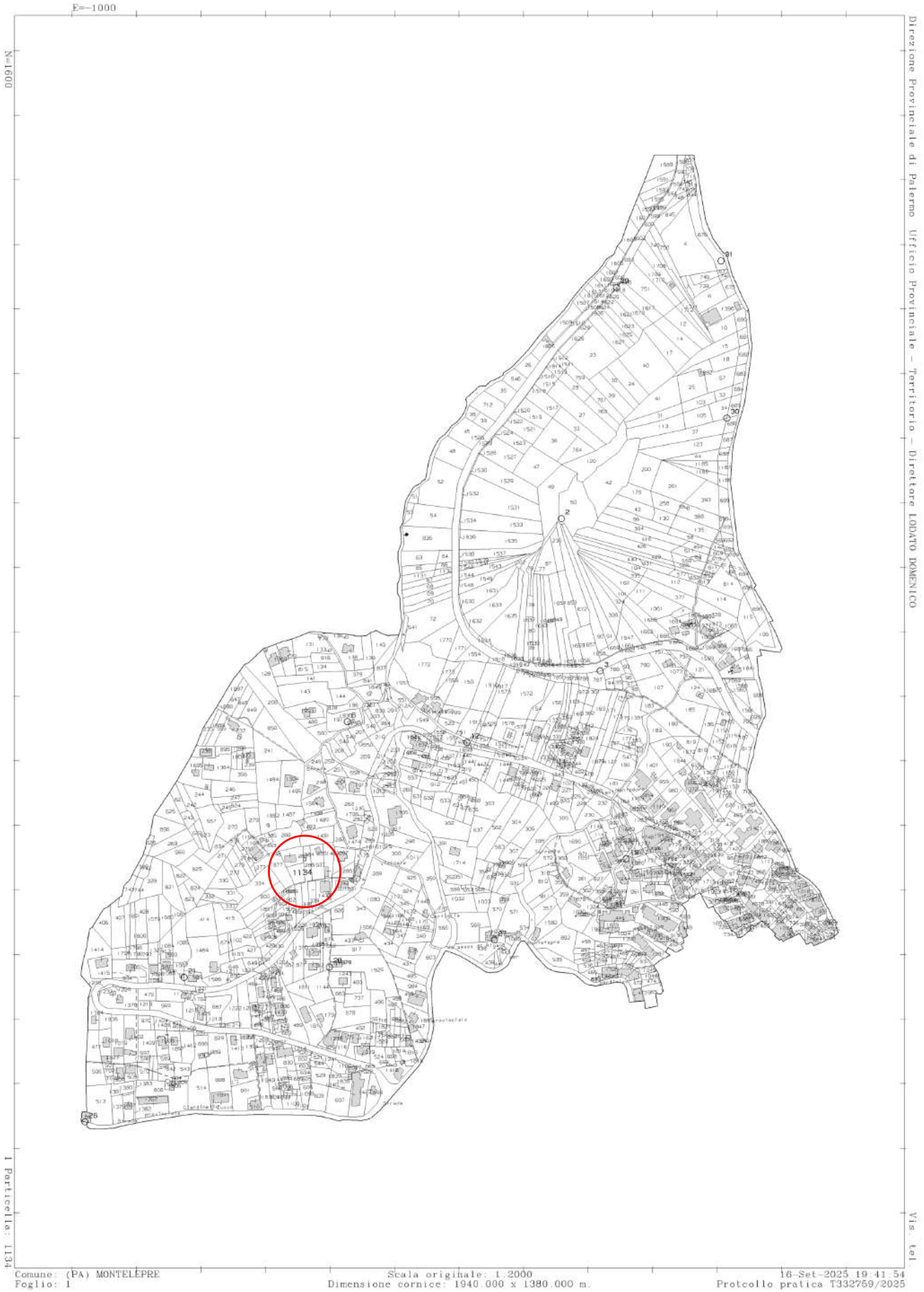
La procedura tratta di due beni: il primo un locale al P.T con saracinesca, il secondo un'unica abitazione che si sviluppa su due distinti livelli (2°-3° P). Entrambi non sono attualmente utilizzati. Lo scrivente ha fornito due moduli di verifica della documentazione.

Lotto 1: Immobile sito in Via Vittorio Veneto, Comune di Montelepre (Pa) Via Vittorio Veneto, civ. 24 Piano T, in Catasto al foglio MU particella 1134 sub 3 cat. C/2 (riportata dai documenti) effettiva dalle visure storiche C/1;

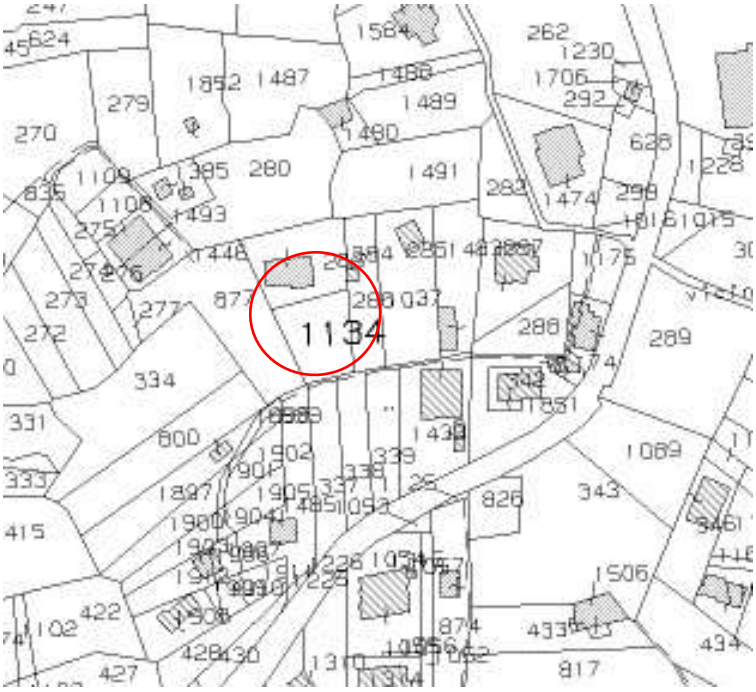
Lotto 2: Immobile sito in Comune di Montelepre (Pa) Via Vittorio Veneto, civ. 22 Piano 2°-3°, al foglio di mappa MU, particelle graffate 1134 subalterno 4 e 1148 subalterno 8, cat. A/3;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1



Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1





Particolare estratto di mappa e (Foto aerea Google Maps 22/08/2025);

2. ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

LOTTO 1

Il primo immobile concerne un ***Locale tipo magazzino box*** *sito nel Comune di Montelepre, nella via Vittorio Veneto n.24, ubicato al piano terra, composto da un unico ampio vano della consistenza catastale di metri quadrati quarantadue (mq 42), confinante con edificio limitrofo, con ingresso del condominio civ.22, con detta via Vittorio Veneto, e con la via Trento. Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montelepre* ***al foglio MU, particella n.1134 sub.3, Via Vittorio Veneto n.24, p.T, categ. C/2, classe 3, consistenza mq 42****, superficie mq 49, R.C. euro* 770,04.

In catasto, la categoria **C2 identifica immobili destinati a magazzini e locali di deposito**, come cantine, soffitte, fienili e spazi per la conservazione di merci o prodotti, siano essi per uso privato o commerciale; **mentre nella categoria C/1 classe 3, della quale il lotto in realtà fa parte,** (v. visura del 02.10.2025) **troviamo negozi e botteghe, piccole attività commerciali e artigianali dove è possibile effettuare attività di vendita.**

L'immobile si trova in via Vittorio Veneto al civ. n. 24 al piano Terra nel Comune di Montelepre in zona centrale e dista dal centro di Palermo circa 27 Km. Si raggiunge percorrendo la SP1 oppure 33,5 Km dall'autostrada E90 in dir. Trapani, ed è costituito da un unico vano che prospetta sulla via Vittorio Veneto al civ. n24, su questo fronte è dotato di un'apertura con saracinesca metallica, mentre sul lato di via Trento è stata realizzata dopo il 2007- visto che non è menzionata nella documentazione – una porta con due finestre ai lati in alto. L'immobile non è autonomo dal punto di vista idrico come, l'acqua proviene per caduta dall'appartamento del secondo piano, mediante le cisterne posizionate sul piano del lastrico solare.

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

LOTTO 2

Il secondo lotto riguarda un ***appartamento ad uso civile abitazione***, sito nello stesso Comune e nella stessa via Vittorio Veneto n.22 secondo quanto riportato dagli atti è *costituito da 9,5 (nove virgola cinque) vani catastali distribuiti fra piano secondo e terzo, e composto al secondo piano da doppio ingresso, salone pari a due vani, due vani, cucina abitabile, w.c. bagno, ripostiglio e disimpegno al piano secondo, e da disimpegno, cucina-soggiorno, piccolo w.c.. Gli altri vani, di cui uno ampio, ed un grande terrazzo si trovano al piano terzo, confinante con un edificio limitrofo e corpo scala, con la via Sapienza, con detta via Vittorio Veneto, e con la via Trento (il piano secondo) e con appartamento complanare di proprietà di Caruso Vincenzo (il piano terzo). Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montelepre al foglio MU, particelle n.1134 sub. 4 e n. 1148 sub. 8 graffate, via Vittorio Veneto n.22, p.2-3, categ.A/3.*

Al comune di Montelepre si arriva dalla SP 40 da Palermo dopo 27 Km oppure dall'autostrada dir. PA-TP dall'omonima uscita dopo 33 Km. Il paese è dotato delle principali urbanizzazioni di tipo primario e secondario e la stazione dei bus per Palermo dista dall'ubicazione dei lotti circa un minuto a piedi.
La via Vittorio Veneto attraversa il centro del paese ed è interessata per buona parte, dalla presenza di edilizia abitativa dalle caratteristiche simili; edifici residenziali dalla tipologia a palazzetto di altezze variabili da due a tre piani fuori terra, realizzati tra gli anni '60 e '70 anche su precedenti palazzine già esistenti, e il tipo di immobile oggetto dei due lotti rientra in questa tipologia di edifici.[1]

L'immobile a cui appartengono i due lotti è esposto a sud/ovest ed è costituito da quattro elevazioni fuori terra, l'ultima delle quali rappresenta il terrazzo di copertura. A quest'ultima si accede esclusivamente per mezzo di una scala in ferro esterna, posizionata sulla terrazza del terzo piano, che attualmente risulta parte dell'abitazione del secondo anche se l'accesso avviene esclusivamente dal terzo.
Al fabbricato sito in Via Vittorio Veneto 22, si accede attraverso un portoncino in legno. La struttura del manufatto è realizzata in calcestruzzo armato con solai in pignatte di cotto, materiale tradizionale con orditure in travetti prefabbricati; questi ultimi sono visibili per le condizioni di deterioramento all'interno del 2° e 3° piano. Ad ogni piano, vi sono dei balconi che hanno la stessa profondità, ma con lunghezze variabili sui tre affacci. I parapetti sono costituiti da elementi in bacchette di ferro saldate con intervalli di muratura in calcestruzzo armato che attualmente, per mancanza di manutenzione e per ragioni di sicurezza, sono stati ricoperti da reti porta intonaco. L'immobile esternamente è intonacato e a parte le evidenti condizioni di degrado dei balconi, se si escludono questi interventi manutentivi, nel complesso non presenta evidenti danni.

L'interno dell'abitazione necessita di un intervento manutentivo per molti vani, sia per via delle pignatte aperte sugli intradossi del tetto, che ne hanno determinato in diverse zone la caduta dell'intonaco con calcinacci, sia per gli infissi deteriorati, che hanno consentito ai piccioni di entrare nell'abitazione nidificando soprattutto nel bagno con le conseguenze del deterioramento dovuto al guano.

[1] Il manufatto dalla tipologia a 'palazzina', come dichiarato nell'atto di donazione del Notaio Francesco Allotta, Rep.29637 rac.n.4444 del 03.04.2012 rientra tra questi, in quanto in parte esisteva antecedentemente al 1° gennaio 1967.

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

Il pavimento è in mattoni di segato di marmo, mentre i balconi come i rivestimenti dei bagni, sono pavimentati con mattonelle in ceramica. I muri interni tranne alcune zone del soggiorno rivestite con una carta da parati tipo tessile, sono intonacati e tinteggiati, e anche questi come quasi tutte le parti interne, andranno ripresi. Gli infissi e le porte, comprese quelle d'ingresso, sono di tipo economico a battente in legno e dovranno essere sostituite.

L'appartamento necessita di svariati interventi manutentivi, che verranno esposti nel dettaglio più avanti in questa relazione. Per ciò che riguarda gli impianti: quello elettrico è sprovvisto di certificazione ex L.46/90, mentre per l'asservimento idrico, questo avviene mediante allaccio alla rete idrica con tubazioni sottotraccia e successivo approvigionamento in cisterne sul piano del tetto del terzo piano; per queste ultime, così come per le tubazioni del bagno al secondo piano, si deve ipotizzare la dismissione. Nel caso delle cisterne per la demolizione del volume risultato abusivo, come vedremo più avanti. Nel bagno del secondo piano invece, per ragioni di mancato utilizzo e vetustà. Lo scarico di acque nere, infine, è collegato alla fognatura dinamica comunale.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e presenta una luce libera (altezza) pari a m 3,20 al piano 2°, mentre al 3° piano l'altezza è di m 3,00. L'appartamento non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che dovrà essere redatto e i cui costi anche per questo aspetto andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

Le tracce di umidità visibili al piano 2° e 3° in alcuni ambienti e nelle camere da letto, derivano da infiltrazioni presenti sulla terrazza del 3° piano provocate dalle occlusioni dei chiusini di scarico del terrazzo, che in assenza di pulizia e manutenzione hanno prodotto il ristagno di acqua con i conseguenti fenomeni umidità e muffe determinando le fessurazioni al piano sottostante con rigonfiamento dei ferri d'armatura dei travetti del solaio, fino al distacco dell'intonaco e la rottura delle pignatte; anche per queste parti i costi per il ripristino sono stati detratti dal valore dell'immobile stesso.

LOTTO 1

L'immobile utilizzato come Box (C/2 nella documentazione) al piano Terra, **in realtà dalla visura appartiene alla categoria catastale C/1.** Questo è quanto si evince dalla documentazione di visura storica la cui classificazione appartiene alla categoria **«Negozi e botteghe»**, che include gli immobili destinati all'esercizio di attività commerciali e di vendita al pubblico, come negozi, bar, ristoranti, trattorie, attività artigianali e laboratori per la vendita al dettaglio o servizi come barbieri e parrucchieri; gli immobili in C1 devono avere accesso diretto dalla strada o da spazi comuni e la loro funzione è prettamente commerciale, a differenza delle abitazioni. La superficie utile interna è pari a **40,85 mq,** calcolata al netto dei muri perimetrali ed è stata riportata nella tabella riportata di seguito:

Destinazione **Box (C/1) Piano Terra**	Parametro **Sup. Lorda**	Superficie **Utile**	Coefficiente	**Sup. Commerciale**
Unico vano	45,58 mq	40,85 mq	1	40,85 mq
Totali Superfici (C/1)	45,58 mq	**40,85 mq**		**40,85 mq**

La superficie lorda dell'immobile (C/2) **45,58 mq;**

La superficie utile del p.T. (calpestabile) **40,85 mq**

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti alle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98 che riportano i criteri di computo:

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni al 100% e perimetrali al 50%;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine posti auto coperti o scoperti, box).

Superficie commerciale

Dati metrici e parametrici

Superficie utile C/1	**40,85 mq**
La Superficie commerciale del locale a box (C/1)	**40,85 mq**

LOTTO 2

Se l'immobile al terzo piano come abitazione fosse stato regolarizzato urbanisticamente negli anni la superficie lorda allo stato attuale (A/3) sarebbe stata 219,89 mq e avrebbe avuto una superficie utile interna pari a **216,32 mq,** calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni di divisione. Le superfici sono state comunque riportate nella seguente tabella:

Destinazione Abitazione (A/3) Piano secondo/terzo **Ipotesi di Regolarità Urbanistico/edilizia** Vedi foto	Parametro **Sup. Lorda**	Superficie **Utile**	Coefficiente	**Sup. Commerciale**
PIANO 2° Salone, pranzo, disimpegno, cucina, wc, ripostiglio, letto	117,53 mq	114,17 mq	1,00	117,53 mq
Balconi- piano 2°	20,56mq	20,56 mq	0,25	5,14 mq
TOTALE SUPERFICIE 2° PIANO	**138,09 mq**	**134,73 mq**		**122,67 mq**
PIANO 3° ingresso, stanza, soggiorno cucina, wc (non sanata)	34,61 mq	34,40 mq	1,00	34,61 mq
Terrazzo esistente- piano 3°	47,19 mq	47,19 mq	0,25	11,80 mq
Totale superfici Balconi e terrazzo	67,75 mq	67,75 mq	0,25	16,93 mq
Totale Superficie 3° piano (non regolarizzata)	**81,8 mq**	**81,59 mq**		**46,2 mq**
Totale superficie 3° piano (solo terrazza)	**81,8**	**81,8**	0,25	**20,45**
TOTALE SUPERFICIE 2°p + 3°p (A/3)	**219,89 mq**	**216,32 mq**		**168,87 mq**

Anche per il calcolo della superficie commerciale del LOTTO 2, ci si è riferiti alle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98 che riportano i criteri di computo:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni al 100% e perimetrali al 50%;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine posti auto coperti o scoperti, box).

La precedente tabella è stata inserita per completezza delle operazioni di rilievo svolte nella prima fase di Stima, tuttavia, dopo aver ricevuto la comunicazione ufficiale del Comune di Montelepre **non è stato possibile attenersi alle superfici rilevate in quanto non più attendibili in termini di regolarità urbanistica**:

Il Certificato di destinazione Urbanistica dell'Ufficio tecnico del Comune di Montelepre Prot.n.15902 del 04/12/2025, attesta che: ***"per gli immobili in oggetto agli atti del Comune da una ricerca nell'Archivio non si sono***

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

riscontrati atti e domande di Condono Edilizio, di sanatoria e/o frazionamenti successivi al 23/12/1972."; motivo che ha di fatto escluso il terzo piano come superficie abitativa privandola di valore commerciale e riportandola ad uso di terrazza esclusivamente condominiale.

La tabella definitiva per il calcolo della stima, riformulata, sugli esiti della mancata regolarità urbanistica, mostra la superficie abitativa del terzo piano come area corrispondente al volume da demolire.

Destinazione Abitazione (A/3) Piano secondo/terzo	Parametro Sup. Lorda	Superficie Utile	Coefficiente	Sup. Commerciale
PIANO 2° Salone, pranzo, disimpegno, cucina, wc, ripostiglio, letto	117,53 mq	114,17 mq	1,00	117,53 mq
Balconi- piano 2°	20,56mq	20,56 mq	0,25	5,14 mq
TOTALE SUPERFICIE 2° PIANO	138,09 mq	134,73 mq		122,67 mq
PIANO 3° ingresso, stanza, soggiorno cucina, wc (non sanata e perciò considerata terrazzo condominiale)	Sup. Lorda 34,61 mq	Superficie Utile 34,40 mq	Coefficiente 0,25	Sup. Commerciale 8,6 mq
Piano 3° Demolizione della superficie non regolarizzata	34,61 mq	34,61 mq		0 mq
Terrazzo esistente- piano 3° non ad uso privato	47,19 mq	47,19 mq		0 mq
Totale superficie 3° piano terrazza Non rilevante ai fini commerciali in quanto superficie condominiale	81,8 mq	81,8 mq		0 mq Non commerciale Sup. condominiale
Totale superficie 2° p. (+balconi solo 2° Piano)	138,09 mq	134,73 mq		122,67 mq
TOTALE SUPERFICIE 2°p (escluso il 3° piano)	138,09 mq	134,73 mq		122,67 mq

Superficie commerciale

Dati metrici e parametrici **Superficie utile A/3 (solo 2° piano)**	**134,73 mq**
Superfici balcone e terrazzo (al netto delle incidenze)	20,56 mq
La Superficie commerciale dell'abitazione (A/3)	**122,67 mq**
Totale della Superficie commerciale	**122,67 mq**



Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

Lotto 1 - piano terra



Angolo con la saracinesca civ. n.24



Vista dell'interno dall'ingresso al civ. n.24 l'apertura su via Trento;



Vista dell'interno;



Vista dall'interno verso via Vittorio Veneto con il portoncino sulla via Trento e una delle due finestre;

Non è possibile visualizzare questa immagine.



Il recipiente per la riserva d'acqua;

La fessurazione di un pilastro;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

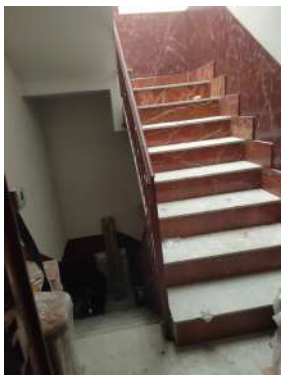
Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

Lotto 2 - piano secondo e terzo





L'Ingresso al civ. n.22 angolo via Sapienza – portoncino vista sul prospetto della via Vittorio Veneto – interni;




L'Ingresso al civ.22;





L'ingresso al piano 2° con lo stato di una parte del tetto del soggiorno; Il bagno ricoperto dal guano dei piccioni;

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1



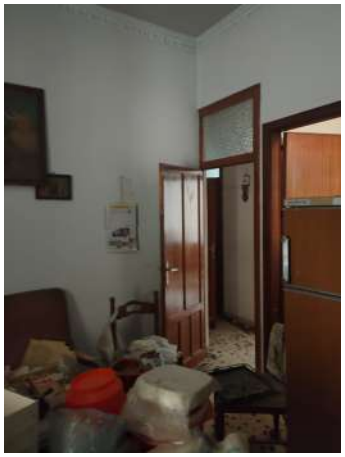
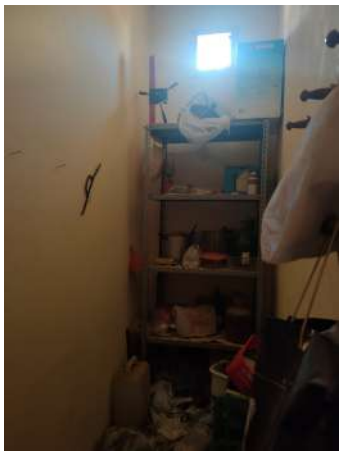


L'Interno salone verso la via Vittorio Veneto e particolare delle condizioni del tetto e di una soglia dell'infisso;





Salone con la libreria arredo dal disimpegno e balcone sulla via Vittorio Veneto;

Balcone sulla via Trento, cucina e vano ripostiglio;

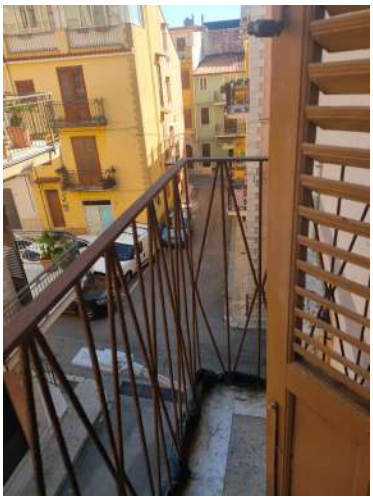
Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1




Disimpegno, secondo ingresso e vista soggiorno/pranzo;





Stanza da letto e vista dal balcone lato via Sapienza;

Non è possibile visualizzare questa immagine.



Particolare di una soglia dell'infisso sulla via Sapienza e dell'arredo fisso/libreria tra il disimpegno dell'ingresso principale e il salone;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1



Piano 3°- Lucernaio scala, pianerottolo di arrivo al 3° piano e scala;




Stanza a destra dell'ingresso;




Ingresso stanza a sinistra: soggiorno cucina e piccolo wc;

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1




Terrazzo del terzo piano e tetto di questo volume dell'edificio con i recipienti per l'acqua e il torrino lucernaio del vano scala;



Vista del terrazzo dal tetto del volume del terzo piano (abusivo) verso la via Vittorio Veneto;




Lucernaio e vista dalla copertura;

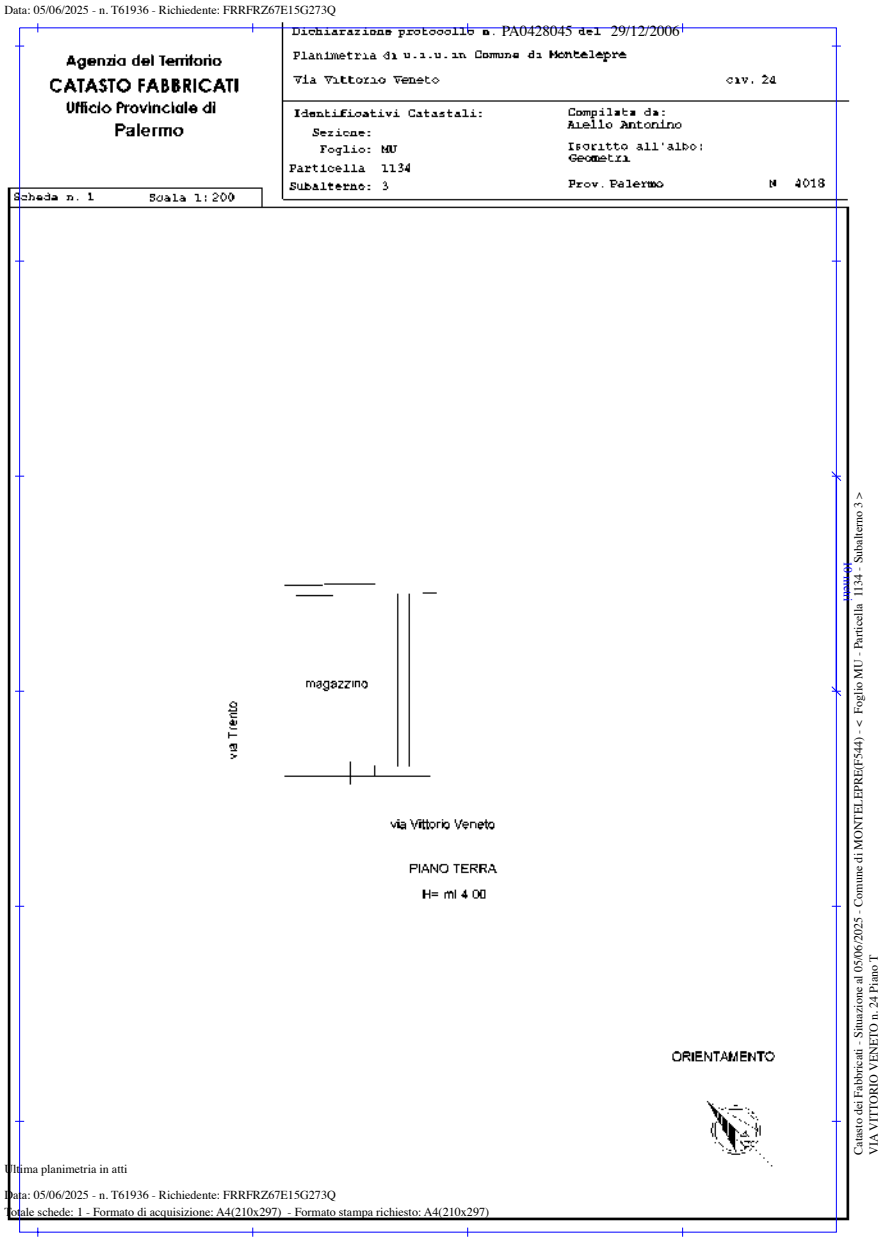
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Cfr. All. C Documentazione catastale visura storica T49887 del 02/10/2025 estratto di mappa, planimetria catastale corrispondente (vedi allegati);

Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di Classamento					
Fg	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
MU	1134	3	**C/1**	3	42 m^2	49 m^2	Euro 770,04	T

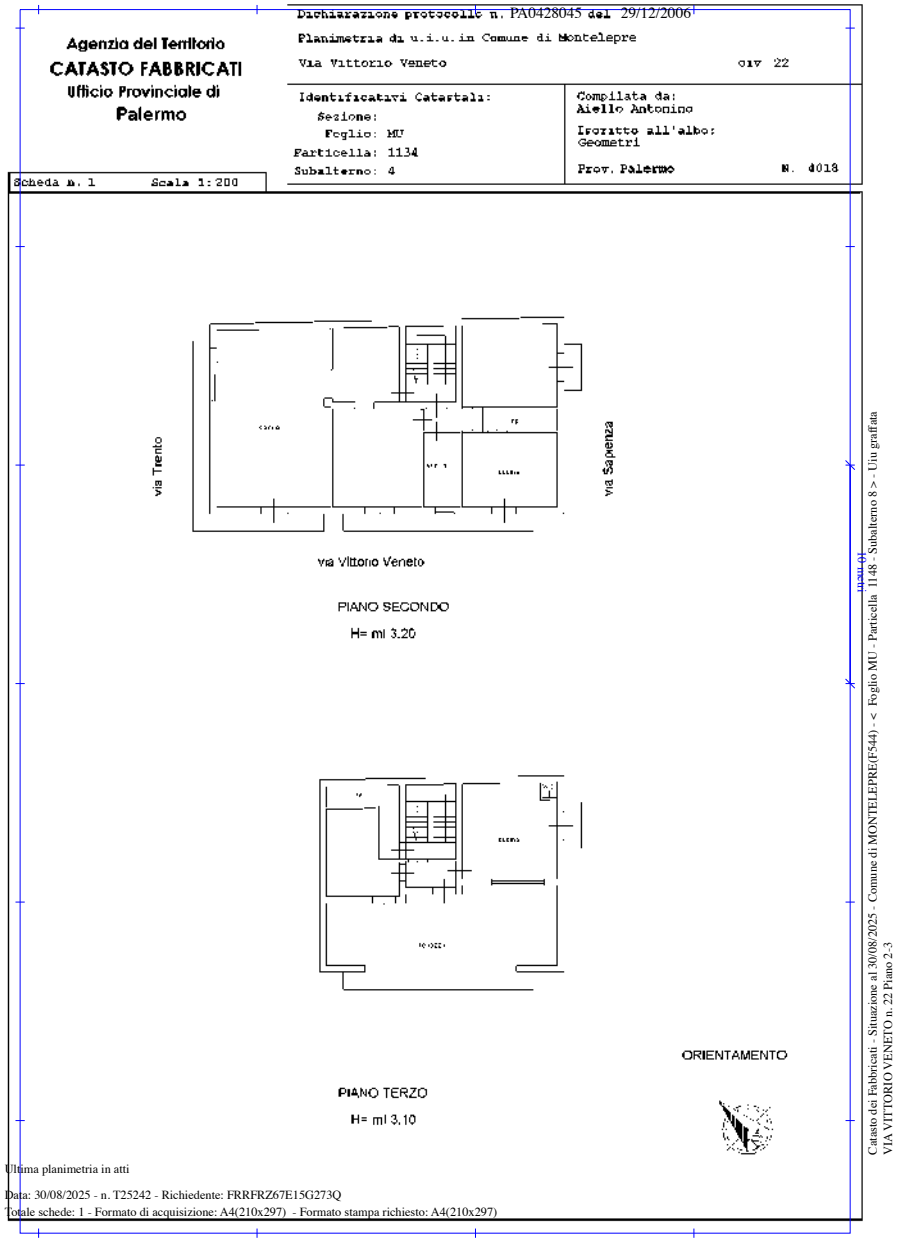
Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1



Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di Classamento					
Fg	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
MU	1134 1148	4 8	A/3	1	9,0 vani	Totale 191 m^2 Totale escluse aree scoperte 179 m^2	Euro 436,92	2° 3°

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1



Periodo: dal 20.08.1968 fino al 09.06.2000, l'immobile Foglio MU Particella 1134 Sub 3 catastalmente risulta intestato a [redacted] (deceduto il 14/12/1999) certificato di denunciata successione, presentato all'Uff. del Registro, sede Palermo, in data 9 giugno 2000, rep. n.14/4987, trascritto a Palermo il 31 gennaio 2007 formalità 8277 R.G. e 5204 R.P. – *trascritta accettazione tacita di eredità in data 8 febbraio 2007 formalità 10461 R.G. e 6607, in virtù dell'atto ricevuto dal notaio Messana Maria Angela, sede Palermo, in data 6 febbraio 2007, rep. 8088/3227*;

Periodo: dal 09.06.2000 fino al 10.04.2012, l'immobile Foglio MU Particella 1134 Sub 3 catastalmente risulta intestato [redacted] Diritto di:

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di Variazione del 29/12/2006 Pratica n.PA0428045 in atti dal 29/12/2006 DIV, FUS, VSI, VDE DA A/4 a C/2(n.24910.1/2006)

Periodo: dal 10.04.2012 ad oggi, l'immobile Foglio MU Particella 1134 Sub 3 catastalmente risulta intestato a [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, dati derivanti dall'Atto del 03/04/2012 Pubblico Ufficiale Allotta Francesco Sede Partinico (PA) Repertorio n.29637 - Donazione accettata Nota presentata con Mod. Unico n.14714.1/2012 Reparto PI di Palermo in atti dal 10/04/2012.

LOTTO 1

Esatta rispondenza formale

Magazzino Box, piano terra: (C/1 - Negozi e botteghe) Quanto riscontrato e rilevato dal sopralluogo del 18/07/2025 è conforme come dimensioni alla planimetria catastale richiesta dallo scrivente in data 05.06.2025 n. T61936, ad eccezione dell'apertura di una porta verso l'esterno sul lato di via Trento, e due finestre sullo stesso lato, simmetriche alla stessa porta, che non risultano riportate in questo documento grafico.

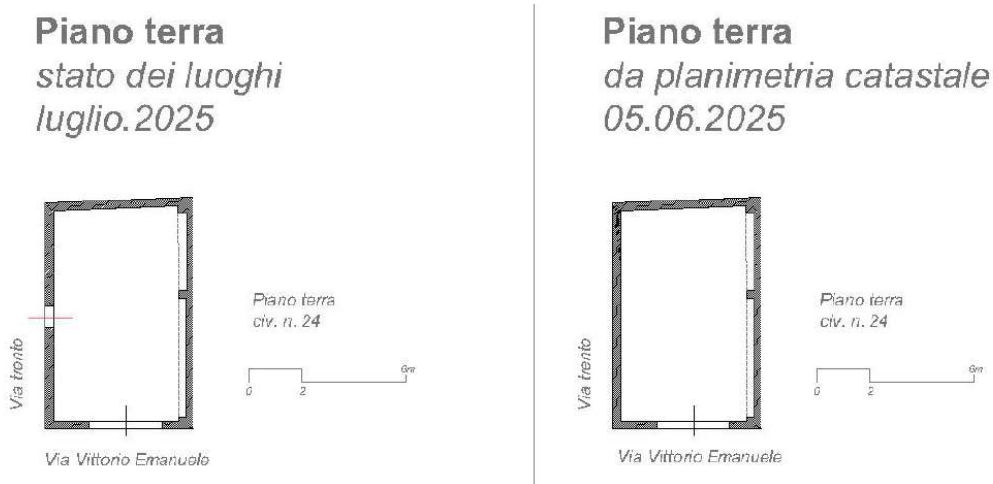
Variazioni

I dati catastali del Lotto 1, hanno subito una variazione il 29/12/2006 nella quale l'immobile è passato da A/4 (abitazione popolare) a C/2 a seguito di una divisione dell'immobile con il secondo piano (Pratica n.PA04228045) secondo quanto verificato dalle visure e da quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella notifica di trascrizione e nell'atto di provenienza (con riferimento a foglio, particella e subalterno) la categoria C/2 non è stata accettata e l'immobile è classificato come C/1; inoltre la planimetria al piano Terra (T), non è stata aggiornata sullo stato delle aperture sulla via Trento.

Difformità:

Lotto 1: categoria C/1 e non C/2; nessuna regolarità sul frazionamento e sulle aperture in via Trento;

Lotto 1- Planimetrie: confronto con lo stato attuale (sx) e il documento catastale



Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

L'eliminazione del portoncino esterno al piano T sulla via Trento e il nuovo allaccio per il punto acqua con il collegamento al pozzetto fognario, quantificati e descritti al punto (11) rientrano nei costi per l'eliminazione delle difformità, da detrarre al valore di stima; allo stesso modo, vanno detratti i costi per il ripristino manutentivo delle strutture.

LOTTO 2

Esatta rispondenza formale

Abitazione di tipo economico: (A/3 – abitazione di tipo economico) Quanto riscontrato e rilevato dal sopralluogo del 18/07/2025 è conforme come dimensioni alla planimetria catastale richiesta dallo scrivente in data 05.06.2025, (n. T61936)

Abitazione, piano 2° e 3°: (A/3- Abitazioni di tipo economico) Quanto riscontrato e rilevato durante i due sopralluoghi del 27/05/2025 e del 18/07/2025 è stato riscontrato nelle planimetrie catastali.

Variazioni

Anche i dati catastali del Lotto 2, hanno subito una variazione il 29/12/2006 nella quale l'immobile è passato da A/4 (abitazione popolare) a C/2 a seguito di una divisione dell'immobile con il secondo piano (Pratica n.PA04228045) secondo quanto verificato dalle visure e da quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella notifica di trascrizione e nell'atto di provenienza (con riferimento a foglio, particella e subalterno) la categoria C/2 non è stata accettata e l'immobile è classificato come C/1; inoltre la planimetria al piano Terra (T), non è stata aggiornata sullo stato delle aperture sulla via Trento.

Difformità:

Lotto 2: Per la parte di abitazione realizzata al terzo piano non è stato riscontrato alcun provvedimento concessorio, dal Settore IV Urbanistica Edilizia e SUAP del Comune di Montelepre, così come attestato con Prot.n.0015902/2025 del 14/12/2025 relativamente alla non sussistenza, presso l'Archivio Comunale di domande di Condono Edilizio, di sanatoria e/o frazionamenti relativi agli immobili e successive alla data del 23/12/1972. Ad eccezione della sola terrazza che appare visibile nei disegni di prospetto e nella sezione della domanda per il Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili prot. n.7436 del 23/12/1972 a nome dei due richiedenti, (v. allegati) non è stata riscontrata alcuna documentazione integrativa per la realizzazione del volume edilizio del terzo piano.

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

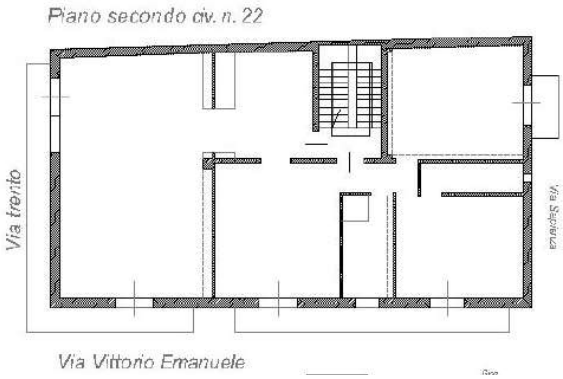
Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

LOTTO 2- <u>Planimetrie: confronto con lo stato attuale (sx) e il documento catastale</u>

Piano secondo e terzo
stato dei luoghi
giugno.2025



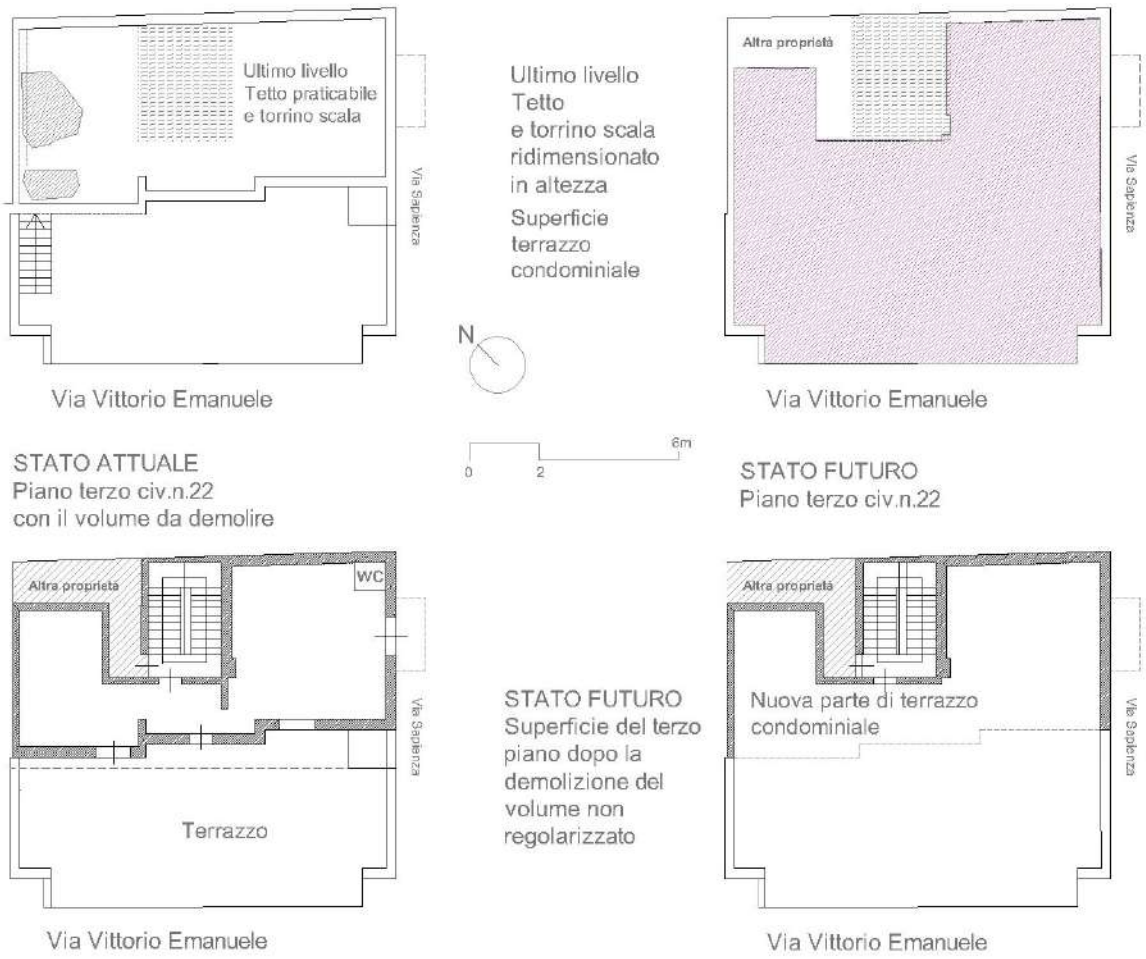
Piano secondo e terzo
da planimetria catastale
30.08.2025







Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1



A sinistra il terzo piano con il volume non regolarizzato (abusivo);

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

LOTTO 1:

L'unità immobiliare di tipo civile sita a Montelepre (Pa) in via Vittorio Veneto n. 24 con saracinesca attualmente utilizzata come magazzino Box rientra nella categoria C/1- (Negozi e botteghe) ed è disposta su un unico livello al piano terra. In Catasto al Foglio MU particella 1134 sub.3, ha una superficie lorda di circa 45.58 m^2. All'unità si accede dalla via Vittorio Veneto 24, attraverso un'apertura a saracinesca o dalla via Trento, mediante una porta a battente in ferro; quest'ultima apertura non è stata autorizzata.

Lo stato dei luoghi descritto, ad eccezione della variazione per l'apertura sulla via Trento con le due finestre sulla stessa via, risulta conforme.

L'immobile pignorato non risulta tuttavia dotato di:

- Conformità e regolarizzazione del frazionamento dal 2° piano;
- allaccio rete idrica e chiusino di smaltimento acque;
- "A.P.E." attestato di certificazione energetica (D.lgs. 192/059);
- Certificazione ex L.46/90 di conformità dell'impianto elettrico.

PREZZO BASE D'ASTA: € 11.506,54

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

LOTTO 2:

L'unità immobiliare di tipo appartamento ad uso economico (A/3) sita a Montelepre (Pa) in via Vittorio Veneto n. 24, relativamente ai mancati riscontri autorizzativi urbanistici, risulta conforme solo per il secondo piano; pur essendo stata proposta in esecuzione su due livelli piano 2°- 3° In Catasto al Foglio MU particella n.1134 sub. 4 e n. 1148 sub. 8 graffate, via Vittorio Veneto n.22, p.2°-3°, categ. A/3, classe 1, vani 9,5, superficie mq 191, R.C. euro 461,20 sub.3.

Attualmente l'immobile destinato ad appartamento avrebbe una superficie di 216,32 m^2. All'unità si accede dalla via Vittorio Veneto 22 attraverso un portoncino d'ingresso.

Proprio per la mancanza di conformità urbanistica e sebbene lo stato dei luoghi descritto, risulti conforme alla planimetria catastale, l'immobile pignorato non risulta dotato di:

- Regolarità edilizia e conformità urbanistica per l'intero terzo piano (da demolire ad eccezione del torrino lucernaio scala);
- "A.P.E." attestato di certificazione energetica (D.lgs. 192/059);
- Certificazione ex L.46/90 di conformità dell'impianto elettrico.

PREZZO BASE D'ASTA: € 7.675,602

5. PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO CFR.- COPIE ATTO DI PROVENIENZA- ALL.D DOCUMENTAZIONE CATASTALE E VISURA STORICA – ALL.C

La provenienza dell'immobile:

- I diritti pari ad 1/1 di proprietà alla sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva di pignoramento sono pervenuti alla Sig.ra [redacted], dal Signor [redacted] per atto di donazione ricevuto dal notaio Allotta Francesco, sede Partinico (PA) in data 3 aprile 2012, repertorio n. 29637/4444 trascritto a Palermo il 10 aprile 2012 formalità 18070 R.G. e 14714 R.P., A margine della stessa trascrizione risulta trascritto annotamento di *INEFFICACIA TOTALE*, formalità 49001 R.G. e 5341 R.P. del 11 dicembre 2018. In virtù della sentenza emessa dal Tribunale di Palermo in data 23 novembre 2018, repertorio 5150/2018 – col quale si dichiara inefficace ai sensi dell'art.2901 *c.c.* e per l'effetto revoca nei confronti della Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A., l'atto di donazione sopracitato.

- i diritti pari ad 1/1 di proprietà al signor [redacted], sopra meglio generalizzato, sono pervenuti dal signor [redacted] (deceduto il 14/12/1999) certificato di denunciata successione, presentato all'Uff. del Registro, sede Palermo, in data 9 giugno 2000, rep. n.14/4987, trascritto a Palermo il 31 gennaio 2007 formalità 8277 R.G. e 5204 R.P. – *trascritta accettazione tacita di eredità in data 8 febbraio 2007 formalità 10461 R.G. e 6607, in virtù dell'atto ricevuto dal notaio Messana Maria Angela, sede Palermo, in data 6 febbraio 2007, rep. 8088/3227*;

- i diritti pari ad 1/1 di proprietà al signor [redacted], sopra meglio generalizzato, sono pervenuti con atto notarile pubblico di divisione, ricevuto dal notaio Orlando, sede Cinisi (Pa) in data 20 agosto 1968, repertorio n.65170 trascritto a Palermo il 17 settembre 1968 formalità 29139 R.G. e 23996 R.P..

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

6. VERIFICA E REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO EDILIZIO

Gli immobili facenti parte delle particelle 1134 e 1148 ricadono in zona "A1 Centro Storico" così come evidenziato dal citato dallo studio del Centro Storico art.3 L.R. 13/2015 approvato con Delibera di Consiglio n.66 del 19/11/2018 sono classificati come **"edilizia di base non qualificata"** con vincolo Sismico.

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato allo scrivente in data 04/12/2025 dal Settore IV-Urbanistica Edilizia e SUAP con Prot. n.0015902/2025, l'Ufficio tecnico del Comune di Montelepre attesta che :per le zone "A1" *si intendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico artistico o ambientale di particolare pregio […] e che queste zone in attesa della formazione e approvazione dei piani di Recupero sono soggette ad interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro di conservazione tipologica e di ristrutturazione urbanistica. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

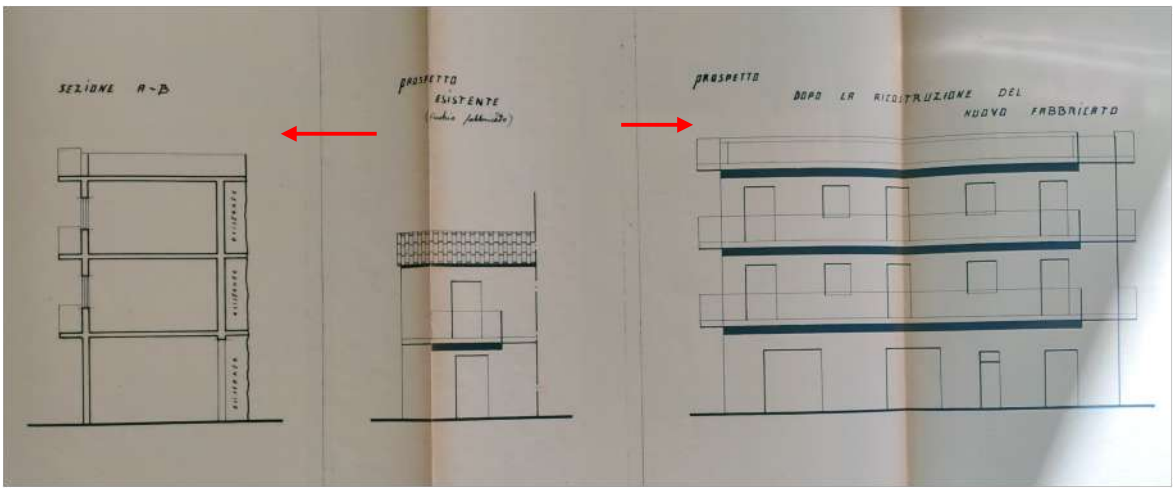
Lo stesso Ufficio nel medesimo documento, attesta che per gli immobili in oggetto, agli atti di questo Comune (Montelepre) risultano rilasciate:

- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori Edili prot.n.4890 del 18/07/1968 pratica n.39;

- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori Edili prot.n. 7436 del 23/12/1972;

- Che da una ricerca nell'Archivio Comunale non si riscontrano domande di Condono Edilizio, di sanatoria e/o frazionamenti successive al 23/12/1972.

Premesso che, una prima pratica di costruzione edile è presente presso l'archivio dell'Uff. tecnico del Comune di Montelepre, al **n.39 prot. n.4890 a nome di** [redacted] e che la domanda riporta la **richiesta di autorizzare la demolizione di un piccolo immobile di due piani fuori terra, già esistente** (in planimetria corrispondente al lotto 1), per l'esecuzione dei lavori di un fabbricato in muratura portante "*con conci di tufo del tipo forte e strutture dei solai in elementi prefabbricati*, per realizzare una casa di civile abitazione in via Vittorio veneto al n.22 secondo il progetto (v. allegato); il documento datato 30 luglio 1968 *secondo quanto riportato in data 14.08.1968 dall'Uff. Tecnico Comunale e Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del 17.08.1968 "* riporta il Nulla Osta del Sindaco per l'esecuzione dei lavori (v. allegati).



Stralcio dell'elaborato del fabbricato.
Da sx: la sezione con il terzo piano mancante indicato dalla freccia; al centro il fabbricato esistente, (citato dall'atto notarile del 2012 come ante 1967) oggetto dell'ampliamento; infine a destra il disegno del prospetto con il terzo piano indicato dalla freccia.

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

Un secondo progetto a firma del Geom. Giovanni Provenzano, presso lo stesso Ufficio, è stato presentato successivamente in data **23.12.1972** dalla stessa Ditta [redacted] **con il n.66 prot.7436**, per il medesimo fabbricato identificato al n.20 come "*Progetto per la ricostruzione di una casa di civile abitazione sita in Montelepre in Via Vittorio Veneto n.24 di Proprietà dei Signori* [redacted]", anch'esso dotato di nulla osta con data 27.12.1972, aveva acquisito stavolta il parere favorevole della Commissione edilizia in data 27.12.1972 e in pari data- si legge- il Riferimento del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario con il preventivo N.O. del genio civile di Palermo per i relativi calcoli statici delle strutture, che in questo progetto propongono a differenza del precedente, *" il riattamento e la sostituzione dei solai in legno con solette prefabbricate"*. [2]

<u>In entrambe le domande di autorizzazione all'esecuzione dei lavori, nei disegni di progetto non è rappresentato alcun volume di terzo piano, ma soltanto un parapetto per la terrazza di copertura.</u>

Lotto 1 e Lotto 2

Conformità Urbanistico edilizia

Il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Montelepre Città metropolitana di Palermo, Settore IV- Urbanistica Edilizia e SUAP prot.159025 del 04.12.2025 relativo all'area nella quale ricade l'immobile, Prot. n.15902 del 04/12/2025 (v.cfr. allegati) attesta che l'immobile ricade nelle seguenti zone: Montelepre N.C.E.U. fg di mappa MU particelle n.1134 e 1148 e Certifica che le particelle ricadono in zona "A1 centro Storico" in base allo studio del Centro Storico art.3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n.66 del 19/11/2018 e classificata come "edilizia di base non qualificata" con vincolo sismico (v. C.d.U tra gli allegati).[3]

In generale, **la licenza di costruzione e il nulla osta del sindaco non sono equiparabili** dal punto di vista giuridico e funzionale nel contesto edilizio attuale. Si tratta di due atti amministrativi con scopi e natura differenti. Il Nulla Osta è generalmente un atto con cui l'autorità comunale attesta di non avere impedimenti all'adozione di un altro provvedimento, per questo motivo è spesso un atto endoprocedimentale.

La Licenza di Costruzione (Ante 1977) era il titolo abilitativo edilizio in vigore nel periodo di realizzazione dell'immobile e veniva rilasciata dal Comune per autorizzare nuove costruzioni o interventi sostanziali.

[2] Il manufatto dalla tipologia a 'palazzina', così come dichiarato nell'atto di donazione del Notaio Francesco Allotta, Rep.29637 rac.n.4444 del 03.04.2012 esisteva antecedentemente al 1° gennaio 1967, successivamente il 30/07/1968 è stata richiesta l'autorizzazione a demolire la piccola struttura esistente, per realizzare una palazzina di tre piani fuori terra in conci di tufo. In seguito nel 1972 fu presentato un nuovo progetto per lo stesso fabbricato, nel quale si menzionano il N.O. del genio civile; anche per questo in data 27.12.1972 è stata concessa l'autorizzazione alla realizzazione delle opere.

[3] In particolare, nella zona con denominazione "A1" di centro storico, in presenza di immobili esistenti e nel caso occorra adibire i piani terreni a laboratori artigianali è ammessa un'altezza di m 2,80. Nelle more del piano di formazione attuativo riguardante il centro storico, l'attività edilizia è consentita soltanto per gli interventi classificati nell'art. 20 della legge 71/78 alle lettere a), b) e c). [...] fermo restando l'obbligo del parere della Sovrintendenza sui singoli progetti, solo le ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art.20 della L.R.71/78; ovvero che facciano salvi il mantenimento delle partiture architettoniche e delle opere di finitura dell'edificio; negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi regolamentati dallo studio del Centro Storico art. 3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n.66 del 19/11/2018;

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

Nei piccoli comuni in alcuni immobili, questo è tra quelli, così come riferito dal Resp. dell'Uff tecnico dello stesso Comune di Montelepre per le vie brevi, talvolta accadeva che non si produceva la sopracitata licenza, ed era l'autorizzazione come Nulla Osta del Sindaco ad essere considerata titolo abilitativo; l'autorizzazione alla realizzazione delle opere, tra i contenuti di riferimento documentali (v. allegati del N.O. del 1972) infatti riportava il capo IV del titolo II della Legge n.1150 del 17 agosto 1942, che insieme agli altri visti e pareri ratificava il titolo edilizio; nello stesso documento figura, ma non è stato compilato il Permesso di abitabilità.

7. INDICARE LO STATO DI POSSESSO DELL'ATTUALE IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risulta disabitato.

La proprietaria dell'immobile per i due Lotti oggetto della procedura è la signora [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, dati derivanti dall'Atto del 03/04/2012 Pubblico Ufficiale Allotta Francesco Sede Partinico (PA) Repertorio n.29637- Donazione accettata Nota presentata con Mod. Unico n.14714.1/2012 Reparto PI di Palermo in atti dal 10/04/2012.

8. SPECIFICARE I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non risultano pendenti altre procedure esecutive diverse da quella del presente procedimento, né procedimenti giudiziali civili relativi al bene pignorato.

Dalle visure ipotecarie risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 06/02/2007 *Numero di repertorio* 14867
Pubblico ufficiale MESSANA MARIA ANGELA
Sede PALERMO (PA)
Dati relativi all'IPOTECA
Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
DERIVANTE DA : CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobile n. 1
Comune F544 - MONTELEPRE (PA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio MU Particella 1134 Subalterno 3
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 42 metri quadri

Immobile n. 2
Comune F544 - MONTELEPRE (PA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio MU Particella 1134 Subalterno 4
Sezione urbana - Foglio MU Particella 1148 Subalterno 8
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 9 vani

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 8 febbraio 2007 ai numeri 10462 R.G. e 2901 R.P., per la somma complessiva di € 450.000,00 a garanzia della somma di € 300.000,00 durata 15 anni a favore del BANCO DI SICILIA

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

SOCIETA' PER AZIONI, e contro il Signor [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto ricevuto da Notaio MESSANA Maria Angela, sede PALERMO il 6 febbraio 2007, repertorio 8088/3227, grava su immobili oggetto della presente certificazione.

Trascrizioni:

Domanda giudiziale trascritta a PALERMO il 12 febbraio 2014 ai numeri 6351 R.G. e 5337 R.P., a favore della BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A., partita IVA 029884807900 e contro i Signori [redacted], notificato dal Tribunale, sede PALERMO, il 2 dicembre 2013, repertorio 14222.

Verbale di pignoramento immobili trascritto a PALERMO il 16 dicembre 2024 ai numeri 60997 R.G. e 49460 R.P., a favore di TICINO SPV SRL, sede in ROMA, partita IVA 16030641001 e contro la Signora [redacted], notificato dall'UNEP Tribunale, sede PALERMO, il 2 dicembre 2024, repertorio 14867, grava sull'immobile oggetto della presente certificazione;

costituzione di fondo patrimoniale trascritto a PALERMO il 10 aprile 2012 ai numeri 18071 R.G. e 14715 R.P., a favore di i Signori [redacted] e contro la Signora [redacted] atto ricevuto da Notaio allotta Francesco, sede PARTINICO (PA) il 3 aprile 2012, repertorio29637/4444, avente ad oggetto (tra gli altri) gli immobili oggetto della presente certificazione.

Il Pignoramento immobiliare

risulta trascritto annotamento di INEFFICACIA TOTALE formalità 49002 R.G. e 5342 R.P. del 11 dicembre 2018. in virtù della sentenza emessa dal Tribunale di Palermo in data 23 novembre 2018, repertorio 5150/2018- col quale si dichiara inefficace ai sensi dell'art. 2901c.c. e per l'effetto revoca nei confronti della Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A., l'atto di costituzione di fondo patrimoniale di cui sopra.

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione reperita, dalla visura del P.R.G. del Comune di Montelepre e dal riscontro sui luoghi, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione reperita ed esaminata non risultano pesi o oneri di altro tipo gravanti sul bene.

11. FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- Lotto 1:
- Cila per frazionamento dall'appartamento di 2° piano, costi tecnico; euro € 2.500,00

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

- Lavori per chiusura dell'apertura su via Trento (a corpo) euro € 1.000,00
- Allaccio linea acqua e realizzazione del pozzetto (a corpo) euro € 1.300,00
- Quota percentuale impermeabilizzazione tetto condominiale 3° livello copertura; euro € 1.500,00

Al costo dei lavori vanno aggiunti i costi per i diritti d'istruttoria per la comunicazione al comune di Montelepre con l'aggiunta della parcella del tecnico, sia per la presentazione della domanda che per la D.L. del ripristino e per la nuova catastazione dell'immobile + A.P.E. (150,00);

Parcella a corpo in base a valutazioni di compenso per professionisti del settore; euro € 650,00

Direzione lavori compenso professionale calcolo parcella in base all'importo dei lavori; euro € 1.000,00

costo totale da detrarre al valore di stima euro € 7.950,00

I costi per questi interventi andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

- LOTTO 2: I Lavori di manutenzione straordinaria comprendono la regolarizzazione del 2° piano mediante il frazionamento dal 3° piano (abusivo) con l'autorizzazione alla demolizione dell'appartamento di 3° piano e la manutenzione del 2°;

I Lavori comprenderanno: rifacimento intradosso e balconi del 2° piano con la demolizione del volume del 3° piano, mantenendo il torrino lucernaio scala. Una parte di questi interventi riguarderà l'impermeabilizzazione e la pavimentazione per l'eliminazione delle tracce di umidità visibili sull'intradosso al piano 2°; queste tracce producono fenomeni di muffe e umidità con conseguenti fessurazioni in corrispondenza degli angoli e dell'apertura della porta finestra; problemi che deriverebbero da infiltrazioni esterne per deterioramento della guaina posta a protezione del lastrico solare.

Le voci comprendono i prezzi dei lavori per il ripristino e sono state desunte dal prezzario Regionale dei lavori pubblici Regione Sicilia 2024.

Appartamento 2°- 3° Piano (da computo v. allegati) **Totale lavori € 25.353,16**

Al costo dei lavori vanno aggiunti i costi per i diritti d'istruttoria del comune di Montelepre con l'aggiunta della parcella del tecnico, sia per la presentazione della domanda che per la direzione dei lavori.

La parcella per il tecnico, che comprende la comunicazione asseverata L.R. 2016 Art. 3 Recepimento con modifiche dell'articolo 6 "Attività edilizia libera" e dell'articolo 6 bis "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" al Comune di Capaci per il ripristino dell'immobile;

parcella a corpo in base a valutazioni di compenso per professionisti del settore **€ 1.500,00**

comunicazione diritti di istruttoria CILA Comune di Montelepre Direzione lavori compenso professionale

calcolo parcella in base all'importo dei lavori (a corpo); **€ 4.000,00**

Cila per frazionamento dal locale di piano T, costi tecnico; **€ 2.500,00**

Costi APE **€ 150,00**

Costo totale per la manutenzione e la messa in pristino dei lavori abusivi del terzo piano, da detrarre al valore di stima Computo dei Lavori + Costi tecnici per i lavori **€ 25.353,16 + 8.150,00 = € 33.503,16**.

Costi che andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Criterio di stima: Metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato si basa sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e altri simili e richiede una corretta rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche dei beni che fanno parte dello stesso segmento di mercato cui appartiene l'immobile da valutare, oggetto di recenti compravendite da utilizzare per il confronto.

I dati immobiliari utilizzati per il confronto, devono appartenere tutti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, e devono essere eseguite una serie di analisi che tengano conto di alcune regole: gli elementi di confronto, sono le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti; per fare confronti tra un immobile comparabile e quello in esame, occorre esaminare i possibili aggiustamenti, basati sulle differenze tra gli elementi di confronto.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, che consiste nell'individuazione di alcuni parametri comuni tra il bene da valutare ed una classe di beni dalle caratteristiche simili, per ubicazione, consistenza, vetustà, finiture, etc. presenti nel mercato.

Il parametro di riferimento scelto è il prezzo di vendita medio al mq, relativo a unità immobiliari ricadenti in zona limitrofa l'immobile oggetto di stima.

Tale dato, verrà ricercato tra le proposte di vendita, da parte di Agenzie Immobiliari e i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, rivalutate semestralmente. Individuato il valore medio al mq sarà variato in funzione dei coefficienti di correzione, relativi alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente di correzione (K) viene calcolato secondo la seguente formula:

K = 1+(p/100) dove "p" è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicata all'immobile.

La formula su cui si basa il metodo di stima sintetico comparativo per valore medio è:

V= Sc x Vamq; dove (V) è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile;
- **Vamq** è il valore dell'immobile a mq;

LOTTO 1: Magazzino attualmente ad uso Box C/1

a) Per il calcolo della superficie commerciale

Dati metrici

Superficie lorda (C/1)	45,58 mq
Superficie commerciale (C/1)	**40,85 mq**
Totale Superficie commerciale	**40,85 mq**

b) Calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadro di superficie, tiene conto delle caratteristiche del bene. Sono state qui considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche della zona. In sintesi sono stati

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Vamq = Vm x K dove

- Vm è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;
- K è il prodotto di più coefficienti di correzione.

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie immobiliari e i valori proposti dall'OMI, proponendo la media ponderata degli stessi.

c) Pubblicazioni Agenzie Immobiliari per il Lotto 1, Magazzino Box (C/1):

- Immobiliare.it

Vendita magazzino deposito, Via Giosuè Carducci, Montelepre (Pa)

Mq 23,00 richiesta	**€ 16.000,00**
Proposta immobiliare (€ 16.000/23)	**€ 695,65 /mq**

- Casa.it

Vendita magazzino deposito, Via Giovanni Meli, Montelepre, (Pa)

Mq 35,00 richiesta	**€ 25.000,00**
Proposta immobiliare (€ 25.000/35)	**€ 714,28 /mq**

Proposta valore medio di vendita al metro quadrato da parte delle Agenzie immobiliari:

€ (695,65+714,28)/2 = € 705,00

- Valore medio Ag. Immobiliari € 705,00/mq

I Dati OMI pubblicati nel 2° semestre 2024: per la Provincia di Palermo, Comune di Montelepre, zona centrale microzona 1, riportano il valore della zona in base alla destinazione magazzino o negozio C/2-C/1. In questo caso la scelta del valore è stata desunta tra i valori minimo e massimo compresi nella tipologia attualmente 'ibrida' dell'immobile, magazzini- negozi equivalente alle zone tra C/1 e C/2.
Magazzini valore di vendita minimo € 240/mq, massimo € 325/mq; valore medio € 282,5/mq.
Negozi valore di vendita minimo € 640/mq, massimo € 1050/mq; valore medio € 845/mq.
Da cui il valore medio ponderale tra le due coppie risulta (282 + 845) /2 = € 563,5/mq
Pertanto il probabile valore medio tra i dati OMI della zona compresa tra C/1 e C/2 per le condizioni dell'immobile risulta: **€ 563,50/mq**

Il valore medio di vendita al metro quadrato sarà dato dal valore medio delle Ag Immobiliari sommato al valore medio OMI; (563,50 + 705,00) /2 = € 634,00

Valore medio di vendita € 634,00/mq

d) Calcolo coefficiente di correzione K=1+(p/100)

dove 'p' è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile; il calcolo si riferisce agli standard: sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto. I coefficienti che si applicano sono desunti dai valori delle tabelle pubblicate dal testo "*Stima degli immobili*, di L. Carnevali,

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

M. Curatolo, L. Palladino"; i valori sintetizzati nelle unità immobiliari da stimare si moltiplicano per i coefficienti che si applicano alle caratteristiche dell'unità immobiliare e sono:

K1: standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quella media della zona.

L'immobile dalla tipologia a magazzino anche ad uso box con caratteristiche sito in Montelepre, ha una superficie di 40,85 mq. Si tratta di un unico vano, sul piano stradale con saracinesca che consente l'ingresso facilitato di auto e veicoli vari direttamente sulla via Vittorio Veneto; provvisto di un portoncino laterale sulla via Trento che dovrà essere abolito per la regolarizzazione. Dotato di acqua e luce, pronto all'uso e in pieno centro.

L'epoca di costruzione è il 1972, così come si evince dalla documentazione. L'edificio necessita di manutenzioni visibili in alcune parti degli spazi esterni e diverse superfici interne dei solai sono interessate da interventi.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -5%

Coefficiente di correzione pari a K1=0,95

K2: standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari come giardini portierato, etc. L'unità immobiliare possiede un accesso diretto lungo i lati dell'immobile; fruibili. Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -3%

Coefficiente di correzione pari a K1= 1

K3: standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare compresi i costi tecnici per il frazionamento.

L'edificio necessita dei lavori che comportano l'adeguamento dell'immobile per l'apertura del portoncino e delle due finestre sulla via Trento.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -7% K3=0,93

K4: dimensioni dell'u.i.. esprime un apprezzamento per le unità immobiliari di taglio piccolo e un deprezzamento per quelle di taglio grande.

L'unità immobiliare (C/1) presenta una superficie commerciale pari a mq 40,85 dunque un taglio medio. Non si attribuisce coefficiente di apprezzamento.

Coefficiente di correzione pari a K4=1,00

K5: posizione dell'u.i.. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e dell'esposizione.

L'u.i. ubicata al piano T presenta un facile accesso e un posizionamento centrale nel centro urbano; non si sono riscontrate condizioni degne di nota sull'esposizione e sulla vista. Non si attribuisce una percentuale di deprezzamento.

Coefficiente di correzione pari a K1=1

K6: caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. e del suo stato di manutenzione.

Le caratteristiche distributive di questo tipo di edilizia residenziale come magazzino o box, sarebbero rappresentate dalla fruibilità degli spazi dall'interno verso l'esterno. In questo caso tali caratteristiche risultano ottimali. Lo stato manutentivo necessita dell'allaccio idrico per il nuovo punto acqua e lo scarico per il chiusino, inoltre un minimo di intervento come la tinteggiatura e il rifacimento dell'impianto incluso il meccanismo per la saracinesca elettrica.

Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -6% K6=0,94

K tot= 0,95 x 1 x 0,93 x 1,00 x 1,00 x 0,94 = **0,83**

STIMA DEL Più PROBABILE VALORE DI MERCATO

V a mq = Vm x K = € **634,00 x 0,83 = € 526,00/mq**

il più probabile valore di mercato della parte del bene al piano terra (C/1) è dunque:

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

V = Sc x V a mq = mq 40,85 x € 526,00 = € 21.496,00

LOTTO 2: Appartamento (A/3)

a) Per il calcolo della superficie commerciale

Dati metrici

Superficie lorda (A/3) 138,09 mq

Superficie commerciale (A/3) al netto della demolizione e del ripristino del 3° piano come terrazza ad uso condominiale 122,67 mq

Totale Superficie commerciale 122,67 mq

b) Calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadro di superficie, tiene conto delle caratteristiche del bene. Sono state qui considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche della zona. In sintesi sono stati considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Vamq = Vm x K dove

- Vm è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;
- K è il prodotto di più coefficienti di correzione.

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie immobiliari e i valori proposti dall'OMI, proponendo la media ponderata degli stessi.

c) Pubblicazioni Agenzie Immobiliari per il Lotto 2, Appartamento di tipo economico (A/3):

- Casa.it

Vendita appartamento in via Pietro Merra (Pa)

Mq 190,00 richiesta € 75.000,00

Proposta immobiliare (€ 75.000/190) € 394,73/mq

- Idealista.it

Attico in vendita in Via Castrenze di Bella s.n.c (Pa)

Mq 200,00 richiesta € 73.000,00

Proposta immobiliare (€ 73.000/200) € 365,00/mq

- Idealista.it

Appartamento in vendita in Via Magistrato Rosario Livatino s.n.c (Pa)

Mq 172 richiesta € 120.000

Proposta immobiliare (€ 120.000/172) € 697,67/mq

Proposta valore medio di vendita al metro quadrato da parte delle Agenzie immobiliari:

€ (394,73+365,00+697,67)/3 = € 485,80

-Valore medio Ag. Imm. € 485,80/mq

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

I Dati OMI pubblicati nel 2° semestre 2024: per la Provincia di Palermo, Comune di Montelepre, fascia centro urbano zona B1 microzona 1 riportano i valori della zona per la tipologia Abitazioni di tipo economico desunti tra i valori di mercato minimo € 405,00/mq, per le condizioni dello stato in cui si trova l'immobile.
Pertanto il probabile valore medio tra i dati OMI della zona B/1: € 405,00/mq costituisce il Valore medio OMI per le abitazioni di tipo economico

Il valore medio di vendita al metro quadrato sarà dato dal valore medio delle Ag Immobiliari sommato al valore medio per la zona B/1 OMI; (485,80 + 405,00)/2 = € 445,00
Valore medio di vendita € 445,00/mq

d) Calcolo coefficiente di correzione K=1+(p/100)

dove 'p' è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile; il calcolo si riferisce agli standard: sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto. I coefficienti che si applicano sono desunti dai valori delle tabelle pubblicate dal testo "*Stima degli immobili*, di L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino"; i valori sintetizzati nelle unità immobiliari da stimare si moltiplicano per i coefficienti che si applicano alle caratteristiche dell'unità immobiliare e sono:

K1: standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quella media della zona.
L'immobile dalla tipologia ad appartamento economico sito in Montelepre, ha una superficie di 122,67 mq distribuiti tra il secondo piano, con terrazza ad uso condominiale al terzo piano e accesso sulla via Vittorio Veneto.
L'epoca di costruzione è il 1972, così come si evince dalla documentazione. L'edificio necessita di manutenzioni visibili in alcune parti degli spazi esterni e diverse superfici interne dei solai sono interessate da interventi.
Per la natura degli interventi di demolizione e ricostruzione e manutenzione, si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -20%
Coefficiente di correzione pari a K1=0,80

K2: standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari come giardini portierato, etc. L'unità immobiliare possiede un accesso principale senza portineria. Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -5%
Coefficiente di correzione pari a K1= 0,98

K3: standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare. L'edificio necessita di diversi lavori dalle strutture del solaio ai balconi alla demolizione del terzo piano edificato senza autorizzazioni e il ripristino della superficie del terrazzo che comportano l'adeguamento dell'immobile all'utilizzo in sicurezza.
Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -20% K3=0,85

K4: dimensioni dell'u.i.. esprime un apprezzamento per le unità immobiliari di taglio piccolo e un deprezzamento per quelle di taglio grande.
L'unità immobiliare (A/3) presenta una superficie commerciale pari a mq 122,67dunque un taglio medio. Non si attribuisce coefficiente di apprezzamento.
Coefficiente di correzione pari a K4=1

K5: posizione dell'u.i.. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e dell'esposizione.
L'u.i. ubicata al piano secondo e terzo piano presenta un facile accesso sulla strada e un posizionamento centrale nel centro urbano; si sono riscontrate condizioni degne di nota sull'esposizione e sulla vista. Non si attribuisce una percentuale di deprezzamento.
Coefficiente di correzione pari a K5=1

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

K6: caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. e del suo stato di manutenzione.
Le caratteristiche distributive di questo tipo di edilizia residenziale economica, sarebbero rappresentate dalla fruibilità degli spazi dall'interno verso l'esterno. In questo caso tali caratteristiche risultano ottimali. Lo stato manutentivo necessita di interventi importanti per le demolizioni del terzo piano le strutture del solaio e il ripristino dei balconi insieme agli infissi.
Si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al -15% K6=0,85

K tot= 0,80 x 0,98 x 0,85 x 1,00 x 1,00 x 0,85 = 0,566

STIMA DEL Più PROBABILE VALORE DI MERCATO
V a mq = Vm x K = € **445,00 x 0,566** = **€ 251,87 /mq**

il più probabile valore di mercato della parte del bene al piano secondo e terzo (A/3) è dunque:
V = Sc x V a mq = mq 168,87 x € 251,87 = € 42.533,28

E' importante sottolineare che per la valutazione del costo dell'immobile del 2° piano, si tiene conto della superficie complessiva incluso il terzo piano (non regolare) in quanto i costi di demolizione sono desunti al netto della demolizione dalla somma delle superfici del 2° e 3° piano. **Ovvero: 168,87mq = 122,67 mq + 46,2 mq (sup. commerciale del 3° piano qualora fosse stato regolarizzato).**

13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DELLE QUOTE DIVISE PER GLI IMMOBILI PIGNORATI:

LOTTO 1

La valutazione dell'immobile **magazzino/box** tiene conto dei parametri OMI, e della stessa valutazione per la ricerca di mercato; con la differenza che alla superficie commerciale, per una valutazione della quota dell'immobile, è stata applicata l'incidenza dello 2% tenuto conto della chiusura delle aperture sulla via Trento da cui la superficie commerciale del magazzino, 40,85 m^2.

La superficie commerciale è 40,85 mq

- Cila per frazionamento dall'appartamento di 2° piano, costi tecnico; euro € 2.500,00
- Lavori per chiusura dell'apertura su via Trento (a corpo) euro € 1.000,00
- Allaccio linea acqua e realizzazione del pozzetto (a corpo) euro € 1.300,00
- Quota percentuale impermeabilizzazione tetto condominiale 3° livello copertura; euro € 1.500,00

Al costo dei lavori vanno aggiunti i costi per i diritti d'istruttoria per la comunicazione al comune di Montelepre con l'aggiunta della parcella del tecnico, sia per la presentazione della domanda che per la D.L. del ripristino e per la nuova catastazione dell'immobile + A.P.E. (150,00);
Parcella a corpo in base a valutazioni di compenso per professionisti del settore; euro € 650,00
Direzione lavori compenso professionale calcolo parcella in base all'importo dei lavori; euro € 1.000,00
costo totale da detrarre al valore di stima **euro € 7.950,00**
Stima del più probabile valore di mercato del magazzino/box (C/1); €/mq 526,00 x 40,85 mq = **€ 21.487,1**
(*da detrarre*) € 7.950,00
Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione); € 21.487,1 - € 7.950,00**= € 13.537,10**

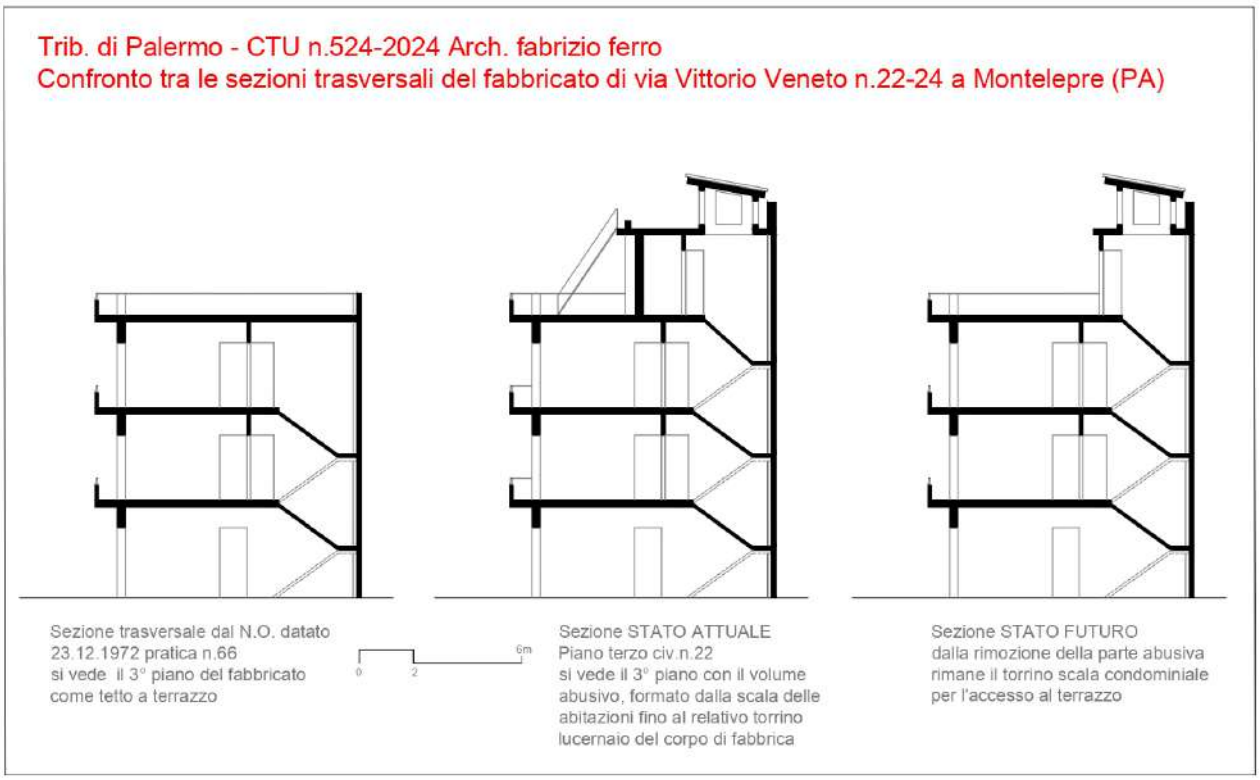
Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 15% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato.
€ 13.537,00 - 2.030,56 = € 11.506,54 **Prezzo a base d'asta del Lotto 1: € 11.506,54**

13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DELLE QUOTE DIVISE PER GLI IMMOBILI PIGNORATI:
LOTTO 2

La valutazione dell'immobile come appartamento di tipo economico, ha tenuto conto del fatto che il terzo piano non può essere regolarizzato, e per questo motivo, va considerato come superficie non commerciabile. La stima in questa fase ha riguardato soltanto il secondo piano e tiene conto dei parametri OMI e della loro valutazione per la ricerca di mercato.
La quotazione dell'immobile, costituito da un solo livello, ha tenuto conto, anche del degrado e della demolizione del fabbricato del terzo piano, escludendo una parte minima di torrino, già decurtata dai costi. La quantificazione del valore è stata riferita per questo motivo alla superficie del fabbricato, includendo anche la parte del terzo piano (non regolare) per detrarre successivamente i costi della demolizione e del ripristino come terrazza condominiale, che altrimenti sarebbero stati detratti erroneamente dal solo valore del secondo piano. Per questo motivo non è stata applicata un'ulteriore incidenza percentuale sul valore complessivo.



il più probabile valore di mercato della parte del bene al piano secondo (A/3) **€ 42.533,28**
cui andranno detratti i seguenti costi:
- Lavori di manutenzione per il secondo piano;

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

- Lavori di manutenzione della guaina e del terrazzo dell'edificio, questi ultimi sono da suddividere tra i proprietari solo per la quota parte del rifacimento terrazza regolare ed escluso le opere di demolizione abusive; (v. allegati computo) lavori € 25.353,16
- Cila per frazionamento dal locale di piano T costi tecnico; euro € 2.500,00
- Costi tecnici DOCFA e Direzione dei lavori: € 5.500,00 + Costi APE € 150,00 + 2.500,00 = **€ 8.150,00**

Stima del più probabile valore di mercato (A/3) (al netto dei costi per la sua regolarizzazione) **€ 9.030,12**

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 15% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato. Valore del bene € 9.030,12 – 1.354,518 (15%) = € 7.675,60

Prezzo a base d'asta del lotto 2 = € 7.675,60

14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Dal certificato anagrafico di Stato civile si Certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente
Prt. ANPR: 3979328426

[redacted]

Risulta di stato libero per decesso del coniuge [redacted]
Data 10/02/2026

LOTTO 1:

- quota di piena proprietà dell'immobile sito in Montelepre Via Vittorio Veneto 24 Piano T, in Catasto al foglio MU particella 1134 sub.3 cat. C/2; A favore di: TICINO SPV SRL, *Sede* ROMA (RM) *Codice fiscale* 16030641001
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* piena proprietà contro:
[redacted]

LOTTO 2:

- quota di piena proprietà dell'immobile sito in Montelepre Via Vittorio Veneto 22, Piano 2° (secondo) in Catasto al foglio MU particella 1134 sub4 (graffato p.lla 1148 Sub.8) cat. A/3.
A favore di: TICINO SPV SRL, *Sede* ROMA (RM) *Codice fiscale* 16030641001;
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* piena proprietà contro:
[redacted]

Palermo 12/02/2026

Il CTU
Architetto Fabrizio Ferro

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1

ALLEGATI

All. 1 verbali di sopralluogo 27.052025 e 18.07.2025;
All. 2 Estratto di mappa e visure catastali aggiornate;
All. 3 Planimetrie catastali aggiornate;
All. 4 Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Montelepre (PA);
All. 5 Agenzia delle entrate OMI;
All. 6 Planimetria stato attuale;
All. 7 copia atti di nulla osta alla realizzazione dell'immobile 1968-1972;
All. 8 copia atto di Donazione del 2012-Notaio Francesco Allotta;
All. 9 Planimetrie;
All. 10 Confronto sezioni Trasversali;
All. 11 Documentazione fotografica situazione esistente;
All. 12 Cert. anagrafico di Stato civile [redacted]
All. 13 Computo per secondo piano e ripristino del terzo;

SOFTWARE PROCEDURE.IT CREANDO APPOSITA BUSTA DI DEPOSITO, SELEZIONANDO…

Fabrizio Ferro Architetto · via Alfonso Borrelli, 50 · 90139 Palermo · 3295413158 · pec: *fabrizio.ferro@archiworldpec.it*

Firmato Da: FABRIZIO FERRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 63eb88ecf14794c1