Firmato digitalmente da

Alessia Falzone

CN = Alessia Falzone
SerialNumber = TINIT-FLZLSS67L51G273O
C = IT
Data e ora della firma: 17/11/2025 16:55:45

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 90/2023

CREDITORE PROCEDENTE [redacted]

contro

DEBITORI ESECUTATI

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARZIA SIRACUSA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 4

Il LOTTO 4 è costituito dalla piena proprietà di un'abitazione in villino di un piano fuori terra e dai terreni intorno siti in Altofonte (PA) contrada Quarantino, oggi via Valle di Fico n. 30. Gli immobili sono identificati all'unità negoziale n. 4 della nota di trascrizione del pignoramento e precisamente:

- Immobile 1 - Fabbricato censito al NCEU del Comune di Altofonte nel fg 7, p.lla 159, Cat. A/7, vani 7,5;
- Immobile 2 - Terreno censito nel NCT del Comune di Altofonte nel foglio 7, particella 112.
- Immobile 3 - Terreno censito nel NCT del Comune di Altofonte nel foglio 7, particelle 113.
- Immobile 4 - Terreno censito nel NCT del Comune di Altofonte nel foglio 7, particelle 160.
- Immobile 5 - Terreno censito nel NCT del Comune di Altofonte nel foglio 7, particelle 156.
- Immobile 6 - Terreno censito nel NCT del Comune di Altofonte nel foglio 7, particelle 158.



Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 4

PREMESSA

Con provvedimento del 03.04.2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Alessia Falzone, iscritta all'Albo degli Architetti al n. 3009 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 08.04.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Marzia Siracusa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 14.06.2024.

In data 17.07.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

La presente relazione di stima riguarda il **lotto di vendita n. 4** che, ai fini di una maggiore appetibilità dei beni, comprende un fabbricato (**punto 3.1** dell'atto di pignoramento immobiliare) e n. 5 terreni limitrofi (**punti 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 e 3.6** dell'atto di pignoramento immobiliare).

Gli immobili del **LOTTO n. 4** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- **3.1.** piena proprietà di abitazione in villino sita in Altofonte (PA), contrada Quarantino snc, piano terra, censita al NCEU di Altofonte nel foglio 7, p.lla 159, categoria A/7, vani catastali 7,5;
- **3.2.** piena proprietà di terreno in Altofonte, contrada Quarantino, censito al NCT nel foglio 7, particella 112, mq 8.278;
- **3.3.** piena proprietà di terreno in Altofonte, contrada Quarantino, censito al NCT nel foglio 7, particella 113, mq 10.531;
- **3.4.** piena proprietà di terreno in Altofonte, contrada Quarantino, censito al NCT nel foglio 7, particella 160, mq 715;

- **3.5.** piena proprietà di terreno in Altofonte, contrada Quarantino, censito al NCT nel foglio 7, particella 156, mq 3.957;
- **3.6.** piena proprietà di terreno in Altofonte, contrada Quarantino, censito al NCT nel foglio 7, particella 158, mq 716.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della debitrice [redacted] in particolare:

- il fabbricato identificato nel foglio di mappa 7 alla particella **159** e per il terreno identificato nello stesso foglio alla particella **112**, è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 18.08.1976 a rogito del Notaio Francesco Catania di Palermo, Rep. 41094 trascritto il 15.09.1976 ai nn. 24748 rp. e 29101 rg. da potere di [redacted] nata ad Altofonte il 09.02.1914 (**All. 01**);
- i terreni identificati nel foglio di mappa 7 alle particelle **113 e 160** sono pervenuti in virtù dell'atto di compravendita del 10.04.1978 a rogito del Notaio Francesco Saverio Diliberto Di Chiara di Palermo, Rep. 116301 trascritto il 22.04.1978 ai nn. 12040 rp. e 14436 rg. da potere di [redacted] nato ad Altofonte il 23.10.1924 e [redacted] nato ad Altofonte il02.05.1923 (**All. 02**);
- i terreni identificati nel foglio di mappa 7 alle particelle **156 e 158** sono pervenuti in virtù dell'atto di donazione del 28.05.1975 a rogito del Notaio Francesco Catania di Palermo, Rep. 39955 trascritto il 24.06.1985 ai nn. 15479 rp. e 18363 rg. da potere di [redacted] nato ad Altofonte l'08.01.1909 (**All. 03**).

Dati catastali:

Il lotto è costituito da:

- Immobile 1 - Abitazione in villino, censito al C.F. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, p.lla 159;
- Immobile 2 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, p.lla 112;
- Immobile 3 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, p.lla 113;
- Immobile 4 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, p.lla 160;
- Immobile 5 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, p.lla 156;
- Immobile 6 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, p.lla 158.

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10).**

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

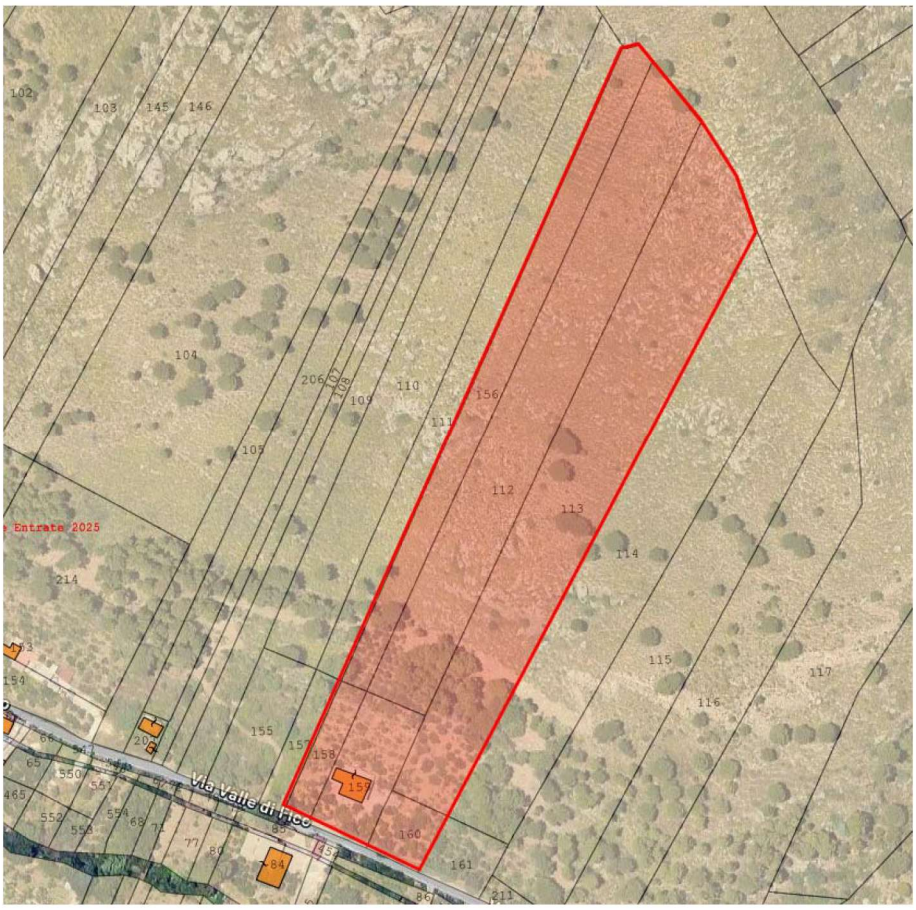
Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale (**All. 11**) e la mappa catastale (**All. 12**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 13),** riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) - (All. 11)



Estratto di mappa catastale (All. 12)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

(All. 13)

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

Il **LOTTO 4** è costituito da:

- Immobile 1 – composto da abitazione e terreno: l'abitazione in villino di un piano fuori terra, censita al C.F. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 159**, cat. catastale A/7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 125 mq, escluso aree scoperte 109 mq, al C.T. riporta la stessa particella 159 con superficie di 1.693 mq (**All. 04, 05)**;
- Immobile 2 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 112** composto da una porzione di 700 mq destinata a uliveto e pineta e la restante di 7.578 mq destinata a pascolo, per complessivi 8.278 mq (**All. 06)**;

- Immobile 3 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 113** composto da una porzione di 2.000 mq destinata a uliveto e pineta e la restante di 8.531 mq destinata a pascolo, per complessivi 10.531 mq (**All. 07**);
- Immobile 4 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 160** di 715 mq destinata a uliveto e frutteto (nespoli, agrumi e vite) (**All. 08**);
- Immobile 5 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 156** composto da una porzione di 400 mq destinata a uliveto e la restante di 3.557 mq destinata a pascolo, per complessivi 3.957 mq (**All. 09**);
- Immobile 6 – Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 158** di 716 mq destinata a uliveto e frutteto (nespoli, fichi e agrumi) (**All. 10**).

Tipologia: il villino è formato da una elevazione fuori terra adibita ad abitazione unifamiliare, circondata da terreno di pertinenza di mq 1.693,00 compresa l'area di sedime dell'immobile, da due piccoli corpo accessori (destinati a ripostiglio e doccia, oggi adibiti a deposito attrezzi e legnaia) e dai terreni limitrofi identificati alle particelle di cui sopra per una superficie totale dei terreni di mq 25.836,00 e con superficie complessiva dell'intero lotto di mq 27.529,00. Gran parte dei terreni si trovano in forte pendenza alle pendici del Pizzo Valle di Fico (altitudine 784 m s.l.m.).

Ubicazione: Comune di Altofonte (PA) contrada Quarantino, oggi via Valle di Fico n. 30.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha struttura in c.c.a. e solai in latero-cemento. I tompagni sono in conci di calcarenite, i tramezzi in elementi di tufo; gli intonaci interni sono del tipo civile, quelli esterni del tipo "Li Vigni". La copertura ha il tetto a due falde.

Accessi: si accede dalla via Valle di Fico al numero civico 30.

Confini: i lotti di terreno facente parte del lotto 4 e sui quali insiste il fabbricato confinano a nord con Pizzo Valle di Fico, a est con i terreni identificati alle particelle 4 e 161, a sub con via Valle di Fico e a ovest con terreni identificati alla particella 111 e 157.

Pertinenze: come descritto in precedenza, risultano realizzati n. 2 piccoli corpi di fabbrica accessori di pertinenza (destinati a ripostiglio e doccia, oggi adibiti a deposito attrezzi e legnaia).

Dotazioni condominiali: trattandosi di un'abitazione isolata, non risulta costituito un condominio

Composizione interna dell'abitazione: l'unità immobiliare destinata ad abitazione è di 7,5 vani composti da cucina, soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, una cameretta, ripostiglio, w.c., disimpegno e portico. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni a persiane ad ante in alluminio anodizzato.

Composizione dei terreni: i terreni costituenti l'intero lotto sono accessibile dalla pubblica via (via Valle di fico n. 30) anche con mezzo carrabile e fino alla corte di proprietà esclusiva, confinano con altri terreni limitrofi. Sono coltivati ad uliveto, agrumeto e frutteto e, nella parte più in pendenza quasi inagibile, destinati a pascolo.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione nella parte interna, in cattivo stato di conservazione nella parte esterna del fabbricato in particolare nel portico che necessita di interventi di risanamento delle strutture (travi e pilastri) e dell'intradosso del solaio di copertura. Il fabbricato presenta inoltre nei prospetti esterni tracce di umidità di risalita.

Per le opere di risanamento del fabbricato è stato eseguito un computo metrico estimativo per un importo dei lavori presunti di **€ 18.920,77** (**All. 14**) secondo il Prezzario Unico Regionale per la Sicilia - anno 2024.

E.G. Es. 90/2023 - LOTTO 4

ABITAZIONE SITA IN ALTOFONTE (PA) CONTRADA QUARANTINO, VIA VALLE DI FICO N. 30 - FOGLIO 15, PARTICELLA 159

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
per i lavori di risanamento del fabbricato

Prezzario Unico Regionale per i Lavoro Pubblici in Sicilia anno 2024

DEMOLIZIONI E DISMISSIONI

N.	ART.	DESCRIZIONE DEI LAVORI	U.M.	DIMENSIONI					IMPORTI	
				PAR.UG.	LUNG.	LARG.	H/PESO	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	TOTALE
1	SIC24_21.1.6	**Demolizione di pavimenti e rivestimenti** interni od esterni quali piastrelle, mattoni in graniglia di marmo, e simili, compresi la demolizione e la rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.								
		pavimento area portico	mq		4,73	12,35		58,42		
		zoccoletto battiscopoa esterno	mq		42,14		0,10	4,21		
		a detrarre vani porta-finestra	mq	2	1,40			- 2,80		
		a detrarre vano porta ingresso	mq		1,00			- 1,00		
					1,30			- 1,30		
								57,53	**11,71**	**673,67**
2	SIC24_21.1.11	**Rimozione di intonaco** interno od esterno eseguito con qualsiasi mezzo, compreso l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.								
		n. 2 pilastri d'angolo del fabbricato (s=2 cm)	mqx cm	4	2,00		3,36	26,88		
		intradosso solaio portico			4,73	8,34		39,45		
		travi portico		3	4,92	0,30		4,43		
		pilastri portico			1,80		2,43	4,37		
		tutto il perimetro dell'edificio per umidità di risalita, fino a 1m di altezza	mqx cm		42,14		3,27	137,80		
								212,93	**4,29**	**913,46**

3	SIC24_21.1.25	**Trasporto alle pubbliche discariche** del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.								
		a corpo	m3					3,00		
								3,00	38,71	**116,13**

OPERE DI RIPRISTINO

4	SIC24_21.3.1	**Risanamento di strutture intelaiate** in cemento armato per ricostituzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria mediante: asportazione della parte degradata del calcestruzzo con i contorni dell'intervento tagliati verticalmente e per una profondità che consenta un riporto di malta di almeno 1 cm di spessore; irruvidimento della superficie dell'intervento, anche mediante bocciardatrice o altri mezzi idonei, per la creazione di asperità di circa 5 mm; asportazione della ruggine dell'armatura e successivo trattamento della stessa con boiacca passivante composta da resine flessibilizzanti e specifici agenti anticorrosivi.								

	Il trattamento dei ferri d'armatura con boiacca cementizia dovrà garantire efficacia anticorrosiva ed elevata alcalinità, grazie alla reazione superpozzolanica dei componenti del sistema; idrolavaggio a pressione per la pulitura e la saturazione della superficie d'intervento e rifacimento del copri ferro di almeno 2 cm con malta tixotropica antiritiro strutturale (dotata di certificazione CE 1504-3 R4), costituita da cementi speciali, aggregati silicei selezionati, fibrorinforzata, addizionata con specifici additivi antiritiro, impermeabilità intrinseca, resistenze al dilavamento, resistenze all'abrasione, resistenza alla carbonatazione, stabilità dimensionale, resistenza agli aggressivi atmosferici ed elevatissima adesione al supporto.								
	1) per ogni m² d'intervento e per i primi 2 cm di spessore	mq							
	pilastro portico	mq	2	0,60		2,43	2,92		
		mq	2	0,30		2,43	1,46		
	trave portico	mq	3	4,90		0,30	4,41		
	muretto portico	mq	2	9,38		0,60	11,26		
	pilastri d'angolo del fabbricato	mq	2	2,00		3,36	13,44		
							33,48	**106,80**	**3.575,66**

5	SIC24_21.4.7	**Risanamento dell'intradosso di solaio** di tipo misto (latero - cementizio) per ricostruzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria, mediante: asportazione delle parti degradate e non coese, anche attorno alle barre dei ferri di armatura, per consentire l'inserimento della malta di allettamento; asportazione della ossidazione dei ferri di armatura mediante spazzolatura eseguita a mano e/o con smerigliatrice; irruvidimento delle superfici in calcestruzzo, anche mediante bocciardatrice o altri mezzi idonei per la creazione di asperità di almeno 5 mm, al fine di favorire l'aggrappo della malta di allettamento; trattamento di tutti i ferri di armatura con malta passivante, rispettando i tempi ed i modi applicativi previsti nelle relative schede tecniche;									
		ricostruzione dello strato di malta copri ferro, per uno spessore di almeno 3 cm, con malta reoplastica antiritiro, rispettando i tempi ed i modi applicativi previsti nelle relative schede tecniche; applicazione di rete tipo "Nervometal" sull'intera superficie. La rete metallica adeguatamente fissata avrà funzione di supporto idoneo al successivo intervento di intonacatura, questo escluso e valutato a parte con i relativi prezzi di elenco. Sono compresi e compensati nel prezzo: il carico ed il trasporto di tutti i materiali di risulta ai punti di raccolta del cantiere ed ogni altro onere e accessorio per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.									
		per ogni m^2 di superficie di intradosso del solaio									
		intradosso solaio portico			4,73	8,34		39,45		
								39,45	**131,22**	**5.176,39**

Pagina 4

6	SIC24_5.1.4	Fornitura, trasporto e posa in opera di pavimentazione con piastrelle di grès da 7,5x15 cm, spessore 8 mm a superficie liscia di colore rosso, in opera con collanti o malta cementizia su sottofondo preesistente, compresa la suggellatura dei giunti con boiacca di cemento, la lavatura, la pulitura finale, compresi tagli, sfridi ed ogni altro onere per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte.								
		pavimento precedentemente dismesso	m2		4,73	12,35		58,42		
								58,42	**40,55**	**2.368,75**
7	SIC24_5.4.4	Fornitura e posa in opera di battiscopa per piastrelle di ceramica di 1ª scelta classificabili nel Gruppo B1 conformemente alla norma UNI EN 87 e rispondente a tutti i requisiti richiesti dalla norma UNI EN 176, con smaltatura totalmente inassorbente e priva d'impurità di spessore non inferiore a 0,8 mm e di colore a scelta della D.L.. E' compresa nel prezzo la messa in opera con adeguato adesivo o malta cementizia per piastrelle ceramiche, la sigillatura dei giunti con idoneo prodotto, nonché ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, ad esclusione solo degli eventuali pezzi speciali da compensarsi a parte. Le caratteristiche tecniche debbono essere accertate e documentate dalla D.L.								
		3) battiscopa in piastrelle di gres								
		zoccoletto precedentemente dismesso	m					42,14		
								42,14	**4,56**	**192,16**

8	SIC24_9.1.7	Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.								
		stessa quantità precedentemente dismessa	mq					212,93		
								212,93	**27,73**	**5.904,55**

TOTALE complessivo dei lavori € 18.920,77

Computo metrico estimativo dei lavori di risanamento del portico e dei prospetti (All. 14)

Gli impianti elettrico e idrico sono realizzati sottotraccia e rispondono alla normativa vigente all'epoca della realizzazione. L'impianto elettrico è allacciato alla rete elettrica, l'impianto fognario è costituito da una fossa settica tipo Imhoff con smaltimento sul suolo mediante sub irrigazione con tubazione disperdente nel terreno. L'approvvigionamento idrico è assicurato da un serbatoio di raccolta posto sul retro dell'abitazione.

La copertura a falde presenta il manto in onduline di amianto (Eternit). Questa tipologia di rivestimento è composta da amianto e cemento, ed è risaputo che rappresenta un rischio per la salute se le fibre di amianto vengono liberate nell'aria e inalate. Nel nostro caso, trattandosi di un immobile facente parte di una procedura esecutiva, si è ritenuto opportuno procedere con la stima dei costi per la rimozione delle lastre di amianto dalla copertura, lo smaltimento e la bonifica per garantire la sicurezza dell'ambiente.

La scrivente ha pertanto fatto richiesta in data 17.01.2025 ad un'azienda specializzata nella bonifica dell'amianto dai tetti la quale, pur segnalando di potere stimare i costi definitivi solo dopo un effettivo sopralluogo, ha fornito il preventivo di massima in data 17.01.2025 per la rimozione, bonifica e trasporto e smaltimento del manufatto in cemento amianto in oggetto comprendendo i costi per la redazione del Piano di Lavoro, da presentare all'A.S.P. di Palermo, secondo la normativa vigente. Secondo il preventivo redatto n. 10/25 della NATUR@MBIENTE S.R.L. i costi ammontano a **€ 5.000,00** (**All. 15**).

Per le opere di ripristino delle coperture, a seguito della rimozione della copertura in amianto, è stato eseguito un computo metrico estimativo per un importo dei lavori previsti di **€ 13.721,99** (**All. 16**).

E.G. Es. 90/2023 - LOTTO 4

ABITAZIONE SITA IN ALTOFONTE (PA) CONTRADA QUARANTINO, VIA VALLE DI FICO N. 30 - FOGLIO 15, PARTICELLA 159

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
per i lavori di ripristino del manto di copertura (dopo la rimozione dell'amianto).
Prezzario Unico Regionale per i Lavoro Pubblici in Sicilia anno 2024

OPERE PROVVISIONALI

N.	ART.	DESCRIZIONE DEI LAVORI	U.M.	DIMENSIONI				QUANTITA'	IMPORTI	
				PAR.U G.	LUNG.	LARG.	H/PESO		PREZZO UNITARIO	TOTALE
1	SIC24_26. 1.1	Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici (sistema a telaio), compreso il nolo, manutenzione e controllo per i primi 30 giorni, realizzato per interventi ad altezze superiori a m 3,50, costituito in opera compreso il carico al deposito, il trasporto sul posto, lo scarico in cantiere, il montaggio, i pianali in legno o metallo, le tavole ferma piede, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi affinché il ponteggio sia efficacemente assicurato al manufatto almeno in corrispondenza ad ogni due piani dello stesso e ad ogni due montanti, con disposizione di ancoraggio a rombo, compreso la redazione del Pi.M.U.S., la segnaletica ed ogni altro onere e magistero per dare la struttura installata nel rispetto della normativa di sicurezza vigente, escluso l'illuminazione, i teli di protezione e le mantovane.								
		13*13*12*12=			50		3,00	150,00		
			mq					150,00	8,68	**1.302,00**
2	SIC24_26. 1.3	Smontaggio a opera ultimata di ponteggio in elementi portanti metallici compreso il carico in cantiere, il trasporto e lo scarico al deposito. - per ogni m^2 di ponteggio in opera misurato dalla base.								
								126,42		
			m2					126,42	3,83	**484,19**

Pagina 1

MANTO DI COPERTURA

3	SIC24_12.1.3	Fornitura e posa in opera di **impermeabilizzazione** con guaina prefabbricata a base di bitume dello spessore minimo di 4 mm, con armatura in poliestere e una flessibilità al freddo certificata di -10 °, con destinazione d'uso certificata dal produttore come: strato intermedio, strato a finire , multistrato a vista. La membrana sarà posta a qualsiasi altezza, per superfici orizzontali od inclinate, in unico strato, in opera a caldo, con giunti sovrapposti per almeno 10 cm, compresa spalmatura del sottofondo con emulsione bituminosa, compresi risvolti di raccordo con le pareti per una altezza minima di 20 cm, tiri in alto, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.								
		copertura inclinata abitazione	mq					150,00		
		copertura piana portico	mq					40,00		
			mq					**190,00**	**19,44**	**3.693,60**
4	SIC24_12.4.1	Fornitura e posa in opera di **manto di copertura** con tegole murate con malta bastarda, compresi i pezzi speciali, la formazione di colmi, diagonali, bocchette, etc. compresi le eventuali legature con filo di ferro zincato, le opere provvisionali ed ogni altro onere ed accessorio.								
		2) con tegole curve a doppio strato tipo Sciacca								
			mq					**190,00**	**43,38**	**8.242,20**
								TOTALE complessivo dei lavori	**€**	**13.721,99**

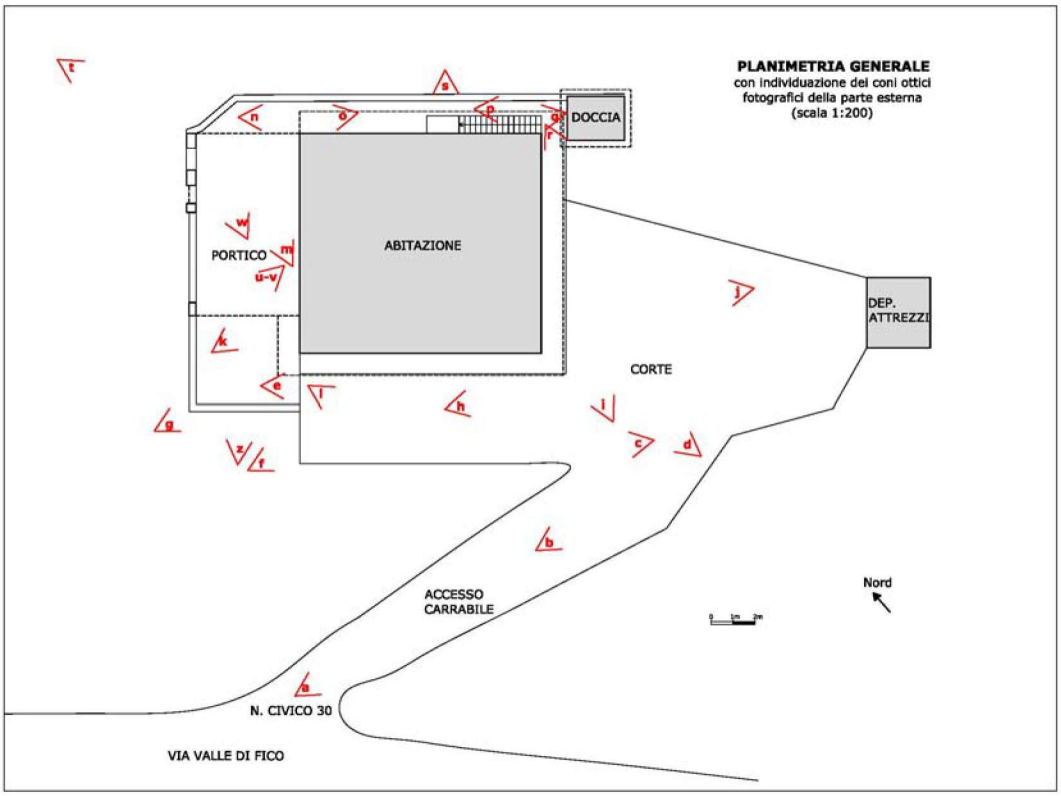
Computo metrico estimativo dei lavori di ripristino del manto di copertura

(All. 16)

A tali costi, trattandosi di un intervento in copertura in un'area sottoposta a vincoli (vedasi C.D.U.), si dovranno aggiungere quelli relativi alla presentazione della pratica presso gli Enti preposti quali: Soprintendenza BB.CC.AA., Genio Civile e infine la SCIA al Comune di Altofonte. Per tale pratica si può stimare un costo complessivo di € 2.000,00 al quale aggiungere il costo di costruzione calcolato al 6% dell'importo del computo metrico estimativo (€ 823,32) per un importo totale di € 2.823,32, in c.t. **€ 2.820,00**.

Attestato di prestazione energetica: non risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto per la sua redazione si dovrà prevedere il relativo costo da detrarre dal valore di stima **(€ 200,00**).

Fotografie dei luoghi (**All. 11)**



Planimetria generale con individuazione dei coni ottici fotografici parte esterna (All. 17)



Foto a) Cancello d'ingresso su via Valle di Fico n. 30



Foto b) Ingresso dal civico n. 30



Foto c) cancello d'ingresso e corte antistante



Foto d) villetta: prospetti sud ed ovest



Foto e) prospetto sud



Foto f) prospetto sud



Foto g) prospetti ovest e sud



Foto h) vista verso est e locale deposito attrezzi



Foto i) prospetto est e locale doccia



Foto j) prospetto est



Foto k) prospetto ovest - portico con ingresso abitazione



Foto l) vista dal portico verso il giardino



Foto m) vista dal portico verso monte a nord



Foto n) vista retro-prospetto (lato nord)

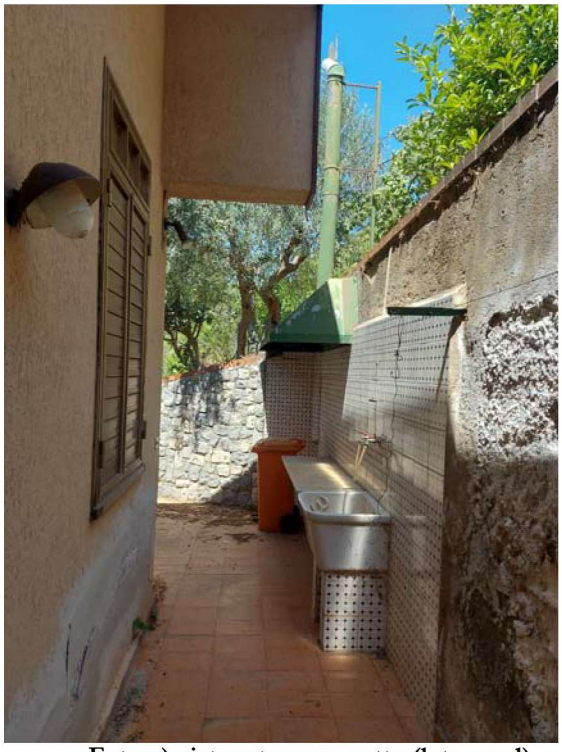


Foto o) vista retro-prospetto (lato nord)



Foto p) vista del locale accessorio (doccia)



Foto q) scala del retro-prospetto per ispezione sottotetto



Foto r) corte di pertinenza lato est

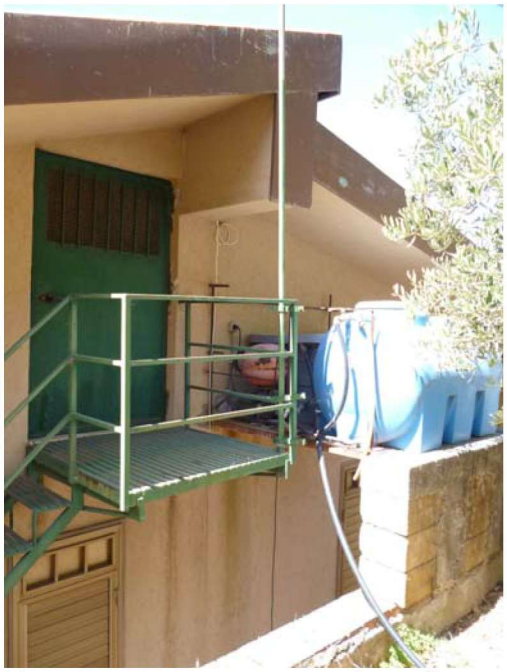


Foto s) retro-prospetto con scala per l'accesso al sottotetto



Foto t) portico visto da ovest



Foto u) portico (area oggetto d'intervento per i lavori di risanamento



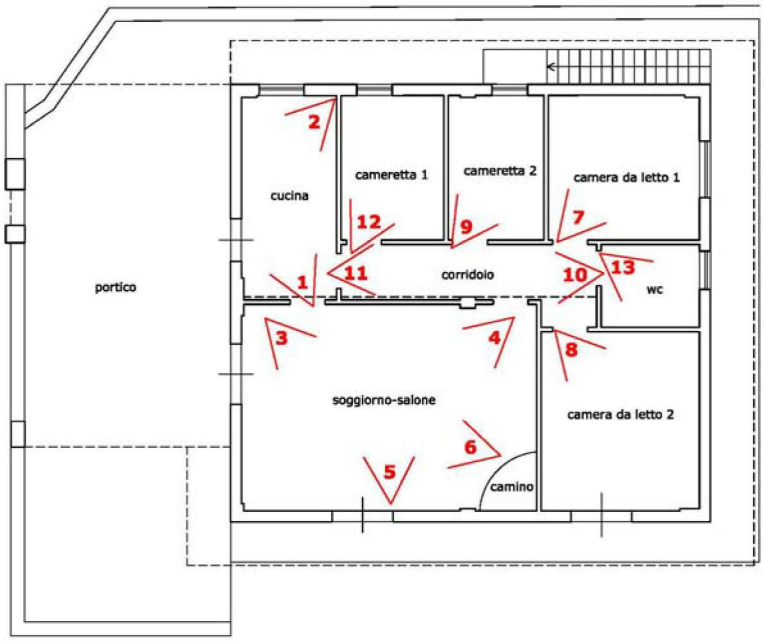
Foto v) portico



Foto W) portico con vista verso monte



Foto z) portico (area oggetto d'intervento dei lavori di risanamento)



Planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici parte interna (All. 17)



Foto n. 1 – cucina



Foto n. 2 – cucina



Foto n. 3 – soggiorno-salone



Foto n. 4 – soggiorno- salone



Foto n. 5 – soggiorno- salone



Foto n. 6 – soggiorno- salone



Foto n. 7 – camera da letto 1



Foto n. 8 – camera da letto 2

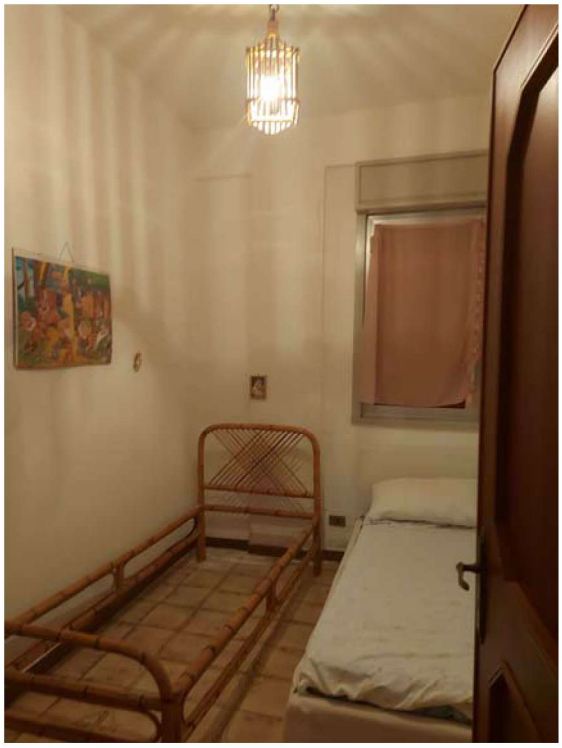


Foto n. 9 – cameretta 2



Foto n. 10 – corridoio



Foto n. 11 – corridoio

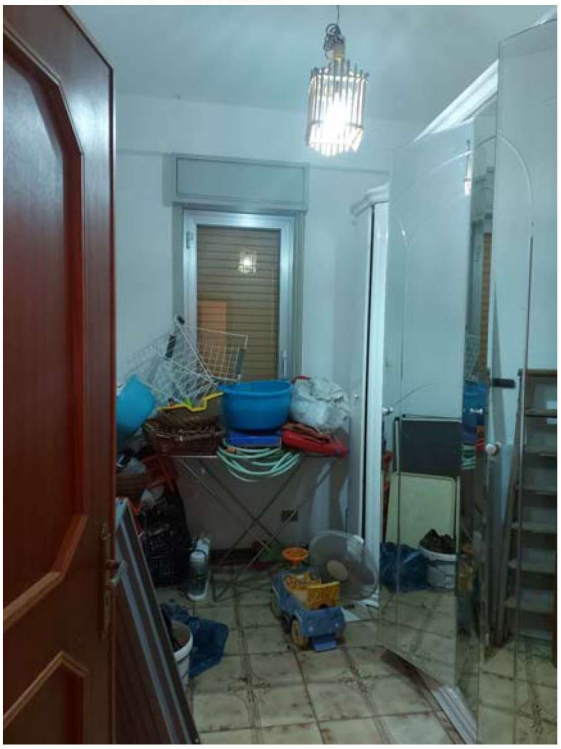


Foto n. 12 – cameretta 1

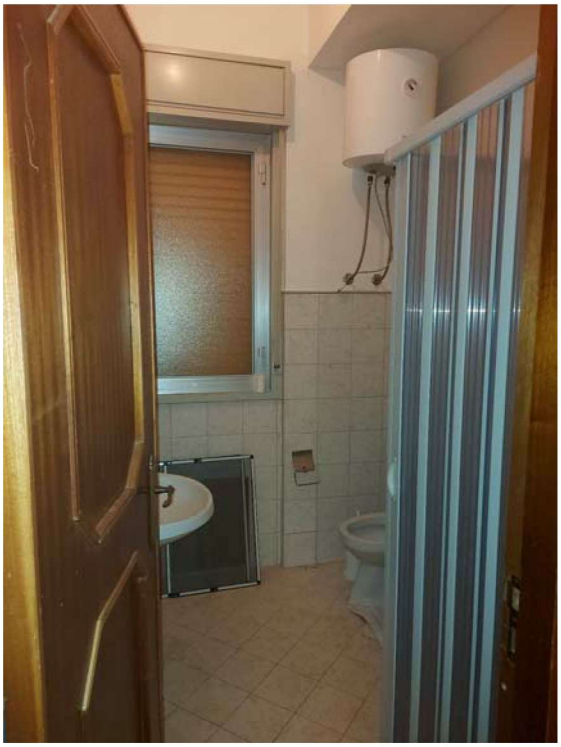
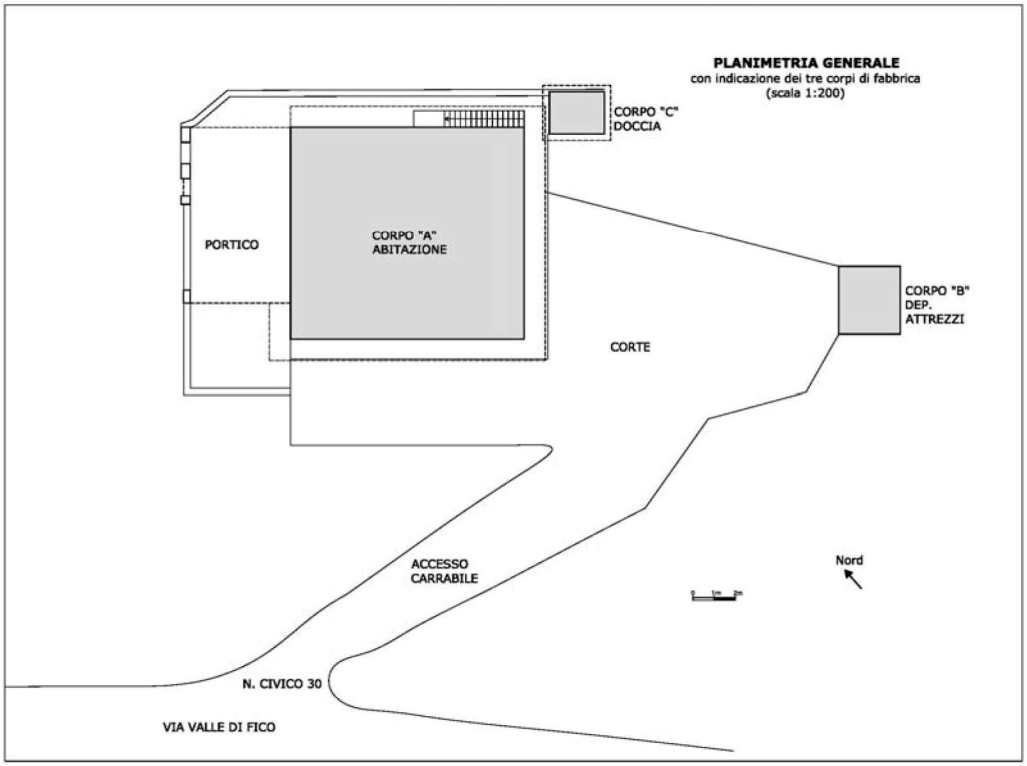


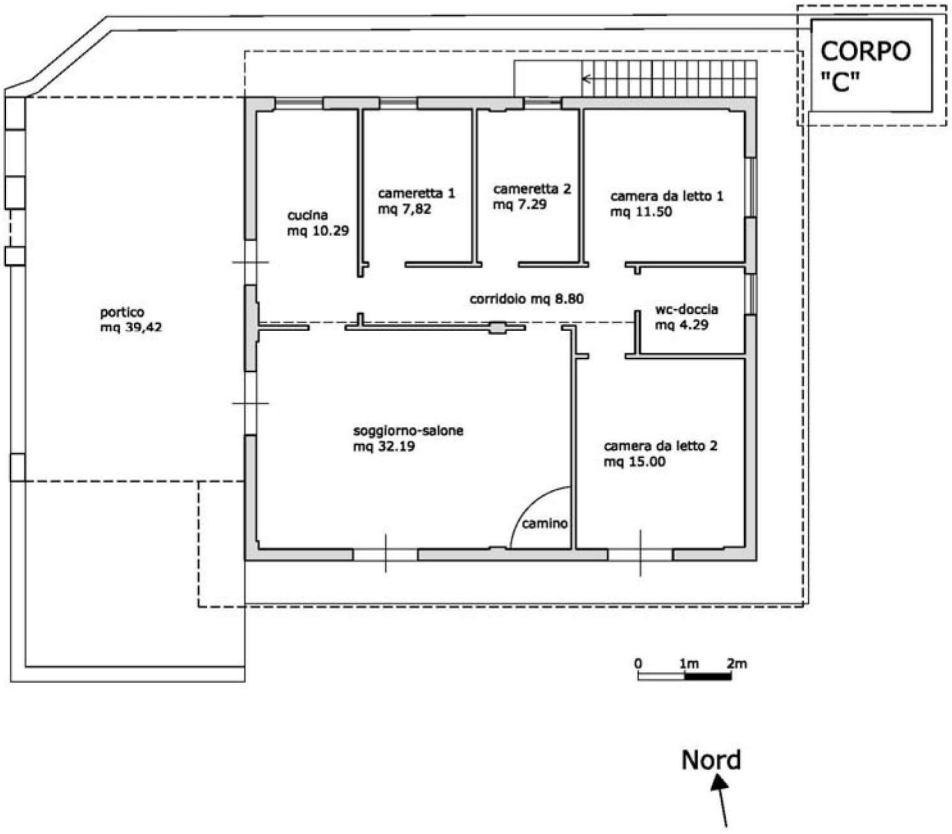
Foto n. 13 – w.c.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria generale con indicati i tre corpi di fabbrica (All. 18)

CORPO "A": ABITAZIONE



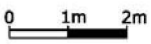
Planimetria di rilievo dello stato di fatto corpo "A" (All. 18a)

CORPO "B": locale deposito attrezzi



CORPO "C": locale doccia





Planimetria di rilievo dello stato di fatto corpi "B" e "C" (All. 18b)

Superficie utile interna: mq 97,18

Superficie commerciale: mq 106,19

Altezza utile interna: l'altezza utile interna è di metri 3,10.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Il **lotto 4** è costituito secondo le visure catastali da:

- Immobile 1 - Abitazione in villino, censita al C.F. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 159**, cat. Catastale A/7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq 125,00, Rendita € 561,65 (**All.19**); la particella 159 del foglio 7, nella quale insiste il fabbricato, nasce dalla particella del Catasto Terreni 159 dello stesso foglio con una superficie di 1.693,00 mq (**All. 20**);
- Immobile 2 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 112**, porzione AA qualità uliveto, are 7, reddito dominicale € 3,98, agrario € 3,43 e porzione AB pascolo are 75, centiare 78, reddito dominicale € 7,44, agrario € 1,96 (**All. 21**);

- Immobile 3 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 113**, porzione AA qualità uliveto, are 20, reddito dominicale € 11,36, agrario € 9,81 e porzione AB pascolo are 85, centiare 31, reddito dominicale € 8,37, agrario € 2,20 (**All. 22**);
- Immobile 4 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 160**, qualità uliveto, are 7, centiare 15, reddito dominicale € 4,06, agrario € 3,51 (**All. 23**);
- Immobile 5 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 156**, porzione AA qualità uliveto, are 4, reddito dominicale € 2,27, agrario € 1,96 e porzione AB pascolo are 35, centiare 57, reddito dominicale € 3,49, agrario € 0,92 (**All. 24**);
- Immobile 6 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 158**, qualità uliveto, are 7, centiare 16, reddito dominicale € 4,07, agrario € 3,51 (**All. 25**);

Le visure catastali attuali (**All. 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10**) e storiche (**All. 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali degli immobili:

- Immobile 1 - fg. 7, **p.lla 159** al C.F. al C. T. risulta intestato a [redacted] nata a Altofonte (PA) il 09.02.1939 n.q. di livellario per il solo terreno, e il diritto del concedente intestato alla Mensa Arcivescovile di Palermo, oggi Istituto Diocesano per il sostentamento del clero.
- Immobile 2 - fg. 7, **p.lla 112**, al C. T. risulta intestato a [redacted] n.q. di livellario e il diritto del concedente intestato alla Mensa Arcivescovile di Palermo, oggi Istituto Diocesano per il sostentamento del clero.
- Immobile 3 - fg. 7, **p.lla 113**, al C. T. risulta intestato a [redacted] n.q. di livellario e il diritto del concedente intestato alla Mensa Arcivescovile di Palermo, oggi Istituto Diocesano per il sostentamento del clero.
- Immobile 4 - fg. 7, **p.lla 160**, al C. T. risulta intestato a [redacted] n.q. di livellario e il diritto del concedente intestato alla Mensa Arcivescovile di Palermo, oggi Istituto Diocesano per il sostentamento del clero.
- Immobile 5 - fg. 7, **p.lla 156**, al C. T. risulta intestato a [redacted] n.q. di livellario, [redacted] nato ad Altofonte (PA) l'08.01.1909 quale

usufruttuario generale del livello e il diritto del concedente intestato alla Mensa Arcivescovile di Palermo, oggi Istituto Diocesano per il sostentamento del clero.

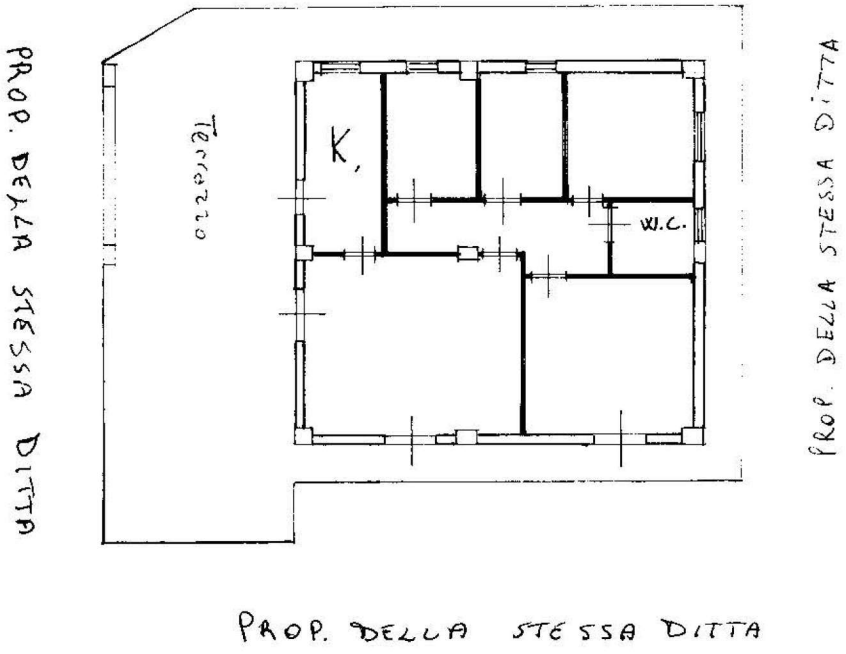
- Immobile 6 - fg. 7, **p.lla 158**, al C. T. risulta intestato a [redacted] n.q. di livellario, [redacted] quale usufruttuario generale del livello e il diritto del concedente intestato alla Mensa Arcivescovile di Palermo, oggi Istituto Diocesano per il sostentamento del clero.

Planimetria catastale: data di presentazione 25.02.1986 e ultima planimetria in atti (**All. 26**). Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (**All. 18**) risulta una difformità che riguarda la mancanza di una porta interna tra la cucina e il corridoio come evidenziato nei grafici a seguire (**All. 27**).

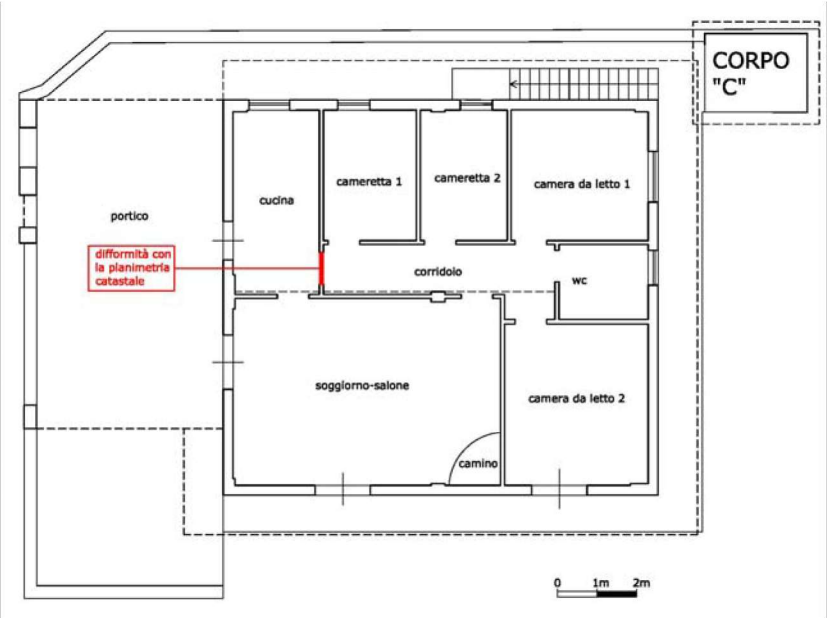
Al fine di regolarizzare l'unità immobiliare dal punto di vista catastale è necessaria la variazione catastale (DOCFA) il cui costo è pari a € 650,00 così descritto:

• Tributi catastale	€ 50,00
• Competenze per variazione catastale	€ 600,00
SOMMANO	**€ 650,00**

Tale costo dovrà essere detratto dal valore di stima.



Stralcio planimetria catastale
(All. 26)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale
(All. 27)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Il **LOTTO 4** è costituito da:

Immobile 1 – Abitazione unifamiliare in villino formata da una elevazione fuori terra, circondata da terreno di pertinenza di mq 1.693,00 compresa l'area di sedime del fabbricato e da due piccoli corpo accessori adibiti a deposito attrezzi e legnaia. L'u. i. è composti da cucina, soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, una cameretta, ripostiglio, w.c., disimpegno, portico e corte esterna di esclusiva pertinenza. L'immobile è censito al C.F. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 159**, cat. catastale A/7, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 125 mq, escluso aree scoperte 109 mq, e al C.T. alla stessa particella 159 con superficie di 1.693 mq. L'unità immobiliare si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione nella parte interna, in cattivo stato di conservazione nella parte esterna del fabbricato in particolare nel portico che necessita di interventi di risanamento delle strutture (travi e pilastri) e dell'intradosso del solaio di copertura. Il fabbricato presenta inoltre nei prospetti esterni tracce di umidità di risalita. I costi per le **opere di**

risanamento del fabbricato ammontano a **€ 18.920,77** il cui importo è stato detratto dal valore di stima.

La copertura a falde presenta il manto in onduline di amianto (Eternit). Si è ritenuto opportuno procedere con la stima dei costi per la rimozione delle lastre di amianto dalla copertura, lo smaltimento e la bonifica per garantire la sicurezza dell'ambiente. I relativi costi ammontano a **€ 5.000,00**. Per le opere di ripristino delle coperture, a seguito della rimozione della copertura in amianto, si prevede un importo dei lavori di **€ 13.721,99** al quale bisogna aggiungere **€ 2.820,00** per l'istruzione della pratica presso gli Enti preposti.

- Immobile 2 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 112** composto da una porzione di 700 mq destinata a uliveto e pineta e la restante di 7.578 mq destinata a pascolo, per complessivi 8.278 mq;
- Immobile 3 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 113** composto da una porzione di 2.000 mq destinata a uliveto e pineta e la restante di 8.531 mq destinata a pascolo, per complessivi 10.531 mq;
- Immobile 4 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 160** di 715 mq destinata a uliveto e frutteto (nespoli, agrumi e vite);
- Immobile 5 - Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 156** composto da una porzione di 400 mq destinata a uliveto e la restante di 3.557 mq destinata a pascolo, per complessivi 3.957 mq;
- Immobile 6 – Terreno censito al C.T. del Comune di Altofonte (PA), al fg. 7, **p.lla 158** di 716 mq destinata a uliveto e frutteto (nespoli, fichi e agrumi).

Tutti gli immobili costituenti il lotto 4 risultano gravati dal diritto di enfiteusi in favore dell'ex Mensa Arcivescovile di Palermo, oggi Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero per il quale è stato calcolato il **canone di affrancazione** stimato in **€ 25.410,00** il cui importo è stato detratto dal valore di stima.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) risulta che tutte le particelle interessate (112, 113, 156, 158, 159 e 160) del foglio di mappa 7 ricadono entro un'area sottoposta a vincolo ambientale (aree S.I.C. dove è prevista l'assoluta inedificabilità nelle more dello studio di valutazione dell'incidenza nel rispetto del D.P.R. n. 357/97 e s.m. e

i.); la particella 160 ricade da P.R.G. in Zona E1* (Fascia di rispetto al bosco di origine artificiale), sottoposta ai seguenti vincoli: sismico, paesaggistico, idrogeologico, Galasso L.431/85 e PAI e S.I.C. (sito d'interesse comunitario); le particelle 112, 113, 156, 158 e 159 ricadono secondo il P.R.G. in minima arte in zona E3, per la restante parte in zona E1 (Fascia di rispetto al bosco di origine artificiale). Inoltre le suddette particelle sono interessate dal P.A.I. – "Bacino Idrografico del Fiume Oreto", deliberazione n. 25 del 15.12.2020 e D.S.G. n. 41 del 19.02.2021. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato C.D.U.

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale.

I lotti di terreno facente parte del lotto 4 e sui quali insiste il fabbricato confinano a nord con Pizzo Valle di Fico, a est con i terreni identificati alle particelle 4 e 161, a sub con via Valle di Fico e a ovest con terreni identificati alla particella 111 e 157.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi risulta una piccola difformità consistente nell'apertura di un vano porta tra la cucina e il corridoio. Per la cui regolarizzazione (**DOCFA**) è stata preventivata una spesa di **€ 650,00** il cui importo è stato detratto dal valore di stima.

Per il fabbricato in data 31.12.2002 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 20 - Pratica n. 2274/86) e in data 03.12.2003 è stato rilasciato il permesso di abitabilità e di uso con perizia giurata.

L'immobile non è dotato dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).** Per la sua redazione si prevede un costo di **€ 200,00** il cui importo è stato detratto dal valore di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 70.680,00 (diconsi euro settantamilaseicentottanta/00)

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

- Con atto di compravendita del 18.08.1976 a rogito del Dott. Francesco Catania, Notaio in Palermo, rep. 41094, trascritto il 15.09.1976 ai nn. 24748 rp. e 29101 rg. da potere di [redacted] nata ad Altofonte (PA) il 09.02.1914 (**All. 1**), la signora [redacted] acquista la piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in

Altofonte, contrada Quarantino, censito nel Catasto Terreni nel foglio di mappa 7 alle particelle 112 e 159.

- Con atto di compravendita del 10.04.1978 a rogito del Dott. Francesco Saverio Diliberto Di Chiara, Notaio in Palermo, rep. 116301, trascritto il 22.04.1978 ai nn. 12040 rp. e 14436 rg. da potere di [redacted] nato ad Altofonte (PA) il 23.10.1924 (**All. 2**), la signora [redacted] acquista la piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Altofonte, contrada Quarantino, censito nel Catasto Terreni nel foglio di mappa 7 alle particelle 113 e 160.
- Con atto di donazione del 28.05.1975 a rogito del Dott. Francesco Catania, Notaio in Palermo, rep. 39955, trascritto il 24.06.1975 ai nn. 15479 rp. e 18363 rg. da potere di [redacted] nato ad Altofonte (PA) l'08.01.1909 (**All. 3**), la signora [redacted] riceve in donazione la piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Altofonte, contrada Quarantino, censito nel Catasto Terreni nel foglio di mappa 7 alle particelle 156 e 158.

Successivamente sulla particella 159 sarà costruito un fabbricato censito al Catasto Fabbricati alla stessa particella del Catasto Terreni (**All. 19 e 20 - visure**).



Estratto di mappa catastale
(All. 12)

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

Per gli immobili definiti nel lotto 4 è stata presentata presso il Comune di Altofonte in data 23.07.2024 a mezzo pec istanza di accesso agli atti (**All. 28**) e in data 05.11.2024 richiesta di certificato di destinazione urbanistica assunta al prot. n. 16368 del 06.11.2024 (**All. 29**).

Dagli accertamenti eseguiti e dalla documentazione agli atti è stato possibile verificare quanto segue.

Il fabbricato destinato ad abitazione e i due corpi accessori censiti nel Catasto fabbricati alla **particella 159** del foglio di mappa 7, facente parte del lotto 4, sono stati realizzati nel 1976 senza titolo edilizio.

Successivamente è stata presentata istanza di sanatoria edilizia assunta al prot. n. 2274 del 01/04/1986 a nome [redacted] (**All. 30**) e dichiarazione di vincolo a parcheggio (**All. 31**).

Per tale sanatoria sono stati rilasciati:

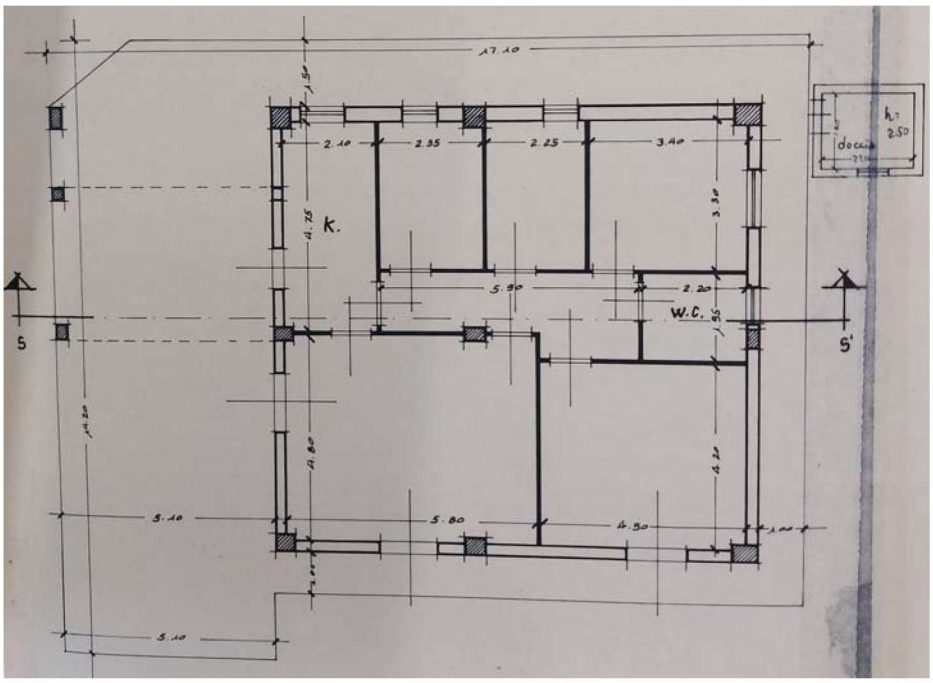
- N.O. relativo al Vincolo Idrogeologico prot. n. 7275 del 13.08.1996 (**All. 32**);
- Autorizzazione allo scarico con fossa Imhoff prot. n. 5190 del 22.01.1998 (**All. 33**);

In data 31.12.2002 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 20 - Pratica n. 2274/86 (**All. 34**).

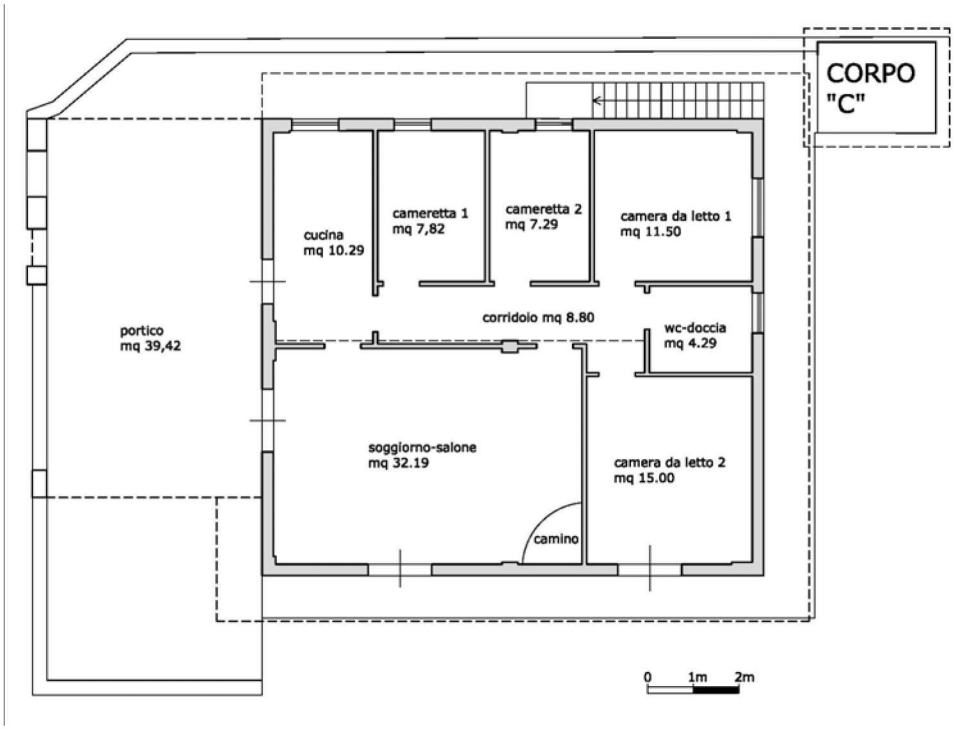
In data 02.12.2003 è stata presentata perizia giurata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17 del 31.05.1994 per la richiesta di abitabilità (**All. 35**).

In data 03.12.2003 è stato rilasciato il permesso di abitabilità e di uso (**All. 36**).

Dall'esame della documentazione agli atti del Comune è possibile confrontare i grafici allegati alla richiesta di sanatoria (**All. 30**) e il rilievo dello stato attuale dei luoghi (**All. 18**).



Stralcio del grafico presentato in sanatoria (All. 30)

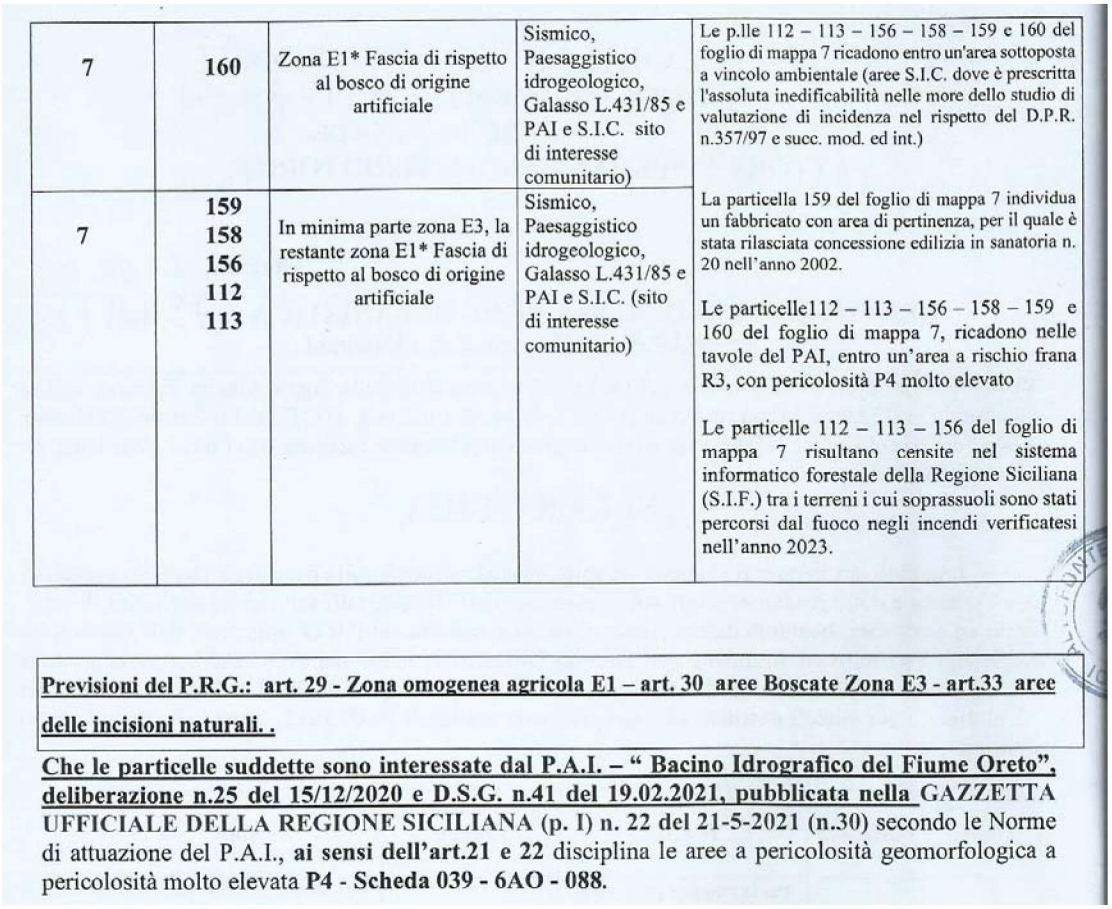


Planimetria di rilievo attuale

(All. 18a)

Da tale confronto non risultano difformità.

In data 11.12.2024 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dal quale risulta che tutte le particelle interessate (112, 113, 156, 158, 159 e 160) del foglio di mappa 7 ricadono entro un'area sottoposta a vincolo ambientale (aree S.I.C. dove è prevista l'assoluta inedificabilità nelle more dello studio di valutazione dell'incidenza nel rispetto del D.P.R. n. 357/97 e s.m. e i.); la particella 160 ricade da P.R.G. in Zona E1* (Fascia di rispetto al bosco di origine artificiale), sottoposta ai seguenti vincoli: sismico. Paesaggistico, idrogeologico, Galasso L.431/85 e PAI e S.I.C. (sito d'interesse comunitario); le particelle 112, 113, 156, 158 e 159 ricadono secondo il P.R.G. in minima arte in zona E3, per la restante parte in zona E1 (Fascia di rispetto al bosco di origine artificiale)
Inoltre le suddette particelle sono interessate dal P.A.I. – "Bacino Idrografico del Fiume Oreto", deliberazione n. 25 del 15.12.2020 e D.S.G. n. 41 del 19.02.2021. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato C.D.U. (**All. 37**).



7	160	Zona E1* Fascia di rispetto al bosco di origine artificiale	Sismico, Paesaggistico idrogeologico, Galasso L.431/85 e PAI e S.I.C. sito di interesse comunitario)	Le p.lle 112 – 113 – 156 – 158 – 159 e 160 del foglio di mappa 7 ricadono entro un'area sottoposta a vincolo ambientale (aree S.I.C. dove è prescritta l'assoluta inedificabilità nelle more dello studio di valutazione di incidenza nel rispetto del D.P.R. n.357/97 e succ. mod. ed int.)
7	159 158 156 112 113	In minima parte zona E3, la restante zona E1* Fascia di rispetto al bosco di origine artificiale	Sismico, Paesaggistico idrogeologico, Galasso L.431/85 e PAI e S.I.C. (sito di interesse comunitario)	La particella 159 del foglio di mappa 7 individua un fabbricato con area di pertinenza, per il quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 20 nell'anno 2002. Le particelle112 – 113 – 156 – 158 – 159 e 160 del foglio di mappa 7, ricadono nelle tavole del PAI, entro un'area a rischio frana R3, con pericolosità P4 molto elevato Le particelle 112 – 113 – 156 del foglio di mappa 7 risultano censite nel sistema informatico forestale della Regione Siciliana (S.I.F.) tra i terreni i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco negli incendi verificatesi nell'anno 2023.

Previsioni del P.R.G.: art. 29 - Zona omogenea agricola E1 – art. 30 aree Boscate Zona E3 - art.33 aree delle incisioni naturali. .

Che le particelle suddette sono interessate dal P.A.I. – " Bacino Idrografico del Fiume Oreto", deliberazione n.25 del 15/12/2020 e D.S.G. n.41 del 19.02.2021, pubblicata nella GAZZETTA UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIANA (p. I) n. 22 del 21-5-2021 (n.30) secondo le Norme di attuazione del P.A.I., **ai sensi dell'art.21 e 22** disciplina le aree a pericolosità geomorfologica a pericolosità molto elevata **P4 - Scheda 039 - 6AO - 088.**

Stralcio del C.D.U.

(All. 37)

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

L'immobile attualmente non risulta occupato.

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

Da quanto potuto accertare parte dei beni pignorati erano già stati oggetto delle procedure esecutive riunite n. 104/93 + 965/94 e 110/2006 R. G. Esec. Il G.E. delle predette esecuzioni con provvedimento dell'11.10.2012 ne revocava la vendita e da quanto comunicato dalla cancelleria del Tribunale le presenti procedure, limitatamente agli immobili oggetto della presente procedura, risultano estinte.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

1)Opere di risanamento del fabbricato (portico e prospetti) come da c.m.e. (All. 14).	€	18.920,77
2) Bonifica copertura in amianto (preventivo NATUR@MBIENTE) (All. 15).	€	5.000,00
3) Opere di ripristino del manto di copertura come c.m.e. (All.16).	€	13.721,99
4) Pratica presso glie Enti preposti (Soprintendenza, G.C. e Comune)	€	2.820,00
5) Redazione A.P.E.	€	200,00
6) Regolarizzazione difformità catastale (DOCFA)	€	650,00
TOTALE COMPLESSIVO	**€**	**41.312,76**

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalle **ispezioni ipotecarie** estratte dalla scrivente esperto in data 9 e 10 novembre 2025, sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- IPOTECA GIUDIZIALE nn. 4438/30126 del 02.08.1994 nascente da decreto Ingiuntivo del 28.07.1994 Tribunale di Palermo, Rep. 3627 rinnovata il 31.07.2014 ai nn. 3028 rp. e 33472 rg. a favore di [redacted] **All. 38**);
- IPOTECA GIUDIZIALE nn. 4439/30127 del 02.08.1994 nascente da decreto Ingiuntivo del 28.07.1994 Tribunale di Palermo, Rep. 3627, rinnovata il 31.07.2014 ai nn. 3029 rp. e 33473 rg. a favore di [redacted] **All. 39**);
- TRASCRIZIONE del 21.08.2014 - Registro Particolare 28163 Registro Generale 35920 Pubblico ufficiale: Tribunale di Palermo Repertorio 3568 del 08.08.1994 – atto

esecutivo o cautelare – Rinnovazione di pignoramento ex legge 69/2009. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 24085 del 1994;
A favore di [redacted] contro: [redacted] (**All. 40**).

- TRASCRIZIONE del 15.03.2023 - Registro Particolare 10283 Registro Generale 12681 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Palermo Repertorio 760 del 08.02.2023 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
A favore di [redacted] contro: [redacted] (**All. 41**).

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

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale

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

L'immobile è gravato da canone enfiteutico in favore della ex MENSA ARCIVESCOVILE DI PALERMO oggi ISTITUTO DIOCESANO DI SOSTENTAMENTO DEL CLERO accertata con richiesta della scrivente a mezzo pec del 17.01.2025 (**All. 42**) e con nota ricevuta il 06.03.2025 Prot. n. 10 (**All. 43**).
Di ciò è stata data comunicazione dalla scrivente in data 20.03.2025 al G.E. (**All. 44**), il quale in data 12.04.2025 ha autorizzato l'esperto stimatore, con la collaborazione del custode, di procedere alla richiesta della procedura per l'affrancazione dei terreni in oggetto (**All. 45**).
In data 28.04.2025 è stata presenta istanza di affrancazione all'Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero (**All. 46**).
In data 18.09.2025 l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Monreale ha risposto con nota prot. 22 e comunicato il valore del canone enfiteutico gravante sugli immobili in oggetto secondo il seguente prospetto (**All. 47**):

1) per capitale di affranco € 16.500,00
2) ultime cinque annualità del canone non corrisposto

	(2020-2024) e anno corrente	€ 6.600,00
3)	contributo per spese d'ufficio (tecniche e legali) oltre iva	€ 2.310,00
	Totale complessivo	**€ 25.410,00**

Tale importo è stato detratto dal valore di stima.

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

Trattandosi di fabbricato isolato, non esiste un condominio costituito.

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

Criterio di stima

Per la tipologia di immobile e per l'esistenza di diverse tipologie edilizie similari (COMPARABILI) ritenuti affidabili da confrontare con il bene oggetto di stima, si è scelto di applicare il metodo di confronto di mercato: il Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell"immobile da stimare;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Tenuto conto della difficoltà, nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), è sufficiente identificare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare. L'omogeneità del campione, è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità.

IL SISTEMA DI STIMA

Per la sintesi estimativa, infine, occorre trovare il prezzo unico totale corretto dell'immobile che, a sua volta, è funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative. Orbene, se per le caratteristiche quantitative esiste la possibilità di stimare il prezzo marginale, in modo diretto, per molte caratteristiche qualitative (condizioni, anno di costruzione, livello di piano, ascensore, riscaldamento, giardino, terrazzo, locali, bagni, balconi, superficie commerciale, stato al rogito), la stima del prezzo marginale si svolge attraverso i sistemi estimativi e, con campioni di dati sufficientemente numerosi, con l'analisi statistica. In tal senso, si può dire, che il sistema di stima è una formalizzazione e completamento del MCA, di conseguenza i due procedimenti possono essere efficacemente integrati, in modo che i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative siano determinati con il MCA ed il valore di mercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative con il Sistema di Stima. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (subject) e gli immobili simili di prezzo noto (comparables), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da n equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in n+1 incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame. Il sistema di stima mira a spiegare la differenza di prezzo tra gli immobili, attraverso le differenze, presentate nelle modalità dai caratteri immobiliari. In riferimento, per esempio, a due immobili comparables generici, di indici j e k, la differenza tra i relativi prezzi Pj e Pk è rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari CRTjk delle rispettive caratteristiche, ossia (ABI, 2015):

Vjk = Pj x Pk = (CRTj1 – CRTk1) x p1 + (CRTj2 – CRTk2) x p2 + … + (CRTjn – CRTkn) x pn in cui pi sono i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate (per i = 1, …, n).

Il sistema di stima, pertanto, assume la seguente forma:

$$\begin{cases} P_1 = V + \sum_{j=1}^{n} (CTR_{1i} - CTR_{0i}) \cdot P_i \\ P_2 = V + \sum_{j=1}^{n} (CTR_{2i} - CTR_{0i}) \cdot P_i \\ \cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots \\ P_m = V + \sum_{j=1}^{n} (CTR_{mi} - CTR_{0i}) \cdot P_i \end{cases}$$

dove:

Pj è il prezzo di compravendita della generica unità immobiliare j-esima, con J = 1, 2, …mm espresso in euro (€);

V è il valore dell'immobile de quo, espresso in euro (€);

CRTji,, rappresenta la caratteristica i-esima, con i = 1, 2, …, n, della generica compravendita j- esima;

pi è il prezzo marginale della caratteristica i-esima.

Il sistema di stima, si presenta secondo la seguente espressione matriciale compatta (EN.I.C., 2016):

p = D-1 x P

dove:

p è il vettore di stima costituito da n + 1 elementi (valore e prezzi marginali);

P è il vettore dei prezzi noti;

D è la matrice delle differenze.

$$p = \begin{bmatrix} V \\ p_1 \\ p_2 \\ \cdots \\ p_n \end{bmatrix}, \quad P = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \cdots \\ P_n \end{bmatrix}, \quad D = \begin{bmatrix} 1 & CRT_{11} - CRT_{01} & CRT_{12} - CRT_{02} & \cdots & CRT_{1n} - CRT_{0n} \\ 1 & CRT_{21} - CRT_{01} & CRT_{22} - CRT_{02} & \cdots & CRT_{2n} - CRT_{0n} \\ \cdots & \cdots & \cdots & \cdots & \cdots \\ 1 & CRT_{m1} - CRT_{01} & CRT_{m2} - CRT_{02} & \cdots & CRT_{mn} - CRT_{0n} \end{bmatrix}$$

Ai fini della definizione del sistema lineare, possono verificarsi tre casi (G. Orecchia, S. Tribulato, 1992):

1. Il sistema è determinato, essendo la matrice delle differenze non singolare (det D ≠ 0 e quindi è possibile trovare l'inversa); in questo caso la soluzione è unica e fornisce direttamente il valore V ed i prezzi marginali;

2. Il sistema è sottodeterminato (m < n + 1) e la soluzione può ottenersi mediante la tecnica dell'inversa generalizzata: p = (DT x D)-1 x P ;

3. Il sistema è sovradeterminato (m ≥ n + 1) e la soluzione può essere trovata con il criterio Gaussiano dei minimi quadrati: p = (DT x D)-1 x DT x P.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Il compendio immobiliare dal sopralluogo presenta le seguenti caratteristiche:

Immobile 1: il fabbricato per civile abitazione, censito al C.F. del Comune di Altofonte, al foglio 7, particella 159, categoria catastale A/7, ha superficie catastale mq 125,00. Internamente l'unità immobiliare è di 7,5 vani composti da: soggiorno-salone, cucina, due camere da letto, due camerette, corridoio, w.c.-doccia e portico.

Superficie utile interna: mq 97,18

Altezza utile interna: metri 3,10

Ha una superficie commerciale compresi gli accessori di **mq 116,19** così calcolata.

Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup. Com.
CORPO "A"			
Soggiorno-salone	32,19	1	32,19
Cucina	10,29	1	10,29
Camera da letto 1	11,50	1	11,50
Camera da letto 2	15,00	1	15,00
Cameretta 1	7,82	1	7,82
Cameretta 2	7,29	1	7,29
Wc-doccia	4,29	1	4,29
corridoio	4,46	1	4,46
Portico mq 39,42 per i primi 25 mq si considera il 35%	25,00	0,35	8,75
Per i restanti 14,42 mq si applica il 10%	14,42	0,10	1,44
Muri perimetrali, interni e metà dei muri di confine	11,06		11,06
Totale superficie del corpo "A" mq			**114,09**
CORPO "B"			
Locale deposito attrezzi, si applica il 20%	7,00	0,20	1,40
CORPO "C"			
Locale doccia, si applica il 20%	3,52	0,20	0,70
TOTALE SUP. COMMERCIALE dei tre corpi (A, B e C) mq			**116,19**

Il fabbricato è sprovvisto di impianto di riscaldamento; presenta un camino, pompe di calore, scaldacqua elettrico per l'acqua calda sanitaria e ha uno stato manutentivo normale, nella parte interna e in cattivo stato di manutenzione nel portico e nei prospetti (vedasi **All. 14** Computo metrico estimativo dei lavori di risanamento).

Il fabbricato e corpi accessori insistono su un terreno censito alla particella 159 del foglio 7 che ha una superficie catastale di mq 1.693,00.

Immobile 2: il lotto di terreno identificato alla particella 112 del foglio 7 ha una superficie catastale di mq 8.278,00 destinato ad uliveto e pascolo.

Immobile 3: il lotto di terreno identificato alla particella 113 del foglio 7 ha una superficie catastale di mq 10.531,00 destinato a pascolo e uliveto.

Immobile 4: il lotto di terreno identificato alla particella 160 del foglio 7 ha una superficie catastale di mq 715,00 destinato a uliveto e seminativo.

Immobile 5: il lotto di terreno identificato alla particella 156 del foglio 7 ha una superficie catastale di mq 3.957,00 destinato a pascolo e uliveto.

Immobile 6: il lotto di terreno identificato alla particella 158 del foglio 7 ha una superficie catastale di mq 716,00 destinato a uliveto e seminativo.

STIMA DEL FABBRICATO - IMMOBILE 1

L'immobili oggetto di stima particolareggiata, consiste di una unità immobiliare ad uso residenziale (cd) *subject)*, riferita al 2° (secondo) semestre 2024.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Consultando la Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI (GEOPOI), sul sito dell'Agenzia delle Entrate si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso ed alle relative quotazioni. In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla fascia/zona: EXTRAURBANA/ZONE RURALI, codice di zona: R2 del Comune di Altofonte, riferiti al I° semestre del 2025, per abitazioni con categoria A/7 (abitazione "in villini"), fornisce valori unitari (a mq) compresi **tra i 700,00 ed i 1000,00 Euro** (**All. 48**).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	455	670	L	1,5	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	385	570	L	1,3	1,6	L
Box	NORMALE	365	540	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1000	L	1,6	2,3	L

Stralcio dall'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI dell'Agenzia delle Entrate)

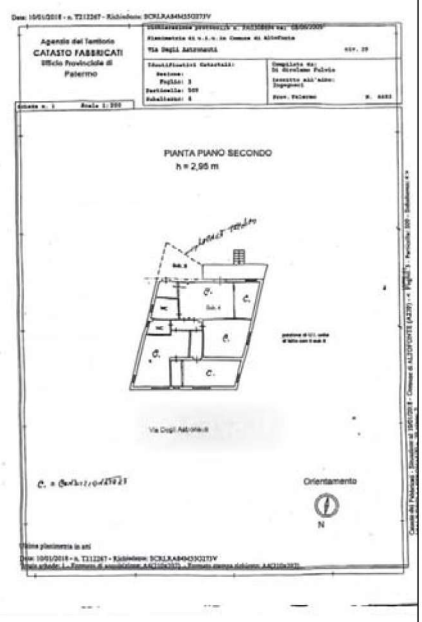
(All. 48)

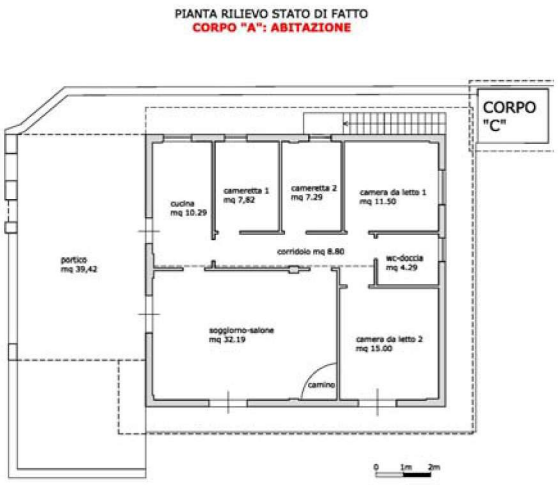
Si procede, quindi, ad un'indagine di mercato (raccolta dati), pervenendo all'individuazione degli immobili (almeno tre) da prendere a riferimento (cd comparables), alla data di stima, per effettuare i previsti confronti con l'immobile oggetto di valutazione (subject), al fine di determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo che, a giudizio dell'estimatore, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita).

A tal riguardo, le fonti utilizzate per la scelta degli immobili simili di prezzo noto (comparables) sono:

Offerte di Agenzie immobiliari:

- FRIMM Villabate - via Giulio Cesare 1, Villabate - PA Rif. 1801245/comparable - C1
- IMPRENDO CASA–via della Libertà, 38 – PA – Rif. T 6108 /comparable – C2
- IMMOBILIARE ARCO ANTICO - Corso Calatafimi 490, Palermo - PA – Rif. Piano Maglio via Argonauti/comparable – C3.

		
Pianta Piano terra	**Pianta Piano terra**	**Pianta Piano terra**
Comparable C_1	**Comparable C_2**	**Comparable C_3**

	
Pianta Piano Terra	
Subject	**Subject**

PARAMETRI	Comparables			Subject
	C1	C2	C3	S
Locali	3	5	5	5,5
Superficie commerciale (m2)	112	240	133	116
Bagni	1	2	2	1
Riscaldamento	Autonomo	Assente	Autonomo	Assente
Condizioni	normale	normale	da ristrutturare	parzialmente da ristrutturare
Anno di costruzione	1989	1980	1965	1982
Piano	terra	terra	terra	terra
Totale piani	1	2	1	1
Portico	si	no	si	si
Giardino	si	si	si	si
Stato al rogito	Libero	Libero	Libero	Libero
Prezzo (€)	120.000	130.000	130.000	?



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	455	670	L	1,5	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	385	570	L	1,3	1,6	L
Box	NORMALE	365	540	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1000	L	1,6	2,3	L

Avendo ampliato l'indagine di mercato con immobili di confronto di prezzo non prossimo a quello dell'epoca della stima (comparables C1, C2 e C3), occorre riallineare, cronologicamente i prezzi ed omogeneizzare quelli degli immobili situati nella stessa zona di quella dell'immobile di stima. Pertanto, con riferimento alle caratteristiche epoca del dato

e localizzazione generale ed utilizzando i coefficienti dedotti dall'OMI, si effettua il riallineamento attraverso una apposita tabella dati, utilizzando gli indici ISTAT (FOI), di rivalutazione monetaria.

TABELLA DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA	
		Comparable C_1	Comparable C_2	Comparable C_3	Subject	
Zona OMI		B1	C1	B1	C1	
Semestre Omi		2° Sem. 2024	2° Sem. 2024	2° Sem. 2024	(Epoca di stima) 2° Sem. 2024	
Epoca del Dato	Valore Centrale OMI residenziale zona comparable ed epoca di stima	700	700	700		
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparable ed epoca comparable	700	700	700		
	Coefficiente di epoca $K_{ei} = V_{OMI\ epoca\ di\ stima}/V_{OMI\ epoca\ comparable}$	1,000	1,000	1,000	V_{OMImin}	V_{OMImax}
Localizzazione generale	Valore Centrale OMI residenziale zona subject ed epoca di stima	700	700	700	700	1000
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparable ed epoca di stima	610	780	610		
	Coefficiente di zona $K_{li} = V_{OMI\ zona\ subject}/V_{OMI\ epoca\ comparable}$	1,148	0,897	1,148	Prezzo min adm	570-385
Prezzo rilevato all'epoca della stima P_{ci} [€]		120.000,00	130.000,00	130.000,00	prezzo max adm	570+385
Consistenza ragguagliata S [m^2]		112	240	133	Costo unitario €/m	700
Prezzo unitario pci = P_{ci}/S_{rci} [€/m2]		1071	542	977	Costo unitario €/m	1000
Prezzo unitario omogeneizzato p^{l}_{ci}=0,50x(V_{OMImed} x kei + pci x kli)[€/		920	633	866		

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione, delle caratteristiche su indicate dei tre comparables sottoposti a test, rispetto al subject, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti. Occorre ora verificare che essi siano compresi nel range di ammissibilità, costituito dall'intervallo OMI della zona del subject all'epoca della stima. Pertanto, considerato che nella zona OMI del subject (R2) è registrato (per la tipologia in esame) un valore minimo di € 700,00 ed un valore massimo di € 1.000,00, l'intervallo di ammissibilità risultante, avrà i seguenti estremi:

Valore minimo = € 700,00/m2 Valore massimo = € 1.000,00/m2

Risulta, quindi, che dei tre comparables, con cui si è costituito il campione estimativo, tutti e tre superano il test di ammissibilità. Prezzi complessivi, da considerare nelle successive analisi, per i tre immobili risultanti ammissibili, saranno quelli omogeneizzati che hanno superato il test. L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in

base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà, così, il valore medio (cd valore atteso), in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili (comparables). Il sistema di stima è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è, a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valori matriciali sono tutti settati a 1,00);
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.
- La soluzione della matrice, restituisce il valore di stima.

Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		**C1**	**C2**	**C3**	**S**
Centrale (**B**)	**1,30**				
Semicentrale (**C**)	**1,20**				
Periferica (**D**)	**1,00**				
Suburbana (**E**)	**0,85**	0,85	0,85	0,85	0,85
TOTALE PRODOTTI C.E.A		**0,85**	**0,85**	**0,85**	**0,85**

Caratteristiche intrinseche edificio		Comparables			Subject
Totale piani		**C1**	**C2**	**C3**	**S**
1	**1,00**	1,00		1,00	1,00
2	**0,70**		0,70		
3	**0,60**				
4 e O.	**0,50**				
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	**1,00**				
Realizzato da **5** anni	**0,95**				
Realizzato da **10** anni	**0,90**				
Realizzato da **15** anni	**0,85**				
Realizzato da **25** anni	**0,80**	0,80			0,80
Realizzato da **45** anni e O.	**0,70**		0,70	0,70	
SUBTOTALE PRODOTTI		**0,80**	**0,49**	**0,70**	**0,80**

Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		**C1**	**C2**	**C3**	**S**
Nuovo o ristrutturato	1,50				
Abitabile (condizioni *normali*)	1,00	1,00	1,00		1,00
Da ristrutturare	0,60			0,60	
Livello piano					
Terra	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Rialzato	0,90				
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05				
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
Ascensore					
Presente	1,00				
Assente (dal 2° al 6° – 0,10 x p.)					
Bagni ed Complementi					
Bagni: **1,0** – (N° locali – N° bagni) x **0,1**		0,20	0,30	0,30	0,45
Balconi : SI = **1,10** ; NO = **0,90**					
Giardino: SI = **1,05**; NO = **1,00**		1,05	1,05	1,05	1,05
Terrazzo: SI = **1,05**; NO = **1,00**		1,05	1,05	1,05	1,05
Riscaldamento					
Autonomo	1,05				
Centralizzato	1,00				
SUBTOTALE PRODOTTI		**0,19**	**0,28**	**0,17**	**0,42**

Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		**C1**	**C2**	**C3**	**S**
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Locato	1,20				
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 m^2	1,20				
Compresa fra 70 m^2 e 100 m^2	1,10				
Maggiore di 110 m^2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SUBTOTALE PRODOTTI		**1,30**	**1,30**	**1,30**	**1,30**

TOTALE PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		**0,17**	**0,15**	**0,13**	**0,37**

Le caratteristiche da analizzare, in questo caso, sono quelle **estrinseche ambientali (C.E.A.)** e quelle **intrinseche posizionali (C.I.P.): degli edifici, delle unità immobiliari e di quelle legali**.

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable **C1**	**0,85**	**0,17**
Comparable **C2**	**0,85**	**0,15**
Comparable **C3**	**0,85**	**0,13**
Subject	**0,85**	**0,37**

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE				Vettore prezzi corretti noti [€/m^2]
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.		
Comparable **C1**	**1**	**0,00**	**0,17**		**920**
Comparable **C2**	**1**	**0,00**	**0,15**		**633**
Comparable **C3**	**1**	**0,00**	**0,13**		**866**
	0,17	1	0,17		**806,33**
	0,15	1	0,15		
	0,13	1	0,13		
	mq	€/mq	totale €/mq		
	116,00	805,00	93.380,00		

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

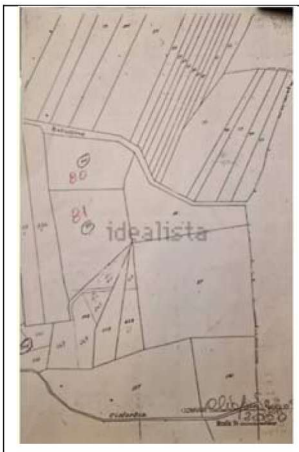
- V1 posta pari a 1,00 per tutti i comparabili, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti;
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparable meno il punteggio del subject);
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Tramite il software Excel si calcola il determinante della Matrice di Valutazione (MV). Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Si moltiplica, quindi, l'inversa della Matrice di Valutazione MV, per il Vettore dei Prezzi Corretti PC, selezionando l'area nella quale si vuole visualizzare il prodotto della matrice inversa di MV, per il vettore PC.
Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, alla data odierna si ritiene equo applicare **il valore unitario pari a € 805,00/mq**.
Nota, pertanto, l'incognita V1 = € 805,00/mq, il più probabile valore di mercato, per l'immobile in stima, risulta di: € 805,00/mq x 116,00 mq= **€ 93.380,00 (diconsi euro novantatremilatrecentottanta/00).**

STIMA DEI TERRENI

Per quanto riguarda il calcolo dei valori di mercato fondiario nel caso dei terreni agricoli si procede all'individuazione del prezzo medio a mq per terreni similari ai nostri.
A tal riguardo, le fonti utilizzate per la scelta degli immobili simili di prezzo noto (comparables) sono:
Offerte di Agenzie immobiliari:

- Eurofin Frimm Immobiliare -Via Degli Orti n. 29, Palermo- Tel.: 091/6256605 – Cod. annuncio: Rif. 1822613/comparable - C1
- 7RE IMMOBILIARE via Principe di Scordia, 75 Palermo – PA – Cod. annuncio: Rif. 3765/comparable – C2
- IMMOBILIARE Brava, affiliato TECNOCASA – via della Libertà, 80, tel. 0912402682 – PA – rif. VD747/comparable – C3

 	 	 
Terreno uso agricolo	**Terreno uso agricolo e pascolo**	**Terreno uliveto**
Comparable C1	**Comparable C2**	**Comparable C3**

	
Terreno frutteto e uliveto	
Subject	**Subject**

	Descrizione sintetica	Superficie (mq)	Richiesta economica (€)	Importo unitario (€/mq)
Comparable C1	Appezzamento di terreno agricolo, con destinazione d'uso pascolo in vicinanza con lo scorrimento veloce Palermo-Sciacca.	19.000	€ 22.000,00	1,16
Comparable C2	Appezzamento di terreno agricolo destinato a pascolo, in c.da Rebuttone su zona collinare con una parte pianeggiante e una in forte pendenza con accesso diretto dalla strada.	10.000	€ 5.000,00	0,50
Comparable C3	Appezzamento di terreno agricolovia Salvina, Altofonte con impianto a uliveto.	1.378	€ 15.000,00	10,88

Pertanto si può attribuire:

- per i terreni destinati a pascolo un valore medio che oscilla tra 0,50 e 1,20 pari a €/mq 0,85;
- per i terreni destinati a uliveto e seminativo arborato il valore oscilla tra 6,00 e 11,00 a seconda dell'intensità dell'impianto.

Nel nostro caso i terreni, pur risultando catastalmente "Uliveto e seminativo arborato", nella realtà si trovano su in terreno in forte pendenza e presentano solo una piccola parte destinata ad uliveto con alcuni alberi da frutto. Pertanto il valore medio considerato congruo è di €/mq 6,00, che costituisce il valore medio di mercato fondiario nel caso dei terreni agricoli similari ai nostri.

Si procede alla valutazione dei terreni differenziando quelli destinati a pascolo da quelli destinati ad uliveto e seminativo arborato:

Descrizione dei terreni	foglio	particella	Qualità	Superficie catastale particella (mq)	Sup. destinata a uliveto e sem. arb.	Sup. destinata a pascolo
IMMOBILE 1 - Terreno sul quale insiste il fabbricato	7	159	Seminativo arboreo	1.693,00	1.693,00	
IMMOBILE 2	7	112	Uliveto/pascolo	8.278,00	700,00	7.578,00
IMMOBILE 3	7	113	Uliveto/pascolo	10.531,00	2.000,00	8.531,00
IMMOBILE 4	7	160	Uliveto/seminativo	715,0	715,00	

IMMOBILE 5	7	156	Uliveto/pascolo	3.957,00	400,00	3.557,00
IMMOBILE 6	7	158	Uliveto/seminativo	716,00	716,00	
Totale complessivo mq					**4.531,00**	**24.197,00**

Moltiplicando la superficie complessiva dei terreni destinati a uliveto e seminativo arborato che risulta di mq 4.531,00 per il valore medio del prezzo di mercato di terreni similari, si ha: mq 4.531,00 * €/mq 6,00 = **€ 27.186,00 (diconsi ventisettemilacentottantasei/00).**

Moltiplicando la superficie complessiva dei terreni destinati a pascolo che risulta di mq 24.197,00 per il valore medio del prezzo di mercato di terreni similari, si ha:
mq 24.197,00 * €/mq 0,85 = € 20.567,45 in c.t. **€ 20.567,00 (diconsi ventimilacinquecentosessantasette/00).**
Complessivamente il valore dei terreni ammonta a € (27.186,00 + 20.567,45) = € 47.753,45 **in c.t. € 47.753,00 (diconsi quarantasettemilasettecentocinquantatre/00**

RIEPILOGO

IMMOBILE	Dati Catastali	Valore stimato(€)
FABBRICATO	fg. 7 part.lla 159	93.380,00
TERRENI	fg. 7 part.lle 159, 112, 113, 160, 156 e 158	47.753,00
SOMMANO	**€**	**141.133,00**

Il più probabile valore di stima del LOTTO 4 è di euro **€ 141.133,00 (diconsi euro centoquarantunomilacentotrentatre/00).**
Dal valore di stima del lotto 4 si devono detrarre i seguenti costi (come indicato al QUESITO 8):

1)Opere di risanamento del fabbricato (portico e prospetti) come da c.m.e. (All. 14).	€	18.920,77
2) Bonifica copertura in amianto (preventivo NATUR@MBIENTE) (All. 15).	€	5.000,00
3) Opere di ripristino del manto di copertura come c.m.e. (All.16).	€	13.721,99
4) Pratica presso glie Enti preposti (Soprintendenza, G.C. e Comune)	€	2.820,00
5) Redazione A.P.E.	€	200,00
6) Regolarizzazione difformità catastale (DOCFA)	€	650,00
7) Costi per affrancazione (All. 47)	€	25.410,00
TOTALE COMPLESSIVO	**€**	**66.722,76**

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 66.722,76**

V= € 141.133,00 – € 66.722,76 = € 74.410,24.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è in c.t. di **euro 74.400,00 (diconsi euro settantaquattromilaquattrocento/00).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%.** Pertanto: € 74.400,00 – 5% di € 3.720,00 = **€ 70.680,00 (diconsi euro settantamilaseicentottanta/00)**

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

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

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Atto di compravendita Rep. 41091 Notaio Catania
ALLEGATO 2 – Atto di compravendita Rep. 116301 Notaio Di Chiara
ALLEGATO 3 – Atto di compravendita Rep. 39955 Notaio Catania
ALLEGATO 4 – Visura catastale attuale fabbricato fg 7 p.lla 159
ALLEGATO 5 – Visura catastale attuale terreno fg 7 p.lla 159
ALLEGATO 6 – Visura catastale attuale terreno fg 7 p.lla 112
ALLEGATO 7 – Visura catastale attuale terreno fg 7 p.lla 113
ALLEGATO 8 – Visura catastale attuale terreno fg 7 p.lla 160
ALLEGATO 9 – Visura catastale attuale terreno fg 7 p.lla 156
ALLEGATO 10 – Visura catastale attuale terreno fg 7 p.lla 158
ALLEGATO 11 – Ortofoto
ALLEGATO 12 – Estratto di mappa catastale fg. 7
ALLEGATO 13 – Stimatrix
ALLEGATO 14 – Computo metrico per lavori di risanamento fabbricato

ALLEGATO 15 – Preventivo di spesa per eliminazione copertura in amianto

ALLEGATO 16 – Computo metrico estimativo per il ripristino della copertura

ALLEGATO 17 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 18 – Planimetria generale e Rilievo dello stato dei luoghi corpo A, B e C

ALLEGATO 19 – Visura catastale storica del fabbricato P.lla 159

ALLEGATO 20 – Visura catastale storica del terreno P.lla 159

ALLEGATO 21 – Visura catastale storica del terreno P.lla 112

ALLEGATO 22 – Visura catastale storica del terreno P.lla 113

ALLEGATO 23 – Visura catastale storica del terreno P.lla 160

ALLEGATO 24 – Visura catastale storica del terreno P.lla 156

ALLEGATO 25 – Visura catastale storica del terreno P.lla 158

ALLEGATO 26 – Planimetria catastale fg. 7 p.lla 159

ALLEGATO 27 – Grafico con difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetrica catastale

ALLEGATO 28 – Richiesta accesso agli atti Comune di Altofonte

ALLEGATO 29 – Richiesta C.D.U.

ALLEGATO 30 – documentazione per sanatoria ed elaborati grafici

ALLEGATO 31 – vincolo a parcheggio

ALLEGATO 32 – N.O. forestale

ALLEGATO 33 – Autorizzazione scarico

ALLEGATO 34 – Concessione edilizia

ALLEGATO 35 – Perizia per abitabilità

ALLEGATO 36 – Certificato di abitabilità

ALLEGATO 37 – Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 38 – Ispezione ipotecaria n. 33472/3028

ALLEGATO 39 – Ispezione ipotecaria n. 30127/4439

ALLEGATO 40 – Ispezione ipotecaria n. 32558/24085

ALLEGATO 41 – Ispezione ipotecaria n. 12681/10283

ALLEGATO 42 – Richiesta Arcidiocesi di Palermo

ALLEGATO 43 – Nota Curia Arcivescovile del 19.03.2025

ALLEGATO 44 – Nota assenza di affrancazione

ALLEGATO 45 – Autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione

ALLEGATO 46 – Istanza di affrancazione

ALLEGATO 47 – Riscontro affrancazione

ALLEGATO 48 – Banca dati quotazioni immobiliari (OMI)

Palermo, data 17.11.2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Alessia Falzone

