

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI
TRIBUNALE DI PALERMO VI SEZIONE CIVILE G.E. G.E.:
DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROBERTO BATTAGLIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da UNICREDIT S.p.A.

(oggi ITACAPITAL S.r.l.) contro



(R.E. n. 413/1994 e 637/2016 riunite)

*** * * * ***

Relazione di stima dell'immobile indicato come lotto A/1 a seguito
dell'Ordinanza del 09/03/2026

*** * * * ***

LOTTO A/1

Terreno sito in Monreale, contrada Caculla, foglio 52 particella 1365, sul quale insiste lo stabilimento industriale composto da piano terra, primo, secondo e terzo piano seminterrato e Terreno sito in Monreale, contrada Caculla, foglio 52 particelle 1398, 1396, 430, 431 sul quale insiste un capannone industriale composto da piano terra

1.PREMESSE

A seguito delle osservazioni alla relazione di CTU formulate , inviate dall'avv.  il 23/02/26, e del sopralluogo del 21/04/26, ho redatto la presente relazione di stima che, recependo alcune delle dette osservazioni, sostituisce quella depositata il 10/02/2026.



2.BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con il pignoramento relativo alla procedura 413/1994 venivano pignorati i seguenti immobili:

- Terreno sito in Monreale Terreno sito in Monreale, contrada Caculla, foglio 52 particella 1365, sul quale insiste lo stabilimento industriale composto da piano terra, primo, secondo e terzo piano seminterrato
- Terreno sito in Monreale, contrada Caculla, foglio 52 particelle 1398, 1396, e 430, sul quale insiste un capannone industriale composto da piano terra.

Con successivo pignoramento, relativo alla procedura 637/2016, veniva pignorato il seguente immobile:

- Terreno sito in Monreale, contrada Caculla, foglio 52 particella 431, sul quale insiste un capannone industriale composto da piano terra.

3.DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEI BENI

L'accesso al piano terra dello stabilimento industriale (part. 1365), che è ubicato al civico n. 76 della via Caculla, è protetto da una pensilina in muratura chiusa da vetrate con struttura metallica (Foto 1); ai piani seminterrati l'accesso avviene, oltre che da una scala interna, anche da una stradella che ha origine da via Caculla (Foto 2, 3) e conduce al piazzale retrostante che si trova a quota inferiore, corrispondente al terzo piano seminterrato rispetto a via Caculla (Foto 4). Nell'All. 1 è riportato l'estratto di mappa del foglio 52, nel quale è indicata in grassetto la particella 1365.

L'immobile si compone, al piano terra (particella 1365 sub 8, All. 2), di un ambiente, suddiviso da tramezzature in legno, destinato all'esposizione e di due locali uffici; parte del piano terra è stato scorporato dall'intero locale mediante tramezzature in legno per realizzare un appartamento di civile abitazione, con suddivisione interna mediante pannelli in legno. Ritengo che vada ripristinato l'intero locale nella sua consistenza originaria, anche perché il frazionamento dell'immobile non si sarebbe potuto effettuare senza la preventiva autorizzazione edilizia.



La scala interna che collega il piano terra ai piani seminterrati è realizzata in c.a. e presenta il rivestimento in granito e la ringhiera in ferro verniciato. Il primo piano seminterrato è costituito da un locale di deposito ed è iscritto alla particella 1365 sub 6 del foglio 52 del C.F. (All. 3). Il secondo piano seminterrato (particella 1365 sub 9) si compone di un locale deposito, disimpegno, sala riunioni, quattro locali ufficio, sala progettazione e campionatura, due ripostigli e due servizi igienici (All. 4); il terzo piano seminterrato (particella 1365 sub 9) si compone di un unico ampio locale, destinato alla produzione industriale, che si sviluppa a tripla altezza per buona parte della sua estensione. Nell'All. 4 è riportata la planimetria catastale del secondo e del terzo piano seminterrato; è da evidenziare che, nella stessa, la scala di rappresentazione è indicata come 1:200 mentre in realtà la scala è 1:500.

Come già detto, il terzo piano seminterrato è in comunicazione un capannone che insiste sulle particelle 430, 431, 1396 e 1398 del foglio 52 del C.T. di Monreale.

Il detto terreno (evidenziato in giallo nell'allegato estratto di mappa, All. 5) risulta oggi quasi totalmente occupato da un capannone industriale attiguo che è, di fatto, suddiviso in due porzioni, poste a quote diverse, non comunicanti tra loro e accessibili autonomamente. La porzione di dimensioni maggiori ha piano di imposta al livello più basso, corrispondente a quello dell'unità adiacente del primo corpo di fabbrica ed ha accesso dal piazzale antistante quest'ultimo. La porzione di dimensioni minori ha piano di imposta al livello più alto ed ha accesso autonomo, al quale si perviene dal piazzale sopra indicato. Tale immobile è rappresentato schematicamente nella planimetria riportata in All. 6.

A piano terra le finiture dell'immobile sono le seguenti: i pavimenti sono in ceramica delle dimensioni di 30 x 30 cm, le pareti divisorie sono realizzate quasi totalmente in legno tintecciato; la perimetrazione dei locali destinati ad uffici è realizzata con infissi in legno e vetro, i soffitti sono



tinteggiati, i prospetti esterni sono rifiniti con intonaco tipo Li Vigni fino al piano terra, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato e vetri.

Al primo piano seminterrato i pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti e i soffitti sono al rustico della muratura, gli infissi esterni sono in metallo. Al secondo piano seminterrato le finiture dell'immobile sono le seguenti: i pavimenti sono in ceramica delle dimensioni dei 30x30 cm, il pavimento del locale di deposito è in battuto di cemento, i pavimenti dei servizi sono in ceramica, le pareti divisorie sono realizzate quasi totalmente in legno e si presentano tinteggiate, le pareti del locale di deposito si presentano al rustico della muratura, i soffitti sono per la gran parte tinteggiati, gli infissi esterni e quelli che si affacciano verso la zona di lavorazione ubicata al terzo piano seminterrato, sono realizzati in alluminio anodizzato e vetri, gli infissi interni sono in legno. Al terzo piano seminterrato le finiture sono le seguenti: il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono al rustico della muratura, gli infissi esterni sono in metallo.

Le finiture generali dell'immobile comunicante con il terzo piano seminterrato dell'immobile prima descritto, sono le seguenti: il pavimento è in battuto di cemento, la struttura è realizzata in acciaio e l'ingresso è protetto da un portone metallico.

4. SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella sottostante tabella sono riportate le superfici commerciali delle singole unità immobiliari di cui si compone l'immobile oggetto di stima, con la tipologia e gli identificativi catastali.



PIANO	TIPOLOGIA	IDENTIFICATIVO CATASTALE	SUPERFICIE
Piano terra	Negozio	F. 52, particella 1365 sub 8, C.T.	405 mq.
Primo piano seminterrato	Locali a servizio stabilimento industriale	F. 52, particella 1365 sub 6, C.T.	480 mq.
Secondo e terzo piano seminterrato	Locali a servizio stabilimento industriale	F. 52, particella 1365 sub 9, C.T.	710+1.785 mq.
Terzo piano seminterrato	Capannone (non iscritto al C.F.)	F. 52 particelle 1396, 1398, 430, 431 C.T.	1.300 mq.

5. DATI CATASTALI. CONFINI

Tutte le particelle appartengono al foglio di mappa 52 del comune di Monreale. Le particelle 1365 sub 8, 6 e 9 del C.F. risultano intestate agli esecutati

Le particelle dei terreni sui quali ricade l'immobile limitrofo (430, 431, 1396 e 1398 del C.T.) risultano intestate catastalmente

e sono iscritte al Catasto terreni. Negli All. 7...13 sono riportate le visure storiche catastali delle singole particelle e, nella sottostante tabella, un quadro di sintesi.

Identificativo catastale	Piano	Categoria	Superficie catastale
1365 sub 8	Piano terra	C/1	314 mq.
1365 sub 6	Primo piano seminterrato	C/2	535 mq.
1365 sub 9	Secondo e terzo piano seminterrato	D/7	
430		F.U da accertare	774 mq. (sup. terreno)
431		Incolto produttivo	140 mq. (sup. terreno)
1396		F.U da accertare	770 mq. (sup. terreno)
1398		F.U da accertare	565 mq. (sup. terreno)

L'immobile a nord confina con il piazzale antistante, a ovest con le particelle 2225, 2232 e 2233 dello stesso foglio 52, a sud con via Caculla, a est con stradella ricadente nelle particelle 1855, 1857 e 2036 del foglio 51.



Poichè la planimetria catastale del secondo piano seminterrato presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi, occorrerà procedere al riallineamento catastale mediante procedura Docfa, il cui costo, da detrarre dal valore di stima, può essere considerato pari a € 700,00.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile ricadente sulla particella 1365, il comune di Monreale ha rilasciato concessione edilizia n. 48 (a seguito di domanda di sanatoria n. 3646-3547 del 30/09/86) per una porzione dell'immobile in oggetto e in particolare: *“3 piani seminterrati destinati ad attività industriali con attiguo capannone; quarto livello corrispondente al piano terra rispetto alla via Caculla destinato ad attività commerciali, piano secondo destinato a civile abitazione; locale di sgombero posto sotto tetto, terrazzo”*.

Per lo stesso immobile è stata presentata istanza di concessione prot. 2992 del 27/03/1995 per *“ampliamento di superficie ad uso non residenziale tramite la chiusura del balcone a retro prospetto e realizzazione di un ingresso chiuso a vetri per una superficie totale di mq. 50 circa”* relativa alla particella 1365 sub 5 del foglio di mappa 52.

E' stata altresì presentata istanza di concessione prot. 3073 del 28/03/1995 per la *“realizzazione di aperture destinate a vetrine di esposizione e lievi modifiche ai prospetti”* sempre relativa alla particella 1365 sub 5 del foglio di mappa 52.

E' stata inoltre presentata istanza di concessione prot. 2997 del 27/03/1995 per *“ampliamento della superficie abitabile tramite la chiusura in muratura di un balcone”* relativa alla particella 1365 del foglio di mappa 52.

Per la porzione di immobile ricadente sulle particelle 430, 431, 1396 e 1398 è stata presentata istanza di concessione prot. 3252 del 30/03/1995, a norma della L. 724/94, per il *“Capannone con struttura metallica e muri perimetrali in c.a., avente le dimensioni di 1320 mq. oltre un magazzino con*



struttura in c.a. di mq. 60 e altro magazzino con struttura mista legno /cemento di mq. 60”, nonché per gli immobili appartenenti al foglio 52 alle particelle 346, 427 e 547 del foglio 51. Con nota del 13/08/1999 prot. 21427 il comune di Monreale ha richiesto integrazione di alcuni documenti per definire la pratica.

7.PROVENIENZA

Il terreno sul quale insistono gli immobili, iscritto alla particella 1365 del foglio 52 di Monreale, è pervenuto ai signori [REDACTED] con atto di compravendita del 29/04/83, notaio Francesco Mazzamuto, rep. 103911/28577.

Le particelle di terreno 430, 1396 e 1398 sul quale insiste il capannone, iscritto alla particella 1365 del foglio 52 di Monreale sono pervenute ai signori [REDACTED] con atto di compravendita del 21/02/86, notaio Maria Antonietta Morici, rep. 10172/2705.

8.STIMA DELL'IMMOBILE

La stima effettuata dal sottoscritto nella relazione del 27/03/2020 si basava sui seguenti valori unitari: al piano terreno, trattandosi di un locale per esposizione e vendita, veniva attribuito il valore unitario di 300,00 €/mq., mentre al capannone il valore unitario di 200,00 €/mq.

Con riferimento ai dati OMI, i valori unitari non hanno subito variazioni significative e, in realtà, i prezzi unitari allora applicati erano di poco inferiori ai minimi. Tuttavia, in considerazione del fatto che l'immobile non è facilmente commerciabile, anche a causa delle sue notevoli dimensioni, che sono passati oltre 6 anni dall'ultima stima e che bisogna tenere conto della



vetustà e del conseguente degrado che un immobile subisce, occorre effettuare una riduzione del valore unitario prima stimato che, sulla base delle considerazioni ora esposte, può essere valutata nel 50% dei valori precedentemente indicati; in tal modo si assegna al piano terra il valore unitario di 150,00 €/mq. e ai capannoni il valore unitario di 100,00 €/mq., comprendendo in essi anche le aree esterne.

Si dovrà inoltre considerare una detrazione per la regolarizzazione del piano terra, oggi valutabile, a corpo, in € 15.000,00, per riportare l'immobile allo stato originario e, quindi, eliminare le tramezzature in legno e intervenire sugli impianti; per il capannone (in forza della procedura n. 637/2016 che, in data 21/09/18, è stata riunita alla procedura 413/1994) si deve effettuare una detrazione per la definizione della pratica di concessione in sanatoria, per l'attestazione dell'agibilità e per l'inserimento al catasto fabbricati. Per tali attività si prevede il costo di € 20.000,00 che andrà dedotto dal valore di stima, insieme a € 700,00 per il riallineamento catastale.

Considerando che la superficie del piano terra è pari a 405,00 mq., la superficie dei piani seminterrati primo secondo e terzo è di 2.975 mq. (480+710+1785 mq.) e del capannone ricadente sulle particelle 430, 431, 1396 e 1398 di 1.300 mq., si determina l'importo di € 488.250,00 (405 mq. x 150,00 €/mq. + (2.975+1.300 mq.) x 100,00 €/mq.). Da tale somma vanno dedotte € 35.700,00 per la regolarizzazione edilizia e catastale, determinando un importo di € 452.550,00. Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, è necessario effettuare una riduzione del prezzo a base d'asta del 5% circa, determinando il valore dell'immobile, nello stato in cui si trova, di € 429.900,00 in c.t.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in € 429.900,00.



9. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Lotto A.1) Stabilimento industriale costituito da piano terra (esteso 405 mq.), destinato ad attività commerciale e tre piani seminterrati destinati ad attività industriale, fra loro comunicanti, con piazzale antistante, estesi complessivamente 2.975, sito in Monreale, contrada Caculla n. 76. Il piano terra è iscritto alla particella 1365 sub 8 del foglio 52 del C.F., il piano primo seminterrato alla particella 1365 sub 6, il secondo e terzo seminterrato alla particella 1365 sub 9 del C.F. L'immobile di cui alle particelle 1365 è dotato di concessione edilizia; successivamente sono state presentate altre istanze di concessione in sanatoria per piccole modifiche che sono ancora in corso di definizione. All'interno del piano terra dovranno essere effettuate delle lavorazioni per eliminare modifiche non autorizzate.

Compreso nel presente lotto è l'attiguo capannone di 1.300 mq., oltre spazi esterni, comunicante, in parte, con il piano terzo seminterrato del precedente e, in parte, con ingresso autonomo. Esso non è iscritto al C.F, ma solo alle particelle di terreno 430, 431, 1396 e 1398 del foglio 52 del C.T. Per tale immobile è stata presentata domanda di concessione in sanatoria (L. 724/94), in corso di istruttoria.

**Valore a base d'asta dell'immobile nello stato in cui si trova:
€ 429.900,00**

Palermo, 15/05/2026

L'Esperto stimatore
ing. Pietro Barresi



ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1** – Estratto di mappa del foglio 52 del comune di Monreale con evidenziata la particella 1365
- ALL. 2** – Planimetria catastale piano terra, particella 1365 sub 8 del foglio 52
- ALL. 3** - Planimetria catastale primo piano seminterrato, particella 1365 sub 6 del foglio 52
- ALL. 4** - Planimetria catastale secondo e terzo piano seminterrato, particella 1365 sub 9 del foglio 52
- ALL. 5** – Estratto di mappa del foglio 52 del comune di Monreale con evidenziate le particelle 1369, 1398, 430 e 431
- ALL. 6** - Planimetria schematica di rilievo del capannone insistente sul terreno iscritto alle particelle 1369, 1398, 430 e 431 del foglio 52 (immobile B)
- ALL. 7** – Visura storica catastale della particella 1365 sub 6 del foglio 52 del comune del C.F. del comune di Monreale
- ALL. 8** – Visura storica catastale della particella 1365 sub 8 del foglio 52 del comune del C.F. del comune di Monreale
- ALL. 9** – Visura storica catastale della particella 1365 sub 9 del foglio 52 del comune del C.F. del comune di Monreale
- ALL. 10** – Visura storica catastale della particella 430 del foglio 52 del comune del C.T. del comune di Monreale
- ALL. 11** – Visura storica catastale della particella 431 del foglio 52 del comune del C.T. del comune di Monreale
- ALL. 12** – Visura storica catastale della particella 1396 del foglio 52 del comune del C.T. del comune di Monreale
- ALL. 13** – Visura storica catastale della particella 1398 del foglio 52 del comune del C.T. del comune di Monreale
- ALL. 14** – Documentazione fotografica

