D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 87/2024
Lotto E
Esperto stimatore: Ing. Giuseppe D'Addelfio

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. ES. 87/2024

CREDITORE PROCEDENTE: PENELOPE SPV S.r.l.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO: [redacted]

G. ES. DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. GABRIELE TAGLIAVIA
ESPERTO STIMATORE ING. GIUSEPPE D'ADDELFIO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO E

LOTTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO DI MONREALE, C.DA GROTTE, FG. 26, P.LLE 2698, 2716 E 2727





Via Don Orione n. 30 - 90142 Palermo
tel: 091 637 11 89 - cell. 337 964140
C.F. DDD GPP 54R01 G273N
P.I. 00793080821
e-mail: giuseppedaddelfio@gmail.com –p.e.c. giuseppe.daddelfio@ingpec.eu

Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

Ist. n. 25 dep. 27/08/2026

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO E

PREMESSA

Con provvedimento del 08/11.04.2024 il Giudice dell'esecuzione ha nominato il sottoscritto Ing. Giuseppe D'Addelfio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 3145, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 19.04.2024 il sottoscritto ha effettuato il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, ha provveduto, congiuntamente al nominato Custode giudiziario Avv. Gabriele Tagliavia, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 11.06.2024.

In data 19.12.2024 ho effettuato un primo sopralluogo presso il lotto di terreno oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario, cui hanno fatto seguito una ricognizione dall'alto effettuata in data 24.01.2025, un rilievo dedicato, effettuato in data 21.02.2025 dal Topografo autorizzato, ed un ulteriore sopralluogo effettuato il 13.06.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario.

Esitando la mia istanza di accesso agli atti l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale, dopo un sollecito e una diffida, mi ha consentito di prendere visione ed estrarre copia di una serie di atti riguardanti il lotto di terreno in argomento dai quali ho tratto i dati esposti di seguito.

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

La presente relazione si riferisce al **LOTTO E**, come individuato nel "*Modulo di controllo n. 5*", che fa riferimento ai beni individuati nell'atto di pignoramento come di seguito:

- diritto di proprietà (quota 1/1) di un "*6) immobile sito in Monreale (PA), censito al Catasto Terreni del Comune di Monreale (PA), al foglio 26, particella 2698; nat. T, cons. 9 are e 54 centiare; 7) immobile sito in Monreale (PA), censito al Catasto Terreni del Comune di Monreale (PA), al foglio 26, particella 2716; nat. T, cons. 8 are e 47 centiare; 8) immobile sito in Monreale (PA), censito al Catasto Terreni del Comune di Monreale (PA), al foglio 26, particella 2727; nat. T, cons. 18 are e 46 centiare*.

Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

Ist. n. 25 dep. 27/08/2026

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sul lotto di terreno, secondo quanto si legge nella Relazione ventennale notarile del 12.03.2024 a firma del Notaio Niccolò Tiecco riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della Società esecutata in forza di:

- atto di compravendita n. n. 16609 di rep. del 24.11.1997 stipulato dal Notaio Enrica Lupo trascritto alla Conservatoria di Palermo il 26.11.1997 ai nn. 36970-36971/27958 da potere delle Sig.re [redacted] **(All. 1)** e successivo verbale di trasformazione del 08.06.2018 in Notaio Tommaso Drago Rep. 213604 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 13.06.2018 ai nn. 22882/17440 **(All. 2).**

Con il citato atto di compravendita sono state trasferite alla [redacted]:

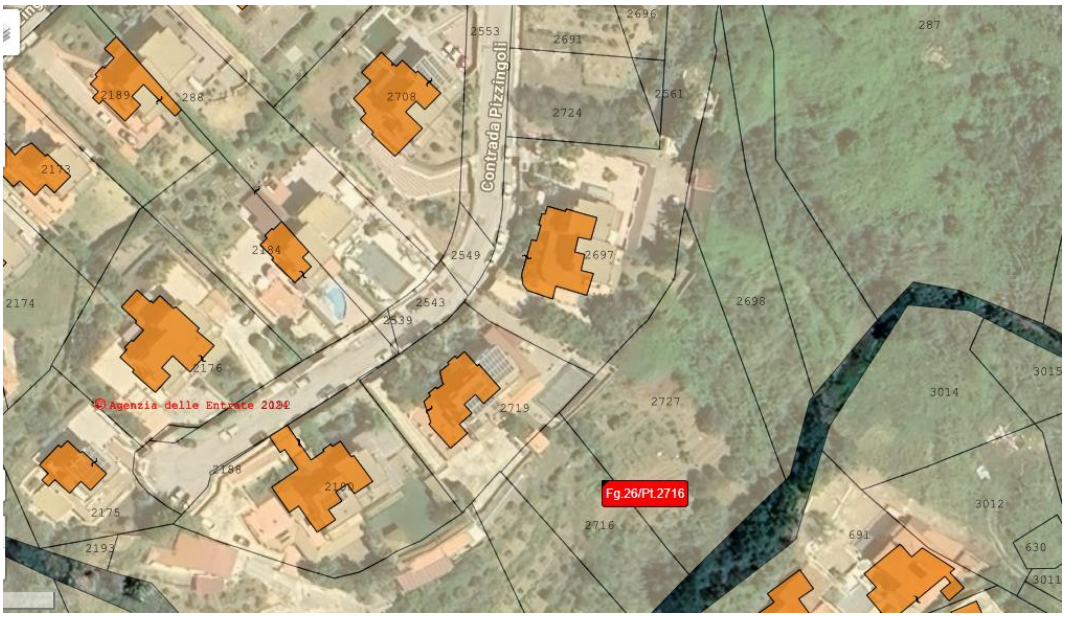
- la p.lla 2560 (ex 2468/a ex 2056) da cui è derivata la p.lla 2698;
- la p.lla 2054 da cui è derivata la p.lla 2716;
- la p.lla 2557 (ex 2053/f) da cui è derivata la p.lla 2727;

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. da 3 a 5**).

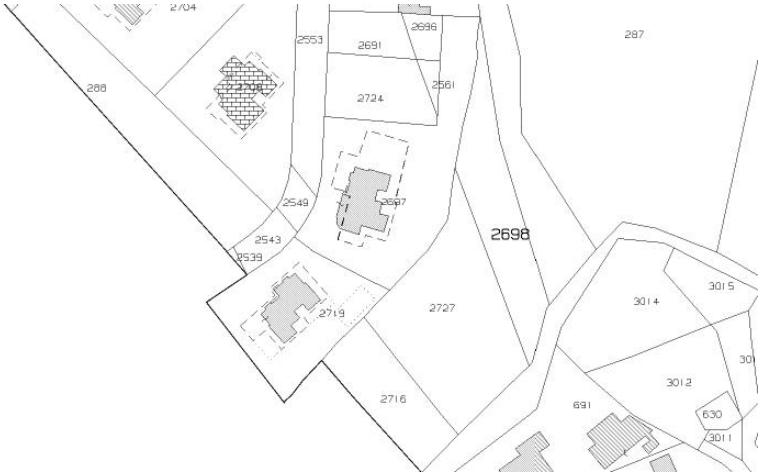
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento ho effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione dei luoghi (salvo la presenza di un manufatto del quale non ho rinvenuto atti autorizzativi).



Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

Ist. n. 25 dep. 27/08/2026



<u>QUESITO N. 2.</u> ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il **Lotto E** consiste in un appezzamento di terreno, censito nel fg. 26 del C.T. del Comune di Monreale, identificato dalle p.lle **2698** (uliveto di cl. 3, con una consistenza di are 09.54, un reddito dominicale di € 2,96 e un reddito agrario di € 2,96), **2716** (uliveto di cl. 3, con una consistenza di are 08.47, un reddito dominicale di € 2,62 e un reddito agrario di € 2,62), e **2727** (uliveto di cl. 3, con una consistenza di are 18.46, un reddito dominicale di € 5,72 e un reddito agrario di € 5,72), con una consistenza complessiva di are 36.47, ubicato a sud-ovest dell'abitato di Monreale, in C.da Grotte, raggiungibile, da valle, dalla strada Cannizzaro, caratterizzato da una forte acclività e dalla presenza di un manufatto (raggiungibile dalle soprastanti proprietà) del quale non ho rinvenuto atti autorizzativi (e, pertanto, da considerare abusivo e, salvo diverse evidenze, non regolarizzabile e non commercializzabile); il cespite staggito, costituito da un lotto di terreno, non rientra tra i beni per i quali è necessaria la verifica della prestazione energetica. I dati sintetici sono riportati di seguito:

Tipologia: lotto di terreno

Ubicazione: C.da Grotte nel territorio del Comune di Monreale, a sud-ovest dell'abitato

Caratteristiche strutturali: (si tratta di un lotto di terreno)

Accessi: il lotto di terreno, caratterizzato da una forte acclività, è accessibile, da valle, dalla strada Cannizzaro.

Confini: a nord con la lottizzazione "Contrada Grotte", a sud con la strada Cannizzaro, a est con la p.lla 286 del fg. 26 di Monreale e ad ovest con la p.lla 2197 del fg. 36 di Monreale.

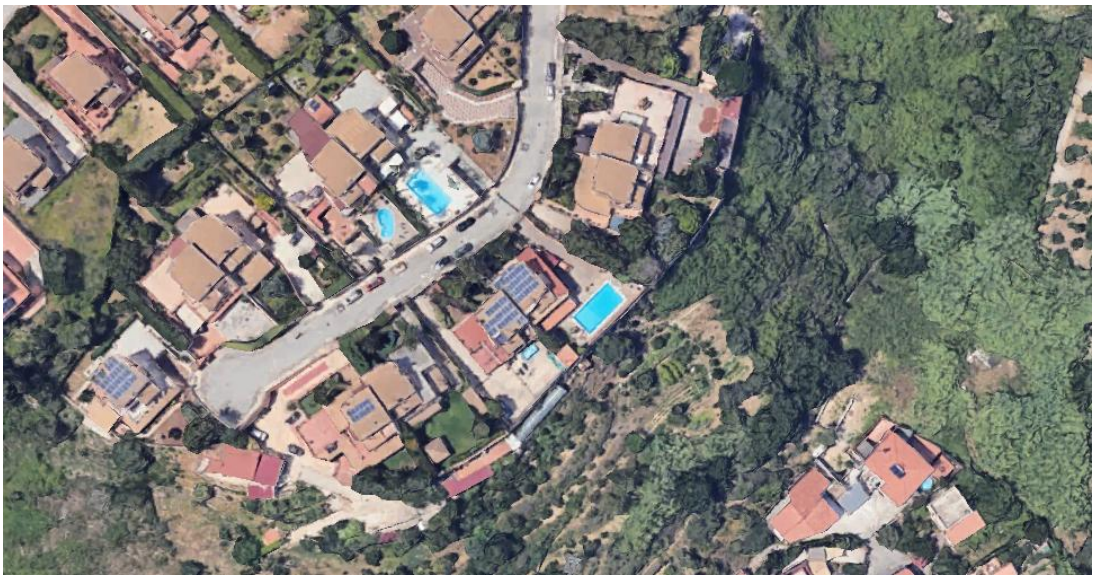
Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

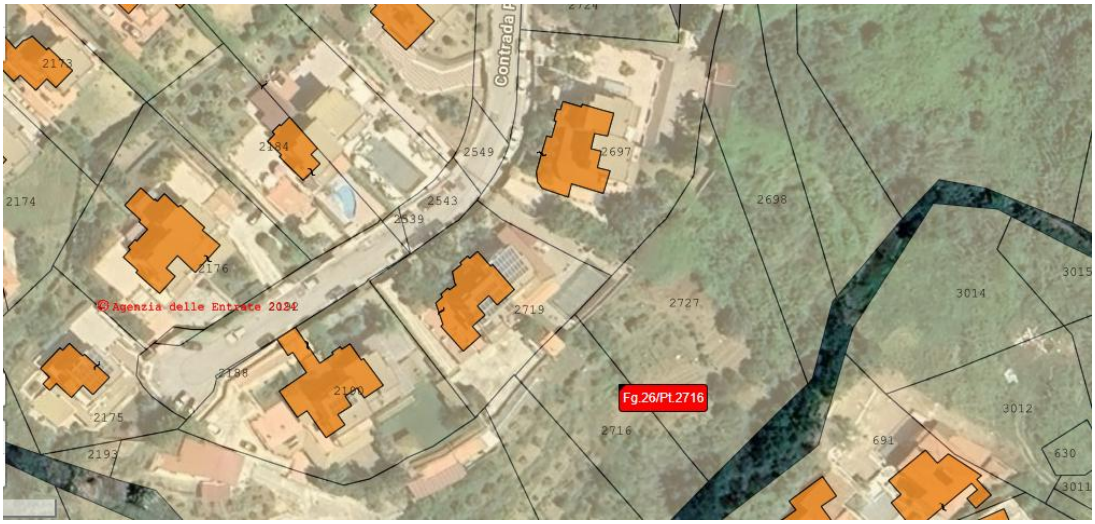
Ist. n. 25 dep. 27/08/2026

Condizioni generali del cespite: l'intero lotto è privo di impianto colturale, con diffusa presenza di vegetazione spontanea, e versa in condizioni generali di abbandono;

Attestato di prestazione energetica: non previsto per la tipologia di bene;

Fotografie dei luoghi: di seguito ho inserito una panoramica, dall'alto, del lotto di terreno e, a seguire, la sovrapposizione con lo stralcio catastale; ho poi inserito il grafico che restituisce il rilievo dello stato dei luoghi, con particolare riferimento ai manufatti presenti nella fascia confinante con la lottizzazione "Contrada Grotte", dei quali non ho rinvenuto alcun atto autorizzativo; del manufatto insistente sulla p.lla 2716 ho inserito un'immagine acquisita dal topografo in occasione dei rilievi topografici.





Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

Ist. n. 25 dep. 27/08/2026

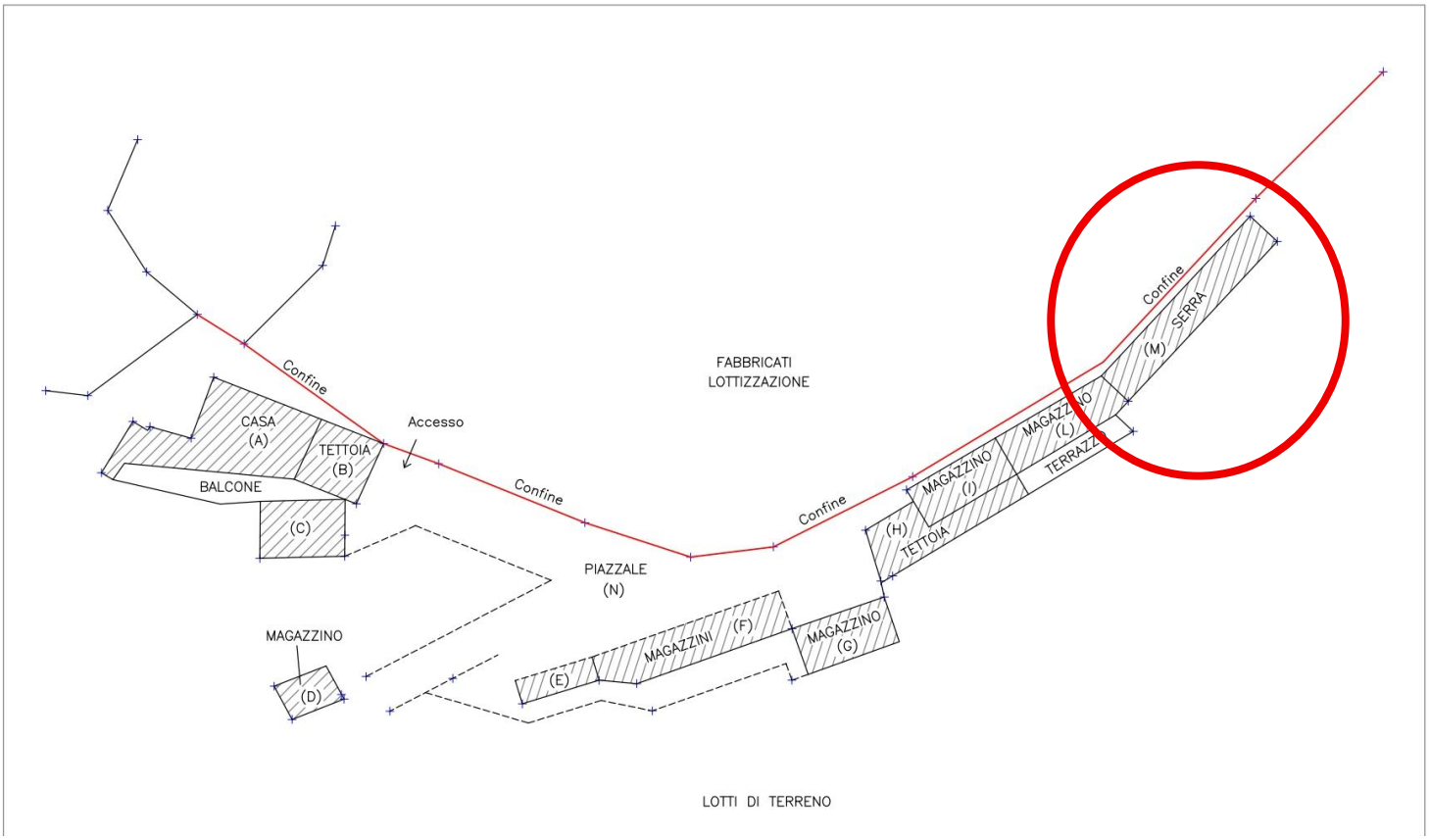


Foto 1: la serra (M) ricadente anche sulla p.lla 2716 del fg. 26



Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

Ist. n. 25 dep. 27/08/2026

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il **Lotto E** è identificato, nel foglio 26 del C.T. del Comune di Monreale, dalle p.lle **2698** (uliveto di cl. 3, con una consistenza di are 09.54, un reddito dominicale di € 2,96 e un reddito agrario di € 2,96), **2716** (uliveto di cl. 3, con una consistenza di are 08.47, un reddito dominicale di € 2,62 e un reddito agrario di € 2,62), e **2727** (uliveto di cl. 3, con una consistenza di are 18.46, un reddito dominicale di € 5,72 e un reddito agrario di € 5,72), con una consistenza complessiva di are 36.47

Le visure catastali (**All. da 3 a 5**) sono coerenti con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dei beni costituenti il Lotto E: [redacted] con sede in Palermo

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO E: piena proprietà di un appezzamento di terreno ricadente nel territorio del Comune di Monreale, C.da Grotte, censito al C.T., nel foglio 36, dalle p.lle 2698, 2716 e 2727, con una consistenza complessiva di are 36.47, confinante a nord con la lottizzazione "Contrada Grotte", a sud con la strada Cannizzaro, a est con la p.lla 286 del fg. 26 di Monreale e ad ovest con la p.lla 2197 del fg. 36 di Monreale; sul lotto di terreno, in prossimità del confine con la lottizzazione "Contrada Grotte", ho rilevato la presenza di un manufatto (cfr. foto 1) del quale, in occasione dell'accesso agli atti presso gli uffici comunali, non ho rinvenuto alcun atto autorizzativo (pertanto da considerare abusivo e non regolarizzabile).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 9.500,00 (Euro novemilacinquecento/00

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

Le particelle costituenti il Lotto E, tutte ricadenti nel fg. 26 di Monreale, sono pervenute alla Società esecutata in forza dei seguenti atti pubblici:

- atto di compravendita n. n. 16609 di rep. del 24.11.1997 stipulato dal Notaio Enrica Lupo trascritto alla Conservatoria di Palermo il 26.11.1997 ai nn. 36970-36971/27958 da potere delle Sig.re [redacted] **(All. 1**;
- verbale di trasformazione del 08.06.2018 in Notaio Tommaso Drago Rep. 213604 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 13.06.2018 ai nn. 22882/17440 **(All. 2)**.

Sui contenuti dell'atto di compravendita valgono le seguenti precisazioni:

- con l'atto di compravendita è stata trasferita la p.lla 2560 (ex 2468/a derivata dalla 20256) del fg. 26 di Monreale; dalla soppressione di tale particella è derivata la p.lla 2698;

Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

Ist. n. 25 dep. 27/08/2026

- con l'atto di compravendita è stata trasferita la p.lla 2054 del fg. 26 di Monreale; dalla soppressione di tale particella è derivata la p.lla 2716;
- con l'atto di compravendita è stata trasferita la p.lla 2557 (ex 2053/f) del fg. 26 di Monreale; dalla soppressione di tale particella è derivata la p.lla 2727;

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

Stante che il cespite staggito costituente il Lotto E è un appezzamento di terreno, ho richiesto ed acquisito dall'Area V – Gestione dei Territorio, del Comune di Monreale, il Certificato di Destinazione Urbanistica delle p.lle costituenti il Lotto, dal quale è emerso che tutte e tre le particelle "… *ricadono in zona "VL2" – Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere …*"[1].
Stante la potenziale suscettività edificatoria del lotto staggito, ho effettuato ulteriori approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, accertando quanto di seguito.

---

[1] La destinazione urbanistica "VL2" è regolamentata come di seguito:
"… *ZONA VL2 - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere*
In essa l'edificazione è subordinata all'adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione.
I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
1) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
2) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/mq;
3) le altezze non potranno superare ml 7,00;
4) rapporto di copertura non superiore al 6%;
In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G. Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita.
In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo monetizzi, con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28/01/1977 n.10 e con la riduzione fino ad un massimo del 50%, poiché priva di capacità edificatoria, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto. In luogo della monetizzazione la stessa area può essere attrezzata a spazi verde, parcheggi, ampliamento e miglioramento delle sedi viarie esistenti lungo i tratti limitrofi, ove possibile, destinando tutto ad uso pubblico. La densità edilizia fondiaria relativa monetizzata o destinata a spazi di uso pubblico, non potrà essere asservita. (variante all'art. 13 "ZONE VL" delle Norme di Attuazione del PRG vigente, adottata con delibera del C.C. n.38 del 01/09/2020 e approvata dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D.D.G. n.87 del 4 giugno 2021).
In essa la edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:
a) le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
b) l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/mq;
c) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di ml 7,00;
d) distanza minima dalle strade e dai confini ml 7,50;
e) rapporto di copertura non superiore al 6%;
f) lotto minimo mq 2.000 …".

Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

Ist. n. 25 dep. 27/08/2026

In data 29.05.1998 il Settore Urbanistica e Salvaguardia Ambientale del Comune di Monreale ha rilasciato alla [redacted] (proprietaria del lotto) la Concessione Edilizia n. 30, per la "… *esecuzione dei lavori per la realizzazione di 27 unità abitative in ville uni-bifamiliari … da sorgere in località "Grotte di Favara", sull'area di proprietà della società ed individuata in catasto nel foglio di mappa n° 26 dalle particelle n° 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2054, 2042, 2043, 2560, 2561 e nel foglio di mappa n° 36 dalle particelle n° 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2090, 2091, 2092, 936 …*".

Dalla lettura degli elaborati del progetto richiamato nell'atto concessorio, risulta che per la definizione dei parametri relativi alla cubatura ammissibile del Piano di Lottizzazione, nell'individuazione della superficie del lotto sono state incluse, per quanto di interesse della presente:

a) la particella 2468 del fg. 26;
b) la particella 2054 del fg. 26;
c) la particella 2053 del fg. 26;

Ne deriva che la suscettività edificatoria delle aree identificate da tali particelle è stata interamente assorbita nell'ambito del Piano di Lottizzazione.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita è stato possibile ricostruire, ai fini della continuità catastale, che le particelle staggite hanno origine da quelle incluse nel Piano di Lottizzazione (quindi prive di suscettività edificatoria), come di seguito:

1) la p.lla 2698 del fg. 26 deriva dal frazionamento della p.lla 2560, a sua volta derivata dal frazionamento della p.lla 2468;
2) la p.lla 2716 del fg. 26 deriva dalla p.lla 2054;
3) la p.lla 2727 del fg. 26 deriva dal frazionamento della p.lla 2557, a sua volta derivata dal frazionamento della p.lla 2053;

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

Il lotto di terreno staggito, identificato catastalmente, nel foglio 36 di Monreale, dalle p.lle 2698, 2716 e 2727, è parzialmente occupato/in uso a terzi. In occasione del sopralluogo effettuato in data 13.06.2025 è infatti emerso che soggetti terzi (cfr. verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario), in assenza di qualsiasi titolo, utilizzano la porzione delle particelle confinante con le loro proprietà fruendo anche del manufatto per il quale hanno dichiarato che è privo "… *di atti autorizzativi o istanze di regolarizzazione* …".

Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

Ist. n. 25 dep. 27/08/2026

Stante l'assenza di qualsiasi atto legittimante, debbo concludere che il lotto di terreno staggito, identificato come sopra, confinante con le costruzioni realizzate nell'ambito della lottizzazione "Contrada Grotte", è attualmente libero ed immediatamente disponibile al mercato

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non risultano oneri che rimarranno a carico dell'acquirente (se non quelli derivanti dalla demolizione del manufatto non regolarizzabile;

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Gli oneri e vincoli gravanti sul bene sono quelli indicati nel paragrafo "*Gravami*" risultanti dalla "*Relazione ventennale notarile*" redatta il 12.03.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco, riportati di seguito:

- verbale di pignoramento trascritto a Palermo il 26.02.2024 ai nn^{i} 9499/7595;
- ipoteca legale a favore della Serit trascritta a Palermo il 05.04.2011 ai nn^{i} 16406/2625;
- ipoteca legale a favore della Serit trascritta a Palermo il 12.03.2010 ai nn^{i} 16671/4754;
- atto di vincolo di destinazione a favore del Comune di Monreale trascritto a Palermo il 28.04.1998 ai nn^{i} 12182/10197;

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

Il lotto di terreno non ricade su suolo demaniale

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Trattandosi di un lotto di terreno non esistono spese di gestione né sono risultati procedimenti in corso.

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

Criterio di stima

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato del bene pignorato.

È noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato

Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

Ist. n. 25 dep. 27/08/2026

appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato. Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi dal G.Es. è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile pignorato, alla determinazione del suo valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, sia per quanto detto prima, sia in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è condizionato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi alla sensibilità del tecnico estimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva

Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

Ist. n. 25 dep. 27/08/2026

comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità sconta ancora gli effetti di una crisi non risolta (gli operatori hanno segnalato modesti indicatori di ripresa) e che, peraltro, è ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni e dalla riduzione del credito da parte delle banche.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2ª ed. amp) "…. *il prezzo è un valore storico … già attribuito dal mercato al bene economico che si considera … è quindi avvenuto … è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione* …".

E poiché "…. *valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose* (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) …. *i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano* …".

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili (nel caso di terreni privi di suscettività edificatoria) per ubicazione, giacitura, coltura e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette, ma evidentemente adeguate a poterle riferire allo specifico bene oggetto della stima.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale del lotto di terreno è pari ad are 36.47 catastali (circa 3.647 mq.)

Determinazione della scala dei prezzi noti

Nella determinazione del parametro di stima ho fatto riferimento ai dati desunti dalle offerte per lotti di terreni privi di suscettività edificatoria e privi di costruzioni ricadenti nel territorio del Comune di Monreale.

Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

Ist. n. 25 dep. 27/08/2026

Le offerte sono risultate comprese tra un minimo di circa €/mq 3,50 ed un massimo di circa €/mq 9,50, con una media di circa €/mq 6,00; si tratta di offerte di vendita che debbono scontare le riduzioni derivanti dalle trattative, stimabili in almeno il 10/20% (mediamente il 15%):

	ubicazione	sup.	prezzo	prezzo/mq	agenzia
1	c.da Fellamonica	10.000	€ 45.000,00	€ 4,50	Idealista
2	zona Coda Caculla	10.000	€ 35.000,00	€ 3,50	Privato
3	zona Acqua Park	1.557	€ 15.000,00	€ 9,63	Sovrano Imm.re

Le valutazioni, riferite ai parametri prima elencati, sono le seguenti:

a) suscettività edificatoria: già interamente assorbita dalla limitrofa lottizzazione;
b) giacitura: fortemente acclive
c) coltura: nessun impianto colturale e sola vegetazione spontanea;
d) consistenza: are 36.47 catastali (circa 3.647 mq.);
e) presenza di un manufatto privo di atti autorizzativi del quale ho stimato un costo di rimozione pari a € 500,00 a corpo (da quanto rilevato sembra trattarsi di una struttura destinata a serra.

Sulla base dei dati prima riportati **il più probabile valore di stima del lotto di terreno può essere assunto pari a (mq 3.647 x €/mq 3,00[2] - € 1.00,00) € 10.000,00 (Euro diecimila/00) in c.t.**

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 il prezzo a base d'asta dell'intero diritto di proprietà di un appezzamento di terreno ricadente nel territorio del Comune di Monreale, C.da Grotte, censito al C.T., nel foglio 26, dalle p.lle 2698, 2716 e 2727, con una consistenza complessiva di are 36.47, a nord con la lottizzazione "Contrada Grotte", a sud con la strada Cannizzaro, a est con la p.lla 286 del fg. 26 di Monreale e ad ovest con la p.lla 2197 del fg. 36 di Monreale (con la precisazione che sul lotto di terreno, in prossimità del confine con la lottizzazione "Contrada Grotte", è presente un manufatto privo di atti autorizzativi (pertanto da considerare abusivo e non regolarizzabile), del quale ho previsto e stimato la rimozione, risulta pari a: € 10.000,00 – 5% di € 10.000,00 = **€ 9.500.00 in c.t.**

[2] Ho adottato il parametro di valutazione di €/mq 3,00, sulla base del prezzo minimo rilevato, ridotto del 15%, per tenere conto della giacitura e dell'assenza di qualsiasi impianto colturale

Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad

<u>QUESITO N. 13</u>. 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)

Rassegno la presente, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Palermo 26.08.2026

L'esperto
(Ing. Giuseppe D'Addelfio)



Firmato Da: GIUSEPPE D'ADDELFIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d1462abde568de12cb210c7897923ad