

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
***Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari***

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 556/2018 R.G. Es.**

**G.Es. Dott.ssa:** Alessia LUPO

**CREDITORE PROCEDENTE:** CORDUSIO RMBS SECURITISATION SRL

**DEBITORE:** “A”+1

**ESPERTO:** Arch. Francesco Paolo GIAMBRUNO

|  |
|--|
| <p><b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</b><br/><b>- PERIZIA -</b></p> |
|--|

*La presente relazione è da leggere unitamente al fascicolo “ALLEGATI -A-” che ne costituiscono parte integrante.*

Il C.T.U.

**Arch. Francesco Paolo Giambruno**

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del  
D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii., il quale sostituisce il testo cartaceo  
e la firma autografa*

## INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....</b>  | <b>16</b> |
| <b>RISPOSTE A CIASCUN QUESITO .....</b>   | <b>18</b> |
| <b><i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</i></b>  | <b>18</b> |
| <b><i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....</i></b> | <b>21</b> |
| <b><i>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....</i></b>   | <b>35</b> |
| <b><i>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....</i></b>  | <b>40</b> |
| <b><i>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....</i></b>                           | <b>40</b> |
| <b><i>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....</i></b>                 | <b>40</b> |
| <b><i>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....</i></b>   | <b>42</b> |
| <b><i>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....</i></b>  | <b>42</b> |
| <b><i>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....</i></b>  | <b>42</b> |
| <b><i>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....</i></b>  | <b>42</b> |
| <b><i>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....</i></b>     | <b>43</b> |
| <b><i>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni .....</i></b>  | <b>43</b> |
| <b><i>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....</i></b>                      | <b>46</b> |

## PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

- Data conferimento dell'incarico: 17.05.2019
- Scadenza del termine: 23.04.2022 (gg.30 antecedenti l'udienza del 25.05.2022)

Con provvedimento del 17.05.2019 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, Dott.ssa Alessia Lupo, nominava il sottoscritto Arch. Francesco Paolo Giambruno, con studio in Palermo - via Vincenzo Di Marco n. 5, consulente tecnico d'ufficio in sostituzione del precedente esperto nell'esecuzione N. 556/2018 R.G.Es. intrapresa da **CORDUSIO RMBS SECURITISATION SRL** rappresentata e difesa dall'Avv. Ignazio Messina, contro la Sig.ra "A" e il Sig. "B", rappresentati e difesi dall'Avv. Giuseppe Spataro. Contestualmente il Sig. G.Es. disponeva la trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico (firmato digitalmente) nel termine di gg.10 dal ricevimento del provvedimento di nomina (di fatto ricevuto dal C.T.U. tramite PEC in data 17 maggio 2019), per assumere l'incarico, prestare il giuramento di rito, procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione e procedere alla valutazione degli immobili pignorati e, all'uopo, rispondere ai seguenti quesiti:

### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione

catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un **raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),
- tre o più confini
- gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi.**

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere al **raffronto della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità **da detrarre dal valore di stima**.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla

tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967.

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo;
- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);
- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere al raffronto **della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985;**

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994;**

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;**

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare, deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia **copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ );
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

**L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.**

Per quanto sopra il giorno 17/05/2019 il sottoscritto provvedeva alla trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico/giuramento ex art. 569 c.1 C.P.C.. Per l'espletamento del detto incarico, e quindi per il deposito telematico del fascicolo di consulenza, il G.Es. assegnava al C.T.U. termine fino all'12/09/2019 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per il 13/10/2020). Udienza rinviata alla data del 11/03/2021 e successivamente alla data del 23/04/2022.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Contestualmente alla nomina dello scrivente, veniva designato quale Custode Giudiziario l'Avv. Francesca Mancuso.

Al fine di dare esito al mandato conferitogli, il giorno 27/09/2019 alle ore 10:30 il C.T.U., previ avvisi alle parti effettuati dal Custode Giudiziario, si recava presso l'immobile pignorato sito in Monreale (PA) in via M 24 n°5. In quella circostanza erano presenti il Custode e il sig. "B" (debitore).

Sui luoghi si è constatato che il compendio pignorato ricade nella particella catastale n°1761 e non nella particella n°257 come riportato nell'atto di pignoramento e pertanto, non avendo potuto identificare con certezza l'immobile sottoposto a esecuzione, in quella circostanza il sottoscritto non ha proceduto ad effettuare il rilievo riservandomi di riferire al Sig. Giudice.

A seguito dell'istanza depositata in data 11/11/2019 da Custode con la quale veniva riferito al Sig. Giudice quanto riscontrato durante il primo sopralluogo, e a seguito della relazione esplicativa depositata in data 11/12/2019 dal sottoscritto con la quale veniva dimostrato che il compendio pignorato, nelle sue variazioni catastali, ha sempre comunque mantenuto la sua consistenza fisica corrispondente alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento, il Giudice Esecutore in data 13/10/2020 rinviava l'udienza alla data del 11/03/2021 onerando il creditore precedente di rettificare il pignoramento.

All'udienza del 11/03/2021 il Giudice stabiliva che la procedura poteva proseguire onerando il creditore precedente, a pena di improseguibilità, al deposito della nota di trascrizione e della relazione notarile integrativa entro 60 giorni. Autorizzava, infine, la ripresa delle operazioni peritali soltanto in seguito all'avvenuta integrazione documentale richiesta al creditore.

In data 20/04/2021 il creditore precedente integrava quanto richiesto.

A seguito dei rinvii causati dalla pandemia Covid-19, in data 01/10/2021 è stato effettuato l'accesso al compendio pignorato e, alla presenza del Custode giudiziario e del debitore esecutato sig. "B", si sono eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici del bene pignorato prendendo, del tutto, appunti in separati fogli.

L'immobile pignorato è risultato abitato ed in uso dal debitore stesso e dai primi accertamenti e dalle prime verifiche planimetriche effettuate durante le operazioni peritali, l'unità immobiliare è risultata in cattive condizioni manutentive, sono stati riscontrati dei corpi aggiunti ed è stata riscontrata con una distribuzione interna non corrispondente all'ultima planimetria catastale presente negli archivi dell'agenzia delle entrate.

Riservandosi di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, alle ore 12:15, il C.T.U. dichiarava definitivamente concluse le operazioni peritali provvedendo contestualmente alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo con gli intervenuti (*cf.* Allegato A.1 pag. II).

Durante l'iter delle operazioni di consulenza il sottoscritto C.T.U. ha acquisito l'ulteriore documentazione necessaria al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo ed ha effettuato una richiesta di accesso atti agli uffici tecnici del Comune di

Monreale al fine di reperire la documentazione necessaria alla verifica delle regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile pignorato.

Ad oggi tale richiesta è ancora disattesa dagli uffici tecnici del Comune di Monreale.

Vista l'inerzia degli uffici tecnici comunali, il sottoscritto è comunque riuscito a reperire la documentazione occorrente direttamente dal debitore esecutato che ha fornito copia di:

- Concessione edilizia in sanatoria n°180 del 13/11/2003;
- Permesso di Costruire n°132 del 29/09/2016 per la realizzazione di uno scivolo in cls finalizzato alla costituzione di una servitù di passaggio pedonale
- SCIA di variante al PDC n°132 del 29/09/2016, pratica n° [REDACTED]-27102020-1155 del 17/10/2020.

## RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Nell'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura in epigrafe vengono riportate le seguenti unità immobiliari sottoposte ad esecuzione forzata:

- *appartamento per civile abitazione sito in Monreale nella via M.24 n. 5 (contrada Real Celsi), con terreno circostante di pertinenza, composto da: salone pari a due vani, cucina, wc doccia e disimpegno al piano terra e due vani, wc bagno al primo piano con terrazza al secondo piano. Confinante con: detta via, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e proprietà pagano. Detto immobile risulta riportato nel N.C.E.U. del Comune di Monreale al foglio 47, particella 257; categoria A/4, classe 7, vani 7,5.*

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento appartiene alla sig.ra "A" per la **Proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con "B", e al sig. "B" per la **Proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con "A".

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), sono state riscontrate le seguenti difformità dei dati di identificazione catastale:

**1. "difformità formali"** (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo):

**data pignoramento 09/08/2018**

- Nel corso della procedura lo scrivente, con nota depositata in data 22/09/2020, ha evidenziato che "la particella n. 257 oggetto della procedura è stata erroneamente scambiata a livello catastale con la particella n. 1761, e che la consistenza del compendio pignorato corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento".

A seguito della suddetta nota, il creditore procedente ha rettificato l'atto di pignoramento notificandolo in data 11/02/2021 ai debitori.

**2. "difformità sostanziali"** (*difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale*):

- A. dal raffronto tra il rilievo effettuato durante le operazioni peritali del 01/10/2021 e l'ultima planimetria catastale presente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo del 16/06/1990 è stata riscontrata al piano terra una diversa distribuzione interna, un ampliamento consistente in un corpo aggiunto con copertura ad una falda inclinata in cui vi è la cucina/soggiorno un ripostiglio ed un piccolo vano utilizzato a lavanderia, ed un piccolo corpo aggiunto esterno all'abitazione dove vi è la predisposizione per un piccolo servizio igienico. Al piano primo una diversa distribuzione interna e la sostituzione della scala a chiocciola che conduce alla terrazza di copertura con una scala a petto.

Pertanto, In ordine alla **verifica della identificazione del bene pignorato** di cui al punto 1., si rappresenta che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (vedi sopra) consentono alla individuazione del bene pignorato.

I dati catastali nell'atto di pignoramento, riportati nella tabella seguente:

| Foglio | P.IIa/Sub. | Ubicazione/Consistenza/Superficie catastale   | Categoria/Classe | Rendita     |
|--------|------------|---|------------------|-------------|
| 47     | 1761       | VIA ESTERNA REALCELSI piano: T-1-2 / 5,5 vani | A/7 - cl.1       | Euro 298,25 |

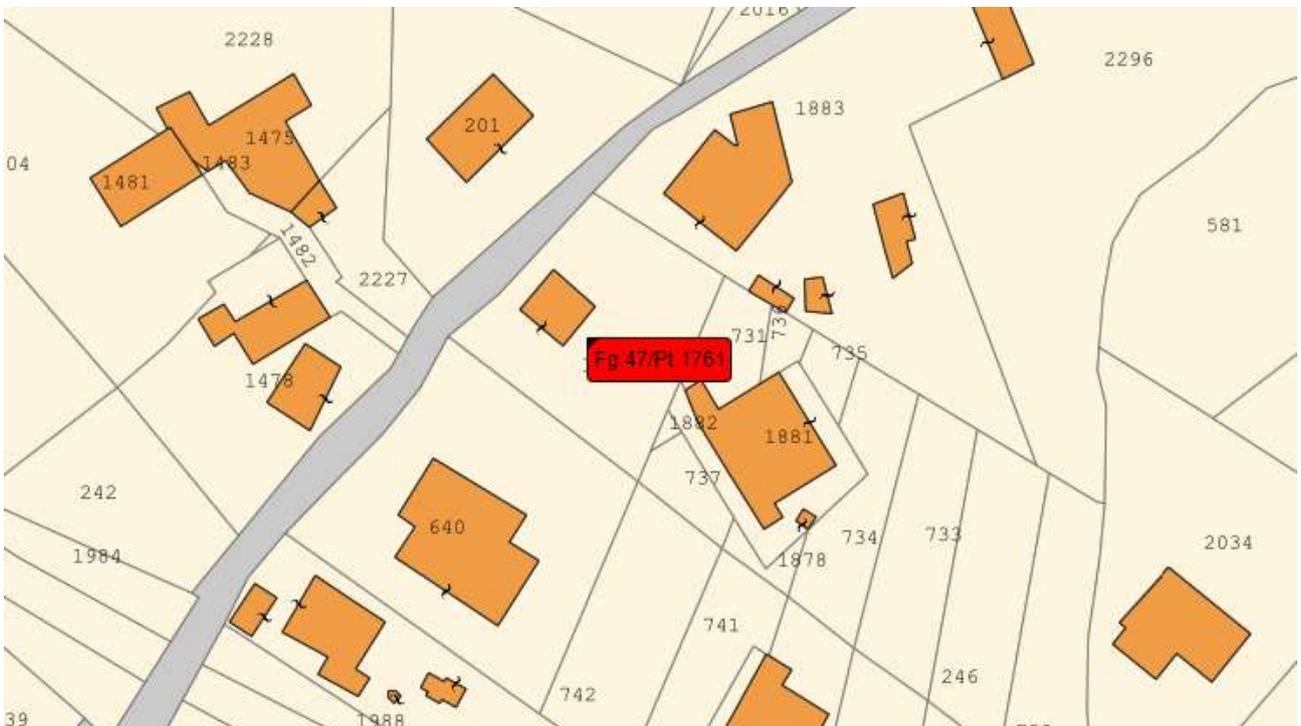
*Dati catastali riportati nell'atto di pignoramento*

corrispondono a quanto riportato nella certificazione notarile a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, del 19/04/2021.

In ordine alla **esatta individuazione dell'immobile pignorato**, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale del foglio 47 particella 1761 ha dato - a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione - sostanzialmente **esito positivo** come desumibile da quanto di seguito riportato:



*Sovrapposizione estratto di mappa catastale – Foglio 47 particella 1761*



*Estratto di mappa catastale – Foglio 47 particella 1761*



Ortofoto

***Ai fini della vendita l'immobile oggetto della presente costituisce un LOTTO UNICO.***

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

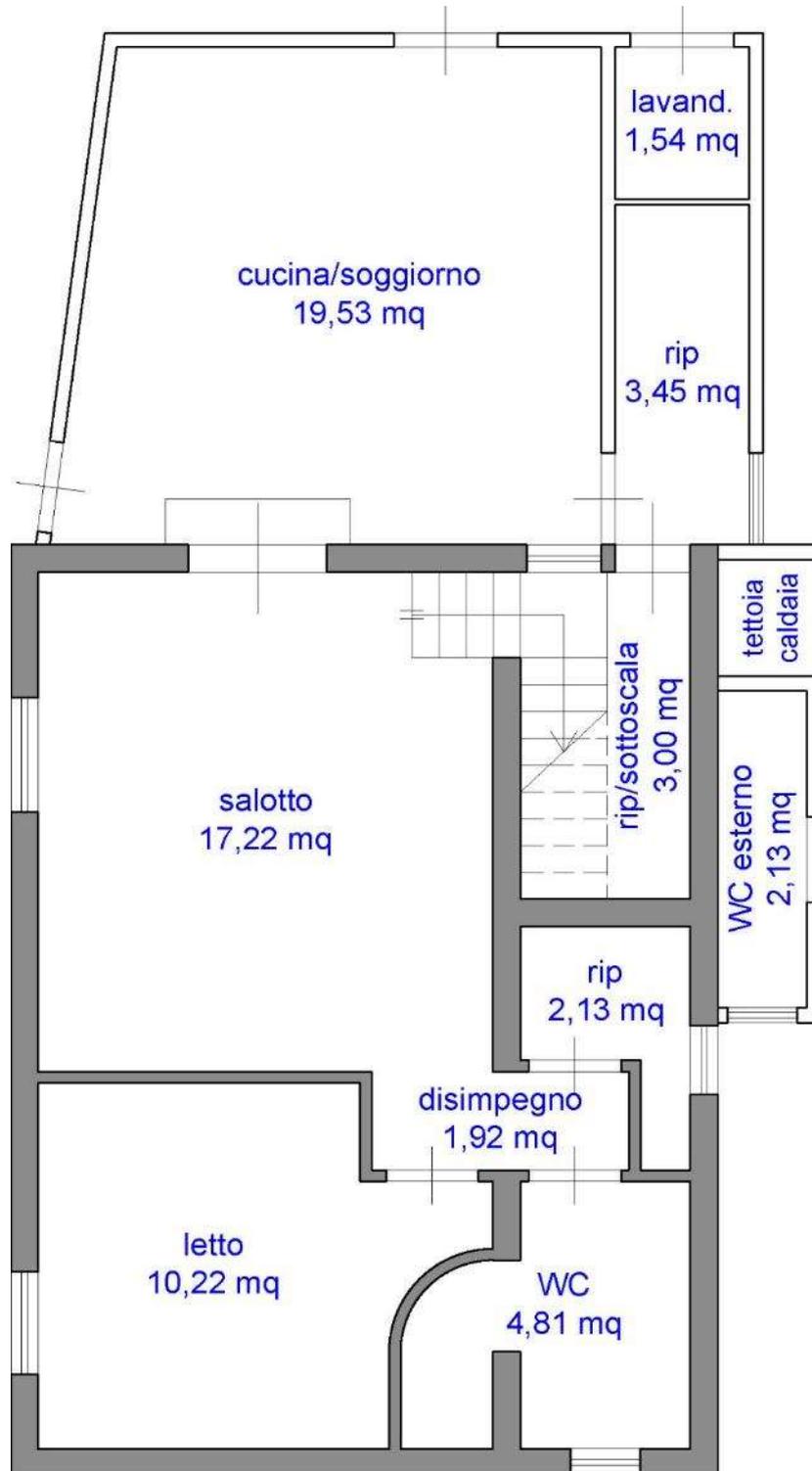
**LOTTO UNICO:**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, dei rilievi metrici e fotografici nonché dal raffronto con gli atti presenti nel fascicolo, è stato individuato l'immobile oggetto della presente che costituisce un "lotto unico" ai fini della vendita, così composto:

- *abitazione in villino sita in Monreale nella via M.24 n. 5 (contrada Real Celsi), con terreno circostante di pertinenza, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Monreale al foglio 47, particella 1761; categoria A/7, classe 1, vani 5,5 e composto da: soggiorno/cucina, un vano, wc doccia e disimpegno al piano terra e due vani, wc bagno al primo piano con terrazza al secondo piano. Nel terreno di pertinenza grava l'esistenza di un diritto di servitù di passaggio pedonale in favore del fondo identificato al foglio 47, particella 731 e 1881. (cfr. Allegati da A.2 a A.4, pag. VI e VII).*

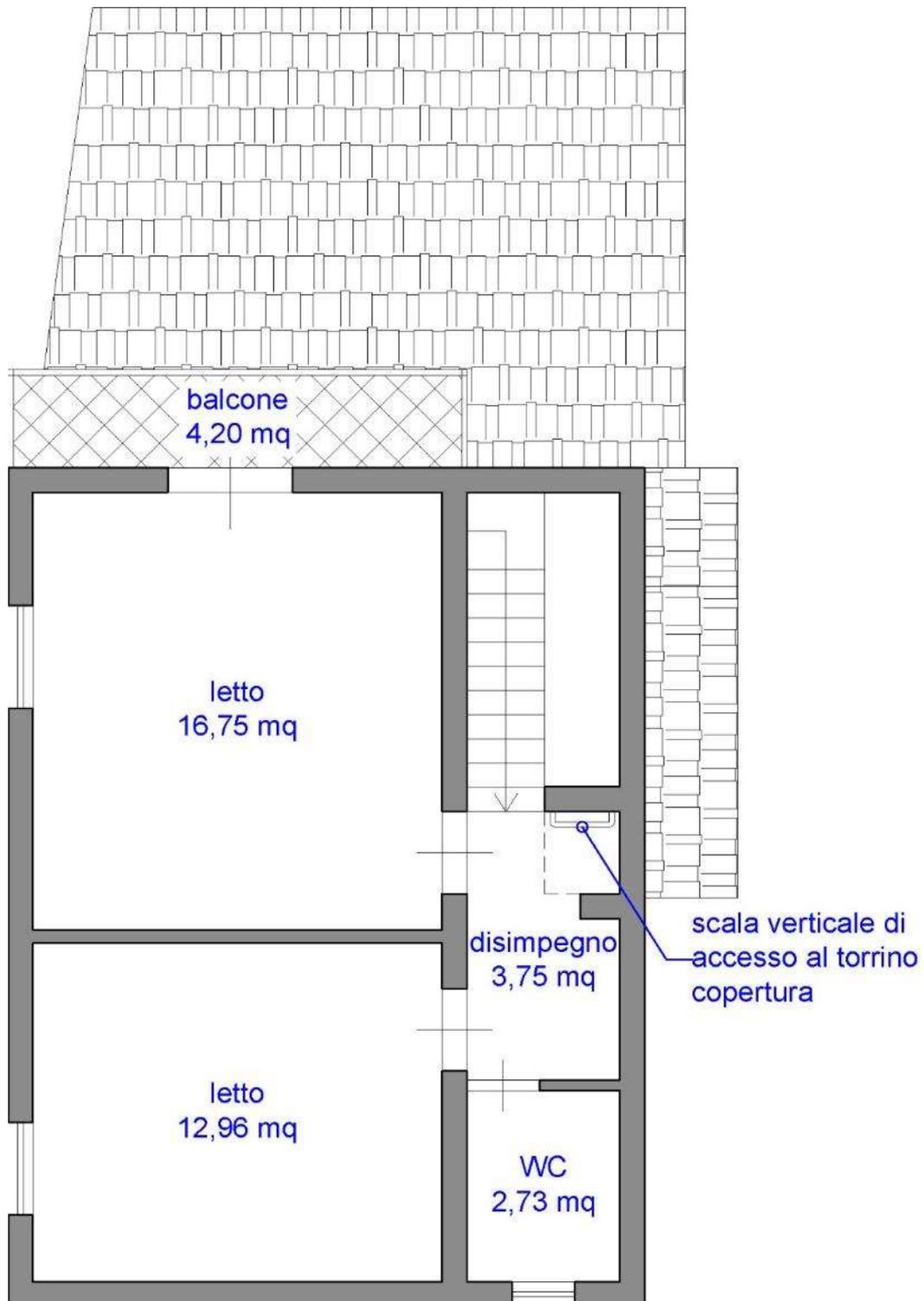
Il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata in ragione del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - all. 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI - pari a mq. 163,53.

| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b><br>(ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - all. 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI)<br>IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE<br>Edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino) |                       |                                |
|---|-----------------------|--------------------------------|
| <b>Ambienti</b>   | <b>Superfici (mq)</b> | <b>Sup. omogeneizzate (mq)</b> |
| Vani principali<br>e accessori diretti (100%)   | 100,00                | 100,00                         |
| <b>Pertinenze esclusive<br/>di ornamento - balconi e terrazze (30% fino a<br/>mq. 25 - 10% quota eccedente mq. 25)</b>  | (4,20+33,70)          | 8,79                           |
| <b>Pertinenze esclusive<br/>di ornamento - GIARDINO<br/>(al 10% fino al quintuplo dei vani principali -<br/>al 2% l'eccedente)</b>  | 737,00                | 54,74                          |
| <b>SOMMANO</b>  |                       | <b>163,53</b>                  |



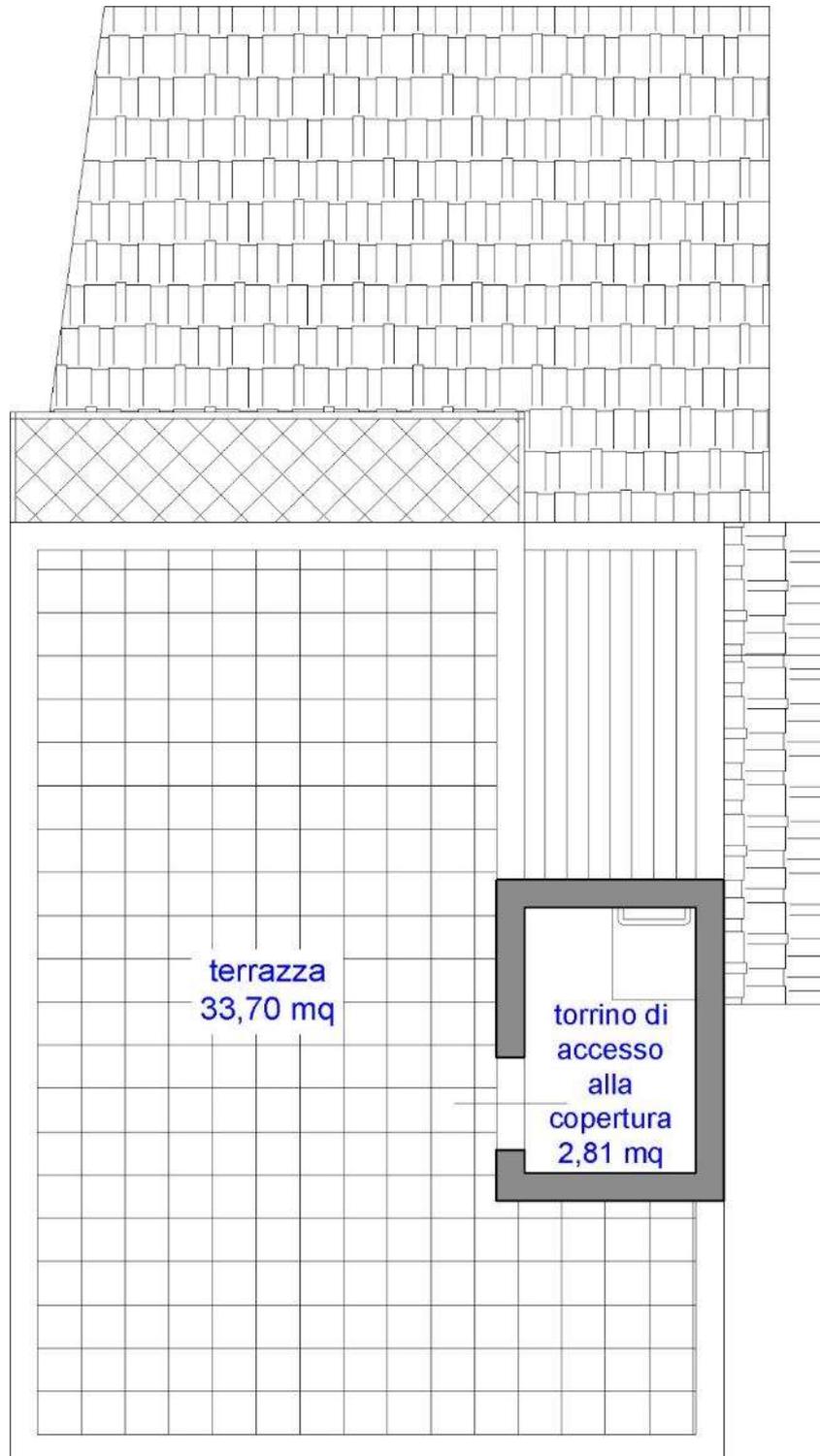
## PIANTA PIANO TERRA

*Rilievo dei luoghi*



## PIANTA PIANO PRIMO

*Rilievo dei luoghi*



## PIANTA PIANO SECONDO/COPERTURA

*Rilievo dei luoghi*

Circa i confini, l'unità immobiliare *de quo* confina:

**A NORD:** con via la via M.24 e con la particella n. 1883;

**A OVEST:** con via la via M.24;

**A EST:** con le particelle nn. 731, 737, 1881 e 1882;

**A SUD:** con le particelle nn. 640 e 742.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'unità immobiliare, rinvenute durante le operazioni peritali, sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

**pavimenti:** tutti i vani hanno i pavimenti rivestiti con piastrelle ceramiche di qualità commerciale;

**rivestimenti:** le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle ceramiche di qualità commerciale per un'altezza di 1,20 mt;

**intonaci:** le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiate con idropittura;

**infissi esterni:** sono realizzati in alluminio preverniciato con doppi vetri;

**infissi interni:** le porte interne sono realizzate in legno tamburato essenza noce;

**W.C.:** il servizio igienico al piano terra è provvisto di lavabo, vaso, bidet e doccia. Quello al piano primo di lavabo, vaso, bidet e vasca;

**imp. elettrico:** impianto elettrico rispondente alla normativa DM 37/08 e s.m.i. ma sprovvisto di certificazione di conformità;

**imp. idrico:** impianto idrico a collettori con tubazioni sottotraccia;

**riscaldamento:** impianto di riscaldamento con piastre radianti e caldaia alimentata a GPL;

**climatizzazione:** sono presenti pompe di calore caldo/freddo in alcuni ambienti destinati a camere da letto;

L'unità immobiliare ha un'altezza utile pari a mt. 3,00

L'U.I. è risultata, al momento del sopralluogo, in cattivo stato di manutenzione e conservazione.



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11

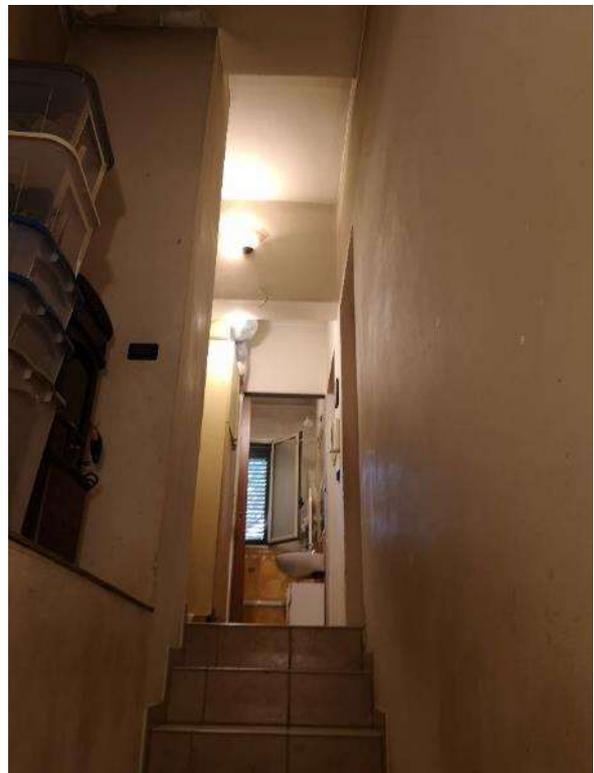


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

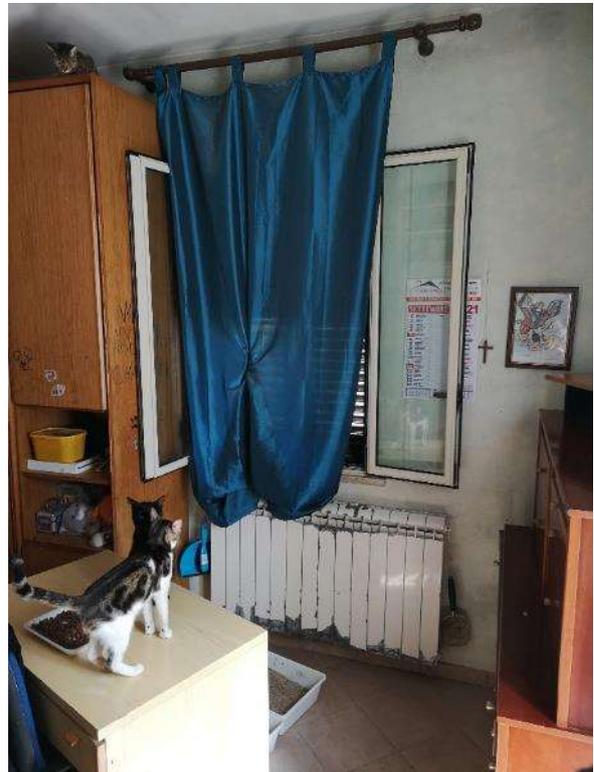


Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

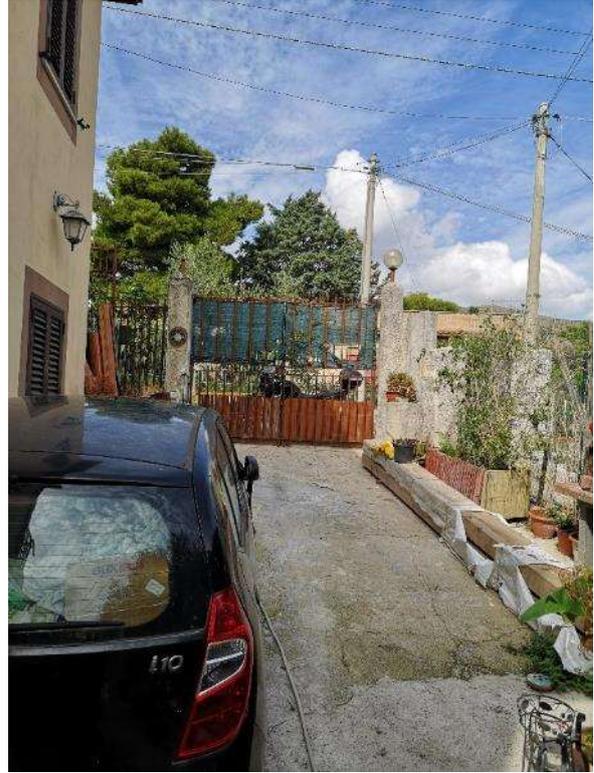


Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

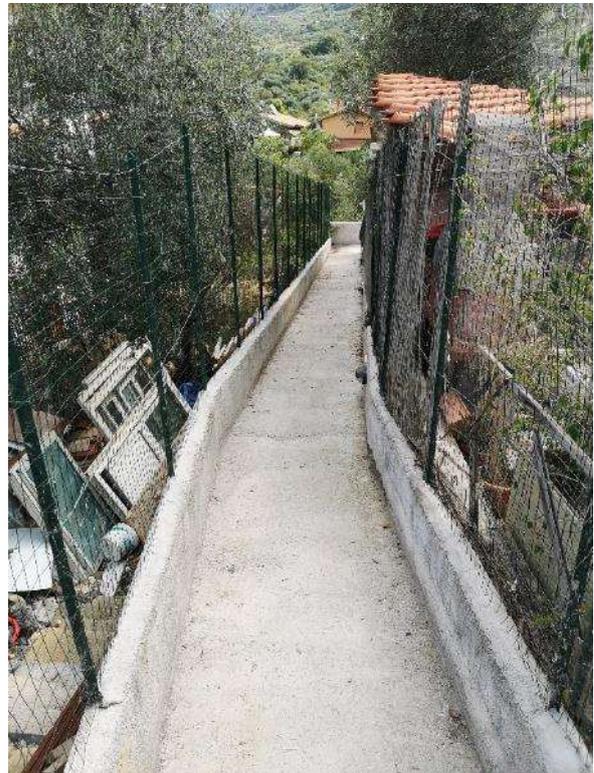


Foto 29

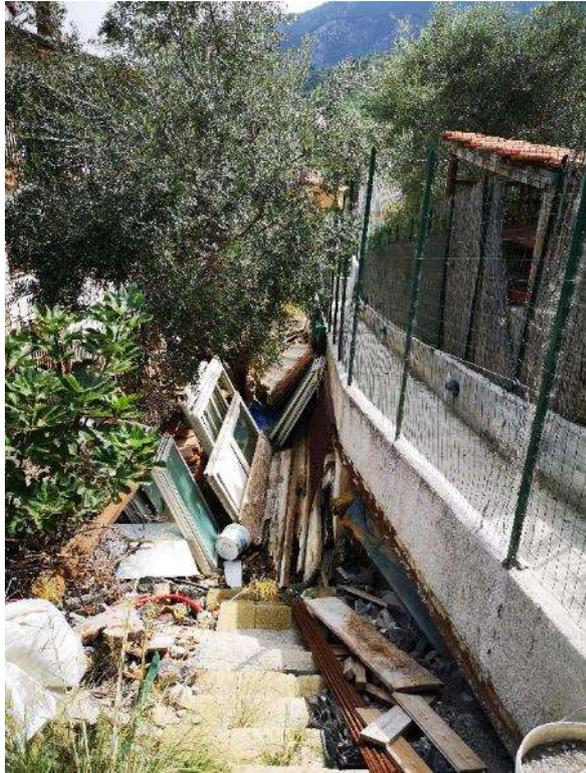


Foto 30



Foto 31 – Q.E.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente si riportano negli allegati la planimetria rilevata in scala 1:100 (cfr. Allegato A.7 pag. XIV), nonché n. 31 fotografie a colori (cfr. documentazione fotografica in Allegato A.8 pag. XVII e A.9 pag. XVIII).

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

**LOTTO UNICO:** l'unità immobiliare ad uso residenziale sita in Monreale (PA), contrada Real Celsi, in via M.24 n. 5, è identificata - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

| DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |           |        |             |                            |             |
|---------------------|------------|-----|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------------|-------------|
| Foglio              | Particella | Sub | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale       | Rendita     |
| 47                  | 1761       |     |                     | A/7       | 1      | 5,5 vani    | Totale: 100 m <sup>2</sup> | Euro 298,25 |

(cfr. Allegato A.5 pag. VIII)

Si ribadisce che, dalla comparazione tra l'ultima planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo (cfr. Allegato A.6 pag. XI) ed il reale stato dei luoghi rilevato dal C.T.U., **sono emerse alcune difformità sostanziali** (cfr. Allegato A.7.1 pag. XVI):

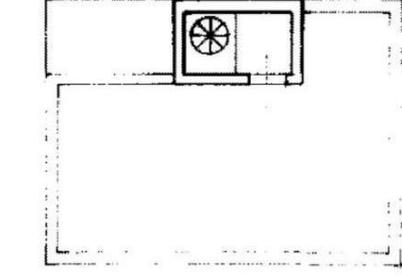
- *al piano terra una diversa distribuzione interna, un ampliamento consistente in un corpo aggiunto con copertura ad una falda inclinata in cui vi è la cucina/soggiorno un ripostiglio ed un piccolo vano utilizzato a lavanderia, oltre un piccolo corpo aggiunto esterno all'abitazione dove vi è la predisposizione per un piccolo servizio igienico.*
- *Al piano primo una diversa distribuzione interna e la sostituzione della scala a chiocciola che conduce alla terrazza di copertura con una scala a petto.*

**Unità immobiliare al N.C.E.U. al Foglio n. 47 part. 1761**

COMUNE DI MONREALE (PA)

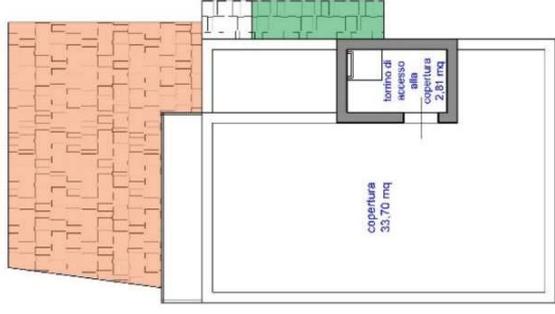
**Raffronto tra il rilievo dei luoghi e la planimetria catastale**

Data rilievo: 01/10/2021  
Scala: 1:100

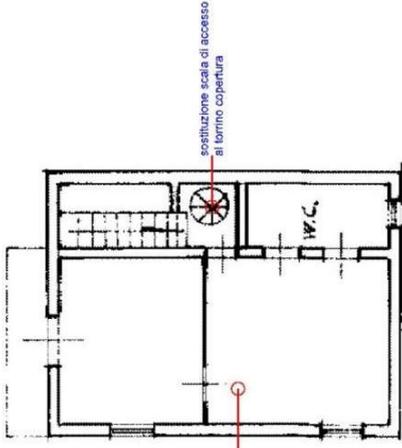


CATASTALE

PIANTA COPERTURA

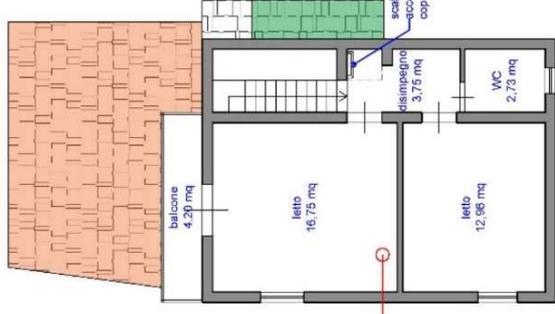


RILIEVO DEI LUOGHI

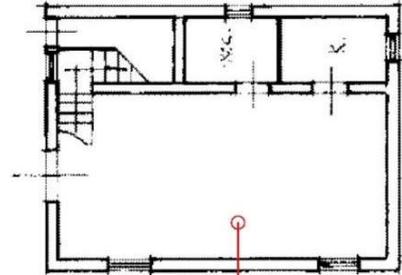


CATASTALE

PIANTA PIANO PRIMO



RILIEVO DEI LUOGHI



CATASTALE

PIANTA PIANO TERRA



RILIEVO DEI LUOGHI

sostituzione scala di accesso al torrone copertura

diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo

ampliamento (aumento di superficie utile e aumento di volume)

diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra

scala verticale di accesso al torrone copertura

corpo accessorio

WC esterno lettonia 2,13 mq

rip. 2,13 mq

rip./scottociale 3,00 mq

disimpegno 1,92 mq

WC 4,81 mq

letto 10,22 mq

lavand. 1,54 mq

rip. 3,45 mq

cucina 19,53 mq

soggiorno 17,22 mq

balcone 4,20 mq

letto 16,75 mq

disimpegno 3,75 mq

WC 2,73 mq

letto 12,96 mq

copertura 33,70 mq

torrone di accesso copertura 2,81 mq

### **Costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate**

Riferimenti normativi:

*D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia VIGENTE IN SICILIA*

1. *Recepito con modifiche dalla Legge Regionale 16 agosto 2016, n.16;*
2. *Aggiornato con le modifiche apportate agli articoli recepiti in modo dinamico dal D. lgs. n.222 del 25/11/2016;*
3. *Aggiornato con le modifiche apportate dall'art. 49 della Legge Regionale n. 16 del 11 agosto 2017;*
4. *Modificato con la Legge n.120 del 11 settembre 2020 – Legge Semplificazione;*
5. *Aggiornato alla Legge Regionale n.23 del 6 agosto 2021.*

Le difformità riscontrate durante le operazioni peritali sono solo in parte regolarizzabili:

#### **DIFFORMITA' REGOLARIZZABILI**

La **diversa distribuzione degli ambienti interni** che non interessa le parti strutturali dell'edificio costituisce un intervento di **manutenzione straordinaria** ed è soggetta, quindi, al semplice regime della **comunicazione di inizio lavori (CILA)** la cui mancata comunicazione comporta una sanzione pecuniaria. Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. *b*), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti, purché non riguardino le parti strutturali dell'edificio, possono essere eseguiti senza alcun titolo, **anche se previa comunicazione asseverata**, qualora essi si concretizzino nella diversa distribuzione interna degli ambienti.

Pertanto, per regolarizzare la diversa distribuzione interna occorre predisporre una **CILA TARDIVA (ad opere già avvenute)** a firma di un tecnico abilitato i cui costi (predisposizione elaborati tecnico/amministrativi, oblazioni, sanzione pari a € 1.000 per interventi già eseguiti, onorario professionista), **ammontano, in cifra tonda, ad € 3.500,00 (Euro duemilacinquecento/00) oltre I.V.A. e oneri come per Legge.**

Inoltre, occorre predisporre redazione DOCFA per aggiornamento planimetria catastale per **€ 500,00 (Euro cinquecento/00) oltre I.V.A. come per Legge.**

L'U.I. non è dotata di Certificato APE. Il costo per la sua redazione ammonta a **€ 350,00 (Euro trecentocinquanta/00) oltre I.V.A. e oneri come per Legge.**

#### **DIFFORMITA' NON REGOLARIZZABILI**

**L'ampliamento**, consistente in:

1. un corpo aggiunto con copertura ad una falda inclinata in cui vi è la cucina/soggiorno un ripostiglio ed un piccolo vano utilizzato a lavanderia avente dimensioni in pianta pari a 26,83 mq, altezza interna media di 2,68 mt e cubatura totale pari a circa 75,00 mc;
2. un piccolo corpo realizzato in aderenza al muro esterno perimetrale Nord-Ovest (non comunicante con i vani principali) dove vi è la predisposizione per un piccolo servizio igienico avente dimensioni in pianta pari a 2,73 mq, altezza interna di 2,95 mt e cubatura totale pari a circa 8,60 mc.

**costituisce variazione essenziale rispetto al progetto approvato** (*Concessione edilizia in sanatoria n. 180 del 19/11/2003*) ai sensi del *DPR 380/01 art. 31 comma 1 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e dell'*art. 32* recepito con modifiche dall'*art. 12 legge Regionale n.16 del 10/08/2016* e modificato con *art.12 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021*.

Inoltre, il compendio pignorato ricade in Z.T.O. "VL2" del PRG di Monreale, art. 15 delle Norme tecniche di Attuazione, che prescrive un indice di densità edilizia fondiaria pari a 0,20 mc/mq ed un rapporto di copertura del 6%. La particella di terreno in cui ricade il compendio pignorato ha un'estensione di circa 737 mq e pertanto la cubatura massima realizzabile è pari a circa

$0,20 \text{ mc} \times 737 \text{ mq} = 147 \text{ mc}$  e rapporto di copertura di 44,20 mq.

Come anzidetto l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo e successivamente, su istanza di sanatoria edilizia n. 695/i del 21/04/1988, ha ottenuto la C.E. in sanatoria n. 180 del 19/11/2003. Il fabbricato realizzato sviluppa una cubatura totale di circa 640 mc ed una superficie coperta pari a circa 100 mq. Cubatura e superficie ben oltre a quanto prescritto dell'art. 15 delle Norme tecniche di Attuazione del PRG di Monreale.

Pertanto, i corpi aggiunti riscontrati durante le operazioni peritali di cui ai precedenti punti 1. e 2. non possono essere regolarizzati ai sensi dell'"art. 36 - Accertamento di conformità" del DPR 380/01 e recepito con modifiche con l'art.14 della legge Regionale n.16 del 10/08/2016, e vanno rimossi.

I costi per la rimessa in pristino dei luoghi sono stati desunti dal "prezzario regionale Sicilia 2022" e dal "prezzario DEI recupero-ristrutturazioni-manutenzioni":

**Il costo per la demolizione** dei corpi aggiunti di cui ai precedenti punti 1. e 2. compreso il trasporto a discarica degli sfabbricidi e degli oneri di conferimento alla discarica **ammonta, in cifra tonda, ad € 5.400,00** (Euro cinquemilaquattrocento/00) **oltre I.V.A. e oneri come per Legge.**

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di abitazione in villino sita in Monreale (PA) nella via M.24 n. 5 (contrada Real Celsi), con terreno circostante di pertinenza, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Monreale al foglio 47, particella 1761; categoria A/7, classe 1, vani 5,5 e composta da: soggiorno/cucina, un vano, wc doccia e disimpegno al piano terra e due vani, wc bagno al primo piano con terrazza al secondo piano. Nel terreno di pertinenza grava l'esistenza di un diritto di servitù di passaggio in favore del fondo identificato al foglio 47, particella 731 e 1881; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 180 del 13/11/2003, Permesso di Costruire n°132 del 29/09/2016 per la realizzazione di uno scivolo in cls finalizzato alla costituzione di una servitù di passaggio pedonale, SCIA di variante al PDC n°132 del 29/09/2016. **Superficie commerciale pari a 163,53 mq.**

**PREZZO BASE € 75.500,00 (Euro settantacinquemilacinquecento/00)**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

L'u.i. pignorata è pervenuta agli esecutati "A" e "B" (in regime di comunione legale dei beni) per atto di compravendita del 17/03/2004 Numero di repertorio 85843/22782 Notaio Morello Oreste Sede Palermo trascritto il 02/04/2004 nn. 15438/10166 da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a Monreale (PA) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nato il [REDACTED] a Monreale (PA) Codice fiscale [REDACTED],

A [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita Notaio Enrica Lupo del 23/03/1982 rep. 217 trascritto il 19/04/1982 nn. 15082/12300.

(cfr. Allegato A.10 pag.XXVII e Allegato A.10.1 pag.XXXIII)

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

**L'unità immobiliare oggetto della presente, a meno di quanto già esposto alle pagine 19 e da 36 a 39 in ordine alle difformità riscontrate, è da considerarsi non regolare, più precisamente:**

sulla scorta della consistenza del compendio pignorato rilevata in data 01/10/2021 e dalla disamina della documentazione reperita sono emerse le seguenti difformità:

- A. diversa distribuzione degli spazi interni al primo e al secondo piano;
- B. ampliamento tramite un corpo aggiunto al piano terra, con copertura ad una falda inclinata in cui vi è la cucina/soggiorno un ripostiglio ed un piccolo vano utilizzato a lavanderia. Avente dimensioni in pianta pari a 26,83 mq, altezza interna media di 2,68 mt e cubatura totale pari a circa 75,00 mc;
- C. ampliamento tramite un piccolo corpo realizzato in aderenza al muro esterno perimetrale Nord-Ovest (non comunicante con i vani principali) dove vi è la predisposizione per un

piccolo servizio igienico. Avente dimensioni in pianta pari a 2,73 mq, altezza interna di 2,95 mt e cubatura totale pari a circa 8,60 mc.

**pertanto, il compendio pignorato allo stato attuale non è regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Premesso che il sottoscritto ha richiesto un accesso atti al Comune di Monreale per verificare la regolarità dell'immobile e che alla data della presente relazione la richiesta è ancora disattesa da parte degli uffici competenti, per il solo precedente punto A. **le irregolarità riscontrate sono regolarizzabili** (nell'ipotesi che non siano state denunciate all'edilizia privata) mediante una **CILA TARDIVA** (ad opere già avvenute), i cui costi sono già stati calcolati a pagina 38.

Per i punti B. e C., visto che:

le opere realizzate **costituiscono variazione essenziale rispetto al progetto approvato** (*Concessione edilizia in sanatoria n. 180 del 19/11/2003*) ai sensi del *DPR 380/01 art. 31 comma 1 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e dell'*art. 32* recepito con modifiche dall'*art. 12 legge Regionale n.16 del 10/08/2016* e modificato con *art.12 della Legge Regionale n. 23 del 06/08/2021*,

visto che:

il compendio pignorato è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo e successivamente, su istanza di sanatoria edilizia n. 695/i del 21/04/1988, ha ottenuto la C.E. in sanatoria n. 180 del 19/11/2003 sviluppando una cubatura totale di circa 640 mc ed una superficie coperta pari a circa 100 mq

considerato che:

l'immobile ricade in Z.T.O. "VL2" del PRG di Monreale, art. 15 delle Norme tecniche di Attuazione, che prescrive un indice di densità edilizia fondiaria pari a 0,20 mc/mq ed un rapporto di copertura del 6% e, pertanto, la cubatura massima realizzabile in rapporto alla particella di terreno circostante è pari a circa 0,20 mc X 737 mq = 147 mc e rapporto di copertura di 44,20 mq, mentre il fabbricato realizzato sviluppa una cubatura totale di circa 640 mc ed una superficie coperta pari a circa 100 mq, quindi, ai sensi dell'art. 15 delle Norme tecniche di Attuazione del PRG di Monreale, nel lotto di terreno non vi è cubatura residua tale consentire i suddetti ampliamenti,

pertanto, i corpi aggiunti riscontrati durante le operazioni peritali di cui ai precedenti punti B. e C. non possono essere regolarizzati ai sensi dell'"art. 36 - Accertamento di conformità" del DPR 380/01 e recepito con modifiche con l'art.14 della legge Regionale n.16 del 10/08/2016, e vanno rimossi. I costi per la rimessa in pristino dei luoghi sono già stati calcolati a pagina 38.

(cfr. da Allegato A.11 pag.XL a Allegato A.11.2 pag.XLIII)



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

Non vi sono spese fisse relative alla gestione dell'immobile oltre a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie e necessità primarie (quali ENEL, AMAP, ecc.) in quanto trattasi di un'abitazione per civile abitazione unifamiliare.

Per completezza, deve rilevarsi che la sig.ra "A" è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Palermo del 05/11/2018 antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 6.11.2018 n.42390/32064, ma non ancora trascritta a quella data (cfr. *Allegato A.17 pag.LX*).

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente è stato determinato mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:

- *sintetico comparativo in base al valore di mercato*: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito*: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto: acquisite a tale scopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si sono tenuti in dovuto conto la vetustà dell'immobile, il suo grado di finitura, il suo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni generali della zona in cui esso si trova, la sua destinazione d'uso, la disponibilità di fabbricati "simili" in zona nonché il grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà. Pertanto, i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra i 860,00 ed i 1.100,00 Euro (cfr. *Allegato A.12 pag. LIII e Allegato A.13 pag. LVI*).

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'**osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agazia del Territorio**, il quale è l'unica istituzione che ha a disposizione, quale strumento per capire come va davvero il mercato, i rogiti. Cioè l'atto di compravendita, dove venditore e acquirente devono trascrivere il prezzo realmente pagato. Inoltre, si avvale di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

Così l'O.M.I. determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla fascia **E4/Suburbana/LOC.GIACALONE-PEZZINGOLI-CACULLA-BARONE-CELSI-MICCINI**, Codice zona E4, Microzona 4 nel Comune di Monreale, riferiti al secondo semestre del 2021, per abitazioni di tipo Ville e Villini (qual è quello di ns. interesse), fornisce valori unitari (a mq.) compresi tra i 550,00 ed i 820,00 Euro (cfr. *Allegato A.14 pag. LVII*).

Infine, è stato utilizzato anche il servizio "**Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati**" messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate che consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali. L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta. Le informazioni accessibili tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad **atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero** (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) **e per il diritto di proprietà** (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.) e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei (non vi siano cioè diversi negozi fiscali nello stesso atto, come ad esempio atti nei quali più soggetti acquistano in regimi fiscali diversi). I valori immobiliari dichiarati presi in considerazione si riferiscono ad immobili aventi la stessa categoria catastale ed una consistenza simile. La consistenza degli immobili è espressa in vani catastali e per convertirli in mq l'ADE ha messo a disposizione un algoritmo, cioè un coefficiente che moltiplicato per il numero dei vani determina indicativamente la superficie:

| Cat | descrizione           | vani | m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------------|------|----------------|
| A/1 | Abitazioni signorili  | 1    | 27             |
| A/2 | Abitazioni civili     | 1    | 21             |
| A/3 | Abitaz. economiche    | 1    | 20             |
| A/4 | Abitazioni popolari   | 1    | 21             |
| A/5 | Abitaz. ultrapopolari | 1    | 21             |
| A/6 | Abitazioni rurali     | 1    | 23             |

| <b>A/7</b> | <b>Villino</b>          | <b>1</b> | <b>23</b> |
|------------|-------------------------|----------|-----------|
| A/8        | Villa                   | 1        | 30        |
| A/9        | Castelli e palazzi      | 1        | 32        |
| A/10       | Uffici e studi privati  | 1        | 23        |
| A/11       | Abitazioni tipiche      | 1        | 20        |
| B/8        | Magazz. sotterraneo     | 1        | 0,85      |
| C/1        | Negozi e botteghe       | 1        | 1,3       |
| C/2        | Magazzini e depositi    | 1        | 1,2       |
| C/3        | Laboratori artigiani    | 1        | 1,1       |
| C/6        | Stalle e garage         | 1        | 1,1       |
| C/7        | Tettoie chiuse o aperte | 1        | 1,1       |

Nel caso in esame, immobile avente categoria catastale A/7, un vano catastale corrisponde a mq 23.

Pertanto, i margini di variazione delle consultazioni dei valori immobiliari dichiarati in €/mq. relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra i 830,00 ed i 1.180,00 Euro (cfr. Allegato A.15 pag. LVII).

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 del cattivo stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, alla data odierna si ritiene equo applicare un valore unitario pari a **€ 600,00/mq.**

Il risultato delle indagini esperite dal C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato dell'appartamento per civile abitazione oggetto della presente è riportato di seguito:

**LOTTO UNICO:**

***piena ed intera proprietà di abitazione in villino sita in Monreale (PA) nella via M.24 n. 5 (contrada Real Celsi), con terreno circostante di pertinenza di circa 730 mq, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Monreale al foglio 47, particella 1761; categoria A/7, classe 1, vani 5,5 e composta da: soggiorno/cucina, un vano, wc doccia e disimpegno al piano terra e due vani, wc bagno al primo piano con terrazza al secondo piano. Nel terreno di pertinenza grava l'esistenza di un diritto di servitù di passaggio in favore del fondo identificato al foglio 47, particella 731 e 1881; concessione edilizia in sanatoria n. 180 del 13/11/2003. Superficie commerciale pari a 163,53 mq.***

163,53 mq x 600,00 € /mq = € 98.118,00

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

**(Euro novantottomilacento/00) € 98.100,00\***

Considerata la presenza di una servitù di passaggio pedonale realizzata mediante uno scivolo in cls delimitato da muretti (h media 0,50 ml) con sovrastante paletti e rete metallica che, di fatto, limitano il godimento di una porzione di circa 160 mq del terreno di pertinenza del compendio pignorato, si ritiene equo applicare una riduzione del valore di mercato nella misura del 5%.

**(Euro novantatremiladuecento/00) € 93.200,00\***

A detrarre costi per:

- C.I.L.A. tardiva (opere interne) € 3.500,00\*
- Rimessa in pristino difformità non regolarizzabili € 5.400,00\*
- DOCFA per aggiornamento planimetria catastale € 500,00\*
- APE € 350,00\*

**Valore di mercato (Euro ottantatremilaquattrocentocinquanta/00) € 83.450,00\***

\* Valori arrotondati

Considerando, inoltre, le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre un **prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 10%**

**Prezzo base d'asta (Euro settantacinquemilacento/00) € 75.100,00\***

\* Valore arrotondato

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

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

\*\*\*\*

Certo di avere adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordatagli rimanendo a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Palermo, 21 marzo 2022

Il C.T.U.

**Arch. Francesco Paolo Giambruno**

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del  
D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii., il quale sostituisce il testo cartaceo  
e la firma autografa*

**Elenco Allegati:**

- A.1** - 1° verbale di sopralluogo (pag. II);
- A.1.1** - 2° verbale di sopralluogo (pag. IV)
- A.2** - vista satellitare (*fonte Google Earth*) (pag. VI);
- A.3** - sovrapposizione estratto di mappa catastale - vista satellitare (pag. VI);
- A.4** - estratto di mappa catastale (pag. VII);
- A.5** - visura catastale storica (pag. VIII);
- A.6** - planimetria catastale storica (pag. XII);
- A.6.1** - ultima planimetria catastale (pag. XIII);
- A.7** - planimetrie rilevate (pag. XIV, XV);
- A.7.1** - raffronto planimetria catastale attuale- planimetria rilevata (pag. XVI);
- A.8** - planimetria rilevata con riprese fotografiche rilevate (pag. XXVI);
- A.9** - documentazione fotografica composta da n.31 foto a colori (pag. XVIII);
- A.10** - atto di proprietà (pag. XXVII);
- A.10.1** - atto di provenienza (pag. XXXIII);
- A.11** - titoli abilitativi edilizio-urbanistici (pagg. da XL a XLVI);
- A.12** - annunci vendite immobiliari (pag. LIII);
- A.13** - valori Borsino Immobiliare (pag. LVI);
- A.14** - valori O.M.I. (pag. LVII);
- A.15** - O.M.I. valori immobiliari dichiarati (pag. LVIII);
- A.16** - visure ipotecarie riferite all'immobile (*solo meccanizzato*) (pag. LIX);
- A.17** - sentenza di fallimento (pag. LX);
- A.18** - legenda abbreviazioni (pag. LXIV);
- A.19** - parcella con nota spese – *IN FASCICOLO SEPARATO.*