

ARCH. FABRIZIO BRUNO  
90144 PALERMO – VIA A. LO BIANCO, 8  
fabrizio.bruno@archiworldpec.it  
fabrizio.bruno@archiworld.it  
+39.091.516521 +39.335.403692

## TRIBUNALE DI PALERMO

### SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Ill.mo G.E. dott.ssa Valentina Imperiale**

Custode giudiziario avv. Marina Gorgone

\* \* \* \* \*

**Esecuzione immobiliare n. 113/2023 R.G.Es. promossa da:**

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro

**(omissis)**

\* \* \* \* \*

### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà dell'immobile sito in Terrasini (PA), via Cala Rossa n. 26, piano terra, esteso 182,00 m<sup>2</sup> di superficie commerciale. Al N.C.E.U. di Terrasini, foglio 3, particella 213, cat. A/3

\* \* \* \* \*

### **RELAZIONE DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI**

\* \* \* \* \*

#### **Indice**

cap. 1 – Premessa, formulazione dei quesiti e sopralluoghi	pag. 2
cap. 2 – Risposta ai quesiti del Giudice	pag. 3
QUESITO N. 1	pag. 3
QUESITO N. 2	pag. 4
QUESITO N. 3	pag. 10
QUESITO N. 4	pag. 12
QUESITO N. 5	pag. 13

QUESITO N. 6	pag. 13
QUESITO N. 7	pag. 16
QUESITO N. 8	pag. 17
QUESITO N. 9	pag. 18
QUESITO N. 10	pag. 18
QUESITO N. 11	pag. 19
QUESITO N. 12	pag. 19
QUESITO N. 13	pag. 21
Elenco allegati	pag. 22

\* \* \* \* \*

## **Cap. 1 - PREMESSA, FORMULAZIONE DEI QUESITI E SOPRALLUOGHI**

Con provvedimento del 27/11/2023 l'Ill.mo G.Es. del Tribunale di Palermo, dott.ssa Valentina Imperiale, disponeva la nomina dello scrivente professionista quale *esperto per la stima dei beni pignorati* in ordine al procedimento indicato in epigrafe.

In data 03/12/2023 l'odierno ausiliario prestava il giuramento di rito trasmettendo telematicamente in cancelleria il relativo verbale di accettazione dell'incarico sottoscritto con firma digitale; in data 08/01/24, con la collaborazione del custode giudiziario, provvedeva a depositare telematicamente il modulo di controllo della documentazione.

I quesiti oggetto della presente procedura sono quelli illustrati in seno al sopra richiamato provvedimento di nomina del 27/11/2023, come meglio riportati nei paragrafi che seguono.

Il termine per il deposito della perizia di stima presso la cancelleria, e la contestuale trasmissione di copia della stessa alle parti, veniva fissato dal G.E. in giorni 30 prima dell'udienza di rinvio ex art. 569 c.p.c.

Al fine di ottemperare al mandato ricevuto, in data 31/01/2024 – in uno con il custode giudiziario – lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, sito in Terrasini (PA), via Cala Rossa n. 26, piano terra, prendendo visione dello stesso ed effettuandone il rilievo metrico e fotografico. Il tutto come meglio

riportato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, in allegato alla presente relazione (v. all. 1).

\*\*\*

## **Cap. 2 – RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

Come già accennato sopra, i quesiti demandati all'odierno ausiliario sono quelli di cui al provvedimento di nomina del 27/11/2023, al quale si rimanda.

\*\*\*

### **QUESITO N. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento**

In merito all'identificazione del diritto reale oggetto di pignoramento, si rileva la corrispondenza tra quanto riportato a pag. 2, righe 29-30 dell'atto di pignoramento immobiliare per il creditore procedente *Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.*, trascritto il 17/03/2023 ai nn. 13199/10721, dove il bene oggetto dell'esecuzione viene pignorato per «*la piena proprietà, per la quota di 1/1*» e quanto riportato nell'atto di donazione (accettata) del 04/12/2001, notaio Antonio Marsala di Palermo, rep. n. 35061, trascritto il 02.01.2002 ai nn. 83/51 (v. all. 2).

Per quanto concerne l'identificazione catastale del bene in parola, questo risulta censito – sempre a pag. 3, rigo 1 e segg. dell'atto di pignoramento di cui sopra – al «... *Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini (PA), al Foglio 3, particella 213, ctg. A/3, classe 3, vani 5,5, RC Euro 397,67*», così rilevandosi l'esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale sopra menzionati rispetto a quanto risultante nella *Visura attuale per immobile* dello stesso bene al 20/02/2024 (v. all. 8).

Si riportano di seguito, in formato ridotto, la foto satellitare e l'estratto della mappa catastale afferenti il bene staggito ai fini della sua esatta individuazione; gli stessi documenti risultano allegati ai nn. 3-4 della presente relazione.



foto satellitare (Google Maps)



estratto della mappa catastale

Come può evincersi dall'esame delle cartografie sopra riportate, il bene in parola confina: a nord con le partt. 219-2601; a est con le partt. 3474-2558; a sud con la part. 2558 e la via Cala Rossa; a ovest con la part 464. A pag. 2, righe 6-7, dell'atto di donazione del 04/12/2001 sopra richiamato, lo stesso immobile risulta «*Confinante con strada, con proprietà (omissis), con proprietà (omissis) e con proprietà (omissis) o aventi causa*».

Gli estremi catastali sono quelli già riportati in risposta al presente quesito.

Verrà di seguito prevista la formazione di un lotto unico ai fini della vendita, composto dal solo bene di cui all'atto di pignoramento per il creditore procedente, confinante e identificato catastalmente come sopra meglio specificato.

\*\*\*

## **QUESITO N. 2: individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione materiale del lotto**

Il bene oggetto del presente lotto è una villetta di piano terra (v. foto 1), ad uso di civile abitazione, ubicata nel Comune di Terrasini (PA) al civ. n. 26 di via Cala Rossa in contrada Piano Torre (v. foto 2). L'immobile insiste in una zona di edilizia residenziale semiperiferica, ad est del centro abitato di Terrasini, con tipologia prevalente a villette.

L'esposizione principale dell'immobile è orientata a sud.

Dal punto di vista distributivo (v. planimetria catastale, all. 5) la villetta si compone di: ingresso su stanza di soggiorno/pranzo (v. foto 3), n. 2 camere (v. foto 4-5), corridoio di disimpegno (v. foto 6), ripostiglio (v. foto 7), n. 2 servizi igienici dei quali uno con doccia (v.

foto 8) e l'altro con vasca da bagno (v. foto 9), camera da letto principale (v. foto 10), cucina (v. foto 11) con accesso al terrazzo di retro-prospetto (v. foto 12).

Sul prospetto sud insiste un piccolo porticato; sul prospetto ovest è presente l'accesso ad una cantinola sottoscala (v. foto 13) che è stato possibile visionare solo parzialmente in quanto in pessimo stato di manutenzione, anche nelle sue parti strutturali.

La copertura, cui si accede tramite una scala a chiocciola, è del tipo a terrazza calpestabile con muretti d'attico (v. foto 14). L'area pertinenziale intorno alla villetta risulta in parte pavimentata (quella su prospetto principale) e in parte adibita a giardino con presenza di alcuni alberi di medio fusto e vegetazione spontanea (v. foto 15). L'altezza utile interna è pari a 3,00 m.



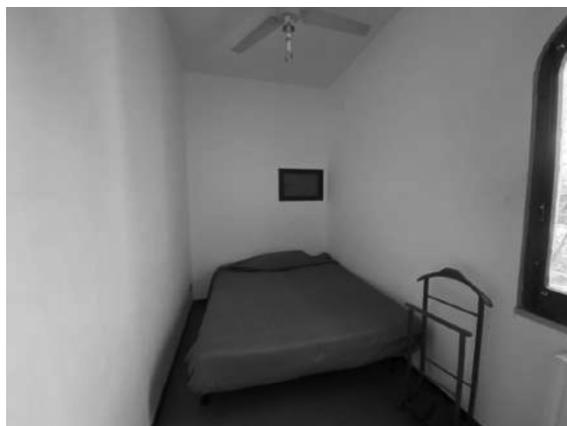
**Foto n. 1** – prospetto principale



**Foto n. 2** – cancello d'ingresso



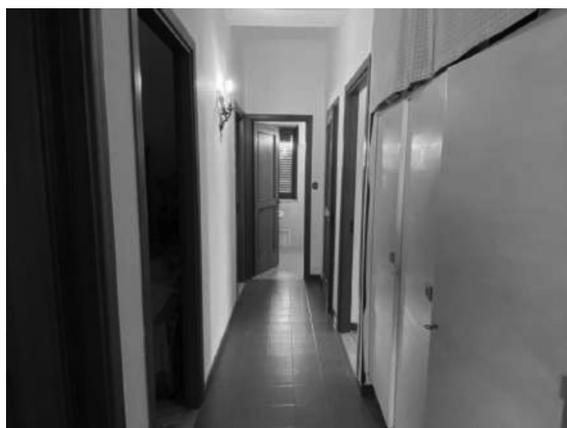
**Foto n. 3** – soggiorno/pranzo



**Foto n. 4** – cameretta



**Foto n. 5 – camera**



**Foto n. 6 – corridoio**



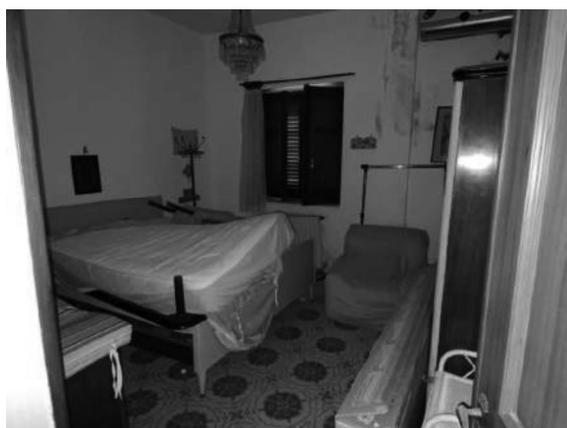
**Foto n. 7 – ripostiglio**



**Foto n. 8 – w.c. con doccia**



**Foto n. 9 – w.c. con vasca**



**Foto n. 10 – camera da letto**



**Foto n. 11 – cucina**



**Foto n. 12 – terrazzo**



**Foto n. 13 – cantinola**



**Foto n. 14 – terrazza**



**Foto n. 15 – giardino pertinenziale**



**Foto n. 16 – soffitto cucina**



**Foto n. 17** – parete soggiorno



**Foto n. 18** – cornice prospetto

La struttura portante è del tipo a telai, con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato. Gli infissi interni sono in legno tamburato con pannelli ciechi o vetri smerigliati; quelli esterni sono anch'essi in legno con scuri interni, persiane e – limitatamente al prospetto principale – grate metalliche decorate.

La pavimentazione interna al piano terra è in piastrelle di ceramica smaltata o sim., variamente decorata, per tutti gli ambienti. La cucina e i servizi igienici hanno le pareti anch'esse rivestite con piastrelle di ceramica smaltata o sim. (la cucina e il w.c. con vasca per tutta l'altezza; sino a 2,00 m circa il servizio con doccia).

Le pareti interne sono intonacate e rifinite ad uso civile per tutti gli ambienti.

Gli impianti sono sottotraccia; quello elettrico appare non adeguato ai sensi del Decreto Ministeriale 22/01/2008, n. 37, e norma CEI 64-8, seppur dotato di interruttore magnetotermico differenziale (c.d. *salvavita*); i costi presunti per l'adeguamento di detto impianto si stimano pari a 6.000,00 euro circa.

Sono presenti piastre radianti in ghisa per l'impianto di riscaldamento in quasi tutti gli ambienti. All'interno del w.c. con vasca e della cucina sono presenti – rispettivamente – uno scaldabagno e un piccolo scaldacqua per la fornitura di acqua calda sanitaria; all'interno del soggiorno e della stanza da letto vi sono climatizzatori d'aria del tipo *split* con unità esterne a prospetto.

Lo stato di manutenzione e conservazione interno alla villetta è mediocre stante la presenza

di ammaloramenti diffusi nei soffitti della cameretta, del w.c. con doccia e della cucina, dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, nonché per la presenza di umidità di risalita in corrispondenza delle porzioni inferiori delle pareti del soggiorno e della cameretta.

Lo stato manutentivo dei prospetti della villetta è scadente.

Il repertorio fotografico completo è riportato in allegato n. 6.

In merito alla verifica circa l'eventuale dotazione da parte del bene pignorato dell'Attestato di Prestazione Energetica, con PEC del 29/02/2024 lo scrivente presentava apposita richiesta al *Dipartimento Energia* della Regione Siciliana il quale, con ulteriore PEC dell'11/03/2024, prot. n. 8590 (v. all. 7), comunicava che «... *l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Terrasini, foglio n. 3 e particella n. 213, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA*». I costi occorrenti per la redazione dell'A.P.E. e la sua trasmissione telematica presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia si stimano pari a 300,00 euro compresi oneri fiscali.

La planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100, redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso del 31/01/2024, è riportata in formato ridotto in risposta al successivo *QUESITO n. 3* ed altresì in allegato n. 18 alla presente relazione.

La superficie interna calpestabile della villetta – determinata sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso dell'accesso sopra richiamato con l'ausilio di strumentazione elettronica (misuratore laser *Leica Disto D110*) – è pari a 90,00 m<sup>2</sup> oltre 175,00 m<sup>2</sup> di superficie non residenziale (portico, terrazzo, cantinola e terrazza in copertura) e 535,00 m<sup>2</sup> di giardino; la superficie lorda commerciale è stata determinata tenuto conto dei criteri di misurazione e di calcolo raccomandati al punto 3 del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e, pertanto, computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni (fino a uno spessore massimo di 50 cm); la superficie arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare sono state così computate:

- superficie scoperta a giardino: 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; 2% per superfici eccedenti detto limite;
- portico non comunicante con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
- terrazzo comunicante con i vani principali e accessori: nella misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup>; nella misura del 10% per la quota eccedente detto limite;
- terrazza di copertura: nella misura del 15% della superficie fino a 25 m<sup>2</sup>; nella misura del 5% per la quota eccedente detto limite;
- cantinola non comunicante con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: 25% della superficie.

Il tutto come meglio riportato nella seguente tabella riepilogativa:

**Tab. 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente di omogeneizzazione</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
Villetta	107,00 m <sup>2</sup>	100%	107,00 m <sup>2</sup>
Portico	7,00 m <sup>2</sup>	15%	1,05 m <sup>2</sup>
Terrazzo	38,53 m <sup>2</sup>	30%+10%	8,20 m <sup>2</sup>
Cantinola	15,60 m <sup>2</sup>	25%	3,90 m <sup>2</sup>
Terrazza copertura	114,00 m <sup>2</sup>	30%+5%	8,20 m <sup>2</sup>
Giardino	535,00 m <sup>2</sup>	10%	53,50 m <sup>2</sup>
<b>superficie complessiva</b>			<b>182,00 m<sup>2</sup></b>

\* \* \* \* \*

### **QUESITO N. 3: identificazione catastale del bene pignorato**

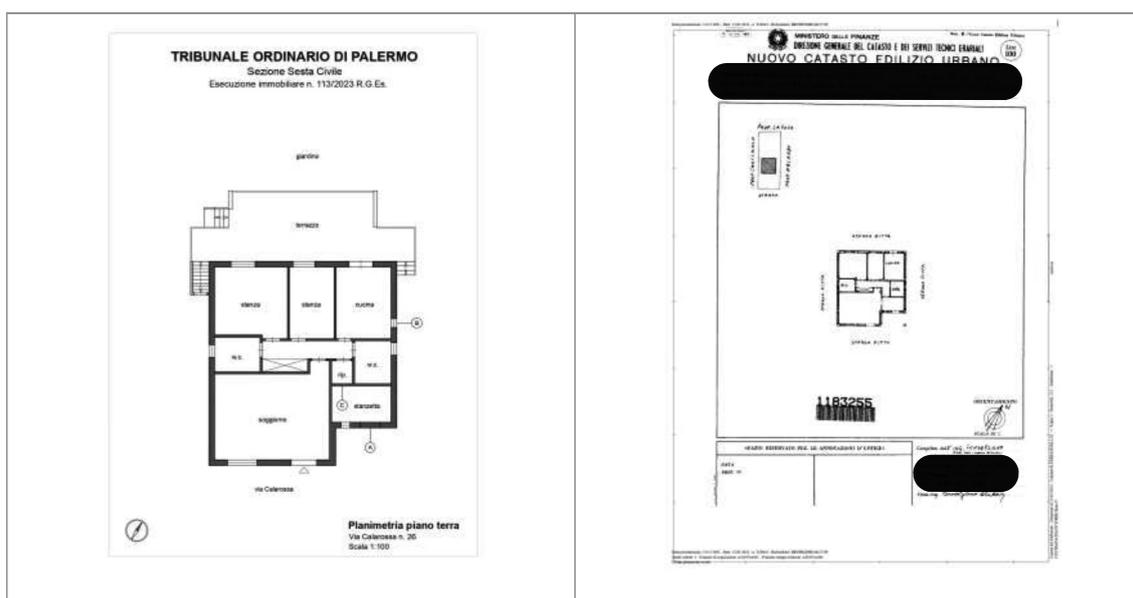
In allegato nn. 8 e 9 sono riportati – rispettivamente – l’estratto catastale attuale e quello storico del bene oggetto di stima; in allegato n. 5 la planimetria catastale, quest’ultima altresì riportata di seguito, in formato ridotto, nel testo della presente relazione.

In merito alla storia catastale del bene, sulla scorta di quanto risultante dalla

documentazione afferente la pratica di concessione edilizia in sanatoria n. 100 del 01/07/2002 (v. all. 10), con particolare riferimento agli elaborati grafici di progetto allegati alla predetta pratica (v. all. 11), si evince come l'originario fabbricato insistesse sulle particelle catastali nn. 213 e 218; quest'ultima successivamente soppressa e fusa con la contigua particella n. 213 che oggi compone l'intero lotto pignorato (v. all. 20).

Per quanto concerne la verifica circa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, si ribadisce quanto già esposto in risposta al *QUESITO n. 1* della presente relazione in ordine alla «... esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale sopra menzionati rispetto a quanto risultante nella Visura attuale per immobile dello stesso bene al 20/02/2024 (v. all. 8)». Tali dati – con specifico riferimento ai numeri di foglio e particella catastale – risultano altresì coincidenti con quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento prodotta dal creditore procedente (presentazione n. 3 del 17/03/2023, Reg. generale/particolare nn. 13199/10721).

Si riportano di seguito, in formato ridotto: la planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100 (v. all. 18), redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso svolto in data 31/01/2024, e la planimetria catastale (v. all. 5) acquisita dallo scrivente ausiliario in data 25/01/2024.



planimetria stato reale dei luoghi

planimetria catastale

Nessuna difformità di rilievo si riscontrava tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale, fatta eccezione per l'avvenuta trasformazione dell'originario vano di ingresso/disimpegno in camera da letto con conseguente abolizione del portone di accesso su prospetto principale (oggi l'accesso avviene direttamente dal soggiorno) e della porta di comunicazione con il corridoio, nonché per la realizzazione di un piccolo ripostiglio con accesso diretto dal predetto corridoio.

Per la correzione e aggiornamento della planimetria catastale potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio apposita variazione per mezzo della procedura *Docfa* i cui costi si stimano pari a 600,00 euro compresi oneri fiscali e tributi speciali.

\*\*\*

#### **QUESITO N. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di una villetta di piano terra ad uso di civile abitazione ubicata nel Comune di Terrasini (PA) al civ. n. 26 di via Cala Rossa in contrada Piano Torre. Composta da: ingresso su stanza di soggiorno/pranzo, n. 2 camere, corridoio di disimpegno, ripostiglio, n. 2 servizi igienici dei quali uno con doccia e l'altro con vasca da bagno, camera da letto padronale, cucina con accesso al terrazzo di retro-prospetto, piccola cantinola sottoscala con accesso dal giardino pertinenziale e copertura a terrazza. L'intero lotto ove insiste la villetta confina a nord con le partt. 219-2601; a est con le partt. 3474-2558; a sud con la part. 2558 e la via Cala Rossa; a ovest con la part 464.

È riportato nel C.F. del Comune di Terrasini al foglio 3, particella 213, cat. A/3 di 110,00 m<sup>2</sup> totali. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Vi è licenza edilizia n. 78 del 31/08/1968 e concessione edilizia in sanatoria n. 100 del 01/07/2002 cui è conforme lo stato dei luoghi fatta eccezione per talune lievi difformità distributive e di prospetto regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. nonché dell'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 5, della L.R. 16/2016.

**PREZZO BASE: euro 171.441,00**

\*\*\*

#### **QUESITO N. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato**

Come riportato nel CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI a firma dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (v. produzione del creditore precedente), relativamente al ventennio di interesse, il bene oggetto di pignoramento risulta pervenuto in titolarità all'odierno debitore, (omissis) nato a Roma il (omissis), per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di donazione accettata del 04/12/2001 notaio Antonio Marsala da Palermo, rep. n. 35061, trascritto il 02/01/2002 ai nn. 83/51, da potere della signora (omissis) nata a Sciarra (PA) il (omissis).

Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso in data 12/05/2005 dal Tribunale di Palermo, rep. n. 441, trascritto il 14/11/2012 ai nn. 49318/39289, l'usufrutto del bene oggi pignorato veniva assegnato alla signora (omissis) nata a Palermo il (omissis).

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO N. 6: verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato**

Allegato al n. 2 della presente relazione vi è l'atto di donazione del 04/12/2001, notaio Antonio Marsala da Palermo, rep. n. 35061, dove, a pag. 3, rigo 20 e segg. dello stesso, è riportato che: «... la donante, ai sensi del DPR 445/2000 dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito giusta licenza edilizia n. 78/968 del 21.8.1968.

*La donante dichiara che per le modifiche ulteriori effettuate in assenza di concessione edilizia, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Sindaco del Comune di Terrasini, ai sensi della legge 47/85, in data 27.3.1986, prot. n. 458, e di aver pagato per intero la rata dell'oblazione relativa ...*

*Dichiara e garantisce che la domanda di sanatoria oggi esibita e tutt'ora all'esame dei competenti uffici, non ha ancora ottenuto definizione e comunque non è intervenuto alcun provvedimento di diniego.*

*Dichiarano ancora che nell'appartamento donato, non sono stati successivamente eseguiti*

*lavori soggetti a concessione edilizia e che la zona non è soggetta a vincolo alcuno».*

Ciò premesso, ai fini della individuazione dell'esatta epoca di realizzazione dell'immobile in parola, in data 29/02/2024 lo scrivente provvedeva a chiedere al Comune di Terrasini (prot. nn. 5369 e 5370 del 01/03/2024; v. all. 12) copia della concessione edilizia in sanatoria n. 100/2002 rilasciata a (omissis) nata a Sciara (PA) il (omissis) e copia del certificato di abitabilità di cui all'istanza presentata in data 28/04/2003, prot. n. 5339, dall'odierno debitore esecutato. Con PEC del 08/04/2024 il Comune in parola trasmetteva allo scrivente copia della documentazione richiesta (v. all. 10-11-13).

Il bene in questione appare, pertanto, essere stato originariamente edificato in forza della licenza edilizia n. 78 rilasciata dal Comune di Terrasini in data 31/08/1968. Per lo stesso immobile risulta rilasciata, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/08/1985, n. 37, la concessione in sanatoria n. 100 del 01/07/2002 (v. all. 10-11), per la regolarizzazione di talune difformità rispetto alla licenza edilizia n. 76 sopra richiamata (diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un solo piano in elevazione rispetto ai due piani previsti in progetto), e il certificato di abitabilità del 28/08/2003 (v. all. 13).

Effettuato quindi il raffronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della domanda di condono edilizio sopra richiamata (v. all. 11) e lo stato dei luoghi rinvenuto in occasione del primo accesso del custode giudiziario (31/01/2024), si riscontravano talune difformità rispetto a quanto oggetto di condono così risultando il bene, oggi, nuovamente e parzialmente abusivo. Nello specifico, con riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100 redatta dallo scrivente ausiliario e riportata in allegato n. 18 alla presente relazione, si riscontrava:

1. la modifica della destinazione d'uso del vano ingresso in camera da letto anche tramite l'eliminazione del portoncino d'ingresso e la chiusura del relativo vano con muratura (v. punto A della planimetria; v. all. 18);
2. la realizzazione di una nuova finestra nella cucina lungo il prospetto esposto a est (v. planimetria, punto B);

3. la eliminazione della porta di accesso all'ambiente originariamente adibito a ingresso, dal corridoio, e la chiusura del relativo vano con muratura così da realizzare un nuovo ripostiglio (v. planimetria, punto C);
4. la modifica della destinazione d'uso dell'originario ripostiglio in servizio igienico.

Per quanto concerne gli abusi edilizi di cui ai superiori punti 1 e 2, si tratta di difformità regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (c.d. Sanatoria ordinaria) e dell'art. 14 della L.R. 10/08/2016, n. 16 (Permesso di costruire in sanatoria - Accertamento di conformità), aggiornata con la L.R. 06/08/2021, n. 23, di «*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001*». E ciò anche tenuto conto di quanto stabilito dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia - Sezione staccata di Catania (Sezione Seconda) con sentenza n. 2657/2023 del 15/09/2023 che ha precisato come l'apertura o chiusura di porte e finestre o l'ampliamento di un vano finestra non rientrino fra gli interventi di manutenzione straordinaria, in quanto opere non di mero ripristino bensì modificatrici dell'aspetto degli edifici, dovendo le stesse essere ricomprese nella fattispecie della ristrutturazione edilizia per la cui realizzazione è necessario il rilascio del permesso di costruire in quanto determinanti un'oggettiva trasformazione della facciata dell'immobile

Trattandosi comunque di opere che non hanno comportato aumento di superficie e di volumetria – circostanza per la quale non risulta possibile determinare l'importo della sanzione così come stabilita ai sensi dell'art. 36, co. 2, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e dell'art. 14 della L.R. 10/08/2016, n. 16, e ss.mm.ii., in quanto il criterio di calcolo sancito da detto combinato disposto non appare applicabile (v. tra gli altri, Sentenza del TAR Piemonte - Sezione Seconda, n. 44/2019; Determina n. 614 del 05.08.2019 del Comune di Fossano - Servizio Urbanistica ed Edilizia; Determina n. 410 del 29.09.2014 del Dirigente del Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente del Comune di Fossano) – i costi per l'ottenimento del P.D.C.S. possono essere valutati, nella misura fissa, in 516,00 euro oltre diritti di istruttoria.

Per quanto concerne gli abusi di cui ai superiori punti 3-4, l'eventuale aggiudicatario del bene potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 5, della L.R. 10/08/2016, n. 16, presentando una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) *tardiva* e provvedendo al pagamento di una sanzione pecuniaria per opere già eseguite pari a 1.000,00 euro oltre diritti di istruttoria.

I costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), che potrà essere conseguita solo a seguito del rilascio della concessione in sanatoria, possono essere stimati in 2.200,00 euro compresi oneri fiscali e diritti di istruttoria.

Per un totale complessivo pari a 11.000,00 euro (1.316,00 euro per P.D.C.S. e 1.150,00 euro per C.I.L.A. oltre 6.300,00 per onorario del professionista incaricato; 2.200,00 per S.C.A.).

**Si segnala altresì che i costi per la regolarizzazione del bene, come sopra meglio indicati, verranno detratti dal relativo prezzo base d'asta e che pertanto l'onere di provvedere alla regolarizzazione dell'immobile graverà sul futuro acquirente.**

\*\*\*

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

Come si evince dalla lettura del *Verbale di primo accesso del custode giudiziario* del 31/01/2024, alla data dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'odierno debitore esecutato, sig. (omissis) (v. all. 1).

\*\*\*

#### **QUESITO N. 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**

In merito al presente quesito, con nota PEC del 23/04/2024 lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a «... *esporre le proprie valutazioni in ordine all'eventuale sussistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di stima, così come meglio elencati ai punti a) ... f) del quesito sopra richiamato (con esclusione del punto "d")*».

A tale nota rispondeva l'avv. Gorgone con nota trasmessa a mezzo PEC in data 29/04/2024, allegando apposita nota di chiarimento (v. all. 19) segnalava l'assenza di ulteriori procedure esecutive pendenti in relazione al medesimo bene oggi pignorato nonché l'assenza di

trascrizioni di domande giudiziali e di procedimenti giudiziali pendenti.

Segnalava altresì – in relazione al verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso in data 12/05/2005 dal Tribunale di Palermo, rep. n. 441, trascritto il 14/11/2012 ai nn. 49318/39289 (usufrutto assegnato alla signora (omissis) nata a Palermo l' (omissis)) – il decesso in data 10/02/2018 della predetta assegnataria.

Dall'esame, inoltre, del CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI a firma dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato, agli atti della procedura, si rilevano a carico del bene staggito i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della stessa:

- atto esecutivo o cautelare trascritto in data 17/03/2023 ai nn. 13199/10721, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 16/02/2023, Unep Tribunale di Palermo, rep. n. 720, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena;
- ipoteca volontaria iscritta il 22/12/2003 ai nn. 52999/9924, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 17/12/2003, notaio Sergio Tripodo da Palermo, rep. n. 43065, a favore del Credito Emiliano S.p.a. con sede in Reggio Emilia;
- ipoteca volontaria iscritta il 03/04/2006 ai nn. 20550/7687, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15/03/2006, notaio Sergio Tripodo da Palermo, rep. n. 75558/6908, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena;
- ipoteca volontaria iscritta il 19/05/2011 ai nn. 25069/3938, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/05/2011, notaio Sergio Tripodo da Palermo, rep. n. 97093/13190, a favore della banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena.

Per quanto concerne gli ulteriori oneri regolarizzabili nel contesto della procedura si segnalano i costi occorrenti per:

- l'adeguamento dell'impianto elettrico (v. "QUESITO N. 2");
- la redazione dell'A.P.E. (v. "QUESITO N. 2");
- la correzione e aggiornamento della planimetria catastale (v. "QUESITO N. 3");
- la regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati (v. "QUESITO N. 6");

- la presentazione della S.C.A. (v. "QUESITO N. 6").

\*\*\*

#### **QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

In merito al quesito in esame, con PEC del 30/04/2024 inviata presso il Servizio 5 - Demanio Trazzerale e Usi Civici della Regione Siciliana, lo scrivente chiedeva «... di sapere se l'immobile sito nel Comune di Monreale, Strada Provinciale n. 596, al N.C.E.U. di Monreale, foglio 43, particella 184 sub. 2-3 graffati, ricade in area afferente il Demanio Trazzerale regionale». A fronte di detta richiesta rispondeva l'ufficio in parola con PEC del 18/04/2024 (v. all. 14) attestando «... che l'area interessata dalla particella n. 213 del foglio n.3 del territorio del Comune di Terrasini, non risulta interessata da suoli appartenenti al Demanio Trazzerale».

\*\*\*

#### **QUESITO N. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

In merito al quesito in esame, con PEC del 30/03/2024 inviata presso il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, lo scrivente chiedeva di sapere «... se per l'immobile sito nel Comune di Terrasini, Via Cala Rossa n. 26, al N.C.E.U. di Terrasini, foglio 3, particella 213, ricade in area gravata da usi civici». A fronte di detta richiesta rispondeva l'ufficio in parola con PEC del 02/04/2024 precisando che «... visti gli atti d'archivio, si comunica che il territorio del Comune di Terrasini (PA) non è interessato da diritti di uso civico» (v. all. 15).

Dall'esame, inoltre, dell'estratto catastale storico (v. all. 9) e del relativo titolo di proprietà (v. all. 2) si rileva che l'immobile oggetto di stima risulta libero «... da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole, privilegi anche fiscali, vincoli, canoni, e da diritti reali che ne possano limitare la disponibilità e il godimento» (v. pag. 2, rigo 17 e segg. del titolo anzidetto).

\*\*\*

#### **QUESITO N. 11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso**

In merito al presente quesito si segnala che per il bene in questione, in quanto costituito da

una villetta unifamiliare, non vi è condominio. Le spese fisse di gestione o manutenzione del bene pignorato risultano pertanto ad esclusivo carico del relativo proprietario.

\*\* \* \*\*

#### **QUESITO N. 12: valutazione del bene**

Per quanto concerne l'andamento dei volumi di scambio delle compravendite nel quarto trimestre del 2023, per il settore residenziale, l'anno 2023 si chiude con quasi 710.000 abitazioni compravendute con un calo complessivo di quasi il 10% rispetto al 2022.

La diminuzione degli scambi di abitazioni, ancorché più lieve se paragonata con quelle dei trimestri precedenti, rimane diffusa in tutte le aree del paese fatta eccezione per le Isole dove, in particolare per i capoluoghi, il tasso tendenziale annuo degli scambi è positivo (v. pubblicazione OMI *Statistiche IV trimestre 2023* dell'Agenzia delle entrate).

Ciò detto, per la determinazione del valore di mercato del bene in parola si è proceduto mediante l'adozione del *metodo del confronto di mercato*, nella sua variante *per punti di merito*: metodologia estimativa di tipo diretto o sintetico, basata sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili, di prezzo noto, mediante la formazione di una scala di prezzi di beni approssimativamente analoghi, per caratteristiche costruttive/qualitative e ubicazione, a quello da stimare, e l'inserimento del bene in questione nel gradino corrispondente alla maggiore analogia.

Per quanto concerne i dati utilizzati per la stima e le relative fonti di acquisizione di tali dati, questi sono stati desunti all'esito di:

1. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati del borsinoimmobiliare.it, relativamente alla posizione/zona Semicentro/ESPANSIONE CENTRO URBANO (v. all. 16);
2. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali dell'O.M.I., istituita presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla medesima fascia/zona di cui al superiore punto 1 e al secondo semestre del 2023 (v. all. 17).

Sono stati quindi attenzionati altri immobili ubicati in zone limitrofe o corrispondenti (caratteristiche estrinseche) al bene oggetto di interesse che, seppur con caratteristiche costruttive/qualitative (intrinseche) non del tutto assimilabili, costituiscono in ogni caso un elemento di confronto per la verifica dei dati acquisiti (immobili *campione* o *comparabili*).

Inoltre, per quanto concerne i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di cui al superiore punto 2, si precisa come gli stessi risultino basati sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari realizzatesi nell'anno di riferimento (e suddiviso in semestri) consentendo così di riflettere il reale andamento del mercato immobiliare di interesse. A ciò si aggiunga che, già a partire dall'anno 2006 (ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 04/07/2006, n. 223, come modificato dall'art. 1, comma 49, della legge 27/12/2006, n. 296) le transazioni immobiliari prese a riferimento dalla banca dati O.M.I. riportano il valore economico effettivo delle relative compravendite.

Il tutto come meglio riportato nella sottostante tab. 2 di comparazione dei dati acquisiti, espressi in euro/m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

**Tab. 2**

<b>Fonte del dato</b>	<b>Prezzo unitario min/max</b>
borsinoimmobiliare.it	euro/m <sup>2</sup> 859,00/1.118,00
O.M.I.	euro/m <sup>2</sup> 870,00/1.150,00

Il valore di mercato  $V_m$  del cespite pignorato sarà quindi pari al prodotto della superficie commerciale rilevata per il prezzo unitario allo stesso riferibile, derivante dalla media dei valori di zona riscontrati, nonché adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito funzione dell'effettiva condizione del bene rispetto all'ordinarietà: stato di conservazione (0,90), luminosità (1,10), esposizione (1,05), vetustà (0,85) e riscaldamento (1,05):

$$V_m = 182,00 \text{ m}^2 \times 1.134,00 \text{ euro/m}^2 \times 0,92775375 = \mathbf{191.460,00 \text{ euro}}$$

A detto importo andranno detratti i costi occorrenti all'adeguamento dell'impianto elettrico, alla redazione dell'A.P.E., alla correzione e aggiornamento della planimetria catastale, alla

regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati ed alla presentazione della S.C.A., per un totale di 11.000,00 euro:

$$V_m = (191.460,00 - 11.900,00) \text{ euro} = \mathbf{180.464,00 \text{ euro}}$$

Il prezzo a base d'asta del cespite pignorato – ottenuto applicando una riduzione nella misura del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) – si stima pari a:

**Prezzo a base d'asta = 171.441,00 euro**

\*\*\*

**QUESITO N. 13: valutazione di quota indivisa per immobili pignorati per la sola quota**

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

\*\*\*

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli lo scrivente C.T.U. rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 02/05/2024

**L'ausiliario del G.E.**