

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. R. G. ES. 224/2016

G. Es. Dott. Angelo Petralia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella esecuzione immobiliare
promossa da
BANCA CARIGE S.P.A.
contro



LOTTO 4

C.T.U.
Arch. Maria Elisa Giammona
Via Sammartino 118
90141 Palermo

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 224/2016

G. Es. Dott. Angelo Petralia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BANCA CARIGE S.P.A.

contro

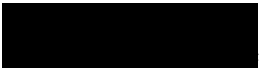


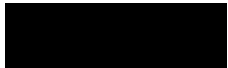
La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

- | | |
|---|--------|
| 1. Premessa ed oggetto della procedura | pag. 1 |
| 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza | pag. 2 |
| 3. Risposta ai quesiti contenuti nel mandato | pag. 5 |

Elenco allegati

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 30.04.2017 il G. Es. Dott. Angelo Petralia nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona C.T.U. nell'esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Carige S.p.A. contro , conferendo all'esperto l'incarico meglio specificato nella "Sezione "A": *Contenuto dell'incarico dell'esperto*" ed allegato al decreto di nomina.

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, per la **quota di 1/2 indiviso** di proprietà della , sono così riportati nell'atto di

pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 16.11.2016 ai nn. 43371/33520:

- 1. Appartamento in villino sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 2;*
- 2. Appartamento in villino sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 4;*
- 3. Appartamento in villino sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 5;*
- 4. Lastrico solare sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 6.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico presso la cancelleria in data 05.05.2017, la scrivente esaminava preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. al fine di compilare e depositare il modulo di controllo entro trenta giorni dalla data del giuramento.

In data 11.05.2017 la sottoscritta acquisiva presso il competente ufficio territoriale la documentazione catastale relativa agli immobili pignorati.

In data 19.05.2017, verificata la mancanza del certificato di stato civile nel fascicolo telematico, la scrivente si recava presso il Comune di Bagheria, al fine di acquisire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da dove si evinceva che l'esecutata, in data 22.07.1956, aveva contratto matrimonio con

[REDACTED], come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di nascita di quest'ultimo (v. estratti in Allegato 1). Inoltre, la sottoscritta acquisiva presso il medesimo ufficio anche il certificato di residenza storico dell'esecutata, in cui rilevava che quest'ultima era emigrata a Casarza Ligure (GE) il 10.03.2011. Pertanto, con e-mail del 29.05.2017 la scrivente richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casarza Ligure l'invio telematico del certificato di residenza storico della debitrice per il periodo dall'11.03.2011 alla data attuale, che acquisiva il 30.05.2017 (v. certificati in Allegato 2).

Concordata la data del primo accesso con l'Avv. Salvatore Scannella – incaricato dal Custode Giudiziario Notaio Angelo Piscitello delle operazioni di accesso ai beni –, la sottoscritta avvisava le parti – mediante comunicazione del 20.05.2017 inviata al creditore procedente con P.E.C. ed alla debitrice con raccomandata A.R. – che il giorno 05.06.2017, alle ore 16,00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali (Allegato 3).

Con e-mail del 01.06.2017 l'Avv. Scannella inviava alla sottoscritta copia dell'atto di divisione dell'11.03.2013 (Allegato 4).

Completata la verifica degli atti presenti nel fascicolo in collaborazione con l'Avv. Scannella, delegato dal Custode Giudiziario, la sottoscritta provvedeva, in data 03.06.2017, al deposito dei moduli di controllo preliminare della documentazione.

In data 05.06.2017, pertanto, il C.T.U. si recava unitamente all'Avv. Scannella a Bagheria, in Contrada Amalfitana civ. 12, sulla base di quanto indicato sia negli atti della procedura sia nella documentazione catastale. Si

constatava, tuttavia, che presso il suddetto indirizzo non risultava ubicato il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del pignoramento e, nonostante, la sottoscritta insieme all'Avv. Scannella avesse esteso le ricerche a tutta la zona circostante con l'ausilio dell'estratto di mappa, non era possibile individuare gli immobili.

Nei giorni successivi, attraverso una ulteriore ricerca mediante Google Maps comprendente altresì le zone limitrofe alla Contrada Amalfitana, la sottoscritta individuava il fabbricato in "*Contrada Eluterio*" e concordava un nuovo sopralluogo con l'Avv. Scannella, recandosi unitamente a quest'ultimo presso i luoghi della procedura in data 07.06.2017.

Tuttavia, in data 07.06.2017, una volta individuato il fabbricato, posto lungo la prosecuzione della Via Incorvino-Amalfitano, non contraddistinto da alcun numero civico, e constatato che lo stesso, al momento del sopralluogo, non risultava occupato, la sottoscritta lasciava i luoghi, restando in attesa di ulteriore comunicazione da parte del Custode per potere procedere alla visita degli immobili pignorati.

Con e-mail del 07.06.2017 la sottoscritta acquisiva dallo studio notarile del Notaio Valerio Tripoli copia dell'atto di vendita del 31.12.1986 rogato dal Notaio Girolamo Tripoli (Allegato 5).

In data 24.07.2017, la scrivente raggiungeva nuovamente gli immobili pignorati, avendo concordato tale data con l'Avv. Scannella, il quale nei giorni precedenti era riuscito a rintracciare gli attuali detentori delle chiavi di accesso ai beni.

Pertanto, il giorno 24.07.2017, alle ore 9,30, recatasi sui luoghi unitamente all'Avv. Scannella, la sottoscritta visitava gli immobili e portava a termine le

operazioni di sopralluogo alla presenza della [REDACTED], delegata dall'esecutata [REDACTED] e dalla comproprietaria [REDACTED] e della [REDACTED] delegata dai figli comproprietari [REDACTED].

La scrivente procedeva alla visita ed al rilievo fotografico dei beni, annotandone le caratteristiche e rilevando metricamente le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali. Si eseguiva, altresì, il rilievo metrico del lastrico solare non essendo presente la planimetria tra la documentazione catastale acquisita. In sede di sopralluogo, i presenti dichiaravano che il fabbricato risultava comunque contraddistinto dal civ. 77.

Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente relazione (Allegato 6).

Sulla base degli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, per documentare le differenze riscontrate rispetto alle planimetrie catastali, sono state redatte le planimetrie dello stato reale dei luoghi.

Il giorno 05.10.2017 la scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, dove inoltrava istanza di visione e copia atti prot. n. 64350 (Allegato 7) relativi alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati ed acquisiva la relativa documentazione in data 10.10.2017.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e con

riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento;
- nella suddetta certificazione sono indicati i dati catastali attuali degli immobili;
- non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.

Si precisa, per completezza, che:

- relativamente ai dati catastali storici, la sottoscritta ha provveduto all'acquisizione sia delle visure storiche catastali degli immobili, sia di quella del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte i beni, nonché delle planimetrie e dell'estratto di mappa;
- verificata la mancanza del certificato di stato civile nel fascicolo telematico, la scrivente ha acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da dove si è evinto che l'esecutata ha contratto matrimonio con soggetto deceduto in data 07.05.2011 – come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di nascita di quest'ultimo – prima della data di acquisto degli immobili oggetto di pignoramento (v. atto di divisione dell'11.03.2013).

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato in data 03.06.2017, in cui, all'esito dei riscontri effettuati, si è precisato che la DOCUMENTAZIONE è risultata COMPLETA.

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

DIRITTI REALI PIGNORATI

Gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento risultano appartenere per la **quota di ½ indiviso** dell'intero all'esecutata.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di divisione dell'11.03.2013 ai rogiti del Notaio Letizia Russo di Palermo, repertorio n. 38524, registrato a Palermo il 22.03.2013 al n. 4163, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 22.03.2013 ai nn. 15365/11735 (Allegato 4).

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, per la **quota di ½ indiviso**, risultano così riportati nell'atto di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 16.11.2016 ai nn. 43371/33520:

1. *Appartamento in villino sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 2;*
2. *Appartamento in villino sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 4;*
3. *Appartamento in villino sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 5;*
4. *Lastrico solare sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 6.*

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dei dati acquisiti (v. documentazione catastale riguardante il “Lotto 4” in Allegato 8), si conferma l’esattezza dei dati catastali (foglio, particella e sub.) indicati nell’atto di pignoramento.

Osservazioni:

- gli immobili risultano più precisamente ubicati in Via Incorvino-Amalfitano attualmente senza numero civico;
- il numero civico “n. 12” indicato nei dati catastali è errato;
- sulla base di quanto dichiarato dai presenti in sede di sopralluogo e di quanto riscontrato nelle immagini di Google Maps, il numero civico del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati risulta corrispondere al “n. 77”.

Individuazione nelle foto satellitari e nella mappa catastale del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento:

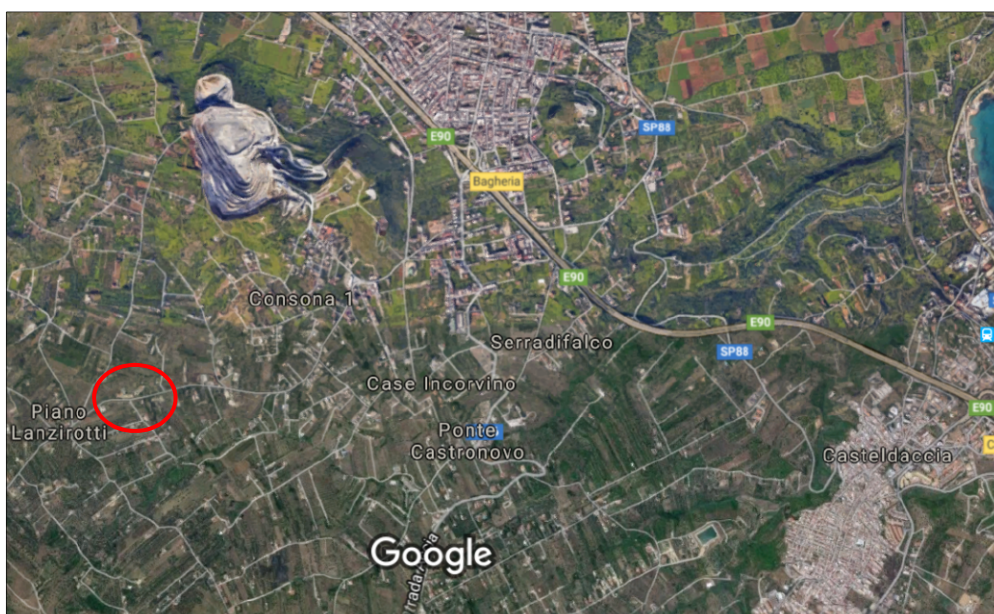
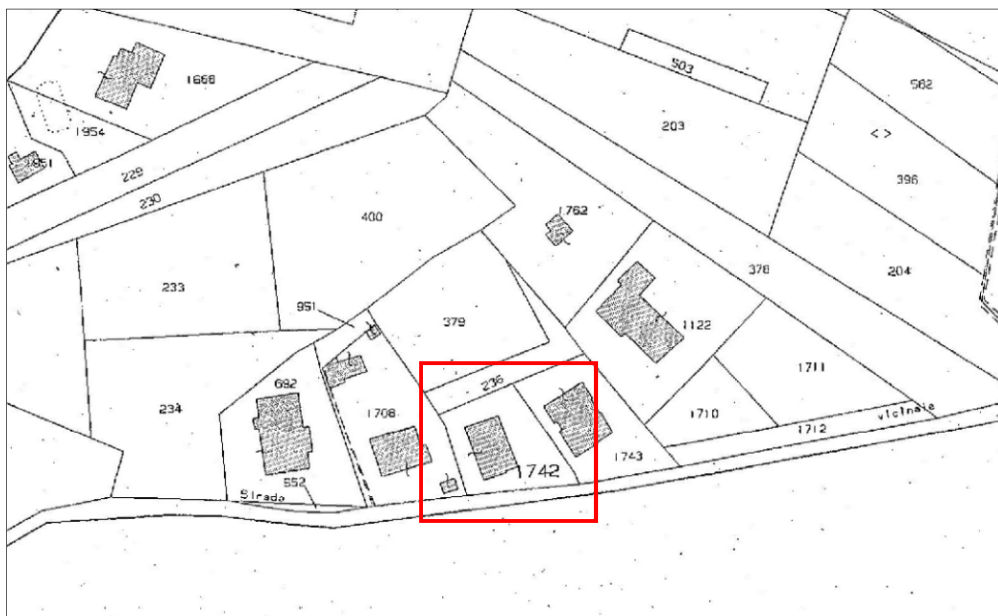


Immagine ripresa da Google Maps – Individuazione zona



Immagine ripresa da Google Maps – Individuazione fabbricato



Stralcio mappa catastale in Allegato 8 – Individuazione fabbricato

FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione dei beni, sulla base delle ricerche catastali, dei sopralluoghi effettuati e della documentazione acquisita, si procederà qui di seguito alla **formazione dei lotti per la vendita**, che saranno così denominati:

LOTTO 1 Quota di ½ indiviso di abitazione in villino, internamente allo stato grezzo, sito in Bagheria, Via Incorvino-Amalfitano n. 77, piano terra

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 18, p.lla 1742, **sub. 2**

Confini: Nord – terreno corrispondente alla p.lla 236

Est – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1743

Sud – Via Incorvino-Amalfitano

Ovest – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1708

LOTTO 2 Quota di ½ indiviso di abitazione in villino sito in Bagheria, Via Incorvino-Amalfitano n. 77, piano primo

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 18, p.lla 1742, **sub. 4**

Confini: Nord – terreno corrispondente alla p.lla 236

Est – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1743

Sud – Via Incorvino-Amalfitano

Ovest – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1708

LOTTO 3 Quota di ½ indiviso di abitazione in villino sito in Bagheria, Via Incorvino-Amalfitano n. 77, piano secondo

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 18, p.lla 1742, **sub. 5**

Confini: Nord – terreno corrispondente alla p.lla 236

Est – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1743

Sud – Via Incorvino-Amalfitano

Ovest – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1708

LOTTO 4 Quota di $\frac{1}{2}$ indiviso di lastrico solare praticabile sito in Bagheria, Via Incorvino-Amalfitano n. 77, piano terzo

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 18, p.lla 1742, **sub. 6**

Confini: Nord – terreno corrispondente alla p.lla 236

Est – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1743

Sud – Via Incorvino-Amalfitano

Ovest – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1708

Data la formazione di più lotti si provvederà a redigere, in fascicoli separati, le relazioni di stima degli stessi.

Pertanto, nel prosieguo della presente relazione, si procederà unicamente alla descrizione ed alla stima del **LOTTO 4**.

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

DESCRIZIONE LOTTO 4

Descrizione della zona – L’immobile in oggetto fa parte di un fabbricato, costituito da tre piani fuori terra (foto 1-2 in Allegato 9) più lastrico solare, che si erge su un lotto di terreno ubicato in Contrada Amalfitano nel Comune di Bagheria, in una zona collinare connotata per la massima parte dalla presenza di ville e villini, raggiungibile dallo svincolo autostradale di Bagheria, imboccando la SP 16 in direzione Baucina su cui si innesta dopo poco la Via Incorvino-Amalfitano (su Google Maps “Strada Comunale

Eluterio”). Percorrendo la Via Incorvino-Amalfitano, il fabbricato risulta ubicato in corrispondenza della stradella vicinale “Carcarazzi-Incorvino”.



Foto 2 in Allegato 9

Accessi – Un portone carrabile in ferro a due battenti (foto 3-4) privo di numero civico immette nell’area scoperta comune che circonda il fabbricato (v. elaborato planimetrico in Allegato 8: sub. 1 “Bene comune non censibile”).



Foto 4 in Allegato 9

Descrizione del fabbricato – Il corpo di fabbrica è realizzato con **struttura portante** in calcestruzzo di cemento armato e solai latero-cementizi, ha **copertura** piana e possiede caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione.

Il fabbricato è circondato da un'area scoperta comune (foto 5-6-7), in parte pavimentata in battuto cementizio in parte costituita da terreno incolto in cui sono presenti due alberi da frutto.

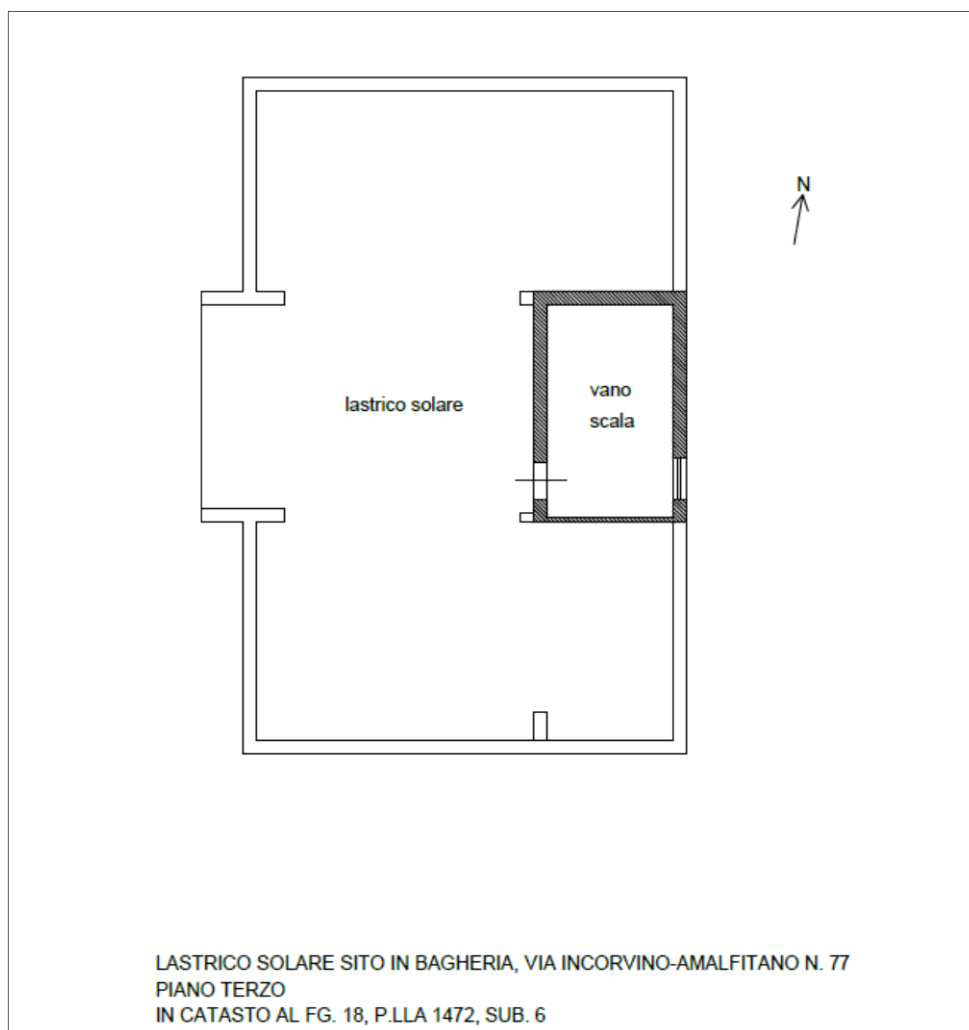
Dal portone carrabile si accede, superando alcuni gradini, ad una parte dell'area scoperta prospettante sulla strada e posta al livello dell'abitazione di piano terra (foto 8-9). Dalla suddetta porzione di area scoperta, si raggiunge più rapidamente il prospetto laterale dello stabile (foto 10-11), posto ad est, in cui è ubicato l'ingresso al corpo scala del fabbricato. Quest'ultimo unitamente all'androne non risulta completo nelle rifiniture.



Foto 10 in Allegato 9

Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento – Il bene, raggiungibile mediante il corpo scala dello stabile, le cui ultime due rampe

sono al rustico (foto 12), è ubicato al piano terzo (foto 13-14-15) e consiste in un lastrico solare praticabile (cfr. planimetria in Allegato 10).



Planimetria dello stato reale dei luoghi in Allegato 10



Foto 13 in Allegato 9



Foto 15 in Allegato 9

precedente limite.

$$\text{mq } 25,00 \times 0,25 + 103,16 \times 0,10 = \text{mq } 16,56$$

SUPERFICIE COMMERCIALE **Totale mq 16,56**

Stato di manutenzione – Nel complesso l'immobile presenta discrete condizioni d'uso e di manutenzione. Sui paramenti interni dei parapetti si riscontrano segni di ruscellamenti d'acqua piovana e macchie d'umidità lungo la parte basamentale del torrino. Inoltre, si rileva la mancanza della ringhiera nella zona priva del parapetto in muratura.

Lo stato di conservazione del fabbricato, in cui è ubicato l'immobile, è più che buono, nondimeno occorrerebbe rifinire gli spazi comuni come l'area esterna ed il vano scala.

Attestato di prestazione energetica – L'unità immobiliare, per sua natura e tipologia, risulta priva di attestato di prestazione energetica.

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

Dati catastali attuali – Il bene risulta censito (v. Allegato 8) al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 18, p.lla 1742, **sub. 6**, cat. "lastrico solare", consistenza 128 mq, in testa alla ditta:

- [REDACTED], proprietà per 3/6;
- [REDACTED], proprietà per 1/6 bene personale;
- [REDACTED] proprietà per 1/6;
- [REDACTED], proprietà per 1/6.

Storia catastale – Si riscontrano le seguenti variazioni catastali

intervenute nel tempo riguardanti il bene:

19.09.2008 – Costituzione - protocollo n. PA0402485 in atti dal 19.09.2008
(n. 5965.1/2008)

Variazioni riguardanti la p.lla 1742 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. visura storica terreno p.lla 1742 in Allegato 8):

22.07.2008 – Variazione tipo mappale – protocollo n. PA0328884 in atti dal 22.07.2008 (n. 328884.1/2008)

E' stata altresì variata la p.lla 1743.

22.07.2008 – Frazionamento protocollo n. PA0328884 in atti dal 22.07.2008 (n. 328884.1/2008)

E' stata soppressa la p.lla 695, da cui ha origine la p.lla 1742.

Variazioni riguardanti la p.lla 695 fino a coprire il ventennio:

30.11.1981 – Frazionamento in atti dal 31.12.1996 (n.113.1/1981)

Sono state inoltre variate le p.lle 236, 694, 696, 697.

Altri intestatari catastali nel ventennio:

➤ dal 07.05.2011 (data Testamento olografo) fino all'11.03.2013 (data dell'atto di divisione in cui l'esecutata diventa comproprietaria per 3/6 indivisi dell'immobile corrispondenti alla quota pignorata):

- [REDACTED], proprietaria per 3/12;

- [REDACTED], proprietaria per 3/12;

- [REDACTED], proprietaria per 1/12;

- [REDACTED], proprietario per 1/12;
- [REDACTED], proprietario per 1/12;
- [REDACTED], proprietario per 3/12.

➤ dal 19.09.2008 (data di costituzione dell'immobile) fino al 07.05.2011 (data Testamento olografo):

- [REDACTED], proprietaria per 1/4 in regime di comunione dei beni [REDACTED];
- [REDACTED], proprietaria per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Intestatari della p.lla 695 (particella di terreno soppressa con frazionamento del 22.07.2008) da cui ha avuto origine la p.lla 1742 sul quale è stato edificato l'immobile costituito in data 19.09.2008:

➤ dal 31.12.1986 (data atto pubblico di compravendita) al 22.07.2008 (data del frazionamento):

- [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

- [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali – I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto (con riferimento a foglio, particella e subalterno) sono conformi ai dati catastali.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Non risulta presente presso il Catasto la planimetria del lastrico solare, tuttavia si riscontra conformità tra la consistenza accertata sui luoghi e la consistenza indicata nella visura catastale.

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

LOTTO 4: quota di 1/2 di lastrico solare praticabile, ubicato in Bagheria, Via Incorvino-Amalfitano n. 77, piano terzo; **confina** a Nord con terreno corrispondente alla p.lla 236, ad Est con altro fabbricato ricadente nella p.lla 1743, a Sud con Via Incorvino-Amalfitano e ad Ovest con altro fabbricato ricadente nella p.lla 1708; è riportato nel **C.F. del Comune di Bagheria al foglio 18, p.lla 1742, sub 6**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale indicata in visura; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 23 del 28.11.2011, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE Euro 4.800,00.

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

La quota pignorata di $\frac{1}{2}$ dell'immobile è pervenuta all'esecutata in forza di atto di divisione dell'11.03.2013 ai rogiti del Notaio Letizia Russo di Palermo, repertorio n. 35524, registrato a Palermo il 22.03.2013 al n. 4163, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 22.03.2013 ai nn. 11735/15365 (Allegato 4). Nel succitato atto l'esecutata adottava in proprietà esclusiva la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile in oggetto unitamente alle uu. immobiliari dell'edificio ricadente nella **p.lla 1742**.

L'immobile in oggetto unitamente ad altri (complessivamente ricadenti nelle p.lle 1472 e 1473) apparteneva, in ragione di 6/12 indivisi dell'intero (in regime di comunione legale dei beni) ai coniugi [redacted], e [redacted] ed in ragione della restante quota di 6/12 indiviso dell'intero (in regime di comunione legale dei beni) ai coniugi [redacted], e [redacted] per accessione conseguente ad edificazione diretta su terreno (p.lla 695) acquistato giusta atto di compravendita del 31.12.1986 ai rogiti del notaio Girolamo Tripoli di Bagheria, rep. n. 11541, registrato a Bagheria il 13.01.1987 al n. 87, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 20.01.1987 ai nn. 2170/2689 (Allegato 5).

Alla morte del [redacted] [redacted] (dichiarazione di successione n. 1398, volume 9990, registrata a Chiavari il 23.12.2012, trascritta alla

Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 21.01.2013 ai nn. 2726/3257), la quota di sua spettanza sugli immobili in oggetto (pari a 3/12 indivisi) si è devoluta per successione testamentaria, in ragione di 1/12, indiviso alla figlia [REDACTED], ed, in ragione di 1/12 indiviso ciascuno dell'intero, ai due nipoti [REDACTED] e [REDACTED], in virtù di testamento olografo del 20.11.2010 pubblicato con verbale del 02.07.2012 ai rogiti del Notaio Letizia Russo di Palermo, rep. n. 37939, registrato a Palermo il 09.07.2012 al n. 10505, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 28.03.2012 ai nn. 13174/16111.

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

Sulla base di quanto riportato nell'atto di provenienza e di quanto verificato attraverso le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, si puntualizza quanto segue:

- il bene in oggetto, secondo il P.R.G. vigente – adottato con deliberazione di consiglio comunale n. 74 del 9 ottobre 2013 ed approvato con Decreto Dirigenziale n. 35 del 15.03.2017 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente–Dipartimento Urbanistica – ricade in “Zona E1”- Parti del territorio destinate ad usi agricoli, disciplinate dall'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.;
- l'immobile ricade, inoltre, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, D. Lgs n. 42/2004 (ex L. 1497/39), giusta D. A. del 19.10.1994, G.U.R.S. n. 56 del 12.11.1994;

➤ per il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 23 del 28.02.2011 (v. copia concessione e grafici allegati in Allegato 11).

La planimetria dello stato reale dei luoghi (All. 10) è conforme agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria (All. 11).

Occorre presentare la segnalazione certificata di agibilità per l'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10/08/2016, n. 16 di recepimento dinamico dell' art. 24 "Certificato di agibilità" del D.P.R. 380/2001, con una spesa complessiva pari a circa Euro 1.200,00.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, risulta pari a circa **€ 1.200,00**.

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

L'immobile pignorato risulta nel possesso dell'esecutata e degli altri comproprietari.

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

Nel ventennio l'immobile in esame ha formato oggetto delle seguenti formalità, come da certificato notarile (art. 567, 2° comma c.p.c.) in atti, redatto dal Dott. Dario Ricolo, Notaio in Palermo, in data 20.12.2016:

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

- Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

Si precisa, per completezza, che il bene in oggetto ricade in zona

sottoposta a vincolo paesaggistico, D. Lgs n. 42/2004 (ex L. 1497/39),
giusta D. A. del 19.10.1994, G.U.R.S. n. 56 del 12.11.1994.

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

1) Iscrizioni

- ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Palermo il 20.08.2013 ai nn. 3176/39122, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Chiavari (GE) il 23.04.2013, repertorio n. 778/2012, per un montante ipotecario complessivo di Euro 150.000,00, in favore di Cassa di Risparmio di Genova, con sede in Genova, contro [REDACTED], gravante sulla quota di ½ indiviso degli immobili oggetto del presente pignoramento;
- ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II di Palermo il 23.04.2014 ai nn. 1474/17960, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova il 27.03.2014, repertorio n. 1427, per un montante ipotecario complessivo di Euro 65.000,00, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede in Siena, contro [REDACTED], gravante sulla quota di ½ indiviso degli immobili oggetto del presente pignoramento.

2) Trascrizioni

- pignoramento del 07.11.2016, repertorio n. 2130/2016, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 16.11.2016 ai nn. 43371/33520, in favore di Banca Carige S.P.A, con sede in Genova, contro [REDACTED], gravante sulla quota di ½ indiviso degli immobili oggetto del presente pignoramento.

3) difformità urbanistico-edilizie: l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione, che verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta della quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile pignorato, risulta pari a circa € 1.200,00.

4) difformità catastali: non si sono riscontrate difformità e, pertanto, non vi sono costi da sostenere.

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

L'immobile in esame non ricade su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sull'immobile esaminato.

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

Da quanto riferito dai presenti in sede di sopralluogo, non risulta costituito un condominio e non vi sono pertanto spese condominiali fisse.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato).

Metodo sintetico-comparativo – Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell’immobile e dell’area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali stato d'uso e di manutenzione, grado di finitura, livello di piano, configurazione planimetrica, etc..

Data la scarsa disponibilità di prezzi noti cui fare riferimento relativamente ad immobili della stessa tipologia di quello in oggetto, il procedimento adottato consiste nel rilevare i prezzi medi relativi ad immobili residenziali assimilabili a quelli ricadenti nell’edificio di che trattasi e moltiplicare gli stessi per la superficie ragguagliata del lastrico solare, considerato nella sua qualità di superficie accessoria a copertura e protezione dello stabile.

Dall’analisi del mercato immobiliare, compromesso dall’attuale momento di crisi economica, attraverso le quotazioni pubblicate dall’O.M.I. e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Immobiliare.it), nonché da informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobili residenziali analoghi a quelli del fabbricato in oggetto oscillano tra € 600,00 al mq ed € 1.000,00 al mq.

Prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Bagheria, “*Zone Rurali*”, tipologia “*Ville e villini*”, con stato conservativo normale, essi sono compresi tra un minimo di €/mq 670,00 ed un massimo di €/mq 950,00 (cfr. valori in Allegato 12). Inoltre, il Borsino Immobiliare di Termini Imerese fornisce per la stessa zona “*Zone Rurali*”, per la tipologia “*Ville e villini*”,

valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 606 (2[^] fascia) ed un massimo di €/mq 872,00 (1[^] fascia) (cfr. Allegato 12).

Individuato un valore commerciale pari ad €/mq 900,00 per immobili residenziali tipologicamente assimilabili a quelli del fabbricato in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile prima descritte, si pratica un lieve abbattimento del suddetto valore applicando una decurtazione pari al 5%, in ragione dello stato di manutenzione dell'immobile e di completamento delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte (per la quota spettante).

Si ritiene, pertanto, che il valore unitario a mq, che si possa attribuire al bene, sia pari a:

$$\text{€/mq } 900,00 - (900,00 \times 5\%) = \text{€/mq } 855,00$$

Il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 855,00 \times \text{mq } 16,56 = \text{€ } 14.158,80$$

Adeguamenti e correzioni della stima – Al valore sopra indicato vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica-edilizia, come precedentemente calcolati, per un importo pari ad € 1.200,00:

$$\text{€ } (14.158,80 - 1.200,00) = \text{€ } 12.958,80$$

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari ad € 12.958,80

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

L'unità immobiliare in oggetto risulta pignorata per la **quota di ½ indiviso** di proprietà dell'esecutata, il cui valore risulterebbe pari a:

$$€ 12.958,80 / 2 = € 6.479,40$$

Tuttavia, in virtù delle maggiori difficoltà di vendita, trattandosi di quota indivisa, e tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 25% al valore sopra determinato.

Pertanto, si avrà:

$$€ 6.479,40 - (€ 6.479,40 \times 25\%) = € 4.859,55$$

Il prezzo base d'asta della quota pari ad 1/2 indiviso dell'immobile che si propone sarà pari, in cifra tonda, ad € 4.800,00

Precisazioni sulla comoda divisibilità – Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Nel caso in esame, tenuto conto che i costi necessari per un'eventuale suddivisione in due unità autonome (costi per le opere edili, spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica) sarebbero tali da assorbire completamente il valore della quota, non si ravvisano le condizioni di comoda divisibilità.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio

**anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale
in caso di matrimonio.**

Dai certificati di residenza storici acquisiti (Allegato 2), si evince che:

- alla data del pignoramento (16.11.2016) la residenza anagrafica dell'esecutata risulta [REDACTED]
- alla data del rilascio del certificato richiesto (30.05.2017) la residenza anagrafica dell'esecutata risulta [REDACTED]

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata e dall'estratto per riassunto dell'atto di nascita del coniuge (v. estratti in Allegato 1), si evince che:

- l'esecutata, in data 22.07.1956, ha contratto matrimonio con [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED]
- alla data di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento (v. atto di divisione dell'11.03.2013), l'esecutata si trovava in stato di vedovanza.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 24 ottobre 2017

Il C.T.U.

Arch. Maria Elisa Giammona

ELENCO ALLEGATI

1. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata ed estratto per riassunto dell'atto di nascita del coniuge;

2. certificati di residenza storici;
3. comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali;
4. copia dell'atto di divisione dell'11.03.2013;
5. copia dell'atto di vendita del 31.12.1986;
6. verbale di visita;
7. istanza di visione e copia atti prot. n. 64350;
8. documentazione catastale dell'immobile;
9. documentazione fotografica;
10. planimetria di rilievo del lastrico solare;
11. copia concessione e grafici allegati;
12. valori quotazioni immobiliari.