

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n. 593/2017 R.G.E.

All'III.mo Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Grazia Giuffrida

Esecuzione immobiliare promossa da

INTESA SAN PAOLO S.P.A.
rappresentata e difesa dall'Avv. Fulvio Sinagra

contro

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
LOTTO 2



Locale di pertinenza, uso deposito sito nel comune di Carini (PA),
Via Siracusa n. 17/A, piano terra.

IL C.T.U.
Arch. Laura Dominici



R E L A Z I O N E

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	38
<u>QUESITO n.1</u>	40
<u>QUESITO n. 2</u>	43
<u>QUESITO n. 3</u>	50
<u>QUESITO n. 4</u>	55
<u>QUESITO n. 5</u>	56
<u>QUESITO n. 6</u>	58
<u>QUESITO n. 7</u>	62
<u>QUESITO n. 8</u>	63
<u>QUESITO n. 9</u>	66
<u>QUESITO n. 10</u>	66
<u>QUESITO n. 11</u>	66
<u>QUESITO n. 12</u>	66
<u>QUESITO n. 13</u>	73
ALLEGATI	74



PREMESSA

La sottoscritta arch. Dominici Laura con studio in Via Aloisio Juvara, 153 - 90142 Palermo, in data 08 maggio 2019 ha prestato giuramento in qualità di esperto e il giudice dell'esecuzione gli ha posto i 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 superficiaria; 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 allegare 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
anteriore 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
negoziato 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 _____ ina. _____; 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
proseguo 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) Difformità 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) Difformità 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, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, 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.**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

AUTORIZZA

l'esperto:

- a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati,
ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del
Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri
Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne
copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31 dicembre
1996, n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al
trattamento dei dati personali";
- b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza
relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che l'esperto:

1) fornisca RISPOSTA SEPARATA a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;

2) DEPOSITI entro 30 GIORNI dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, il modulo contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE;

3) predisponga per ciascun LOTTO un file denominato "*Perizia*" contenente la relazione peritale integrale; e un file denominato "*Perizia per pubblicità*" contenente la relazione peritale epurata dai dati personali identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili relativi a condizioni sanitarie o sociali del debitore o degli occupanti;

4) avvisi con raccomandata a/r ovvero, ove possibile, a mezzo PEC, i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni, non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (accesso coattivo e rilascio immobile);



5) nel caso di formazione di **PIÙ LOTTI**, rediga la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, su **fascicoli separati per ciascun lotto**;

6) **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, **integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore**, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

7) **l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica (autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico) e a trasmettere copia del file denominato "Perizia" entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e**



teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

in presenza di cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – prima della scadenza del termine – richiesta di proroga contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

8) compaia all'udienza per fornire eventuali chiarimenti che, ancorché non sollecitati dalle parti, potrebbero essere richiesti dal giudice;

9) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

10) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando



contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

11) rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DELCOMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.

In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso o saranno liquidate in via forfettaria.

Visto l'art. 161, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, introdotto dalla legge n. 132 del 2015, ai sensi del quale: *"Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima"*, l'esperto dovrà redigere l'istanza di liquidazione attenendosi tassativamente ai seguenti criteri:

- 1) Il compenso riferito all'attività di stima del bene pignorato (art. 13 tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002), che l'esperto indicherà nella misura minima, media e massima, sarà liquidato inizialmente sotto forma di acconto nella misura del 50%, come disposto dall'art. 161 disp. att. c.p.c., e la restante parte verrà liquidata dopo la vendita del bene (l'istanza di liquidazione, però, dovrà avere ad oggetto l'intero compenso previsto dall'art.



13, in quanto in mancanza non potrà essere liquidato più di quanto richiesto);

2) Il compenso relativo alle attività di cui all'art. 12, commi 1 e 2, delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 sarà liquidato per intero entro la misura massima indicata dalla norma;

3) Il compenso, così come calcolato in base ai criteri sopra indicati, può essere maggiorato, ai sensi dell'art. 52, c. 1, D.P.R. n. 115/2002, in caso di particolare difficoltà dell'incarico (come in caso di elevato numero di beni stimati) ovvero nel caso in cui il valore stimato ecceda quello dell'ultimo scaglione previsto dalla legge.

Quanto ai criteri di calcolo dell'onorario a percentuale sul valore del bene, si precisa che, in caso di pluralità di immobili aventi caratteristiche analoghe (es. due appartamenti nello stesso condominio, due posti auto o due terreni limitrofi), l'importo stimato sulla base del quale calcolare il compenso è la stima cumulativa dell'insieme dei beni (quindi il valore dei beni sarà dato dalla somma dei valori stimati di ciascun bene), mentre, in caso di pluralità di immobili diversi tra loro, per ciascuno di essi dovrà procedersi ad un'autonoma determinazione, nel limite del massimo scaglione.

In caso di ingiustificato ritardo nel deposito della relazione di stima verrà applicata la riduzione del compenso nella misura di legge (art. 52, c. 2, D.P.R. n. 115/2002).

Le integrazioni alla perizia richieste dal giudice e rese necessarie da



un avvenimento estraneo al lavoro del perito saranno liquidate sulla base della normativa vigente, tenuto conto della complessità dell'integrazione richiesta e della liquidazione già effettuata. Le integrazioni richieste a fronte di un'omissione originaria della perizia non saranno liquidate.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il C.T.U. premesso:

— che ha estratto copia del fascicolo dal sito:

<http://pst.giustizia.it/PST/>;

— che ha tempestivamente preso visione e accuratamente analizzato la produzione degli atti e i documenti della procedura, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari;

dichiara che ha preliminarmente svolto un controllo consistente nella verifica della completezza della documentazione depositata dai creditori ex art. 567 c.p.c..

In particolare si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva la quale risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e indica i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. La documentazione presentata dal creditore procedente è completa e tutti gli atti sono stati perfettamente notificati.

Il modulo di controllo della documentazione, recante la dicitura "documentazione completa" è stato depositato telematicamente in data 23 agosto 2019 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Palermo.

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U., in data



14 ottobre 2019 scioglieva la riserva sulla data d'inizio delle operazioni peritali, fissando, in accordo con il custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in oggetto, Avv. Livio Mangiaracina, la data del sopralluogo dell'immobile per il 16/10/2019, in tale data il C.T.U. espletava tutte le operazioni necessarie ai fini dell'incarico.

Successivamente il C.T.U. si recava all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Palermo, per il ritiro della documentazione catastale relativa al lotto 2 (All.ti A.1 – A.2 – A.3 – A.4– A.5 – A.6 – A.7) e riscontrava l'inesistenza della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico.

Il C.T.U. in data 15/10/2019 presentava presso l'ufficio di competenza la "richiesta di rasterizzazione" (All.ti A.8 – A.9 – A.10) e successivamente, in data 10/01/2020, ritirava la planimetria catastale (All. A.11).

Inoltre, faceva richiesta presso la Ripartizione VII Edilizia del Comune di Carini, della certificazione attestante la concessione edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità, ex art. 13 della L.47/85, nonché di titoli abilitativi pendenti o pregressi a mezzo posta elettronica certificata (All.ti B).

Contemporaneamente, il C.T.U., richiedeva il certificato di destinazione urbanistica all'ufficio competente a mezzo posta elettronica certificata (All.ti C).

L'accesso nell'immobile pignorato è stato eseguito in data 16/10/2019, come da verbale allegato (All. D).



In tale data il C.T.U. eseguiva, alla presenza degli esecutati, e dell'Avv.

Livio Mangiaracina, nella qualità di Custode Giudiziario, il rilievo volto alla verifica e riscontro delle misurazioni e all'acquisizione di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente perizia (All. E).

Sono state scattate varie fotografie dell'immobile (All.ti F). Durante tale visita si attestava lo stato dei luoghi e si riscontrava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale.

Gli esecutati prendevano visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. e dichiaravano di volere ricevere l'avviso dell'avvenuto deposito della presente perizia, unitamente alla copia della relazione, tramite raccomandata A/R.

Successivamente, C.T.U. rispondeva ai vari quesiti.

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

In ordine al primo profilo il **diritto reale** gravante sul bene è un diritto di piena proprietà intestato, per la quota 1/2 a _____, nato a _____ il _____ (codice fiscale _____) e per la quota 1/2 a _____, nata a _____ il _____ (codice fiscale _____) in forza dell'atto di compravendita del Notaio Vincenzo Ferrara di Carini (PA), n. rep. 114222 - n. racc. 8098, del 19/05/2011, trascritto a Palermo il 24/05/2011 ai nn. 25913/18523 R.G./R.P. (All. G).

Tale diritto, corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.



In ordine al secondo profilo, come si evince dall'atto di pignoramento, il **bene** è costituito da un locale terrano di pertinenza, ad uso deposito, sito in Carini (PA), Via Siracusa n.17/A, ubicato al piano terra, composto da un vano della superficie di 34 mq, annotato al catasto fabbricati del Comune di Carini al foglio 26, particella 1168, sub 10, categoria C/2, classe 6, consistenza 34 mq, R.C. Euro 36,88. Mappali Terreni Correlati: foglio 26, particella 2665. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Raffrontando le foto satellitari disponibili sul web (All. H) con lo stralcio della mappa catastale al foglio 26 (All. A.7) si evince la concorde e univoca individuazione del bene (Fig. 1 e Fig. 2).

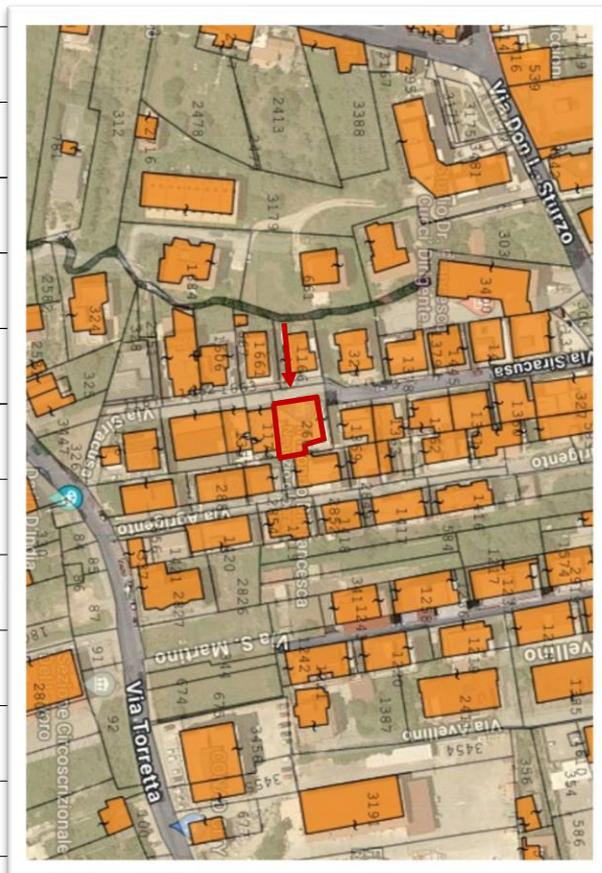


Fig. 1



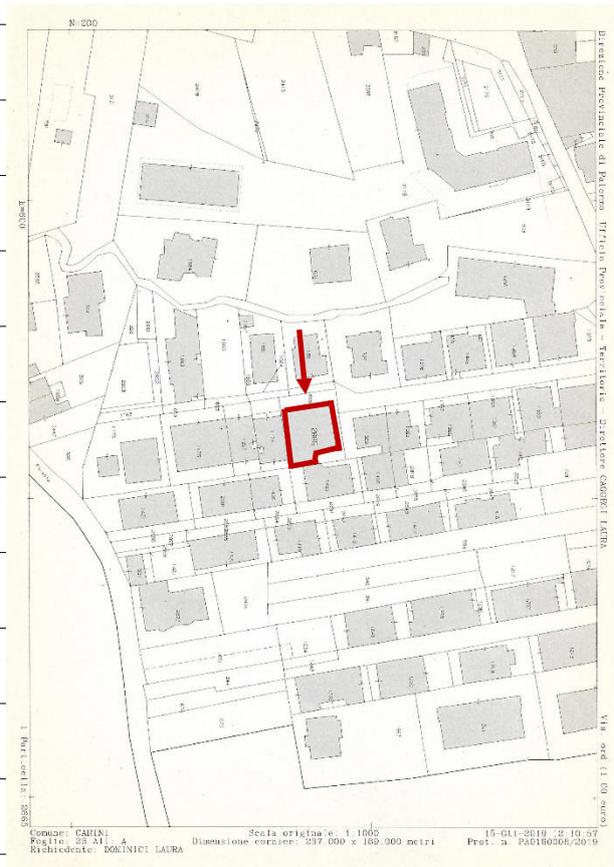


Fig. 2

Si è proceduto con la formazione di un unico lotto di vendita, risultante autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali.

Il lotto in questione è confinante a sud-ovest, con la via Siracusa; a nord-ovest e a nord-est con il sub 9, ricadente nella particella 1168 (al Catasto terreni 2665), dello stesso foglio di mappa, intestato agli eseguiti e facente parte della procedura in oggetto; a sud-est con il sub 7, ricadente nella particella 1168 (al Catasto terreni 2665), dello stesso foglio di mappa.

Gli attuali dati di identificazione catastale del bene sono i seguenti:
foglio 26, particella 1168, sub. 10, cat. C/2 (Magazzini e locali dideposito), classe 6, consistenza 34 mq, rendita € 36,88, censito al



C.F. del comune di Carini (PA).

Intestato a _____, nato a _____ il _____ (codice

fiscale _____) e a _____, nata a

_____ il _____ (codice fiscale _____). Proprietà

per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da costituzione del 25/03/1980 in atti dal 20/06/1987,

registrazione: (n. 4.342/1980).

Mappali terreni correlati: foglio 26, part. 2665.

Partita: 1001616.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun

lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il lotto oggetto della presente C.T.U. è costituito da un **locale** ad uso deposito **ubicato** nel comune di Carini (PA), Via Siracusa n.17/A, piano terra.

Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è una piccola palazzina di tre elevazioni fuori terra e presenta una copertura piana con lastrico solare (Foto1).



Foto 1



Il piano terra è adibito parte a magazzini e parte ad appartamenti ed i rimanenti piani ad abitazioni.

Risalente alla fine degli anni Settanta presenta un lato adiacente al fabbricato confinante e l'altro libero. Al piano terra, vi è una corte, destinata a parcheggio ed a servizio dell'intero fabbricato.

Le strutture sono in c.a. e solai in latero-cemento armato. Le facciate si presentano in discreto stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria (Foto 2 e 3).



Foto 2



Foto 3



L'accesso all'immobile pignorato è indipendente dal resto del fabbricato e avviene da Via Siracusa senza numero civico, tramite portoncino in alluminio, che si raggiunge tramite piccola rampa (Foto 3). L'ingresso conduce direttamente ad un ampio locale rifinito e adibito a soggiorno (Foto 4). Questo, prende luce dalle vetrate che circondano, su due lati, il portoncino d'ingresso e da una finestra prospiciente Via Siracusa (Foto 4).



Foto 4



Foto 5

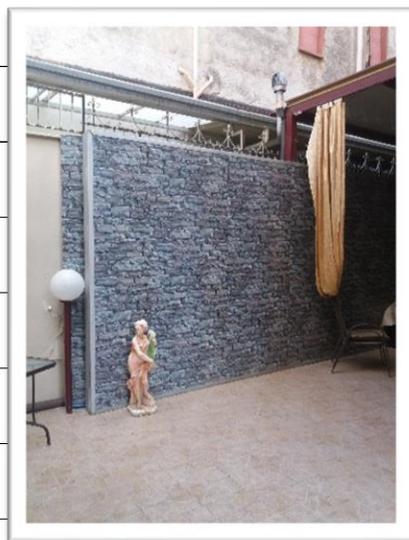


Foto 6



Foto 7



Il bene pignorato non ha **pertinenze** esclusive di ornamento.

Le **dotazioni condominiali** consistono nella corte destinata a parcheggio, a cui si accede da cancello in ferro a sinistra del fabbricato, di fatto a servizio dell'appartamento confinante, anch'esso oggetto della presente procedura (Foto 5, 6, 7).

L'area su cui insiste l'intero edificio di cui l'immobile oggetto del pignoramento fa parte è annotata alla particella 2655 (catasto terreni) del foglio di mappa 26, come si evince nell'estratto di mappa catastale (All.A.7) indicata al catasto fabbricati come particella 1188 (All.ti A.1 e A.2).

Nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto n. 248 del 07/06/1983, tale area ha destinazione urbanistica di zona "B.2 da ristrutturare" (artt. 15 e 13 delle N.T. di A.).

Nel successivo Piano Particolareggiato di Recupero ex L.R.37/85, approvato con Delibera Commissario ad Acta n.562 del 21/12/1990, l'anzidetta particella ha destinazione urbanistica di "edilizia esistente di PRP" con relativo "verde di pertinenza"; come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All. I.3).

Le zone B.2 comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, con densità edilizia di 5,00 mc/mq.

L'immobile è ubicato nel Comune di Carini in una zona limitrofa al centro città. Questa è compresa tra via Don Luigi Struzzo e Via Torretta (All. H). La zona è ben fornita da servizi e negozi di prima



necessità (abbigliamento, generi alimentari, scuole, poste, banche, ecc.), raggiungibili anche a piedi.

A pochi minuti di macchina si raggiunge il centro di Carini.

All'interno dell'ampio locale è stato ricavato un vano, adibito a lavanderia-ripostiglio (Foto 8 e 9).



Foto 8



Foto 9

A quest'ambiente, privo di finestre, si accede tramite un corridoio alla fine del quale, sulla sinistra, è stata aperta una porta che collega l'immobile in oggetto con l'appartamento che costituisce il lotto 1 (Foto 10 e 11).



Foto 10



Foto 11



La **superficie netta** è di **30 mq.**

L'ambiente principale è illuminato e areato, mentre la lavanderia-ripostiglio è un locale cieco.

L'**altezza utile dei vani** dei locali, dal pavimento all'intradosso del solaio, è di m. 3,66.

La **superficie commerciale** dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, secondo la consuetudine commerciale, è pari a **33 mq** così calcolati:

- Superfici di calpestio comprensive dei muri interni e perimetrali (questi ultimi computati al 50%) = 32,9169 \cong **33 mq.**

Per il seguente computo si è applicato quanto previsto dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138 del 1998.

L'immobile ha una sola **esposizione** ed è orientato a sud-ovest.

In sintesi, si può affermare che l'immobile si presenta in un **discreto stato di manutenzione** ad eccezione della parete confinante con il magazzino adiacente, sub 7, che presenta evidenti infiltrazioni di umidità (Foto 12).

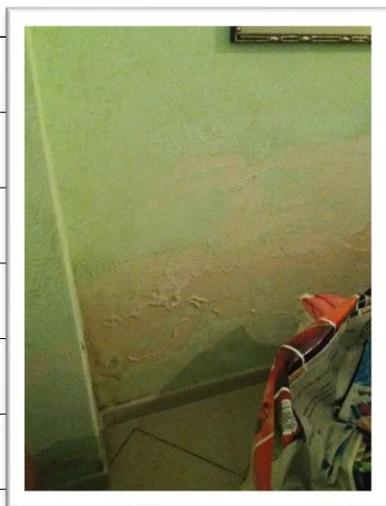


Foto 12



L'unità immobiliare presenta le seguenti **caratteristiche costruttive**:

strutture portanti in calcestruzzo armato, tramezzature interne presumibilmente in conci di tufo con finitura costituita da intonaco tinteggiato; pavimento rifinito con piastrelle in ceramica di modesta qualità (Foto 4, 8 e 11); le porte interne sono in legno (Foto 10 e 11).

Gli infissi sono in alluminio con doppi vetri (Foto 4).

Gli oscuramenti sono garantiti da una persiana in alluminio (Foto 3).

L'unità è dotata degli impianti idrico ed elettrico realizzati sotto traccia.

Non vi è impianto fognario.

Non vi è impianto del gas.

Da quanto evidenziato durante il sopralluogo, e da quanto riferito dalla proprietaria, detti impianti sono conformi alle normative vigenti.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo dell'acquedotto comunale.

Non vi è la presenza di impianto di riscaldamento né di raffrescamento.

L'impianto telefonico e quello citofonico sono inesistenti.

Trovandosi al piano terra, e prendendo luce solo da un lato, l'immobile non è molto luminoso.

Per l'immobile in oggetto, avendo categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito) non è obbligatoria la Certificazione Energetica.

Lo stato reale dei luoghi, così come riscontrato durante il sopralluogo, è stato rappresentato dal C.T.U. (All. E) attraverso la predisposizione della seguente planimetria (Fig.3).



Procedura Esecutiva n. 593/2017
INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro
G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

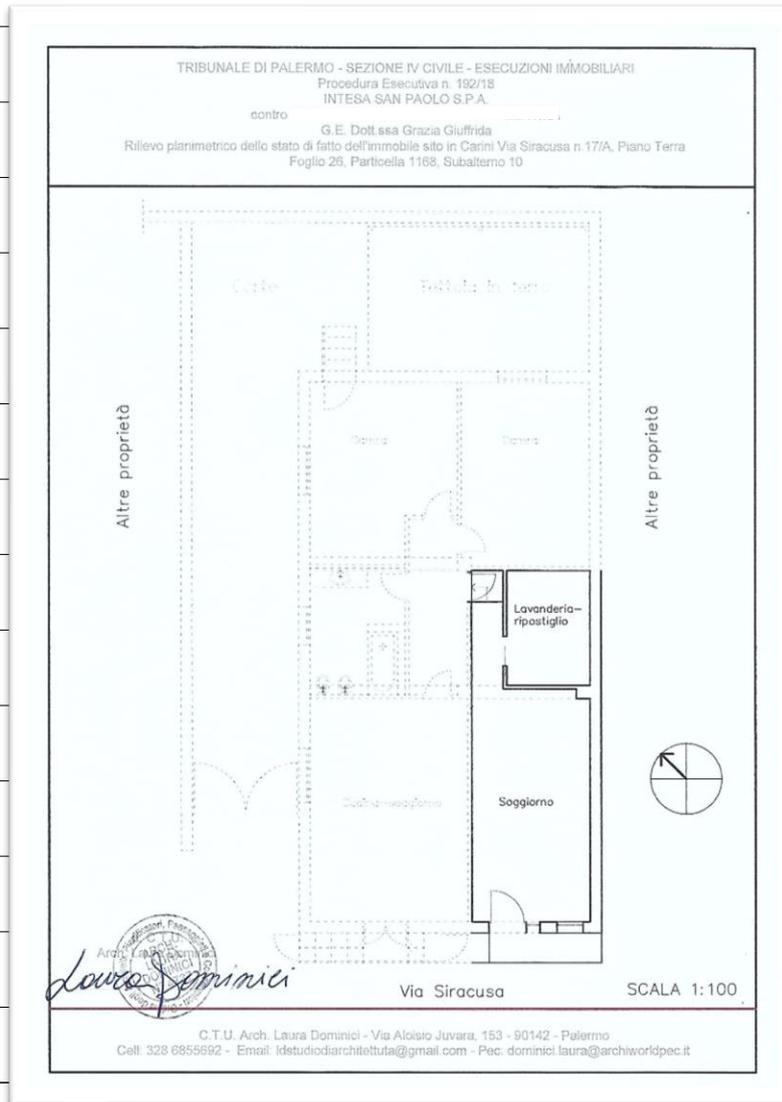


Fig. 3

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

Il C.T.U., in data 15/10/2019 e seguenti, acquisiva la documentazione catastale del bene pignorato presso all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Palermo (All.ti A.1 – A.2 – A.3 – A.4 – A5 - A.6 – A.7 – A.8 – A.9 – A.10 – A.11).

Alle date sopra indicate l'identificazione catastale del bene componenti li lotto era la seguente:



Catasto Fabbricati, Comune di Carini (PA), Partita 1001616, foglio 26, particella 1168, sub 10, classe 6, consistenza 34 mq, magazzino e locali di deposito (cat. C 2) sito in Carini, Via Siracusa n.17/A, piano terra.

Mappali terreni correlati: foglio 26 – particella 2665.

Intestato a _____, nato a _____ il _____ (codice fiscale _____) e _____, nata a _____ il _____ (codice fiscale _____), Proprietà ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

Ultima planimetria depositata al U.T.E. di Carini in data 16/04/1996.

Costituzione del 25/03/1980 in atti dal 30/06/1987, registrazione: n.4.342/1980.

Variazione d'ufficio del 01/06/1998 in atti dal 01/06/1998, sostituzione dei riferimenti catastali (n.61175.1/1998).

Variazione del 08/06/1998 in atti dal 08/06/1998, denuncia variazione 33075/96 (n.D01915.1/1998).

Catasto terreni, Comune di Carini (PA), foglio 26, particella 1168, soppressa da tipo mappale del 25/03/1980 in atti dal 20/05/1998 T.M.N.49/80 (n.49.1/1980).

Gli identificativi catastali del bene come sopra identificato corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, nonché nell'atto di compravendita (All. G).

Storia catastale dell'immobile.



L'analisi della storia catastale dell'immobile, di seguito descritta, relaziona, a ritroso, dalla situazione attuale all'origine del bene.

Sono stati acquisiti a tal fine, l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità (All. A.2), nonché la planimetria catastale del bene pignorato del 16/04/1996 (All. A.11).

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, è stato costruito su una porzione di terreno originariamente identificato con le particelle 1168 e 1173, del foglio di mappa n. 26 del comune di Carini (PA).

Entrambe le particelle sono state soppresse da tipo mappale del 25/03/1998 in atti dal 20/05/1998 TM.N.49/80 (n.49.1/1980). Tale soppressione ha generato la particella 2665 dello stesso foglio di mappa (All.ti A.3, A.4 e A.5).

In mappa figura la particella 2665, corrispondente al fabbricato in oggetto (All. A.7). Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta, ancora, censito alla particella 1168 del foglio di mappa 26 (All. A.2).

Non vi sono modifiche degli identificativi catastali successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Stato attuale del bene

In seguito a sopralluogo eseguito in data 16/10/2019 la sottoscritta visionava l'immobile e accertava che lo stato reale dei luoghi, così come rappresentato nel rilievo planimetrico (All. E), risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale presente in atti del 16/04/1996 (All. A.11).



Il C.T.U. riscontrava una diversa distribuzione interna dovuta a degli interventi di ristrutturazione consistenti nella costruzione di un vano, destinato a lavanderia-ripostiglio, chiuso da una porta a scrigno e nell'apertura di una porta che collega l'immobile all'appartamento confinante, sub 9, facente parte della stessa procedura.

Inoltre la saracinesca originaria del magazzino è stata sostituita con un portoncino in alluminio, circondato su due lati da vetrate e da una finestra. Non sono stati demoliti muri esterni, si è solo costruito una parte di muro tra il portoncino e la finestra.

La sostituzione di infissi con innovazioni, sostituzione con contestuale variazione dimensionale del vano architettonico (es. passaggio da finestra a portafinestra o contrario), sostituzione con modifica del numero delle ante e/o variazione della forma geometrica dei telai è considerata manutenzione straordinaria e richiede la Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (CILA) a firma di tecnico abilitato.

Le opere su descritte, quindi posso essere considerate, unitamente alle opere interne, interventi di manutenzione straordinaria e possono essere regolarizzate con una C.I.L.A. Tardiva, allegando la relazione tecnica descrittiva a firma di un tecnico abilitato e pagando la relativa sanzione.

L'esperto ha predisposto apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione delle riscontrate difformità (All. L).

In rosso, sono rappresentate le pareti demolite e in blu quelle costruite (Fig.4).



Procedura Esecutiva n. 593/2017
INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro
G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

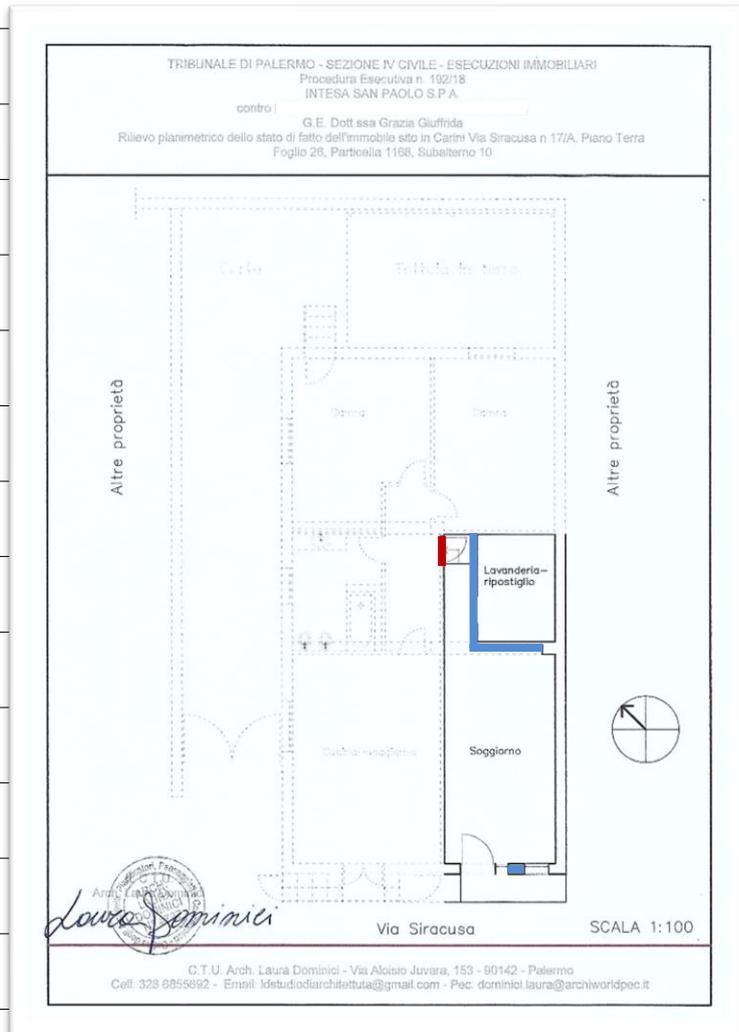


Fig. 4

Il lotto 1 e il lotto 2, oggetto della presente procedura, di fatto sono stati uniti in un unico immobile, tramite l'apertura di una porta.

Avendo entrambi, identificazioni catastali indipendenti e ingressi autonomi e non essendo stata presentata nessuna richiesta di cambio di destinazione d'uso, il C.T.U. ritiene conveniente mantenere gli immobili separati in quanto più appetibili sul mercato.

Si rimanda alla risposta al quesito n. 6 per una più dettagliata esposizione e per la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, da detrarre dal valore di stima.

Qui indicheremo il costo complessivo ammontante a € 2.351,65

comprendente: € 400,00 per la redazione del DOCFA per
aggiornamento della planimetria catastale in seguito alla diversa
distribuzione degli spazi interni, da fare redigere da un tecnico
competente e € 1.951,65 per C.I.L.A. Tardiva.

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

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà degli esecutati, per ½
ciascuno in regime di separazione dei beni, di magazzino o deposito
ubicato in Carini (PA) Via Siracusa n. 17/A, piano terra; è composto da
ampio vano e lavanderia-ripostiglio; confina a sud-ovest, con la via
Siracusa; a nord-ovest e a nord-est con il sub 9, ricadente nella
particella 1168 (al Catasto terreni 2665), dello stesso foglio di mappa,
intestato agli esecutati e facente parte della procedura in oggetto; a
sud-est con il sub 7, ricadente nella particella 1168 (al Catasto terreni
2665), dello stesso foglio di mappa; è riportato nel C.F. del Comune di
Carini (PA) al foglio 26, p.lla 1168, sub 10; il descritto stato dei luoghi
corrisponde all'identificazione catastale ad eccezione di una difformità
rispetto alla planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione
degli spazi interni; vi è concessione edilizia in sanatoria n.135/07 del
19/10/2007, cui è conforme la planimetria catastale mentre lo stato dei
luoghi è difforme in ordine alla costruzione di un vano e alla apertura di
una porta, inoltre la saracinesca originaria del magazzino è stata



sostituita con un portoncino in alluminio, circondato su due lati da vetrate e da una finestra; le opere su descritte, possono essere regolarizzate presentando una C.I.L.A. Tardiva; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 19.000,00.

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

È stato acquisito l'atto di compravendita del bene pignorato pervenuto in favore dei soggetti eseguiti (All. G).

Si riportano a seguire, oltre alla provenienza in capo ai debitori, l'elenco di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, datata 07/09/2017, dando continuità nelle trascrizioni (come certificato dalla relazione notarile depositata).

L'immobile in questione è pervenuto al sig. _____ e alla _____
(in regima di separazione dei beni), giusta

atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Ferrara di Carini del 19/05/2011, repertorio n.114222, raccolta n. 8098, trascritto ai nn. 25913/18523 in data 24/05/2011, da potere di Pietra Conigliaro nata a Carini (PA) il 30/11/1933, codice fiscale: CNGPTR33S70B780G e Isabella Fiorello nata a Carini (PA) il 10/05/1961, codice fiscale: FRLSLL61E50B780V (All. G).



Procedura Esecutiva n. 593/2017
INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro
G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

Alle Sig.re Pietra Conigliaro e Isabella Fiorello, la metà indivisa dell'immobile era pervenuto in virtù della successione legittima al rispettivo marito e padre Matteo Fiorello, nato a Carini (PA) il 01/07/1931, codice fiscale: FRLMTT31L01B780O, deceduto il 12/07/2007 giusta den. N. 50, vol. 340 del 28/08/2007, ufficio del registro di Palermo, trascritta il 14/07/ 2008 ai nn. 42841729040.

In data 24/05/2011 veniva trascritta ai nn. 25912/18522 accettazione tacita di eredità nascente da atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Ferrara di Carini del 19/05/2011, repertorio n.114222, raccolta n. 8098, trascritto ai nn. 25913/18523 in data 24/05/2011.

Ai Sigg. Matteo Fiorello e Pietra Conigliaro, il terreno su cui è stato costruito l'intero fabbricato ove ricade l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusta atto di compravendita a rogito del notaio Benedetto Gerardi di Carini del 04/03/1976, repertorio n.3502, trascritto ai nn. 9134/7527 in data 13/03/1976, da potere dei sigg. Salvatore Passalacqua, nato a Carini il 16/11/1928 e Domenica Amato, nata a Carini il 28/04/1934.

Dall'accertamento riportato emerge che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, è stato costruito su una porzione di terreno originariamente identificato con le particelle 1168 e 1173, del foglio di mappa n. 26 del comune di Carini (PA).

Entrambe le particelle sono state soppresse da tipo mappale del 25/03/1998 in atti dal 20/05/1998 TM.N.49/80 (n.49.1/1980). Tale



soppressione ha generato la particella 2665 dello stesso foglio di mappa (All.ti A.3, A.4 e A.5).

In mappa figura la particella 2665, corrispondente al fabbricato in oggetto (All. A.7). Al Catasto Fabbricati l'immobile risulta censito alla particella 1168 del foglio di mappa 26 (All. A.2).

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

Le informazioni desumibili dall'atto di trasferimento (All. G), dalla scheda planimetrica catastale, la tipologia costruttiva, il contesto di ubicazione del bene, e l'assenza di una documentazione probatoria attestante l'esatto contrario, fanno presumere che l'epoca di realizzazione del fabbricato risalga alla fine degli anni '70 e comunque in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967 dopo la quale non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, il C.T.U. in data 08/03/2021, faceva richiesta presso la Ripartizione VII Edilizia del Comune di Carini, della certificazione attestante la concessione edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità, ex art. 13 della L.47/85, nonché di titoli abilitativi pendenti o pregressi a mezzo posta elettronica certificata (All.ti B).

Successivamente in data 13/04/2021, il C.T.U. contattava telefonicamente il suddetto ufficio e fissava diversi appuntamenti per



visionare i documenti richiesti.

In data 26/04/2021 e in data 30/04/2021 aveva accesso ai documenti disponibili presso la Ripartizione VII Edilizia del Comune di Carini e le veniva concesso di effettuare le fotografie della documentazione attestante la corretta regolarità urbanistica, qui di seguito elencata (All.ti I.1):

- Concessione edilizia in sanatoria n. 135/07 del 18/10/2007, intestata ai proprietari richiedenti (All. I.1.1);
- Elaborati grafici del progetto (All. I.1.2);
- Relazione tecnica descrittiva (All. I.1.3);
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà - vincolo di permanenza a parcheggio (All. I.1.5);
- Certificato di esistenza vincoli urbanistici (All. I.1.5).

Il C.T.U., durante il sopralluogo prendeva visione e scattava delle fotografie ad ulteriori documenti forniti dagli esecutati e attestanti la regolarità edilizia dell'immobile:

- Comunicazione al dipartimento n. 8 dell'ufficio tecnico del comune di Carini della dismissione della fatiscante saracinesca da anni non più utilizzata come passo carrabile, al n. Civico 21 della Via Siracusa (All. I.2.1);

Di tali documenti, però, il C.T.U. non trovava copia presso gli uffici dalla Ripartizione VII Edilizia del Comune di Carini.

Il C.T.U. ritirava copia del Certificato di Destinazione Urbanistica. (All. I.3).



In seguito ad un raffronto tra la situazione reale dei luoghi (All. E) e quella riportata nella planimetria di progetto (All. I.1.2) e catastale (All. A.11) la sottoscritta accertava che lo stato dei luoghi presentava una difformità rispetto ad entrambe le planimetrie che invece coincidono.

Tale difformità consisteva in una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta a degli interventi di ristrutturazione consistenti nella costruzione di un vano, destinato a lavanderia-ripostiglio, chiuso da una porta a scrigno e nell'apertura di una porta che collega l'immobile all'appartamento confinante, sub 9, facente parte della stessa procedura (Foto 8, 9, 10 e 11).

Inoltre la saracinesca originaria del magazzino è stata sostituita con un portoncino in alluminio, circondato su due lati da vetrate e da una finestra (Foto 3). Non sono stati demoliti muri esterni, si è solo costruito una parte di muro tra il portoncino e la finestra.

Quanto esposto è meglio esplicitato in apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle difformità riscontrate, dove in rosso, sono rappresentate le pareti e le porte demolite e in blu le pareti costruite (Fig. 4- quesito n. 3 e All. L).

La sostituzione di infissi con innovazioni, sostituzione con contestuale variazione dimensionale del vano architettonico (es. passaggio da finestra a portafinestra o contrario), sostituzione con modifica del numero delle ante e/o variazione della forma geometrica dei telai è considerata manutenzione straordinaria e richiede la Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a firma di tecnico abilitato.



Le opere su descritte, quindi posso essere considerate, unitamente alle opere interne, interventi di manutenzione straordinaria e possono essere regolarizzate con una C.I.L.A. Tardiva ai sensi dell'art. 3, co. 6 - L.R. 16/16 e ss.mm.e ii. (Per opere art. 3, co. 2 lett. a) della L.R. 16/16 e ss.mm.e ii.).

Spese per la regolarizzazione degli abusi:

• **C.I.L.A. Tardiva:**

sanzioni € 1000,00

diritti di segreteria /istruttoria (previste dal comune di Carini) € 151,65

compenso tecnico abilitato € 800,00

Totale: € 1.951,65

I costi per la regolarizzazione amministrativa, catastale e energetica sono qui di seguito descritti in misura forfettaria:

- per redazione del DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale in seguito alla diversa distribuzione degli spazi interni, **€ 400,00;**
- redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) **€ 150,00;**

Il C.T.U. attesta inoltre, che per l'immobile in questione non sono stati emessi ordini di demolizione.

L'esperto acquisiva il Certificato di Destinazione Urbanistica, aggiornato al 14/06/2021 (All.I.3). Il certificato di abitabilità (oggi Segnalazione Certificata di Agibilità -SCA), relativo al bene immobile in oggetto, non esiste.



Con l'entrata in vigore del DPR 380/01 le procedure di rilascio del certificato di Abitabilità (residenziali) e di Agibilità (non residenziali) sono state unite assieme nel nuovo procedimento di Certificazione di Agibilità (articolo 24 TUE). In seguito la procedura è cambiata in continuità nel DPR 380/01, divenendo soggetta a Segnalazione Certificata di Agibilità col D.Lgs. 222/2016.

Infine, col successivo D.L. 76/2020 (convertito in legge 11 settembre 2020- L. 120/2020), detto "Decreto Semplificazione" la disciplina dell'Agibilità è stata integrata con l'aggiunta del comma 7-bis nell'articolo 24 TUE, disponendo la possibilità di presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità anche in assenza di lavori per gli immobili legittimamente realizzati e privi di agibilità.

Ne consegue che per l'immobile oggetto della presente procedura è possibile presentare una **Segnalazione Certificata di Agibilità** da parte di un Tecnico abilitato.

I costi per la regolarizzazione dell'Agibilità:

diritti di segreteria /istruttoria (previste dal comune di Carini) € 121,65

compenso tecnico abilitato € 800,00

Totale: € 921,65

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

L'immobile in oggetto risulta occupato dai debitori esecutati e la sua famiglia.



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

Dall'esame delle informazioni desunte presso la Cancelleria del Tribunale e in collaborazione con il custode giudiziario in ordine all'esistenza di vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene pignorato si precisa quanto segue:

- non risulta che sussistono altre procedure esecutive pendenti;
- non risulta che sussistano procedimenti giudiziari civili;
- non risulta che sussista provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non risulta che sussistano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici;
- per l'immobile pignorato non risulta costituito condominio.
- sul bene pignorato non vi sono atti impositivi di servitù, risultanti dai Registri Immobiliari.

Inoltre, l'esperto verificava la presenza:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- Atto di vincolo permanente a parcheggio per l'intero edificio di aria di mq 161, in favore del comune di Carini (All. I.1.1);
- La porzione di particella di pertinenza dell'intero fabbricato, destinata a parcheggio, ricade in zona destinata a "viabilità di piano" (All. I.1.5);
- La particella su cui ricade il fabbricato è soggetta ai seguenti



vincoli: “vincolo sismico”, “vincolo di rispetto di pozzi”, “vincolo
aereoportuale” (All. I.3)

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

Iscrizioni Ipotecarie:

- Iscrizione del 24/05/2011, al n. 25914 Registro generale e al n.
4047 registro particolare, nascente da atto di concessione a
garanzia di mutuo, a favore della Banca Intesa Sanpaolo (sede
Torino - C.F.: 00799960158) contro _____, nato a
_____ il _____ (codice fiscale:
_____) e _____, nata a
_____ il _____ (codice fiscale: _____).

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione del 25/07/2017, al n. 34771 registro generale e al
n. 26845 registro particolare, nascente da atto di pignoramento
immobiliare del 25/07/2017, numero di repertorio 445/2017 –
Ufficiale Giudiziario Corte d’Appello di Palermo; a favore della
della Banca Intesa Sanpaolo (sede Torino - C.F.: 00799960158)
contro _____, nato a _____ il _____
(codice fiscale: _____) e _____,
nata a _____ il _____ (codice fiscale:
_____).

• Difformità urbanistico edilizie:

Il fabbricato del quale fa parte l’immobile oggetto del pignoramento è



stato edificato in assenza di concessione edilizia, è stata presentata al comune di Carini (PA) domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 22/03/1986 ed assunta al n. di protocollo n. 6906. La concessione è stata rilasciata in data 19/10/2007 con il n. 135/07.

Per lo stesso edificio non esiste certificato di abitabilità.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato si è riscontrata, una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta a degli interventi di ristrutturazione consistenti nella costruzione di un vano, destinato a lavanderia-ripostiglio, chiuso da una porta a scrigno e nell'apertura di una porta che collega l'immobile all'appartamento confinante, sub 9, facente parte della stessa procedura (Foto 8, 9, 10 e11).

Inoltre la saracinesca originaria del magazzino è stata sostituita con un portoncino in alluminio, circondato su due lati da vetrate e da una finestra (Foto 3).

Il costo delle regolarizzazioni di tali abusi, come determinato in risposta al quesito n. 6, ammonta a un totale di **€ 2.873,30**.

Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta e pertanto **l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.**

- **Difformità catastali:**

Lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme a quello presente in atti, rilevando, una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 3, ammonta a: **€ 400,00** per la redazione del DOCFA per



aggiornamento della planimetria catastale in seguito alla diversa distribuzione degli spazi interni realizzata posteriormente alla presentazione della planimetria catastale.

Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta e pertanto **l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.**

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

L'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale.

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

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita. Dalle indagini effettuate si è riscontrato che non esistono gravami consistenti nell'esistenza di tali oneri.

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

Per l'immobile in oggetto non sono previste spese condominiali.
Non esistono altri tipi di spese o procedimenti giudiziari gravanti sull'immobile pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.



La procedura seguita è un'attenta ricerca di mercato che porta a conoscere il prezzo degli immobili, simili per caratteristiche, in quella zona.

La fase di valutazione economica non è altro che un mero esercizio di astrazione in cui l'attendibilità del risultato dipende essenzialmente dalla correttezza dell'impostazione teorica del problema e dalla riduzione al minimo dei possibili fattori di errore.

Al fine di considerare opportunamente entrambi questi elementi, il C.T.U. ha ritenuto di dover eseguire la determinazione del valore del lotto di vendita in termini di media aritmetica dei risultati ottenuti compiendo la stima del valore corrente di mercato mediante tre differenti criteri.

Dall'importo ottenuto, sono state detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, il cui importo ammonta a **€ 2.873,30** e per la regolarizzazione delle difformità catastali, il cui importo ammonta, complessivamente a **€ 400,00**.

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto di una pluralità di fattori che sono determinanti per la formulazione del giudizio di valore.

In particolare si è tenuto conto delle caratteristiche che seguono:

- stato di fatto del bene;
- ubicazione;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- risultanze di indagini di mercato presso i siti web specializzati (immobiliare.it, idealista.it, casa.it, ecc).



Sono stati applicati il criterio del cosiddetto “valore venale”, il criterio della “Stima per punti di merito” e il criterio “della capitalizzazione del reddito” reale o potenziale del bene.

I valori unitari di riferimento applicati, dovendo considerare ipoteticamente la compravendita o l’affitto del bene, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta mediante consultazione di siti internet specializzati) e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall’Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2023.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO, un valore di mercato oscillante tra 600,00 – 880,00 €/mq di superficie lorda per i Box in stato conservativo normale, per le vendite, e di 2,90 – 4,20 €/mq x mese di superficie lorda per i Box in stato conservativo normale, per le locazioni (All. M).

Valutando il periodo di crisi che sta attraversando il paese, con conseguenti ripercussioni sul mercato immobiliare la sottoscritta ha ritenuto equo considerare dei valori prossimi ai valori minimi, ovvero **700,00 €/mq e 3,00 €/mq x mese.**

La superficie commerciale, precedentemente calcolata, in risposta al quesito n.2, è la seguente:

S commerciale \cong **33 mq**

Criteri di stima utilizzati

- **criterio del valore venale**



Questo criterio è basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato.

- S_c (Superficie commerciale) = 33 mq

- P (Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = 650,00 €/mq

- V_v (Valore venale o di mercato) = $S_c \times P = 33 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 21.450,00 \text{ €} \cong 21.400,00 \text{ €}$

- **Stima per punti di merito**

Metodo fondato sul presupposto che individuato in zona il migliore immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dal valore di mercato noto, sia possibile ad esso ricondursi nella stima del bene in questione mediante opportune detrazioni in termini percentuali.

Procedimento:

Si procede all'individuazione del prezzo di compravendita di un immobile ordinario nella zona di nostro interesse (valore prossimo al valore minimo desunto dalle Quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI - pari a 700,00 €/mq. di sup. lorda).

S'individuano le incidenze delle caratteristiche dell'immobile da stimare e la pesatura delle stesse, individuando infine il valore del bene.

Calcolo del valore di stima:

- Prezzo di compravendita dell'immobile ordinario: 700,00 €/mq di sup. lorda commerciale;



- Pesatura delle incidenze delle caratteristiche dell'immobile rispetto al
 valore di mercato di riferimento:

Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30):

	Caso riferimento	Caso stima
Accessibilità	0,07	0,08
Servizi	0,07	0,06
Inquinamento	0,06	0,06
Verde	0,06	0,06
Qualità contorno	0,04	0,06

Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20):

	Caso riferimento	Caso stima
Orientamento	0,06	0,07
Emergenza architettonica	0,07	0,05
Panoramicità	0,07	0,05

Caratteristiche tecnologiche (0,35):

	Caso riferimento	Caso stima
Finiture	0,10	0,06
Impianti	0,08	0,07
Decorazione ornato	0,10	0,06
Stato di degrado fisico	0,07	0,05

Caratteristiche produttive (0,15):

	Caso riferimento	Caso stima
Oneri manutentivi	0,03	0,08
Suscettività alla vendita	0,05	0,08



Suscettività alla locazione 0,07 0,08

TOTALE 1 0,97

Valore di mercato:

Valore a mq: 700,00 €/mq x 0,97= 679,00 €/mq

Valore di mercato dell'immobile in questione:

$V_m = 679,40 \text{ €/mq} \cdot x 33 \text{ mq} = 22.407,00 \text{ €} \cong \mathbf{22.400,00 \text{ €}}$

• **criterio della capitalizzazione del reddito**

Il valore, in questo metodo di stima, scaturisce dall'applicazione della formula inversa della capitalizzazione della rendita annua prodotta o producibile e più precisamente:

- Fm (Fitto mensile uguale ad un valore prossimo al valore minimo, rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = 3,00 €/mq

$3,00 \text{ €/mq} \cdot x 33 \text{ mq} = 99,00 \text{ €}$

- R.A.L. (Reddito Annuo Lordo) = $99,00 \text{ €} \cdot x 12 \text{ mesi} = 1.188,00 \text{ €}$

- S (Spese, tasse, ecc.) = $R.A.L. \cdot x 20 \% = 1.188,00 \text{ €} \cdot x 20\% = 237,60 \text{ €}$

- R.N. (Reddito Netto) = $R.A.L. - S = 1.188,00 \text{ €} - 237,60 \text{ €} = 950,40 \text{ €}$

- T (Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona) = **3%**

- Vc (Valore di capitalizzazione) = $R.N. / T = 950,40 \text{ €} / 3\% = 31.680,00 \text{ €} \cong \mathbf{31.600,00 \text{ €}}$

Valutazione finale dell'immobile

Chiamiamo Vf il valore finale di stima quale media degli importi precedentemente individuati dedotti gli oneri a carico dell'acquirente:



$$V_f = (V_v + V_m + V_c) / 3 = (21.400,00 \text{ €} + 22.400,00 \text{ €} + 31.600,00 \text{ €}) / 3 =$$

25.133,33 € \cong **25.000,00 €**

25.000,00 € – (spese regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie) –

(spese regolarizzazione delle difformità catastali) = 25.000,00 € –

2.873,30 € - 400,00 € = 21.726,05 € \cong **21.000,00 €**

Conclusioni

La scrivente, in qualità di tecnico incaricato di redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto emerso nel rilievo dell'immobile, avendone rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione, l'esposizione e la consistenza, e tenuto conto delle contingenti situazioni del mercato immobiliare, nonché delle spese necessarie per l'adeguamento e a regolarizzazione, ritiene di stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto in ragione di complessive **21.000/00 € (ventunomila/00 €).**

L'esperto, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applica 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 compravendita forzata.

Prezzo base d'asta proposto: euro 18.900,00 \cong euro 19.000,00.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

- Agenzia del territorio - OMI;



- Siti web specializzati.

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

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

La presente relazione è depositata in via telematica.

Il C.T.U. ha dato avviso alle parti dell'avvenuto deposito, unitamente alla trasmissione della copia della relazione, a mezzo posta elettronica certificata, al creditore procedente e al creditore intervenuto e, tramite raccomandata A/R, agli esecutati (All.ti N).

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Palermo, 28/01/2024

Arch. Laura Dominici

C.T.U.



ALLEGATI

ALLEGATO A: Documentazione catastale

A.1 Visura catastale attuale;

A.2 Visura catastale storica;

A.3 Visura catastale storica della Particella 1173 del Foglio 26;

A.4 Visura catastale storica della Particella 1168 del Foglio 26;

A.5 Visura catastale storica della Particella 2665 del Foglio 26 ;

A.6 Elenco immobili;

A.7 Estratto di mappa catastale;

A.8 Istanza di rasterizzazione;

A.9 Protocollo;

A.10 Lavorazione pratica;

A.11 Planimetria in atti dal 16/04/1996.

ALLEGATO B: Nota di richiesta del c.t.u. presso la Ripartizione VII Edilizia del Comune di Carini, della certificazione attestante la concessione edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità, ex art. 13 della L.47/85, nonché di titoli abilitativi pendenti o pregressi a mezzo posta elettronica certificata del 08/03/2021.

ALLEGATO C: Richiesta del c.t.u. al comune di Carini, del certificato di destinazione urbanistica a mezzo posta elettronica certificata.



ALLEGATO D: Verbale di sopralluogo

ALLEGATO E: Rilievo planimetrico

ALLEGATO F: Documentazione fotografica

ALLEGATO G: Atto di compravendita

ALLEGATO H: Immagini satellitari per inquadramento territoriale

ALLEGATO I: Documentazione acquisita dagli uffici tecnici del
comune di Carini

I.1 Documenti acquisiti tramite fotografie, dalla Ripartizione VII

Edilizia del Comune di Carini:

I.1.1 Concessione edilizia in sanatoria n. 135/07 del 18/10/2007,
intestata ai proprietari richiedenti;

I.1.2 Elaborati grafici del progetto;

I.1.3 Relazione tecnica descrittiva;

I.1.4 Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà - vincolo di
permanenza a parcheggio;

I.1.5 Certificato di esistenza vincoli urbanistici.

I.2 Documenti forniti dagli esecutati ma non trovati presso gli uffici
dalla Ripartizione VII Edilizia del Comune di Carini:



I.2.1 Comunicazione al dipartimento n. 8 dell'ufficio tecnico del comune di Carini della dismissione della fatiscante saracinesca da anni non più utilizzata come passo carrabile, al n. Civico 21 della Via Siracusa;

I.3 Certificato di Destinazione Urbanistica.

ALLEGATO L: Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e di progetto

ALLEGATO M: Quotazioni Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio

ALLEGATO N: Comunicazione deposito alle parti

N.1 Comunicazione agli esecutati, dell'avvenuto deposito e invio copia della relazione a mezzo raccomandata A/R;

N.2 Ricevuta della raccomandata A/R;

N.3 Comunicazione all'avvocato di parte creditrice dell'avvenuto deposito e invio copia della relazione a mezzo posta elettronica certificata;

N.4 Ricevute di accettazione e di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata.



N.5 Comunicazione all'avvocato del creditore intervenuto

dell'avvenuto deposito e invio copia della relazione a mezzo posta elettronica certificata;

N.6 Ricevute di accettazione e di avvenuta consegna del messaggio

di posta elettronica certificata.

