

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n. 140/2022 R.G.E.

All'III.mo Giudice dell'esecuzione

Dott. MODICA GIGI OMAR

Esecuzione immobiliare promossa da
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., E
PER ESSA CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SR
rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Castro

contro

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



Appartamento sito nel comune di Terrasini (PA), Via Giacomo Matteotti n. 135, piano T-1.

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>	41
<u>QUESITO n. 2</u>	44
<u>QUESITO n. 3</u>	56
<u>QUESITO n. 4</u>	58
<u>QUESITO n. 5</u>	58
<u>QUESITO n. 6</u>	60
<u>QUESITO n. 7</u>	63
<u>QUESITO n. 8</u>	63
<u>QUESITO n. 9</u>	65
<u>QUESITO n. 10</u>	66
<u>QUESITO n. 11</u>	66
<u>QUESITO n. 12</u>	66
<u>QUESITO n. 13</u>	72
ALLEGATI	74



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Dominici Laura con studio in Via Aloisio Juvara, 153 - 90142 Palermo, in data 04 aprile 2023 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 accatastrato 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.la 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
allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della
scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto
nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e
soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali
millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si



trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

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

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



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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene



aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale**

corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno)



che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto



nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in

formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate
difficoltà **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 precedente, 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



Procedura Esecutiva n. 140/2022
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., E PER ESSA CRIBIS CREDIT
MANAGEMENT SR contro
G.E. Dott.ssa MODICA GIGI OMAR

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 07 agosto 2023 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Palermo.

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U., dopo avere



sciolto la riserva sulla data d'inizio delle operazioni peritali, fissava, in
accordo con il custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva
in oggetto, Avv. Floriana Tranchida, la data del sopralluogo
dell'immobile, al fine di espletare tutte le operazioni necessarie ai fini
dell'incarico.

Successivamente il C.T.U. richiedeva attraverso la piattaforma
SISTER la documentazione catastale relativa al lotto pignorato (All.ti
A.1 – A.2 – A.3 – A.4– A.5 – A.6) e faceva richiesta attraverso il
portale S.U.E (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Terrasini (PA),
della certificazione attestante la concessione edilizia dell'immobile, il
certificato di agibilità, nonché eventuali altri titoli abilitativi pendenti o
pregressi (All.ti B).

Contemporaneamente, il C.T.U., richiedeva, tramite lo stesso portale, il
certificato di destinazione urbanistica all'ufficio competente (All.ti C).

L'accesso nell'immobile pignorato è stato eseguito in data 04/09/2023,
come da verbale allegato (All. D).

Al momento dell'accesso era presente la sig.ra _____,
esecutata.

All'esito dell'ispezione, effettuata congiuntamente al custode
giudiziario, si constatava, con riferimento allo stato di occupazione del
bene staggito, che lo stesso è attualmente abitato dal sig.

_____, nato a _____ il _____, qualificatosi
_____, in forza di contratto di comodato stipulato in
data 25 giugno 2020, a tempo indeterminato, registrato presso



l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 9 luglio 2020 al n. 2168

Serie 3 (All. E).

Si precisa al riguardo che l'occupante nel corso delle operazioni di accesso ha chiesto di poter continuare ad abitare nell'immobile staggito senza però offrire alla procedura esecutiva il versamento di alcuna indennità.

Si evidenzia, altresì, che Il contratto di comodato è inopponibile alla procedura esecutiva, seppur registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Il Custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in oggetto, informava l'occupante del fatto che, non essendo questi disponibile al pagamento di alcun importo al fine di mantenere la detenzione dell'immobile sino all'aggiudicazione dello stesso, si sarebbe informato di tale circostanza il Giudice dell'esecuzione anche ai fini dell'emanazione dell'ordine di liberazione dell'immobile.

In data 02/10/2023 il Giudice dell'esecuzione, reso edotto dello stato di occupazione dell'immobile pignorato, ha invitato il Custode a verificare la disponibilità dell'occupante a versare un'indennità di occupazione, ponendo la sua determinazione a carico del CTU.

In data 4 ottobre 2023 la sottoscritta trasmetteva, al Custode, quanto richiesto dal giudice (All.ti F).

Durante il sopralluogo, il C.T.U. eseguiva il rilievo volto alla verifica e riscontro delle misurazioni e all'acquisizione di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente perizia (All. G).



Sono state scattate varie fotografie dell'immobile (All. H).

Durante tale visita si attestava lo stato dei luoghi e si riscontrava la corrispondenza degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale.

La sig.ra _____ prendeva visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. e dichiarava di volere ricevere l'avviso dell'avvenuto deposito della presente perizia, unitamente alla copia della relazione, via posta elettronica ordinaria, come riportato nel verbale di sopralluogo allegato.

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 1000/1000 a _____, nata a _____ (PA) l' _____ (codice fiscale: _____), in forza dell'atto di compravendita del Notaio Francesco Allotta di Partinico (PA), n. rep. 27876 - n. racc. 3596, del 02/04/2009, trascritto a Palermo il 07/04/2009 ai nn. 31718/22800 R.G./R.P. (All. I).

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 una unità immobiliare sita in via Giacomo Matteotti n. 135, Terrasini (PA), composta da un vano, cucina, ripostiglio e W.C. a piano terra e da un vano con terrazzo a primo piano ed area libera soprastante.



Procedura Esecutiva n. 140/2022
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., E PER ESSA CRIBIS CREDIT
MANAGEMENT SR contro
G.E. Dott.ssa MODICA GIGI OMAR

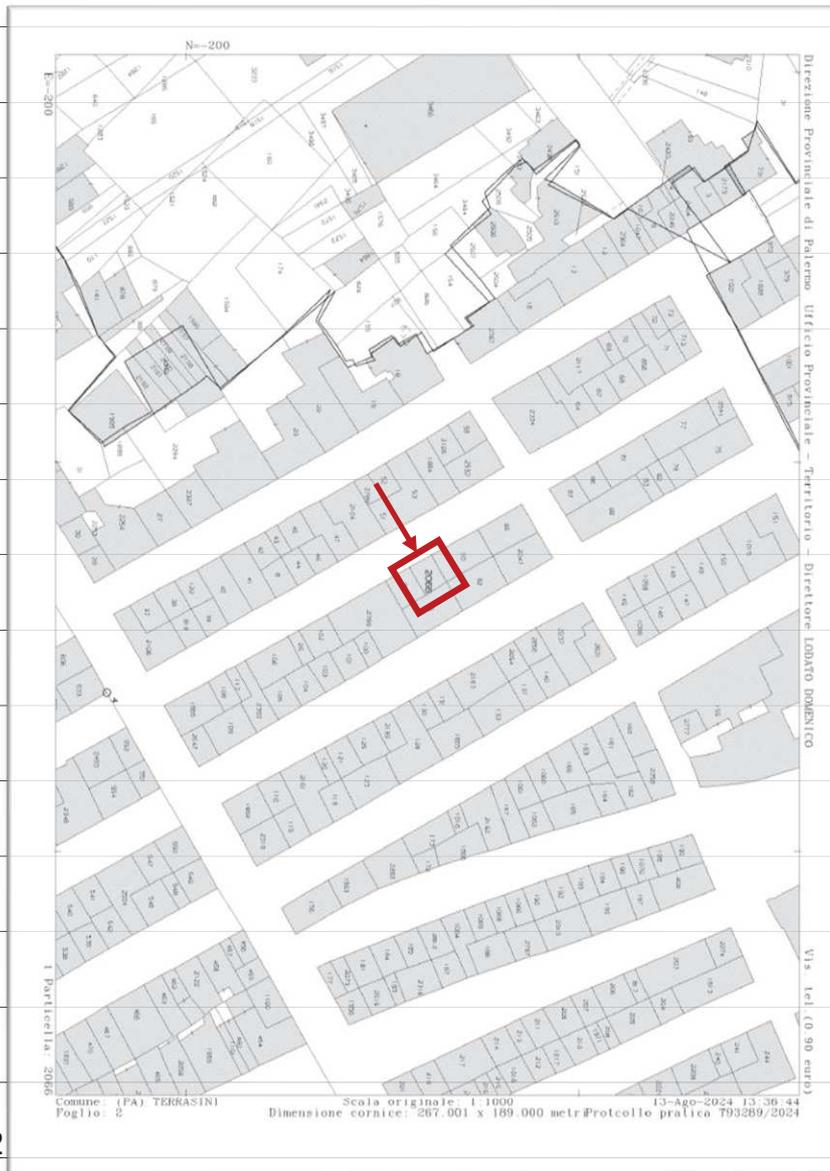


Fig. 2

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 via Giacomo Matteotti, a sud-est con la particella 95 dello stesso foglio di mappa; a nord-est con la particella 96 dello stesso foglio di mappa; e a nord-ovest con la particella 93 dello stesso foglio di mappa.

Gli attuali dati di identificazione catastale del bene sono i seguenti:



foglio 2, particella 2066, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 5,
consistenza 4 vani, superficie catastale 81 mq (totale escluse aree
scoperte: 73 mq), rendita € 159,07, censito al C.F. del comune di
Terrasini. Codice: L131.

Intestato a _____, nata a _____ l' _____ (C.F.:
_____). Proprietà per 1000/1000.

Costituzione del 01/02/1994 in atti dal 01/04/1994.

Mappali terreni correlati: foglio 2, part. 2066.

Partita: 1001862.

**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 **appartamento**
di tipo popolare **ubicato** nel comune di Terrasini, via Giacomo
Matteotti n. 135, piano terra, primo piano con terrazzo ed area libera
soprastante.

L'immobile costituisce una sorta di casa a schiera, cioè un tipo edilizio
cielo-terra caratterizzato dall'accostamento di più unità abitative, una a
fianco dell'altra.

Sul retro confina con altre abitazioni, aventi la stessa altezza e
presenta aperture solo su via Giacomo Matteotti.

Costituisce una singola unità abitativa e presenta un terrazzo
sommitale, al quale si accede tramite scala da un terrazzo al piano
primo prospiciente la suddetta strada (Foto1).



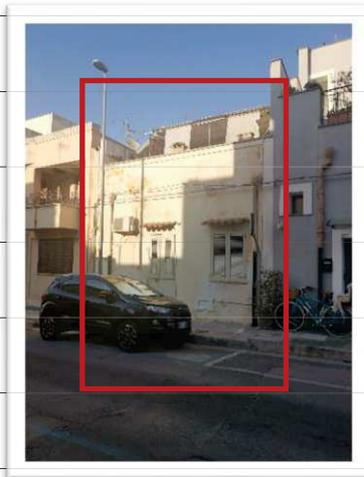


Foto 1

Il fabbricato insiste sulla particella Catastale 2066, come si evince nell'estratto di mappa catastale (All.A.6).

L'immobile si trova all'interno del centro storico di Terrasini (PA) e molto probabilmente risale alle prime decadi del secolo scorso.

Le strutture sono in muratura portante e solai in legno.

La facciata necessita di interventi di manutenzione straordinaria e presenta diverse macchie ed efflorescenze con, in alcuni punti, distacco di intonaco (Foto 2); nel complesso si presenta in mediocri condizioni.



Foto 2



L'**accesso** avviene da via Giacomo Matteotti al civico n. 135, tramite porta finestra con persiana in alluminio (Foto 3).



Foto 3

L'ingresso è sprovvisto di numero civico e di citofono.

Il bene pignorato ha come **pertinenze** esclusive di ornamento, due terrazze, una al piano primo e l'altra sul lastrico solare ed è sprovvisto di **dotazioni condominiali**.

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto del pignoramento è annotata alla particella 2066 del foglio di mappa 2 e ricade nella zona territoriale omogenea (Z.T.O.) destinata a tessuto urbano di completamento edilizio, identificata nelle tavole di P.R.G. con il simbolo "B2" (Art. 23 delle NN.TT.AA.) come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All. M.2).

L'immobile è ubicato nel Comune di Terrasini (PA) e dista circa 200 m dal Duomo (Foto 4), vedi All. L.

L'abitazione si trova nel tratto di via Giacomo Matteotti compreso tra via Roma e via Monsignore Evola (Foto 5 e 6).





Foto 4

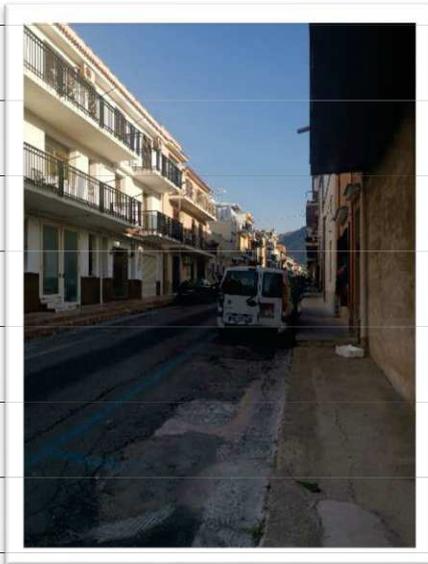


Foto 5

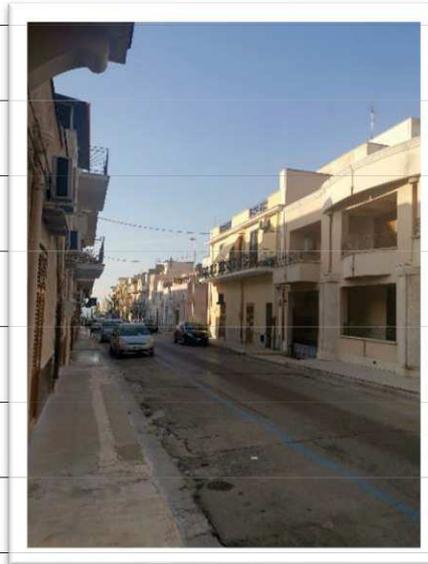


Foto 6

La zona è ben fornita da servizi e negozi di prima necessità (abbigliamento, generi alimentari, scuole, poste, banche, ecc..), raggiungibili anche a piedi.

Inoltre, a soli 4 minuti a piedi si può raggiungere il bus stop per Palermo.

L'ingresso dell'appartamento si apre su un salottino (Foto 7 e 8).

A destra di questo si trova un altro piccolo vano, adibito a camera da



Pranzo (Foto 9 e 10) collegato tramite porta a doppia anta con un
ulteriore vano adibito a camera (Foto 11, 12 e 13).



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

Dal salottino d'ingresso (Foto 8), si accede ad un locale adibito a



cucina (foto 14).

Da qui, una scala porta al primo piano (Foto 15, 16 e 17). Nel sottoscala si trova il locale W.C. con doccia, al quale si accede tramite una porta scorrevole in legno (Foto 18, 19 e 20).



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Al primo piano, si trova una camera da letto (Foto 21 e 22) che si apre su una terrazza prospiciente su via Giacomo Matteotti. Questo spazio esterno è in parte coperto con una tettoia in Eternit (Foto 23 e 24). Da qui tramite una scala in muratura, in pessime condizioni, si sale nel lastrico solare, dove si trovano dei serbatoi d'acqua dismessi, anch'essi in Eternit (Foto 25 e 26).

Foto 21



Foto 22

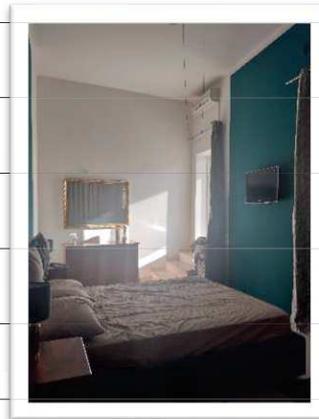


Foto 23



Foto 24

Foto 25



Foto 26



Tutti gli ambienti si affacciano, esclusivamente, sulla via Giacomo

Matteotti

La **superficie netta** è di **58 mq.**

Tutti gli ambienti sono illuminati e areati ad eccezione del Wc doccia e la camera-ripostiglio adiacente alla stanza da pranzo così come la cucina, prendono luce e aria dalle stanze adiacenti (Foto 8 e 7 e Foto 11 e 10).

L'**altezza utile dei vani** dell'appartamento, dal pavimento all'intradosso del solaio, è di m. 3,50. Gli ambienti al piano terra presentano una copertura a botte (Foto 7).

La **superficie commerciale** dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, incluse le superfici coperte e scoperte di pertinenza, secondo la consuetudine commerciale, è pari a **82 mq** così calcolati:

- Superfici di calpestio comprensive dei muri interni e perimetrali (questi ultimi computati al 50%) = 69,053 \cong **69 mq.**
- Terrazzo scoperto: 31,248 mq pari al 25% = 31,248 mq x 0,25 = 7,812 mq \cong **7,8 mq.**
- Lastrico solare: 21,1575 mq pari al 25% = 21,1575 mq x 0,25 = 5,289375 mq \cong **5,3 mq.**
- Superficie commerciale: 69 mq + 7,8 mq + 5,3 mq = 82,1 mq.

Si assume dunque, in cifra tonda, la seguente superficie commerciale:

S commerciale \cong **82 mq.**

Per il seguente computo si è applicato quanto previsto dalle norme



UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138 del 1998.

L'appartamento ha una unica **esposizione** ed è orientato a sud-est.

In sintesi, si può affermare che l'immobile si presenta in un **discreto stato di manutenzione** ad eccezione della scala che conduce al lastrico solare (Foto 27) e alcune porzioni di muratura che presentano esfoliazioni e distacchi d'intonaco (Foto 28 e 29).



Foto 27

Foto 28

Foto 29

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

strutture portanti in muratura, tramezzature interne presumibilmente in conci di tufo con finitura costituita da intonaco tinteggiato; pareti del W.C. doccia, per un'altezza di 1,60 m circa, rifinite con piastrelle in ceramica di buona qualità (Foto 19), pavimento in gres porcellanato effetto legno (Foto 18); cucina e soggiorno, pavimenti in ceramica di modesta qualità e rivestimento in ceramica della pareti della cucina in corrispondenza della zona attrezzata per la preparazione dei cibi (Foto 8 e 14); pavimentazione degli altri ambienti, in ceramica della stessa tipologia; porta di ingresso costituita da infisso in alluminio con doppi vetri muniti di persiane così come la finestra della camera da pranzo prospiciente sulla strada (Foto 2, 7 e 10); porte interne, una, in legno e



vetro a doppio battente tipica dei primi decenni del '900; l'altra,
scorrevole e in legno, di recente introduzione (Foto 11 e 20).

Porta interna che dà accesso alla scala che conduce al primo piano e
porta che si apre sul terrazzo, in legno e tipiche dell'epoca (Foto 30 e
31).

L'unità è dotata degli impianti idrico ed elettrico realizzati sotto traccia,
e quello fognario convoglia i liquami presso la fognatura comunale.

Da quanto evidenziato durante il sopralluogo, e da quanto riferito dal
proprietario, detti **impianti** sono privi di certificazioni di conformità alle
normative vigenti. Per la loro **certificazione** si prevede un costo
forfettario di **€ 350,00**.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo dell'acquedotto
comunale. L'approvvigionamento del gas avviene tramite bombola
GPL. Gli impianti di riscaldamento e raffrescamento sono inesistenti.

L'impianto telefonico e quello citofonico sono inesistenti. L'acqua calda
sanitaria è assicurata da scaldabagno elettrico. L'appartamento non è
servito da ascensore. L'immobile è poco luminoso.

Per la verifica dell'esistenza di attestati di prestazione energetica, ci si
è avvalsi del motore di ricerca contenuto nell'archivio elettronico del
catasto energetico fabbricati del sito della Regione Siciliana.

Dall'indagine effettuata si è riscontrato che l'unità immobiliare è priva
di attestato di prestazione energetica.

Il decreto - legge 4 giugno 2013, n. 63 prevede che dal 6 giugno 2013
in caso di compravendita d'immobili è obbligatorio **l'Attestato di**



Prestazione Energetica (APE) che deve essere firmato da un tecnico

iscritto nell'elenco dei soggetti certificatori della Regione Siciliana e ha un costo di € 150.

Tale attestato deve essere rilasciato ai sensi delle nuove prescrizioni, in vigore dal 29 giugno 2016, contenute nelle UNI e UNI/TS citate a corollario della disciplina della legge 90/2013 (di conversione del Decreto Legislativo 63/2013) e dei decreti attuativi successivi, tra cui i tre decreti del 26 giugno 2015, pubblicati in G.U. n.° 162 del 15 luglio 2015.

Lo stato reale dei luoghi, così come riscontrato durante il sopralluogo, è stato rappresentato dal C.T.U. (All. G) attraverso la predisposizione delle seguenti planimetrie (Fig.3, 4 e 5).

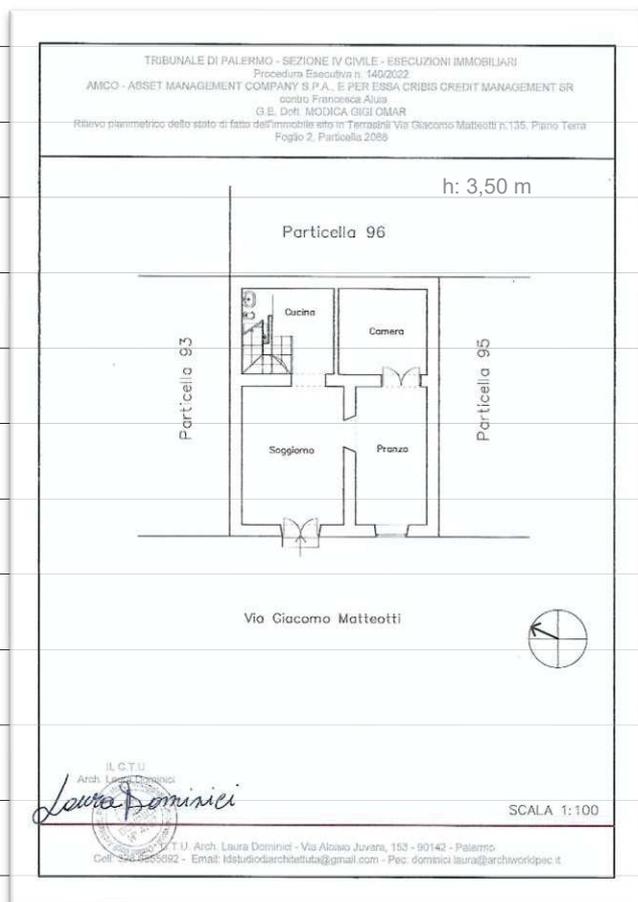


Fig. 3



Procedura Esecutiva n. 140/2022
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., E PER ESSA CRIBIS CREDIT
MANAGEMENT SR contro
G.E. Dott.ssa MODICA GIGI OMAR

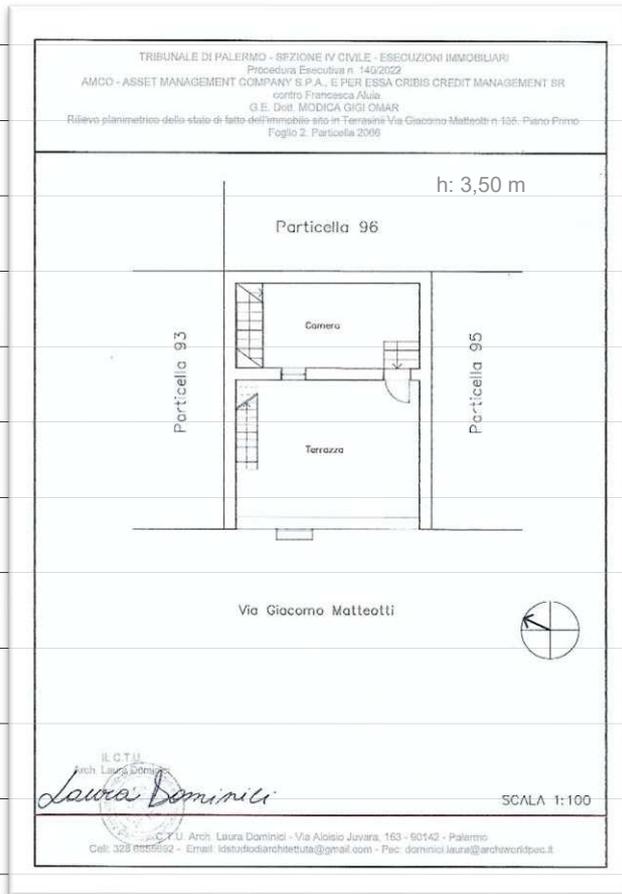


Fig. 4

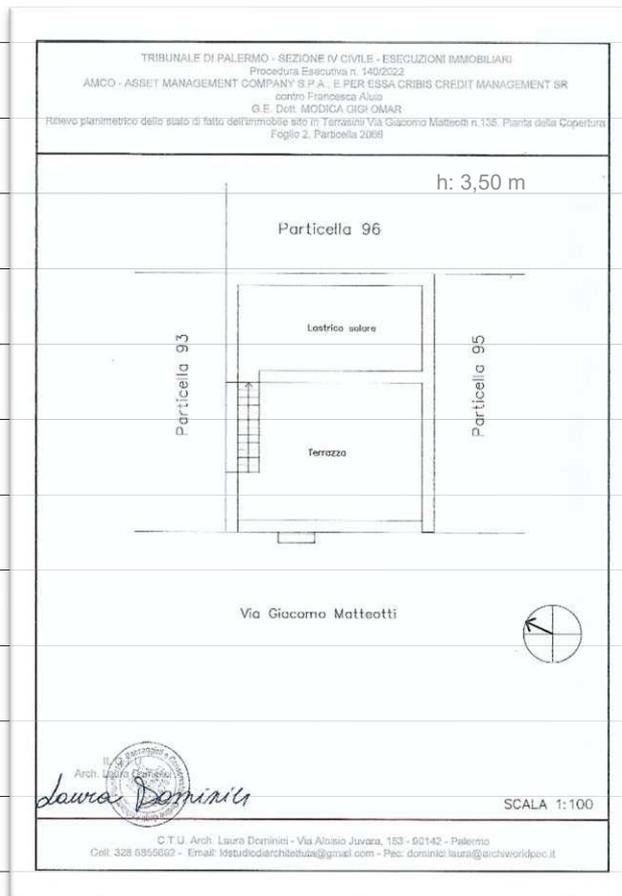


Fig. 5



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene

pignorato.

Il C.T.U., in data 11/09/2023 e seguenti, acquisiva la documentazione catastale del bene pignorato attraverso la piattaforma SISTER (All.ti A.1 - A.2 - A.3 – A.4– A.5 – A.6).

Alle date sopra indicate l'identificazione catastale del bene componente il lotto era la seguente:

Catasto Fabbricati, Comune di Terrasini (PA) – codice: L131 -, Partita 1001862, Busta mod.58: 406359, foglio 2, particella 2066, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 81 mq (totale escluse aree scoperte: 73 mq), rendita € 159,07; abitazione di tipo popolare (cat. A 4) sita in Terrasini (PA), via Giacomo Matteotti n.135, piano T-1.

Mappali terreni correlati: foglio 2 – particela 2066.

Intestato a _____, nata a _____ il _____ (C.F.: _____). Proprietà 1000/1000.

COSTITUZIONE del 01/02/1994 in atti dal 28/04/1994 (n. 70248/1994).

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/11/1994 in atti dal 25/07/1996 DIVISIONE (n. 23858.1/1994).

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/02/1994, prot. n. 000070248.

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. I).

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.3), nonché la planimetria catastale del bene pignorato del 01/02/1994 (All. A.1).

Il fabbricato, in oggetto, è stato costruito su una porzione di terreno originariamente identificato con la particella 2066 del foglio di mappa n. 2 del comune di Terrasini (PA).

In mappa figura la particella 2°66, corrispondente al fabbricato in oggetto (All. A.6).

In definitiva, a parte la variazione del quadro tariffario (rendita) e dell'inserimento in visura dei dati di superficie, i dati catastali, concordano con quelli attuali.

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 14/09/2023 la sottoscritta visionava l'immobile e accertava che lo stato reale dei luoghi, così come rappresentato nel rilievo planimetrico (All. G), risultava conforme rispetto alla planimetria catastale presente in atti del 01/02/1994 (All. A.1).



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema

sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà dell'esecutata, per 1000/1000, di appartamento ubicato in Terrasini (PA) via Giacomo Matteotti n. 135, piano terra e primo piano; è composto da ingresso-soggiorno, camera da pranzo, camera, WC doccia e cucina al piano terra; camera e terrazzo al piano primo; proprietà esclusiva del lastrico solare; confina a sud-ovest, con via Giacomo Matteotti, a sud-est con la particella 95 dello stesso foglio di mappa; a nord-est con la particella 96 dello stesso foglio di mappa; e a nord-ovest con la particella 93 dello stesso foglio di mappa; è riportato nel C.F. del Comune di Terrasini (PA) al foglio 2, p.lla 2066; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; assenza di titoli abilitativi ma l'immobile è legittimo in quanto edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n.1150/1942; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 65.000,00.

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 del soggetto esecutato (All. I).

Si riportano a seguire, oltre alla provenienza in capo alla debitrice, l'elenco di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato,



interventuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, datata 14/04/2022, dando continuità nelle trascrizioni (come certificato dalla relazione notarile depositata).
L'immobile in questione è pervenuto alla sig.ra _____, nata a _____ il _____, C.F.: _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, giusta atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Allotta di Partinico del 02/04/2009, repertorio n.27876, raccolta n. 3596, trascritto ai nn. 31718/22800 in data 07/04/2009, con il quale la sig.ra _____, acquistava da potere di _____, nato a _____ il _____, C.F.: _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, un "fabbricato composto da un vano, cucina, ripostiglio e WC a piano terra e da un vano con terrazzo a primo piano ed area libera soprastante, confinante con la Via Giacomo Matteotti, con proprietà _____, con proprietà _____ e con proprietà _____; risulta distinto al Catasto Fabbricati, sotto corretta intestazione, al foglio 2, particella 2066, Via Giacomo Matteotti N.135, piano T-1, categoria A/4, classe 5, vani 4, rendita EURO 159,07." (All. I).

Al Sig. _____ l'immobile era pervenuto, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per atto di donazione accettata del Notaio Sangiorgi Giuseppe del 02/11/1994 repertorio n. 22890 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo, in data 09/11/1994 ai nn. 40678/29963, dal Sig. _____, nato a _____



, il C.F.: , per i diritti

pari a 1/4 di piena proprietà.

Al Sig. , per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e al Sig.

, per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà, l'immobile era

pervenuto per atto di divisione del Notaio Sangiorgi Giuseppe del

02/11/1994 repertorio n. 22890 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale

di Pubblicità Immobiliare di Palermo, in data 09/11/1994 ai nn.

40677/29962 dal Sig. , per i diritti pari a 1/4 di piena

proprietà, dal Sig. , nato a il ,

C.F.: per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, dal

Sig. , nato a il C.F.:

, per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e dalla

Sig.ra , nata in il , C.F.:

per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà.

Dall'accertamento riportato emerge che il bene pignorato corrisponde

al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

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. I), dalle

schede planimetriche catastali, 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 alle prime decadi del'900 e



comunque in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 prima della quale si consideravano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo.

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, il C.T.U. in data 21/08/2024, faceva richiesta presso il Settore Edilizia Privata di Terrasini (PA), 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 attraverso il portale S.U.E - SPORTELLO UNICO EDILIZIA - (All. B).

Ad evasione della richiesta presentata, il C.T.U. riceveva una PEC dall'edilizia privata di Terrasini (PA) del 20/09/2024, con la quale si comunicava che "agli atti di quest'Ufficio, non risultano Istanze o Provvedimenti, riferite all'immobile sito in Terrasini in Via G. Matteotti n. 135, censito al N.C.E.U. al Fg. 2 particella n. 2066 a nome della Ditta Aluia Arcangelo" (All. M.1.2).

Inoltre in data 16 settembre 2024, sempre in risposta alla richiesta di accesso agli atti del 21/08/2024, riceveva, sempre a mezzo PEC, copia del titolo di proprietà della DITTA: che altro non è che l'atto di atto di divisione-donazione del Notaio Sangiorgi Giuseppe del 02/11/1994 repertorio n. 22890 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo, in data 09/11/1994 ai nn. 40677/29962 (All. M.1.1).

Successivamente in data 22/04/2022, il C.T.U. riceveva, sempre a



mezzo PEC, il certificato di destinazione urbanistica (All. M.2),
precedentemente richiesto all'ufficio competente a mezzo posta
elettronica (All.ti C).

In seguito ad un raffronto tra la situazione reale dei luoghi (All. G) e
quella riportata nella planimetria catastale (All. A.1) la sottoscritta
accertava che lo stato dei luoghi è conforme rispetto a quest'ultima.

Non occorre effettuare nessuna regolarizzazione catastale.

In questa sede considereremo solo i costi per la regolarizzazione
energetica che sono qui di seguito descritti in misura forfettaria:

- 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.

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 Terrasini) € 51,64
€ per ogni unità immobiliare.

compenso tecnico abilitato € 800,00

Totale: € 851,64.

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

L'immobile in oggetto risulta occupato dal Sig. _____, nato a _____ il _____, qualificatosi _____, in forza di contratto di comodato stipulato in data 25 giugno 2020, a tempo indeterminato, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 9 luglio 2020 al n. 2168 Serie 3 (All. E).

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 nessun 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.

- La particella su cui ricade il fabbricato ricade all'interno di aree caratterizzate da vincolo aeronautico in altezza - Legge n. 58/63 e D. M. 3/15 del 2/01/1985 e s.m.e.i. - (All. M.2).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni Ipotecarie:

- Iscrizione del 07/04/2009, al n. 31719 Registro generale e al n. 6579 registro particolare, nascente da ipoteca volontaria a favore della "Banca Nuova Spa" (sede Palermo - C.F.: 00058890815) contro _____ nata a _____ il _____



, (C.F. _____);

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione del 14/04/2022, al n. 18347 registro generale e al n. 14531 registro particolare, nascente da atto di pignoramento immobiliare del 25/03/2022, numero di repertorio 1768/2019 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo; a favore di "AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A." (sede Napoli - C.F.: 05828330638) contro _____ nata a _____ il _____, (C.F.: _____).

• Difformità urbanistico edilizie:

Il fabbricato costituente l'immobile oggetto del pignoramento è stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 prima della quale si consideravano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo.

Per lo stesso edificio non esiste certificato di abitabilità.

- Difformità catastali:

Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme a quello presente in atti, quindi non esistono difformità catastali.

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 di gestione 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 le certificazioni di conformità alle normative vigenti degli impianti esistenti, il cui importo ammonta, complessivamente a di **€ 350,00** e per l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il cui importo ammonta a **€150**.

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 2° semestre 2023.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona Centrale/CENTRO URBANO, un valore di mercato oscillante tra 720,00 – 1.050,00 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo



economico in stato conservativo normale, per le vendite, e di 2,20 –
2,50 €/mq x mese di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico
in stato conservativo normale, per le locazioni (All. N).

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
750,00 €/mq e 2,30 €/mq x mese.

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

S commerciale \cong **82 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) = 82 mq

- P (Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con
caratteristiche simili a quello in esame) = 720,00 €/mq

- V_v (Valore venale o di mercato) = $S_c \times P = 82 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq} =$
59.040,00 € \cong **59.000,00 €.**

- **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 750,00 €/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: 750,00 €/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	0,05
Servizi	0,07	0,07
Inquinamento	0,06	0,07
Verde	0,06	0,06
Qualità contorno	0,04	0,06

Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20):

	Caso riferimento	Caso stima
Orientamento	0,06	0,08



Emergenza architettonica	0,07	0,06
--------------------------	------	------

Panoramicità	0,07	0,08
--------------	------	------

Caratteristiche tecnologiche (0,35):

	Caso riferimento	Caso stima
Finiture	0,10	0,07
Impianti	0,08	0,06
Decorazione ornato	0,10	0,07

Stato di degrado fisico	0,07	0,06
-------------------------	------	------

Caratteristiche produttive (0,15):

	Caso riferimento	Caso stima
Oneri manutentivi	0,03	0,08
Suscettività alla vendita	0,05	0,07
Suscettività alla locazione	0,07	0,08

TOTALE	1	1,02
--------	---	------

Valore di mercato:

Valore a mq: 750,00 €/mq x 1,02 = 765,00 €/mq

Valore di mercato dell'immobile in questione:

$V_m = 765,00 \text{ €/mq} \cdot 82 \text{ mq} = 62.730,00 \text{ €} \cong \mathbf{62.700,00 \text{ €}}$.

- **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) = 2,30 €/mq

$2,30 \text{ €/mq} \times 82 \text{ mq} = 188,60 \text{ €}$

- R.A.L. (Reddito Annuo Lordo) = $188,60 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 2.263,20 \text{ €}$

- S (Spese, tasse, ecc.) = $R.A.L. \times 20 \% = 2.263,20 \text{ €} \times 20\% = 452,64\text{€}$

- R.N. (Reddito Netto) = $R.A.L. - S = 2.263,20 \text{ €} - 452,64\text{€} = 1.810,56 \text{ €}$

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

- Vc (Valore di capitalizzazione) = $R.N. / T = 1.810,56 \text{ €} / 3\% =$

$60.352,00 \text{ €} \cong \mathbf{60.350,00 \text{ €}}$.

Valutazione finale dell'immobile

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

$V_f = (V_v + V_m + V_c) / 3 = (59.000,00 \text{ €} + 62.700,00 \text{ €} + 60.350,00 \text{ €}) / 3 =$

$60.683,33 \text{ €} \cong \mathbf{60.700,00 \text{ €}}$

$69.700,00 \text{ €} - (\text{spese certificazione conformità degli impianti alle normative vigenti} - (\text{spese Attestato di Prestazione Energetica}) =$

$69.700,00 \text{ €} - 350,00 \text{ €} - 150,00 \text{ €} = 69.200,00 \text{ €} \cong \mathbf{69.000,00 \text{ €}}$.

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

69.000/00 € (sessantanovemila/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 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di compravendita forzata.

Prezzo base d'asta proposto: euro 65.550,00 \cong euro 65.000,00.

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, tramite posta elettronica ordinaria, all'esecutata (All.ti O).

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.



Procedura Esecutiva n. 140/2022
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., E PER ESSA CRIBIS CREDIT
MANAGEMENT SR contro
G.E. Dott.ssa MODICA GIGI OMAR

Palermo, 02/10/2024

Arch. Laura Dominici

C.T.U.



ALLEGATI

ALLEGATO A: Documentazione catastale

A.1 Planimetria catastale in atti dal 01/02/1994;

A.2 Visura catastale attuale per immobile;

A.3 Visura catastale storica per immobile;

A.4 Visura catastale storica per soggetto;

A.5 Elenco immobili;

A.6 Estratto di mappa catastale.

ALLEGATO B: Nota di richiesta del c.t.u. presso il Settore Edilizia Privata del comune di Terrasini (PA), 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 attraverso il portale S.U.E (Sportello Unico Edilizia) e ricevuta n. 19907 del 21/08/2024.

ALLEGATO C: Richiesta del c.t.u. al comune di Terrasini (PA), del certificato di destinazione urbanistica a mezzo il portale S.U.E (Sportello Unico Edilizia) e ricevuta n. 19980 del 22/08/2024.

ALLEGATO D: Verbale di sopralluogo

ALLEGATO E: Contratto di comodato del 25/06/2020



ALLEGATO F: Determinazione indennità di occupazione

ALLEGATO G: Rilievo planimetrico

ALLEGATO H: Documentazione fotografica

ALLEGATO I: Atto di compravendita

ALLEGATO L: Immagini satellitari per inquadramento territoriale

ALLEGATO M: Documentazione acquisita dagli uffici tecnici del
comune di Terrasini

M.1 Documenti trasmessi dall'AREA 5, Pianificazione del
Territorio e S.U.A.P. di Terrasini:

M.1.1 trasmissione titolo di proprietà - DITTA:
del 16 settembre 2024;

M.1.2 Trasmissione Nota di riscontro PRAT. 76AA/2024 del 20
settembre 2024;

M.2 Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

ALLEGATO O: Comunicazione deposito alle parti



O.1 Comunicazione all'esecutata, dell'avvenuto deposito e invio

copia della relazione;

O.2 Ricevute di accettazione del messaggio di posta elettronica

certificata;

O.3 Comunicazione all'avvocato di parte creditrice dell'avvenuto

deposito e invio copia della relazione;

O.4 Ricevute di accettazione e di avvenuta consegna del messaggio

di posta elettronica certificata.

