

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

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

Custode giudiziario avv. Michele Sciarrino

\* \* \* \* \*

**Esecuzione immobiliare n. 619/2017 R.G.Es. promossa da:**

[OMISSIS]

con l'avv. prof. Carlo Bavetta

contro

[OMISSIS]

[OMISSIS]

[OMISSIS]

con l'avv. Emanuele Maggio

[OMISSIS]

\* \* \* \* \*

***LOTTO D***

PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE (PA), VIA MARISA BELLISARIO N. 44, PIANO SEMICANTINATO, ESTESO 158,00 MQ. DI SUPERFICIE COMMERCIALE. ISCRITTO AL N.C.E.U. DI VILLABATE AL FG. 3, P.LLA 5044, SUB. 6, CAT. A/3

½ INDIVISO DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL TERRENO PERTINENZIALE SITO IN VILLABATE (PA), VIA MARISA BELLISARIO N. 44. ISCRITTO AL N.C.T. DI VILLABATE AL FG. 3, P.LLA 3864

\* \* \* \* \*

***RELAZIONE DELL'AUSILIARIO DEL G.E.***

\* \* \* \* \*

La presente relazione si compone dei seguenti capitoli ed allegati:

1. Premessa, formulazione dei quesiti e sopralluoghi pag. 2
2. Risposta ai quesiti del Giudice pag. 3

QUESITO n. 1	pag. 3
QUESITO n. 2	pag. 5
QUESITO n. 3	pag. 10
QUESITO n. 4	pag. 12
QUESITO n. 5	pag. 12
QUESITO n. 6	pag. 14
QUESITO n. 7	pag. 17
QUESITO n. 8	pag. 18
QUESITO n. 9	pag. 19
QUESITO n. 10	pag. 19
QUESITO n. 11	pag. 19
QUESITO n. 12	pag. 20
QUESITO n. 13	pag. 22
Elenco allegati	pag. 23

\* \* \* \* \*

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

Con provvedimento del 08/05/2019 l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Palermo, dott.ssa Valentina Imperiale, disponeva la nomina dello scrivente professionista quale "esperto per la stima dei beni pignorati" in ordine al procedimento indicato in epigrafe.

In data 10/05/2019 l'odierno ausiliario prestava il giuramento di rito, trasmettendo telematicamente in cancelleria il relativo "verbale di accettazione dell'incarico" sottoscritto con firma digitale; in data 17/07/2019, a seguito dell'avvenuto pagamento dell'acconto da parte del creditore istante la vendita, provvedeva a depositare telematicamente i "moduli di controllo della documentazione".

I quesiti oggetto della presente procedura sono quelli illustrati in seno al sopra richiamato provvedimento di nomina del 08/05/2019, come meglio riportati nei paragrafi che seguono.

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

\* \* \* \* \*

In data 18/02/2020 lo scrivente – in uno con il custode giudiziario, avv. Michele Sciarrino – si recava presso gli immobili oggetto della presente procedura immobiliare siti in Palermo, via Marisa Bellisario n. 44, piano semicantinato, e terreno pertinenziale. In detta occasione si procedeva col visionare i beni in parola, effettuandone il rilievo metrico e fotografico; il tutto come meglio riportato nel verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario e riportato in allegato alla presente relazione (all. 1).

Con provvedimento in data 11/06/2020, a seguito di specifica istanza dell'odierno ausiliario del 02/06/2020, il G.E. assegnava allo scrivente una proroga di giorni 120 del termine per il deposito della relazione di stima, contestualmente rinviando all'udienza del 03/02/2020 per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 e 600 c.p.c.; con ulteriore provvedimento in data 25/01-/2021 il G.E. autorizzava una ulteriore proroga di giorni 30 del termine per il deposito della relazione di stima, rinviando all'udienza del 14/04/2021 per l'adozione dei medesimi provvedimenti.

\* \* \* \* \*

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

Come già accennato sopra, i quesiti demandati all'odierno ausiliario del G.E. sono quelli di cui al provvedimento di nomina del 08/05/2019 al quale si rimanda.

### **QUESITO n. 1**

#### **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Per quanto concerne l'identificazione del diritto reale oggetto di pignoramento (piena proprietà), si rileva la corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento a firma dell'avv. prof. Carlo Bavetta per il creditore procedente – notificato agli odierni debitori in data 04/08/2017 – e quanto riportato nel titolo di proprietà dei beni medesimi (atto di "VENDITE" del 02/02/2004, rep./racc. nn. 28491/9269 ai rogiti del notaio Vincenzo Cottone di Palermo, registrato a Palermo il 05/02/2004 al n. 624, serie 1T, ed ivi trascritto in data 10/02/2004 ai nn. 5664/4089) (all. 2).

\* \* \* \* \*

Per quanto concerne l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, questi risultano così rispettivamente identificati catastalmente a pag. 2, rigo 15 segg. nonché a pag. 3, rigo 11 e segg. dell'atto di pignoramento summenzionato:

«5. Appartamento in Villabate, Via Marisa Bellisario n. 44, piano S1, individuato in Catasto al fg. 3, p.lla 5044, sub. 6, cat. A/3, cl. 3, consistenza 6 vani, rendita €. 464,81 (originata dalla soppressione delle particelle 5044, sub 4 e 5);

7. Terreno in Villabate, individuato in Catasto al fg. 3, p.lla 3864, agrumeto, consistenza 1 are 50 centiare, R.D. €. 7,75, R.A. €. 2,09».

In merito a quanto sopra riportato, si rileva l'esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento rispetto a quanto risultante nelle visure attuali per immobile dei beni, ove gli immobili in questione risultano così censiti:

- Catasto Fabbricati di Villabate (PA), fg. 3, p.lla 5044 sub. 6, via Marisa Bellisario n. 44, piano S1, cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, sup. catastale 128 m<sup>2</sup>, rendita euro 464,81; intestato a: [omissis] nata a Palermo il 14/10/1972 e [omissis] nato a Palermo il 14/06/1970 (all. 3);
- Catasto Terreni di Villabate (PA), fg. 3, p.lla 3864, qualità agrumeto, cl. 3, sup. 01 are 50 centiare, reddito dominicale euro 7,75, reddito agrario euro 2,09; intestato a: [omissis] nata a Palermo il 14/10/1972 e [omissis] nato a Palermo il 14/06/1970 (all. 4).

Si riporta di seguito – in formato ridotto – il raffronto della foto satellitare con la mappa catastale ai fini dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento. I medesimi documenti risultano altresì riportati in allegato nn. 5-6 alla presente relazione.



foto satellitare (Google Maps)

estratto foglio di mappa catastale

Pur risultando i beni in questione distinti catastalmente, lo stesso non può dirsi sotto l'aspetto funzionale stante che il terreno di cui sopra, di fatto, costituisce pertinenza diretta dell'appartamento (e di altro bene costituente il "LOTTO E" della medesima procedura esecutiva immobiliare). Per tale motivazione verrà di seguito prevista la formazione di un lotto unico ai fini della vendita, così composto (i numeri di seguito indicati sono quelli di cui all'atto di pignoramento per il creditore procedente):

5. piena proprietà dell'appartamento sito in Villabate (PA), via M. Bellisario n. 44, piano S1;

7. ½ indiviso del terreno pertinenziale sito in Villabate (PA), via Marisa Bellisario n. 44.

Come può evincersi dall'esame dei documenti sopra riportati, i beni costituenti il lotto in parola confinano: a nord con le p.lle 3714 e 6080; a est con le p.lle 6080 e 5485; a sud con le p.lle 5460 e 5043; a ovest con la via Marisa Bellisario.

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

\* \* \* \* \*

## **QUESITO n. 2**

**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione**

**materiale di ciascun lotto**

I beni oggetto del presente lotto sono:

1. l'appartamento adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Villabate, civ. n. 40/a della via Marisa Bellisario (civ. n. 44 nel pignoramento) – in zona di edilizia residenziale periferica sud della città di Villabate – al piano semicantinato di un maggiore edificio di complessive n. 3 elevazioni fuori terra e terrazza di copertura calpestabile (foto 1-2);
2. l'area esterna antistante il bene di cui al superiore punto 1, pavimentata e delimitata da recinzione in muratura con soprastante ringhiera metallica, con accesso protetto da cancello carrabile scorrevole e adibita ad area di parcheggio a servizio delle abitazioni di cui è pertinenza esclusiva (foto 3-4); l'accesso all'appartamento avviene direttamente dal cancello carrabile scorrevole anzidetto, posto al civ. n. 40/a (foto 5), attraversando l'area esterna pertinenziale prima descritta.

Dal punto di vista distributivo l'appartamento si compone di: ampio soggiorno (foto 6-7); disimpegno; ripostiglio sottoscala (foto 8); servizio igienico con vasca da bagno (foto 9); cucina (foto 10); corridoio; n. 3 camere (foto 11-12-13) di cui una con cabina armadio (foto 14); servizio igienico con doccia (foto 15). Tutti gli ambienti orientati a nord (soggiorno e n. 2 camere) sono dotati di finestre; quelli esposti a sud – trattandosi di un immobile posto al piano semicantinato (seppur con accesso a piano terra da via Marisa Bellisario) – sono dotati di finestre alte ("luci"). I pavimenti sono in piastrelle in ceramica smaltata e decorata o sim. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I rivestimenti delle pareti del servizio igienico con vasca sono anch'esse intonacate, con rivestimento decorato fino ad un'altezza di circa 1 m. Anche la cucina ha le

pareti intonacate e tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica bianca o sim. per la zona dei fuochi e del lavello fino ad un'altezza di circa 2 m. È presente un'ampia controsoffittatura nel soggiorno con decorazione "a cassettoni".

Gli infissi interni sono del tipo in legno o legno/vetri opachi con decorazioni pittoriche agli angoli; quelli esterni sono in alluminio preverniciato (con persiane quelli esposti a nord). Il portoncino d'ingresso è in legno e vetro con grata metallica antintrusione esterna.

È presente un impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio in tutti gli ambienti.

L'altezza interna utile dell'appartamento, come riportato nella relativa planimetria catastale, è pari a 3,00 m.

Lo stato di manutenzione interno all'appartamento è complessivamente buono, fatta eccezione per la quasi totalità degli ambienti esposti a sud che, stante la maggiore quota del terreno circostante, soffrono di problematiche di umidità da risalita con conseguenti ammaloramenti delle superfici delle murature interne e parziali distacchi dello strato di finitura (foto 16-17-18).



Foto 1



Foto 2



Foto 3

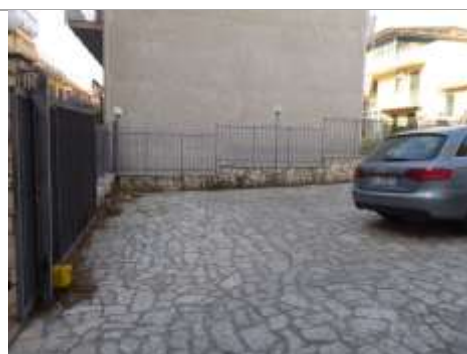


Foto 4



Foto 5



Foto 6

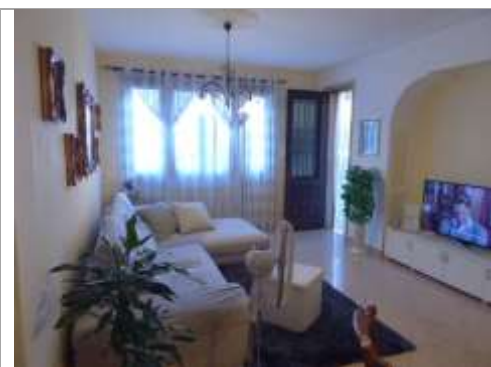


Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

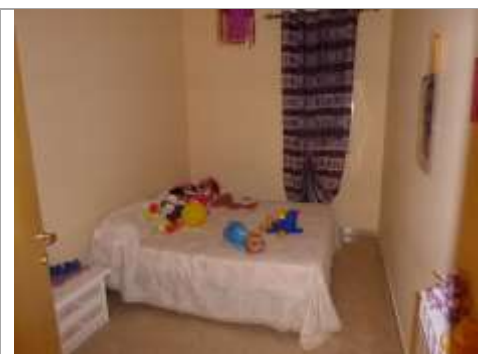


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

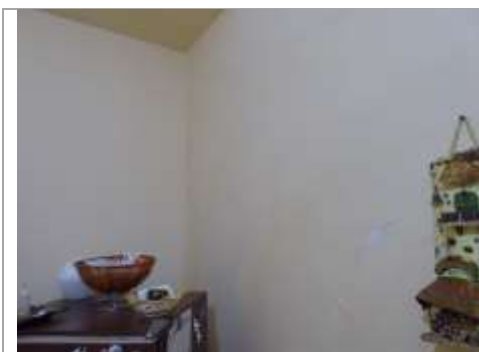


Foto 17



Foto 18

Il repertorio fotografico completo è riportato in allegato n. 7.

La superficie interna netta dell'appartamento – determinata sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso dell'accesso svolto in data 18/02/2020 con l'ausilio di strumentazione elettronica (misuratore laser Leica Disto D110) – è pari a 112,00 m<sup>2</sup>; quella dell'area pertinenziale è pari a 150,00 m<sup>2</sup>.

La superficie commerciale dei predetti beni è stata determinata tenuto conto dei criteri di misurazione e di calcolo raccomandati al punto 2.1 del “Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, e pertanto:

«[...] al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25».

[...]

a) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

*Superficie scoperta*

*La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari*

- *al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;*
- *al 2% per superfici eccedenti detto limite».*

Il tutto come meglio riportato nella seguente tabella riepilogativa:

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE OMOGENEIZZATA</b>
Abitazione	mq. 144,00	100%	mq. 144,00
Corte esclusiva	mq. 1z50,00	$(144,00 \times 0,10) + (6,00 \times 0,02)$	mq. 14,00
		<b>superficie complessiva</b>	<b>mq. 158,00</b>

Si riporta di seguito, in formato ridotto, la planimetria dello stato reale dei luoghi, in scala 1:100 (all. 8), redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso svolto in data 18/02/2020.



planimetria di rilievo

L'esposizione principale dell'appartamento è orientata a nord. La struttura portante è del tipo intelaiato con travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato. Gli impianti sono sotto-traccia.

In relazione alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa (in relazione all'epoca di realizzazione degli stessi), si evidenzia quanto riportato nel

“CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ” rilasciato in data 10/06/2003 dal Comune di Villabate (all. 9): «*Vista la Dichiarazione di Conformità dell’Impianto alla regola d’arte (art.9 Legge N.46 del 05.03.1990), rilasciato dal sig. Alaimo Matteo, titolare dell’omonima ditta, operante nel settore impianti elettrici, con sede in Villabate (PA) via Grazie Deledda n.3*».

Per quanto concerne l’ “ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA”, come verificato presso il sito internet del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana (all. 10), l’immobile ne è risultato sprovvisto. I costi presumibili per la redazione dell’APE e la successiva trasmissione telematica presso il Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana si stimano pari a euro 300,00.

\* \* \* \* \*

### **QUESITO n. 3**

#### **Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati**

In allegato nn. 3 e 11 (per l’appartamento) e nn. 4 e 12 (per l’area esterna pertinenziale) sono riportati – rispettivamente – gli estratti catastali attuali e quelli storici dei beni oggetto di stima; in allegato n. 13 la planimetrie catastale dell’appartamento, quest’ultima altresì riportata di seguito, in formato ridotto, nel testo della presente relazione.

In merito alla storia catastale dei beni, dall’esame del titolo d’acquisto degli stessi (atto di “VENDITE” del 02/02/2004, rep./racc. nn. 28491/9269 ai rogiti del notaio Vincenzo Cottone di Palermo, registrato a Palermo il 05/02/2004 al n. 624, serie 1T, ed ivi trascritto in data 10/02/2004 ai nn. 5664/4089) (all. 2), a pag. 4, rigo 17 e segg., si evince «- *che l’appartamento e il magazzino venduti sono stati costruiti in forza della concessione edilizia n. 21 del 12 settembre 1996 e della concessione edilizia in variante n. 15 del 18 aprile 2003 [...]*».

Ancora, al rigo 8 segg. dell’ “Atto di Concessione N° 21 del 12 SET. 1996” rilasciato dal Comune di Villabate (all. 13), è riportato: «*Vista l’istanza N°13970 del 06.12.95 presentata dal Sig. [omissis] [...] per conto del Sig. [omissis] [...] alla quale è allegato il progetto delle opere da realizzare nell’area di cui al foglio di mappa n.3 particella 5044 [...]*», particella questa costituente la particella di terreno sul quale il fabbricato è stato edificato.

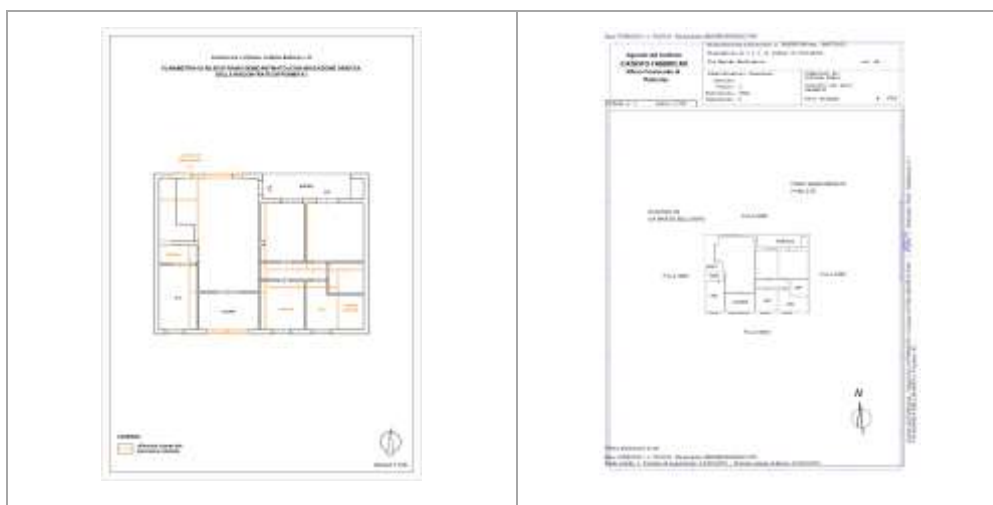
Per quanto concerne la verifica circa l’esatta rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento e nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si ribadisce quanto già

esposto in risposta al “QUESITO n. 1” della presente relazione in ordine alla «[...] esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale indicati nell’atto di pignoramento rispetto a quanto risultante nelle visure attuali per immobile dei beni, acquisite in data 13/05/2020».

Tali dati – con specifico riferimento ai numeri di foglio, particella e – per il fabbricato – subalterno catastale – risultano altresì coincidenti con quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento prodotta dal creditore precedente (presentazione n. 1 del 22/11/2017, Reg. generale n. 46171/Reg. part. n. 35805).

\*\*\*

Per quanto concerne l’accertamento di eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella planimetria catastale, sono riportate nel testo della presente relazione, in formato ridotto: 1) la planimetria dello stato reale dei luoghi con l’indicazione grafica delle riscontrate difformità, in scala 1:100 (all. 15), redatta dallo scrivente ausiliario, così come risultante in forza dell’accesso svolto in data 18/02/2020 – e 2) la planimetria catastale in scala 1:200 (all. 13) – riportante data di presentazione 30/07/2012 – acquisita dallo scrivente ausiliario in data 07/08/2019. Dal raffronto delle predette planimetrie si è riscontrata la presenza di talune difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni – ottenuta tramite la demolizione e successiva realizzazione di nuovi tramezzi – e nella parziale modifica degli infissi su prospetto principale, quello esposto a nord; di tanto si farà menzione in risposta al “QUESITO n. 6” della presente relazione per gli approfondimenti del caso.



planimetria di rilievo con difformità

planimetria catastale

Per la correzione e aggiornamento della planimetria catastale (diversa distribuzione degli spazi interni), potrà essere presentata presso l’Agenzia delle Entrate/Territorio apposita variazione

per mezzo della procedura Docfa a firma di un professionista abilitato all'esercizio della professione (architetto, dottore agronomo e forestale, geometra, ingegnere o perito edile). I costi per la redazione del Docfa e la successiva trasmissione telematica presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio si stimano pari a euro 600,00.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO n. 4**

##### **Schema sintetico-descrittivo del lotto**

LOTTO D: piena ed intera proprietà di appartamento adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Villabate (PA), civ. n. 44 della via Marisa Bellisario, piano semicantinato (corrispondente al piano terra); composto da ampio soggiorno, disimpegno, ripostiglio sottoscala, servizio igienico con vasca da bagno, cucina, corridoio, n. 3 camere di cui una con cabina armadio, servizio igienico con doccia. Costituisce pertinenza dell'appartamento la metà indivisa dell'area antistante recintata, in comune con altra unità immobiliare.

Confina con le p.lle 5460 e 5043 a sud, le p.lle 3714 e 6080 a nord, con la via Marisa Bellisario a ovest, con le p.lle 6080 e 5485 a est; è riportato nel C.F. del Comune di Villabate (PA) al foglio 3, p.lla 5044, sub. 6 l'appartamento e al C.T. del medesimo Comune, foglio 3, p.lla 3864, il terreno pertinenziale; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale fatta eccezione per il numero civico riportato come SNC in catasto, oggi civ. n. 40/a; vi sono concessione edilizia n. 21 del 12/09/1996 e successiva concessione edilizia in variante n. 15 del 18/04/2003, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine all'avvenuto frazionamento, rimodulazione della distribuzione interna, variazione della destinazione d'uso del vano adibito a magazzino in abitazione e modifica dei prospetti dell'appartamento. A parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria edilizia "ordinaria" ex art. 14 della L.R. 10/08/2016, n. 16 di recepimento in Sicilia del T.U. approvato con D.P.R. 380/2001.

È presente l'originaria dichiarazione di abitabilità/agibilità prot. n. 5220 del 21/05/2003.

PREZZO BASE euro 107.300,00

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO n. 5**

##### **Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**

I beni oggetto di pignoramento risultano pervenuti in titolarità agli odierni debitori, [omissis]

nata a Palermo il 14/10/1972 e [omissis] nato a Palermo il 14/06/1970, in forza dell'atto di atto di "VENDITE" del 02/02/2004, rep./racc. nn. 28491/9269 ai rogiti del notaio Vincenzo Cottone di Palermo, registrato a Palermo il 05/02/2004 al n. 624, serie 1T, ed ivi trascritto in data 10/02/2004 ai nn. 5664/4089) (all. 2) da potere di:

- [omissis] nato a Palermo il 26/07/1946 e [omissis] nata a Villabate (PA) il 29/10/1946, l'appartamento;
- [omissis] nato a Villabate (PA) il 26/02/1945 per metà indivisa e [omissis] e [omissis] per l'altra metà indivisa, il terreno pertinenziale.

Risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento (28/09/2017), dalla lettura del predetto titolo (v. pag. 3, rigo 3 e segg.) si evince, per l'appartamento: *«Dichiara la parte alienante che gli immobili venduti sono stati costruiti sul terreno acquistato con atto del tre settembre 1996 in Notar Tommaso Falletta da Palermo, ivi registrato l'11 settembre 1996 al n. 9540 e trascritto il 19 settembre 1996 ai nn. 31921/24609»*; terreno sul quale veniva edificato il bene afferente il lotto in oggetto.

Per quanto concerne l'area pertinenziale, a pag. 3, rigo 19 e segg. dell'atto sopra menzionato: *«pervenuto alla parte alienate, come dichiara, per atto di vendita del 23 luglio 2002 in Notar Tommaso Falletta da Villabate, registrato a Palermo il 30 luglio 2002 al n. 3175 e trascritto il due agosto 2003 ai nn. 30482/23463»*.

Dall'esame della certificazione notarile del 15/11/2017 ("RELAZIONE EX ART.567, II COMMA C.P.C. PER COME SOSTITUITO DALL'ART. 1 DELLA LEGGE 3/08/1998 N.302 E DEL D.L. 18/09/1998 E SUCCESSIVE MODIFICHE"), redatta dal notaio Daniela Corsaro con studio in Belpasso, si evidenzia che il terreno anzidetto era pervenuto in forza dell'atto di cui prima da potere di dei sigg. [omissis] nato a Misilmeri il 07/05/1939 e [omissis] nata a Villabate il 27/02/1945; ai sigg. [omissis] e [omissis] per atto di compravendita del 15/04/1980, notaio Tommaso Falletta trascritto in data 23/04/1980 ai nn. 15394/12573 da potere della sig.ra [omissis] nata a Villabate (PA) il 06/07/1933 e successivo atto di divisione del 03/10/1984 notaio Tommaso Falletta trascritto in data 22/10/1984 ai nn. 41147/33654.

\* \* \* \* \*

Per quanto concerne l'identificazione catastale dei beni – con stretto riferimento ai numeri di

particella e/o subalterno catastale – dall’esame delle visure storiche per immobile (all. 11-12), acquisite in data 08/12/2019 si rileva:

- per l’appartamento: l’avvenuta variazione, in data 30/07/2012, dell’immobile a seguito di opere di frazionamento/fusione e cambio di destinazione d’uso da magazzino ad abitazione (variazione catastale prot. PA0283390 per “DIV-FUS-VDE DA MAG AD ABIT”);
- per il terreno pertinenziale: frazionamento dell’originaria p.lla 981 di superficie pari a 33 are e 45 centiare (frazionamento n. 1176 del 14/03/1991), con riduzione della sua superficie in 9 are e 85 centiare, e successivo frazionamento della stessa particella con soppressione della stessa e costituzione dell’attuale p.lla 3864 di 01 are e 50 centiare (frazionamento prot. n. 197558 del 08/05/2001).

L’estratto del foglio di mappa catastale riportante le particella di terreno ove insistono i beni pignorati (p.lle nn. 5044 e 3864) risulta già riportato – in formato ridotto – in risposta al “QUESITO n. 1” e in allegato n. 6 alla presente relazione.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO n. 6**

##### **Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Dall’esame dell’atto di “VENDITE” del 02/02/2004, rep./racc. nn. 28491/9269 ai rogiti del notaio Vincenzo Cottone di Palermo (all. 2), a pag. 4, rigo 17 e segg. dello stesso, si evince *«che l’appartamento [...] venduti sono stati costruiti in forza della concessione edilizia n. 21 del 12 settembre 1996 e della concessione edilizia in variante n. 15 del 18 aprile 2003; il relativo certificato di abitabilità e agibilità è stato rilasciato dal Comune di Villabate il 21 maggio 2003 con il numero 5520 di protocollo».*

Ciò premesso, con nota del 29/06/2020, trasmessa a mezzo PEC allo “SPORTELLO UNICO EDILIZIA” del Comune di Villabate (prot. n. 12835 del 29/06/2020) (all. 16), lo scrivente chiedeva il *«[...] rilascio di copia – anche semplice – della seguente documentazione afferente gli immobili siti in codesto spett.le Comune, via Marisa Bellisario n. 44 (immobili censiti al N.C.E.U., fg. 3, p.lla 5044 sub. 6 [...]):*

1. *concessione edilizia n. 21 del 12/09/1996 (e relativi allegati, anche grafici);*
2. *concessione edilizia in variante n. 15 del 18/04/2003 (e relativi allegati, anche grafici);*
3. *certificato di abitabilità e agibilità prot. n. 5520 del 21/05/2003.*

*Vogliate altresì produrre copia – anche semplice – di eventuali, ulteriori, concessioni edilizie/permessi a costruire/autorizzazioni/comunicazioni e/o certificazioni di agibilità rilasciate per lo stesso bene».*

A detta istanza rispondeva il Comune di Villabate con nota trasmessa a mezzo PEC del 01/07/2020 (prot. n. 12948 in pari data), comunicando le modalità per il rilascio della documentazione in parola; rilascio che avveniva nei giorni 30/10/2020 e 02/11/2020.

Esaminata la documentazione acquisita, si accertava l'epoca di realizzazione dell'immobile: 21/05/2003 (data di rilascio del "CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ" prot. 5520 del Comune di Villabate) (all. 9).

Venivano altresì acquisiti, in copia:

1. concessione edilizia n. 21 del 12/09/1996 e relativi allegati grafici (all. 14);
2. concessione edilizia in variante n. 15 del 18/04/2003 e relativi allegati grafici (all. 17);

Effettuato quindi il raffronto tra quanto riportato negli elaborati grafici di progetto di cui alle concessioni edilizie sopra menzionate e la situazione reale dei luoghi, così come accertata in occasione dell'accesso effettuato in data 18/02/2020, si riscontravano l'avvenuto frazionamento dell'originaria unità immobiliare di piano semicantinato e piano rialzato in due distinte unità immobiliari:

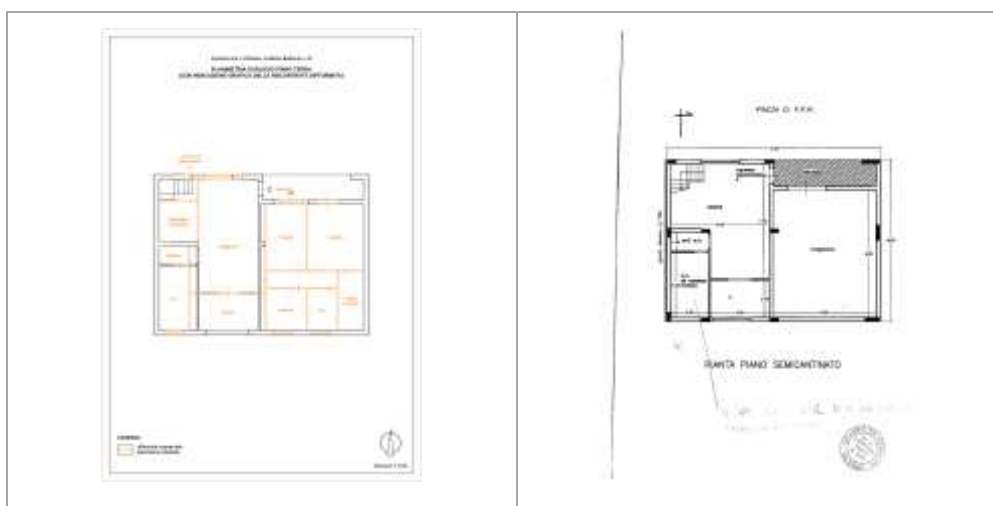
- la prima, posta al piano semicantinato (corrispondente al piano terra), oggetto del presente lotto;
- la seconda, posta al piano rialzato (corrispondente al primo piano), afferente ad altro lotto della presente procedura esecutiva immobiliare ("LOTTO E").

In esito a detto frazionamento veniva contestualmente rimodulata la distribuzione interna all'unità immobiliare di piano semicantinato, modificata la destinazione d'uso dell'originario vano adibito a magazzino (agibile) in n. 5 ambienti abitabili (n. 3 camere, n. 1 cabina armadio e n. 1 servizio igienico) e variata la disposizione e dimensione delle aperture esterne di prospetto.

Come appurato presso l'ufficio tecnico del comune di Villabate, a fronte di dette attività (frazionamento, rimodulazione della distribuzione interna, variazione della destinazione d'uso del vano adibito a magazzino in abitazione e modifica dei prospetti, non risulta rilasciato il necessario titolo abilitativo, risultando pertanto dette opere abusive. Per quanto concerne la

data di esecuzione di dette opere, questa può essere presumibilmente riconducibile ad epoca successiva all'anno 2012, data di denuncia della variazione catastale e di presentazione della corrispondente planimetria (prot. n. PA0283390 del 30/07/2012) (all. 11-13); planimetria anch'essa non conforme allo stato dei luoghi.

Si riportano di seguito, nel testo della presente relazione, in formato ridotto: 1) la planimetria dello stato reale dei luoghi con l'indicazione grafica delle riscontrate difformità, in scala 1:100 (all. 24) – redatta dallo scrivente ausiliario, così come risultante in forza dell'accesso svolto in data 18/02/2020 – e 2) la planimetria di progetto (concessione edilizia in variante n. 15 del 18/04/2003) (all. 17) acquisita dallo scrivente ausiliario in data 02/11/2020.



planimetria di rilievo con difformità

concessione n. 15/2003 P.S1

Come già riportato sopra, per l'immobile di che trattasi risulta rilasciato il "CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ" in data 21/05/2003, prot. 5520 del Comune di Villabate (all. 9), afferente però l'originaria configurazione *ante* abusi.

Per la regolarizzazione (sanatoria edilizia "ordinaria") delle sopra elencate difformità, l'eventuale assegnatario dei beni potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e dell'art. 14 della L.R. 10/08/2016, n. 16 – di recepimento in Sicilia del T.U. approvato con D.P.R. 380/2001 – con i "correttivi" di cui alla sentenza n. 232 del 26/09/2017 della Corte Costituzionale. Il costo per la regolarizzazione di dette difformità sarà pertanto pari al 20% del costo delle opere presuntivamente eseguite (23.068,41 euro) – come da computo metrico estimativo, redatto in forza del "Prezzario unico regionale" vigente (anno 2019-2020), che si riporta in allegato n. 18 – oltre diritti fissi (500,00

euro) e onorari del professionista incaricato (2.500,00 euro), per un totale complessivo pari a euro 7.614,00.

A seguito dell'avvenuta regolarizzazione del bene, potrà essere presentata – da parte di un tecnico abilitato all'esercizio della professione – la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso il Comune di Villabate il cui costo si valuta in complessivi 2.500,00 euro oltre oneri fiscali di legge.

\* \* \* \* \*

### **QUESITO n. 7**

#### **Stato di possesso attuale degli immobili**

Come si evince dalla lettura del “VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO”, avv. Michele Sciarrino, del 18/02/2020 (all. 1), alla data dell'accesso – che veniva assicurato dal debitore, sig. [omissis] – gli immobili staggiti risultavano assertivamente concessi in locazione alla sig.ra [omissis], nata a Palermo il 06/03/1976, in forza di contratto di locazione che il debitore si riservava di esibire ma mai prodotto. A tal proposito, con nota trasmessa al custode in data 07/01/2021 lo scrivente chiedeva allo stesso professionista «[...] copia dei contratti di locazione dei beni pignorati qualora abitati da soggetti diversi dai debitori». A detta nota rispondeva il custode giudiziario in data 08/01/2021 trasmettendo copia del “CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA DI IMMOBILE URBANO” del 20/06/2017, stipulato tra la sig.ra [omissis] nata a Palermo il 14/10/1972 e la sig.ra [omissis] nata a Palermo il 06/04/1968 con durata della locazione fissata in 4 anni a partire dal 20/06/2017 e scadenza al 19/06/2021 rinnovabile per la medesima durata salvo disdetta; contratto registrato a Bagheria in data 22/06/2017 al n. 1345, Serie 3T (all. 21), in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (28/09/2017) e pertanto opponibile alla procedura.

Il canone locativo indicato nel predetto contratto risulta pari a 200,00 euro/mese e pertanto inferiore di un terzo rispetto al valore locativo di mercato, pari mediamente a circa 590,00 euro/mese (158,00 mq. × 3,75 euro/mq.), così come verificato sulla scorta delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it, della banca dati dell'OMI e delle offerte di vendita presenti su siti internet specializzati nella locazione di immobili usati (immobiliare.it per “Rizzo Immobiliare” e “Resort Immobiliare S.r.l.”) (all. 22).

\* \* \* \* \*

## QUESITO n. 8

### Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

In merito al presente quesito, con nota PEC del 29/12/2020, lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a «[...] esporre le proprie valutazioni in ordine all'eventuale sussistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di stima, così come meglio elencati ai punti a) ... f) del quesito sopra richiamato (“QUESITO n. 8”, N.d.R.)».

A tale nota rispondeva il predetto custode con nota PEC del 22/01/2020 (all. 25) precisando che: «[...] secondo quanto appreso presso la competente cancelleria, non risultano attualmente pendenti ulteriori procedimenti esecutivi relativi ai medesimi beni oggetto del presente procedimento. Dalla documentazione acquisita al procedimento non risultano, inoltre, domande giudiziali trascritte anteriormente alla trascrizione del pignoramento in argomento, né risultano atti impositivi di servitù sui beni pignorati dai Registri Immobiliari».

\* \* \* \* \*

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente: nessuno.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- 1) ipoteca volontaria nascente da mutuo del 13/01/2004, notaio Vincenzo Cottone, iscritta in data 17/01/2004 ai nn. 1950/306, a favore del “BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI” – Palermo e contro [omissis] nato a Palermo il 26/07/1946 e [omissis] nata a Villabate il 29/10/1946;
- 2) ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna del 16/01/2015, Tribunale di Bologna, iscritta in data 18/03/2015 ai nn. 10276/1002, a favore di “UNICREDIT SPA” – Roma e contro: [omissis], nata a Palermo il 14/10/1972; [omissis], nato a Palermo il 15/03/1965; [omissis], nato a Palermo il 14/06/1970; “[omissis]” con sede in Villabate;
- 3) pignoramento del 04/08/2017, Tribunale di Palermo, trascritto in data 28/09/2017 ai nn. 37744/29233, a favore di “UNICREDIT SPA” – Roma e contro: [omissis], nata a Palermo il 14/10/1972; [omissis], nato a Palermo il 15/03/1965; [omissis], nato a Palermo il 14/06/1970; “[omissis]” con sede in Villabate;
- 4) redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (v. “QUESITO n. 2”);
- 5) presentazione di accertamento di conformità ex art. 14 della L.R. 10/08/2016, n. 16 (v. “QUESITO n. 6”);

6) presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) (v. “QUESITO n. 6”).

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO n. 9**

##### **Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Dall’esame delle visure storiche catastali afferenti i beni oggetto di pignoramento (all. 11-12) e del relativo titolo di acquisto (all. 2) non risulta che i beni in parola ricadano in area demaniale.

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO n. 10**

##### **Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dall’esame degli estratti catastali storici dei beni oggetto di stima (all. 11-12), del titolo di proprietà (all. 2) e della “RELAZIONE EX ART.567, II COMMA C.P.C. PER COME SOSTITUITO DALL’ART. 1 DELLA LEGGE 3/08/1998 N.302 E DEL D.L. 18/09/1998 E SUCCESSIVE MODIFICHE” redatta dal notaio Daniela Corsaro con studio in Belpasso, ed allegata alla produzione del creditore procedente, gli immobili oggetto di stima non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre, con nota PEC del 22/01/2020 (all. 25) – a seguito di invito in tal senso da parte dello scrivente ausiliario del 29/12/2020 – il custode giudiziario, avv. Michele Sciarrino, precisava che: «*Dalla documentazione acquisita al procedimento non risultano [...] atti impositivi di servitù sui beni pignorati dai Registri Immobiliari*».

\* \* \* \* \*

#### **QUESITO n. 11**

##### **Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso**

In merito al presente quesito, con nota PEC del 29/12/2020, lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a «*[...] indicare, per il bene oggetto di pignoramento:*

- 1. l'importo medio annuo delle spese condominiali;*
- 2. l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente;*
- 3. le spese per attività condominiali straordinarie (se sono stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle relative spese in capo all'esecutato, i versamenti dallo stesso eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere)».*

A tale nota rispondeva il predetto custode con nota PEC del 22/01/2021 (all. 25) precisando

*che: «[...] alcuna informazione è stata fornita allo scrivente da parte degli esecutati – sebbene più volte sollecitati in tal senso – in ordine all'importo medio delle spese condominiali ed all'ammontare delle spese condominiali dovute dagli stessi per l'anno in corso e per quello precedente, nonché sulla eventuale sussistenza di delibere condominiali relative a lavori straordinari ed ai relativi oneri finanziari».*

**\* \* \* \* \***

## **QUESITO n. 12**

### **Valutazione dei beni**

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in parola – stante la disponibilità di un sufficiente numero di dati storici afferenti transazioni recenti di beni immobili analoghi a quelli da stimare (immobili “campione” o “comparabili”) – si è proceduto mediante l'adozione del “metodo del confronto di mercato”, nella sua variante “per punti di merito”: metodologia estimativa di tipo diretto o sintetico, basata sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili, di prezzo noto, mediante la formazione di una scala di prezzi di beni approssimativamente analoghi a quello da stimare – aventi pari caratteristiche costruttive/qualitative (intrinseche) ed ubicati in zone limitrofe o corrispondenti (caratteristiche estrinseche) – e l'inserimento del bene in questione nel “gradino” corrispondente alla maggiore analogia.

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

- 1) rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati del [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it);
- 2) rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali dell'OMI, istituita presso l'Agenzia delle Entrate;
- 3) rilevazioni delle offerte di vendita presenti su siti internet specializzati nella compravendita di immobili usati (Immobiliare.it per LuxuryCasa, Tecnorete e UniCasaRe),

il tutto come meglio riportato nella sottostante tab. 1 di comparazione dei dati acquisiti, espressi in euro/mq di superficie commerciale.

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

Tab. 1

<i><b>FONTE DEL DATO</b></i>	<i><b>PREZZO UNITARIO MIN/MAX</b></i>	<i><b>RICHIESTA DI MERCATO</b></i>
borsinoimmobiliare.it	euro/mq. 717,88/972,16	-
OMI	euro/mq. 530,00/760,00	-
Comparabile n. 1	-	euro /mq. 993,00
Comparabile n. 2	-	euro /mq. 1.252,00
Comparabile n. 3	-	euro /mq. 941,00

Tenuto pertanto conto:

- di quanto rilevato sulla scorta delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it e dell'OMI per immobili in normale stato di conservazione, relativamente alla zona territoriale omogenea di interesse – ove ricadono i beni oggetto della presente relazione – per unità di superficie in euro a metro quadro;
- di quanto rilevato in ordine alle offerte di vendita di beni immobili aventi pari caratteristiche costruttive/qualitative (intrinseche) ed ubicati in zone limitrofe o corrispondenti (caratteristiche estrinseche) ai beni oggetto di interesse,

il valore di mercato dei cespiti sarà pari al prodotto della rispettiva superficie commerciale per il prezzo unitario agli stessi riferibile e adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito, funzione dell'effettiva condizione del bene rispetto all'ordinarietà, in relazione alle seguenti caratteristiche intrinseche dei beni stessi: piano (0,90), stato di conservazione (1,00), luminosità (0,95), luminosità (0,95), esposizione (1,00), vetustà (1,00) e riscaldamento (1,00):

$$\text{Valore di mercato del lotto} = 158,00 \text{ m}^2 \times 964,00 \text{ euro/m}^2 \times 0,89775 = 136.738,00 \text{ euro}$$

A detto valore andranno quindi detratti i costi connessi alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, alla presentazione di accertamento di conformità *ex art.* 14 della L.R. 10/08/2016, n. 16, e alla presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), per un totale di 10.414,00 euro.

Quindi:

Valore di mercato = (136.738,00 – 10.414,00) euro = 126.324,00 euro

Il prezzo a base d'asta del cespite pignorato – ottenuto applicando una riduzione nella misura del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) – si stima pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 107.300,00**

\* \* \* \* \*

### **QUESITO n. 13**

#### **Valutazione della quota indivisa**

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

\* \* \* \* \*

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

Palermo, 09/01/2021

L'ausiliario del G.E.

Elenco allegati:

- 1) Verbale di accesso del custode giudiziario;
- 2) Atto di “vendite” del 02/02/2004 notaio Vincenzo Cottone
- 3) Visura attuale per immobile p.lla 5044
- 4) Visura attuale per immobile p.lla 3864
- 5) Foto satellitare
- 6) Estratto foglio di mappa catastale
- 7) Repertorio fotografico
- 8) Planimetria stato reale dei luoghi
- 9) Certificato di abitabilità/agibilità
- 10) Visure APE
- 11) Visura storica per immobile p.lla 5044
- 12) Visura storica per immobile p.lla 3864
- 13) Planimetria catastale p.lla 5044
- 14) Concessione edilizia n. 21 del 12/09/1996
- 15) Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica difformità
- 16) Nota PEC dell’ausiliario del G.E. del 29/06/2020 e risposta del 01/07/2020
- 17) Concessione edilizia n. 15 del 18/04/2003
- 18) CME
- 19) Contratto preliminare di vendita del 10/07/2017
- 20) Nota del custode giudiziario del 08/01/2021
- 21) Contratto di locazione del 20/06/2017
- 22) Valori locazioni Borsino Immobiliare, OMI e comparabili
- 23) Valori vendita Borsino Immobiliare, OMI e comparabili
- 24) Planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica difformità
- 25) Nota PEC del custode giudiziario del 22/01/2021