

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N. 322/2006 R.G. Es.

G.Es. Dott.ssa: Imperiale valentina

CREDITORE PROCEDENTE: ALICUDI SPV S.R.L.

DEBITORE: “A e “B”

ESPERTO: Arch. Giambruno Francesco Paolo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - PERIZIA -
--

La presente relazione è da leggere unitamente al fascicolo “ALLEGATI -A-” che ne costituiscono parte integrante.

Il C.T.U.
Arch. Francesco Paolo Giambruno



INDICE

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	16
RISPOSTE A CIASCUN QUESITO	18
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</i>	18
<i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	21
<i>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	30
<i>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	32
<i>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	32
<i>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	33
<i>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	34
<i>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	34
<i>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	35
<i>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	35
<i>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	35
<i>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni</i>	35
<i>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	39



PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

- Data conferimento dell'incarico: 01/07/2021
- Scadenza del termine 13/12/2021 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per il 12/01/2022)

Con provvedimento del 01/07/2021 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, Dott.ssa Imperiale Valentina, nominava il sottoscritto Arch. Francesco Paolo Giambruno, con studio in Palermo - via Vincenzo Di Marco n. 5, consulente tecnico d'ufficio in sostituzione del precedente esperto nell'esecuzione N. 322/2006 R.G.Es. intrapresa da **ALICUDI SPV S.R.L.**, rappresentata e difesa dall'Avv. Donvito Antonio, contro la Sig.ra **B** nata a **B1** il **B2** e la Sig.ra **A** nata a **A1** il **A2**, rappresentate ed assistite dall'Avv. Tuzzolino Francesca. Contestualmente il Sig. G.Es. disponeva la trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico (firmato digitalmente) nel termine di gg.10 dal ricevimento del provvedimento di nomina (di fatto ricevuto dal C.T.U. tramite PEC in data 01 luglio 2021), per assumere l'incarico, prestare il giuramento di rito, procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione e procedere alla valutazione degli immobili pignorati e, all'uopo, rispondere ai seguenti quesiti:

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione



catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).



In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.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.la, 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 difformità **da detrarre dal valore di stima**.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; 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 giudiziali 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 prosieguo 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 ALLA 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 tenga conto 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 15% 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.

Per quanto sopra il giorno 07/07/2021 il sottoscritto provvedeva alla trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico/giuramento ex art. 569 c.1 C.P.C.. Per l'espletamento del detto incarico, e quindi per il deposito telematico del fascicolo di consulenza, il G.Es. assegnava al C.T.U. termine fino all'13/12/2021 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per il 12/01/2022).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Contestualmente alla nomina dello scrivente, veniva designato quale Custode Giudiziario l'Avv. Ingargiola Michele.



Al fine di dare esito al mandato conferitogli, il giorno 19/10/2021 alle ore 16:00 il C.T.U., previ avvisi alle parti effettuati dal Custode Giudiziario, dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato sito in Palermo in via Bartolomeo Sirillo n. 5, al catasto fabbricati al fg. 86 p.la 530 sub 9. In quella circostanza era presente il Custode Giudiziario nominato e la sig.ra A (debitrice).

Sui luoghi si sono effettuati i necessari rilievi metrici e fotografici all'interno del bene pignorato prendendo, del tutto, appunti in separati fogli.

L'immobile pignorato è risultato abitato dal debitore ed in uso dallo stesso. Dai primi accertamenti e dalle prime verifiche planimetriche effettuate durante le operazioni peritali, l'unità immobiliare è risultata in condizioni manutentive ottime, con una distribuzione interna non corrispondente all'ultima planimetria catastale presente negli archivi dell'agenzia delle entrate.

Il debitore consegnava copia dell'atto di compravendita e forniva il nominativo e recapito dell'amministratore pro tempore del condominio al fine di potere richiedere ulteriore documentazione tecnica/amministrativa dell'immobile, dichiarando di essere in regola con le quote condominiali. Il sottoscritto veniva altresì informato che la sig.ra **B** era venuta a mancare in data 12/06/2021 e veniva consegnato il certificato di decesso a firma del dott. Fogazza Benedetto.

Riservandosi di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, alle ore 17:00, il C.T.U. dichiarava definitivamente concluse le operazioni peritali provvedendo contestualmente alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo con gli intervenuti (*cfr.* Allegato A.1 pag. II).

Durante l'iter delle operazioni di consulenza il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la documentazione necessaria al compimento del proprio mandato:

- *atto di compravendita dell'immobile;*
- *visura e planimetria catastale;*
- *certificato abitabilità prot. 418 del 25/11/1983;*
- *concessione edilizia n°683 del 18/08/1981;*
- *concessione edilizia di variante n°380 del 10/07/1982;*
- *rendiconto condominiale.*

In data 19/10/2021 attraverso il portale SUPEREDI lo scrivente inoltrava richiesta di accesso atti al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo per visionare ed estrarre copia degli atti relativi al compendio pignorato.

Alla data del presente elaborato peritale, la richiesta è ancora disattesa da parte del Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo e senza alcuna comunicazione in merito al mancato accesso agli atti.



RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura in epigrafe vengono riportate le seguenti unità immobiliari sottoposte ad esecuzione forzata:

- *"in comune di Palermo, Via Bartolomeo Sirillo n. 5 e precisamente: appartamento per civile abitazione al piano secondo di fronte salendo la scala, composto di tre stanze, cucina, W.C. bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno. Confinante con detta Via Bartolomeo Sirillo, vano scala e con proprietà aliena. Censito al N.C.E.U. di Palermo, foglio 86, particella 530, sub 9, zona censuaria 2°, categoria A/2, classe 6°, vani 5, R.C. € 322,79, interno 9, Via Bartolomeo Sirillo n. 5, piano 2°".*

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento appartiene a:

- **A** nata a **A1** il **A2**, C.F. **A3**, per la **Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**;
- **B** nata a **B1** il **B2**, C.F. **B3**, per la **Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con PASSANTINO PIETRO**.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), sono state riscontrate difformità dei dati di identificazione catastale:

1. "difformità formali" (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo):

data pignoramento 06/07/2006

- NESSUNA DIFFORMITA' FORMALE

2. "difformità sostanziali" (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale):

- dal raffronto tra il rilievo effettuato durante le operazioni peritali del 19/10/2021 e l'ultima planimetria catastale presente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo del 30/08/1983 sono emerse le seguenti difformità:
 - a) è stato eliminato il tramezzo del corridoio in corrispondenza del vano di fronte l'ingresso dell'appartamento fondendo in un unico ambiente il corridoio di disimpegno con il vano stesso;
 - b) è stato eliminato il tramezzo del vano lavanderia creando un unico ambiente tra la cucina e la lavanderia;
 - c) sono stati spostati i tramezzi del vano adiacente la cucina al fine di rimodulare le dimensioni dei vani stessi;



- d) una porzione del balcone prospiciente la via Nicolò Alongi è risultato chiuso a veranda mediante infissi in alluminio anodizzato montati sopra a dei muretti realizzati a ridosso della ringhiera del balcone stesso ed è stato abbattuto il muro di compagno in corrispondenza della cucina creando, di fatto, un unico ambiente con la cucina stessa. Tale variazione ha comportato una variazione del prospetto del fabbricato, oltre che un aumento della superficie utile dell'appartamento ed un aumento della cubatura edilizia eccedente rispetto ai limiti previsti dal progetto originario dell'intero edificio.

Pertanto, In ordine alla **verifica della identificazione del bene pignorato** di cui al punto 1., si rappresenta che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (vedi sopra) consentono alla individuazione del bene pignorato.

I dati catastali nell'atto di pignoramento, riportati nella tabella seguente:

Foglio	P.IIa/Sub.	Ubicazione/Consistenza/Superficie catastale	Categoria/Classe	Rendita
86	530/9	Via Bartolomeo Sirillo n. 5 / 5 vani	A/2 - cl.6	Euro 322,79

Dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

coincidono sostanzialmente con quelli riportati in visura, come di seguito indicati:

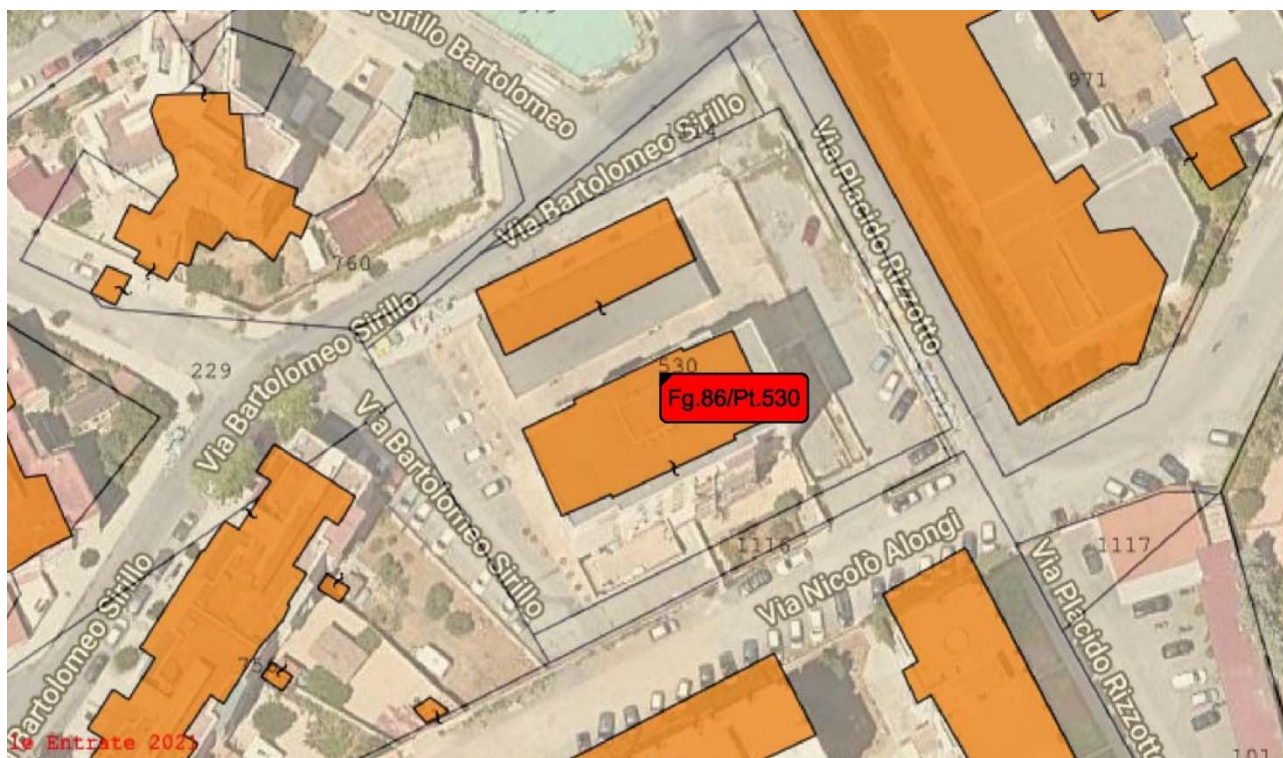
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1		86	530	9	2		A/2	6	5 vani	Totale: 108 m² Totale escluse aree scoperte**: 104 m²	Euro 322,79
Indirizzo					VIA BARTOLOMEO SIRILLO n. 5 piano: 2 interno: 9;						

Dati catastali in visura del 18/10/2021

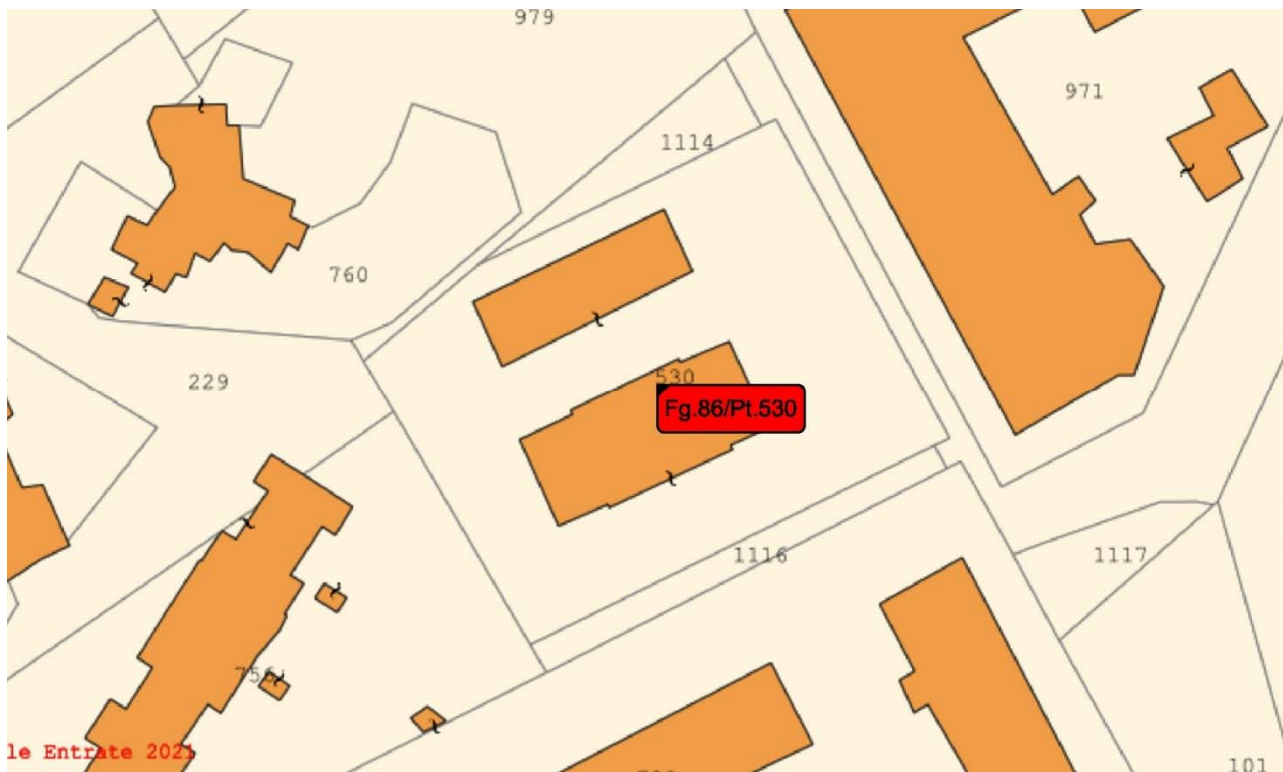
e corrispondono a quanto riportato nella certificazione notarile a firma del Notaio Avv. Cappelli Sergio in Bisignano (CS) del 21/01/2020 ed integrata in data 13/02/2020.

In ordine alla **esatta individuazione dell'immobile pignorato**, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale del foglio 86 particella 530 ha dato - a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione - sostanzialmente **esito positivo** come desumibile da quanto di seguito riportato:





Sovrapposizione estratto di mappa catastale/ortofoto – Foglio 86 particella 530



Estratto di mappa catastale – Foglio 86 particella 530





Ortofoto

Ai fini della vendita l'immobile oggetto della presente costituisce un LOTTO UNICO.

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

LOTTO UNICO:

Sulla scorta del sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, dei rilievi metrici e fotografici nonché dal raffronto con gli atti presenti nel fascicolo, è stato individuato l'immobile oggetto della presente che costituisce un **"lotto unico"** ai fini della vendita, così composto:

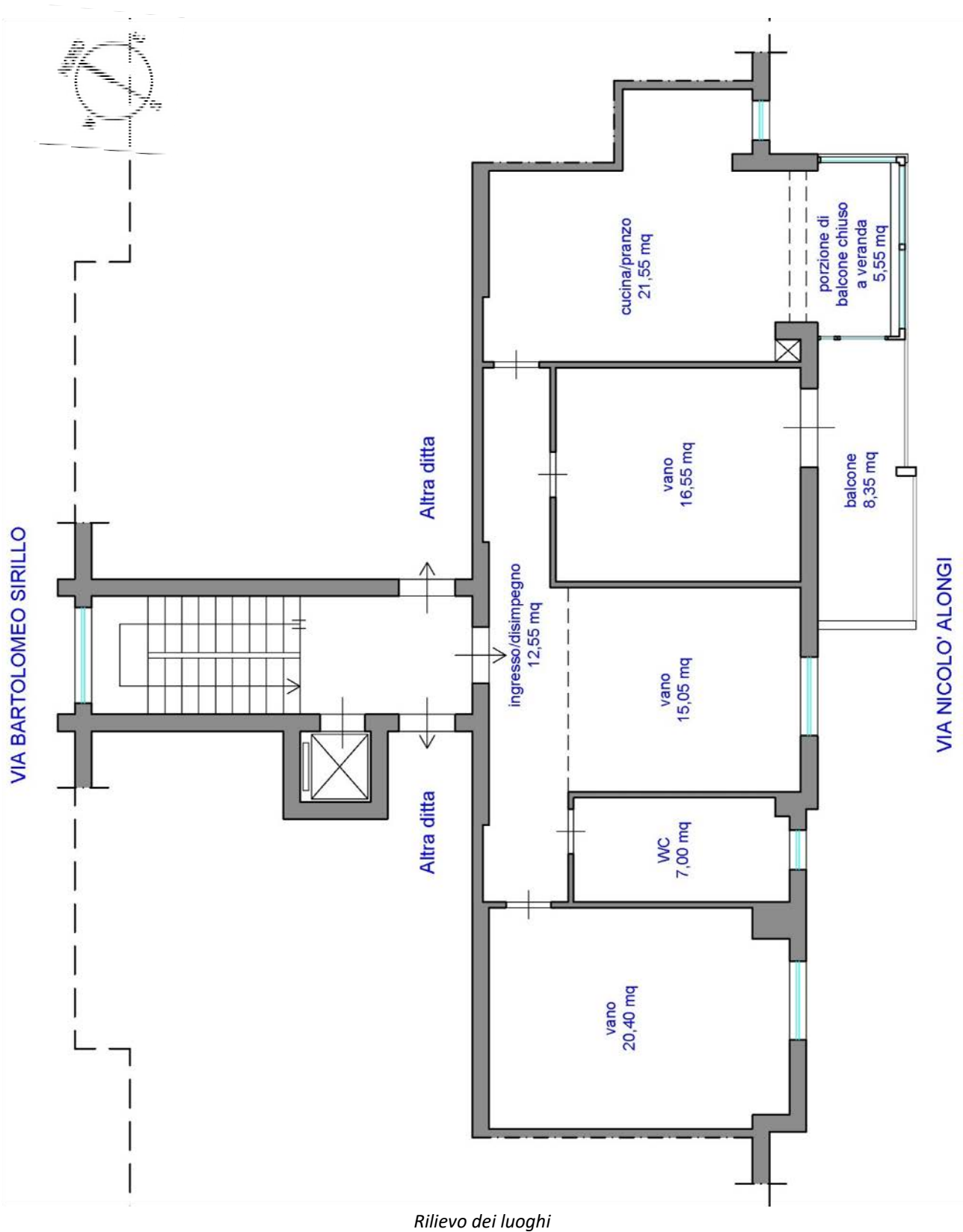
- *Appartamento per uso abitazione posto al piano secondo del fabbricato sito in Comune di Palermo, con accesso dalla Via Bartolomeo Sirillo n. 5 composto da: ingresso/disimpegno, tre camere, cucina, bagno ed un balcone, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 112,68. Censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 86, particella 530, sub 9.*

La superficie commerciale complessiva è stata valutata in ragione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

(cfr. vista satellitare in Allegato A.2 e A3 pag. IV ed estratto di mappa catastale WEGIS in Allegato A.4 pag. V).

SUPERFICIE COMMERCIALE (ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - all. 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI) IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione)		
Ambienti	Superfici (mq)	Sup. omogeneizzate (mq)
Vani principali e accessori diretti (100%)	108,00	108,50
Pertinenze esclusive di ornamento - balconi e terrazze (30% fino a mq. 25 - 10% quota eccedente mq. 25)	13,94	4,18
SOMMANO		112,68





Circa i confini, l'unità immobiliare *de quo* confina:

A **NORD**: con altra U.I. del medesimo fabbricato e vano scala;

A **OVEST**: con altra U.I. del medesimo fabbricato;

A **EST**: con altra U.I. del medesimo fabbricato;

A **SUD**: con via Nicolò Alongi.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'unità immobiliare, rinvenute durante le operazioni peritali, sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

pavimenti: tutti i vani sono in piastrelle di ceramica di qualità commerciale;

rivestimenti: le pareti del servizio igienico e della zona cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata di qualità commerciale fino ad un'altezza di circa 2,00 mt;

intonaci: le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiate con idropittura ad eccezione del vano posto di fronte all'ingresso, del vano adibito a camera da letto matrimoniale e del disimpegno che sono rifiniti con stucco veneziano e cornici in gesso ai soffitti;

infissi esterni: sono realizzati alluminio con doppio vetro e avvolgibili in plastica;

infissi interni: le porte interne sono realizzate in legno. La porta di ingresso è blindata;

W.C.: il servizio igienico è provvisto di lavabo, vaso, bidet e doccia;

imp. elettrico: impianto elettrico non rispondente alla normativa DM 37/08 e s.m.i.;

imp. idrico: impianto idrico non rilevabile. Durante il sopralluogo non sono state rilevate anomalie nell'impianto idrico, nelle tubazioni di adduzione dell'acqua per uso sanitario ed in quelle di scarico;

riscaldamento: presente, con piastre radianti in alluminio alimentate da caldaia a metano con funzione di ACS;

climatizzazione: sono presenti pompe di calore caldo/freddo in tutti gli ambienti ad eccezione del servizio igienico;

L'unità immobiliare ha un'altezza utile pari a mt. 2,95

L'U.I. è risultata, al momento del sopralluogo, in ottimo stato di manutenzione e conservazione.





Foto 01

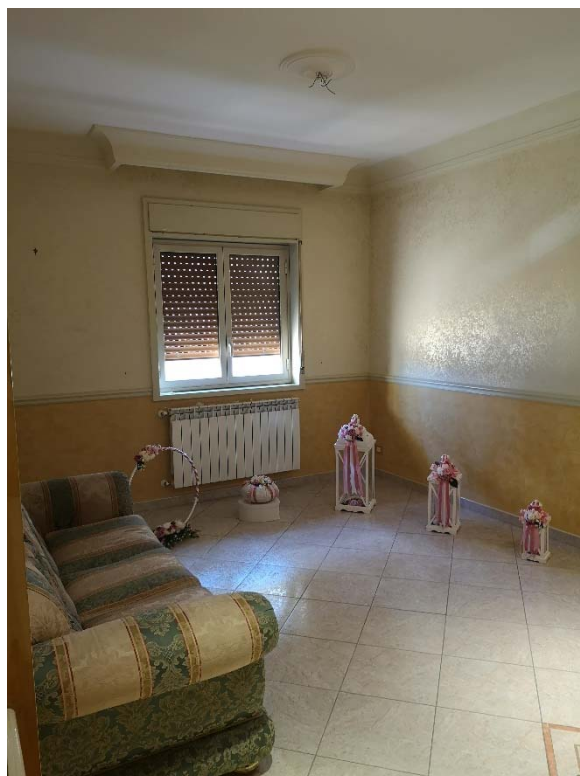


Foto 02



Foto 03



Foto 04





Foto 05



Foto 06

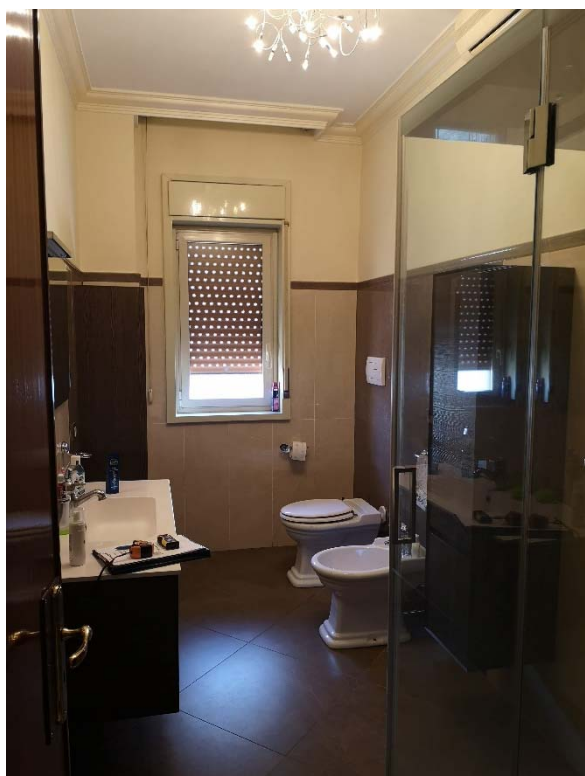


Foto 07



Foto 08





Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12





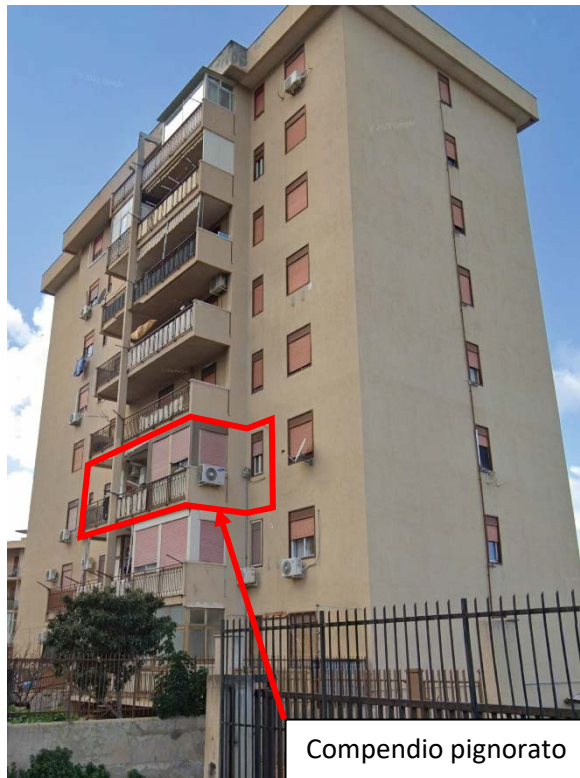
Foto 13



Foto 14



Foto 15



Compendio pignorato

Foto 16 – prospetto su via Nicolò Alangi



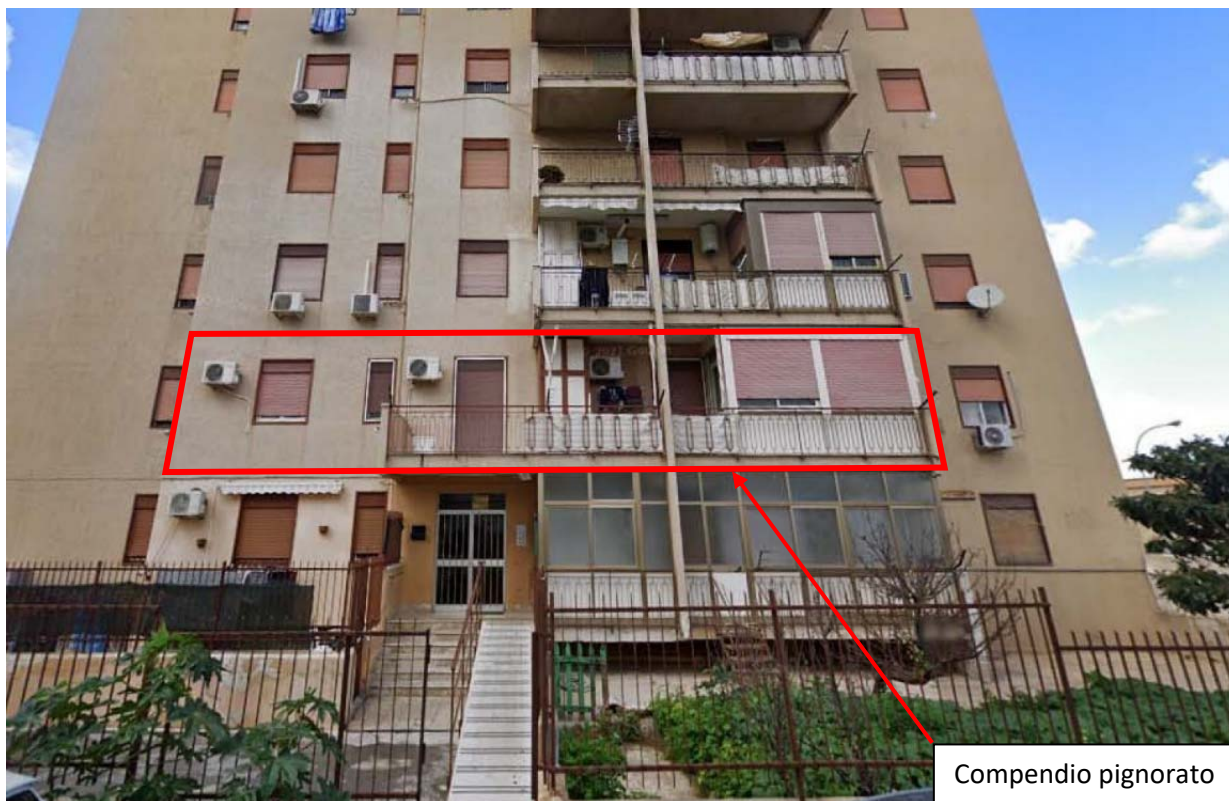


Foto 17 – prospetto su via Nicolò Alongi

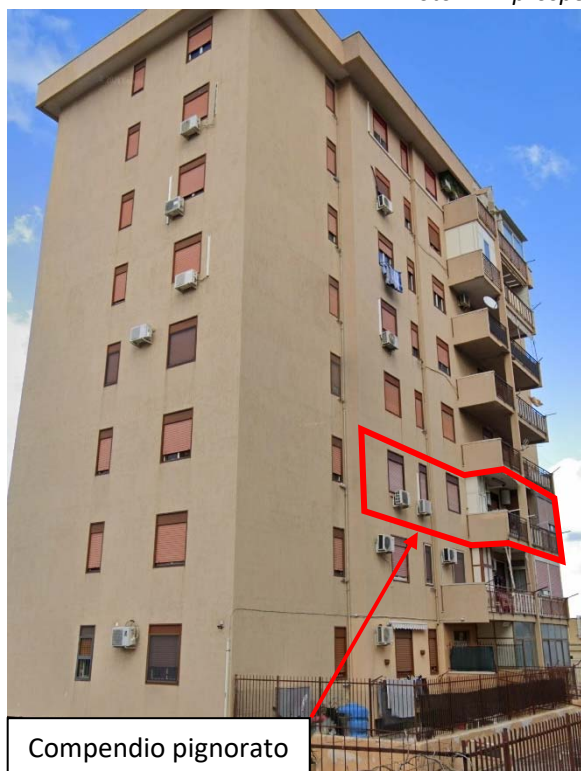


Foto 18 - prospetto su via Nicolò Alongi



Foto 19 – prospetto su via Bartolomeo Sirillo



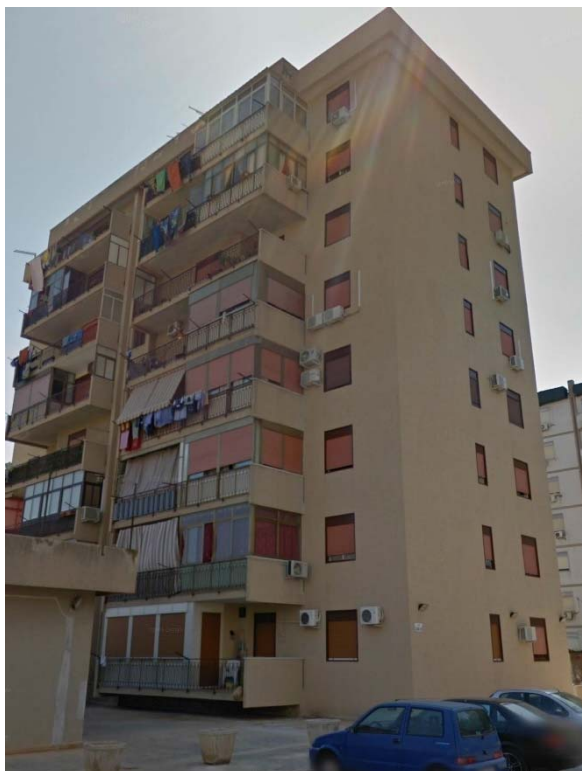


Foto 20 - prospetto su via Bartolomeo Sirillo



Foto 21 – androne di accesso

Relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente si riportano nel fascicolo degli allegati la planimetria rilevata in scala 1:100 (cfr. Allegato A.7 pag. XI), nonché n. 23 fotografie a colori (cfr. documentazione fotografica in Allegato A.8 pag. XIII e A.9 pag. XIV).

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

LOTTO UNICO: l'unità immobiliare ad uso residenziale sita in Palermo, piano secondo di via Bartolomeo Sirillo n. 5, è identificata - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
86	530	9	2	A/2	6	5 vani	Totale: 108 m ²	Euro 322,79

(cfr. Allegato A.5 pag. VI)

Si ribadisce che, dalla comparazione tra l'ultima planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo (cfr. Allegato A.6 pag. X) ed il reale stato dei luoghi rilevato dal C.T.U., **sono emerse difformità sostanziali** come descritte a pagina 18 e seguenti della presente relazione e come di seguito rappresentate (cfr. Allegato A.7.1 pag. XII).





Raffronto tra l'ultima planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi



Costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate

Le difformità riscontrate, ad eccezione della chiusura a veranda di una porzione del balcone su via N. Alongi e contestuale demolizione del muro diOMPagnamento in corrispondenza della cucina, sono da qualificarsi come **manutenzione straordinaria** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e pertanto regolarizzabili mediante predisposizione di una **CILA TARDIVA (ad opere già avvenute)** a firma di un tecnico abilitato i cui costi (predisposizione elaborati tecnico/amministrativi, oblazioni, sanzione pari a € 1.000 per interventi già eseguiti, onorario professionista), **ammontano, in cifra tonda, ad € 3.000,00** (Euro duemilacinquecento/00) **oltre I.V.A. e oneri come per Legge.**

Inoltre, occorre predisporre redazione DOCFA per aggiornamento planimetria catastale a firma di un tecnico abilitato i cui costi (predisposizione elaborati tecnico/amministrativi, oblazioni, onorario professionista), **ammontano, in cifra tonda, ad € 500,00** (Euro cinquecento/00) **oltre I.V.A. come per Legge.**

L'U.I. è dotata di un Certificato APE allegato all'atto di compravendita del 11/05/2015 ai nn. 51121/26713 a firma del notaio Bonomo Maria che, però, non è più valido in quanto successivamente alla sua redazione l'appartamento è stato dotato di impianto di riscaldamento alimentato da nuova caldaia a metano che produce anche l'acqua calda sanitaria. Il costo per la redazione del nuovo certificato energetico ammonta a **€ 350,00 (Euro trecentocinquanta/00) oltre I.V.A. e oneri come per Legge**

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

LOTTO UNICO: – piena proprietà della quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Bartolomeo Sirillo n. 5, riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al fg. 86, p.lla 530, sub. 9, posto al secondo piano di fronte salendo la scala, interno 9, composto da: ingresso/disimpegno, tre camere, cucina, bagno ed un balcone, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 112,68.

PREZZO BASE (Euro novantaseimilasettecento/00) € 96.700,00

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

Dalla certificazione notarile del certificato ipotecario ventennale ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatta dall'Avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), risulta che l'immobile pignorato è di proprietà della signora A nata a A1 il A2 per i diritti pari ad 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni e della signora B nata a B1 il B2 per i diritti pari ad 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con Passantino Pietro.



- i diritti pari ad 1/2 di proprietà relativamente al cespite pignorato di pertinenza della comproprietaria signora A sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Bonomo Maria il 11 maggio 2015, Repertorio 51121/26713. Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PALERMO Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 13 maggio 2015 ai NN.18146/13990 di formalità dalla signora ZAPPULLA LUCIA nata a Palermo (PA) il 30 marzo 1985. Alla signora ZAPPULLA LUCIA quanto alienato era pervenuto con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale - Sezione Fallimentare di Palermo il 16 maggio 2011, Repertorio 6/2009, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di PALERMO Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 23 maggio 2011 ai NN. 25672/18355 di formalità dal signor PASSANTINO PIETRO nato a Palermo (PA) il 06 gennaio 1942.
- Al signor Passantino Pietro, l'immobile in quota era pervenuto giusto atto di compravendita del 19 settembre 2002, repertorio n. 31900 ricevuto dal Notaio Anna Ruffino di Palermo, ivi trascritto il 7 ottobre 2002 ai numeri 38054/29633, da potere dei signori Scaldina Francesca nata il 6 luglio 1945, Cataldo Carlo, nato il 10 luglio 1972, Cataldo Silvio, nato il 28 maggio 1974 e Cataldo Caterina, nata il 24 agosto 1977, tutti nati a Palermo, ai quali l'intero immobile era pervenuto giusta atto di compravendita del 16 aprile 1984 ricevuto dal notaio Giuseppe Maniscalco di Palermo, ivi trascritto in data 11 maggio 1984 ai numeri 19518/16317.

(cfr. Allegato A.10 pag.XX e Certificazione notarile a firma dell'Avv. Sergio Cappelli del 13/02/2020)

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

L'unità immobiliare oggetto della presente, a meno di quanto già esposto alle pagine 18-19 e 30-32, è da considerarsi non regolare, più precisamente:

- A.** sulla scorta della consistenza del compendio pignorato rilevata in data 19/10/2021 e dalla disamina della documentazione reperita è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione di tramezzi e loro spostamento per ridistribuire gli ambienti) per la quale non risulta che sia stata mai presentata alcuna pratica autorizzativa presso gli uffici tecnici comunali. Tale difformità rientra tra quelle regolarizzabili mediante presentazione di una CILA tardiva con pagamento di una sanzione amministrativa per la mancata comunicazione delle opere realizzate.

L'art. 4 comma 2.a) della LEGGE 6 agosto 2021, n. 23 - Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica, stabilisce che *"gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso"* possono essere eseguiti



senza alcun titolo abilitativo **previa comunicazione asseverata** a mezzo pec ovvero anche in forma telematica dell'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

- B.** sulla scorta della consistenza del compendio pignorato rilevata in data 19/10/2021 e dalla disamina della documentazione reperita è emerso che la realizzazione della chiusura a veranda di una porzione del balcone ha comportato un illecito edilizio: **la demolizione dei muri di prospetto oltre che un aumento della superficie utile dell'appartamento ed un aumento della cubatura edilizia eccedente rispetto ai limiti previsti dal progetto originario dell'intero edificio.** Inoltre, sul balcone sono stati realizzati dei muretti a ridosso della ringhiera sopra i quali insistono gli infissi della veranda e vi è stato installato l'impianto di riscaldamento.

Tale tipologia di illecito edilizio non è in alcun modo sanabile.

il compendio pignorato, pertanto, allo stato attuale **non è regolare sotto il profilo edilizio ma le irregolarità riscontrate sono regolarizzabili:** per il punto **A.** mediante presentazione una CILA TARDIVA (ad opere già avvenute), i cui costi sono già stati calcolati a pagina 32.

Per il punto **B.** l'unica soluzione consiste nella rimessa in pristino delle parti dell'immobile oggetto degli interventi abusivi. Opere quantificabili a corpo in **€ 5.000 (Euro cinquemila/00) oltre I.V.A. e oneri come per Legge.**

Pertanto, il compendio pignorato, allo stato attuale, **non è regolare sotto il profilo edilizio.**

Il fabbricato in cui risiede l'immobile è stato edificato giusta concessione edilizia numero 683 del 19 agosto 1981 e successive varianti numero 380 del 10 luglio 1982 e numero 367 del 21 maggio 1983 rilasciate dal Comune di Palermo, e che per l'intero fabbricato è stato rilasciato dal predetto Comune in data 25 novembre 1983 certificato di abitabilità numero 418 (cfr. *Allegato A.11 pag. XXVII e seguenti*).

Pertanto, il compendio pignorato, allo stato attuale, **è regolare sotto il profilo urbanistico.**

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

Alla data delle operazioni peritali il compendio pignorato oggetto della presente procedura è risultato abitato ed in pieno possesso dal debitore esecutato.

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

Si segnalano i seguenti pesi gravanti sull'immobile oltre a quanto riportato nella citata Relazione Notarile redatta, ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della



Legge 03.08.1998 n. 302, dall'Avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS) in data 13/02/2020. In dettaglio:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nessuno.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Nessuno.

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

Il bene oggetto della presente non ricade su suolo demaniale.

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

Sul bene oggetto della presente non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

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

Le spese fisse relative alla gestione dell'immobile sono di carattere condominiale essendo lo stesso facente parte di un fabbricato per civile abitazione, oltre a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie e necessità primarie (quali ENEL, AMAP, ecc.). Il debitore esecutato, per l'anno 2020 e fino a tutto il mese di ottobre 2021, risulta moroso nei confronti del condominio di via Bartolomeo Sirillo n. 5 per un importo pari a 12.417,80 euro, così come da estratto conto fornito dall'amministratore pro tempore (cfr. Allegato A.12 a pag. XLII).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente è stato determinato mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:

- *sintetico comparativo in base al valore di mercato*: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito*: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto: acquisite all'uopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Si precisa che, nella formulazione del



giudizio di stima, si sono tenuti in dovuto conto la vetustà dell'immobile, il suo grado di finitura, il suo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni generali della zona in cui esso si trova, la sua destinazione d'uso, la disponibilità di fabbricati "simili" in zona nonché il grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà. Pertanto, i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra i 900,00 ed i 1.100,00 Euro (cfr. *Allegato A.13 pag. XLIV e Allegato A.14 pag. LI*).

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, il quale è l'unica istituzione che ha a disposizione, quale strumento per capire come va davvero il mercato, i rogiti. Cioè l'atto di compravendita, dove venditore e acquirente devono trascrivere il prezzo realmente pagato. Inoltre si avvale di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

Così l'O.M.I. determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente alla fascia Periferica/FALSOMIELE-ORETO-GUADAGNA-BRANCACCIO-FONDO BAGNASCO, Codice zona D3, Microzona 2 nel Comune di Palermo, riferiti al primo semestre del 2021, per abitazioni di tipo civili (qual è quello di ns. interesse), fornisce valori unitari (a mq.) compresi tra i 900,00 ed i 1.300,00 Euro (cfr. *Allegato A.15 pag. LII*).

Infine, è stato utilizzato anche il servizio "*Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati*" messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate che consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2020 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali. L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta. Le informazioni accessibili tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad **atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero** (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) **e per il diritto di proprietà** (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.) e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei (non vi siano cioè diversi negozi fiscali nello stesso atto, come ad esempio atti nei quali più soggetti acquistano in regimi fiscali diversi). I valori immobiliari dichiarati presi in considerazione



si riferiscono ad immobili aventi la stessa categoria catastale ed una consistenza simile. La consistenza degli immobili è espressa in vani catastali e per convertirli in mq l'ADE ha messo a disposizione un algoritmo, cioè un coefficiente che moltiplicato per il numero dei vani determina indicativamente la superficie:

Cat	descrizione	vani	m ²
A/1	Abitazioni signorili	1	27
A/2	Abitazioni civili	1	21
A/3	Abitaz. economiche	1	20
A/4	Abitazioni popolari	1	21
A/5	Abitaz. ultrapopolari	1	21
A/6	Abitazioni rurali	1	23
A/7	Villino	1	23
A/8	Villa	1	30
A/9	Castelli e palazzi	1	32
A/10	Uffici e studi privati	1	23
A/11	Abitazioni tipiche	1	20
B/8	Magazz. sotterraneo	1	0,85
C/1	Negozi e botteghe	1	1,3
C/2	Magazzini e depositi	1	1,2
C/3	Laboratori artigiani	1	1,1
C/6	Stalle e garage	1	1,1
C/7	Tettoie chiuse o aperte	1	1,1

Nel caso in esame, immobile avente categoria catastale A/2, un vano catastale corrisponde a mq 21.

Pertanto, i margini di variazione delle consultazioni dei valori immobiliari dichiarati in €/mq. relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra i 900,00 ed i 1.250,00 Euro (*cfr. Allegato A.16 pag. LIII*).



Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, alla data odierna si ritiene equo applicare un valore unitario pari a **€ 1.200,00/mq.**

Il risultato delle indagini esperite dal C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato dell'appartamento per civile abitazione oggetto della presente è riportato di seguito:

LOTTO UNICO:

piena proprietà della quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Bartolomeo Sirillo n. 5, riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al fg. 86, p.lla 530, sub. 9, posto al secondo piano di fronte salendo la scala, interno 9, composto da: ingresso/disimpegno, tre camere, cucina, bagno ed un balcone, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 112,68

112,68 mq x 1.200,00 € /mq = € 135.216,00

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

(Euro centotrentacinquemila/00) € 135.000,00*

A detrarre costi per:

• CILA tardiva	€ 3.000,00
• Rimessa in pristino dei luoghi	€ 5.000,00
• DOCFA	€ 500,00
• APE	€ 350,00
• Quote condominiale (annualità 2020/2021)	€ 12.417,80

Valore di mercato (Euro centotredicimilasettecentocinquanta/00) € 113.750,00*

* Valori arrotondati

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre un **prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 15%**

Prezzo base d'asta (Euro novantaseimilasettecento/00) € 96.700,00*

* Valore arrotondato



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

Nel caso in esame, il pignoramento ha per ad oggetto una **quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) dell'appartamento.**

Prima di procedere alla valutazione della sola quota indivisa, occorre stabilire:

- 1) **se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura**, cioè quella di dividere in natura la quota pignorata in porzioni di valore esattamente pari alla quota. Questo è possibile, generalmente, solo in caso di terreni agricoli, sempreché il terreno agricolo, se diviso, perdesse buona parte del suo valore (per esempio perdita della suscettività edificatoria dovuta dalla divisione stessa).

In caso di immobili difficilmente è possibile ricavare una porzione pari esattamente alla quota pignorata.

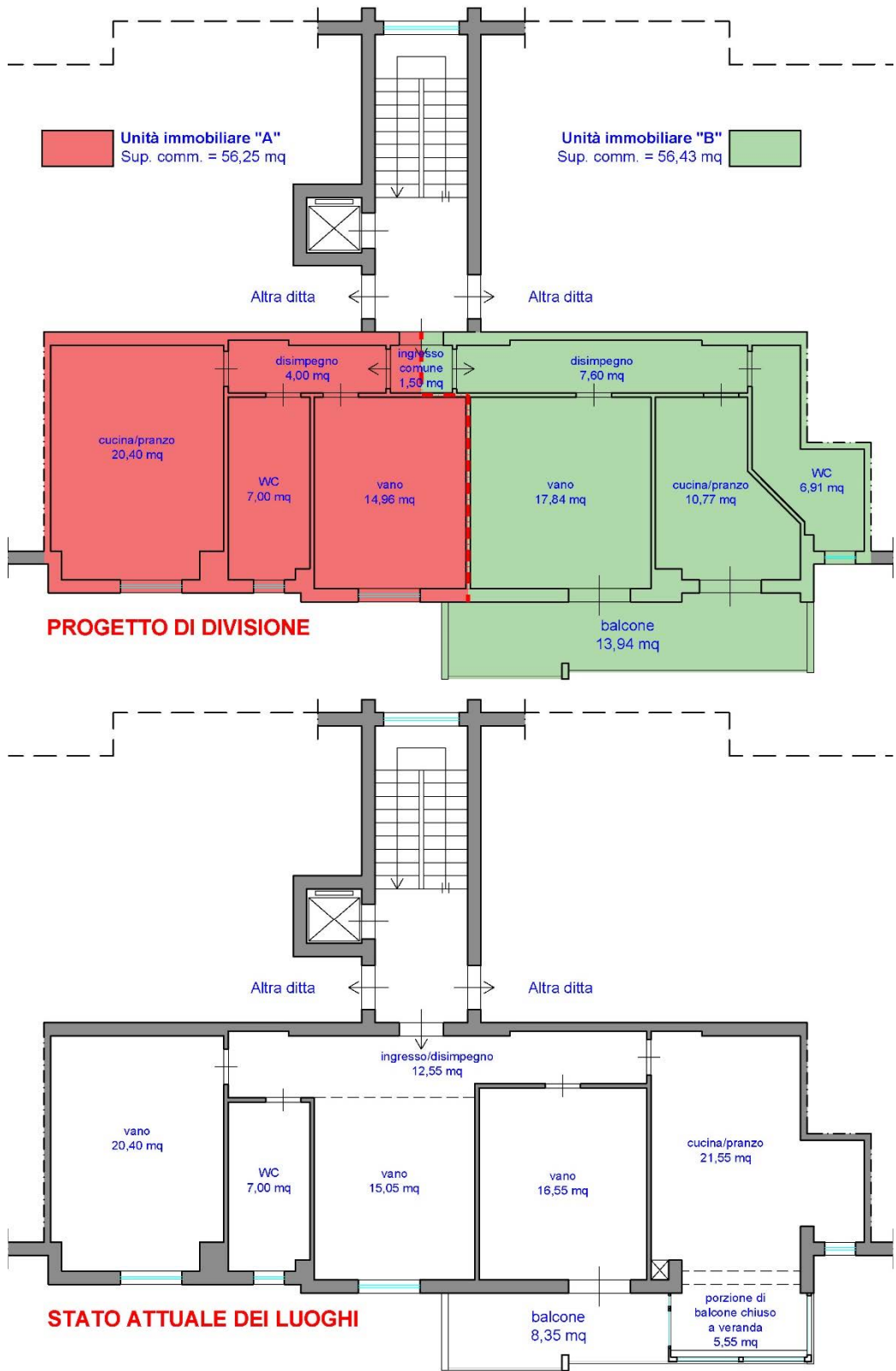
- 2) **se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.** Premesso che "il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dell'art.720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante **determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento**, che possano formarsi senza dover fronteggiare **problemi tecnici eccessivamente costosi** e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione **non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote** rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso"

Si è valutata, pertanto, la possibilità di dividere l'unità immobiliare in due distinte e funzionali unità di valore simile per ciascun comproprietario.

Vista la conformazione dell'appartamento, considerato che l'unico ingresso è in posizione baricentrica, che tutti gli ambienti prospettano sulla via Nicolò Alongi e che sono tutti dotati di finestrature tali da garantire il giusto rapporto aeroilluminante, che vi sono due colonne montanti di scarico delle acque posizionate in maniera simmetrica rispetto alla mezzeria dell'abitazione, tutto ciò premesso, si ritiene che **l'immobile risulta comodamente divisibile in due porzioni di valore simile per ciascun comproprietario di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi, che non incide sull'originaria destinazione del bene e non comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote**, bensì le due unità immobiliari funzionalmente indipendenti, in libero mercato di compravendita, avrebbero sicuramente un valore maggiore rispetto al valore della singola quota indivisa pari ad 1/2.

(cfr. Allegato A.17 pag. LII)





Raffronto tra il possibile progetto di divisione ed il rilievo dei luoghi

Per il calcolo del valore della quota indivisa, considerata la reale difficoltà di vendita della stessa, si ritiene opportuno applicare una percentuale di riduzione del valore precedentemente calcolato pari al 15%

€ 96.700,00 – 15% = € 82.195,00

Che in cifra arrotondata può ritenersi pari ad € 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)

VALORE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/2

€ 82.000,00 x 1/2 = **€ 41.000,00 (euro quarantunomila/00)**

Certo di avere adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Palermo, 11 dicembre 2021

Il C.T.U.

Arch. Francesco Paolo Giambruno

Elenco Allegati:

- A.1** - verbale di sopralluogo (pag. II);
- A.2** - vista satellitare (*fonte Google Earth*) (pag. IV);
- A.3** - sovrapposizione estratto di mappa catastale - vista satellitare (pag. IV);
- A.4** - estratto di mappa catastale (pag. V);
- A.5** - visura catastale storica (pag. VI);
- A.6** - planimetria catastale (pag. X);
- A.7** - planimetrie rilevate (pag. XI);
- A.7.1** - raffronto planimetria catastale attuale- planimetria rilevata (pag. XII);
- A.8** - planimetria rilevata con riprese fotografiche rilevate (pag. XIII);
- A.9** - documentazione fotografica composta da n.23 foto a colori (pag. XIV);
- A.10** - atto di proprietà (pag. XX);
- A.11** - titoli abilitativi edilizio-urbanistici (pag. XXVII);
- A.12** - documenti amministrazione condominiale (pag. XLII);



- A.13** - annunci vendite immobiliari (pag. XLIV);
- A.14** - valori Borsino Immobiliare (pag. LI);
- A.15** - valori O.M.I. (pag. LII);
- A.16** - O.M.I. valori immobiliari dichiarati (pag. LIII);
- A.17** - Progetto di divisione (pag. LIV);
- A.18** - visure ipotecarie riferite all'immobile (*solo meccanizzato*) (pag. LV);
- A.19** - Certificato di morte (pag. LVII);
- A.20** - legenda abbreviazioni (pag. LVIII);
- A.21** - parcella con nota spese – *IN FASCICOLO SEPARATO*.

