



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari**  
**G. Es. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera**  
**CTU Arch. Gaspare Sciortino**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 239/2021 R.G. ES.**  
**PROMOSSA da GUBER BANCA S.P.A.**  
**nella qualità di procuratrice generale di**  
**CHE BANCA ! S.P.A.**

**RELAZIONE DI PERIZIA**  
per pubblicità

## 1. PREMESSA

### 1.1. MANDATO DI CONSULENZA

### 1.2. OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE

## 2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE AI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SUL BENE IN ORDINE ALLA PROPRIETA', RISPONDENZA E CERTIFICAZIONE CATASTALE ANCHE STORICA, VALIDITA' DEI TITOLI EDILIZI ED URBANISTICI, STIMA DEL VALORE DEL BENE.

## 3. ELENCO ALLEGATI

- 3.1 foto aerea
- 3.2 foto esterne dell'immobile
- 3.3 foto interne dell'immobile
- 3.4 pianta catastale e visura storica
- 3.5 rilievo planimetrico dello stato attuale
- 3.6 certificato d'abitabilità
- 3.7 valori della banca dati dell'Agenzia delle Entrate
- 3.8 relazione e stima per i lavori d'urgenza
- 3.9 accesso agli atti Comune di Palermo

## 1. PREMESSA

### 1.1. - MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto architetto Gaspare Sciortino, residente in Palermo in via Montesanto 33, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Palermo con il n. 2571 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, riceveva dal G.E. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera nomina a C.T.U. per la procedura n°. 239/2021, promossa da Guber Banca S.p.a. in qualità di procuratrice generale di Che Banca ! S.p.a.

Con la presente relazione adempie all'incarico conferitogli di accertare tutti gli elementi necessari per la vendita dell'immobile oggetto del procedimento in epigrafe, secondo i quesiti indicati nell'allegato al

provvedimento di nomina a CTU e riproposti lungo il corso della presente relazione.

## 1.2. - OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE

Al fine di dare risposta al mandato ricevuto, lo scrivente ha condotto le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento depositati in Cancelleria;
- compilazione e invio dell'allegato 2 "Controllo Preliminare"
- comunicazione alle parti, a mezzo raccomandata p.e.c., dell'inizio delle operazioni peritali a cura del Custode Giudiziario;
- verifica ed individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento;
- descrizione del bene oggetto di pignoramento
- verifica e identificazione catastale dell'immobile;
- predisposizione dello schema sintetico descrittivo
- ricostruzione passaggi di proprietà e acquisizione atti;
- acquisizione di certificato e planimetria catastale;
- acquisizione di visura catastale storica;
- sopralluogo sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, congiuntamente al Custode Giudiziario, con predisposizione del rilievo metrico e fotografico e redazione del verbale a cura del Custode Giudiziario;
- verifica dello stato di possesso del bene;
- accertamento della regolarità e dei titoli edilizi dell'immobile;
- verifica della regolarità urbanistica;
- stima del valore del bene oggetto di pignoramento tenuto conto dei titoli edilizi ed urbanistici;
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente agli allegati.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE AI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SUL BENE IN ORDINE ALLA PROPRIETA', RISPONDENZA E CERTIFICAZIONE CATASTALE ANCHE STORICA, VALIDITA' DEI TITOLI EDILIZI ED URBANISTICI, STIMA DEL VALORE DEL BENE.

## 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 superficaria; 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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 **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un **raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi, 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 della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),
- tre o più confini
- gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda

più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

### **Risposta al Quesito 1.**

L'immobile risulta in piena proprietà, in forza dell'atto di acquisto, corrispondente al diritto reale indicato nell'atto di pignoramento.

Gli esecutati acquistarono l'immobile, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita presso il Notaio Anna Ruffino di Palermo, in data 05/03/2010 n. 43.155/11.759 trascritto a Palermo il 23/03/2010 ai n.ri 18478/11118, dalle Sig.re

L'immobile è collocato in via Barisano da Trani n. 44 a Palermo.

Secondo la registrazione presso il NCEU esso è identificato al Fg. 38, p.lla 4061, sub 6, cat. A/3, vani 7,5, sup. catastale mq 115, rendita cat. € 364,10.

L'immobile è costituito da un appartamento posto al secondo piano, con accesso dall'unica scala condominiale, di un edificio edificato secondo i programmi di edilizia economica e popolare dello IACP, come si evince dal certificato di abitabilità allegato. Esso è composto da sei vani, compreso cucina, due wc, un locale d'ingresso disimpegnato e tre balconi.

Occorre rilevare che la distribuzione interna dell'appartamento risulta in difformità con la planimetria catastale per il trasferimento del locale cucina dalla prima stanza a sinistra adiacente l'ingresso ad un locale in fondo all'appartamento, unificato, tramite la demolizione dei tramezzi, con il corridoio di disimpegno ed una stanza adiacente. Inoltre risulta variata la destinazione d'uso di uno sgabuzzino trasformato in wc, e risulta diviso l'ultimo locale in fondo all'ex corridoio tramite la creazione all'interno di esso di uno sgabuzzino.

Risulta altresì ampliato il terrazzino in fondo all'appartamento tramite costruzione di una porzione del solaio.

Non sussistono difformità formali tra i dati del Catasto e quelli riportati



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

stato originario di progetto  
dalla planimetria catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

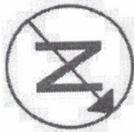
CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

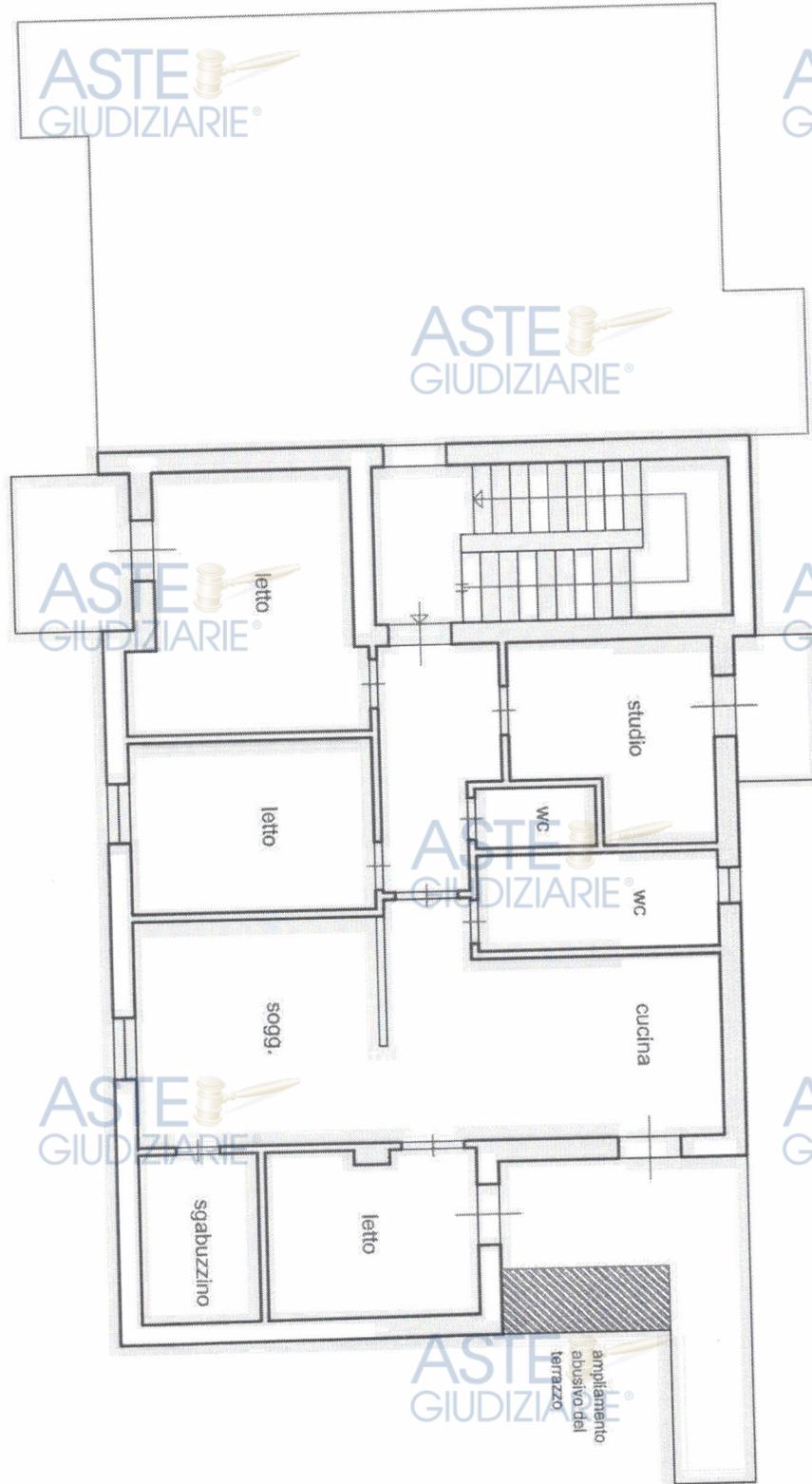
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

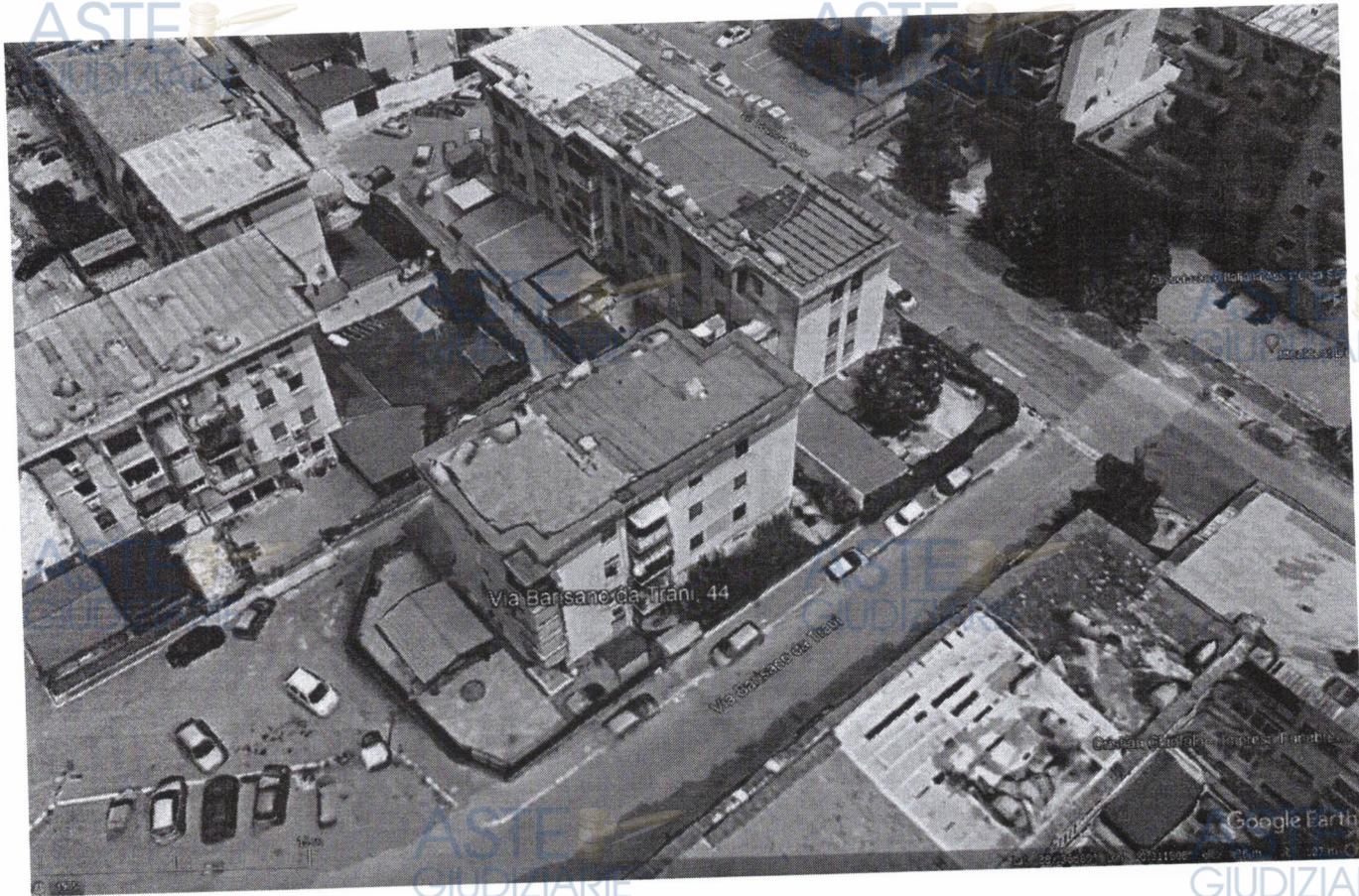
Firmato Da: SCIORTINO GASPARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 694c2070c77f4bdcdd34a0dd7f014720

stato attuale



scala 1:100





**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

CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

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.

## Risposta al Quesito 2.

L'immobile è inserito nella storica espansione del quartiere di edilizia economica e popolare C.E.P. L'area è normata, nell'attuale P.R.G., come Zona B4b ovvero "parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economico e popolare sovvenzionata". E' compreso nella zona censuaria E19, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate, edilizia residenziale di tipo economico, ed è ubicato come detto precedentemente, in via Barisano da Trani 44, in un edificio a quattro elevazioni, compreso il piano terra, edificato dallo IACP nel corso del piano di edilizia economica e popolare della fine degli anni '80. L'immobile si sviluppa al piano secondo di detto edificio con esposizione est-ovest.

L'immobile è costruito con struttura di calcestruzzo armato e tompagnatura esterna in laterizio.

L'immobile si presenta planimetricamente difforme dalla pianta

depositata al Catasto. Inoltre nel terrazzino del prospetto secondario è stato costituito un ampliamento abusivo della superficie utile.

E' possibile regolarizzare la trasformazione interna dell'immobile tramite la predisposizione di una CILA "tardiva", la variazione catastale, e il pagamento dei relativi oneri istruttori, sanzionatori e tecnico professionali.

Nulla invece è possibile fare per sanare l'abuso nel terrazzo di cui si è detto in quanto esso costituisce un ampliamento, per quanto minimo, della superficie dell'immobile. Pertanto occorrerà prevederne la demolizione per tornare alla configurazione precedente.

Tutti i costi menzionati precedentemente andranno, com'è ovvio, sottratti al prezzo di vendita dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è ravvisato uno stato di pericolo nel terrazzino del prospetto posteriore dell'appartamento, causato da manutenzioni non effettuate al piano superiore. Situazione analoga, se non più grave, è stata costatata nel terrazzino corrispondente al piano inferiore (piano primo) anche questa causata da mancata manutenzione al secondo piano. Riassumendo la situazione, più ampiamente trattata nell'apposito allegato alla Perizia, già trasmesso in calce alla Relazione del Custode Giudiziario, si è riscontrata una situazione di distacco degli intonaci e della sottostante malta cementizia copriferro con un'accentuata ossidazione dei ferri dell'armatura delle travi principale della struttura dei due balconi. Tutto ciò verosimilmente a causa di infiltrazioni, prolungate nel tempo, di acque meteoriche. Lo scrivente ha redatto apposito computo metrico (anch'esso in allegato) al fine di individuare una stima in economia per la messa in sicurezza tramite risanamento della struttura. Al contrario di quanto affermato relativamente alla procedura edilizia di messa a norma dell'immobile e per la demolizione della porzione di balcone abusivo, il costo della riparazione delle travi del balcone di competenza del secondo piano, appresso riportato, andrà a gravare nei

termini di un aumento del costo complessivo di vendita dell'immobile se affrontato dal creditore procedente. Mentre l'analogo costo per il balcone di terzo piano andrà accollato al relativo proprietario.

La superficie commerciale dell'immobile è appresso stimata.

Per una superficie coperta di circa mq 118,81 si ha una superficie commerciale, secondo i criteri stabiliti dal DPR 138/98, di circa mq 125,00 così considerata:

-superficie lorda dell'appartamento mq 118,81

-balconi mq 19,86 \* 30% = mq 5,96;

Sommano complessivamente mq 124,77

La superficie al netto della muratura perimetrale e della tramezzatura (sup. netta) risulta essere invece di mq 96,31.

La condizione di manutenzione dell'immobile e la sua condizione di igienicità appaiono sufficienti. Esso non è servito da impianto di riscaldamento ed è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Di seguito si anticipano alcune foto interne ed esterne dell'immobile tra quelle inserite negli allegati.

Foto esterne:



Prospetto su via Barisano da Trani

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

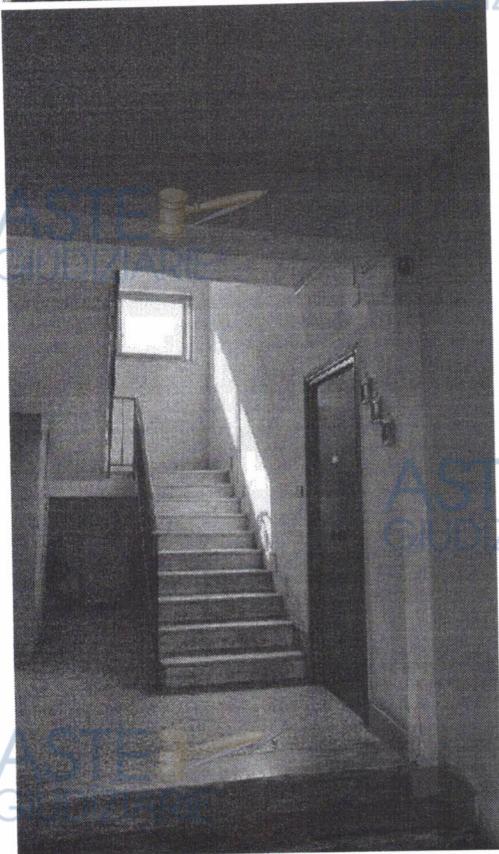
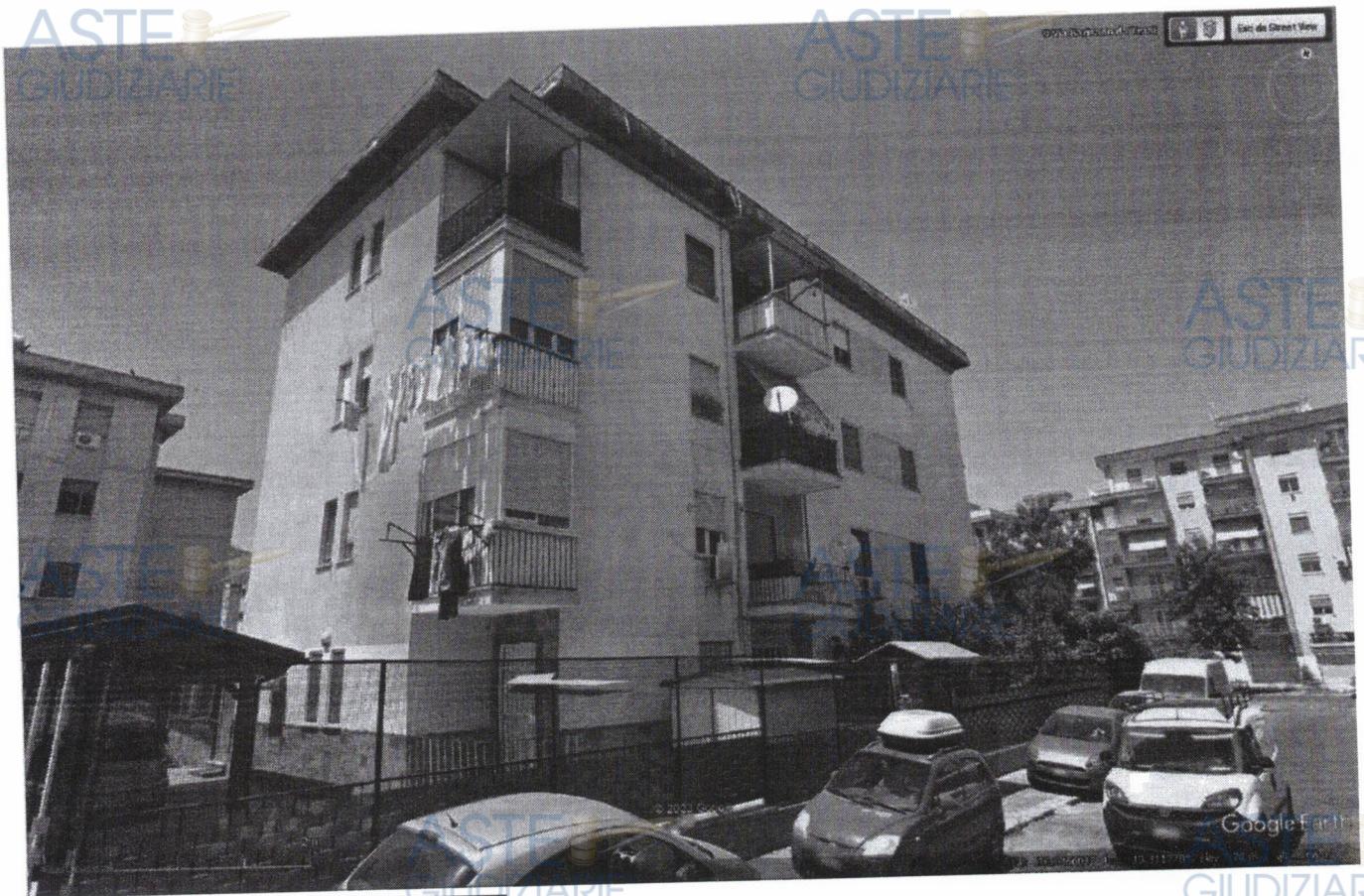
ASTE  
GIUDIZIARIE®

CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCORTINO GASPARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 694c2070c77f4bdcc034a0dd7f014720



vano ingresso scala

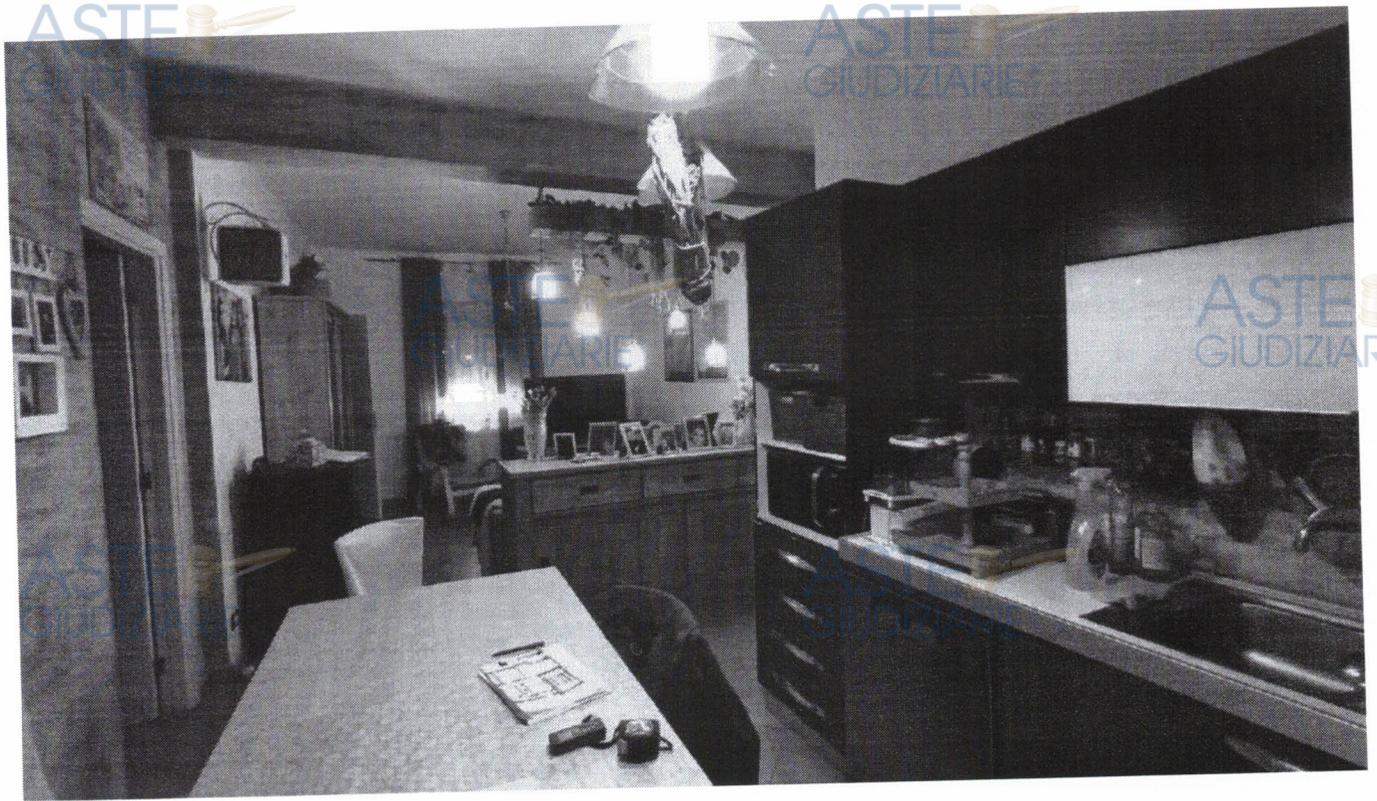
Foto interne:

CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCIORTINO GASPARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 694c2070c7714bdcc34a0dd7f014720



ASTE GIUDIZIARIE®

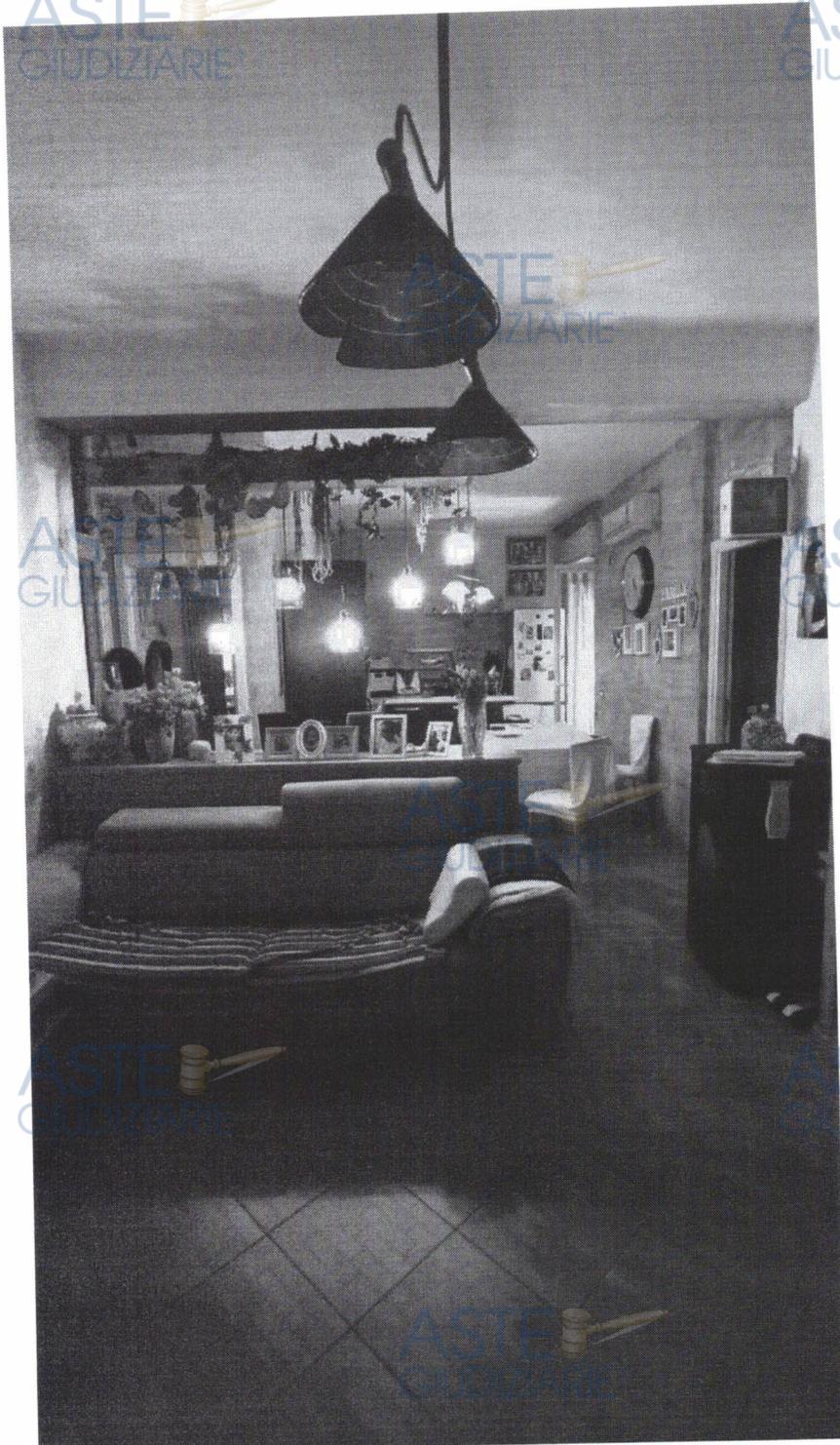
CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCIORTINO GASPARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 694c2070c77f4bdcc43a0dd7f014720





ASTE GIUDIZIARIE

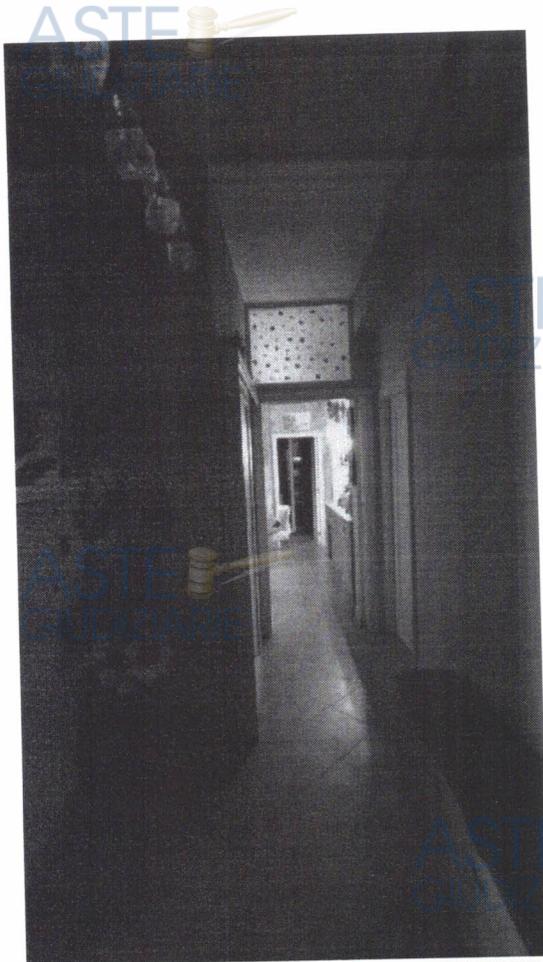
CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCIORTINO GASPARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 694c2070c7714bdcc34a0dd7f014720

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

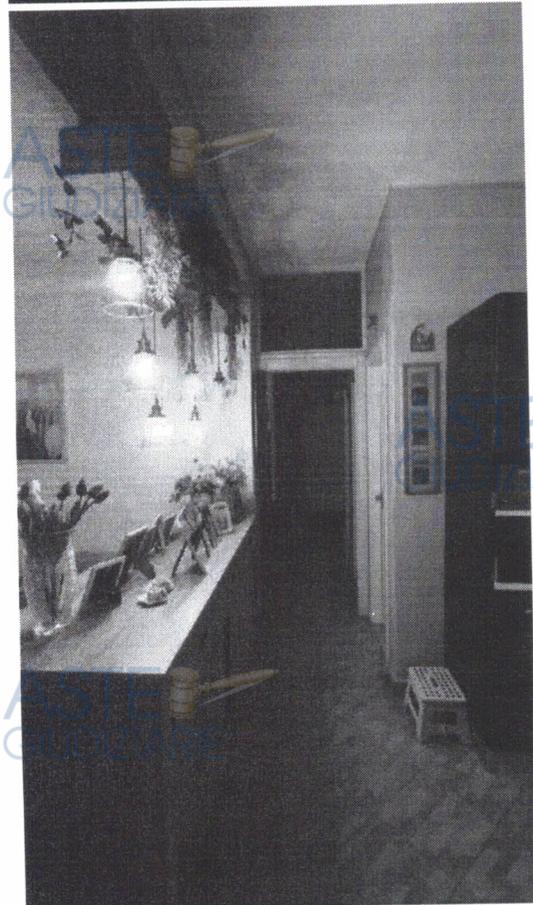
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CTU Gaspare Sciortino Architetto

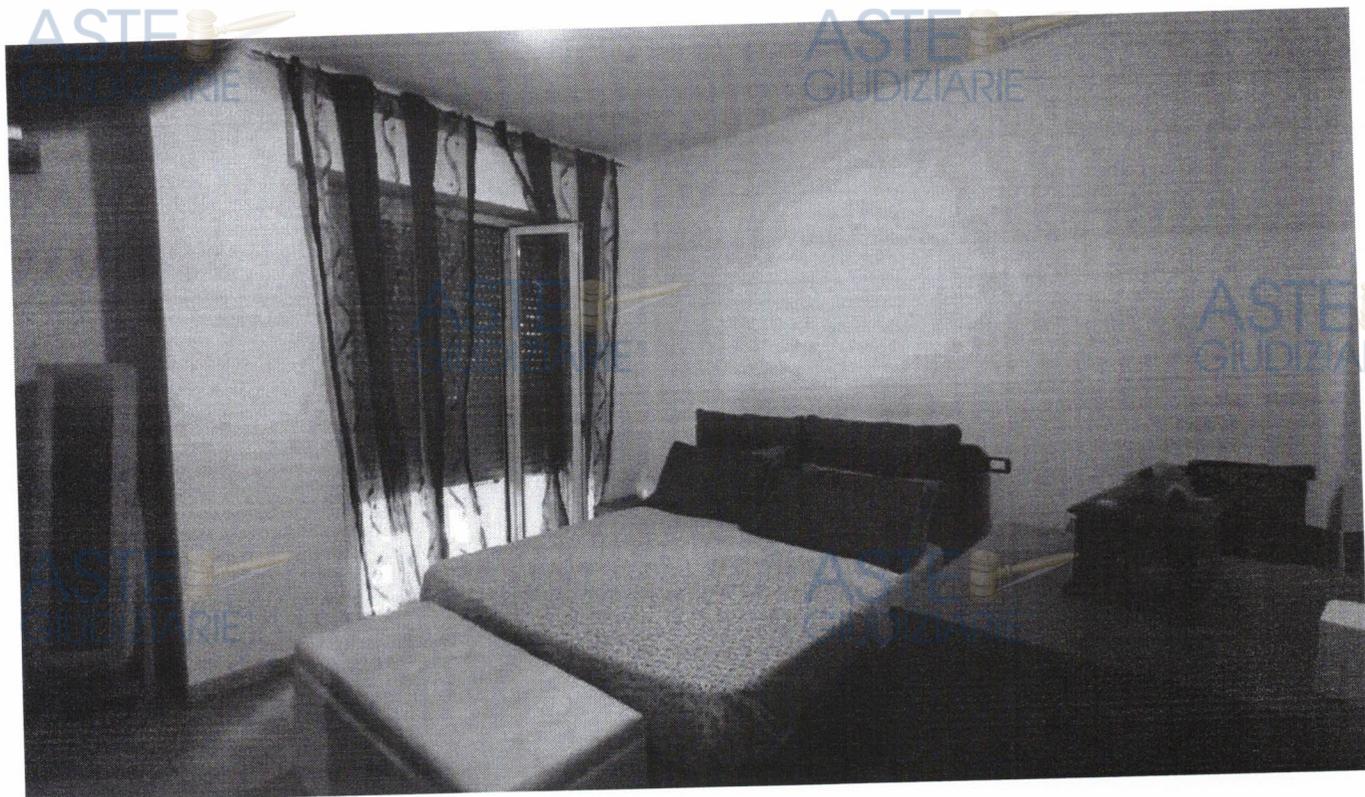
gaspare.sciortino@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCIORTINO GASPARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 694c2070c77f4bdcc434a0dd7f0 14720

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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

CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

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 **differmità** 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 differmità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità **da detrarre dal valore di stima**.

### Risposta al Quesito 3.

La proprietà identificata in catasto al foglio 38, p.lla 4061, sub 6, è pervenuta agli esecutati, come risulta dalla visura storica dell'immobile, tramite atto di compravendita in comunione dei beni, più sopra specificato, presso il Notaio Anna Rubino in Palermo, dalle Sig.re **Isabella, Giulio Ester, Maria Rosa e Giulio Rita** (i quali) avevano ereditato il bene immobile il 07/05/2009 per causa di morte di **Abdour Camara**, registrata all'Uff. Registro di Palermo il 27/10/2009 al n. 40, vol. 9990/9 e trascritta a Palermo il 31/05/2010 ai n.ri 31915/20766.

A sua volta la Sig.ra **Isabella** aveva acquistato l'immobile, il 29/10/1998, presso il Notaio La Fata in Corleone (PA), con n. di repertorio 73130-UR sede di Corleone, registrazione n. 595 in data 16/11/1998. Precedentemente l'immobile risultava di proprietà dello

IACP che lo aveva edificato precedentemente al 1987.

L'immobile risulta in regola con il piano di edilizia sovvenzionata dello IACP, stipulato tramite convenzione con il Comune di Palermo, ed è munito di Certificato di Abitabilità n. 8406 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco pro tempore.

Essendosi riscontrata una difformità tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi si è provveduto a redigere la nuova planimetria dell'immobile, che è già stata inserita per confronto al punto 1 dei presenti quesiti.

Come precedentemente affermato occorrerà procedere alla redazione di una CILA "tardiva" per regolarizzare le trasformazioni interne effettuate senza permesso e alla demolizione della porzione di balcone non sanabile. Data l'esiguità di detti lavori di demolizione si può stimare una cifra "a corpo" non superiore a € 2.500 comprensivi d'IVA.

Per quanto riguarda la CILA occorrerà pagare la sanzione prevista dal Comune di Palermo, che ammonta a € 1000,00, i diritti di segreteria di € 150, il costo della variazione catastale che ammonta ad € 50, il certificato di Prestazione Energetica per € 200 e gli oneri complessivi relativi alla parcella di un tecnico abilitato, comprensivo d'IVA e contributi previdenziali, che si può forfettariamente fissare in € 1700,00 (comprendendo anche la Direzione dei Lavori per la demolizione della porzione di balcone).

Pertanto avremo complessivamente la cifra di € 5.600.

Per quanto riguarda invece per i lavori di messa in sicurezza di cui si è precedentemente parlato, che vengono dettagliati nell'apposito allegato a questa relazione, già presentato con la relazione del Custode Giudiziario, essi ammontano a € 6.496 compreso IVA. Inoltre andrà previsto il pagamento dell'onorario del tecnico abilitato alla Direzione dei lavori che si può stimare in € 800,00 comprensivi d'IVA e oneri previdenziali. Tali cifre, nell'ipotesi di anticipo della somma per i lavori

ASTE GIUDIZIARIE®  
da parte del creditore procedente, andrà a gravare nei termini di un aumento del prezzo di vendita dell'immobile.

**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 all'istanza di condono n....presentata il.....

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

#### **Risposta al Quesito 4.**

Lotto unico di appartamento di tipo economico di mq 125, in piena proprietà, ubicato in Palermo in via Barisano da Trani 44, piano secondo; è composto da 7,5, con cucina abitabile e due servizi igienici. L'appartamento è servito da tre balconi come affaccio delle stanze principali. Uno di questi che serve l'ambiente cucina-soggiorno è di mq 12.

Il fronte principale dell'immobile, su via Barisano da Trani, è esposto a sud-est mentre quello secondario a nord-ovest, costituendo uno stato di luminosità e soleggiamento più che sufficiente.

Il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale a meno di alcune trasformazioni interne da sanare con provvedimento edilizio di tipo leggero.

#### **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

CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

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.

## Risposta al Quesito 5.

Vedi risposta ai quesiti 2 e 3.

**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:

CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

- 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, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio;

- 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,

CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

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**, sempre che non siano stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio.

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.

## Risposta al Quesito 6.

L'immobile oggetto della vendita è stato realizzato in regime di edilizia "pubblica", pertanto parzialmente esente dall'ordinaria disciplina relativa ai titoli edilizi, ed è munito di Certificato di Abitabilità n. 8406/1 del 12/10/1987 del Comune di Palermo che ne accerta a tutti gli effetti la

CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

conformità alle previsioni urbanistiche e la legittimità della costruzione. Pertanto si può tranquillamente affermare che l'immobile risulti in regola dal punto di vista edilizio e urbanistico sia per quanto riguarda i permessi che per la costruzione realizzata.

Purtuttavia nell'accesso agli atti richiesto dallo scrivente allo sportello Concessioni Edilizie del Comune di Palermo non è stato reperito l'atto di Conformità tra Comune e IACP come evidenziato dall'apposito allegato.

**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

CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it



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.).

Laddove non si sia provveduto in corso di procedura, l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

## **Risposta al Quesito 8.**

**Non sussistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

**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.

## **Risposta al Quesito 9.**

**L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.**

**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 **sogetto 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).

CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

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.

## Risposta al Quesito 10.

Non sussistono pesi od oneri di altro tipo gravanti sul bene.

**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.

## Risposta al Quesito 11.

Non si rilevano spese di gestione dell'immobile degne di nota né sussistono altri procedimenti giudiziari in corso sul bene 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);

CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

## **Risposta al Quesito 12.**

L'Agenzia delle Entrate, per la tipologia di "abitazioni di tipo economico" nella zona censuaria dove insiste l'immobile indica i valori minimo e massimo rispettivamente di € 850,00/mq ed € 1.100,00/mq.

L'immobile, come già detto, risulta edificato in una zona periferica di Palermo di edilizia economica e popolare. Tuttavia la via Barisano da Trani è ampia e non presenta problemi di congestionamento da alti edifici e da eccessivo traffico veicolare. Nella strada sono presenti due edifici scolastici, che essendo di modeste elevazioni, consentono una visuale

soddisfacente dal fronte principale dell'immobile. Inoltre a poche centinaia di metri è possibile reperire i più importanti esercizi commerciali legati ai soddisfacimenti primari di consumo.

L'immobile non è comunque servito da impianto di riscaldamento. Le finestre e i balconi offrono una buona illuminazione e ricambio d'aria. Lo stato di conservazione delle strutture è discreto eccezion fatta per i gravi problemi relativi alle strutture del balcone presso la cucina e qualche infiltrazione d'umidità in piccole porzioni del soffitto apparentemente ormai risolte. Le rifiniture, di tipo economico, sono sufficientemente decorose e così appare anche il vano scala e l'androne d'ingresso.

Per tale motivo si attribuirà un valore medio di € 975,00/mq.

La superficie commerciale, come calcolato nella risposta del Quesito 2 è di mq 125. Avremo allora un valore dell'immobile di € 121.875.

A tale cifra andranno detratti i costi di cui si è detto sopra relativi alla Cila "tardiva", la variazione catastale, la demolizione della porzione abusiva del terrazzo, l'APE e l'onorario del tecnico che ammontano a € 5.600,00 che, detratti al valore sopra stimato, ci fa pervenire alla cifra di € 116.275,00. A tale cifra vanno aggiunti gli importi per i lavori d'urgenza, se affrontati dal creditore precedente, e il relativo onorario del tecnico che ammontano complessivamente a € 7.296,00.

Otterremo infine l'importo di € 123.571,00

Tenendo conto, a norma dell'art. 568 c.p.c. dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al mercato libero e la vendita forzata, si applicherà una riduzione del 10% e cioè la riduzione di € 12.375,10.

Si otterrà infine il prezzo a base d'Asta di € 111.195,90 (centoundicimilacentonovantacinque/90).

**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.

CTU Gaspare Sciortino Architetto

gaspare.sciortino@archiworldpec.it

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.

### Risposta al Quesito 13.

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

Palermo 1° giugno 2023

Il CTU  
Arch. Gaspare Sciortino



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gaspare Sciortino".