



TRIBUNALE DI PALERMO



SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE



RELAZIONE DI STIMA BENI PIGNORATI

ESECUZIONE N.31/2024 R.G. Es.





• Sommario

PREMESSA	3
1. QUESITI POSTI AL CTU	3
2. DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO	14
3. SOPRALLUOGHI	15
4. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	20
5. ELENCARE INDIVIDUARE E DESCRIVERE I BENI COMPONENTI DI CIASCUN LOTTO	21
6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	26
7. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.	28
8. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.....	28
9. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	28
10. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL' IMMOBILE	32
11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	32
12. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	32
13. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	33
14. SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	33
15. VALUTAZIONE DEL BENE.....	33
15.1. VALORE DI MERCATO CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO	35
15.2. VALORE DI MERCATO CON IL METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	35
15.3. ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E RELATIVI LAVORI.....	37
16. CONCLUSIONE	37
ALLEGATO RISERVATO	Errore. Il segnalibro non è definito.
ELENCO ELABORATI DELLA CTU	39



PREMESSA

Procedura di espropriazione immobiliare R. G. n°31/2024 promossa da:

- Soggetto “A”
nei confronti di
- SOGGETTO “B”

Autorità Giudiziaria: Ill.mo G. Es. Dott. Valentina Imperiale

Esperto stimatore: Ing. Giovanni Russo regolarmente iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°4146 e all’Albo del Tribunale di Palermo dal 17/04/2024, con Studio Tecnico in Palermo Via P.pe di Paternò n°3, nominato Consulente Tecnico d’Ufficio nel procedimento civile in epigrafe giusto giuramento di rito prestato il 18.09.2024 mediante trasmissione telematica del verbale di conferimento e accettazione dell’incarico c/o la Cancelleria della Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari.

Lo scrivente CTU, avendo in data 18 maggio 2025 espletato l’incarico, rimette all’attenzione del G. Es. Dott. Valentina Imperiale del Tribunale di Palermo, la seguente relazione di perizia corredata di elaborati grafici, documentazione catastale, verbale dei sopralluoghi, rilievi metrici, tipologici e fotografici, parcella professionale, scusandosi, sin da subito, per eventuali sovrapposizioni e/o ripetizioni.

- Si rappresenta altresì che in data odierna è stata inoltrata la prefata relazione alla parte Procedente (gianmichele.ugge@lodi.pecavvocati.it) ed all’Esecutato a mezzo raccomandata postale a.r.

Si specifica che è stato individuato con la lettera “soggetto B” il nominativo dell’Esecutato, “soggetto A” il nominativo del creditore procedente e soggetto “C” il nominativo dell’occupante senza titolo dell’immobile pignorato, non risultano altri comproprietari mentre le terze parti sono stante campite.

Detti nominativi sono riportati, in un separato allegato, all’attenzione del Sig. Giudice.

1. QUESITI POSTI AL CTU

Mandato: Il Giudice per l’Esecuzione ha posto all’esperto il seguente quesito:

**SEZIONE “A”: CONTENUTO DELL’INCARICO DELL’ESPERTO:
CONTROLLI PRELIMINARI**

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l’esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

L'esperto deve verificare, laddove il compendio pignorato comprenda beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto mortis causa sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, che risulti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.).

In mancanza, deve segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti necessari al ripristino, a cura del creditore procedente, della continuità delle trascrizioni.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

L'esperto, unitamente al custode, deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex artt. 557 e 567 c.p.c. entro quaranta (40) giorni dalla comunicazione del rispettivo decreto di nomina, depositando telematicamente – previa firma congiunta da parte dell'esperto e del custode – il modulo di controllo della documentazione reperibile in calce al presente provvedimento (ALL. 2).

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Le operazioni di stima dovranno essere in tal caso sospese in attesa del provvedimento del Giudice, a meno che la necessaria documentazione integrativa non sia prontamente fornita dal creditore procedente o, ove possibile, acquisita d'ufficio nei termini sopra indicati.

- Verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari

Al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c., l'esperto e il custode dovranno acquisire e depositare agli atti, unitamente al modulo di controllo della documentazione, i certificati anagrafici che documentino la residenza e lo stato di famiglia della parte eseguita al momento della notificazione dell'atto di pignoramento.

- Verificare se l'immobile pignorato è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (art. 1 commi 376 e 377 della legge n. 178/2020)

Al fine di onerare il creditore di curare gli avvisi prescritti dalle disposizioni citate, l'esperto dovrà verificare se vi siano elementi in atti per ritenere che l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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 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 esegutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare

unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

☐ *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali*

non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

□ nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali

omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel

senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, 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.

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 a 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 _____.

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.l.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.la 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, 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, 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 e verificare la destinazione urbanistica e l'esistenza di eventuali vincoli gravanti sul bene pignorato.

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 adottare le 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.).

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.

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 un 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, segnalando che l'acquirente sarà obbligato in solido con il condomino/debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.); gli oneri condominiali insoluti non dovranno essere decurtati dal valore di mercato stimato;
- ☐ 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 SEMPRE 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; ecc.). Come fonte di acquisizione dei dati l'esperto, tra le altre eventualmente scelte, dovrà utilizzare comunque l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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.

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), né gli eventuali oneri condominiali insoluti.

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, ove possibile in relazione alla natura del bene, quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore del suolo. In tal caso, l'esperto fornirà una separata stima del valore d'uso dell'immobile abusivo, nelle condizioni di fatto e di diritto in

cui versa, al fine di verificare comunque la sua collocabilità sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza di un ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto inter vivos.

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 5% 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, in tal caso, una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE

2. DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riporta appresso, per mera compiutezza, quanto indicato nel verbale di Pignoramento Immobiliare del 19.12.2023 numero di repertorio 6802, trascritto ai nn. 5207/4150 del 31.01.2024, a favore di Soggetto "A". C.F. -----, contro il Sig. Soggetto "B" C.F. -----.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere così censito: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo - Foglio 139 particella 885 Subalterno 7 - Rendita € 228,27 - Categoria A/4 - Classe 4 - Consistenza 6,5 vani - indirizzo Via Antonino Mongitore n.2 edificio n.2 scala C piano 3° interno n°6 - Dati superficie Totale mq 104, escluse aree scoperte mq 102 in testa Ditta Soggetto "B" nato il 17.02.1980 a Palermo, per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

Da cui per intero (cfr. All. n.1):

La Soggetto "A".omissis.....

premesse

- che con contratto di mutuo fondiario del giorno 9.10.2007, n.14124/3084 di repertorio del dott. Pietro Ferraro, Notaio in Palermo, il Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, via Generale Magliocco n. 1, C.F. 05102070827, ha concesso al signor Soggetto "B" nato a Palermo il 17.2.1980 ed ivi residente in via Antonio Mongitore n. 2 C.F. -----, un finanziamento per l'importo di € 110.000, 00;

- che la concessione del predetto mutuo era subordinata alla costituzione di garanzia ipotecaria;

- che il Banco di Sicilia S.p.A. ha conseguentemente iscritto ipoteca sui beni immobili meglio descritti nel predetto contratto di finanziamento;

- che in relazione alle obbligazioni nascenti dal predetto contratto di mutuo fondiario il signor Soggetto "B" si è reso inadempiente per non avere eseguito il pagamento di rate di rimborso scadute ed insolute; capitale a scadere, interessi e spese;

- che il Banco di Sicilia con atto in data 19.10.2010, n.19430/12764 di repertorio del dott. Andrea Ganelli, Notaio in Torino, si è fuso per incorporazione in Unicredit S.p.A. con sede legale in Roma, Via A. Specchi n. 16 e Direzione Generale in Milano, Piazza Cordusio, C.F. 00348170101;

- che la Unicredit S.p.A. ha concluso con la Altea SPV S.r.l. società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, capitale sociale, € 10.000,00.= i.v., con sede legale in Milano, via Valtellina n. 15/17, iscritta al Registro delle Imprese di Milano - Monza - Brianza - Lodi, C.F. e partita IVA -----, e all'Elenco delle SPV al n. 35911. 7, un contratto di cessione dei crediti in, garanzia in data 18 giugno 2022, con efficacia giuridica alla stessa data, di cui alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del n. 12 del 23.6.2022, Parte Seconda;

- che con atto del 21.6.2022, a ministero del Dot.t. Pasquale Matarrese, Notaio in Milano rep. 14759 I, racc. 38611, la società Soggetto "A". conferiva a Prelios Credit Servicing S.p.A.omissis.....

- che le ragioni di credito vantate nei confronti del signor Soggetto "B" sono ricomprese fra quelle cedute dalla Unicredit S.p.A. alla Soggetto "A".;

- che la Soggetto "A". è pertanto legittimata a procedere nei confronti del Predetto;

- che il credito della Soggetto "A". alla data del 30.6.2022 ammontava ad € 75.054,98= per capitale residuo, € 158,24= per rateo interessi, € 7.350,86= per quota capitale rate scadute e insolute, 5.652,89= per quota interessi rate scadute e insolute, ed € 968, 09= per interessi di mora;

- che il signor Soggetto "B" non ha provveduto al pagamento delle predette somme e che si rende pertanto necessario procedere ad esecuzione forzata;

che l'art. 41 T.U.B. dispone che nell'esecuzione riguardante i crediti fondiari è escluso l'obbligo della notificazione del titolo esecutivo;

- che in forza del titolo di cui sopra, in data 16.11.2023, è stato notificato al debitore un atto di precetto con intimazione di provvedere al pagamento della somma di € 89.610,06.= oltre agli ulteriori interessi così come dovuti contrattualmente e per legge, ed oltre alle spese di notifica e successive occorrendo, e con avvertimento che in mancanza si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata;

- che l'intimazione predetta è rimasta senza effetto;

tutto ciò premesso

io sottoscritto Ufficiale Giudiziarioomissis.....

appartamento per civile abitazione non avente caratteristiche di lusso sito nel Comune di Palermo nella via Antonino Mongitore n.2, ubicata al piano terzo, edificio 2, scala C, interno 7 e composta da quattro vani utili oltre gli accessori.

Confinante con muro perimetrale per due lati, con via Antonino Mongitore detta, con vano scala e con alloggio interno n.8

Detto immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 139, particella 885, sub 7 via Antonino Mongitore n.2 p.3 z.c. 1, cat A/4 cl. 4, vani 6,5 rendita € 228,27.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

F.to Avv. Gian Michele Uggè

....omissis.....

3. SOPRALLUOGHI

Si riporta in forma chiara quanto manoscritto nel verbale di 1° accesso dal Custode Avv.

Manuela Quartuccio in data 26 febbraio 2025 alla continuativa presenza dello scrivente.

(Alleg. n.2)

L'anno 2025, il giorno 26 del mese di febbraio, alle ore 14,18 io sottoscritta Avv. Manuela

Quartuccio nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva avente R.G. Es.

31/2024 del Tribunale di Palermo. promossa da ALTEA S.P.V. s.r.l. con l'Avv. Gian Michele Uggè contro Soggetto "B", nato a Palermo il 17.2.1980 C.F. -----.

(non residente presso l'immobile pignorato in epigrafe indicato giusta certificato storico di residenza), con decreto reso dal G.E. dott.ssa Valentina Imperiale, mi sono recata unitamente all'esperto stimatore nominato Ing. Giovanni Russo presso l'immobile

pignorato sopra indicato, per eseguire le operazioni di 1° accesso, avendo provveduto ad avvisare la parte eseguita a mezzo lettere raccomandate inviate all'indirizzo di residenza del debitore esecutato e presso l'immobile pignorato in data 31.01.2025 con avviso di ricevimento ad oggi non pervenuti al mittente: dalla ricerca eseguita sul sito di Poste Italiane entrambe le spedizioni ad oggi risultano in fase di restituzione al mittente.

Il Custode Giudiziario ha altresì avvisato la parte eseguita inviando comunicazione a mezzo pec in data 31.01.2025 e in data 24.02.2025 all' [REDACTED] Soggetto "B", costituito in sede di opposizione, che ha dato riscontro in data 24.02.2025 confermando la disponibilità per l'accesso fissata per la data odierna.

Sono presenti il Sig. Soggetto "B", sopra generalizzato debitore esecutato e la Sig.ra Soggetto "C" nata a Palermo il [REDACTED] nonché l'esperto stimatore ing. Giovanni Russo.

All'interno del compendio pignorato sopra specificato, ove mi sono recato, ho rinvenuto la presenza:

-del debitore esecutato Sig. Soggetto "B" nato a Palermo il [REDACTED], residente a Palermo in [REDACTED] identificato a mezzo carta d'identità -----, rilasciata dal Ministero dell'Interno il 04.05.2023 tel. ----- indirizzo mail [\[REDACTED\]@icloud.com](mailto:[REDACTED]@icloud.com);

- della Sig.ra Soggetto "C" nata a Palermo [REDACTED] residente in Palermo in via Antonino Mongitore n.2, immobile pignorato, identificata a mezzo di carta d'identità [REDACTED] rilasciata dal Ministero dell'Interno il [REDACTED] tel.-----indirizzo mail: -----@libero.it dichiaratasi ex coniuge occupante l'immobile.

La Signora Soggetto "C" dichiara di abitare l'immobile pignorato unicamente al suo nucleo familiare composto dalla stessa e dal figlio [REDACTED]

Ho reso edotto i signori presenti:

- dei poteri e delle funzioni conferitimi rilasciando una copia del provvedimento di nomina della custodia giudiziaria;

- della data -18 giugno 2025 alle ore 9.30 - dell'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita;

delle modalità di svolgimento delle operazioni di vendita delegate, facendo loro presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono

indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese, evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;

- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;

- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;

- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;

- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile;

- che il giorno dell'aggiudicazione il Giudice ordinerà comunque il rilascio del bene.

I. Accertamento dell'esistenza di debiti condominiali:

Ho chiesto ai signori presenti se sono state deliberate spese per attività condominiali straordinarie, se siano stati eseguiti i relativi lavori, l'ammontare delle relative spese in capo all'esecutato, versamenti dallo stesso eseguiti per tali causali e le somme residue da corrispondere, e questi mi riferiscono che non sono state deliberate spese per alcun tipo di lavori da eseguire.

Ho chiesto al debitore esecutato/occupante il nome e il recapito telefonico dell'amministratore del condominio e questi mi riferisce che è il Sig. [REDACTED] studio in Palermo [REDACTED] indirizzo mail [REDACTED] @virgilio.it; -----@pec.it cell. [REDACTED]

I. Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del compendio pignorato.

Ho, quindi, richiesto ai sig.ri presenti chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi hanno riferito che il compendio pignorato è nel possesso e/o detenzione:

- della Signora Soggetto "C", ex coniuge del debitore che abita l'immobile con il figlio.

La signora Soggetto "C" produce Sentenza n. [REDACTED]

[REDACTED] della quale a conclusione del divorzio la casa coniugale è stata assegnata alla stessa, ovvero l'immobile de quo.

Il Custode si riserva di verificare l'opponibilità e di relazionare sul punto al Giudice dell'Esecuzione.

II. Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto ai signori presenti se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi hanno risposto che l'immobile non necessita di opere di urgente manutenzione.

Ho ammonito i signori presenti sul dovere di tempestiva informazione gravante sul debitore e sull'occupante a qualsiasi titolo nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandoli a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho quindi consentito all'esperto stimatore presente di eseguire i rilievi metrici e fotografici ai fini della redazione della consulenza tecnica.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne le condizioni attuali ed ho potuto rilevare che l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'esperto stimatore rileva altresì che l'immobile non necessita di interventi di messa in sicurezza contro il rischio di incursioni esterne e danneggiamenti da parte di terzi/contro il rischio di danni che l'immobile può procurare a terzi/eventuali problematiche di tipo tecnico segnalate dall'esperto stimatore/ eventuali interventi di manutenzione o ripristino necessari.

III. Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti, ed oneri del debitore esecutato e dell'occupante, anche in ordine al sopralluogo dell'esperto stimatore.

Ho, altresì, informato il signore presente che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità dello stesso e/o dell'occupante ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni da concordare preventivamente.

Ho, inoltre, comunicato al debitore esecutato e/o occupante che oltre alla pubblicazione della pubblicità della vendita potrò provvedere ad affiggere sul portone di ingresso del

compendio pignorato, un cartello "VENDESI" riportante sommarie informazioni sull'immobile pignorato, con espressa esclusione del nominativo del debitore esecutato. ed il recapito telefonico del sottoscritto custode. ritenendo responsabile esso debitore esecutato nel caso in cui il cartello venga asportato, manomesso e/o danneggiato.

Ho, inoltre, comunicato al debitore esecutato ed all'occupante che dovranno permettere all'esperto stimatore nominato di effettuare il sopralluogo nel compendio pignorato per la redazione della perizia di stima e/o integrazioni della stessa e questi mi ha autorizzato a fornirgli il proprio recapito telefonico.

Ho invitato, pertanto i signori presenti alla massima collaborazione possibile, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato e/o occupante risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore esecutato e/o occupante tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la liberazione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Ho ammonito il debitore esecutato e/o gli occupanti che essi non devono in alcun modo ostacolare l'attività di custodia e di stima; che nei giorni preventivamente concordati l'occupante dovrà essere in loco per consentire la visita del bene; che dovrà/dovranno provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura; che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice potrà disporre l'immediata liberazione dell'immobile; che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene.

La Sig.ra Soggetto "C" spontaneamente dichiara:

di volere continuare ad abitare l'immobile a titolo gratuito sino alla definizione della procedura di vendita del bene in considerazione del fatto che lo abita unitamente al figlio [REDACTED] e del fatto che soltanto lo scorso 21 febbraio è venuta alla conoscenza del pignoramento immobiliare e in virtù del superiore provvedimento di assegnazione.

L'esperto stimatore rileva che sono presenti lievi quadri fessurativi dovuti a precedenti infiltrazioni provenienti dalla soprastante copertura in atto esauriti.

Essendo le 15.25 ed avendo ultimato le operazioni di accesso - per il suddetto lotto - come sopra descritte, il presente verbale che si compone di n°10 facciate, su n° 5 fogli, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che il debitore/i debitori/occupante/i firma/firmano anche per ricevuta della ordinanza di nomina del custode giudiziario, del provvedimento di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.,

"dell'informativa per il debitore", e della disdetta del contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

4. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di pignoramento è l'appartamento sito in un immobile nel Comune di Palermo Via Antonino Mongitore n.2 piano terzo, la cui piena proprietà 1/1 appartiene all'esecutato Soggetto "B" nato a Palermo il [REDACTED] C.F. ----- in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Pietro Ferraro in Palermo del 09.10.2007 repertorio 14123/3083 registrato in data 05.11.2007 al n.11744. (All. n.3)

La piena proprietà del suddetto appartamento viene pignorata a favore di Soggetto "A". con il verbale notificato in data 21.12.2023 repertorio n.6802, trascritto il 31.01.2024 ai n.ri 5207/4150.



Stralcio foglio di mappa n.139 part. 885



Immagine satellitare estratta da Google

I dati di identificazione catastali dell'appartamento, attualmente censito al N.C.E.U. nel foglio n.139 particella 885 subalterno 7 zona censuaria 1, corrispondono con quelli del verbale di pignoramento immobili del 21.12.2023 repertorio n.6802.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato in cui ricade l'appartamento oggetto di pignoramento si riportano le immagini di uno stralcio della mappa catastale dell'Agenzia delle Entrate e la foto satellitare dello stesso fabbricato ubicato in via A. Mongitore n.2

L'immobile oggetto del pignoramento confina a nord-ovest con la particella 885 sub 18, a sud-est con la particella 885 sub 15, a sud-ovest con area libera identificata con la particella n.887 ed a nord-est con area libera identificata con la stessa particella del fabbricato nonché 885.

L'appartamento non è interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità e nello stesso tempo, considerata la sua consistenza, si configura come un unico lotto di vendita.



Immagine dell'edificio in cui ricade l'immobile pignorato



Planimetria catastale immobile

5. ELENCARE INDIVIDUARE E DESCRIVERE I BENI COMPONENTI DI CIASCUN LOTTO

L'appartamento, oggetto della presente stima, fa parte di un complesso di edifici di edilizia popolare edificati tra gli anni '50 e '60, nel quartiere Albergheria di Palermo. Tra i servizi presenti nel quartiere si segnala la presenza di centri sociali, scuole dell'obbligo, strutture ospedaliere, strutture amministrative allocate in edifici storici monumentali, chiese, complessi religiosi e nelle immediate vicinanze il mercato storico di Ballarò.

La viabilità del quartiere è condizionata dal suo impianto, di epoca medievale, con strade e vicoli stretti che rendono difficoltoso il traffico veicolare.

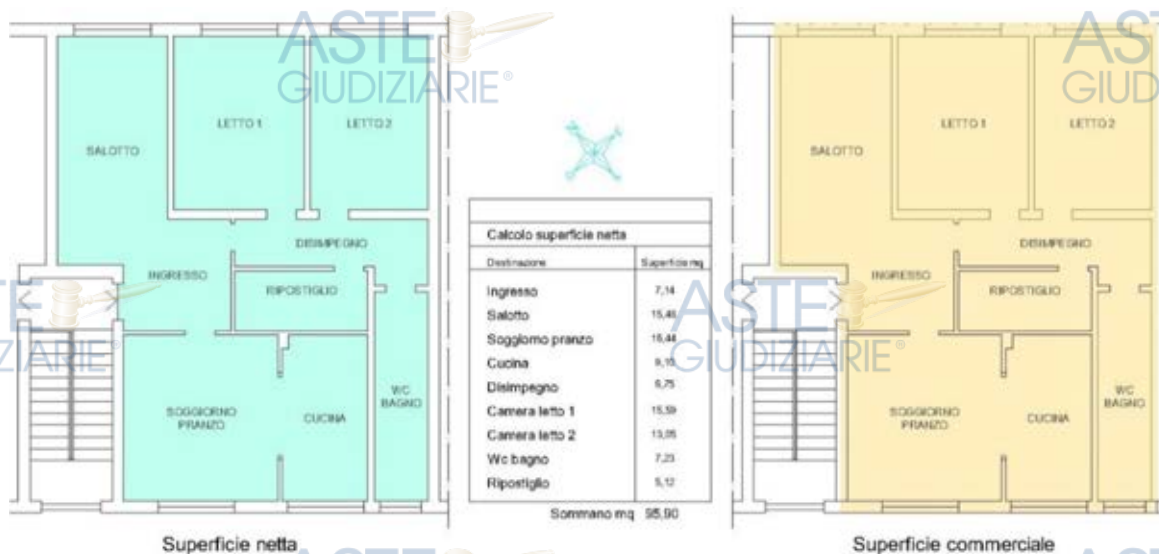
L'isolato nel quale ricade l'immobile pignorato, è composto da n°3 edifici di n°4 elevazioni fuori terra tutti accessibili dalla via A. Mongitore n.2. Da tale ingresso infatti grazie a due rampe di scale è possibile accedere all'area di pertinenza esterna, non accessibile ai veicoli, sopraelevata rispetto alla stessa via Mongitore di + mt. 2,90, dalla quale per mezzo di percorsi pedonali, si accede agli androni degli edifici.

Ogni edificio dispone di due androni d'ingresso senza ascensore, attraverso i quali grazie a rampe di scale con pianerottoli intermedi, sono disimpegnati due appartamenti per piano.

Data l'epoca di costruzione del complesso edilizio, la struttura portante di questi edifici, per quanto ispezionabile e verificabile, è di tipo mista costituita da muratura portante ed orizzontamenti realizzati con solai in c.a. gettati in opera, ancorati ai cordoli perimetrali anch'essi in c. a. La copertura dell'edificio è realizzata con manto di tegole su spioventi a padiglione.



L'appartamento pignorato fa parte dell'edificio n.2 scala C ed è ubicato al terzo piano, interno n.7 ed è composto da n.4 vani oltre accessori costituiti da cucina, Wc doccia, disimpegno ripostiglio.



Stralcio appendice n.2

La superficie commerciale corrisponde esattamente alla superficie lorda dell'appartamento, non essendo presenti terrazze, balconi né pertinenze. Quella netta dell'appartamento ascende a mq 95,90 distribuiti secondo la tabella riportata nell'appendice n.2.

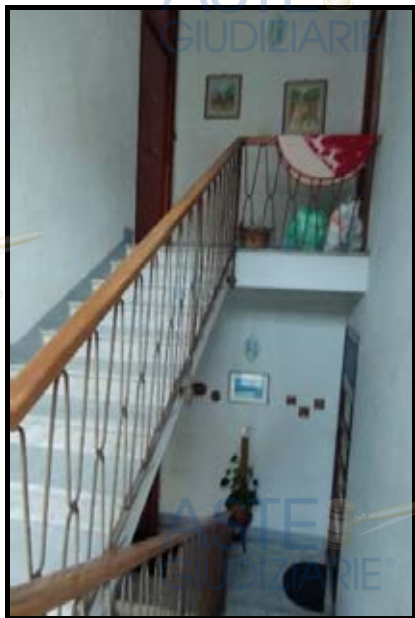
Non sono presenti pertinenze identificate da un autonomo identificativo catastale, né posteggi condominiali ma una ampia aiuola condominiale ricadente nella particella di terreno n.885 graffata all'edificio stesso che rientra tra le parti comuni dell'edificio.

L'immobile ha due esposizioni, una a nord-est dove si affacciano il soggiorno e le due camere da letto e l'altra a sud-ovest dove sono allocate la camera da pranzo, la cucina ed il

bagno.

Tutte le camere hanno una altezza interna utile di mt 3,07 e sono arieggiate ed illuminate naturalmente ad eccezione del ripostiglio.

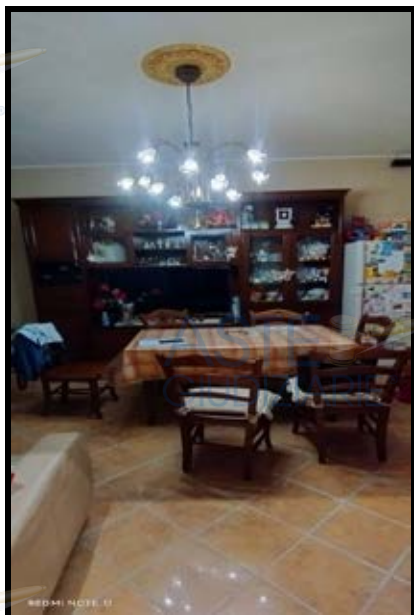
Dal ballatoio di arrivo del corpo scala si accede, tramite una sala d'ingresso, sia al soggiorno che alla sala da pranzo.



Corpo scala con ballatoio d'ingresso



Ingresso/disimpegno/soggiorno



Soggiorno



Sala da pranzo

La cucina si apre direttamente sulla sala da pranzo formando un ambiente unico reso tale da un'ampia apertura che crea continuità visiva e funzionale tra i due spazi.

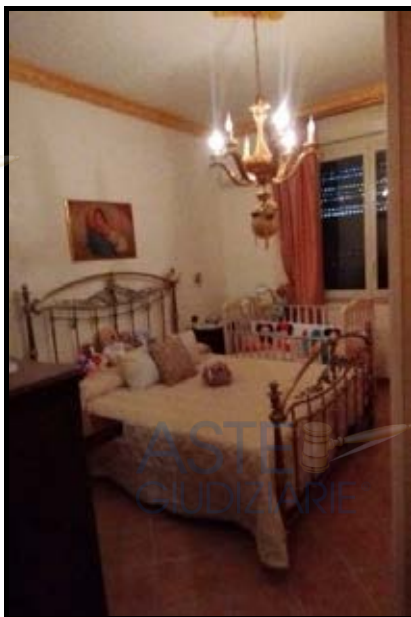


Sala da pranzo/cucina



Cucina

Superata la sala d'ingresso, mediante una porta si accede alla zona notte, articolata attorno a un corridoio centrale che consente il disimpegno di due camere da letto, un servizio igienico ed un ampio vano ripostiglio quest'ultimo senza aerazione ed illuminazione naturale.



Camera letto matrimoniale



Camera letto singola

La pavimentazione di tutto l'appartamento ad eccezione del Wc doccia è costituita da quadroni di gres porcellanato 40x40 cmq e le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati.

I serramenti esterni sono costituiti da telai in alluminio chiusi da pannelli in vetro camera e tapparelle con stecche di plastica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato di color legno.



Ripostiglio

Disimpegno

WC doccia

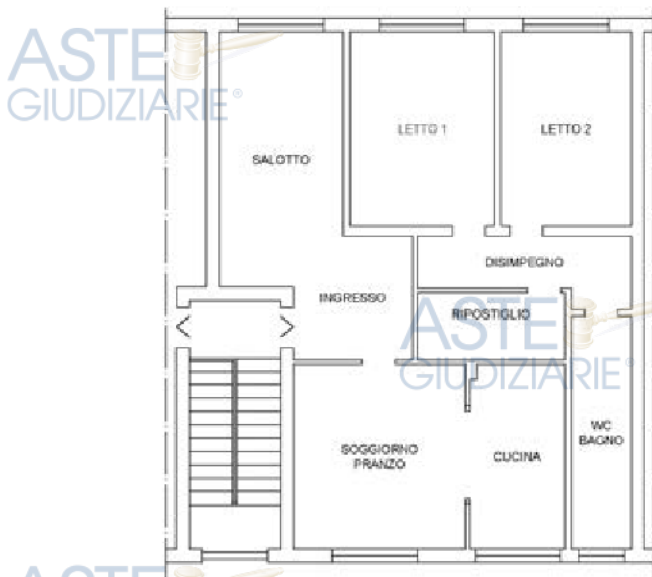
Il servizio w.c.d., areato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra che si apre sul prospetto principale, è completo di tutti i pezzi sanitari in porcellana smaltata, quali: il vaso a sedere, bidet, piatto doccia, lavabo, con annessa rubinetteria. Il vano presenta una pavimentazione costituita da piastrelle di ceramica 20x20 cm2 ed un pari rivestimento per una altezza fino a di 2,10 mt, dal piano di calpestio, la residua porzione parietale ed il soffitto risultano intonacati e tinteggiati.

L'appartamento si trova in un discreto stato di manutenzione anche se in passato si sono verificate modeste infiltrazioni dalla copertura, come da microlesioni riscontrate nell'intradosso dei solai.

In riferimento agli impianti tecnologici si prende atto della mancanza dell'impianto di riscaldamento, sia centralizzato che autonomo, ma si segnalano in quasi tutti i vani la presenza di singoli climatizzatori con split interni utilizzabili per il riscaldamento che per la climatizzazione.

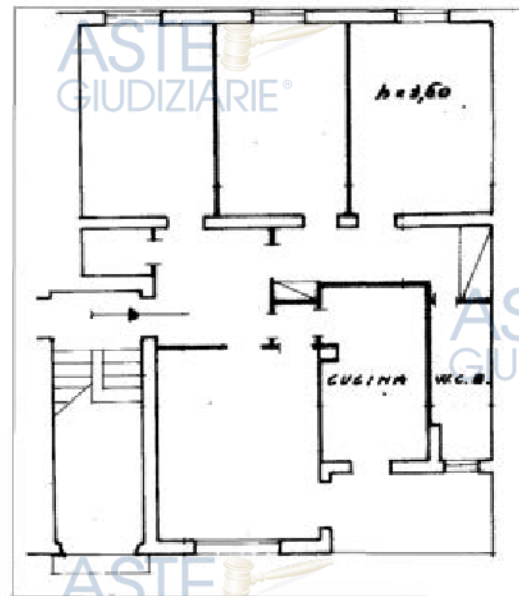
In relazione agli impianti: idrico, di adduzione del gas ed elettrico, si prende atto, secondo quanto dichiarato dall'esecutato Sig. Soggetto "B" e dalla occupante Signora Soggetto "C" ex coniuge, che sono stati oggetto di una ristrutturazione eseguita nel 2009, ma che non sono stati certificati alla normativa vigente.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.



Rilievo dello stato reale dei luoghi

Stralcio appendicen.3



Planimetria catastale

La distribuzione interna dei vani dell'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria catastale, in quanto modificata dall'esecutato successivamente all'atto di acquisto, avvenuto in data 09/10/2007.

Le opere di modifica sarebbero state realizzate tra il 2008 e il 2009, secondo quanto dichiarato dallo stesso esecutato, sig. Soggetto "B", e dalla sig.ra Soggetto "C" ex coniuge.

A seguito della ristrutturazione eseguita dallo stesso Signor Soggetto "B" nel 2009, sono stati rifatti gli impianti tecnologici ed è stata chiusa la terrazza coperta, ampliando in parte la cucina ed in parte il bagno.

Dal confronto tra la planimetria catastale e quella rilevata dallo scrivente, emergono le modeste modifiche apportate alla distribuzione dei vani, e quella più significativa, come già detto, eseguita con la chiusura della terrazza coperta variando una superficie non residenziale a superficie residenziale.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Il bene pignorato catastalmente è individuato nel Foglio 139 Particella 885 Subalterno 7 ed è intestato al Sig. Soggetto "B" nato a Palermo il [REDACTED] C.F. ----- (All. n.3)

Dalla compravendita rogata dal Notaio Pietro Ferraro in Palermo in data 09.10.2007 rep. n.14123, si evince che il primo atto di acquisto del presente immobile risale al 09.11.1967, giusta scrittura privata, autenticata dal Notaio L. Furitano rep. n.5168, registrato a Palermo il 21.11.1967 al n.1815, con la quale il Signor [REDACTED] ha riscattato l'immobile appartenente alla Gestione Case per Lavoratori, prima detenuto in locazione. (All. n.4)

L'immobile è stato inserito nell'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate in data 30.06.1987 e dall'interrogazione dello stesso, si deduce che in forza della successione apertasi in data 27.03.1992 in seguito alla morte del Signor [REDACTED] è diventato di proprietà, per $\frac{1}{2}$ della moglie [REDACTED] e per $\frac{1}{2}$ del figlio [REDACTED]

(All. n.5)

Con l'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Pietro Ferraro in Palermo in data 09.10.2007 rep. n.14123, l'intero diritto di proprietà dell'immobile è stato acquistato dal Signor Soggetto "B" C.F. -----.

I dati identificativi dall'impianto di meccanizzazione ad oggi, come si desume dalla *Visura storica per immobile* della Agenzia Entrate di Palermo sono i seguenti: (All. n.6)

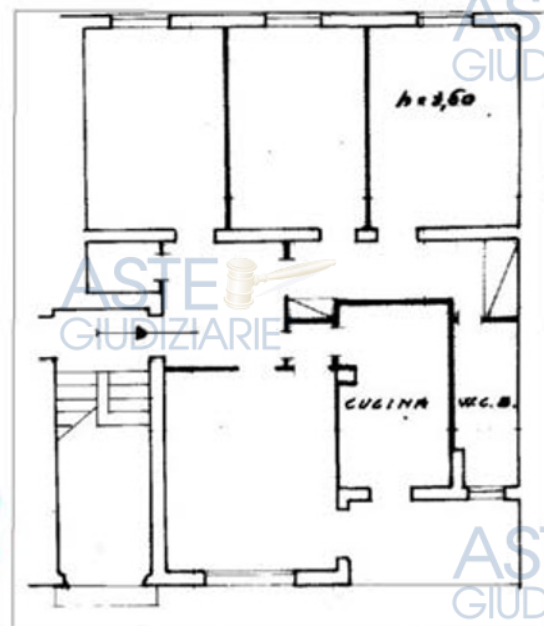
Immobile sito nel Comune di Palermo (G273) – Foglio 139 Particella 885 Subalterno 7
Classamento Zona censuaria 1, Categoria A/4 Classe 4, Consistenza 6,5 vani.

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi non sono intervenute variazioni catastali dell'immobile.



Rilievo dello stato reale dei luoghi

Stralcio appendice n.1



Planimetria catastale

Dal raffronto della planimetria catastale con lo stato reale dei luoghi, si evidenzia la presenza di difformità planimetriche e volumetriche non regolarizzabili, che comportano la messa in pristino dell'immobile i cui costi saranno valutati in risposta al quesito n. 12 e detratti dal valore di stima ricavato, mentre le modifiche distributive apportate potranno essere sanate con una Cila ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001.

7. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato in Palermo in via Antonino Mongitore n. 2, edificio 2, scala C, piano 3 int. 7; composto da quattro vani, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio, confinante con muri perimetrali a nord est e sud ovest, con particella sub 15 a sud est, con particella sub 18 a nord ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 139, p.lla 885, sub 7; l'edificio è stato costruito ed ultimato prima del 1° settembre 1967, nel rispetto delle leggi urbanistiche del tempo. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, in ordine alla chiusura della terrazza coperta, realizzata senza alcun titolo abilitativo.

PREZZO BASE euro 87.652,00

8. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.

Come già esposto nella risposta al quesito n.3, l'immobile, venti anni prima (2004) della trascrizione del pignoramento (2024), apparteneva al [REDACTED] nato a Palermo il 31/10/1930 C.F. [REDACTED], che lo ha acquistato il 09.11.1967 da potere della Gestione Case per Lavoratori con scrittura privata autenticata dal Notaio L. Furitano rep. n.5168, registrato a Palermo il 21.11.1967 al n.1815. (All. n.4)

Alla sua morte avvenuta il 27/03/1992, giusta successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Palermo il 17 agosto 1992 al n.16 vol.3931, l'immobile è pervenuto alla moglie [REDACTED] nata a Palermo [REDACTED] ed al figlio [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED]

Questi ultimi hanno venduto l'intero immobile, al Sig. Soggetto "B" nato a Palermo il [REDACTED] C.F. -----, con atto di compravendita rogato dal Notaio Pietro Ferraro in Palermo in data 09.10.2007 rep. n.14123, registrato a Palermo il 05/11/2007 al n.11744. (All. n.3)

L'identificazione catastale dell'immobile è rimasta inalterata dalla realizzazione ad oggi, essendo lo stesso ancora oggi iscritto al N.C.E.U. al Foglio 139 particella 885 subalterno

7. (All. n.6)

9. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La via Antonino Mongitore, situata nel quartiere Albergheria di Palermo, fu realizzata tra gli anni '50 e '60 come parte di un piano urbanistico volto a migliorare la salubrità e l'accessibilità delle aree cittadine. Questo piano prevedeva l'apertura di quattro grandi strade, tra cui l'attuale via Mongitore, che attraversa parallelamente al Cassaro il quartiere dell'Albergheria.

Coevo a tale intervento è anche la realizzazione del complesso di alloggi per lavoratori ubicato lungo il margine della medesima via, costituito da tre edifici di edilizia popolare siti al civico n. 2, realizzati nell'ambito dei piani INA CASA, all'interno di uno dei quali è situato l'immobile oggetto di pignoramento.

Di detti edifici non è stato possibile, malgrado ricerche esperite, acquisire la documentazione relativa alla licenza edilizia e/o abitabilità/agibilità né potere accertare la data precisa della loro costruzione.

A riguardo, lo scrivente ha richiesto tali dati al Comune di Palermo sul sito istituzionale in data 21.10.2024, assunta al protocollo dello stesso Comune al n. 1238498 (cfr All. n.7), ed in data 03.04.2025 assunta al protocollo al n. 320962 (cfr All. n.8).

Medesime richieste sono state indirizzate all'IACP della Provincia di Palermo con PEC del 25.03.2025, assunta al protocollo dello stesso ente al n.18865. (cfr All. n.9)

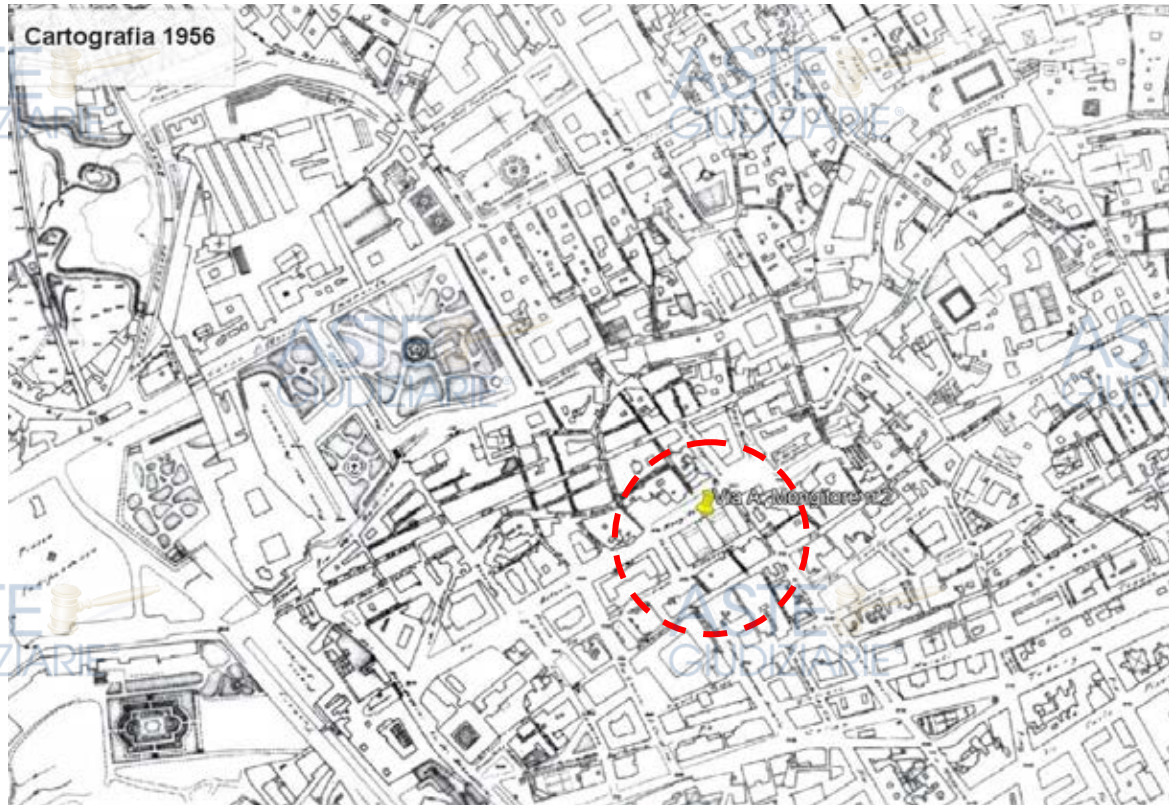
L'Ufficio Comunale di Palermo - Sportello Autonomo Concessioni Edilizie, ha risposto con PEC del 25.03.2025 prot. n.351877, comunicando che a fronte delle ricerche effettuate non sono state reperite le informazioni richieste (cfr All. n.10).

Analoga risposta è pervenuta dal Servizio Tecnico dell'IACP con PEC del 09.04.2025 prot. 001-0005339-USC/2025 (cfr All. n.12) con la quale il suddetto ufficio ha comunicato che non è stato possibile reperire nulla di quanto richiesto.

Dagli Atti di Compravendita dallo scrivente acquisiti: il primo in data 09.11.1967 tra il Sig. [REDACTED] e la Gestione Case per Lavoratori per scrittura privata autenticata dal Notaio L. Furitano in data 09.11.1967 repertorio n.5168, registrato a Palermo il 21.11.1967 al n.1815 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 05.12.1967 ai n.ri 40115/33546; e quello successivamente intervenuto in data 09.10.2007 tra gli eredi del Sig. [REDACTED] ed il Sig. Soggetto "B" giusto Atto di Compravendita rogato dal Notaio Pietro Ferraro Rep. 14123 trascritto a Palermo il 06.11.2007 ai n.ri 71945/45677, nulla è dichiarato in merito all'epoca di realizzazione dell'edificio ed in riferimento ai relativi estremi del provvedimento autorizzativo.

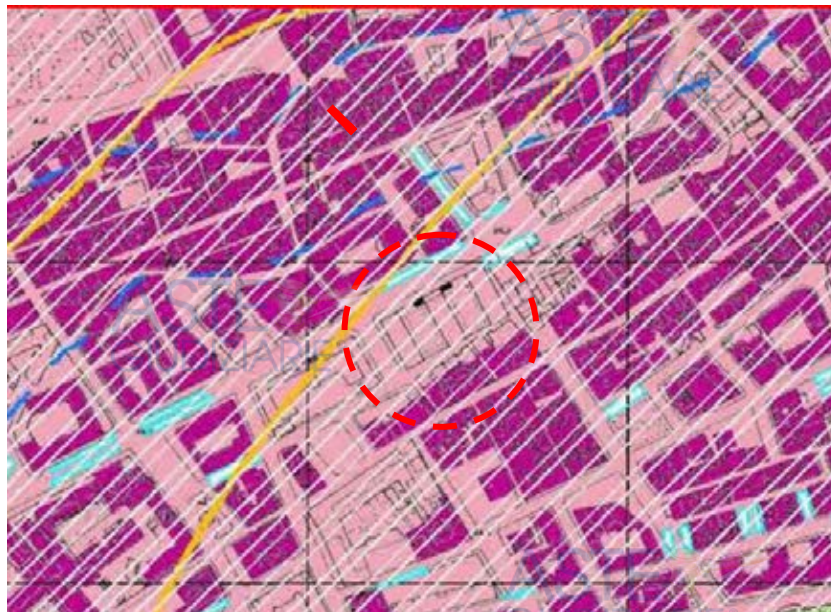
Ai fini della datazione dell'intervento edilizio in cui è ricompreso l'alloggio oggetto di esecuzione, sono state esaminate le cartografie storiche della città di Palermo, dalle quali si rileva la presenza dei fabbricati in oggetto a partire dalla Carta Tecnica IRTA del 1955 (cfr. App. n. 4).

Considerato che l'unità immobiliare, originariamente intestata alla Gestione INA Casa MOICA, risulta iscritta in Catasto in data 20/03/1953, si può con buona attendibilità collocare la realizzazione del complesso edilizio intorno all'anno 1950 (cfr. All. n. 5).



Stralcio cartografia IRTA del 1955

Dal punto di vista urbanistico gli edifici in questione ricadono nel vigente PRG del Comune di Palermo (Variante al Piano Regolatore Generale approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 21 gennaio 2004), nella zona territoriale omogenea "A".



Stralcio PRG di Palermo con la localizzazione degli edifici

Le zone "A" comprendono le parti del territorio con agglomerati urbani di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, suddivise in due sottozone A1 e A2. Nella prima sottozona (A1), ricadono i manufatti storici e le relative pertinenze di

rilevante pregio storico-ambientale, nella seconda sottozona (A2) sono ricompresi i tessuti urbani storici, inclusi edifici edificati fino al 1939, classificati come "Netto Storico."

Gli edifici ex INA Casa non sono considerati manufatti storici né classificati come "Netto Storico" e su di essi come in tutta la zona A sono consentiti nel PRG vigente interventi di **manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo**, con l'obiettivo di preservare le caratteristiche storiche e architettoniche degli edifici.

In merito al titolo abilitativo l'edificio, in cui è allocato l'immobile oggetto di stima, essendo stato realizzato nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge n.1150/1942 e la successiva legge n. 765/1967, dovrebbe essere legittimato da una licenza edilizia e da un certificato di agibilità.

La situazione reale dell'immobile oggetto di stima, si ripete, allocato nell'edificio n.2, della Via A. Mongitore n.2, scala C, piano terzo, interno n.7, presenta difformità già in precedenza evidenziate rispetto alla planimetria catastale risalente al 20.03.1953, che si ritiene possa rappresentare la distribuzione di primo impianto. (cfr App. n.3)

Tale circostanza è confermata dalla stessa ammissione del proprietario esecutato, il quale ha dichiarato di aver personalmente effettuato senza alcuna autorizzazione, tra il 2008 e il 2009, modifiche distributive all'appartamento che, al momento dell'acquisto, risultava conforme alla planimetria catastale.

Tali modifiche consistono nella chiusura dell'originaria terrazza coperta, realizzata per ampliare in parte la cucina e in parte il servizio igienico, unitamente alla creazione di un ripostiglio, che hanno prodotto un aumento della superficie utile e di cubatura, nonché un cambio di destinazione d'uso.

L'aumento della superficie utile e della cubatura, il cambiamento della destinazione d'uso così come la modifica del prospetto, non possono essere sanati e richiedono il ripristino dello stato dei luoghi, mentre le modifiche distributive degli ambienti possono essere sanate: con una CILA tardiva in applicazione dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, che prevede una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro, e con l'aggiornamento della planimetria catastale con una pratica DOCFA.

Tale abuso non è stato accertato dai competenti uffici comunali di Palermo e non è stato oggetto di ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi.

Gli oneri economici per l'intervento di ripristino, la regolarizzazione distributiva e il nuovo accatastamento ammontano a circa € 8.000,00, comprendendo tale somma i lavori edili, come da allegato computo metrico e le competenze tecniche di progettazione e direzione dei lavori. (cfr App. n.6)

10. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

A seguito di sopralluogo congiunto con il Custode Avv. Manuela Quartuccio, effettuato in data 26.02.2025 si è preso atto che l'immobile oggetto di pignoramento, è occupato dalla Signora Soggetto "C" ex coniuge del Signor Soggetto "B". (All. n.2)

L'occupazione dell'immobile in oggetto, avviene in forza della Sentenza n. [REDACTED] del Tribunale di Palermo I Sezione Civile del 27.02.2023, che nella causa di separazione iscritta al n. [REDACTED] del Ruolo Generale degli Affari civili contenziosi dell'anno 2019 tra Soggetto "B", nato a Palermo, in data [REDACTED] e Soggetto "C", nata a Palermo, in data [REDACTED] ha assegnato la casa coniugale, sita in Palermo, via Antonino Mongitore n. 2, a Soggetto "C". (All. n. 13)

In riferimento all'occupante, è stato acquisito il Certificato Storico di Residenza presso l'Ufficio Anagrafe di Palermo dal quale si evince che la Signora Soggetto "C" ha residenza presso l'immobile pignorato in oggetto dal 01.09.2009 ad oggi, che si allega alla presente. (All. n. 15)

11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In relazione ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto del pignoramento, dopo avere eseguito Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo ed interrogazioni presso il Tribunale di Palermo è emerso quanto segue: (All. n. 14)

- a) nel periodo compreso tra lo 09.10.2007 ad oggi non sono emerse altre procedure esecutive oltre quella in oggetto;
- b) non sono presenti procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) è presente un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale. (All. n.13)
- d) sull'immobile non gravano vincoli storico-artistici;
- e) è presente un regolamento condominiale;
- f) non gravano atti impositivi di servitù sul bene pignorato come risulta dai Registri Immobiliari.

12. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di pignoramento non risulta appartenere al demanio pubblico, né insiste su suolo demaniale. Tale circostanza è confermata dalla visura catastale, dalla quale emerge la presenza di una rendita catastale attribuita all'immobile.

Come noto, i beni demaniali sono esclusi dal regime fiscale ordinario, in quanto esenti da rendita catastale e non soggetti a imposizione tributaria, non producendo reddito

imponibile.

Pertanto, la presenza della rendita catastale e della piena intestazione a soggetto privato esclude inequivocabilmente la natura pubblica o demaniale del bene.

13. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche eseguite e in assenza di specifiche annotazioni nei registri immobiliari e catastali, non risultano gravami per usi civici sull'immobile oggetto di stima.

L'immobile, infatti, non è compreso nell'elenco dei beni soggetti a uso civico pubblicato dalla Regione Siciliana, né risultano trascrizioni o vincoli in tal senso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo. Pertanto, si ritiene che il bene sia libero da diritti collettivi di godimento e pienamente commerciabile. (All. n.14)

14. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

In relazione alle spese di gestione dell'immobile lo scrivente ausiliario ha interpellato l'Amministratore del Condominio di via A. Mongitore n. 2 con PEC del 02.05.2025 assumendo le seguenti informazioni con PEC del 06.05.2025: (All. n.16)

- l'importo pro-quota per l'anno 2024 delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta ad € 789,79;
- non sono state preventivate né deliberate spese straordinarie;
- non sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'esecutato;
- non sono presenti procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

15. VALUTAZIONE DEL BENE

La determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto sarà effettuata mediante l'applicazione di due criteri estimativi: il metodo sintetico comparativo, ed il metodo della capitalizzazione del reddito.

Il valore finale sarà individuato quale media ponderata dei risultati ottenuti con i suddetti metodi, al fine di garantire una stima più oggettiva e attendibile.

Principali caratteristiche dell'immobile

L'immobile è costituito da un'unità abitativa sita al piano 3° di un edificio condominiale, composta da n.4 vani, servizio, cucina, e accessori.

Superficie commerciale: 108,45 mq (secondo i criteri della norma UNI 10750)

Superficie netta: 95,90 mq (secondo i criteri della norma UNI 10750)

Piano terzo senza ascensore;

Stato manutentivo: normale (non necessita di interventi di manutenzione);

Anno di costruzione: anni 50';

Classe catastale: A/4

Reddito catastale: € 228,27

Valutazioni di mercato utilizzati e fonti

Dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per la zona di riferimento (All. n.17)

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	SUPERFICIE L/N	VALORI DI LOCAZIONE €/mqxmese MIN/MAX		VALORE DI MERCATO €/mq MIN/MAX	
Abitazioni di tipo economico	Normale	L	2,5	3,6	750	1100

Tabella 1

Dati desunti da Borsino immobiliare per la zona di riferimento (All. n.18)

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	SUPERFICIE L/N	VALORI DI LOCAZIONE €/mqxmese MIN/MAX		VALORE DI MERCATO €/mq MIN/MAX	
Abitazioni di tipo economico	Normale	L	2,4	3,7	624	950

Tabella 2

Richieste economiche di vendita desunte dalle agenzie immobiliari (All. n.19)

Immobile di confronto	Superficie (mq)	Prezzo (€)	€/mq	Note
A	120	128.000	1.066	Stato buono
B	100	135.000	1.350	Stato buono
C	110	110.000	1.000	Stato discreto
D	105	119.000	1.133	Stato buono

Tabella 3

Dall'esame dei suddetti valori emerge che tutte le richieste si approssimano e superano i valori massimi di mercato riportati nelle tabelle OMI e Borsino Immobiliare.

Richieste economiche locative desunte dalle agenzie immobiliari (All. n.20)

Immobile di confronto	Superficie (mq)	Prezzo (€/mese)	€/mq	Note
E	110	700	6,35	Stato discreto
F	100	1000	10,00	Stato discreto
G	85	850	10,00	Stato discreto
H	110	850	7,70	Stato discreto

Tabella 4

Dall'osservazione dei suddetti valori locativi emerge che il valore unitario medio pari ad €/mq 8,50 è notevolmente superiore rispetto a quello desunto dai dati OMI e Borsino immobiliare rispettivamente pari a €/mq 3,60 e €/mq 3,70.

Nel caso in specie tale divario deriva dalla tipologia dell'immobile in oggetto, che pur essendo classificato come abitazione di tipo economico, ha caratteristiche tipologiche di una abitazione civile.

15.1. VALORE DI MERCATO CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il metodo sintetico è una procedura estimativa che determina il valore di un bene immobiliare mediante l'applicazione di un valore unitario di mercato, generalmente desunto da fonti ufficiali e/o da rilevazioni di mercato, moltiplicato per la superficie commerciale, eventualmente corretto con opportuni coefficienti sintetici di merito.

Valore di mercato = Superficie commerciale x quotazione al mq x coefficiente di merito.

La quotazione di mercato si desume dai dati riportati nelle tabelle 1 e 2, che per la zona in esame registra valori unitari minimi compresi tra €/mq 624,00 e 750,00 e valori unitari massimi compresi nell'intervallo €/mq 950,00 e 1.100,00, per la determinazione del valore di mercato, prudenzialmente si assume l'importo unitario medio dei predetti valori unitari, pari ad €/mq 856,00.

A riguardo i coefficienti di merito si prendono in considerazione i seguenti:

COEFFICIENTI DI MERITO

Coefficiente di piano	3° piano senza ascensore	-20%
Coefficiente di conservazione appartamento	buono	0
Coefficiente di esposizione	esposizione esterna	+5%
Coefficiente di luminosità	luminoso	+5%
Coefficiente di vetustà edificio	+ 40anni/ normale	0
Coefficiente di riscaldamento	assente	-5%
	Sommano i coefficienti	0,84

Tabella 5

Da cui, tenuto conto che nel caso che ci riguarda la superficie commerciale coincide con la superfice lorda dell'appartamento pari a mq 108,45, si avrà:

$$\text{€/mq } 856,00 \times \text{mq } 108,45 \times 0,84 = \text{€ } 77.979,88$$

15.2. VALORE DI MERCATO CON IL METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il metodo di capitalizzazione del reddito consiste nella determinazione del valore capitale del bene a partire dal reddito netto annuo prodotto, attualizzato mediante un saggio di capitalizzazione.

$$V = R_n / r$$

Dove R_n è il reddito netto attuale dell'immobile e r è il saggio di capitalizzazione.

Si procede quindi con alla determinazione del reddito lordo annuale onde determinare, sottraendo le spese sostenute dal proprietario nello stesso arco temporale, il reddito netto cercato.

Reddito lordo annuo

Per la determinazione del reddito lordo annuale si prendono in considerazione i canoni locativi unitari osservati nella zona estratti dai dati OMI e dal Borsino Immobiliare di cui alle tabelle 1 e 2 rispettivamente di €/mq 3,6 e 3,7, nonché dal canone medio desunto dallo scrivente attraverso l'indagine diretta sui siti delle agenzie immobiliari nella zona in esame di cui alla tabella 4 pari ad €/mq 8,50.

Considerando prudenzialmente la media dei suddetti valori il canone di locazione unitario si assume pari a €/mq 6,0 x mq 108,45 = €/mese 650,70

$$€ 650,70/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = € 7.808,40$$

Il reddito annuale percepito dal proprietario del bene non coincide con il reddito lordo in quanto ad esso vanno sottratte le spese gravanti sul bene. Esse sono variabili dal 20% al 25% in quanto determinate in maniera percentuale statistica di cui alla tabella seguente:

Incidenza categorie di spesa	min %	max %
spese di manutenzione	4	6
spese di ammortamento	0,5	0,5
spese di servizio	3	4
sfitti e inesigibilità	1	1,5
assicurazione	2	2
amministrazione	2	2,5
ICI	6	6
IRPEF	1,5	2,5
Totale	20	25

Tabella 6

Le spese quindi incidono per € 7.808,40 x 0,25 = € 1.952,10

Calcolo reddito netto annuo

$$\text{Reddito lordo annuo} - \text{Spese} = € 7.808,40 - € 1.952,10 = € 5.856,30$$

Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione per immobili residenziali oggi è variabile tra il 4,5% ed 5,5%

Variazioni tasso di capitalizzazione

% (+)	in diminuzione	Caratteristica	in aumento	% (-)
0,50	periferica	posizione	centrale	0,50
0,25	alto	piano	basso	0,25
0,15	bassa	qualità edificio	alta	0,15
0,10	pessima	qualità alloggio	ottima	0,10
0,05	elevati	oneri di manutenzione	bassi	0,05
0,10	impossibili	trasformazioni	possibili	0,10
0,15	vecchio	età edificio	giovane	0,15
0,05	pochi	parcheeggi	molti	0,05
0,15	grande	taglio dell'immobile	piccolo	0,15

Tabella 7

Per effetto delle caratteristiche dell'immobile si assume il saggio pari a 4,7 % annuo

Calcolo del valore capitale

Valore capitale = Reddito netto annuo / Saggio di capitalizzazione

$$V = € 5.856,30 / 0,047 = € 124.602,13$$

15.3. ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E RELATIVI LAVORI

In conseguenza della chiusura del terrazzo coperto sono stati commessi i seguenti abusi:

- Aumento di cubatura non autorizzata;
- Cambio d'uso in assenza di titolo;
- Modifica prospetto non autorizzata;
- Ampliamento della superficie utile;

non regolarizzabili ai sensi degli artt. 31 e 33 del DPR n.380/2001.

Per tali abusi, oltre alla sanzione penale, è prevista ai sensi dell'art.31 la messa in pristino a carico del proprietario. Solo se non è possibile eseguire la demolizione per motivi tecnici o urbanistici (es. immobile integrato in un edificio), si applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale dell'abuso (art. 33 comma 2). Circostanza che non ricorre nel caso in esame in quanto è tecnicamente possibile ripristinare lo stato originario dei luoghi.

In relazione alle modifiche distributive degli ambienti, queste possono essere sanate presentando al Comune di Palermo una CILA tardiva in applicazione dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, aggiornando la planimetria catastale con una pratica DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate di Palermo.

Pertanto, per la regolarizzazione degli abusi dovranno sostenersi le seguenti spese:

- Lavori di messa in pristino dell'immobile conformemente alla originaria licenza edilizia, computati dallo scrivente in € 8.025,78 compreso IVA (cfr App. n.6)
- Sanzione amministrativa CILA tardiva € 1.000,00
- e per un totale di **€ 9.026,00**

16. CONCLUSIONE

Il valore di mercato dell'immobile, come già detto sarà desunto come media ponderata dei risultati ottenuti con i suddetti metodi, al fine di garantire una stima più oggettiva e attendibile.

Pertanto, il valore dell'immobile è pari a:

$$(€ 77.979,88 + € 124.602,13) / 2 = € 101.291,00$$

Tenuto conto che:

- l'immobile è immediatamente disponibile;
- lo stato di manutenzione non richiede interventi di manutenzione ordinaria o

straordinaria;

- per effetto delle opere abusivamente realizzate occorre sostenere una spesa complessiva di € 9.026,00;
- non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- occorre applicare riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato;

il valore di espropriazione forzata, a norma dell'art. 568 c.p.c, corrisponde al seguente l'importo:

$\text{€ } 101.291,00 - \text{€ } 9.026,00 = \text{€ } 92.265,00 \times 0,95 = \text{€ } 87.651,75$ in c.t. **€ 87.652,00**

Tanto si rassegna in ottemperanza all'incarico di relazione di stima conferito.

Palermo, 18 maggio 2025

Il CTU ing. Giovanni Russo



La Consulenza Tecnica di stima è composta dai seguenti elaborati:

N.	DATA	TITOLO ELABORATO
1	18.05.2025	Relazione, Appendici ed Allegati

ELENCO ELABORATI	
N°	DESCRIZIONE
1	All. n.1 - Atto di Pignoramento
2	All. n.2 - Verbale di 1° Accesso
3	All. n.3 - Atto di compravendita del 09.10.2007 rep. 14123
4	All. n.4 - Atto di compravendita del 09.11.1967 rep. 5168
5	All. n.5 - Planimetria catastale
6	All. n.6 - Visura storica catastale
7	All. n.7 - Istanza Comune di Palermo del 21.10.2024
8	All. n.8 - Istanza Comune di Palermo del 03.04.2025
9	All. n.9 - Istanza IACP Provincia di Palermo del
10	All. n.10 - Risposta Comune Palermo ad istanza del 21.10.2024
11	All. n.11 - Risposta Comune Palermo ad istanza del 21.10.2024
12	All. n.12 - Risposta IACP all'istanza del 21.10.2024
13	All. n.13 - Sentenza definitiva separazione
14	All. n.14 - Ispezione ipotecaria
15	All. n.15 - Certificato storico di residenza Sig.ra Civiletti
16	All. n.16 - Estratto conto condominio Soggetto "B"
17	All. n.17 - Agenzia delle Entrate OMI
18	All. n.18 - Borsino Immobiliare Locazione
19	All. n.19 - Richieste vendita Agenzie Immobiliari
20	All. n.20 - Richieste locazioni Agenzie Immobiliari

ELENCO APPENDICI	
N°	DESCRIZIONE
1	App. n.1 - Riferimenti Catastali
2	App. n.2 - Rilievo stato di fatto
3	App. n.3 - Confronto tra stato di fatto e planimetria catastale
4	App. n.4 - Confronto tra le cartografie di Palermo del 1936 e 1956
5	App. n.5 - Indagine di mercato
6	App. n.6 - Repertorio fotografico
7	App. n.7 - Computo metrico