

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura n. 414/2021 R.G.E.**

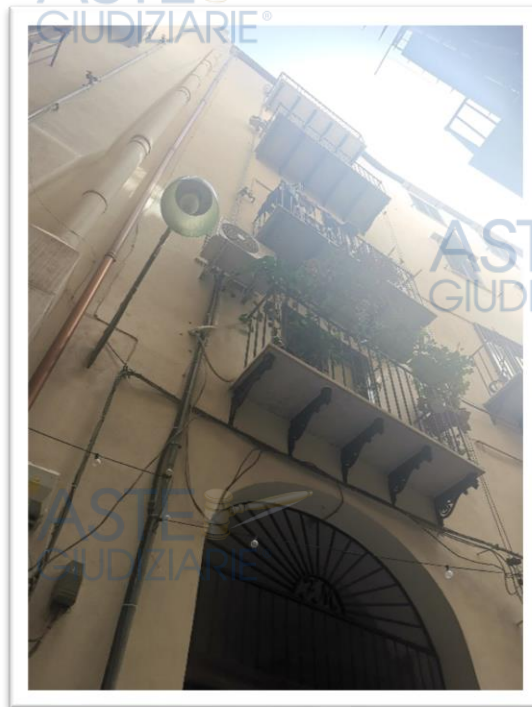
All'III.mo Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Maria Cristina La Barbera  
Esecuzione immobiliare promossa da

**RED SEA SPV SRL**

rappresentata e difesa dall'Avv. Patrizia Zingone

contro

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



Appartamento sito nel comune di Palermo (PA), Salita S. Antonio n. 6, piano 4-5.

**IL C.T.U.**

Arch. Laura Dominici



## R E L A Z I O N E



### DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	38
<b><u>QUESITO n.1</u></b>	40
<b><u>QUESITO n. 2</u></b>	44
<b><u>QUESITO n. 3</u></b>	62
<b><u>QUESITO n. 4</u></b>	69
<b><u>QUESITO n. 5</u></b>	70
<b><u>QUESITO n. 6</u></b>	72
<b><u>QUESITO n. 7</u></b>	78
<b><u>QUESITO n. 8</u></b>	79
<b><u>QUESITO n. 9</u></b>	83
<b><u>QUESITO n. 10</u></b>	83
<b><u>QUESITO n. 11</u></b>	83
<b><u>QUESITO n. 12</u></b>	83
<b><u>QUESITO n. 13</u></b>	90
ALLEGATI	91



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Dominici Laura con studio in Via Papireto, 55 - 90134 Palermo, in data 13 febbraio 2023 ha prestato giuramento in qualità di esperto e il giudice dell'esecuzione gli ha posto i seguenti quesiti:

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene

non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.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**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

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

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

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

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità **da detrarre dal valore di stima.**

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

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via

n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ ina. \_\_\_\_\_; è composto da

\_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del**

**Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla**

o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n.

del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme

) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il

\_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto

stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona ( per il terreno );

PREZZO BASE euro ;

**LOTTO n. 2:** ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali**

**via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.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;

- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);

- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate**

**difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà

eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

**i. artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985;**

**ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994;**

**iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;**

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali

delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi.**

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica.**

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi.**

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad

esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare, deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice

dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni  
relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli  
immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili**  
relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto  
introdotto e riferendo circa lo stato del detto procedimento  
(assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del  
Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di  
assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-  
artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio –  
l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione  
dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato  
eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti  
provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla  
trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il  
custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione  
presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del  
verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di

trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando

successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della

regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o

privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora



scadute;

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle**

**fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);



- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

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

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

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

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

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

condominiali insolute.

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

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

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

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla

determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

**L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

AUTORIZZA

**l'esperto:**

a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31 dicembre 1996, n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

**che l'esperto:**

1) fornisca RISPOSTA SEPARATA a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente verbale di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;

2) DEPOSITI entro 30 GIORNI dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, il modulo contenente le verifiche della documentazione secondo le modalità indicate in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE;

3) predisponga per ciascun LOTTO un file denominato "Perizia" contenente la relazione peritale integrale; e un file denominato "Perizia per pubblicità" contenente la relazione peritale epurata dai dati personali identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili relativi a condizioni sanitarie o sociali del debitore o degli occupanti;

4) avvisi con raccomandata a/r ovvero, ove possibile, a mezzo PEC, i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, qualora nel giorno e nell'ora fissati per l'accesso ai beni, non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante ne relazioni immediatamente al Giudice, per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (accesso coattivo e rilascio immobile);

5) nel caso di formazione di **PIÙ LOTTI**, rediga la relazione di stima, completa di tutto quanto richiesto, su **fascicoli separati per ciascun**

lotto;

6) **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, **integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore**, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

7) **l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica (autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico) e a trasmettere copia del file denominato "Perizia" entro il medesimo termine al creditore precedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio**

tramite posta elettronica alla parte eseguita non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

in presenza di cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – prima della scadenza del termine – richiesta di proroga contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

8) compaia all'udienza per fornire eventuali chiarimenti che, ancorché non sollecitati dalle parti, potrebbero essere richiesti dal giudice;

9) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

10) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui

aderiscano tutti gli altri creditori;

11) **rediga in maniera analitica ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DELCOMPENSO, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.**

**In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso o saranno liquidate in via forfettaria.**

Visto l'art. 161, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, introdotto dalla legge n. 132 del 2015, ai sensi del quale: *"Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima"*, l'esperto dovrà redigere l'istanza di liquidazione attenendosi tassativamente ai seguenti criteri:

- 1) Il compenso riferito all'attività di stima del bene pignorato (art. 13 tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002), che l'esperto indicherà nella misura minima, media e massima, sarà liquidato inizialmente sotto forma di acconto nella misura del 50%, come disposto dall'art. 161 disp. att. c.p.c., e la restante parte verrà liquidata dopo la vendita del bene (l'istanza di liquidazione, però, dovrà avere ad oggetto l'intero compenso previsto dall'art. 13, in quanto in mancanza non potrà essere liquidato più di quanto richiesto);

2) Il compenso relativo alle attività di cui all'art. 12, commi 1 e 2, delle tabelle allegate al D.M. 30 maggio 2002 sarà liquidato per intero entro la misura massima indicata dalla norma;

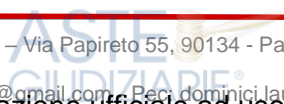
3) Il compenso, così come calcolato in base ai criteri sopra indicati, può essere maggiorato, ai sensi dell'art. 52, c. 1, D.P.R. n. 115/2002, in caso di particolare difficoltà dell'incarico (come in caso di elevato numero di beni stimati) ovvero nel caso in cui il valore stimato ecceda quello dell'ultimo scaglione previsto dalla legge.

Quanto ai criteri di calcolo dell'onorario a percentuale sul valore del bene, si precisa che, in caso di pluralità di immobili aventi caratteristiche analoghe (es. due appartamenti nello stesso condominio, due posti auto o due terreni limitrofi), l'importo stimato sulla base del quale calcolare il compenso è la stima cumulativa dell'insieme dei beni (quindi il valore dei beni sarà dato dalla somma dei valori stimati di ciascun bene), mentre, in caso di pluralità di immobili diversi tra loro, per ciascuno di essi dovrà procedersi ad un'autonoma determinazione, nel limite del massimo scaglione.

In caso di ingiustificato ritardo nel deposito della relazione di stima verrà applicata la riduzione del compenso nella misura di legge (art. 52, c. 2, D.P.R. n. 115/2002).

Le integrazioni alla perizia richieste dal giudice e rese necessarie da un avvenimento estraneo al lavoro del perito saranno liquidate sulla base della normativa vigente, tenuto conto della complessità

dell'integrazione richiesta e della liquidazione già effettuata. Le integrazioni richieste a fronte di un'omissione originaria della perizia non saranno liquidate.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

**Il C.T.U. premesso:**

— che ha estratto copia del fascicolo dal sito:  
<http://pst.giustizia.it/PST/>;

— che ha tempestivamente preso visione e accuratamente analizzato la produzione degli atti e i documenti della procedura, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari;

dichiara che ha preliminarmente svolto un controllo consistente nella verifica della completezza della documentazione depositata dai creditori ex art. 567 c.p.c..

In particolare si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva la quale risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e indica i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. La documentazione presentata dal creditore procedente è completa e tutti gli atti sono stati perfettamente notificati.

Il modulo di controllo della documentazione, recante la dicitura "documentazione completa" è stato depositato telematicamente in data 28 aprile 2023 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Palermo.

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

sciolto la riserva sulla data d'inizio delle operazioni peritali, fissava, in  
accordo con il custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva  
in oggetto, Avv. Vincenzo Battiloro, la prima data per il sopralluogo  
dell'immobile per il 06/06/2023.

Successivamente il C.T.U. richiedeva attraverso la piattaforma  
SISTER la documentazione catastale relativa al lotto pignorato (All.ti  
A.1 – A.2 – A.3 – A.4 – A.5 – A.6 – A.7 – A.8) e faceva richiesta  
tramite lo Sportello telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo  
(PA), all'ufficio Ufficio autonomo SACE Accesso Atti Città Storica, della  
certificazione attestante la concessione edilizia dell'immobile, il  
certificato di agibilità, nonché eventuali altri titoli abilitativi pendenti o  
pregressi (All.ti B).

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

Alla data del primo sopralluogo non è stato possibile accedere  
all'immobile in quanto l'esecutato dichiarava di non essere venuto a  
conoscenza della data del sopralluogo né dello stato di avanzamento  
della procedura. Lo stesso si riservava di rivolgersi ad un proprio  
legale e chiedeva di rimandare le operazioni di sopralluogo a data da  
destinarsi (All. D.1).

L'accesso nell'immobile pignorato è stato eseguito in data 10/07/2023  
(All. D.2).

Al momento dell'accesso era presente il sig.  
  
, esecutato.

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

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

Durante tale visita si attestava lo stato dei luoghi e si riscontravano delle difformità rispetto alle planimetrie catastali riguardanti sia il piano quarto che il quinto piano.

Il sig. \_\_\_\_\_ prendeva visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. e dichiarava di volere ricevere l'avviso dell'avvenuto deposito della presente perizia, unitamente alla copia della relazione, via posta elettronica ordinaria, come riportato nel verbale di sopralluogo allegato (All. D.2)

Successivamente, C.T.U. rispondeva ai vari quesiti.

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

In ordine al primo profilo il **diritto reale** gravante sul bene è un diritto di piena proprietà intestato, per la quota 1000/1000 a

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (codice fiscale: \_\_\_\_\_), in forza dell'atto di compravendita del Notaio

Ferraro Francesco di Misilmeri (PA), n. rep. 667 - n. racc. 411 del 25/07/2006 trascritto a Palermo il 05/08/2006 ai NN. 51539/27640 - 51531/27641 R.G./R.P. (All. G).

Tale diritto, corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

In ordine al secondo profilo, come si evince dall'atto di pignoramento, il

**bene** è costituito da "un appartamento per uso abitazione facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione sito in Palermo alla Salita

S. Antonio n. 6, posto al quarto piano del predetto fabbricato, con accesso dalla rampa di sinistra della scala condominiale che si

sdoppia in corrispondenza del terzo e quarto piano del fabbricato medesimo, prima porta di fronte a destra del pianerottolo, composto da

tre stanze contigue, piccolo cucinino e gabinetto, con soprastante soffitta costituita da un locale grezzo ed attigua terrazza a cui si giunge

tramite una scala latistante all'ingresso dell'appartamento; confinante

con Corso Vittorio Emanuele, con il pianerottolo comune ad altri..."

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 128, particelle 1005, sub. 11 e 1139, sub 12 (Graffate), Salita S. Antonio n.

6, piano 4-5, zona censuaria 1, Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale, totale:

216 mq, totale escluse aree scoperte: 190 mq, rendita euro 260,29.

Tali dati corrispondono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento del bene.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, il C.T.U. riscontrava delle difformità sostanziali dei dati di identificazione catastale la cui

descrizione verrà affrontata nella risposta al quesito n. 3.

Raffrontando le foto satellitari disponibili sul web (All. H) con lo stralcio della mappa catastale al foglio 128 (All. A.7 e A.8) si evince la

concorde e univoca individuazione del bene (Fig. 1 e Fig. 2).

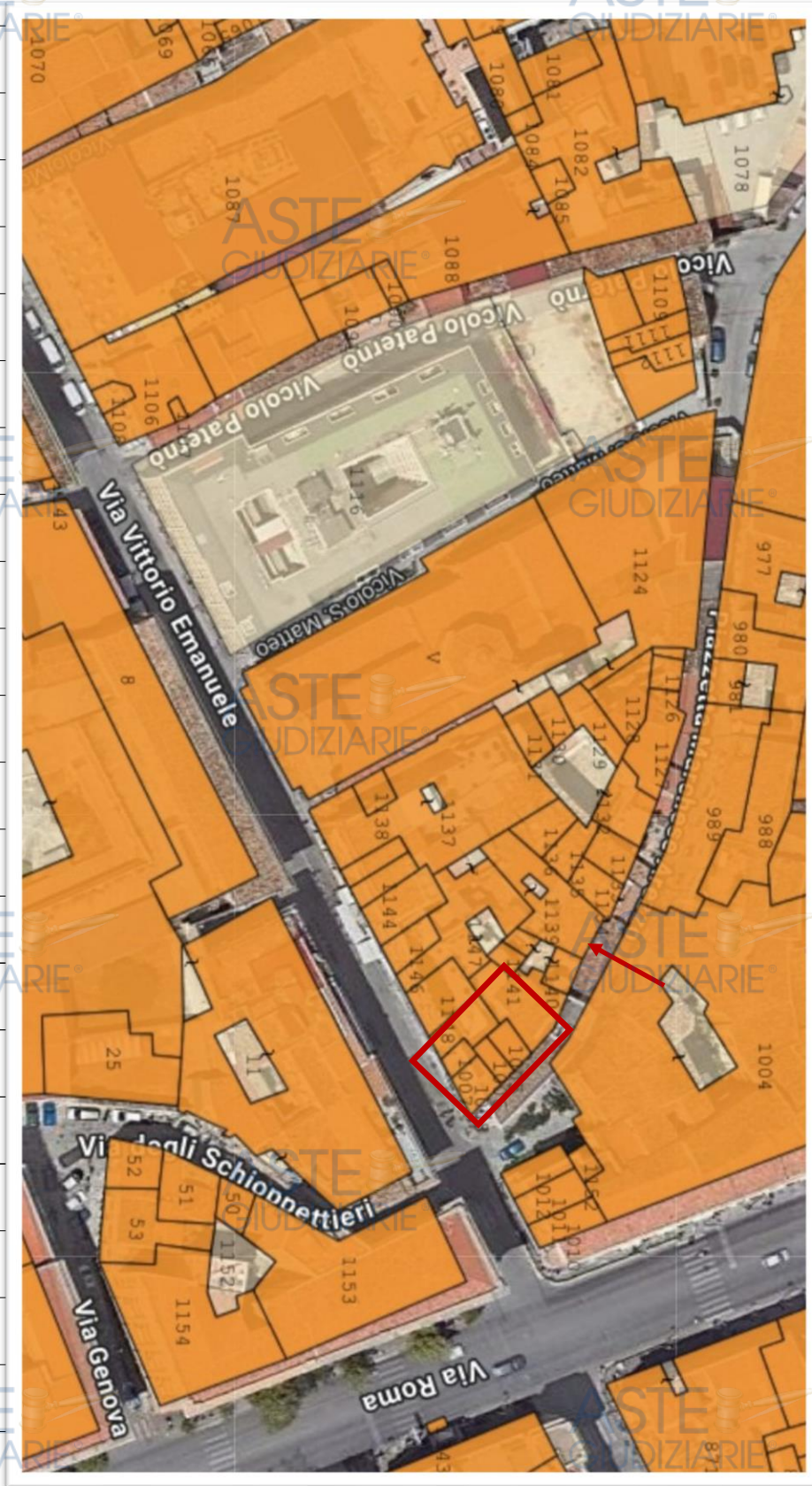


Fig. 1



Fig. 2

Si è proceduto con la formazione di un unico lotto di vendita, risultante autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali.

Il lotto in questione è confinante a sud-est, con Corso Vittorio Emanuele, a nord-est con le particelle 1005, sub. 4 e 1139, sub 11

(Graffate) dello stesso foglio di mappa; a nord-ovest con vano scala, ricadente nella particella 1142 dello stesso foglio di mappa; e a sud-ovest con le particelle 1009 e 1007 dello stesso foglio di mappa.

Gli attuali dati di identificazione catastale del bene sono i seguenti: foglio 128, particelle 1005, sub. 11 e 1139, sub 12 (Graffate), cat. A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 4, consistenza 6 vani, zona censuaria 1, superficie catastale, totale: 216 mq, totale escluse aree scoperte: 190 mq, rendita euro 260,29  
Busta mod.58: 24661.

Partita: 24661.

Intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
(C.F.: \_\_\_\_\_). Proprietà per 1000/1000.

Dati derivati da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Partita: 24661.

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

Il lotto oggetto della presente C.T.U. è costituito da un **appartamento** di tipo economico **ubicato** nel comune di Palermo, Salita S. Antonio n. 6, piano quarto più piano quinto costituito da una soffitta con attigua terrazza, di pertinenza del piano sottostante.

L'immobile fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione collocato nel cuore del centro del centro storico di Palermo.

Presenta quattro elevazioni fuori terra, più un quinto piano adibito a

soffitte e terrazzi (Foto 1).



Foto 1

Presenta una copertura a falde inclinate rivestite con tegole (Foto 2 e 3).



Foto 2



Foto 3

Il piano terra è adibito a botteghe e magazzini ed i rimanenti piani ad abitazioni.

Risalente ad epoca molto antica, fa parte dei “Palazzi” del centro storico, presenta due lati adiacenti ai fabbricati confinanti e gli altri due liberi.

Le strutture sono in muratura portante e solai in legno.

Il Palazzo presenta un piccolo atrio (Foto 4, 5, e 6) e un vano scala  
variamente articolato (Foto 7 e 8).



Foto 4

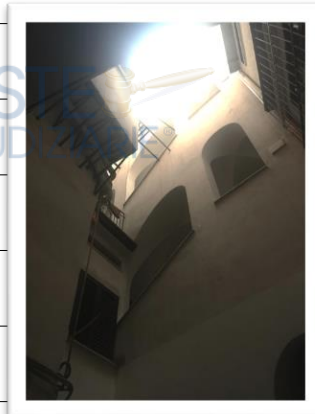


Foto 5

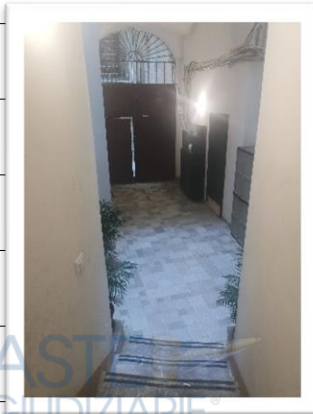


Foto 6



Foto 7



Foto 8

La facciata, così come il vano scala, è stata oggetto di interventi di  
manutenzione straordinaria (Foto 1); nel complesso le parti comuni si  
presentano in buone condizioni.

L'**accesso** avviene da Salita S. Antonio al civico n. 6, tramite un  
grande portone in legno (Foto 9 e 10).

L'ingresso è sprovvisto di numero civico ed è dotato di citofono (Foto  
11).

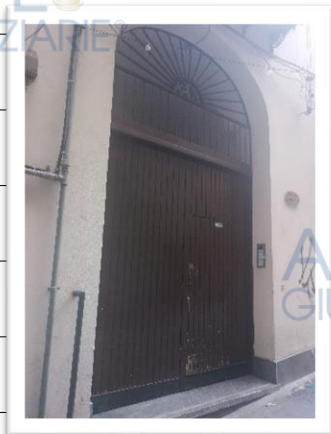


Foto 9



Foto 10



Foto 11

Il bene pignorato ha come **pertinenze** esclusive di ornamento, un balcone al piano 4° e una terrazza, al piano 5° attigua alla soffitta.

Le **dotazioni condominiali** consistono nell'androne, nel corpo scala, nelle colonne montanti dell'acqua potabile e degli scarichi e delle acque nere e bianche.

L'immobile non è dotato di ascensore.

L'area su cui insiste l'intero edificio di cui l'immobile oggetto del pignoramento fa parte, è annotata alla particella Catastale 1005, graffata con la particella 1139 (catasto fabbricati) come si evince nell'estratto di mappa catastale (All.A.8 e A.9).

Dette particelle ricadono all'interno della zona omogenea "A2" di cui alla Variante Generale al P.R.G., approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Ass. Terr. ed Amb. della Reg. Siciliana e ricade nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico, approvato con D.A.R.T.A. n. 525 del 13.07.93.

Secondo il sopra citato Piano, l'area di cui alla particella 1005 foglio 128 ricade in un'unità edilizia classificata nella tipologia "Palazzo"

modalità d'intervento "Ristrutturazione" numero dei livelli fuori terra "05". ALLEGATO IV (P.P.E.) – Nell'area di cui alla particella 1005 foglio 128 via Vitt. Emanuele - P.tta Marchese Arezzo 9, vi ricadono "Vetrine di particolare pregio" - n.7 "Mercurio e C" - Elenco degli esercizi commerciali che per le loro caratteristiche architettoniche e di arredo sono vincolati"; l'area di cui alla particella 1139 foglio 128 ricade quota parte in un'unità edilizia classificata nella tipologia "Palazzo" modalità d'intervento "Ristrutturazione" numero dei livelli fuori terra "05", quota parte ricade in un'unità edilizia classificata nella tipologia "Palazzo" modalità d'intervento "Restauro" numero dei livelli fuori terra "non riportato (tav.14/6 del P.P.E.)". L'area di cui alla particella 1005 e particella 1139 foglio 128 è normata dagli artt. 15, 16, 23 e 34 comma 5 delle Norme di Attuazione del P.P.E.; come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All. I.4).

L'immobile è **ubicato** nel Comune di Palermo e, in particolare, la Salita S. Antonio è una traversa di Corso Vittorio Emanuele (antico Cassaro) nel punto in cui questo incrocia la Via Roma, a sinistra scendendo verso il mare (Foto 12 e 13), vedi All. H.



Foto 12



Foto 13

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

Corso Vittorio Emanuele è chiuso al traffico e tutta l'area è ricca di monumenti, ristoranti, e attrazioni turistiche.

Dal portone in Salita S. Antonio al n.6 (Foto 9), l'immobile pignorato, si raggiunge con accesso dalla rampa di sinistra della scala condominiale che si sdoppia in corrispondenza del terzo e quarto piano del fabbricato medesimo, prima e seconda porta di fronte salendo la rampa di scale (Foto 14 e 15).



Foto 14



Foto 15

Il lotto è costituito da un quarto piano, avente la tipologia a corridoio, composto da tre stanze contigue (Foto 16, 17, 18 e 19), più un piccolo cucinino e gabinetto (allo stato attuale è presente solo un WC doccia – Foto 20).

Parte integrante dell'immobile pignorato è costituito da una soffitta ed attigua terrazza a cui si giunge autonomamente, tramite una porta latistante all'ingresso dell'appartamento (Foto 21 e 22).

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 16



Foto 17

ASTE  
GIUDIZIARIE®

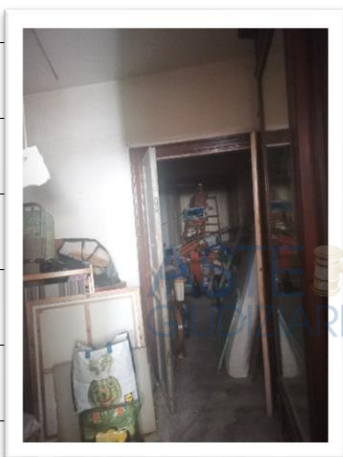


Foto 18



Foto 19

ASTE  
GIUDIZIARIE®

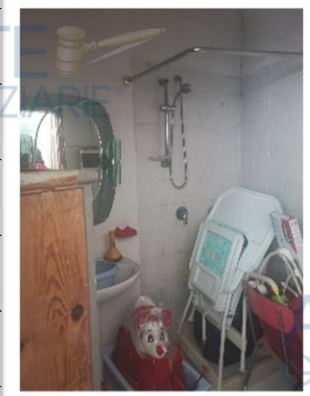


Foto 20



Foto 21



Foto 22

Da qui, una scala (Foto 23 e 24), porta alla soffitta al piano quinto che attualmente è costituita da un appartamento soppalcato composto da un ampio soggiorno che si affaccia con balcone, su Corso Vittorio Emanuele e, tramite due finestre, sull'atrio interno (Foto 25, 26 , 27,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

28, 29, 30, 31 e 32).



Foto 23

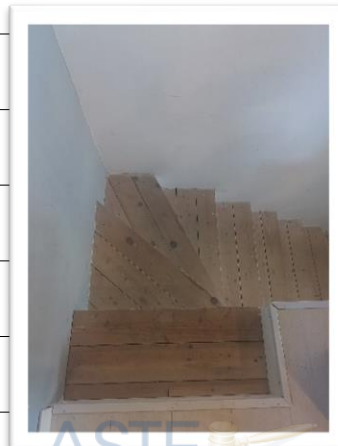


Foto 24



Foto 25

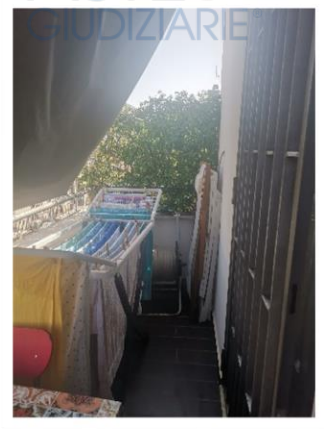


Foto 26



Foto 27



Foto 28

Adiacente al soggiorno troviamo una cucina con annessa lavanderia (Foto 33, 34 e 35) e un WC doccia al quale si accede, tramite porta a scrigno dal vano cucina (Foto 36 e 37).

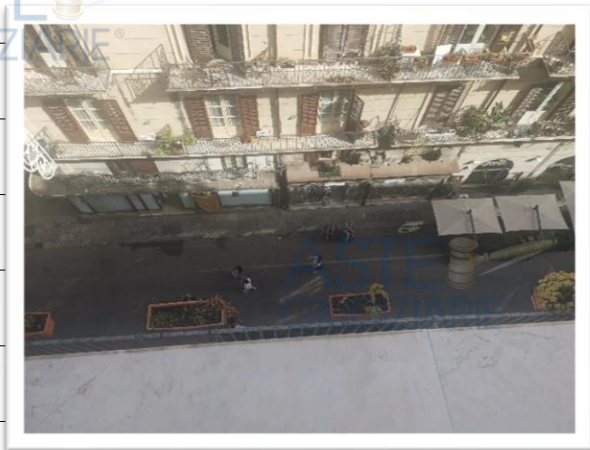


Foto 29



Foto 30

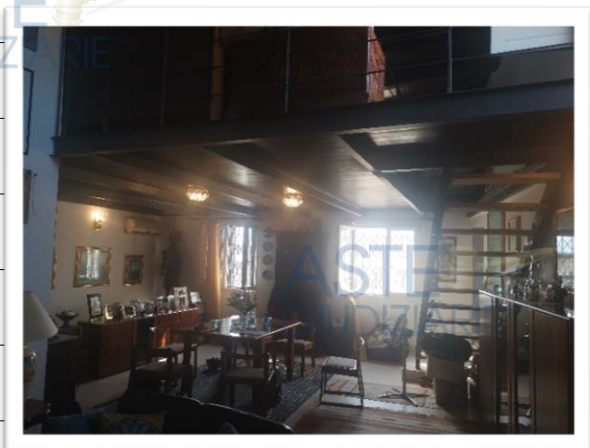


Foto 31

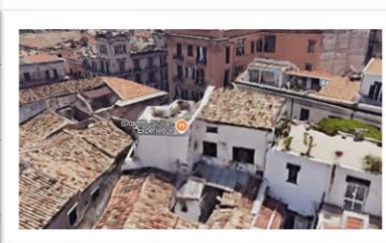


Foto 32

La cucina e il WC doccia, si affacciano, tramite vetrata su balcone, la prima e tramite finestra, la seconda, sui tetti, lato Salita S. Antonio (Foto 38, 36 e 39).

La lavanderia è prospiciente il cortile interno (Foto 32).

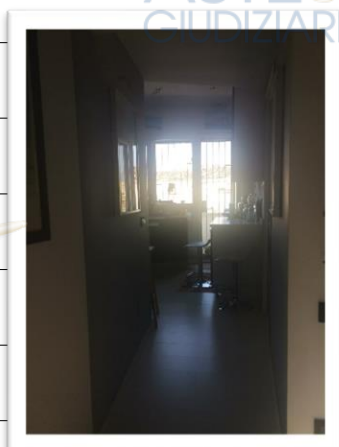


Foto 33

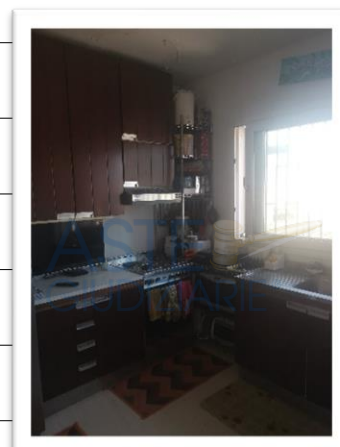


Foto 34

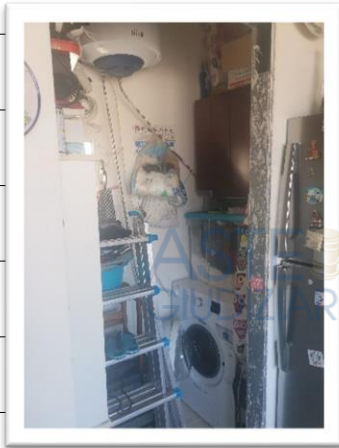


Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39

Dal soggiorno, tramite una scala in ferro e legno, (Foto 40) si raggiunge un soppalco che si affaccia tramite ringhiera in ferro sull'ambiente sottostante (Foto 41 e 42). Il soppalco è adibito, attualmente, a camera da letto ed è illuminato, oltre che dalle aperture del sottostante soggiorno, anche da altre due finestre e da una porta finestra che conduce ad un terrazzo panoramico (Foto 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50).

Tutti gli ambienti del quinto piano sono illuminati e areati.

Gli ambienti del quarto piano prendono luce dal balcone prospiciente Corso Vittorio Emanuele e da una finestra alta posta sopra la porta d'ingresso che prende luce dal pianerottolo aperto sull'atrio (Foto 21).



Foto 40



Foto 41

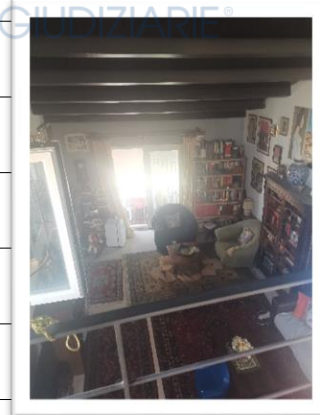


Foto 42

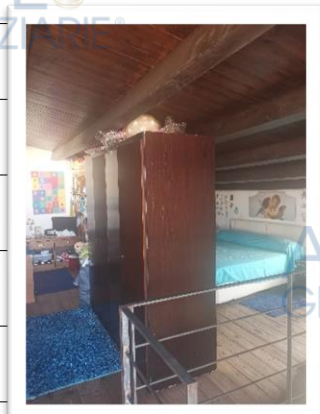


Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46

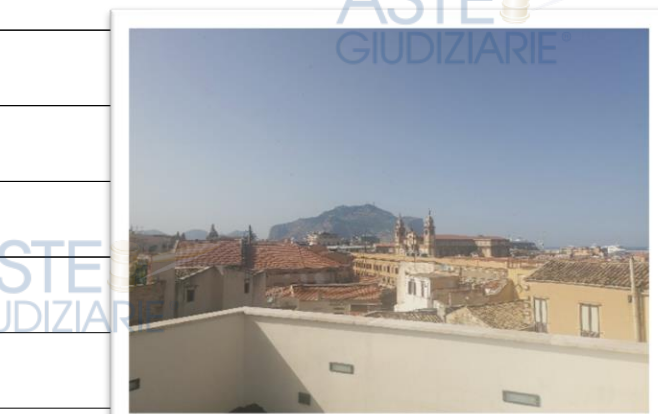


Foto 47

La **superficie netta** è di **54 mq.**

L'**altezza utile dei vani** dell'appartamento al 4° piano, dal pavimento all'intradosso del solaio, è di m. 2,90.



Foto 48



Foto 49

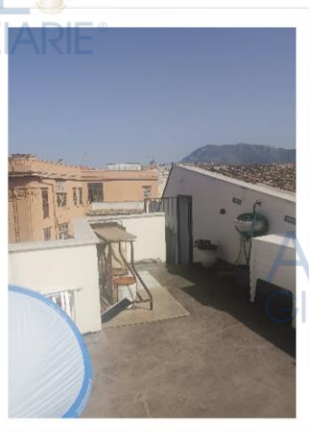


Foto 50



Foto 51

La **superficie commerciale** dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, incluse le superfici coperte e scoperte di pertinenza, secondo la consuetudine commerciale, è pari a **110 mq** così calcolati:

**Piano 4°:**

- Superfici di calpestio comprensive dei muri interni e perimetrali (questi ultimi computati al 50%) =  $66,7527 \cong 67$  mq.
- Balcone scoperto:  $4,2582$  mq pari al 25% =  $4,2582$  mq x  $0,25 = 1,0645 \cong 1$  mq.
- Superficie commerciale:  $67$  mq +  $1$  mq = **68 mq.**

**Piano 5°:**

- Superfici di calpestio comprensive dei muri interni e perimetrali (questi ultimi computati al 50%) = 35,5491 = **mq 35,56.**
- Terrazzo scoperto: 24,28295 mq pari al 25% = 24,28295 mq x 0,25 = 6,0707375  $\cong$  **6,00 mq.**
- Superficie commerciale: 35,56 mq + 6,00 mq = **41,56 mq.**

**TOTALE PIANO 4 e 5:**

**68 mq + 41,56 mq = 109,56  $\cong$  110 mq.**

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

S commerciale  $\cong$  **110 mq.**

Per il seguente computo si è applicato quanto previsto dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138 del 1998.

Per lo scopo della presente stima sono state considerate le superfici dell'appartamento suscettibili di regolarizzazione urbanistica escludendo quelle abusive che saranno soggette a totale demolizione.

Si rimanda alla risposta al quesito n. 6 per una più dettagliata esposizione.

L'appartamento del quarto piano, adiacente lateralmente ad altre unità immobiliari, è prospiciente dal lato sud-est su Corso Vittorio Emanuele, e, dal lato opposto, a nord-ovest, confina con il vano scala, aperto (Foto 52); quindi ha un'unica **esposizione** a sud-est e l'altra fonte di luce naturale è rappresentata dalle finestre alte prospicienti il vano scala (Foto21), quindi è poco luminoso.

L'appartamento del quinto piano, ha tutti i lati liberi, quindi ha quattro

esposizioni, sud-est, sud-ovest, nord-est e nord-ovest, di conseguenza è molto luminoso.



Foto 52

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

**Piano 4°:**

strutture portanti in muratura, tramezzature interne presumibilmente in conci di tufo con finitura costituita da intonaco tinteggiato; pareti del W.C. doccia, per un'altezza di 2,00 m circa, in corrispondenza del box doccia, rifinite con piastrelle in ceramica di modesta qualità (Foto 20), pavimento nei vari ambienti, in cementine non decorate, in parte divelte (Foto 16 e 17); pavimento del WC doccia, in ceramica di modesta qualità (Foto 20); infisso in legno con vetro singolo, oscuramento con persiane (Foto 19); porta di ingresso in legno (Foto 21); porte interne, in legno a doppio battente tipica dei primi decenni del '900 (Foto17).

L'unità è in stato di abbandono e al momento è attualmente adibita a magazzino. Necessita di una totale ristrutturazione.

L'unità ha tutti gli impianti da rifare e privi di certificazioni di conformità

alle normative vigenti.

Per il loro adeguamento si prevede un costo forfettario di € 3.000,00.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo dell'acquedotto comunale. Non esiste collegamento al gas di città. Gli impianti di riscaldamento e raffrescamento sono inesistenti. L'impianto telefonico e quello citofonico sono inesistenti.

In sintesi, si può affermare che l'immobile si presenta in un pessimo stato di **manutenzione**.

**Piano 5°:**

strutture portanti in muratura, tramezzature interne presumibilmente in conci di tufo con finitura costituita da intonaco tinteggiato; pareti del W.C. doccia, per un'altezza di 2,00 m circa, rifinite con piastrelle in ceramica di buona qualità (Foto 36 e 37); pavimento del WC doccia, in ceramica della stessa tipologia; pavimentazione degli altri ambienti, in cartone pressato effetto parquet, (Foto 24 e 53); porta di ingresso blindata di nuova fattura (Foto 2 e 23); porte interne, una, in legno a scrigno di nuova fattura (Foto 53); infissi in P.V.C. con vetro camera (Foto 54).

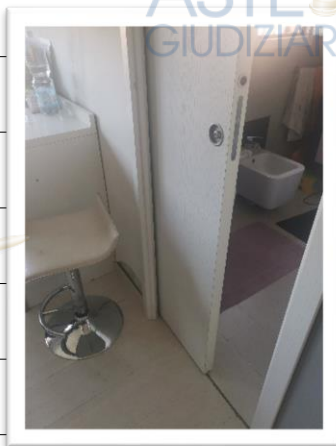


Foto 53



Foto 54

Il tetto del soggiorno è realizzato in legno con travi a vista e segue l'inclinazione della copertura sovrastante (Foto 25, 31, 41 e 42).

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

Da quanto evidenziato durante il sopralluogo, e da quanto riferito dal proprietario, detti impianti sono dotati di certificazioni di conformità alle normative vigenti.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo dell'acquedotto comunale. L'approvvigionamento del gas avviene tramite bombole portatili di GPL. Gli impianti di riscaldamento e raffrescamento sono inesistenti. È installata una pompa di calore. L'impianto telefonico e quello citofonico sono inesistenti. L'acqua calda sanitaria è assicurata da scaldabagno elettrico.

In sintesi, si può affermare che l'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione, fatta eccezione per talune parti di soffitto della cucina, interessate da umidità ed efflorescenze (Foto 34).

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

Dall'indagine effettuata si è riscontrato che l'unità immobiliare, piano quarto e piano quinto, è priva di attestato di prestazione energetica.

Il decreto - legge 4 giugno 2013, n. 63 prevede che dal 6 giugno 2013 in caso di compravendita d'immobili è obbligatorio l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** che deve essere firmato da un tecnico

iscritto nell'elenco dei soggetti certificatori della Regione Siciliana e ha un costo di € 250.

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

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



Fig. 3

Procedura Esecutiva n. 414/2021  
RED SEA SPV SRL contro  
G.E. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera



Fig. 4



Fig. 5

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

Il C.T.U., in data 05/06/2023 e seguenti, acquisiva la documentazione catastale del bene pignorato attraverso la piattaforma SISTER (All.ti A.1 - A.2 - A.3 – A.4– A.5 – A.6 A.7– A.8 – A.9).

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

Catasto Fabbricati, Comune di PALERMO (G273) (PA), Foglio 128, Particella 1005 Subalterno 11 e Particella 1139 Subalterno 12 (Graffate), zona censuaria 1, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: 130 mq (totale escluse aree scoperte: 129 mq), rendita € 260,29; abitazione di tipo economico (cat. A 3) sita in Palermo, Salita Sant` Antinio n. 6 Piano 4-5.

Intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (C.F.: \_\_\_\_\_). Proprietà 1000/1000.

Mappali terreni correlati: Foglio 128 Particella 1005, Foglio 128 Particella 1139.

Partita: 24661, Busta mod.58: 24661.

Dati derivati da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Gli identificativi catastali del bene come sopra identificato corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, nonché nell'atto di compravendita (All. I).

**Storia catastale dell'immobile.**

L'analisi della storia catastale dell'immobile, di seguito descritta,

relaziona, a ritroso, dalla situazione attuale all'origine del bene.

Sono stati acquisiti a tal fine, l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità (All. A.3), nonché la planimetria catastale del bene pignorato del 22/12/1939 (All. A.1).

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, è stato costruito su una porzione di terreno identificato con la particella 1005, del foglio di mappa n. 128 e la particella 1139 del foglio di mappa n. 128 del comune di Palermo (PA).

L'impianto meccanografico è del 30/06/1987.

Nel 01/01/1992 è stata apportata una variazione: VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Nel 19/04/2004 è stata apportata una variazione: VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 5706.1/2004). Pratica n. PA0137221 in atti dal 19/04/2004. Annotazione di immobile: istanza prot.135215/04.

Nel 04/09/2020 è stata apportata una variazione: AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 32709.1/2020). Pratica n. PA0091257 in atti dal 04/09/2020. Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.1030/1939. Annotazione di immobile: istanza prot.135215/04.

Non vi sono modifiche degli identificativi catastali successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

#### **Stato attuale del bene**

In seguito a sopralluogo eseguito in data 10/07/2023 la sottoscritta visionava l'immobile e accertava che lo stato reale dei luoghi, così

come rappresentato nel rilievo planimetrico (All. E), risultava conforme solo in parte rispetto alla planimetria catastale presente in atti del 22/12/1939 (All. A.1).

Nonostante la variazione del VARIAZIONE del 04/09/2020 con la quale veniva apportato un aggiornamento planimetrico e la correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.1030/1939, agli atti risulta ancora un'unica planimetria catastale per i sub 11 e 12 e 4 e 11 delle particelle 1005, e 1139 del foglio di mappa n. 128 (All.A.1).

Il C.T.U. ha messo in evidenza la separazione delle due unità immobiliari presenti nella stessa planimetria catastale (Fig. 6).

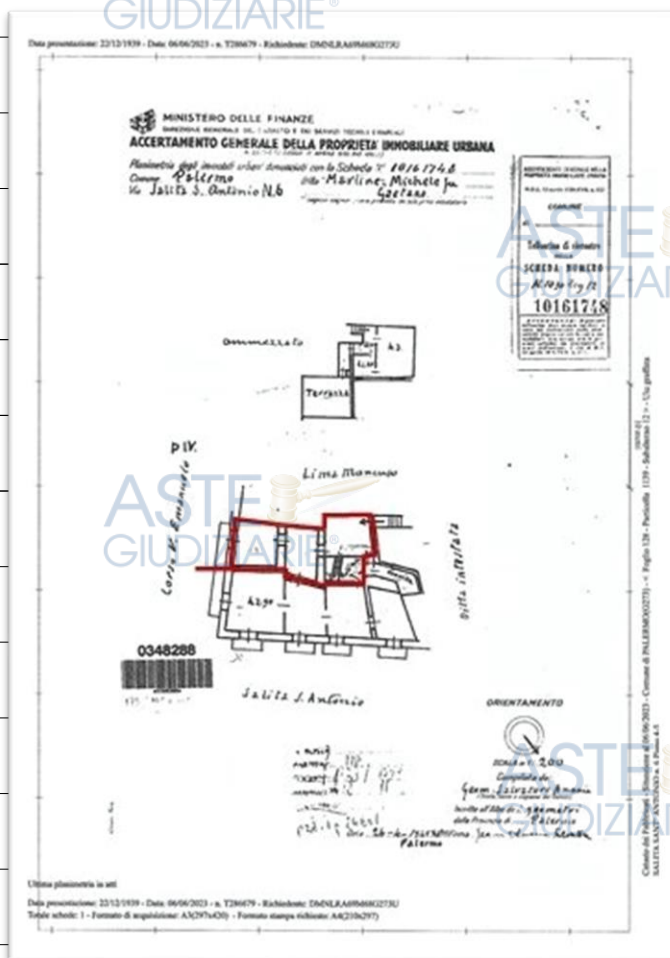


Fig. 6

Per l'immobile al foglio di mappa n. 128, particelle 1005, sub 4 e 1139, sub 11, in data 04/09/2020, è stata presentata la stessa variazione.

Pratica n. PA0091256 in atti dal 04/09/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.32708.1/2020) (All. A.4)

Inoltre nell'estratto di mappa, nell'area occupata dagli immobili in oggetto, vengono indicate accanto alla particella 1005, anche le particelle 1006 e 1008 (All. A.8 e A.9).

È necessario quindi richiedere un aggiornamento degli elaborati grafici catastali.

**Difformità riscontrate in planimetria:**

**Piano 4°:**

In Fig. 6, in rosso è indicata la porzione di immobile oggetto della procedura.

Lo stato reale dei luoghi, così come rappresentato nel rilievo planimetrico (All. E), risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale presente in atti del 22/12/1939 (All. A.1), a causa di una lieve diversa distribuzione degli ambienti.

Dove oggi è situato il WC doccia, nella planimetria catastale è indicata una scala di cui però non si ha nessuna prova dell'esistenza e della presunta demolizione.

L'atto di compravendita del 25/07/2006 redatto dal Notaio Ferraro Francesco di Misilmeri (PA), n. rep. 667 - n. racc. 411 e trascritto a Palermo il 05/08/2006 ai NN. 51539/27640 - 51531/27641 R.G./R.P. (All. G), riporta: "...appartamento...composto da tre stanze contigue,

piccolo cucinino e gabinetto, con soprastante soffitta costituita da un locale grezzo ed attigua terrazza a cui si giunge tramite una scala latistante all'ingresso dell'appartamento...". Molto probabilmente all'epoca della presentazione del documento, cucina e W.C. si trovavano nello stesso ambiente e oggi la cucina è stata eliminata e tutto il locale adibito a bagno. La scala molto probabilmente era di piccole dimensioni, magari in legno ed in epoca antica era già stata spostata lateralmente all'ingresso dell'appartamento, dove si trova attualmente (Fig. 7).

#### **Piano 5°:**

Lo stato reale dei luoghi, così come rappresentato nel rilievo planimetrico (All. E), risultava notevolmente non conforme rispetto alla planimetria catastale presente in atti del 22/12/1939 (All. A.1), a causa di opere strutturali che hanno comportato un aumento di volume sia in altezza che in pianta.

In particolare:

- costruzione di un solaio-soppalco posto a circa 3,00 m dal piano di calpestio (Foto 31);
- costruzione di una scala in ferro, con gradini in legno, ad unica rampa, per accedere al solaio soppalco (Foto 40);
- chiusura di una porzione di terrazzo per ottenere un vano cucina con annessa lavanderia (Foto 33, 34 e 35), gli infissi, porta/finestra ivi installati permettono l'accesso alla restante parte di terrazzo;

• costruzione di un nuovo volume adiacente al terrazzo per realizzare un vano WC doccia (Fig. foto 36);

• ampliamento del locale sottostante il solaio-soppalco con opere strutturali eseguite senza i necessari atti autorizzativi e Nulla Osta dell'Ufficio del genio Civile.

Il C.T.U. reperiva dal web delle immagini satellitari che chiariscono l'entità delle opere abusive (Foto 2 e 3).

L'esperto ha predisposto apposite planimetrie dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione delle riscontrate difformità (All. L).

In blu, sono rappresentate le pareti costruite e in rosso quelle demolite (Fig.7 e 8).

La diversa distribuzione degli spazi interni, non essendo stati demoliti muri portanti, può essere regolarizzata con una C.I.L.A. Tardiva, allegando la relazione tecnica descrittiva a firma di un tecnico abilitato e pagando la relativa sanzione.

Le opere di ampliamento e sopraelevazione non sono invece sanabili e vanno demolite per ripristinare lo stato originario.

I relativi lavori saranno affidati, a un'impresa tecnicamente e finanziariamente idonea di cui si deve dare opportuna comunicazione e saranno diretti da un tecnico abilitato.

Si rimanda alla risposta al quesito n. 6 per una più dettagliata esposizione e per la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, da detrarre dal valore di stima.

Qui indicheremo il costo complessivo ammontante a € 13.750,00

Procedura Esecutiva n. 414/2021  
RED SEA SPV SRL contro  
G.E. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

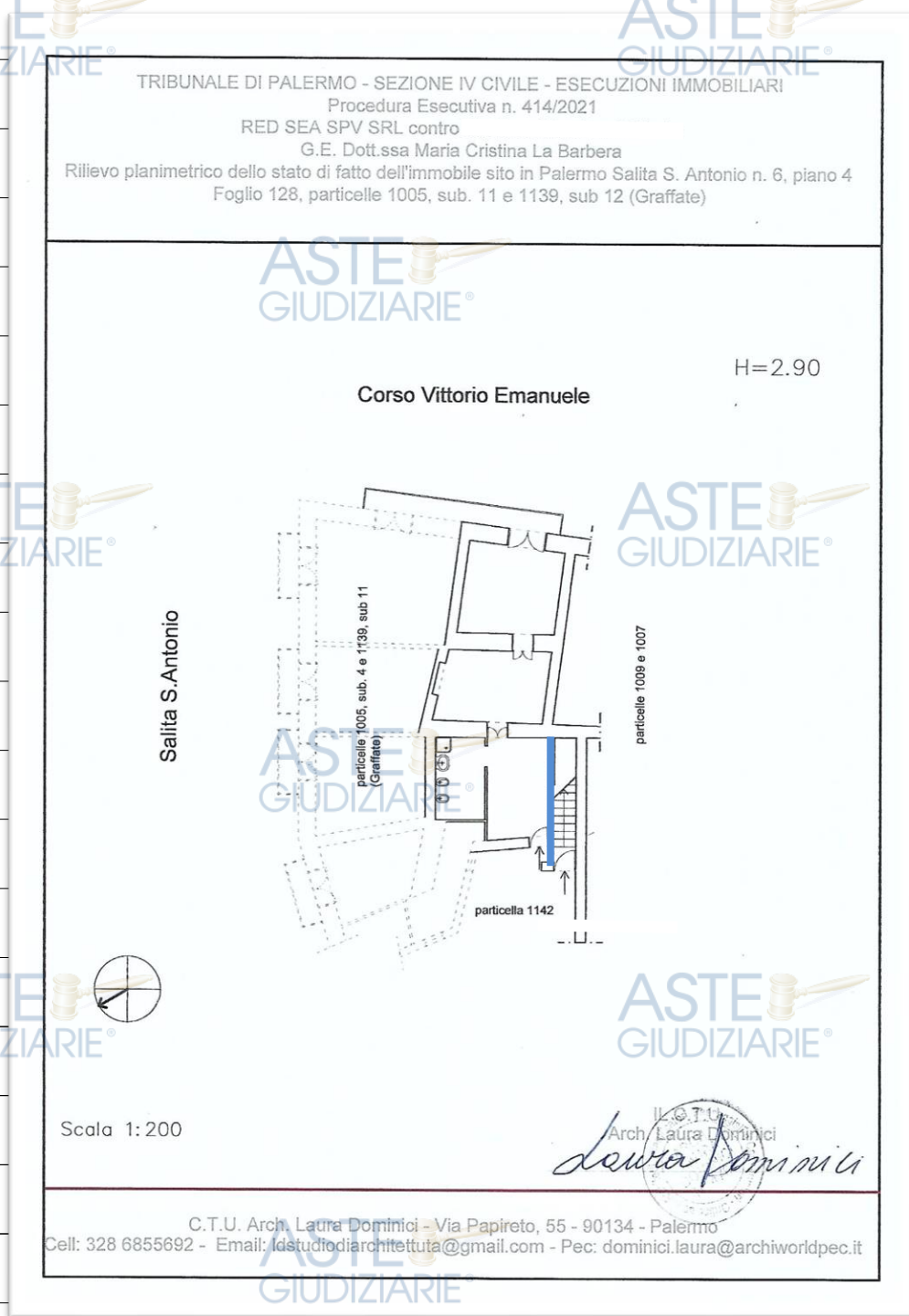


Fig.7

comprendente: € 800,00 per la redazione dei DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali in seguito alla diversa distribuzione degli spazi interni, da fare redigere da un tecnico competente, € 1.950,00 per la C.I.L.A. Tardiva e € 11.000,00 per la

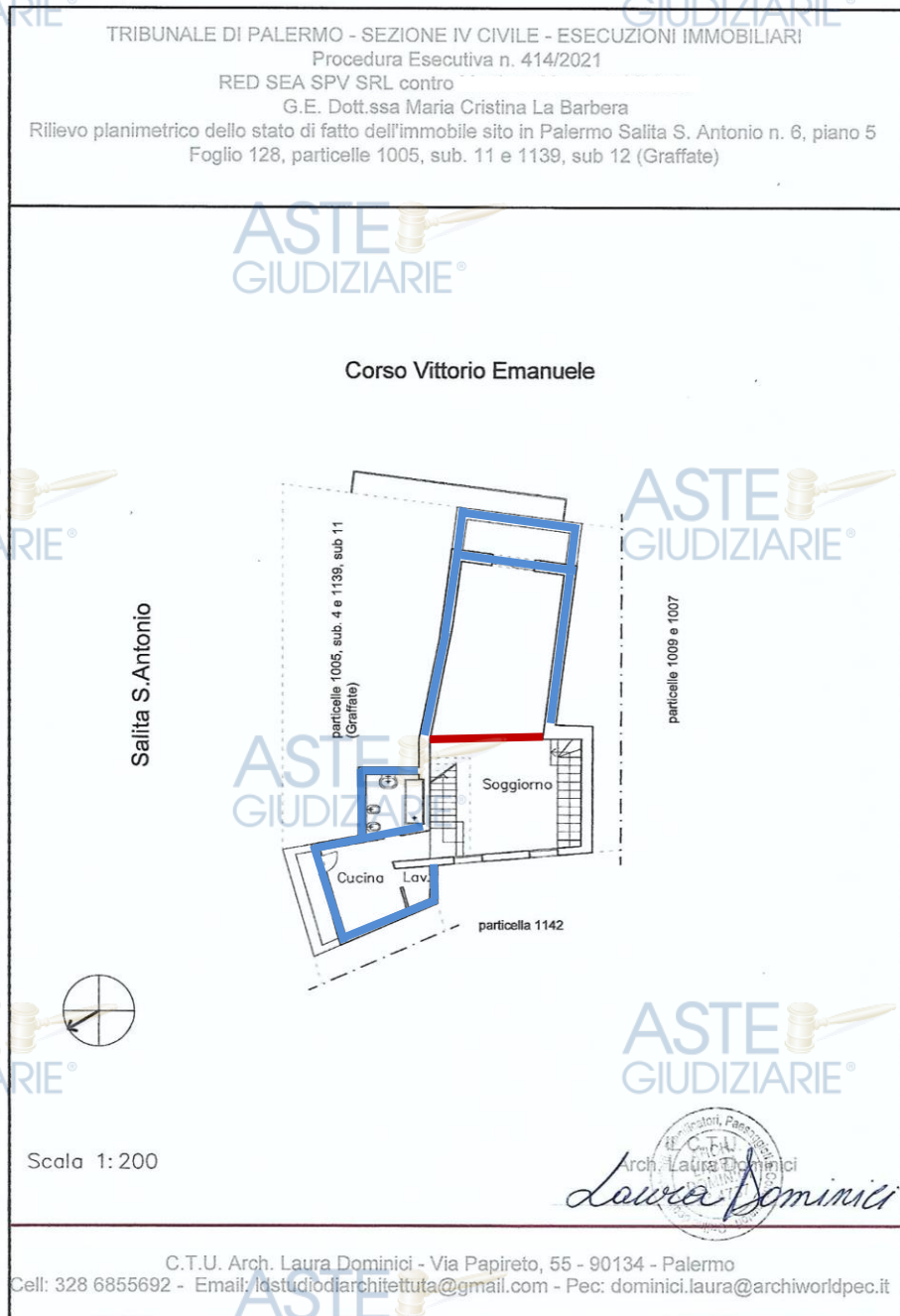


fig.8

regolarizzazione degli abusi non sanabili.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema**

**sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà dell'esecutata, per 1000/1000, di appartamento ubicato in Palermo (PA), Salita S Antonio Matteotti n. 6, piano quarto e quinto; è composto da un quarto piano, avente la tipologia a corridoio, composto da tre stanze contigue più un WC doccia e un piano quinto, costituito da una soffitta ed attigua terrazza a cui si giunge autonomamente, tramite una porta latistante all'ingresso del quarto piano; confina a sud-est, con Corso Vittorio Emanuele, a nord-est con le particelle 1005, sub. 4 e 1139, sub 11 (Graffate) dello stesso foglio di mappa; a nord-ovest con vano scala, ricadente nella particella 1142 dello stesso foglio di mappa; e a sud-ovest con le particelle 1009 e 1007 dello stesso foglio di mappa; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo (PA) al foglio 128, particelle 1005, sub. 11 e 1139, sub 12 (Graffate); il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine a una diversa distribuzione degli spazi interni e all'ampliamento dell'immobile inglobando la superficie esterna della terrazza e appropriandosi di una parte di sottotetto; assenza di titoli abilitativi ma l'immobile è legittimo in quanto edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n.1150/1942; non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE euro 104.000,00.**

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

È stato acquisito l'atto di compravendita del bene pignorato pervenuto

in favore del soggetto esecutato (All. G).

Si riportano a seguire, oltre alla provenienza in capo al debitore, l'elenco di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, datata 25/11/2021, dando continuità nelle trascrizioni (come certificato dalla relazione notarile depositata).

L'immobile in questione è pervenuto al sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, giusta atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Ferraro di Misilmeri (PA) del 25/07/2009, repertorio n.667, raccolta n. 411, trascritto ai nn. 5153/27641 in data 05/08/2006, con il quale il sig. \_\_\_\_\_, acquistava da potere di

\_\_\_\_\_ , nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (codice fiscale \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (codice fiscale \_\_\_\_\_),

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (codice fiscale \_\_\_\_\_), e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (codice fiscale \_\_\_\_\_) (All. G).

A \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, la quota pari a 2/9 di piena proprietà ciascuno, e \_\_\_\_\_, la quota pari a 3/9 di piena proprietà dell'immobile pignorato, è pervenuta per successione in morte di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (codice fiscale \_\_\_\_\_), deceduto il \_\_\_\_\_, registrata il \_\_\_\_\_

08/03/1996 al N. di repertorio 18/4017 UFFICIO DEL REGISTRO di  
Palermo, trascritta il 14/10/2008 ai NN. 60558/40487. Accettazione  
tacita dell'eredità in morte di \_\_\_\_\_, trascritta in data  
05/08/2006 ai NN. 51529/27639, nascente da atto del Notaio Ferraro  
Francesco sede Misilmeri (PA) del 25/07/2006.

Dall'accertamento riportato emerge che il bene pignorato corrisponde  
al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

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

Le informazioni desumibili dall'atto di trasferimento (All. G), dalle  
schede planimetriche catastali, la tipologia costruttiva, il contesto di  
ubicazione del bene, e l'assenza di una documentazione probatoria  
attestante l'esatto contrario, fanno presumere che l'epoca di  
realizzazione del fabbricato possa essere collocata tra il XVII e XVIII  
secolo e quindi in data di gran lunga antecedente all'entrata in vigore  
della legge n. 1150/1942 prima della quale si consideravano legittimi  
gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in  
assenza di titolo abilitativo.

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto  
del pignoramento, il C.T.U. in data 15/06/2024 faceva richiesta  
all'ufficio Ufficio autonomo SACE Accesso Atti Città Storica, della  
certificazione attestante la concessione edilizia dell'immobile, il  
certificato di agibilità, ex art. 13 della L.47/85, nonché di titoli abilitativi

pendenti o pregressi attraverso lo Sportello telematico per l'Edilizia del  
Comune di Palermo (PA), (All. B).

Ad evasione della richiesta presentata, il C.T.U. in data 18 giugno  
2024, riceveva una e-mail dall'ufficio Città Storica del Comune di  
Palermo nella quale veniva invitata a prendere visione degli atti (All.I.1)

In data 19 luglio 2024, sempre a mezzo e-mail, riceveva risposta  
anche dall'Ufficio Abusivismo Edilizio, il quale confermava che tutta la  
documentazione esistente relativa all'immobile in oggetto si trovava  
presso l'ufficio Città Storica che istruisce il fascicolo principale (All.I.2)

In data 19/06/2024 aveva accesso ai documenti disponibili presso i  
locali di Città Storica Foro Umberto I n.14 e le veniva concesso di  
effettuare le fotografie della documentazione attestante gli abusi  
riscontrati, qui di seguito elencata (All.ti I.3):

- Denuncia per probabili abusi edilizi del 13/07/2011, da parte di  
Fraterrigo Sergio (All. I.3.1);

- Verbali di sopralluogo e constatazione del 26/07/2011,  
24/08/2011 e 07/11/2011 (All. I.3.2);

- Fascicolo fotografico del sopralluogo del 07/11/2011 (All. I.3.3);

- Verbale sopralluogo congiunto del 25/01/2012 (All. I.3.4);

- Integrazione al verbale sopralluogo congiunto del 25/01/2012,  
del 26/04/2012 (All. I.3.5);

- Trasmissione esito accertamenti effettuati presso l'immobile sito  
a Palermo in Salita S. Antonio n.6 in data 07/11/2011, del 04/05/2012  
(All. I.3.6);

Richiesta di parere ai sensi dell'art.9 – comma 4 - Legge n°

47/85 del 20/06/2012, Prot. n° 465357 (All. I.3.7);

- Nota di trasmissione all'ufficio del Genio Civile, Prot. n°

507498/11 del 06/07/2012 (All. I.3.8);

- Trasmissione decreto di citazione a giudizio, Prot. Lettera n°

686432 del 20/08/2013 (All. I.3.9);

- Nota dell'Avvocatura Comunale, Prot. n° 373241 del 08/05/2013

(All. I.3.10);

- Decreto di citazione a giudizio, N° 13036/12 R.G.n.r. del

12/02/2013 (All. I.3.11);

- Nota procura della repubblica, Prot. n° 11597/2013/dc del

09/11/2013 (All. I.3.11);

Successivamente in data 8 luglio 2024, il C.T.U. riceveva, a mezzo

PEC, il certificato di destinazione urbanistica (All. I.4),

precedentemente richiesto all'ufficio competente a mezzo lo Sportello

telematico per l'Edilizia in data 15.06.2024 ((All. C).

In seguito ad un raffronto tra la situazione reale dei luoghi (All. E) e

quella riportata nella planimetria catastale (All. A.1), la sottoscritta

accertava che lo stato dei luoghi presentava notevoli difformità rispetto

a quest'ultima.

Tali difformità consistevano in una diversa distribuzione degli spazi

interni al quarto piano; al quinto piano invece sono state realizzate

opere strutturali che hanno comportato un aumento di volumetria,

chiusura di una porzione di terrazzo per ottenere un vano cucina con

annessa lavanderia (Foto 33, 34 e 35), ampliamento di una porzione di terrazzo e costruzione di un nuovo volume per realizzare un vano WC doccia (Fig. foto 36) e opere strutturali e di ampliamento, in assenza del prescritto permesso per costruire e del Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile (vedi quesito n. 3).

La diversa distribuzione degli spazi interni può essere regolarizzata, presentando una C.I.L.A. Tardiva ai sensi dell'art. 3, co. 6 - L.R. 16/16 e ss.mm.e ii. (Per opere art. 3, co. 2 lett. a) della L.R. 16/16 e ss.mm.e ii.), allegando la relazione tecnica descrittiva a firma di un tecnico abilitato e pagando la relativa sanzione.

Le opere di ampliamento e sopraelevazione non sono invece sanabili. Non esistono, infatti, le condizioni per l'applicazione dell'art. 17, comma 5, della legge del 28 febbraio 1985 n.° 47, secondo cui "l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 13 della presente legge, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

Infatti, l'abuso in oggetto non possiede il requisito della "doppia conformità" cioè quando il bene è conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria (art. 13 della legge del 28 febbraio 1985 n.° 47).

Tali opere, quindi, e vanno demolite per ripristinare lo stato originario.

I relativi lavori saranno affidati, a un'impresa tecnicamente e

finanziariamente idonea di cui si deve dare opportuna comunicazione  
e saranno diretti da un tecnico abilitato.

Spese per la regolarizzazione degli abusi:

**C.I.L.A. Tardiva:**

sanzioni € 1000,00

diritti di segreteria /istruttoria (previste dal comune di Palermo) €  
150,00

compenso tecnico abilitato € 800,00

**Totale: € 1.950,00.**

Dall'esame dei documenti depositati presso l'ufficio Citta Storica del  
comune di Palermo (All.ti I.3), il C.T.U. constatava che è stato  
attualmente accertato, dagli uffici competenti, solo l'abuso relativo  
all'aumento di volumetria, determinato dall'ampliamento ottenuto  
costruendo dei vani su una porzione del terrazzo, non conforme alle  
norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico; oltre alle opere  
strutturali, quali il soppalco e la scala, eseguite senza i necessari atti  
autorizzativi e nulla osta del Genio Civile.

Infatti come si evince dall' All. I.3.5, "...dall'esame della carta  
tecnica...è stato appurato che le modeste variazioni di quota riferite  
alle porzioni dell'intera unità edilizia ubicata tra la via Vittorio Emanuele  
e Salita S Antonio...non possono considerarsi quali aumenti di volume,  
mentre per quanto attiene la porzione dell'unità edilizia prospiciente  
Salita S. Antonio si rileva un aumento di volumetria determinato  
dall'ampliamento di un piccolo vano su un terrazzo prospiciente detta

via...".

**Spese ripristino stato originario:**

demolizioni dei muri perimetrali e del solaio di copertura dei vani cucina, lavanderia e bagno al piano quinto; dismissione di due porte finestre e di tre finestre; ripristino della pavimentazione della terrazza originaria, dismissione della scala in ferro con gradini in legno; dismissione della scala in ferro che porta all'attuale terrazza, demolizione del solaio- soppalco; il tutto comprensivo di trasporto alle pubbliche discariche; per un ammontare complessivo approssimato a € 10.000,00.

Compenso tecnico abilitato € 1.000,00.

Sommano € **11.000,00**.

I **costi** per la **regolarizzazione catastale e energetica** sono qui di seguito descritti in misura forfettaria:

- per redazione del DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale in seguito alla diversa distribuzione degli spazi interni, € **800,00** (quarto e quinto piano);

- redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) € **250,00** (quarto e quinto piano);

Il certificato di abitabilità (oggi Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA), relativo al bene immobile in oggetto, non esiste.

Con l'entrata in vigore del DPR 380/01 le procedure di rilascio del certificato di Abitabilità (residenziali) e di Agibilità (non residenziali) sono state unite assieme nel nuovo procedimento di Certificazione di

Agibilità (articolo 24 TUE). In seguito la procedura è cambiata in continuità nel DPR 380/01, divenendo soggetta a Segnalazione Certificata di Agibilità col D.Lgs. 222/2016.

Infine, col successivo D.L. 76/2020 (convertito in legge 11 settembre 2020- L. 120/2020), detto "Decreto Semplificazione" la disciplina dell'Agibilità è stata integrata con l'aggiunta del comma 7-bis nell'articolo 24 TUE, disponendo la possibilità di presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità anche in assenza di lavori per gli immobili legittimamente realizzati e privi di agibilità.

Ne consegue che per l'immobile oggetto della presente procedura è possibile presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità da parte di un Tecnico abilitato.

**I costi per la regolarizzazione dell'Agibilità:**

diritti di segreteria /istruttoria (previste dal comune di Palermo) €  
150,00 € per ogni unità immobiliare (importo max € 1032,00)  
compenso tecnico abilitato € 800,00

**Totale: € 950,00.**

Il C.T.U. attesta inoltre, che per l'immobile in questione non sono stati emessi ordini di demolizione.

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

L'immobile in oggetto risulta occupato al quinto e sesto piano, dall'esecutato e la sua famiglia. Il quarto piano è da ristrutturare totalmente e non è abitato.

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

Dall'esame delle informazioni desunte presso la Cancelleria del Tribunale e in collaborazione con il custode giudiziario in ordine all'esistenza di vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene pignorato si precisa quanto segue:

- non risulta che sussistono altre procedure esecutive pendenti;
- non risulta che sussistano procedimenti giudiziari civili;
- non risulta che sussista provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- L'area di cui alla particella 1005 e particella 1139 individuata al foglio catastale 128, ricade all'interno della zona omogenea "A2" di cui alla Variante Generale al P.R.G., approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Ass. Terr. ed Amb. della Reg. Siciliana e ricade nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico, approvato con D.A.R.T.A. n. 525 del 13.07.93, con tutti i vincoli che ne derivano (All. I.4);
- per l'immobile pignorato risulta costituito un condominio e l'amministratore è l'esecutato. Non esiste una trascrizione del regolamento di condominio.
- sul bene pignorato non vi sono atti impositivi di servitù, risultanti dai Registri Immobiliari.

Inoltre, l'esperto verificava la presenza:

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

- esiste un decreto di citazione a giudizio, per abusi edilizi, N° 13036/12 R.G.n.r. del 12/02/2013 (All. I.3.11);
- La particella su cui ricade il fabbricato ricade all'interno di aree caratterizzate da rischio sismico di II categoria.

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

**Iscrizioni Ipotecarie:**

- Iscrizione del 03/12/2007, al n. 77587 Registro generale e al n. 19280 registro particolare, nascente da ipoteca volontaria a favore della BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. (sede LODI - C.F.: 05754690963) contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (C.F.: \_\_\_\_\_);

- Iscrizione del 26/01/2010, al n. 49137 Registro generale e al n. 656 registro particolare, nascente da ipoteca legale a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOS.PROVINCIA (sede PALERMO -C.F.: 04739330829) contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (C.F.: \_\_\_\_\_);

- Iscrizione del 02/10/2013, al n. 43965 Registro generale e al n. 3565 registro particolare, nascente da ipoteca giudiziale a favore di FRATERRIGO SERGIO nato il 22/11/1969 a PALERMO (C.F.: FRTSRG69S22G273O) residente in \_\_\_\_\_



PALERMO contro



, nato a

il \_\_\_\_\_, (C.F.: \_\_\_\_\_).

**Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Trascrizione del 26/02/2014, al n.8466 registro generale e al n. 7116 registro particolare, nascente da atto di pignoramento immobiliare del 15/01/2014, numero di repertorio 4/98 –  
Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo sede di Palermo; a favore di BANCA POPOLARE-SOCIETÁ COOPERATIVA (sede Verona - C.F.: 03700430238) contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,

(C.F.: \_\_\_\_\_);

- Trascrizione del 25/11/2021, al n.54764 registro generale e al n. 42706 registro particolare, nascente da atto di pignoramento immobiliare del 20/09/2021, numero di repertorio 4938 –  
Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo sede di Palermo; a favore di RED SEA SPV S.R.L., (sede Conegliano (TV) - C.F.: 04938320266) contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (C.F.: \_\_\_\_\_);

**• Difformità urbanistico edilizie:**

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



abilitativo.

Per lo stesso edificio non esiste certificato di abitabilità.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni al quarto piano e al quinto piano nella realizzazione di opere strutturali che hanno comportato un aumento di volumetria, chiusura di una porzione di terrazzo per ottenere un vano cucina con annessa lavanderia (Foto 33, 34 e 35), ampliamento di una porzione di terrazzo e costruzione di un nuovo volume per realizzare un vano WC doccia (Fig. foto 36) e opere strutturali e di ampliamento, in assenza del prescritto permesso per costruire e del Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile (vedi quesito n. 3). Il costo delle regolarizzazioni di tali abusi, come determinato in risposta al quesito n. 6, ammonta a un totale di € **11.000,00**.

Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta e pertanto **l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.**

• **Difformità catastali:**

Lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme a quello presente in atti, rilevando, una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 3, ammonta a: € **800,00** (quarto e quinto piano) per la redazione del DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale in seguito alla presentazione della planimetria catastale.

Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta e pertanto **l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.**

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

L'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale.

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

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita. Dalle indagini effettuate si è riscontrato che non esistono gravami consistenti nell'esistenza di tali oneri.

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

Per l'immobile in oggetto non vi sono delibere di spese condominiali in corso.

Esiste un decreto di citazione a giudizio, per abusi edilizi, N° 13036/12 R.G.n.r. del 12/02/2013, gravante sull'immobile pignorato (All. I.3.11).

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

La procedura seguita è un'attenta ricerca di mercato che porta a conoscere il prezzo degli immobili, simili per caratteristiche, in quella

zona.

La fase di valutazione economica non è altro che un mero esercizio di astrazione in cui l'attendibilità del risultato dipende essenzialmente dalla correttezza dell'impostazione teorica del problema e dalla riduzione al minimo dei possibili fattori di errore.

Al fine di considerare opportunamente entrambi questi elementi, il C.T.U. ha ritenuto di dover eseguire la determinazione del valore del lotto di vendita in termini di media aritmetica dei risultati ottenuti compiendo la stima del valore corrente di mercato mediante tre differenti criteri.

Dall'importo ottenuto, sono state detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, il cui importo ammonta a **€ 12.950,00**, per la regolarizzazione delle difformità catastali, il cui importo ammonta, complessivamente a **€ 800,00**, per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti, il cui importo ammonta, complessivamente a di **€ 3.000,00** e per l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) il cui importo ammonta a **€ 250**.

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto di una pluralità di fattori che sono determinanti per la formulazione del giudizio di valore.

In particolare si è tenuto conto delle caratteristiche che seguono:

- stato di fatto del bene;
- ubicazione;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- risultanze di indagini di mercato presso i siti web specializzati

(immobiliare.it, idealista.it, casa.it, ecc).

Sono stati applicati il criterio del cosiddetto “valore venale”, il criterio della “Stima per punti di merito” e il criterio “della capitalizzazione del reddito” reale o potenziale del bene.

I valori unitari di riferimento applicati, dovendo considerare ipoteticamente la compravendita o l'affitto del bene, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta mediante consultazione di siti internet specializzati) e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall’Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2024.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona Centrale/VITTORIO EMANUELE-MAQUEDA-ROMA, un valore di mercato oscillante tra 870,00 – 1.200,00 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, per le vendite, e di 3,40 – 4,60 €/mq x mese di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, per le locazioni (All. M).

Valutando la zona di particolare pregio e interesse nella quale è collocato l’immobile in oggetto, la sottoscritta ha ritenuto equo considerare dei valori prossimi ai valori massimi, anche considerando che la tipologia di abitazioni di tipo economico non è più adatta al contesto, ovvero **1.000,00 €/mq e 4,30 €/mq x mese**.

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

**S commerciale  $\cong$  110 mq**

### Criteri di stima utilizzati

- **criterio del valore venale**

Questo criterio è basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato.

-  $S_c$  (Superficie commerciale) = 110 mq

-  $P$  (Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = 1.200,00 €/mq

-  $V_v$  (Valore venale o di mercato) =  $S_c \times P = 110 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} =$   
**132.000,00 €.**

- **Stima per punti di merito**

Metodo fondato sul presupposto che individuato in zona il migliore immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dal valore di mercato noto, sia possibile ad esso ricondursi nella stima del bene in questione mediante opportune detrazioni in termini percentuali.

#### **Procedimento:**

Si procede all'individuazione del prezzo di compravendita di un immobile ordinario nella zona di nostro interesse (valore prossimo al valore massimo desunto dalle Quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agencia del Territorio – OMI - pari a 1.000,00 €/mq. di sup. lorda).

S'individuano le incidenze delle caratteristiche dell'immobile da stimare e la pesatura delle stesse, individuando infine il valore del bene.

Calcolo del valore di stima:

- Prezzo di compravendita dell'immobile ordinario: 1.000,00 €/mq di  
 sup. lorda commerciale;

- Pesatura delle incidenze delle caratteristiche dell'immobile rispetto al  
 valore di mercato di riferimento:

Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30):

	Caso riferimento	Caso stima
Accessibilità	0,07	0,05
Servizi	0,07	0,09
Inquinamento	0,06	0,07
Verde	0,06	0,06

Qualità contorno

	Caso riferimento	Caso stima
Qualità contorno	0,04	0,09

Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20):

	Caso riferimento	Caso stima
Orientamento	0,06	0,09
Emergenza architettonica	0,07	0,09
Panoramicità	0,07	0,09

Caratteristiche tecnologiche (0,35):

	Caso riferimento	Caso stima
Finiture	0,10	0,07
Impianti	0,08	0,06
Decorazione ornato	0,10	0,08
Stato di degrado fisico	0,07	0,06

Caratteristiche produttive (0,15):

	Caso riferimento	Caso stima
--	------------------	------------

Oneri manutentivi	0,03	0,08
Suscettività alla vendita	0,05	0,08
Suscettività alla locazione	0,07	0,09
TOTALE	1	1,15

Valore di mercato:

Valore a mq: 1.000,00 €/mq x 1,15 = 1.150,00 €/mq

Valore di mercato dell'immobile in questione:

$V_m = 1.150,00 \text{ €/mq} \times 110 \text{ mq} = \mathbf{126.500,00 \text{ €}}$ .

- **criterio della capitalizzazione del reddito**

Il valore, in questo metodo di stima, scaturisce dall'applicazione della formula inversa della capitalizzazione della rendita annua prodotta o producibile e più precisamente:

- Fm (Fitto mensile uguale ad un valore prossimo al valore massimo, rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = 4,30 €/mq

$4,30 \text{ €/mq} \times 110 \text{ mq} = 473,00 \text{ €}$

- R.A.L. (Reddito Annuo Lordo) =  $473,00 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 5.676,00 \text{ €}$

- S (Spese, tasse, ecc.) =  $R.A.L. \times 20 \% = 5.676,00 \text{ €} \times 20\% = 1.135,20 \text{ €}$

- R.N. (Reddito Netto) =  $R.A.L. - S = 5.676,00 \text{ €} - 1.135,20 \text{ €} = 4.540,80 \text{ €}$

- T (Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona) = **3,5%**

- Vc (Valore di capitalizzazione) =  $R.N. / T = 4.540,80 \text{ €} / 3,5\% =$

129.737,14 €  $\cong$  **129.700,00 €.**

### Valutazione finale dell'immobile

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

$$V_f = (V_v + V_m + V_c) / 3 = (132.000,00 \text{ €} + 126.500,00 \text{ €} + 129.700,00 \text{ €}) / 3 \\ = 129.400,00 \text{ €} \cong \mathbf{129.000,00 \text{ €}}$$

129.000,00 € – (spese regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie)  
– (spese regolarizzazione delle difformità catastali) – (spese  
l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti) – (spese Attestato  
di Prestazione Energetica) = 129.000,00 € – 12.950,00 € – 800 € –  
3.000,00 € – 250,00 € = **112.000,00 €  $\cong$  110.000,00 €.**

### Conclusioni

La scrivente, in qualità di tecnico incaricato di redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto emerso nel rilievo dell'immobile, avendone rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione, l'esposizione e la consistenza, e tenuto conto delle contingenti situazioni del mercato immobiliare, nonché delle spese necessarie per l'adeguamento e a regolarizzazione ritiene di stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto in ragione di complessive **110.000/00 € (centodiecimila/00 €).**

L'esperto, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applica una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra

individuato, nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di compravendita forzata.

**Prezzo base d'asta proposto: euro 104.500,00  $\cong$  euro 104.000,00.**

**Fonti delle informazioni utilizzate per la stima**

- Agenzia del territorio - OMI;
- Siti web specializzati.

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

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

La presente relazione è depositata in via telematica.

Il C.T.U. ha dato avviso alle parti dell'avvenuto deposito, unitamente alla trasmissione della copia della relazione, a mezzo posta elettronica certificata, al creditore precedente e al creditore iscritto non intervenuto SERIT SICILIA SPA, tramite posta elettronica ordinaria, all'esecutato e tramite raccomandata A/R al creditore iscritto non intervenuto FRATTERIGO SERGIO (All.ti N).

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Palermo, 16/12/2024

Arch. Laura Dominici

C.T.U.

ALLEGATI

**ALLEGATO A:** Documentazione catastale

**A.1** Planimetria catastale in atti dal 22/12/1939;

**A.2** Visura catastale attuale per immobile al Foglio 128 Particelle  
1005 Subalterno 11 e 1139 Subalterno 12 (graffate);

**A.3** Visura catastale storica per immobile al Foglio 128 Particelle  
1005 Subalterno 11 e 1139 Subalterno 12 (graffate);

**A.4** Visura catastale storica per immobile al Foglio 128 Particelle  
1005 Subalterno 4 e 1139 Subalterno 11 (graffate);

**A.5** Elenco immobili particella 1139, Sub. 12 e 11;

**A.6** Elenco immobili particella n. 1139;

**A.7** Elenco immobili particella n. 1005;

**A.8** Estratto di mappa catastale particella n. 1139;

**A.9** Estratto di mappa catastale particella n. 1005.

**ALLEGATO B:** Nota di richiesta del c.t.u. all'ufficio Ufficio autonomo

SACE Accesso Atti Città Storica, della certificazione attestante la  
concessione edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità, ex art. 13  
della L.47/85, nonché di titoli abilitativi pendenti o pregressi attraverso  
lo Sportello telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo (PA) e  
ricevuta prot. n. 836115 del 15.06.2024.

**ALLEGATO C:** Richiesta del c.t.u. al comune di Palermo (PA), del

certificato di destinazione urbanistica a mezzo lo Sportello telematico  
per l'Edilizia e ricevuta prot. n. 836175 del 15.06.2024.

**ALLEGATO D:** Verbali di sopralluogo

**D.1** Verbale di sopralluogo del 06/06/2023;

**D.2** Verbale di sopralluogo del 10/07/2023.

**ALLEGATO E:** Rilievo planimetrico

**ALLEGATO F:** Documentazione fotografica

**ALLEGATO G:** Atto di compravendita

**ALLEGATO H:** Immagini satellitari per inquadramento territoriale

**ALLEGATO I:** Documentazione acquisita dagli uffici tecnici del centro  
storico del comune di Palermo

**I.1** E-mail del 18 giugno 2024 dall'Ufficio Città Storica del  
comune di Palermo con la quale si invitava il C.T.U. a visionare gli atti  
e scattare le foto, istanza n. prot. 836115 del 15/06/2024;

**I.2** E-mail del 19 luglio 2024 dall'Ufficio Abusivismo Edilizio del  
Comune di Palermo in riscontro alla richiesta di accesso agli atti prot.  
836115 del 15/06/2024;

**I.3** Documenti acquisiti dall'Ufficio Città Storica del Comune di

Palermo:

**I.3.1** Denuncia per probabili abusi edilizi del 13/07/2011, da parte di Fraterrigo Sergio;

**I.3.2** Verbali di sopralluogo e constatazione del 26/07/2011, 24/08/2011 e 07/11/2011;

**I.3.3** Fascicolo fotografico del sopralluogo del 07/11/2011;

**I.3.4** Verbale sopralluogo congiunto del 25/01/2012;

**I.3.5** Integrazione al verbale sopralluogo congiunto del 25/01/2012, del 26/04/2012;

**I.3.6** Trasmissione esito accertamenti effettuati presso l'immobile sito a Palermo in Salita S. Antonio n.6 in data 07/11/2011, del 04/05/2012;

**I.3.7** Richiesta di parere ai sensi dell'art.9 – comma 4 - Legge n° 47/85 del 20/06/2012, Prot. n° 465357;

**I.3.8** Nota di trasmissione all'ufficio del Genio Civile, Prot. n° 507498/11 del 06/07/2012;

**I.3.9** Trasmissione decreto di citazione a giudizio, Prot. Lettera n° 686432 del 20/08/2013;

**I.3.10** Nota dell'Avvocatura Comunale, Prot. n° 373241 del 08/05/2013;

**I.3.11** Decreto di citazione a giudizio, N° 13036/12 R.G.n.r. del 12/02/2013;

**I.3.12** Nota procura della repubblica, Prot. n° 11597/2013/dc del 09/11/2013.

**I.4** Certificato di Destinazione Urbanistica.

**ALLEGATO L:** Planimetrie dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

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

**ALLEGATO N:** Comunicazione deposito alle parti

**N.1** Comunicazione all'esecutato, dell'avvenuto deposito e invio copia della relazione;

**N.2** Ricevute di accettazione del messaggio di posta elettronica certificata;

**N.3** Comunicazione all'avvocato di parte creditrice dell'avvenuto deposito e invio copia della relazione;

**N.4** Ricevute di accettazione e di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata;

**N.5** Comunicazione al creditore iscritto non intervenuto SERIT SICILIA SPA dell'avvenuto deposito e invio copia della relazione;

**N.6** Ricevute di accettazione e di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata;

**N.7** Comunicazione al creditore iscritto non intervenuto FRATTERIGO SERGIO dell'avvenuto deposito e invio copia della relazione;

**N.8** Copia raccomandata.