

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n. 493/2022 R.G.E.

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione

Dott. Gigi Omar Modica

Esecuzione immobiliare promossa da

AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa
SPECIAL GARDANT S.P.A.

rappresentata e difesa dall'Avv. Carlo Varvaro

contro

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



Locale magazzino sito nel comune di Palermo (PA), via Donato Bramante n.
39/A, piano T.

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
<u>QUESITO n.1</u>	40
<u>QUESITO n. 2</u>	44
<u>QUESITO n. 3</u>	54
<u>QUESITO n. 4</u>	57
<u>QUESITO n. 5</u>	58
<u>QUESITO n. 6</u>	59
<u>QUESITO n. 7</u>	63
<u>QUESITO n. 8</u>	63
<u>QUESITO n. 9</u>	66
<u>QUESITO n. 10</u>	66
<u>QUESITO n. 11</u>	66
<u>QUESITO n. 12</u>	66
<u>QUESITO n. 13</u>	72
ALLEGATI	74





PREMESSA



La sottoscritta Arch. Dominici Laura con studio in Via Papireto, 55 - 90134 Palermo, in data 6 luglio 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

mappe catastali.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore 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.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca

di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967.

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio;

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

centri abitati);

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

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

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

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

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

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei**

luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate

difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto

nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in

formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre –



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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

- concludere infine – attraverso il combinato esposto delle

verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali
delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa
depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto
deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso
gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**, sempre che non siano
stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire
senza indugio.

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

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

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

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 introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il



custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;



2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.).

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

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

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

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato**

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure 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 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato



sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo 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 procedente, 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 esegutata 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.

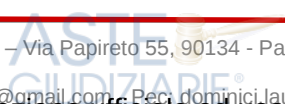
Quanto ai criteri di calcolo dell'onorario a percentuale sul valore del bene, si precisa che, in caso di pluralità di immobili aventi caratteristiche analoghe (es. due appartamenti nello stesso condominio, due posti auto o due terreni limitrofi), l'importo stimato sulla base del quale calcolare il compenso 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
7 settembre 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. Giuseppe Cusumano, la prima data per il sopralluogo
dell'immobile per il 25/09/2023.

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) e faceva richiesta tramite lo
Sportello telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo (PA),
all'ufficio Ufficio autonomo SACE Accesso Atti, della certificazione
attestante la concessione edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità,
nonché eventuali altri titoli abilitativi pendenti o pregressi (All. B).

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

L'accesso nell'immobile pignorato è stato eseguito in data 25/09/2023
(All. D).

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 che risultava
conforme rispetto alla planimetria catastale.

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.).
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

Pizzuto Francesco di Palermo, n. rep. 65789 - n. racc. 23968 del 06/10/2004, trascritto a Palermo il 08/10/2004 ai NN.48394/30439 (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 "Locale ufficio sito in Palermo, nella Via Donato Bramante n. 39/A, ubicato al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 48, particella 126, sub 43 (ex sub 38), cat. C/2". La categoria C/2, al Catasto, corrisponde a magazzini e locali di deposito.

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



Sulla scorta del sopralluogo effettuato, il C.T.U., tuttavia riscontrava delle difformità.

Raffrontando le foto satellitari disponibili sul web (All. H) con lo stralcio della mappa catastale al foglio 48 (All. A.5) si evince la concorde e univoca individuazione del bene (Fig. 1, Fig. 2 e Fig. 3).

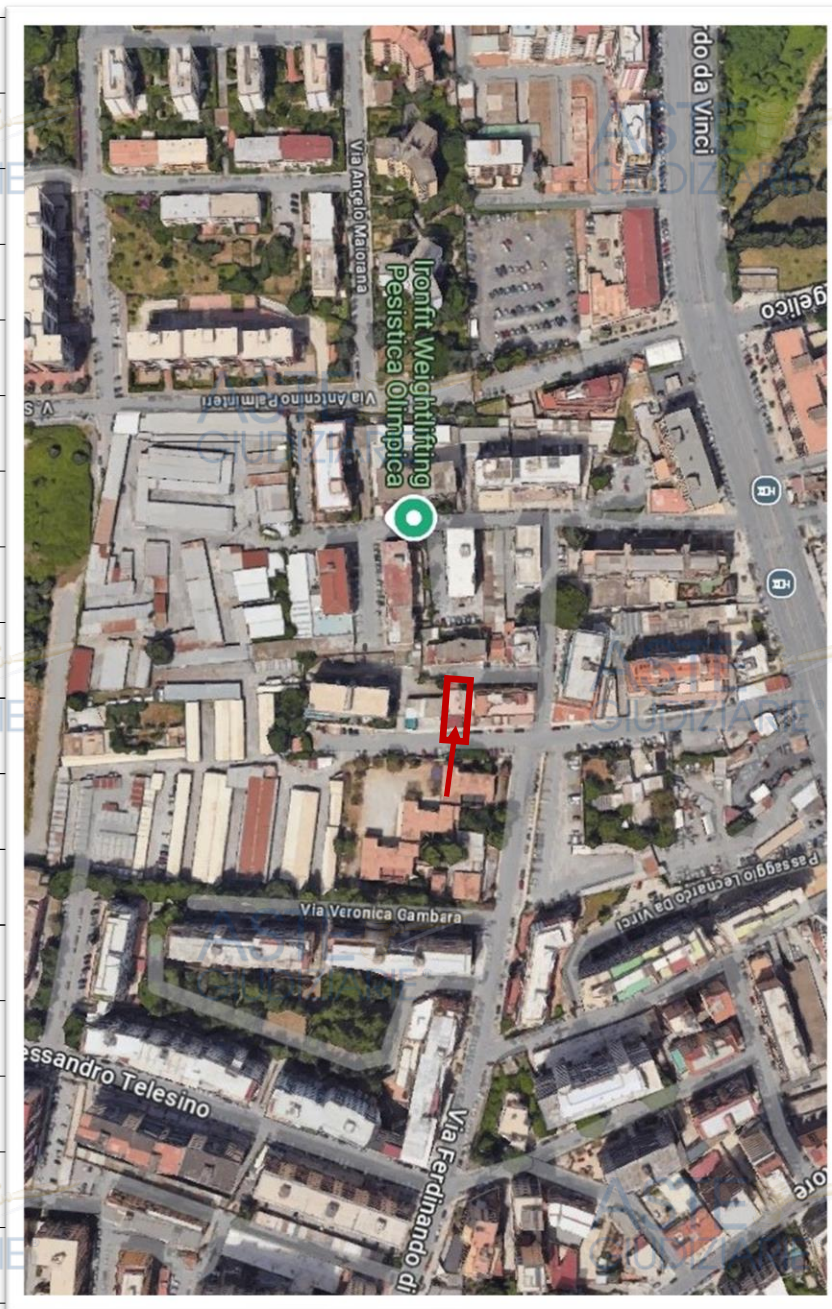


Fig. 1

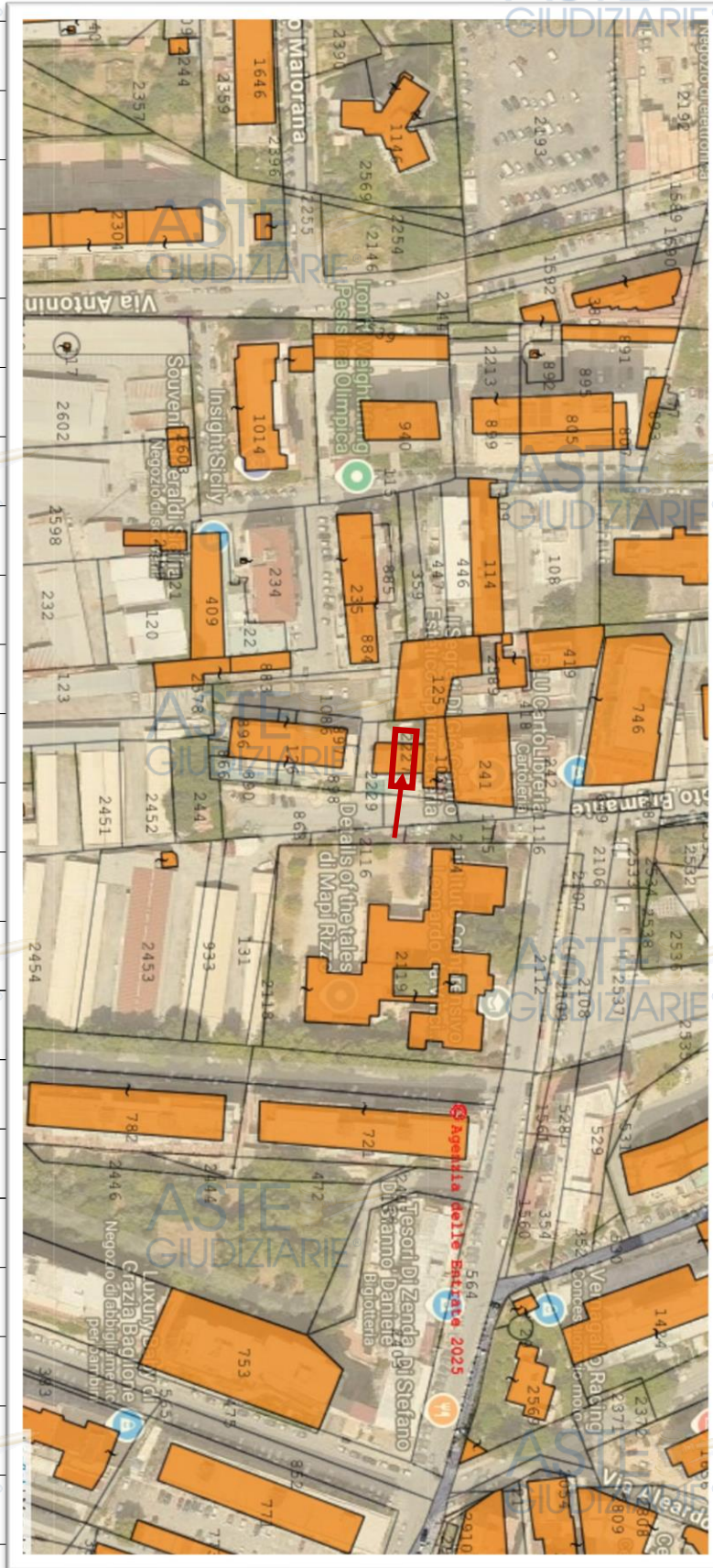


Fig. 2

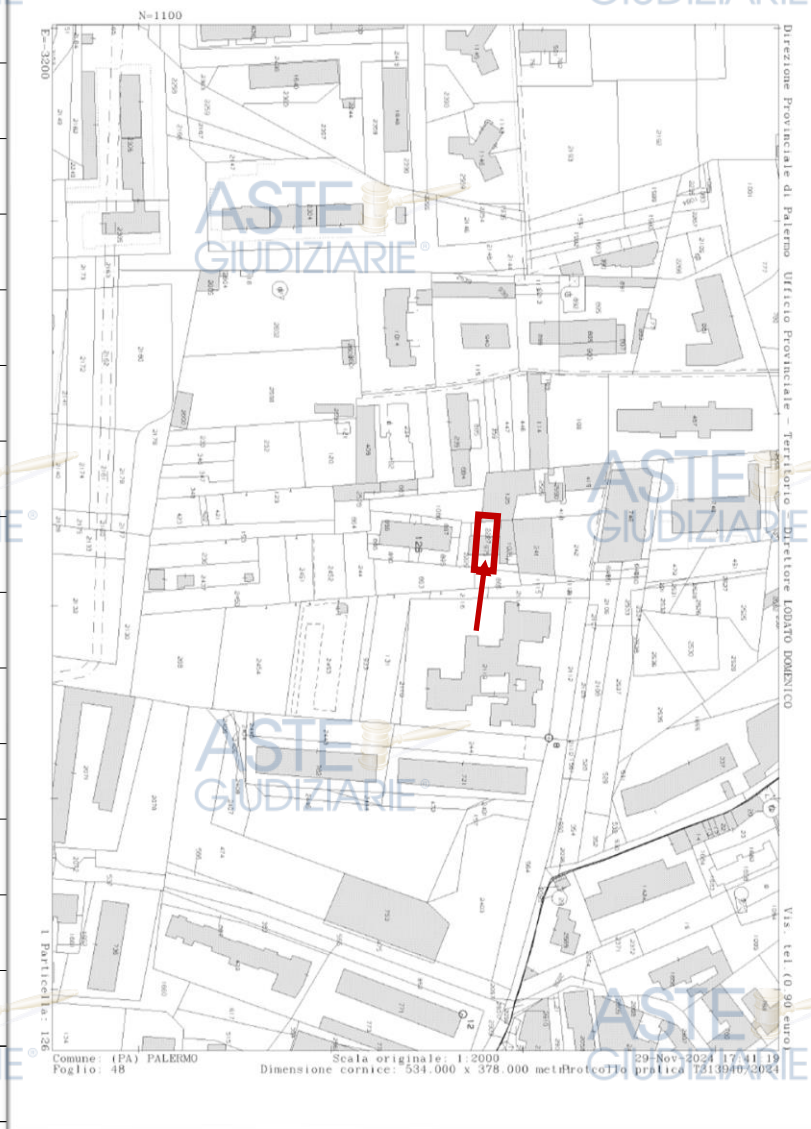


Fig. 3

Tuttavia, osservando attentamente le suddette figure, si rileva che l'immobile in oggetto si trova ubicato in corrispondenza della particella n. 975 dello stesso foglio di mappa (All. A.6).

Il C.T.U. produceva gli elenchi immobili al Foglio 48 Particella 975 e al Foglio 48 Particella 126 (All. A.4 e Al. A.7) e verificava che l'immobile pignorato era censito alla Particella 126 del Foglio 48, come riportato nell'atto di pignoramento.

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 nord-est, con Via Donato Bramante; a sud-ovest con Via Domenico La Bruna; a nord-ovest e sud-est con altre proprietà, censite rispettivamente alle Particelle 126, sub. 39 e 126, sub. 32, dello stesso Foglio di mappa.

Gli attuali dati di identificazione catastale del bene sono i seguenti: foglio 48, particella 126, sub. 43, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 8, consistenza 75 mq, zona censuaria 2, superficie catastale, totale: 86 mq, rendita euro 131,70.

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Foglio 48 Particella 126

Foglio 48 Particella 890

Foglio 48 Particella 896

Foglio 48 Particella 897

Foglio 48 Particella 898

Intestato a _____, nato a _____ il _____, codice fiscale: _____). Proprietà per 1000/1000.

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

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 **locale magazzino ubicato** nel comune di Palermo, Via Donato Bramante n. 39/A ed è costituito da un piano terra con tettoia antistante.

L'unità immobiliare fa parte di un volume edilizio tutto a piano terra adibito a magazzini e box ed è compreso nel contesto condominiale del fabbricato di cui alla Particella n. 126 del Foglio di mappa n. 48 (Foto 1).



Foto 1

Presenta una copertura piana e a falde inclinate nel vano retrostante e nella tettoia antistante, realizzate mediante struttura metallica e pannelli coibentati. (Foto 2).



Foto 2

Risalente agli inizi degli anni '70, presenta due lati adiacenti ai fabbricati confinanti e gli altri due liberi.

Le strutture sono in cemento armato.

L'**accesso** principale avviene dalla Via Donato Bramante n. 39/A, tramite cancellata in ferro che si apre sulla tettoia antistante (Foto 3 e 4). L'ingresso è provvisto di numero civico ed è dotato di citofono.

L'immobile presenta un secondo accesso dal fronte posteriore, accessibile da Via Domenico La Bruna (Foto 5 e 6)



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

La facciata, nel complesso, si presenta in buone condizioni.

Le **pertinenze** esclusive di ornamento consistono in un cortile antistante coperto con tettoia in struttura prefabbricata.

Non esistono **dotazioni condominiali**.

L'area su cui insiste l'intero edificio, di cui l'immobile oggetto del pignoramento fa parte, è annotata alla particella Catastale 126 del foglio di mappa n. 48, come si evince nell'estratto di mappa catastale (All. A.5).

Detta particella ricade all'interno della "zona territoriale omogenea B3" (artt. 6-9-2-25-23bis-27 delle N. di A.); come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All. I.4).

Le zone B3 comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato e corrispondono, di solito, ad aree edificate ai margini della città.

La Via Donato Bramante è una traversa di Via Leonardo Da Vinci nel tratto che supera il Viale della Regione Siciliana, la quarta traversa a sinistra salendo verso il monte (Foto 7 e 8), vedi All. H.



Foto 7



Foto 8

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

Il quartiere è conosciuto con il nome di "Uditore".

L'ingresso all'immobile avviene tramite il cortile antistante coperto da tettoia (Foto 4, 9 e 10).

Il lotto è costituito da un vano con W.C. doccia (Foto 11, 12, 13, 14 e 15) ed un altro vano retrostante, aggiunto successivamente (Foto 16, 17 e 18).



Foto 9



Foto 10



Foto 11

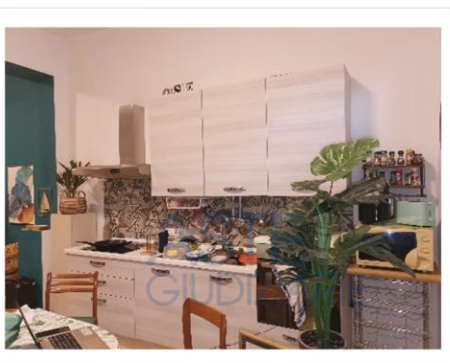


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

Nella zona antistante la porta del W.C. è stato realizzato un soppalco in legno adibito a zona notte (Foto 19, 20, 21 e 22).

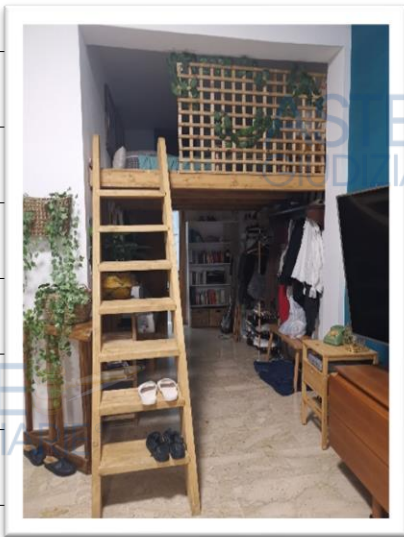


Foto 19



Foto 20

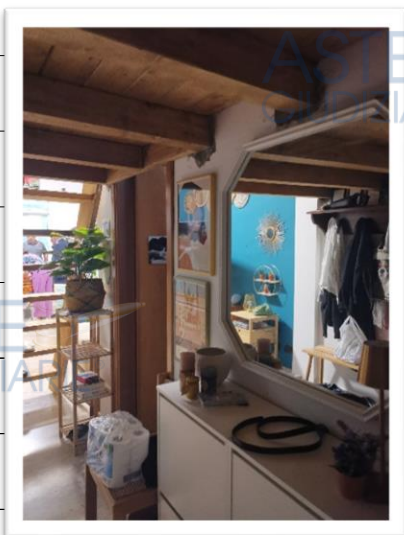


Foto 21

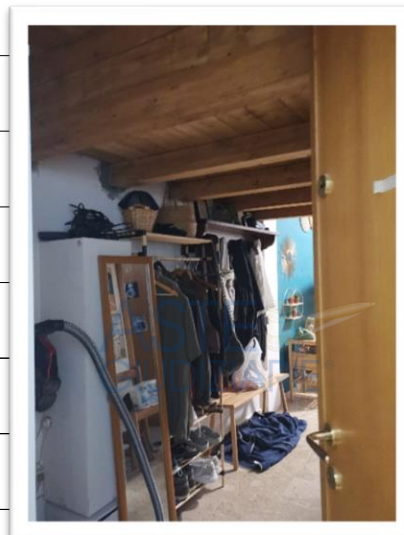


Foto 22

L'ambiente principale è areato e prende luce dalla corte coperta prospiciente Via Donato Bramante (Foto 4); il W.C. doccia è dotato di una finestra alta; l'ambiente ricavato sul retro è areato e prende luce da una piccola finestra (Foto 17).

L'immobile è poco luminoso.

La **superficie netta** è di **65 mq.**

L'altezza utile dei vani è di m. 3,36. Il vano realizzato,

successivamente, in corrispondenza della pertinenza scoperta

esistente sul retro, presenta un intradosso a falda inclinata, avente

un'altezza massima di 3,36 m e un'altezza minima di 2,65 m (Foto 17).

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 **93 mq** così

calcolati:

- Superfici di calpestio comprensive dei muri interni e perimetrali

(questi ultimi computati al 50%) = 75,913155 mq $\cong$ **76 mq**;

- Veranda: 27,907985 mq pari al 60% = 27,907985 mq x 0,60 =

16,744791 mq $\cong$ **17 mq**;

- Superficie commerciale: 76 mq + 17 mq = **93 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 non è stata considerata la superficie

del soppalco in legno, in quanto di piccole dimensioni, non ospitante

ambienti abitabili, non facente parte della struttura dell'immobile e

facilmente smontabile.

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

esposizione.

L'immobile, adiacente lateralmente ad altre unità immobiliari, è

prospiciente dal lato nord-est su Via Donato Bramante, e, dal lato

opposto, a sud-ovest, confina con Via Domenico La Bruna; quindi ha



una doppia **esposizione** a sud-est e sud-ovest.

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

strutture portanti in cemento armato, tramezzature interne presumibilmente in conci di tufo con finitura costituita da intonaco tinteggiato; pareti del W.C. doccia, per un'altezza di 1,20 m circa, e di 2,00 m in corrispondenza del box doccia, rifinite con piastrelle in ceramica di modesta qualità (Foto 15); pavimento dell'ambiente principale, compreso il W.C. doccia, in segati di marmo (Foto 11 e 14); pavimento del locale sul retro, in pvc effetto legno (Foto 17); infissi in pvc con vetrocamera, oscuramento con garantito da tende (Foto 23 e 17); porta di ingresso in pvc e vetro (Foto 23); porte interne, in legno (Foto 21 e 22). Tettoia antistante al vano principale, realizzata con struttura in ferro con pannelli Isolpack coibentati.

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

Da quanto emerso dal sopralluogo e da quanto dichiarato dal proprietario, l'immobile ha tutti gli impianti dotati di certificazioni di conformità alle normative vigenti.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo dell'acquedotto comunale. Non esiste collegamento al gas di città. L'acqua calda sanitaria è assicurata da scaldabagno elettrico. Il riscaldamento e il raffrescamento è ottenuto tramite due pompe di calore. L'impianto citofonico è esistente.

L'unità è in discreto stato di manutenzione ed è adibita ad abitazione.

Per l'immobile oggetto della procedura, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è obbligatorio in quanto rientra nelle categorie esenti, riprese ampiamente dall'Appendice A del DM Linee Guida APE del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

Lo stato reale dei luoghi, così come riscontrato durante il sopralluogo, è stato rappresentato dal C.T.U. (All. E) attraverso la predisposizione della seguente planimetria (Fig.4).

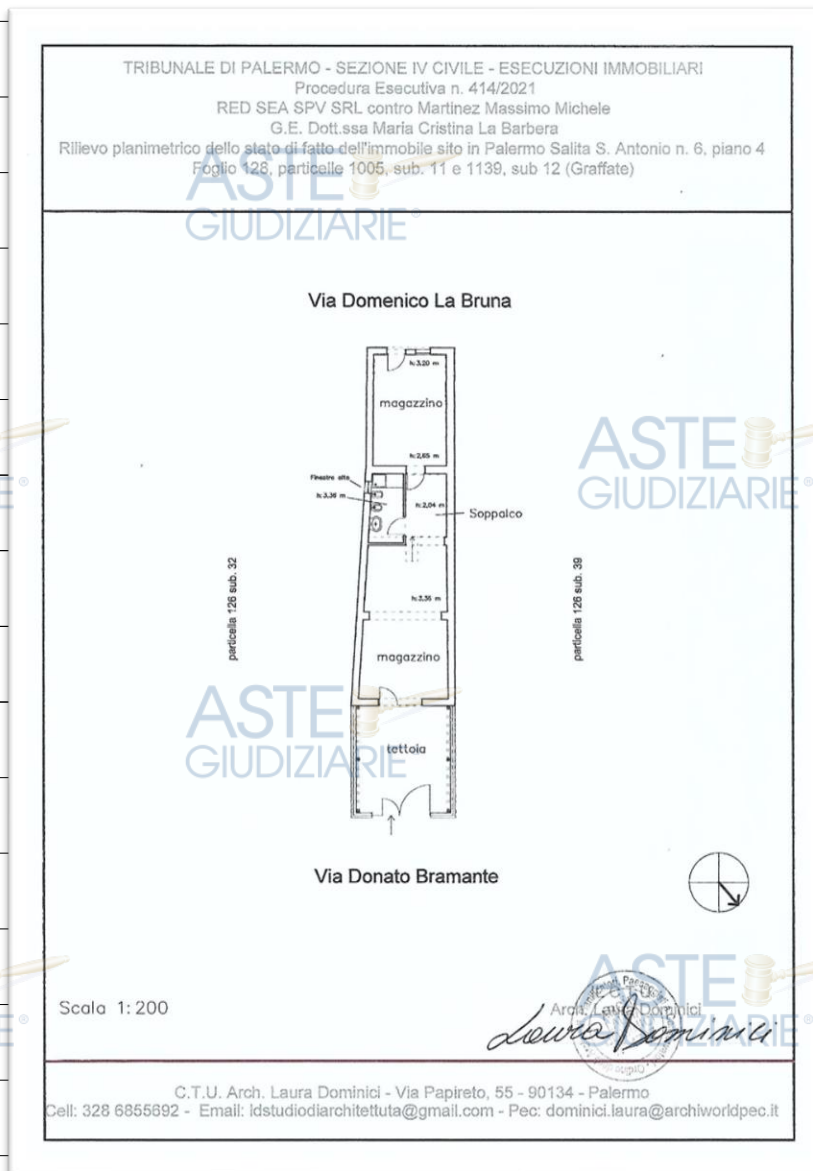


Fig. 4

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

Il C.T.U., in data 24/09/2023 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).

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

Catasto Fabbricati, Comune di PALERMO (G273) (PA), Foglio 48, Particella 126, Subalterno 43, zona censuaria 2, classe 8, consistenza 75 mq, superficie catastale totale: 86 mq, rendita € 131,70; magazzini e locali di deposito (cat. C/2), sita in Palermo, Via Donato Bramante n. 39/A, Piano T.

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

Mappali terreni correlati:

Codice Comune G273 - Foglio 48 - Particella 126;

Codice Comune G273 - Foglio 48 - Particella 890;

Codice Comune G273 - Foglio 48 - Particella 896;

Codice Comune G273 - Foglio 48 - Particella 897;

Codice Comune G273 - Foglio 48 - Particella 898.

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. G).

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 26/02/2019 (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 126, del foglio di mappa n. 126 del comune di Palermo (PA).

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

Nel 17/04/1990 è stata apportata una variazione: AMPLIAMENTO, ALTRE VARIAZIONI (n. 51169/1990). In atti dal 10/10/1991.

Nel 17/04/1990 è stata apportata una variazione: VARIAZIONE ACQUISIZIONE CAMPO BUSTA (n. 51169.1/1990). In atti dal 15/02/2000.

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

Nel 21/05/2004 è stata apportata una variazione: AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7776.1/2004). Pratica n. PA0179380, in atti dal 21/05/2004.

Nel 06/08/2004 è stata apportata una variazione: AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12093.1/2004). Pratica n. PA0257427, in atti dal 06/08/2004.

Nel 03/12/2004 è stata apportata una variazione: VARIAZIONE DELLA

DESTINAZIONE – MAGAZZINO – UFFICIO (n. 17874.1/2004). Pratica
n. PA0378117, in atti dal 03/12/2004.

Nel 09/11/2015 è stata apportata una variazione: Inserimento in visura
dei dati di superficie.

Nel 22/02/2019 è stata apportata una variazione: VARIAZIONE DELLA
DESTINAZIONE – UFFICIO – MAGAZZINO (n. 6397.1/2019). Pratica
n. PA0029466, in atti dal 26/02/2019.

Nel 16/01/2020 è stata apportata una variazione: VARIAZIONE DEL
CLASSAMENTO (n. 1575.1/2020). Pratica n. PA00067786, in atti dal
16/01/2020.

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 25/09/2023 la sottoscritta
visionava l'immobile e accertava che lo stato reale dei luoghi, così
come rappresentato nel rilievo planimetrico (All. E), risultava conforme
rispetto alla planimetria catastale presente in atti del 26/02/1919 (All.
A.1).

Attualmente l'immobile è accatastato con la categoria C/2 (magazzini e
locali di deposito) come da variazione del 22/02/2019 (All. A.3), quindi
contrariamente a quanto riportato nell'atto di pignoramento l'immobile
è un locale magazzino e non "ufficio". I dati catastali riportati nel
suddetto atto sono conformi a quelli presenti agli atti.

L'unica differenza riscontrata dal C.T.U. riguarda la presenza di un

piccolo soppalco in legno (Foto 19) che per le sue caratteristiche, non incrementa la superficie dell'immobile e non è fruibile dalle persone, di conseguenza non ha rilevanza ai fini catastali.

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

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà dell'esecutato, per 1000/1000, di un locale magazzino ubicato in Palermo (PA), Via Donato Bramante n. 39/A, piano terra; è composto da un vano con W.C. doccia, altro vano retrostante e tettoia retrostante; confina a nord-est, con Via Donato Bramante; a sud-ovest con Via Domenico La Bruna; a nord-ovest e sud-est con altre proprietà, censite rispettivamente alle Particelle 126, sub. 39 e 126, sub. 32, dello stesso Foglio di mappa; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo (PA) al foglio 48, particella 126, sub. 43; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; per una parte dell'immobile vi è licenza edilizia n.909 del 28/08/1968, e licenze di variante n. 565 del 16/07/1970 e n. 244 del 02/03/1971; vi sono istanze di condono n.10898 del 04/07/1986 e n. 19655 del 06/05/2004, presentate per le parti di immobile realizzate successivamente; lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle licenze edilizie e alle istanze di condono; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 51.000,00.

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 05/01/2023, 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, in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Pizzuto Francesco di Palermo, n. rep. 65789 - n. racc. 23968 del 06/10/2004, trascritto a Palermo il 08/10/2004 ai NN.48394/30439, con il quale il sig.

_____, acquistava da potere di Zolfo Carmelo, nato a Baucina (PA) il 03/11/1942, C.F.: ZLFCML42S03A719R, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà il bene immobile sito nel comune di Palermo di cui alla procedura (All. G).

A Zolfo Carmelo, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile pignorato, è pervenuto giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Antonino Russo di Ciminna (PA), rep. 4216, del 10/04/1973, trascritto a Palermo il 14/04/1973 ai NN.18067/14994, con il quale il sig. Zolfo

Carmelo, acquistava da potere di Conigliaro Paolo nato a Palermo il 03/08/1912 e Conigliaro Francesco, nato a Palermo il 26/02/1914, per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura.

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 agli inizi degli anni '70 e quindi in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, dopo la quale non 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 29/11/2024 faceva richiesta all'ufficio Ufficio autonomo SACE Accesso Atti, 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 09/12/2024, riceveva una e-mail dall'Ufficio Amministrativo Riqualficazione del Comune di Palermo nella quale veniva invitata a prendere visione degli atti (All.I.1).

In data 16/12/2024 aveva accesso ai documenti disponibili presso i locali del Polo Tecnico di via Ausonia n. 69 e le veniva concesso di effettuare le fotografie della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'immobile, qui di seguito elencata (All.ti I.2):

- Progetto dell'edificio "A" previsto nel piano di lottizzazione approvato dalla C.U. il 03/01/1967. Edificio sito in Via Donato Bramante n. 27, ambiente con W.C. al piano terra al n. 35-37 (All. I.2.1);

- Certificato di abitabilità – agibilità del 08/05/1970, prot. N.6821 (All. I.2.2);

- Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85 del 03/06/2004, prot. N. 24054 (All. I.2.3);

- Istanza di cambio destinazione d'uso del 24/11/2004, prot. N. 46046 (All. I.2.4);

- Progetto e allegati (All. I.2.5);

- Parere igienico - sanitario (All. I.2.6);

- Richiesta pratiche di condono (All. I.2.7);

- Sospensione pratica cambio destinazione d'uso (All. I.2.8).



Successivamente in data 22/01/2025, il C.T.U. riceveva, a mezzo PEC, il certificato di destinazione urbanistica (All. I.3), precedentemente richiesto all'ufficio competente a mezzo lo Sportello telematico per l'Edilizia in data 01/12/2024 ((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 non riscontrava nessuna difformità rispetto a quest'ultima ad eccezione della presenza di un piccolo soppalco in legno (Foto 19) che per le sue caratteristiche, non incrementa la superficie dell'immobile e non è fruibile dalle persone, di conseguenza non ha rilevanza ai fini catastali e non necessita di regolarizzazione urbanistica.

Per l'immobile in oggetto sono state presentate due istanze di condono edilizio, una del 04/07/1986, prot. n. 10898 relativamente all'ampliamento dello stesso sull'area di pertinenza retrostante, l'altra del 05/05/2004, prot. n. 19655 per la realizzazione di una tettoia prefabbricata sullo spazio antistante.

La documentazione inerente a tali istanze è allegata all'atto di compravendita (All. G).

I suddetti documenti non erano presenti nel fascicolo relativo all'immobile presente presso gli uffici dell'edilizia privata di Palermo.

L'immobile originario è stato dichiarato agibile con certificato del 31/03/1971, prot. n. 3619. Tale dato è presente nell'atto di compravendita (All. G) e nei documenti relativi all'istanza di cambio destinazione d'uso del 24/11/2004, prot. N. 46046 (All. I.2.3).

Nel fascicolo archiviato all'edilizia privata è presente il certificato di abitabilità – agibilità del 08/05/1970, prot. N.6821, rilasciato al Sig. Mirto Antonino (All. I.2.2), relativo dell'edificio "A" previsto nel piano di lottizzazione approvato dalla C.U. il 03/01/1967. Edificio sito in Via Donato Bramante n. 27, ambiente con W.C. al piano terra al n. 35-37 (All. I.2.1).

Nella visura storica dell'immobile, prodotta dal C.T.U., si può osservare che tra i dati catastali dell'unità immobiliare derivati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, il numero civico era 37/B (All. A.3).

Inoltre nell'atto di compravendita (All. G), è dichiarato che "la costruzione dell'immobile in oggetto, in minor consistenza è stata realizzata giusta licenza edilizia n. 909 del 29/8/1968, e licenze di variante n. 565 del 16/7/1970, e n. 244 del 2/3/1971,..." mentre nel certificato di abitabilità – agibilità del 08/05/1970, prot. N.6821 (All. I.2.2), presente nel fascicolo agli atti dell'edilizia privata, vengono indicate le licenze n. 166 del 10/03/1967 e n. 786 del 26/08/1968.

Vi sono quindi delle discordanze tra quanto dichiarato nell'atto di compravendita e quanto presente presso gli uffici comunali.

Per l'immobile in oggetto, in data 03/06/2004 è stata presentata dal Sig. Zolfo Carmelo, una comunicazione opere interne, ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85, del 03/06/2004, con prot. N. 24054, corredata dalla relazione tecnica asseverata firmata dal Geom. Sasso Gioacchino (All. I.2.3);

In data 24/11/2024, con prot. N. 46046, è stata presentata

dall'esecutato istanza di cambio destinazione d'uso da magazzino -
cat. C/2- a ufficio - cat. A/10 - (All. I.2.3) ma è stata sospesa in data
14/04/2009 in quanto trattandosi di immobile oggetto di condono, per il
quale sono state presentate istanze ai sensi delle leggi L. 47/85 e L.
326/2003, occorre che prima vengano rilasciate le relative concessioni
in sanatoria.

Attualmente l'immobile non ha bisogno di regolarizzazioni.

Occorrerà portare a termine le pratiche già avviate il cui costo ulteriore
non è facilmente stimabile ma sicuramente sarà di misura irrisoria,
essendo tutte le oblazioni pagate e tutti gli elaborati prodotti.

Dal punto di vista **catastale** ed energetico, l'immobile non ha bisogno
di alcuna **regolarizzazione** e pertanto non ci sono **costi** da porre a
carico dell'acquirente e detrarre dal valore di stima.

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 adibito ad abitazione e risulta occupato
dall'esecutato e dalla figlia di lui, .

**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 giudiziali civili;
- non risulta che sussista provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non risultano vincoli storico-artistici;
- per l'immobile pignorato non risulta costituito nessun 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.

Nessuno.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni Ipotecarie:

- Iscrizione del 27/10/2001, al n. 41924 Registro generale e al n. 4974 registro particolare, nascente da ipoteca volontaria a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. (sede Siena - C.F.: 00884060526) contro , nato a il , (C.F.:) e nata a il , (C.F.:)



) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

ciascuno su quanto riportato in NCEU al Foglio 48, particella 58,
sub. 16;

- Iscrizione del 15/03/2005, al n. 13741 Registro generale e al n. 4378 registro particolare, nascente da ipoteca volontaria a della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. (sede Siena - C.F.: 00884060526) contro , nato a

il , (C.F.:) per i

diritti pari a 1/1 di piena proprietà su quanto riportato in NCEU al
Foglio 48, particella 126, sub. 38.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione del 05/01/2023, al n.825 registro generale e al n. 680 registro particolare, nascente da atto di pignoramento immobiliare del 16/12/2022, numero di repertorio 6781/2022 – Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo sede di Palermo; a favore di Amco - asset Management Company S.p.a. (sede Napoli - C.F.: 05828330638) contro

, nato a il , (C.F.:

) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
su quanto riportato in NCEU al Foglio 48, particella 126, sub.
43.

- **Difformità urbanistico edilizie:**
nessuna.

- **Difformità catastali:**



nessuna.

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 il bene 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 di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per l'immobile in oggetto non vi sono spese condominiali.
Viene pagata la quota di 7 € mensili per la pulizia del parcheggio retrostante, appartenente ad un altro condominio, pagata in base ad un accordo di vicinato in relazione al quale non ci sono ricevute, così come viene riverito dall'esecutato.

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, non è stato detratto nessun importo in quanto non vi sono spese a carico dell'acquirente.

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 Periferica/DI BLASI-RUGGIERI-DA VINCI-ANGELICO-BADIA-MICHELANGELO-MANDALA, un valore di mercato oscillante tra 400 - 540 €/mq di superficie lorda per i magazzini in stato conservativo normale, per le vendite, e di 2,8 - 3,4 €/mq x mese di superficie lorda per i magazzini in stato conservativo normale, per le locazioni (All. L).

Valutando le caratteristiche dell'immobile e considerando il tipo di rifiniture, superiori a quelle di un semplice magazzino, la sottoscritta ha ritenuto equo considerare dei valori prossimi ai valori massimi, ovvero **520,00 €/mq e 3,20 €/mq x mese.**

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

S commerciale $\cong$ **93 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) = 93 mq

- P (Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = **570,00 €/mq**



- V_v (Valore venale o di mercato) = $S_c \times P = 93 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} =$
 $53.010,00 \text{ €} \approx \mathbf{53.000,00 \text{ €}}$.

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'Agenzia del Territorio – OMI - pari a **520,00 €/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: 520,00 €/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	0,08
Servizi	0,07	0,08



Inquinamento	0,06	0,07
--------------	------	------

Verde	0,06	0,06
-------	------	------

Qualità contorno	0,04	0,07
------------------	------	------

Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20):

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

Orientamento	0,06	0,08
--------------	------	------

Emergenza architettonica	0,07	0,06
--------------------------	------	------

Panoramicità	0,07	0,06
--------------	------	------

Caratteristiche tecnologiche (0,35):

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

Finiture	0,10	0,07
----------	------	------

Impianti	0,08	0,08
----------	------	------

Decorazione ornato	0,10	0,07
--------------------	------	------

Stato di degrado fisico	0,07	0,06
-------------------------	------	------

Caratteristiche produttive (0,15):

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

Oneri manutentivi	0,03	0,06
-------------------	------	------

Suscettività alla vendita	0,05	0,08
---------------------------	------	------

Suscettività alla locazione	0,07	0,09
-----------------------------	------	------

TOTALE	1	1,07
--------	---	------

Valore di mercato:

Valore a mq: 520,00 €/mq x 1,07 = 556,40 €/mq

Valore di mercato dell'immobile in questione:

$V_m = 556,40 \text{ €/mq} \cdot 93 \text{ mq} = 51.745,20 \text{ €} \cong \mathbf{51.750,00 \text{ €}}$



• **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) = 3,20 €/mq

$$3,20 \text{ €/mq} \times 93 \text{ mq} = 297,60 \text{ €}$$

$$\text{- R.A.L. (Reddito Annuo Lordo)} = 297,60 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = 3.571,20 \text{ €}$$

$$\text{- S (Spese, tasse, ecc.)} = \text{R.A.L.} \times 20 \% = 3.571,20 \text{ €} \times 20\% = 714,24$$

€

$$\text{- R.N. (Reddito Netto)} = \text{R.A.L.} - \text{S} = 3.571,20 \text{ €} - 714,24 \text{ €} = 2.856,96$$

€

- T (Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona) =

3,5%

$$\text{- Vc (Valore di capitalizzazione)} = \text{R.N.} / \text{T} = 2.856,96 \text{ €} / 5\% =$$

$$57.139,20 \text{ €} \cong \mathbf{57.100,00 \text{ €}}.$$

Valutazione finale dell'immobile

Chiamiamo Vf il valore finale di stima quale media degli importi precedentemente individuati: $V_f = (V_v + V_m + V_c) / 3 = (53.000,00 \text{ €} + 51.750,00 \text{ €} + 57.100,00 \text{ €}) / 3 = 53.950,00 \text{ €} \cong \mathbf{54.000,00 \text{ €}}.$

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, ritiene di stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto in ragione di complessive **54.000/00 € (cinquantaquattromila/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 51.300,00 $\cong$ euro 51.000,00.

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 procedente e tramite posta elettronica ordinaria, all'esecutato (All.ti M).



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, 10/02/2025

Arch. Laura Dominici

C.T.U.



ALLEGATI



ALLEGATO A: Documentazione catastale

A.1 Planimetria catastale in atti dal 26/02/2019;

A.2 Visura catastale attuale per immobile al Foglio 48 Particella 126

Subalterno 43;

A.3 Visura catastale storica per immobile al Foglio 48 Particella 126

Subalterno 43;

A.4 Elenco immobili particella 126, Sub. Da 1 a 100;

A.5 Estratto di mappa catastale particella n. 126;

A.6 Estratto di mappa catastale particella n. 975;

A.7 Elenco immobili particella 975, Sub. Da 1 a 100.

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

SACE Accesso Atti, della certificazione attestante la concessione edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità, ex art. 13 della L.47/85,

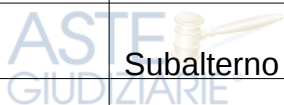
nonché di titoli abilitativi pendenti o pregressi attraverso lo Sportello

telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo (PA) e ricevuta prot. n.

1702034 del 29.11.2024.

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. 1702545 del 01.12.2024.



ALLEGATO D: Verbale di sopralluogo del 25/09/2023

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
comune di Palermo

I.1 E-mail del 09/12/2024 dall'Ufficio Amministrativo

Riqualficazione del comune di Palermo con la quale si invitava il
C.T.U. a visionare gli atti e scattare le foto, istanza n. prot. n.1702034
del 29/11/2024;

I.2 Documenti acquisiti dagli uffici del Polo Tecnico di via Ausonia
n. 69 del Comune di Palermo:

I.2.1 Progetto dell'edificio "A" previsto nel piano di lottizzazione
approvato dalla C.U. il 03/01/1967. Edificio sito in Via Donato
Bramante n. 27, ambiente con W.C. al piano terra al n. 35-37;

I.2.2 Certificato di abitabilità – agibilità del 08/05/1970, prot. N.6821;

I.2.3 Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85,
sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85 del 03/06/2004, prot. N. 24054;

I.2.4 Istanza di cambio destinazione d'uso del 24/11/2004, prot. N.
46046;

I.2.5 Progetto e allegati;

I.2.6 Parere igienico - sanitario;

I.2.7 Richiesta pratiche di condono;

I.2.8 Sospensione pratica istanza cambio destinazione d'uso.

I.3 Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

ALLEGATO M: Comunicazione deposito alle parti

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

M.2 Ricevute di accettazione del messaggio di posta elettronica
certificata;

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

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