

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Dott. Angelo Petralia**

\*\*\*\*\*



Procedura esecutiva n.234/2016 R.G.E

Promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S. P.A. .

contro

XXXXXXXXX

\*\*\*\*

**Tecnico Incaricato:**

Arch. Maria Simonetta Militello

**\*\*\*\* RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI \*\*\*\***

- Data conferimento dell'incarico il 30/04/2017 notificata il 04/05/2017
- Scadenza del termine: 09/08/2017.
- Udienda del 22/09/2017.



**PREMESSA**

Con provvedimento del 30/04/2017 il Giudice Dott. Angelo Petralia nominava la sottoscritta Arch. Maria Simonetta Militello iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Palermo al n.4680, quale CTU nella esecuzione immobiliare n.234/2016 promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S. P.A. contro la signora XXXXXX, invitandola a prestare giuramento di rito. In data 08/05/2017 la sottoscritta depositava verbale di giuramento telematico per l'accettazione dell'incarico.

La sottoscritta in data 06/06/2017 si è recata insieme al Custode Avv. Sandra Bonomo, previa comunicazione alle parti, a Bolognetta per procedere all' accesso all'immobile effettuando il rilievo grafico e fotografico.



G.E.: Dr. Angelo Petralia

C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello

Corso Umberto I° n. 26

90030 Castronovo di Sicilia Cel.3201811299

Pag. 1



Nello stesso giorno la sottoscritta si è recata presso l'ufficio tecnico del comune di Bolognetta per reperire la documentazione inerente il fabbricato e per fare richiesta del certificato di destinazione urbanistica e certificato di residenza storico. (ALLEGATO 1)

In data 26/06/2017 mi sono recata presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Bolognetta per ritirare il certificato di residenza storico e stato di famiglia del marito della parte esecutata, ambedue residenti nell'immobile pignorato. ( si precisa che la sottoscritta non ha ritenuto fare richiesta degli stessi certificati del debitore in quanto già richiesti dal custode ). (ALLEGATO 9)



**MANDATO:**

il G.E. pone all'esperto 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 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*

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

*Al riguardo:*

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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 p.lla 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 una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente 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 una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente 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;*



G.E.: Dr. Angelo Petralia  
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello  
Corso Umberto I° n. 26

90030 Castronovo di Sicilia Cel.3201811299

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



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

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

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione 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 le sovrapposizioni effettuate 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 almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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.

Gli immobili ( fabbricato e terreni) sono di piena proprietà della parte esecutata; il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto trascritto in suo favore.

- Il fabbricato si trova nel comune di Bolognetta (PA) ed è identificato catastalmente:

- al foglio 13, p.lla 545, lo stesso confina nella parte retrostante con la p.lla 546 (oggetto di pignoramento), nella parte anteriore con la p.lla 132 ( di proprietà dello stesso debitore, ma non oggetto di pignoramento), a destra con la p.lla 134 , a sinistra con le p.lle 127 e 128.

- Il terreno, retrostante il fabbricato si trova anch'esso nel comune di Bolognetta ed è identificato catastalmente:



- al foglio 13, p.lle 546, confina nella parte superiore con la p.lla 545 ( oggetto di pignoramento), nella parte inferiore con la p.lla 129 (oggetto di pignoramento), a destra con la p.lla 134 a sinistra con la p.lla 128;
- Al foglio 13, p.lla 129, confina nella parte superiore con la p.lla 546 ( oggetto di pignoramento), nella parte inferiore con la p.lla 130, a destra con la p.lla 151 a sinistra con la p.lla 456.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Foglio 13, p.lla 545, 546,129 – Sovrapposizione foto aerea con foglio di mappa

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

G.E.: Dr. Angelo Petralia  
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello  
Corso Umberto I° n. 26

90030 Castronovo di Sicilia Cel.3201811299

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



*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 (addove 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.*

L'unità immobiliare oggetto di stima destinata ad abitazione è ubicata nel comune di Bolognetta in contrada Bosco Mortilli su un area destinata a verde agricolo “zona E” edificata con edilizia di tipo stagionale “zona E” ( vedi certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 8).

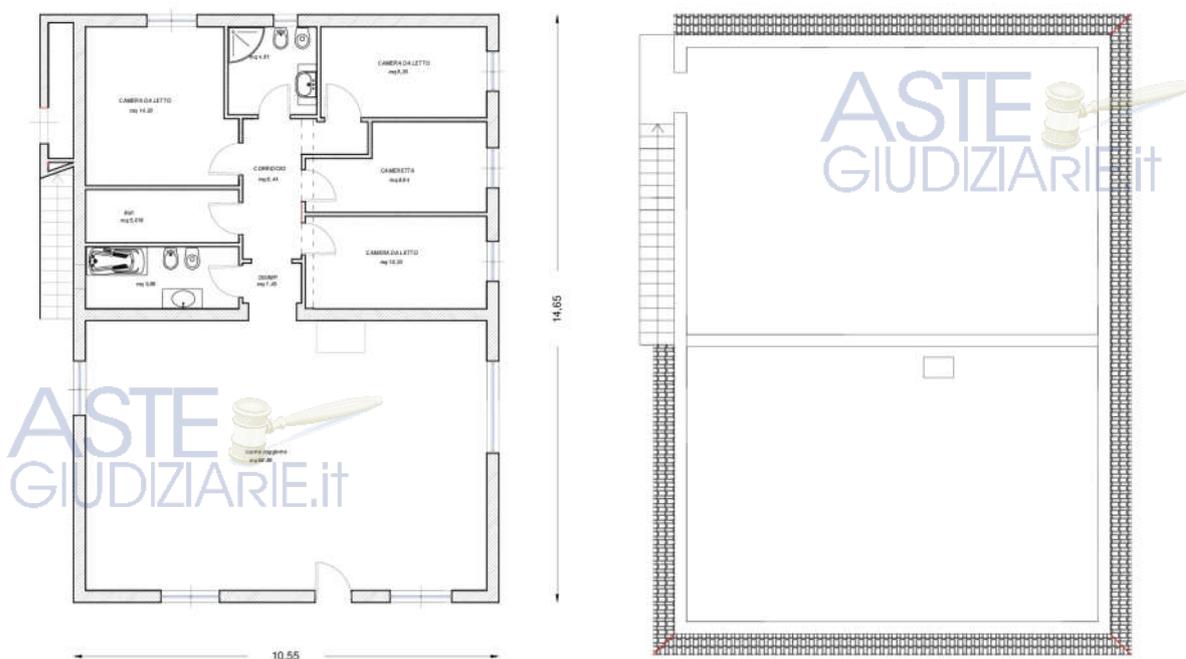
All'immobile circondato da uno spiazzo di pertinenza e confinante nella parte retrostante da particelle di terreno oggetto di pignoramento, si accede da un cancello in ferro prospiciente su una strada comunale di penetrazione agricola tramite un strada in battuto cementizio posta su un terreno di proprietà della parte esecutata ma non oggetto di pignoramento. Si precisa che tale situazione è stata fatta presente sia al custode giudiziario, sia all'Avvocato della Banca Monte Paschi di Siena S.p.a.

L'immobile si trova ad una media distanza dal centro urbano ed è circondato da edilizia di tipo similare.

L'immobile composto da una elevazione fuori terra avente copertura a terrazzo ( destinato all'alloggiamento degli impianti dell'immobile) raggiungibile da una scala in muratura esterna; l'abitazione ha un'altezza interna utile pari a ml 3,00 , è composto internamente da una grande cucina-soggiorno, un disimpegno, due wc, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale e due singole ed una cameretta. La struttura portante è del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a. ,i tamponamenti sono in blocchi di tufo .

La superficie netta è pari a 133,01 la superficie commerciale è pari a 154,55.





Planimetria stato di fatto – Piano Terra – Piano Terrazzo

Sulle rifiniture interne, si riferisce: l'immobile si presenta in buone condizioni con rifiniture di buona qualità, pavimenti in gres porcellanato e infissi in alluminio in buone condizioni di conservazione; le porte interne in legno. I bagni piastrellati e ben rifiniti. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è presente un termo camino e termoconvettori e nessun impianto di raffrescamento. L'impianto elettrico è di recente fattura, sottotraccia, ma ancora privo di certificazione, mentre per la produzione di acqua calda viene utilizzato il termo camino ed il pannello solare. Nel corso del sopralluogo sono stati riscontrati alcuni problemi di umidità provenienti dal tetto e dalle murature esterne, nonostante la realizzazione di un intercapedine aerata ed ispezionabile lungo tutto il perimetro dell'edificio. Nell'ingresso si evidenzia un distacco della pavimentazione dovuta al cedimento degli strati sottostanti, inoltre sono evidenti delle lesioni nello spiazzale lungo tutto il perimetro dell'edificio. Il prospetto è rifinito in intonaco di tipo civile. La copertura è piana e rifinita con la sola guaina di impermeabilizzazione. Non è presente nessun impianto di allaccio alla rete idrica, la fornitura d'acqua è garantita tramite un cisterna di acqua piovana .



L'immobile si trova in posizione ottimale dal punto di vista dell'esposizione, con ampi spazi antistanti ben illuminato e areato; lo stesso è circondato da uno spiazzo in cemento mentre nella parte retrostante è presente un appezzamento di terreno, oggetto di pignoramento dove è stata realizzata una tettoia senza alcuna autorizzazione. Nella parte antistante vi è un appezzamento di terreno di proprietà della stessa parte esecutata ma non oggetto di pignoramento ove è presente la strada di accesso all'immobile e dove è stata riscontrata la presenza di un piccolo edificio con una grande tettoia.

Il terrazzo accessibile da una scala esterna ad oggi è privo di rifiniture ad eccezione della guaina impermeabilizzante ed è destinato unicamente all'alloggiamento degli impianti quali antenne pannelli solari e canna fumaria, per tale motivo e per il fatto che la pertinenza non comunica direttamente con i vani principali, la sottoscritta ritiene opportuno adottare per il calcolo della superficie commerciale un coefficiente di omogeneizzazione minimo ( 5%).

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica il cui costo è pari a circa € 200,00.

- Superficie netta dell'immobile .....mq 133,01

Nelle particelle 129 e 546 oggetto di pignoramento è stata riscontrata la presenza di alcuni alberi da frutta e non, ma al momento del rilievo risultavano incolte. La loro superficie è pari a 512 mq per la p.lla 129 e 299 mq per la p.lla 546.

Il terreno considerato di pertinenza all'abitazione risulta essere di mq 1039,38 ( esclusa l' area di sedime del fabbricato). Per quanto riguarda il calcolo della superficie omogeneizzata si è fatto riferimento al “Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” allegato 2 che considera il 10% la superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali degli accessori diretti comprensiva della quota della superficie dei muri interni e perimetrali del terreno ed il 2% per superfici accedenti detto limite.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

G.E.: Dr. Angelo Petralia  
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello  
Corso Umberto I° n. 26

90030 Castronovo di Sicilia Cel.3201811299

Pag. 7



Destinazione	Superfici lorda in mq	Coefficiente	Superficie convenzionale
Abitazione	154,55	1	154,55
terrazzo	154,55	0,05	7,72
Terreno pertinenza	1.344,45 (esclusa l'area di sedime del fabbricato) (154,55 x 5) = 772,75 (1.344,45 - 772,75=571,70)	0,10 0,02	72,27 11,43

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari **mq 245,97**



*fabbricato con il terreno di pertinenza*



G.E.: Dr. Angelo Petralia  
 C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello  
 Corso Umberto I° n. 26

90030 Castronovo di Sicilia Cel.3201811299



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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore a ... 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 alla sovrapposizione 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.

La sottoscritta ha provveduto a reperire e ad allegare le visure storiche dei beni pignorati e dei terreni che hanno dato origine alla particella 545, la planimetria catastale e l'estratto di mappa.

(ALLEGATO 4,5,6,7)

Il fabbricato è identificato catastalmente al foglio 13, p.lla 545 del comune di Bolognetta (PA)

L'unità immobiliare è stata edificata su lotto di terreno identificato al foglio 13 p.lle 133, ma con Tipo Mappale del 28/02/2007 prot. PA 0080055 in atti del 28/02/2007 la particella 133 è stata soppressa e l'immobile con il terreno che ne costituisce pertinenza è passato al C.F. con il numero di particella 545 del foglio 13.

Il terreno è identificato catastalmente al foglio 13, p.lla 546 e 129 del comune di Bolognetta (PA).

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali, le visure storiche e l'estratto di mappa dell'immobile pignorato, accertandone l'esatta corrispondenza tra i dati



specificati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le visure catastali. I dati riportati in atto di pignoramento hanno ben identificato l’immobile e sono sufficienti per individuare l’unità immobiliare. Relativamente alla rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi la sottoscritta ha potuto constatare alcune difformità tra i dati catastali, coincidente con la documentazione acquisita in comune e lo stato di fatto. Tali difformità consistono sostanzialmente nello spostamento e realizzazione di alcuni tramezzi, conseguenti ad una diversa distribuzione di spazi interni della zona notte.

Accertata la possibilità di sanare gli abusi commessi sarà necessario in sede di regolarizzazione presso gli uffici competenti procedere contemporaneamente alla variazione catastale al fine di aggiornare la distribuzione interna dell’immobile. Il costo previsto è di € 700,00.



*Planimetria stato di fatto sovrapposta alla planimetria catastale*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Angelo Petralia  
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello  
Corso Umberto I° n. 26

90030 Castronovo di Sicilia Cel.3201811299

Pag. 12





Planimetria con indicazione della diversa distribuzione dei tramezzi

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza 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 od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO - Fabbricato di piena proprietà, destinato a civile abitazione di superficie commerciale pari a 154,55, con due lotti di terreno adiacenti di superficie pari a 299 mq e 512 mq. In particolare:

- Fabbricato ubicato in c/da Bosco Mortilli s.n.c., del comune di Bolognetta, piano terra; è composto da cucina- soggiorno, disimpegno, ripostiglio, due wc e due camere da letto singole, una cameretta ed una camera da letto matrimoniale, confina con la particella di



terreno n° 546 oggetto di pignoramento a sud, con la particella n° 132 di proprietà della stessa esecutata ma non oggetto di pignoramento a Nord, con p.lla 134 ad est di altra ditta e con la particella 127 ad ovest di altra ditta; Il fabbricato è riportato al C.F. del comune di Bolognetta al foglio 13 p.lla 545;

- Terreno di piena proprietà ubicato in c/da Bosco Mortilli s.n.c., del comune di Bolognetta, composto da due particelle limitrofe confinanti con la particella 545, oggetto di pignoramento, a nord, con la p.lla 130 a sud di proprietà di altra ditta, con la particella 128 e 456 ad ovest di proprietà altra ditta, con la particella 134 ad est di proprietà altra ditta. È riportato al C.T. del comune di Bolognetta al foglio 13 p.lla 546 e 129.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale a causa delle modifiche interne apportate dagli ultimi proprietari; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 37 rilasciata il 26/09/2007, a seguito di istanza presentata in data 27/02/1995 con prot. 1132, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla suddivisione interna, ricade in zona E secondo il PRG vigente nel comune di Bolognetta.

**PREZZO BASE € 80.400,00**

**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.*

*A questo riguardo, l'esperto:*

*- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*

*- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

*In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.*

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza 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 ed 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.*

Dai documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bolognetta e dell'atto di vendita dell'immobile alla parte esecutata reperito presso lo stesso ufficio tecnico si è evinto:

- che con atto di compravendita del notaio Costamante Pietro del 07/06/2007 rep.n. 1408, racc. 7982 registrato a Palermo ai nn 45309/28962 (ALLEGATO 10) i signori XXXX nato a Palermo il 30/03/1943 ed XXXX nata a Palermo il 25/11/1950 vendono alla signora XXXX:

- un fabbricato del tipo villino ad una elevazione fuori terra nel comune di Bolognetta , contrada Bosco Mortilli s.n.c. contraddistinto dalla particella 545 del foglio di mappa 13;
- appezzamento di terreno sito nel comune di Bolognetta , contrada Bosco Mortilli s.n.c. contraddistinto dalle particelle 546 e 129 del foglio di mappa 13;

Ai signori XXX ed XXX il terreno identificato in catasto al foglio 13 particelle 129 e 133 era pervenuto per atto di compravendita del notaio Tommaso Porcelli 13/02/1985 rep. n° 5275/1362 e successivo atto di rettifica del notaio Pietro Costamante del 3/11/1998 rep. 2889, racc. 1712 registrato a Misilmeri il 23/11/98. (ALLEGATO 11.)

Con Tipo Mappale del 28/02/2007 prot. PA 0080055 in atti del 28/02/2007 la particella 133 è stata soppressa e l'immobile con il terreno che ne costituisce pertinenza è passato al C.F. con il numero di particella 545 del foglio 13. (ALLEGATO 4,5,6,7).

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei 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 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 al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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 od 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 alla sovrapposizione 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 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- 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.

Si precisa che la verifica delle ragioni del credito rileva ai soli fini dell'accertamento dell'applicabilità dell'art. 40 c. 6 della L. 47/1985 che opera con riguardo alle procedure che abbiano ad oggetto crediti sorti anteriormente all'entrata in vigore della L. 47/1985, atteso che per espressa previsione dell'art. 137 del D.P.R. 380/2001 la l. 47/1985 non è stata abrogata;



- *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l’aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

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

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

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

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

L’immobile secondo quanto riportato nella documentazione allegata all’istanza di sanatoria reperita presso l’ufficio tecnico comunale è *stato realizzato in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici* ed è stato ultimato così come indicato entro il 1985.

Per lo stesso immobile:

- è stata presentata istanza di sanatoria in data 27/02/1995 con prot. N. 1132 ai sensi dell’art. 39 della legge 23.12.1994, n724 dal signor XXXX nato a Palermo il 30/03/1943; (ALLEGATO 3).

- è stato depositato in data 07/02/2007, il certificato di idoneità sismica; (ALLEGATO 3).

- è stato rilasciato in data 31/01/2007, il nulla osta dell’Ispettorato Ripartimentale delle Foreste; (ALLEGATO 3).

- è stata rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria n. 37/07 del 26/09/2007 (ALLEGATO 3).

La sottoscritta ha provveduto a verificare presso l’ufficio Tecnico del Comune di Bolognetta che non è presente alcuna richiesta o certificato di abitabilità relativo all’immobile.

Dal confronto dello stato di fatto con i disegni a suo tempo assentiti e con la documentazione acquisita si è rilevato la presenza di alcune difformità interne rispetto al progetto in sanatoria approvato per l’immobile nel 2007. Vedi planimetria sottostante

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

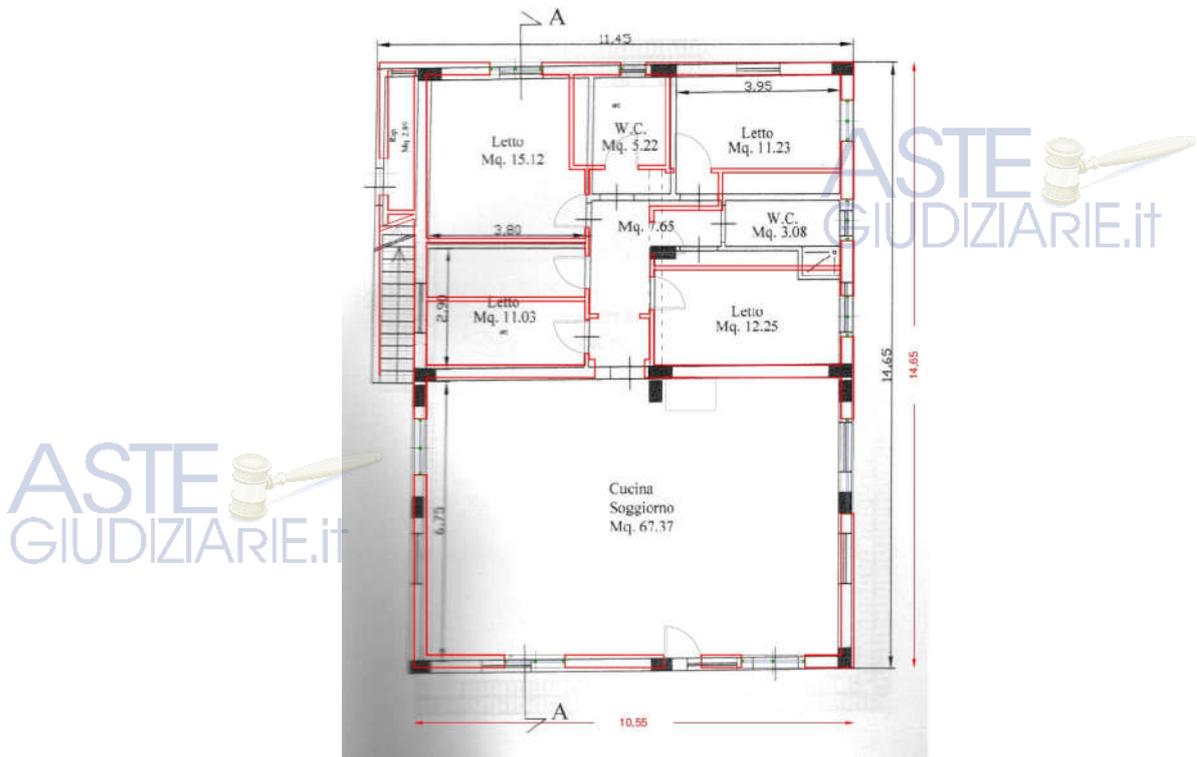
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Angelo Petralia  
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello  
Corso Umberto I° n. 26

90030 Castronovo di Sicilia Cel.3201811299

Pag. 17





■ Stato di fatto

*Sovrapposizione planimetria reale con quella di progetto*



■ Tramezzi variati

*Planimetria con indicazione dei tramezzi variati senza alcuna autorizzazione*



Inoltre si evince nella parte retrostante l'immobile, in particolare nella p.lla 546 ( terreno oggetto di pignoramento) la presenza di una grande tettoia realizzata senza alcun provvedimento autorizzativo .

Visionata quindi copia del PRG vigente nel comune di Bolognetta, vista la legge 16 del 10/08/2016 *Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001*, visti gli elaborati progettuali, si è evinta la possibilità di regolarizzare gli abusi commessi in data successiva alla concessione edilizia in sanatoria a causa della mancata comunicazione per lo spostamento dei tramezzi interni ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016. Per quanto riguarda la tettoia retrostante considerate le precarie condizioni strutturali, la presenza di opere in muratura che costituiscono aumento di volume, considerando che la superficie è di molto superiore ai 50 mq regolarizzabili con l'art. 20 della legge L.R. 4/2003 la soluzione prospettata è la demolizione poiché regolarizzare i 50 mq significherebbe comunque demolire e ricostruire una struttura ex novo.

Tutto ciò premesso, visionato il PRG del comune di Belmonte Mezzagno, dopo aver esaminato la documentazione con i tecnici dell'Ufficio Tecnico, vista la legge 16/2016, al fine di regolarizzare l'immobile, si prevede il seguente iter:

- Per quanto riguarda l'immobile le opere sono state realizzate in assenza di CILA; l'abuso consiste in omessa comunicazione di opere interne. Al fine della regolarizzazione si prevede l'applicazione dell' art.3 comma 5 L.R. 16/2016 e il versamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro;
- Per quanto riguarda la tettoia è necessario presentare una CILA per la demolizione, mentre i costi calcolati per la demolizione e conferimento a discarica sono pari a 1.500,00

Considerate le spese tecniche per la redazione della CILA per omessa comunicazione delle opere interne ai sensi dell'art. 3 L.R. 16/2016 comprensiva di variazione catastale finale, richiesta di certificato di abitabilità, e per la pratica di demolizione ( CILA) la sottoscritta ha così quantificato le spese per regolarizzare l'immobile

- € 1.132,00 da versare al Comune, in particolare :



- € 1.000,00 sanzione pecuniaria per la mancata comunicazione opere interne per lo spostamento dei tramezzi
  - € 66,00 ( 1x 16,00 € + 50,00 € ) marche da bollo e diritti per il deposito della certificazione asseverata di agibilità a fine dell'iter di regolarizzazione.
  - € 66,00 ( 1x 16,00 € + 50,00 € ) per marca da bollo e per spese istruttorie per la demolizione della tettoia.
- € 1.200,00 spese tecniche per la regolarizzazione dell'immobile e per il rilascio del certificato di abitabilità;
- € 700,00 per la variazione catastale;
- per un totale di € 3.032,00**

In calce alla seguente la sottoscritta allega la documentazione rilasciata dal comune con indicazione della destinazione urbanistica e dei vincoli (ALLEGATO 8).

**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 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 al giudice dell'esecuzione ed 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.).*

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata insieme al marito, per il quale la sottoscritta ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza storico (ALLEGATO 9).

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

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

*In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore 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 acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

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

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

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

## Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dagli atti consultati, fascicolo del comune e relazione notarile, non risultano trascritti vincoli sugli immobili in oggetto ad eccezione del vincolo sismico e il vincolo idrogeologico ai sensi R.D.L. 1126 art.20 del 16.05.1926.

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

Per il bene che andrà in vendita, il C.T.U. riferisce dell'esistenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



- TRASCRIZIONE del 08/06/2007 –Registro Particolare 28962 Registro generale 45309 Pubblico ufficiale Costamante Pietro, Rep. 14080/7982 del 07/06/2007, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 08/06/2007-Registro Particolare 11338 Registro Generale 45310, Pubblico ufficiale Costamante Pietro, Rep. 14081/7983 del 07/06/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- ISCRIZIONE del 14/05/2008 -Registro Particolare 5258 Registro Generale 28291, Pubblico ufficiale Costamante Pietro, Rep. 15202/8648 del 13/05/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
- TRASCRIZIONE del 07/12/2016 –Registro Particolare 36011 Registro generale 46545 Pubblico ufficiale Tribunale di Termini Imerese, Rep. 2099/2016 del 08/11/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Gli oneri gravanti per la regolarizzazione dell’immobile ammontano a € 2.332,00 valore detratto dalla determinazione del prezzo a base d’asta.

Gli oneri gravanti per la regolarizzazione della situazione catastale ammontano a € 700,00 valore detratto dalla determinazione del prezzo a base d’asta.

**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.*

Nulla da riferire

**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.

Nulla da riferire

### **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.

Nulla da riferire

### **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 PUO' 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 tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;



- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;  
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per determinare il valore commerciale del bene pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il bene in esame tenendo conto di recenti atti di compravendita o annunci immobiliari, concretizzatisi nella stessa zona o nelle vicinanze, per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono l'oggetto di valutazione nonché sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio.

Conoscendo quindi, il prezzo di vendita e la superficie degli immobili compravenduti, si può rilevare in base a questi parametri il valore a metro quadrato della zona e dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Il sottoscritto CTU ha eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ha svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basato sulle pubblicazioni di varie agenzie immobiliari operanti nel Comune e nei dintorni, in particolare la sottoscritta ha contattato diverse agenzie operanti nel comune e nei dintorni, ad esempio:

- Associato Fimm, Immobiliare.it che ha precisato che per tali immobili, in base a edifici della stessa tipologia in vendita presso la loro agenzia, il valore medio da loro assegnato varia da 400,00/mq a 500,00/mq
- Home Services Europe e Pistone. Re che hann precisato che per tali immobili, in base a edifici della stessa tipologia in vendita presso la loro agenzia, il valore medio da loro assegnato è di € 400,00/mq

e ha consultato vari siti di compravendita di case nello stesso territorio (vedi annunci immobiliari (ALLEGATO 20); quindi da tali ricerche la sottoscritta ha dedotto un valore al mq per gli immobili della stessa tipologia che va da 370,00 €/mq a 550,00 €/mq. Allo stesso tempo la sottoscritta ha effettuato una ricerca facendo riferimento alle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Angelo Petralia  
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello  
Corso Umberto I° n. 26

90030 Castronovo di Sicilia Cel.3201811299

Pag. 24



immobiliare locale riferite al secondo semestre del 2016. Nel comune di Bolognetta nella zona extraurbana/rurale del centro urbano su cui ricade l'unità immobiliare, la suddetta banca dati registra per le abitazioni di tipo ville e villini un valore di mercato variabile da un minimo 360 €/mq a un massimo di 490 €/mq. (ALLEGATO 19).

La superficie commerciale calcolata è la sommatoria della superficie calpestabile dei singoli ambienti più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari, più la superficie del terrazzo considerata al 5% più quella del terreno di pertinenza calcolata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e al 2% per le superfici eccedenti detto limite, (La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili) così calcolata sulla base delle *istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare* pubblicate dall'Agenzia del Territorio.

Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche cioè quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, etc.; le caratteristiche estrinseche, cioè quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare, si è così determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione. Si è potuto inoltre riscontrare che allo stato attuale il mercato immobiliare è in profonda crisi essendo la domanda di immobili quasi del tutto assente; pertanto si è assunto che l'offerta è maggiore rispetto alle richieste e pertanto il valore di mercato come nel resto d'Italia ha subito un decremento. Il C.T.U. in base a tali considerazioni, in base al fatto che l'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione ai fini di eliminare l'umidità dal tetto e dalle pareti esterne, che manca l'acqua corrente, che la strada per raggiungere l'immobile è posta in un lotto di terreno non oggetto di pignoramento ma di proprietà della stessa ditta, che tuttavia l'immobile ha un terreno di pertinenza anche se non coltivato e di dimensioni tali da non essere sfruttato ai fini edificatori in quanto la cubatura è stata totalmente assorbita dalla costruzione già esistente ha optato per il valore medio di € 400,00/mq; tenuto conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile viene applicata



tuttavia una riduzione rispetto al valore di mercato del 15% tenuto conto delle considerazioni sopra accennate per cui il valore medio definitivo sarà di € 340,00/mq. Di seguito ha stilato la sotto riportata tabella di valutazione ove sono indicati: il numero del lotto funzionale, l'identificazione e descrizione del bene, la quota che andrà in vendita, gli estremi catastali, il costo unitario, la superficie commerciale e la valutazione di ciascun lotto funzionale.

### Superficie commerciale

Destinazione	Superfici lorda in mq	Coefficiente	Superficie convenzionale
Abitazione	154,55	1	154,55
terrazzo	154,55	0,05	7,72
Terreno pertinenza	1.344,45 (esclusa l'area di sedime del fabbricato) (154,55 x 5) = 772,75 (1.344,45 - 772,75=571,70)	0,10	72,27
		0,02	11,43

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari **mq 245,97**

N. lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Estremi catastali	Valore €/mq	Sup comm. mq	Stima €
	Villino sito in Bolognetta, contrada Mosco Mortilli s.n.c. con annesso terreno di pertinenza	1/1	Foglio 13 p.lla 545, cat.A/7, cl. 1, vani 8. Foglio 13: p.lla 546, ha are ca: 02 99 e p.lla 129, ha are ca: 05 12	340,00	245,97	83.629,80
Valore di stima					€ 83.629,80	
Oneri da detrarre per regolarizzazione più spese tecniche					€ 2.332,00	
Variazione catastale					€ 700,00	
Spese per APE					€ 200,00	
<b>STIMA AL NETTO DELLE DETRAZIONI arrotondata</b>					<b>€ 80.397,80 = € 80.400,00</b>	

**Riepilogo del cespite da mettere in vendita:**



Villino con due lotti di terreno sito in Bolognetta, c/da Mosco Mortilli, di totale superficie commerciale pari a 239,87 mq, distinta al catasto fabbricati al foglio 13 particella 545 ed al catasto terreni al foglio 13 p.lle 546, 129.

Valore di stima € 80.400,00



**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 alla valutazione della sola 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 se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.*

Nulla da riferire.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.*

*L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

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

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.*

La signora XXX, parte esecutata, abita insieme al marito XXXX così come indicato nei certificati di residenza richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Bolognetta, nell'immobile pignorato in contrada Bosco Mortilli s.n.c.. (ALLEGATO 9).

I signori di cui sopra prima della data del pignoramento avevano già contratto matrimonio in regime di separazione dei beni così come si evince nel certificato di estratto di matrimonio da me richiesto presso il comune di Palermo (ALLEGATO 17).



G.E.: Dr. Angelo Petralia  
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello  
Corso Umberto I° n. 26

90030 Castronovo di Sicilia Cel.3201811299

Pag. 27



Allo scopo di espletare il mandato ricevuto sono stati esaminati i documenti presenti nei fascicoli di parte e sono stati altresì esaminati i seguenti documenti richiesti e acquisiti dal CTU agli uffici competenti:

- Visure Catastali storiche;
- Estratto di mappa Foglio 13 Particella 545 del Comune di Bolognetta;
- Planimetria Catastale;
- Copia di regolare Concessione edilizia in sanatoria n.37/07 con elaborati grafici etc.;
- Attestazione di destinazione urbanistica e vincoli;
- Estratto di matrimonio;
- Certificato residenza storico del marito dell'esecutata in quanto abitante con la moglie nell'abitazione;
- Certificato di residenza e stato di famiglia
- Atto di compravendita del 07/06/2017
- Atto di rettifica del 03/11/ 1998

Nella speranza di avere bene ed esaurientemente assolto il compito affidatogli, lo scrivente C.T.U. ringrazia il Signor Giudice per la fiducia accordatagli.

ALLEGATI in calce alla perizia:

- Planimetria rilievo
- documentazione fotografica

ALLEGATI:

- Allegato 1 - Istanze di richiesta ritiro atti e certificati, presso l'ufficio tecnico del comune di Bolognetta;
- Allegato 2 – Verbale sopralluogo;
- Allegato 3 – Concessione edilizia in sanatoria e documenti allegati;
- Allegato 4 - Estratto di Mappa foglio 13 p.lla 545 comune di Bolognetta;
- Allegato 5 – Planimetria catastale;
- Allegato 6 – Visura storica C.F. particella 545;



- Allegato 7 – Visura storica C.T. p.lle 546, 129;
- Allegato 8 - Certificato di destinazione urbanistica e vincoli;
- Allegato 9 - Certificato residenza storico e stato di famiglia, dell' esecutata e del marito;
- Allegato 10– Atto di compravendita del 07/06/2017;
- Allegato 11 - Atto di rettifica del 03/11/ 1998;
- Allegato 12 – Sovrapposizione planimetria catastale con stato di fatto;
- Allegato 13 – Sovrapposizione progetto in sanatoria con stato di fatto;
- Allegato 14 – Sovrapposizione foto aerea – foglio di mappa;
- Allegato 15 – Planimetria generale;
- Allegato 16 – Pianta con abusi evidenziati;
- Allegato 17 – Estratto di matrimonio;
- Allegato 18 – cartografie;
- Allegato 19 – Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
- Allegato 20 – Annunci Immobiliari;
- Allegato 21 – ispezione ipotecaria
- Allegato 22 – Visura storica C.T. p.lle 133, 132.
- Allegato 23 – ricevute invio perizia alle parti.

Arch. Maria Simonetta Militello

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Angelo Petralia  
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello  
Corso Umberto I° n. 26

90030 Castronovo di Sicilia Cel.3201811299

Pag. 29

