

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE**

**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. G. N° 06/2015

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Angelo Petralia



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI  
IMMOBILI PIGNORATI**



**L'ESPERTO INCARICATO:**

***Ing. Vincenzo Zerbo***



**ING. VINCENZO ZERBO – VIALE DELLE ALPI N. 56, PALERMO**

CELL. 338 5846642; e-mail: [vincenzozerbo@tiscali.it](mailto:vincenzozerbo@tiscali.it); p.e.c.: [vincenzo.zerbo@ordineingpa.it](mailto:vincenzo.zerbo@ordineingpa.it)



## INDICE

1	PREMESSA .....	6
2	QUESITI POSTI DAL GIUDICE .....	6
3	OPERAZIONI PERITALI .....	10
4	RISPOSTA AI QUESITI .....	10
4.1	1° QUESITO: “Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all’art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti; .....	10
4.2	2° QUESITO: “Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):.....	10
a)	alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene; .....	11
b)	all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; .....	12
c)	ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso -di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; .....	13
d)	alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi	



- approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – Ig. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima) ..... 15
- e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; ..... 17
- f) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato; ..... 17
- g) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ..... 18
- h) fornisca, nei caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio); ..... 18
- i) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente» ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili; ..... 18
- j) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. .... 19
- 4.3** 3° QUESITO: "Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: ..... 19



- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;..... 19
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona:..... 20
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;..... 21
- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;..... 21
- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;..... 22
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima); ..... 22
- 4.4 4° QUESITO: Provveda inoltre l'esperto: ..... 22**
- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione); ..... 22
- b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa; ..... 23
- c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.; ..... 29
- 4.5 5° QUESITO: "Alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene"; ..... 29**



## ELENCO ALLEGATI:

- **ALLEGATO 01:** VERBALI DI SOPRALLUOGO;
- **ALLEGATO 02:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- **ALLEGATO 03:** immobile Foglio 9 P.lla 737 Sub. 1: PLANIMETRIA GENERALE DEI LUOGHI – Scala 1:100;
- **ALLEGATO 04:** immobile Foglio 9 P.lla 737 Sub. 1: PIANTA PIANO TERRA – Scala 1:50;
- **ALLEGATO 05:** immobile Foglio 9 P.lla 737 Sub. 1: PIANTA PIANO SEMINTERRATO – Scala 1:50;
- **ALLEGATO 06:** Visura storica immobile Foglio 9 Particella 737 Sub. 1;
- **ALLEGATO 07:** Planimetria catastale immobile Foglio 9 Particella 737 Sub. 1;
- **ALLEGATO 08:** Estratto di mappa Foglio 9 Particella 229;
- **ALLEGATO 09:** Richiesta di consultazione e acquisizione documentazione tecnica presentata via p.e.c. dallo scrivente C.T.U. all'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Milicia;
- **ALLEGATO 10:** Copia estratto di matrimonio del debitore;
- **ALLEGATO 11:** stralcio del P.R.G. del Comune di Altavilla Milicia, con indicazione del vincolo A.N.A.S. sull'immobile oggetto di pignoramento;
- **ALLEGATO 12:** Copia autorizzazione di abitabilità del 03.05.1971, relativa all'intero fabbricato, fornita dal debitore;
- **ALLEGATO 13:** Identità dei soggetti cui si riferiscono le sigle indicate in relazione;



## 1 PREMESSA

Con provvedimento del 06.10.2015, il Giudice dell'esecuzione Dott. Angelo Petralia ha nominato lo scrivente Ing. Vincenzo Zerbo, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva promossa da *Unicredit S.p.A./Unicredit Credit Management Bank s.p.a.* (creditore procedente) contro A (Debitore), iscritta al Ruolo Generale Es. Imm. N° 06/2015.

In data 19.10.2015, lo scrivente ha prestato giuramento di rito in Cancelleria dichiarando di accettare l'incarico di rispondere ai quesiti formulati e di provvedere al deposito della relazione di stima entro il termine stabilito dal Giudice dell'esecuzione.

Detto termine, in seguito ai due provvedimenti di proroga del 30.12.2015 e del 21.01.2016, è stato definitivamente fissato per il giorno **18.03.2016**.

## 2 QUESITI POSTI DAL GIUDICE

- 1) *“Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*
- 2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):*
  - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*



- b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- c) *ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso -di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- d) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di*

*mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima);*

*e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*f) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

*g) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*h) fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio);*

*i) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente» ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*

*j) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

**3)** *Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

*a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

*b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso*



- immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona:*
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
  - d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
  - e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
  - f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);*
- 4) Provveda inoltre l'esperto:**
- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*
  - b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;*
  - c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*
- 5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;**
- 6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.**



### 3 OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data **19.01.2016 ore 10:30**, alla presenza del debitore Sig. **A** e del coniuge Sig.ra **Z**.

In tale data si è proceduto ad avviare le operazioni di rilievo dell'immobile, che non sono state completate a causa delle avverse condizioni meteorologiche che hanno ostacolato in particolare il rilievo degli esterni.

Le operazioni peritali sono quindi proseguite in data **24.02.2016 ore 10:15**, alla presenza del debitore.

### 4 RISPOSTA AI QUESITI

**4.1** *1° QUESITO: "Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*

Lo scrivente ha esaminato la documentazione presentata per via telematica dal creditore procedente, rilevandone la completezza.

Il fascicolo telematico, inoltre, contiene la documentazione notarile ipocatastale, a firma del Notaio Dott. Maria Angela Messina, relativa alla storia del dominio ventennale dell'immobile pignorato.

**4.2** *2° QUESITO: "Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):*

Con raccomandata inviata al debitore in data 03.11.2015 presso l'indirizzo di residenza

indicato in atti (raccomandata notificata il 05.11.2015), lo scrivente ha rappresentato al Sig. A (Debitore) la necessità di accedere all'immobile pignorato, al fine di procedere ai vari accertamenti e rilievi, chiedendo quindi di concertare delle possibili date per l'inizio delle operazioni peritali.

A seguito della predetta raccomandata, lo scrivente è stato contattato dal Rag.

, in nome e per conto del debitore, che rappresentava le temporanee difficoltà del Sig. A a indicare delle date certe per l'accesso all'immobile, a causa di problemi familiari.

Con p.e.c. del 10.12.2015, il comunicava allo scrivente che l'accesso all'immobile poteva essere effettuato dal mese di Gennaio 2016 in poi, chiedendo quindi di concordare una data per l'inizio delle operazioni peritali.

A seguito di ciò, il sottoscritto ha presentato al Giudice dell'Esecuzione una richiesta di istruzioni depositata in data 23.12.2015, a cui ha fatto seguito il primo provvedimento di proroga da parte del Giudice del 30.12.2015.

Con pec del 13.01.2016, inviata al legale del creditore precedente e al debitore, lo scrivente ha comunicato la data di inizio delle operazioni peritali, stabilita per il giorno **19.01.2016 ore 10:30**.

In tale data si è proceduto ad avviare le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento, operazioni che a causa delle avverse condizioni meteorologiche (che hanno ostacolato il rilievo degli esterni), sono proseguite in data **24.02.2016 ore 10:15**.

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

L'immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da una "villa sita ad Altavilla Milicia (PA) in C.da Sperone snc (anche Via Chiesazza Sperone 6/snc) – piano terra e seminterrato – distinta in Catasto Fabbricati al Fg. 9 – p.lla 737 Sub. 1”.

**Si evidenzia sin da subito che il bene pignorato non si presta ad una comoda divisione nè sussistono le condizioni per la formazione di uno o più lotti per la vendita per i seguenti motivi.**



L'immobile oggetto di pignoramento è costituito, infatti, da un appartamento indipendente sito al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f.t. oltre piano seminterrato.

Di pertinenza dell'appartamento è presente poi un vano accessorio adibito a legnaia e ripostiglio, posto al piano seminterrato, come da planimetria allegata.

L'appartamento in questione occupa l'intero piano terra del fabbricato (al piano soprastante è presente un altro appartamento indipendente) mentre il locale accessorio, catastalmente accorpato al subalterno N° 1, occupa una porzione del piano seminterrato.

L'appartamento non ha caratteristiche tali da essere comodamente frazionabile mentre il vano accessorio ubicato al piano seminterrato, pur avendo un accesso indipendente dall'esterno, ha un'altezza interna inferiore a 2 metri e non è finestrato, per cui non sussistono le condizioni per la formazione di un lotto indipendente per la vendita.

Si precisa che la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con riferimento agli identificativi catastali, è esatta e idonea all'inequivoca individuazione del bene.

Per ulteriore dettaglio, si evidenzia che la villa è composta per intero da due elevazioni f.t. oltre piano seminterrato e presenta, distintamente dall'unità pignorata, un appartamento indipendente ubicato al primo piano (*sub. 2 e 3*) e un locale magazzino sito al piano seminterrato (*sub. 4*).

La consistenza della villa, dunque, non è limitata al solo immobile pignorato.

Si rappresenta, inoltre, che il locale al piano seminterrato distinto dal *sub.4*, come riportato anche nella relazione notarile, è stato acquistato dal debitore con atto di compravendita del 31.01.2008 unitamente al *sub. 1* in questione, ma il *sub. 4* non è oggetto di pignoramento.

*b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti catastali, sia per via telematica



tramite acquisizione di visura storica dell'immobile (V. ALL. 06), sia direttamente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo e **ha riscontrato, per ciò che riguarda il Catasto fabbricati, l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

**Relativamente al Catasto terreni, viceversa, i dati specificati nell'atto di pignoramento sono carenti, ma ciò è riconducibile ad una situazione di accatastamento incompleta dell'intera villa e, dunque, del subalterno oggetto di pignoramento, come esplicitato nel successivo punto c).**

*c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso -di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

**Relativamente al Catasto fabbricati, l'immobile oggetto di pignoramento è assolutamente regolare.**

La planimetria catastale, presentata in data 11.01.1971, è conforme allo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali (V. ALL. 07).

A rigore si evidenzia solo che nei grafici della planimetria catastale viene rappresentato anche il locale distinto dal sub. 4 (non oggetto di pignoramento), ma lo stesso è contrassegnato al suo interno dai suoi identificativi catastali autonomi e dalla categoria catastale (C/6).

**Molto complessa, viceversa, si presenta la situazione dell'immobile oggetto di pignoramento relativamente al Catasto terreni per i seguenti motivi.**

Si premette che il fabbricato all'interno del quale ricade il sub. oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito di concessione edilizia n. 329/68 sulla particella di terreno censita al Fg. 9 – p.lla 229, di proprietà dei sig.ri

Il fabbricato intero ha acquisito quindi l'autorizzazione di abitabilità in data 03.05.1971.

Or bene, con L. n. 679/1969 è stato introdotto l'obbligo per i possessori di particelle censite in catasto terreni, sulle quali vengono edificate nuove costruzioni, di produrre una denuncia di cambiamento nello stato dei terreni, aggiornando quindi la cartografia catastale con l'inserimento del nuovo fabbricato.



Tale atto di aggiornamento viene denominato tipo mappale.

Nel caso in questione il tipo mappale, pur essendo obbligatorio e propedeutico alla presentazione al Catasto fabbricati (avvenuta il 11.01.1971), non è mai stato predisposto ed è quindi assente.

La mancanza di tale atto ha determinato due situazioni che necessitano di correzione e regolarizzazione.

La prima, di minor rilievo, riguarda la circostanza per cui al catasto terreni la particella di terreno all'interno della quale ricade la villa, risulta ancora a nome dei succitati

(Vedasi relazione catastale notarile).

La seconda conseguenza, ben più rilevante e "paradossale", è dovuta all'entrata in vigore del D.L. n. 78/2010 relativo ai cosiddetti "immobili fantasma".

L'articolo 19 del Decreto Legge n. 78 del 31 Maggio 2010, coordinato con la Legge di conversione n. 122 del 30 Luglio 2010, prevede infatti che in caso di mancato accatastamento di un immobile, sia l'Agenzia del Territorio a procedere d'ufficio e attribuire una rendita presunta, con oneri a carico degli intestatari.

Nel caso in questione, il fabbricato pur essendo regolarmente accatastato dal 11.01.1971, non risulta al catasto terreni (V. estratto di mappa in ALL 08) a causa della mancata presentazione del tipo mappale per cui l'Agenzia del Territorio, incrociando le aerofotogrammetrie con l'estratto di mappa, sulla quale la particella di terreno risulta libera da costruzioni, ha ipotizzato che si trattasse di un immobile fantasma e ha proceduto ad una catastazione d'ufficio in data 24.11.2011.

L'atto eseguito d'ufficio dall'Agenzia del Territorio è indicato anche alla voce "annotazioni" della relazione catastale notarile.

Nell'estratto di mappa di cui in ALL. 08, inoltre, si osserva che sulla particella n. 229 del Fig. 9 del Comune di Altavilla Milicia, oltre a non esser rappresentato alcun fabbricato, è presente all'interno il simbolo "<>", che indica appunto un immobile oggetto di attribuzione di rendita presunta nonché di attribuzione di particella d'ufficio da parte del catasto.

A ciò si aggiunge che l'Agenzia del Territorio ha notificato il provvedimento d'ufficio e gli eventuali importi sanzionatori ai soggetti (e loro eredi), in quanto soggetti intestatari.

Al debitore, dunque, non è stato notificato alcun atto.

Per regolarizzare dal punto di vista catastale l'intera situazione, dal momento che in realtà



l'immobile non è "fantasma", occorre procedere preliminarmente alla presentazione del tipo mappale, come evidenziato anche nelle annotazioni della relazione catastale notarile.

**Sul punto tuttavia lo scrivente esplicita le motivazioni per cui non ha ancora proceduto in tal senso nell'ambito del presente incarico.**

La redazione del tipo mappale è un atto di natura tecnica, da redigere secondo una specifica circolare dell'Agenzia del territorio, che prevede *in primis* il rilievo tramite stazione totale o gps, appoggiato ai punti che delimitano l'area oggetto di intervento e ai cosiddetti punti fiduciali.

Trattasi dunque di un adempimento che implica l'ausilio di una strumentazione non ordinaria e costosa (appunto stazione totale o gps topografico) per l'espletamento di un rilievo topografico di campagna, la presenza di più collaboratori sul campo e, infine, il pagamento di imposte e diritti all'Agenzia del Territorio al momento della presentazione telematica del tipo mappale, che oscillano in funzione della pratica specifica fra € 100,00 ed € 200,00.

Nel complesso, quindi, la presentazione del tipo mappale mancante comporta un'incidenza economica stimabile in € 1.200,00/€ 1.500,00 fra onorari professionali e imposte, importo paragonabile in un certo senso al compenso per l'attività complessivamente svolta.

Considerato che la mancanza attuale di questo documento non incide sui rimanenti quesiti, lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico e si rimette al Giudice dell'Esecuzione per ciò che riguarda le competenze necessarie alla presentazione del tipo mappale.

Data l'entità dell'importo, infatti, lo scrivente chiede che il Giudice valuti la possibilità di un incarico separato in tal senso, ovvero che venga disposto da parte del creditore precedente l'anticipo delle somme occorrenti per tale adempimento, a prescindere dal compenso per la restante attività di stima da parte del CTU.

All'atto dell'avvenuta presentazione del tipo mappale, lo scrivente potrà procedere all'aggiornamento dell'estratto di mappa e a rettificare il provvedimento d'ufficio adottato il 24.11.2011 dall'Agenzia del Territorio, che ha classificato quale immobile fantasma l'intero fabbricato in cui ricade il bene pignorato.

Si potrà inoltre facilmente variare l'intestazione dei soggetti proprietari al catasto terreni, ove risultano ancora

*d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di*  
*esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti*



*e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)*

Dopo aver preso contatto informali con il personale dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Altavilla Milicia, lo scrivente in data 01.03.2016 ha trasmesso a mezzo pec all'ufficio protocollo del suddetto Comune, una richiesta ufficiale di consultazione ed eventuale acquisizione di qualsiasi documentazione tecnico-urbanistica relativa all'immobile sito in Altavilla Milicia - Contrada Sperone - piano terra e seminterrato – distinto in Catasto al Fg. 9 – p.lla 737/1.

Nella richiesta ufficiale, di cui si allega copia in ALL. 09, lo scrivente ha citato ogni



riferimento utile alla ricerca d'archivio della pratica da parte dei dipendenti dell'Ufficio Tecnico.

L'istanza è stata immediatamente presa in carico dall'Ufficio Tecnico e "giornalmente sollecitata" dallo scrivente, tuttavia i dipendenti comunali non sono riusciti ad oggi, dopo diversi tentativi nei vari archivi comunali, a trovare alcun atto, documentazione o fascicolo relativo alla pratica in questione nè eventuali istanze di condono edilizio, di autorizzazione edilizia, di permesso di costruire etc....

L'Ufficio Urbanistica Comunale ha evidenziato allo scrivente alcune difficoltà logistiche connesse al trasferimento di vecchie pratiche con relativi spostamenti d'archivio (quella in questione riguarda una concessione edilizia del 1968), in conseguenza anche di alcuni lavori di manutenzione ordinaria nei locali d'archivio, e ad oggi sta ancora procedendo alla ricerca nell'ipotesi che il fascicolo sia stato erroneamente catalogato.

Lo scrivente, pertanto, si riserva di riferire in udienza l'esito definitivo della ricerca in itinere, con l'eventuale acquisizione di una nota di risposta "ufficiale" del Comune sull'esito negativo all'istanza del sottoscritto.

Tale richiesta, per la verità, è stata avanzata informalmente dal sottoscritto C.T.U. durante i colloqui con i tecnici comunali ma si presume che l'Ufficio voglia approfondire ulteriormente, prima di procedere anche ad una denuncia di smarrimento.

**Lo scrivente, dunque, è impossibilitato ad oggi a rispondere al quesito in esame, pur di significativa importanza.**

*e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Dall'esame della relazione notarile in atti, emerge che il debitore è l'unico proprietario del bene pignorato, acquistato con atto di compravendita del 31.01.2008 in Notaio Sergio Tripodo da Palermo, rep. N. 87623/9233 da .

Sul bene pignorato sussiste un'ipoteca volontaria iscritta in data 15.02.2008 ai nn. 8535/1849 a favore di BANCA PER LA CASA S.p.A. contro il debitore.

*f) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

Al fine di rispondere al quesito, lo scrivente ha richiesto copia di estratto di matrimonio



del debitore presso l'Ufficio Servizi demografici del Comune di Palermo (V. ALL. 10).

Dal documento risulta che il Sig. A (debitore) è coniugato con la Sig.ra Z dal 05.06.1991.

Dalle annotazioni risulta che con atto del 31.01.2008 presso il Notaio Sergio Tripodo di Palermo, annotato il 13.03.2008, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni

*g) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile in questione è occupato dal debitore, unitamente al coniuge e ai figli, e ne costituisce la sua residenza.

*h) fornisca, nei caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio);*

Nel caso in questione, il debitore è unico proprietario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

*i) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente» ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*

Come già riportato al precedente punto e), sul bene pignorato grava un'ipoteca volontaria iscritta in data 15.02.2008 ai nn. 8535/1849 a favore di BANCA PER LA CASA S.p.A. contro il debitore.

L'immobile in questione, inoltre, è parzialmente sottoposto a vincolo A.N.A.S., relativo alla fascia di rispetto dal nastro autostradale (L. 729/61), come meglio evidenziato nella planimetria in ALL. 11.

Dal punto di vista storico-artistico o paesaggistico (es. Vincolo Soprintendenza), dalle risultanze effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Altavilla Milicia, non è emerso



per il bene pignorato alcun vincolo specifico.

*j) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Il fabbricato comprendente il bene pignorato è costituito da due elevazioni f.t. (con due distinti appartamenti indipendenti a ciascun piano) oltre piano seminterrato, in parte adibito a parcheggio coperto.

Essendo presenti, inoltre, solo due proprietari, trattasi di un condominio cosiddetto “minimo”.

Nel caso in esame, non risulta né documentazione relativa a spese fisse di gestione e/o manutenzione né delibere condominiali su interventi di manutenzione straordinaria.

Non risultano, inoltre, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

**4.3**     3° QUESITO: *“Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

Come evidenziato in precedenza, si procede alla redazione di un’unica relazione di stima, in quanto il bene pignorato non può essere suddiviso in più lotti per la vendita.

*a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*



Il bene pignorato, costituente come detto un lotto unico, è rappresentato da un appartamento in villa e da un locale accessorio, adibito a cantina-ripostiglio.

L'immobile ricade nel territorio del Comune di Altavilla Milicia in C.da Sperone snc (anche Via Chiesazza Sperone 6/snc).

L'appartamento è ubicato al piano terra del fabbricato a due elevazioni f.t. mentre il locale accessorio occupa una porzione del piano seminterrato.

L'appartamento ha un ingresso principale dal prospetto e un ingresso secondario dal vano scala.

Per ciò che riguarda i confini, l'unità oggetto di pignoramento occupa l'intero piano terra della villa mentre il locale accessorio posto al piano seminterrato è adiacente al portico adibito a parcheggio coperto e al locale C/6 contraddistinto dal sub. 4 (non oggetto di pignoramento).

La particella all'interno della quale ricade il fabbricato (p.lla 229) confina a monte con una strada pubblica (ove è presente il cancello d'ingresso), a valle con la sede autostradale e lateralmente con le particelle n. 1441, 2259 e 2255.

A servizio dell'intera villa sono presenti degli spazi esterni, in parte pavimentati e in parte destinati a verde.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, l'unico documento ad oggi disponibile è la copia dell'autorizzazione di abitabilità del 03.05.1971, fornita dal debitore, che si riporta in ALL. 12.

Per i motivi precedentemente citati, non è stato possibile acquisirne copia ufficiale presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per ciò che riguarda la destinazione urbanistica, lo scrivente ha verificato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Altavilla Milicia tutte le informazioni relative alla destinazione urbanistica.

L'immobile ricade in parte in zona C2 *“aree del sistema delle case stagionali destinate a nuovi complessi insediativi già interessate da piani urbanistici esecutivi e/o con precedenti diritti acquisiti”*, in parte in zona E3 *“Aree agricole di rispetto dei valloni e delle pendici”* e in parte in zona destinata a strada di PRG.

*b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona:*

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento in villa oltre locale



accessorio destinato a cantina – legnaia.

L'appartamento è composto da un salone doppio, due camere (di cui una matrimoniale), cucina e un bagno, oltre un terrazzo esclusivo che si estende lungo tutto il retro-prospetto.

Come già rilevato, l'appartamento occupa l'intero piano terra di una villa a due elevazioni f.t. oltre piano seminterrato.

Al primo piano è presente un altro appartamento indipendente mentre al piano seminterrato, parzialmente adibito a parcheggio coperto, è presente, oltre il locale accessorio in esame, un altro locale magazzino (sub.4) non oggetto di pignoramento.

Le pertinenze esterne, quali gli spiazzi pavimentati destinati a parcheggio e l'area a verde costituiscono parti comuni.

La zona in cui ricade l'immobile, si trova subito a monte della sede autostradale A19 ed è caratterizzata dalla presenza diffusa di villette a uno o due piani, con giardini di pertinenza.

Il fabbricato dista circa 4 km dal centro abitato di Altavilla Milicia.

*c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

L'immobile in questione, interamente di proprietà del debitore, è occupato dal debitore stesso, unitamente al coniuge e ai figli, e ne costituisce la sua residenza.

*d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Sul bene pignorato grava un'ipoteca volontaria iscritta in data 15.02.2008 ai nn. 8535/1849 a favore di BANCA PER LA CASA S.p.A. contro il debitore.

L'immobile in questione, inoltre, è parzialmente sottoposto a vincolo A.N.A.S., relativo alla fascia di rispetto dal nastro autostradale (L. 729/61), come meglio evidenziato nella planimetria in ALL. 11.

Dal punto di vista storico-artistico o paesaggistico (es. Vincolo Soprintendenza), dalle



risultanze effettuate presso l'Ufficio Urbanistico a del Comune di Altavilla Milicia non è emerso per il bene pignorato alcun vincolo specifico.

*e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Oltre all'ipoteca volontaria iscritta in data 15.02.2008 ai nn. 8535/1849 a favore di BANCA PER LA CASA S.p.A. contro il debitore, non risultano altri vincoli o formalità.

La vendita dell'immobile in questione all'asta determina la cancellazione dell'ipoteca gravante sul bene, che verrà quindi acquistato libero da pesi.

*f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);*

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Sulla base di una indagine specifica di mercato, il costo per ottenere tale certificazione è stimabile in € 100,00 / € 150,00 + I.V.A..

**4.4** 4° QUESITO: *Provveda inoltre l'esperto:*

*a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*

Il bene in questione dispone di un'area esterna pavimentata e recintata che permette di posteggiare comodamente almeno due autovetture, con relativi spazi di manovra.

Al piano seminterrato è presente un ampio portico, utilizzabile come parcheggio coperto di almeno un'altra autovettura.

All'interno del lotto, attorno alla villa, sono presenti giardini, siepi ed alberi.

Si precisa che l'intero lotto, identificato al catasto terreni dalla p.lla n. 229 del fg. 9, è di pertinenza della villa, all'interno della quale sono presenti quattro subalterni.

Nell'atto di compravendita del 31.01.2008 non si fa esplicito cenno agli identificativi catastali del lotto di terreno ma solo ai due subalterni acquistati dal debitore (il sub.1 oggetto di



pignoramento e il sub. 4).

Si presume, quindi, che l'area di terreno circostante il fabbricato sia comune a tutti i subalterni.

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

Nel ribadire che trattasi di un unico lotto, si procede alla determinazione del valore di mercato.

#### **b1) CRITERI DI STIMA**

La disciplina estimativa indica differenti procedimenti ai fini della valutazione di un bene immobile.

I distinti criteri di valutazione variano in base alla natura, alla tipologia dell'immobile e all'ubicazione.

Il valore del bene, nel caso specifico, coincide con il suo "valore di mercato", che rappresenta il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta nelle condizioni di libero mercato immobiliare.

Per la suddetta valutazione si adotta il criterio di stima denominato *procedimento sintetico per confronto diretto*.

Tale metodo consiste nella comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili simili, oggetto di recenti compravendite, che ricadono in aree analoghe per caratteristiche e destinazione urbanistica.

La media dei prezzi di vendita/acquisto dei suddetti immobili, determina un valore medio unitario, eventualmente maggiorato o ribassato secondo specifiche particolari caratteristiche del bene in oggetto.

La teoria estimativa assegna, infatti, delle incidenze percentuali ad incremento o riduzione del suddetto prezzo di riferimento, secondo le caratteristiche posizionali e qualitative del bene (ubicazione, tipologia ecc ...), le caratteristiche "intrinseche" (panoramicità, prospicienza, luminosità ecc...), le caratteristiche tecnologiche (materiali, impianti ecc...) e lo stato generale (condizioni statiche, rifiniture ecc.).

#### **b2) STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Al fine di determinare i prezzi di riferimento per la zona e la tipologia edilizia in questione, lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato, riscontrando sia direttamente sui luoghi che nelle varie agenzie immobiliari, come nella zona in cui insiste l'immobile pignorato



vi siano diversi fabbricati in vendita, lottizzazioni in corso di costruzione e cantieri in avanzato stato di ultimazione.

In particolare la ricerca di mercato è stata agevolata dalla circostanza che la tipologia edilizia presente sul mercato immobiliare, nella zona di riferimento, è proprio quella di villetta mono o bifamiliare con relative pertinenze esterne (parcheggio e area a verde).

Ciò premesso, lo scrivente ha contattato la sede dell'agenzia immobiliare *Linea Casa – Ag. Di Altavilla* – che ha disposto e dispone tutt'ora di immobili in vendita di tipologia simile.

Dalla ricerca, disponibile anche sul sito internet <http://www.lineacasagroup.it> si rileva per esempio che il valore di mercato di una villa in Via Chiesazza Sperone di nuova costruzione con giardino di pertinenza è pari a € 1.420,00 per metro quadro (cifra che rappresenta il prezzo di vendita e non la richiesta del venditore).

Secondo quanto riportato dal personale della succitata agenzia immobiliare, inoltre, nella zona di riferimento una villetta in buono stato degli anni '80 è stata recentemente venduta per un valore di circa € 1.000,00 per metro quadro.

Infine, per una villetta di analoga tipologia, edificata nel 2000 e in buono stato, la valutazione effettuata dall'Agenzia è stata di € 1.153,00 per metro quadro.

Per ulteriore scrupolo nella ricerca di mercato, lo scrivente ha rilevato un annuncio (disponibile in rete), in cui una villa in vendita di recente costruzione ubicata in C.da Chiesazza Sperone con piscina e giardino di pertinenza, avente una superficie commerciale di 160 mq, presenta una richiesta di € 245.000,00.

Considerato che l'effettiva compravendita viene solitamente realizzata ad un prezzo inferiore a quello richiesto, dati i margini fisiologici di trattabilità, è tuttavia lecito ipotizzare che la cifra di € 245.000,00 rappresenta un limite superiore del valore di mercato per tale tipologia.

Il prezzo reale di compravendita, dunque, sarebbe certamente non superiore a € 1.531,00 per metro quadro, con piscina annessa.

A supporto della ricerca di mercato in situ, lo scrivente ha poi rilevato la quotazione media di riferimento pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, anche se i valori contenuti nella banca dati (come specificato nel sito stesso dell'Agenzia delle Entrate) non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

I dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultimo semestre pubblicato (II° sem-2015), sono riportati nella seguente tabella:



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: PALERMO  
Comune: ALTAVILLA MILICIA  
Fascia/zona: Periferica/ZONE DI VILLETTE SPARSE  
Codice di zona: D2  
Microzona catastale n.: 2  
Tipologia prevalente: Ville e Villini  
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700	L	1,4	1,8	L
Box	NORMALE	560	770	L	2,6	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	2,4	3,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Come può rilevarsi, il valore di mercato per la tipologia “ville e villini”, nella fascia di riferimento, è compreso fra € 950,00 e € 1.400,00 per mq.

**Esaminando i dati complessivi, si nota come le quotazioni rilevate dal mercato “locale” siano sostanzialmente rispondenti a quelle fornite dall'Osservatorio Immobiliare.**

Una volta individuata la fascia di prezzo minima e massima di riferimento, relativo ad uno stato conservativo normale, è necessario procedere all'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, in modo da ottenere un'aliquota di riduzione o maggiorazione del prezzo base.

**a) Stato generale e caratteristiche tecnologiche:**

Come illustrato nell'allegata documentazione fotografica, l'immobile presenta uno stato di conservazione appena sufficiente.

All'interno lo stato generale delle finiture, quali intonaci, rivestimenti, pavimentazioni (in parte allo stato originario) non è eccelso e non mancano tracce di umidità sulle pareti o segni di deterioramento.

Gli infissi in legno sono in condizioni mediocri e in alcuni casi la loro collocazione è carente.



L'impianto elettrico originario è stato solo parzialmente adeguato ed è privo di relativa certificazione e non esiste impianto di riscaldamento.

La presenza di un solo bagno, inoltre, costituisce in relazione al taglio dell'appartamento un *handicap* non trascurabile.

Le condizioni statiche e generali (strutture, prospetti etc...) dello stabile cui appartiene l'unità in questione appaiono mediocri.

Sul prospetto si rilevano distacchi delle piastrelle di decoro poste sugli spigoli del fabbricato mentre in alcuni pilastri in cemento armato si sono verificate lesioni, imputabili verosimilmente a tipici fenomeni di carbonatazione del calcestruzzo e corrosione delle barre d'armatura.

#### ***b) Caratteristiche posizionali***

Lo stabile ricade in un contesto piacevole, caratterizzato come detto dalla presenza di villette e aree a verde.

La posizione è dunque certamente buona anche se l'immobile è a monte della sede autostradale A19 per cui la sua posizione non è certamente paragonabile con le unità immobiliari prossime alla strada statale SS113, che godono di una migliore accessibilità al mare.

#### ***c) Caratteristiche di panoramicità, prospicienza e luminosità***

L'appartamento si trova al piano terra-piano rialzato dello stabile ma presenta delle ottime caratteristiche di panoramicità e luminosità, pur essendo un piano basso.

Dall'esame delle caratteristiche complessive dell'appartamento e alla luce anche delle condizioni strutturali del corpo di fabbrica (realizzato tra il 1968 e il 1971) emergono complessivamente alcune criticità che incidono ulteriormente sul prezzo base minimo individuato dalle precedenti analisi di mercato (€ 950,00 mq).

Appare congruo, dunque, applicare per l'unità in questione un'aliquota di deprezzamento dell'ordine del 20% rispetto al prezzo base di riferimento minimo, per cui il valore commerciale per metro quadro è pari a:  $950,00 - 20\% \cong 750,00 \text{ €/mq}$ .

Una volta individuato il valore unitario per metro quadro, per determinare il valore complessivo del bene pignorato si procede al calcolo della sua superficie commerciale, calcolo



effettuato applicando le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” dell’Agenzia del Territorio.

In particolare va specificato che, per un’unità immobiliare parte di un edificio, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della “superficie omogeneizzata” delle pertinenze di uso esclusivo (terrazzi, balconi, patii, etc...).

*S1) Vani principali e accessori diretti:*

La superficie complessiva, determinata in base al rilievo geometrico, è pari a **148,20 mq**;

*S2) Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare*

**INDICAZIONI AGENZIA DEL TERRITORIO:**

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Il terrazzo di pertinenza è comunicante con i vani principali ed ha una superficie complessiva pari a 62 mq, quindi maggiore di 25 mq.

Il computo va quindi suddiviso in due aliquote:

- a)  $25 \times 0.30 = 7,5$  mq
- b)  $(62-25) \times 0.1 = 3,7$  mq

**Superficie “omogeneizzata” = 11,2 mq**

*S3) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare*

Il locale accessorio (cantina-legnaia) posto al piano seminterrato, di altezza inferiore a 2 metri, si configura, secondo le indicazioni della Circolare dell’Agenzia del Territorio, come “Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare”.

In questo caso, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel caso in questione si applica l’aliquota del 25% per cui la superficie omogeneizzata è pari a:

- $26 \times 0.25 = 6,5$  mq

*S4) Posti auto*

Si applicano, infine, i coefficienti 0.25/0.50 per la superficie adibita rispettivamente a posto auto scoperto/coperto.

$$- 2 \times 5 \times 0.25 + 2 \times 5 \times 0.50 = 7,5 \text{ mq}$$



**Riepilogando, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a 173,40 mq.**

**Il valore commerciale è pari dunque a:**

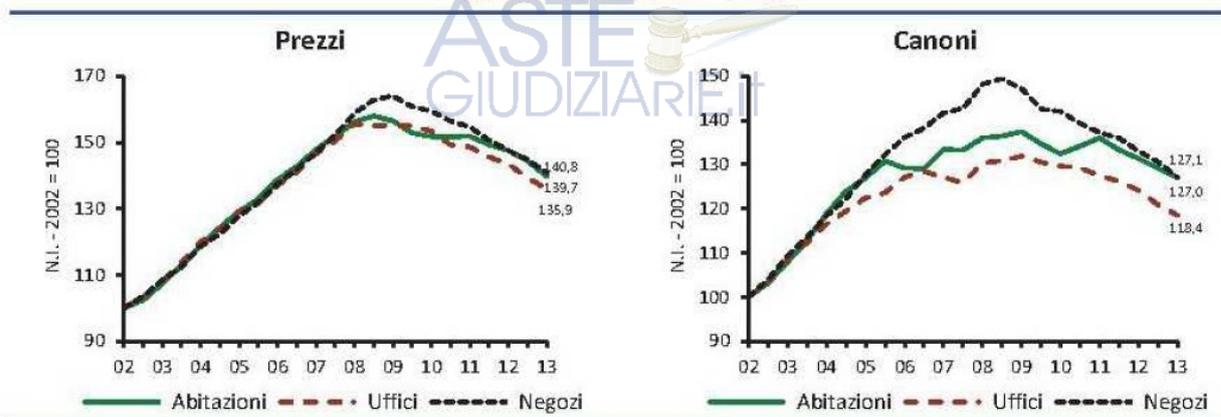


$$173,40 \text{ [mq]} \times 750,00 \text{ [€/mq]} = \text{€ } 130.050,00$$

Come ulteriore valutazione, lo scrivente ha confrontato il prezzo ottenuto con quello stabilito nell'atto di compravendita del 31.01.2008, relativo proprio all'immobile in questione, pari a € 169.112,00 (detraendo il valore del sub. 4).

Or bene, si osservi il seguente grafico, che sintetizza l'andamento del mercato immobiliare nella provincia di Palermo negli ultimi quindici anni (*Fonte: rapporto dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma - Luglio 2013*).

**Palermo – Andamento dei valori immobiliari di abitazioni usate, uffici e negozi**  
(numeri indice, 2002 = 100)



Fonte: Nomisma

Nel caso di compravendita di abitazioni usate (linea continua in verde – grafico), il picco dei valori ricade fra il 2008 e il 2009 per cui la differenza di prezzo rilevata oggi, rispetto a quello stabilita nell'atto di compravendita del 31.01.2008, è assolutamente coerente.

Al di là degli adeguamenti e delle correzioni del prezzo stimato, connesse alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è impossibilitati per le motivazioni su



esposte a valutare l'entità di eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica.

Si ritiene, inoltre, che non sussistano le condizioni per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto non sono emersi vizi che rendono il bene inidoneo all'uso a cui è destinato.

*c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*

Come già riferito, il bene in questione è interamente di proprietà del debitore e non è separabile né comodamente divisibile.

**4.5** *5° QUESITO: "Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene";*

La documentazione fotografica relativa al bene in questione è riportata in ALL. 02 mentre le planimetrie sono riportate rispettivamente in ALL. 03, 04 e 05.

\*\*\*

*Con la speranza di aver svolto al meglio il proprio mandato, si ringrazia il Giudice dell'esecuzione per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.*

*Palermo, 20.03.2016*

IL C.T.U.

Ing. Vincenzo Zerbo

