

ARCH. FABRIZIO BRUNO
90144 PALERMO – VIA A. LO BIANCO, 8
fabrizio.bruno@archiworldpec.it
fabrizio.bruno@archiworld.it
+39.091.516521 +39.335.403692

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. dott. Gianfranco Pignataro

Custode giudiziario avv. Francesco Monastero

* * * * *

Esecuzione immobiliare n. 483/2021 R.G.Es. promossa da:

UnipolReC S.p.a.

contro

(omissis) (omissis)

e (omissis)

* * * * *

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Monreale (PA), via Brignole n. 2, piano terra e piano primo, esteso 285 m² di superficie commerciale. Al N.C.E.U. di Monreale, foglio 52, particella 2102 sub. 2, cat. A/7

* * * * *

RELAZIONE DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

* * * * *

Indice

cap. 1 – Premessa, formulazione dei quesiti e sopralluoghi	pag. 2
cap. 2 – Risposta ai quesiti del Giudice	pag. 3
QUESITO N. 1	pag. 3
QUESITO N. 2	pag. 5
QUESITO N. 3	pag. 12
QUESITO N. 4	pag. 13

QUESITO N. 5	pag. 14
QUESITO N. 6	pag. 14
QUESITO N. 7	pag. 16
QUESITO N. 8	pag. 16
QUESITO N. 9	pag. 18
QUESITO N. 10	pag. 18
QUESITO N. 11	pag. 18
QUESITO N. 12	pag. 19
QUESITO N. 13	pag. 21
Elenco allegati	pag. 22

* * * * *

Cap. 1 - PREMESSA, FORMULAZIONE DEI QUESITI E SOPRALLUOGHI

Con provvedimento in data 11/10/2022 l'Ill.mo G.Es. del Tribunale di Palermo, dott. Gianfranco Pignataro, disponeva la nomina dello scrivente professionista quale "esperto per la stima dei beni pignorati" in ordine al procedimento di cui sopra.

Il giorno 17/10/2022 l'odierno ausiliario prestava il giuramento di rito trasmettendo telematicamente in cancelleria il verbale di accettazione dell'incarico sottoscritto con firma digitale; in data 03/01/2023, con la collaborazione del custode giudiziario, provvedeva a depositare telematicamente il modulo di controllo della documentazione.

I quesiti oggetto della presente procedura sono quelli illustrati in seno al sopra richiamato provvedimento di nomina dell'11/10/2022, come meglio riportati nei paragrafi che seguono.

Il termine per il deposito della perizia di stima presso la cancelleria, e la contestuale trasmissione di copia della stessa alle parti, veniva fissato dal G.E. in giorni 30 prima dell'udienza di rinvio ex art. 569 c.p.c.

Al fine di ottemperare al mandato ricevuto, in data 16/01/2023 – in uno con il custode giudiziario – lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, sito in Monreale (PA), via Brignole n. 2, piano terra e primo piano.

Stante l'assenza dei debitori e l'impossibilità ad accedere al bene in parola il custode rinviava le operazioni di accesso al 25/01/2023. In tale data, giusta autorizzazione del G.Es. ad avvalersi dell'ausilio di un fabbro per forzare la serratura della porta d'ingresso dell'immobile staggito, lo scrivente prendeva visione dello stesso effettuandone il rilievo metrico e fotografico. Il tutto come meglio riportato nei rispettivi verbali di accesso redatti dal custode giudiziario, in allegato alla presente relazione (v. all. n. 1).

Con provvedimenti in data 22/02/2023, 18/05/2023, 28/08/2023 e 09/01/2024 – stante il perdurare del ritardo da parte del Comune di Monreale a rilasciare la documentazione richiesta dallo scrivente ausiliario – il G.Es. autorizzava le chieste proroghe del termine di deposito della relazione di stima.

* * * * *

Cap. 2 – RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Come già accennato sopra, i quesiti demandati all'odierno ausiliario sono quelli di cui al provvedimento di nomina dell'11/10/2022 al quale si rimanda.

QUESITO N. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento

In merito all'identificazione del diritto reale oggetto di pignoramento, si rileva la corrispondenza tra quanto riportato a pag. 4, rigo 8 e segg. dell'atto di pignoramento immobiliare per il creditore procedente UnipolReC S.p.a., notificato agli odierni esecutati in data 26/11/2021 e 20/12/2021 (dove il bene in parola, «... sito nel Comune di Monreale (PA), Strada Provinciale Giacalone snc e censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: Foglio 52, part. 2102, sub. 2, cat. A/7», risulta pignorato per la «... quota di un quarto (1/4) del diritto di piena proprietà del Sig. (omissis) ... quota di due quarti (2/4) del diritto di piena proprietà della Sig.ra (omissis) ...» e, per la terza datrice di ipoteca, per la «... quota di un quarto (1/4) del diritto di piena proprietà della Sig.ra (omissis) ...»), e quanto riportato a pag. 2, rigo 19 e segg. del relativo titolo di acquisito reperito dallo scrivente ausiliario in data 08/02/2023 presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Palermo (atto di

compravendita del 03/04/2008 ai rogiti del notaio Salvatore Di Liberto di Palermo, rep.racc. nn. 16079/11984, trascritto in data 17/04/2008 ai nn. 21872/14700 e registrato in data 15/04/2008 al n. 3584; v. all. n. 2), dove oggetto della vendita è «... la piena proprietà della unità immobiliare a due livelli fuori terra sita nel comune di Monreale, strada Provinciale Giacalone s.n.c. ...».

Per quanto concerne l'identificazione catastale del bene staggito, questo risulta censito sempre a pag. 4, rigo 10 e segg., dell'atto di pignoramento di cui sopra «... al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: Foglio 52, part. 2102, sub. 2, cat. A/7»

Si riportano di seguito in formato ridotto la foto satellitare e l'estratto della mappa catastale afferenti l'immobile in parola ai fini della sua esatta individuazione; gli stessi documenti risultano allegati ai nn. 3-4 della presente relazione.



foto satellitare (Google Maps)



estratto della mappa catastale

Come può evincersi dall'esame delle cartografie sopra riportate, l'immobile di che trattasi confina: a nord con la via Brignole (part. 2107) e la part. 2105; a est con la part. 2101; a sud con le partt. 2066 e 451; a ovest con la part 470. A pag. 3, rigo 1 e segg., dell'atto di compravendita sopra richiamato lo stesso risulta confinante «... a nord con proprietà eredi (**omissis**), ad ovest con proprietà (**omissis**), a sud con proprietà aliena e ad est con stradella su strada provinciale».

Gli estremi catastali sono quelli già riportati in risposta al presente quesito.

Verrà di seguito prevista la formazione di un lotto unico ai fini della vendita, composto dal bene di cui all'atto di pignoramento per il creditore procedente, confinante e identificato

catastalmente come sopra meglio riportato.

*** **

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N. 2: individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto del presente lotto è una villetta di complessive due elevazioni fuori terra (v. foto nn. 1-2) con copertura a falde (è altresì presente un piano seminterrato con accesso indipendente dal giardino pertinenziale, non oggetto però della presente procedura esecutiva immobiliare; v. foto n. 2), ad uso di civile abitazione, ubicata nel Comune di Monreale (PA), nella via Brignole civ. n. 2 (v. foto n. 3); strada, questa, che si diparte dalla limitrofa Strada Provinciale Giacalone (SP20) in prossimità del suo civ. n. 20 (v. foto n. 4).



Foto n. 1 – prospetto principale



Foto n. 2 – prospetto laterale



Foto n. 3 – cancello d'ingresso



Foto n. 4 – SP20/via Brignole

L'immobile insiste in località Giacalone, originario feudo monrealese di proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

arcivescovile e attuale frazione del Comune di Monreale, in prossimità della SP20 che collega la SS186 Palermo-Partinico alla strada di scorrimento veloce Palermo-Sciaccia e San Giuseppe Jato.

Dal punto di vista distributivo (v. planimetria catastale, all. n. 5) l'immobile si compone:

- a piano terra di: ingresso-disimpegno con scala in muratura (v. foto n. 5), n. 1 camera (v. foto n. 6); n. 2 w.c., dei quali uno con lavabo, vaso igienico, bidet e piletta (v. foto n. 7), l'altro con lavabo e vaso igienico (v. foto n. 8); soggiorno pari a una stanza e mezzo (la porzione minore munita di camino, v. foto nn. 9-10) e cameretta (v. foto n. 11);
- a primo piano di: corridoio di disimpegno (v. foto n. 12); n. 4 camere (v. foto n. 13-14-15-16); n. 2 w.c., dei quali uno con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno (v. foto n. 17), l'altro con lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia (v. foto n. 18); ripostiglio.



Foto n. 5 – ingresso/disimpegno



Foto n. 6 – camera P.T.



Foto n. 7 – w.c. principale P.T.

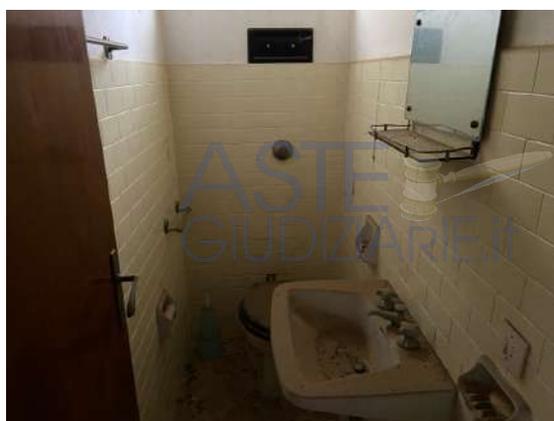


Foto n. 8 – w.c. secondario P.T.



Foto n. 9 – soggiorno



Foto n. 10 – soggiorno e camino



Foto n. 11 – cameretta



Foto n. 12 – corridoio



Foto n. 13 – camera P.1



Foto n. 14 – camera P.1



Foto n. 15 – camera P.1



Foto n. 16 – camera P.1



Foto n. 17 – w.c. principale P.1



Foto n. 18 – w.c. secondario P.1

Al piano terra e al primo piano sono presenti due terrazzi (v. foto nn. 1-2) indicati in catasto con la dicitura “terrazzo”.

Presente un’ampia corte esclusiva adibita a giardino pertinenziale (unita, di fatto, con la porzione afferente il piano seminterrato, in catasto censito al sub. 1, non oggetto della presente procedura immobiliare; v. foto nn. 1-2), parzialmente pavimentata con battuto di cemento, recintata e munita di n. 2 cancelli metallici insistente sulla via Brignole (v. foto n. 3 il cancello afferente il bene pignorato).

Alla porzione di villetta di piano terra si accede da un portoncino in legno posto sulla porzione di balcone prospettante a nord-ovest (v. foto n. 19) che, a causa della specifica orografia del lotto ove insiste il bene pignorato, risulta prossimo alla quota del terreno circostante; è altresì presente un ulteriore ingresso sul prospetto orientato a sud-est (v. foto n. 20).



Foto n. 19 – ingresso principale



Foto n. 20 – ingresso laterale

L'esposizione principale della villetta è orientata a nord-est.

Gli infissi interni, al piano terra, sono in legno tamburato, in parte con pannelli con vetri smerigliati; al primo piano sono anch'essi in legno tamburato, di tipo economico. Gli infissi esterni sono in ferro con vetri semplici e serrande in legno.

La pavimentazione interna al piano terra è in marmette con scaglie di pezzatura grande per tutti gli ambienti fatta eccezione per entrambi i servizi igienici e la cucina che presentano una pavimentazione (ed anche i rivestimenti delle pareti) in piastrelle di varia tipologia, formato e decorazione.

Le pareti sono intonacate e rifinite ad uso civile in tutti gli ambienti (variamente tinteggiate). Solo al piano terra, nella porzione di soggiorno dove è presente il camino, la relativa parete risulta rivestita in pietra naturale squadrata (il medesimo rivestimento è presente su parte dei prospetti esterni).

Lo stato di manutenzione e conservazione interno alla villetta è molto scadente e la stessa versa in evidente stato di abbandono, così come testimoniato dalla condizione di ammaloramento generale di buona parte degli intonaci e dello strato di coloritura di soffitti e pareti nonché degli infissi sia interni (porte in legno) che esterni (finestre in ferro e persiane in legno), questi ultimi particolarmente degradati.

Anche lo stato manutentivo e conservativo dei prospetti dell'intero fabbricato è molto scadente sia per quanto riguarda gli intonaci che i rivestimenti in legno. Analoga situazione

manutentiva va segnalata per buona parte delle strutture in muratura del giardino (muretti) e di parte della pavimentazione esterna.

Gli impianti sono sottotraccia; quello elettrico, che presenta anche qualche ampliamento fuori norma, appare non adeguato ai sensi del Decreto Ministeriale 22/01/2008, n. 37, e norma CEI 64-8, seppur dotato di interruttore magnetotermico differenziale (c.d. “salvavita”); i costi presunti per l’adeguamento di detto impianto si stimano pari a 16.800,00 euro circa.

Il bene risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento, fatta eccezione per il solo camino posto nel soggiorno al piano terra.

Il repertorio fotografico completo è riportato in allegato n. 6.

In merito alla verifica circa l’eventuale dotazione da parte del bene pignorato dell’Attestato di Prestazione Energetica, con PEC del 12/02/2024 lo scrivente presentava apposita richiesta al Dipartimento Energia della Regione Siciliana il quale, con PEC del 23/02/2024, prot. n. 6698 (v. all. n. 7), comunicava che «... *l’attestato di prestazione energetica dell’immobile sito nel comune di Monreale, foglio n. 52, particella n. 2102 e subalterno n. 2, non è presente nell’archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA*». I costi occorrenti per la redazione dell’A.P.E. e la sua trasmissione telematica presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia (APE-Sicilia) si stimano pari a euro 300,00.

La planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100, redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell’accesso del 25/01/2023, è riportata – in formato ridotto – in risposta al successivo “QUESITO n. 3” ed altresì in allegato n. 8 alla presente relazione.

La superficie interna calpestabile della villetta – determinata sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso dell’accesso sopra richiamato con l’ausilio di strumentazione elettronica (misuratore laser *Leica Disto D110*) – è pari a 100 m² a piano terra e 90 m² a piano primo, oltre 30 m² di superficie non residenziale (terrazzi) a piano terra, 40 m² a piano primo e 320 m² (rilevati sulla scorta della planimetria catastale) di giardino pertinenziale.

La superficie lorda “commerciale” è stata determinata tenuto conto dei criteri di misurazione

e di calcolo raccomandati al punto 3.1 del “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate e, pertanto, computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni (fino a uno spessore massimo di 50 cm); eventuali muri in comunione computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di 25 cm; le pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare computando la superficie dei balconi, delle terrazze e similari fino al loro contorno esterno; la superficie dei giardini o delle aree a verde fino al confine della proprietà dell’immobile ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso.

Le superfici di balconi, terrazzi e similari e le superfici scoperte a giardino e similari sono state quindi omogeneizzate alla superficie dell’unità immobiliare di riferimento in forza dei seguenti coefficienti (v. anche DPR 138/98):

- per i terrazzi: nella misura del 30% fino a 25 m² e nella misura del 10% per la quota eccedente detto limite;
- per il giardino pertinenziale: nella misura del 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 nella misura del 2% per la quota eccedente detto limite.

Il tutto come meglio riportato nella seguente tabella riepilogativa:

Tab. 1

Destinazione	Superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Abitazione P.T.	123 m ²	100%	123 m ²
Abitazione P.1	114 m ²	100%	114 m ²
Terrazzi P.T.-P.1	70 m ²	30%-2%	16 m ²
Giardino pertinenziale	320 m ²	10%	32 m ²
superficie complessiva			285,00 m²

*** * **

QUESITO N. 3: identificazione catastale del bene pignorato

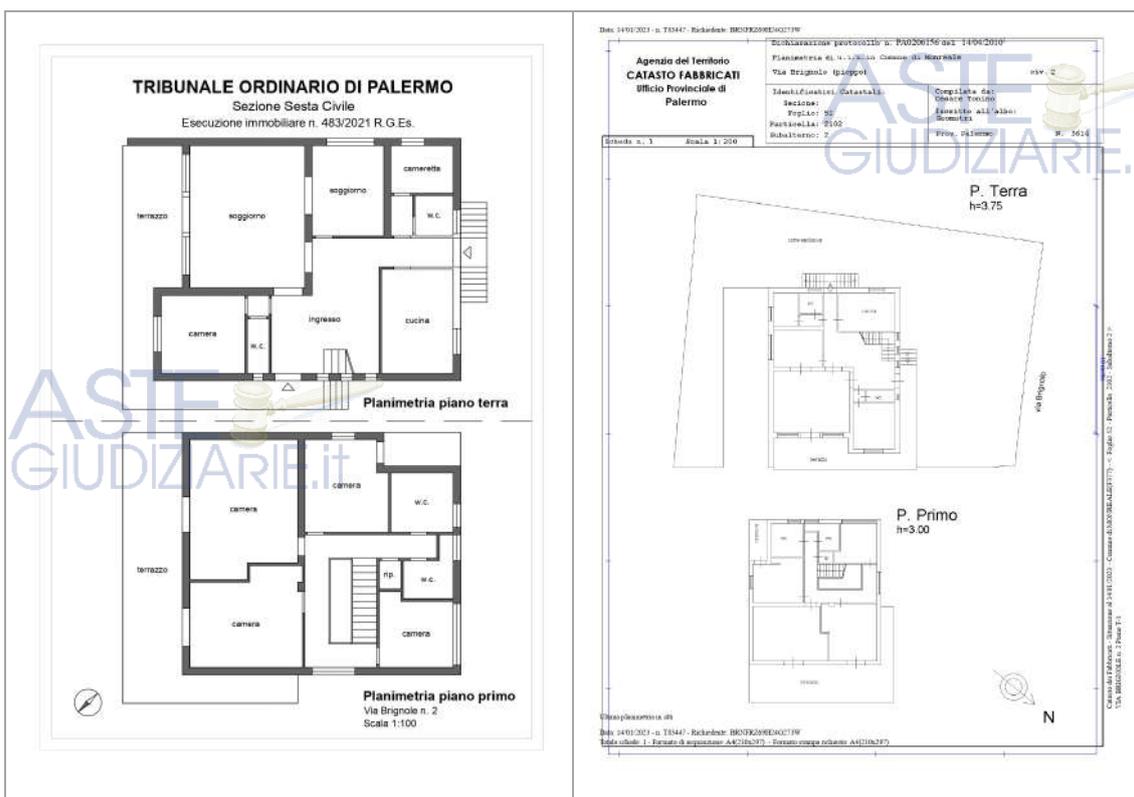
In allegato nn. 9 e 10 sono riportati – rispettivamente – l'estratto catastale attuale e quello storico del bene oggetto di stima; in allegato n. 5 la planimetria catastale, quest'ultima altresì riportata di seguito, in formato ridotto, nel testo della presente relazione.

In merito alla storia catastale del bene, sulla scorta di quanto risultante sul portale *online* dell'Agenzia del Territorio della provincia di Palermo l'immobile risulta già denunciato in catasto sin dall'anno 1966 (v. all. n. 10) con causale «*COSTITUZIONE del 18/01/1966 in atti dal 17/12/1993 (n. A06444.900/1981)*». La relativa planimetria catastale risulta, di contro, depositata solo in data 14/04/2010 (dichiarazione prot. PA0206156; v. all. nn. 5-10) a seguito di «*variazione del 14/04/2010 VMI-VTO-VSI (n. 21136.1/2010)*».

Per quanto concerne la verifica circa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, si ribadisce l'esatta corrispondenza tra quanto riportato a pag. 4, rigo 12 e segg. dell'atto di pignoramento immobiliare per il creditore procedente, dove il bene in parola risulta «... *censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune (Monreale, N.d.R.) come segue: Foglio 52, part. 2102, sub. 2, cat. A/7*», e quanto risultante nella visura attuale per immobile (v. all. n. 9). Tali dati – con specifico riferimento ai numeri di foglio e particella catastale – risultano altresì coincidenti con quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento prodotta dal creditore procedente (presentazione n. 35 del 08/03/2022, reg. gen./part. nn. 11037/8736).

Nessuna difformità si riscontrava tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale.

Si riportano nel testo della presente relazione, in formato ridotto: la planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100 (v. all. n. 8), redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso svolto in data 25/01/2023, e la planimetria catastale in scala 1:200 (v. all. n. 5) acquisita dallo scrivente ausiliario in data 14/01/2023.



planimetria stato reale dei luoghi

planimetria catastale

QUESITO N. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO A: piena proprietà di una villetta di complessive due elevazioni fuori terra con copertura a falde e giardino pertinenziale, ad uso di civile abitazione, ubicata nel Comune di Monreale (PA) al civ. n. 2 della via Brignole; superficie utile pari a 190 m² oltre 70 m² di terrazzi e 320 m² di giardino pertinenziale.

Composta a piano terra da: ingresso-disimpegno con scala in muratura per l'accesso al primo piano; n. 1 camera; n. 2 w.c. dei quali uno con lavabo, vaso igienico, bidet e piletta, l'altro con lavabo e vaso igienico; soggiorno pari a una stanza e mezzo con camino; cameretta. A primo piano da: corridoio di disimpegno; n. 4 camere; n. 2 w.c. dei quali uno con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno, l'altro con lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia; ripostiglio.

Confina: a nord con la via Brignole (part. 2107) e la part. 2105; a est con la part. 2101; a sud con le partt. 2066 e 451; a ovest con la part 470. È riportata nel C.F. del Comune di

Monreale (PA) al foglio 52, particella 2102, subalterno 2, categoria A/7 di 253 m² totali. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Per l'immobile non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio ma lo stesso risulta essere stato edificato in epoca antecedente al 1966 e pertanto in conformità alla legge n. 765/1967.

PREZZO BASE: euro 144.000,00

QUESITO N. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento risulta pervenuto in titolarità agli odierni debitori – **(omissis)** nata a Palermo (PA) il **(omissis)** per la metà indivisa della piena proprietà e **(omissis)** nato a Torretta (PA) in data **(omissis)** e **(omissis)** nata a Torretta (PA) il **(omissis)**, congiuntamente, per l'altra metà indivisa della piena proprietà – in forza dell'atto di compravendita del 03/04/2008 ai rogiti del notaio Salvatore Di Liberto di Palermo, rep.racc. nn. 16079/11984, trascritto in data 17/04/2008 ai nn. 21872/14700 e registrato in data 15/04/2008 al n. 3584, contro **(omissis)** nato a Palermo il **(omissis)** (v. all. n. 2). A **(omissis)** il bene perveniva per successione in morte di **(omissis)** nato a Siculiana il **(omissis)** (Den. n. 31 Vol. 2876, trascritta a Palermo in data 21/04/1982, reg. part./gen. nn. 12591/15420).

QUESITO N. 6: verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato

Allegato al n. 2 della presente relazione vi è l'atto di compravendita del 03/04/2008 ai rogiti del notaio Salvatore Di Liberto di Palermo, rep.racc. nn. 16079/11984, trascritto in data 17/04/2008 ai nn. 21872/14700 e registrato in data 15/04/2008 al n. 3584, dove a pag. 3, rigo 22 e segg. dello stesso, è riportato che «... *le opere di costruzione del fabbricato oggetto del presente sono state iniziate anteriormente al primo settembre 1967 e che allo stesso non sono state successivamente apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia*».

Ciò premesso, ai fini della individuazione dell'esatta epoca di realizzazione del fabbricato in

parola, con PEC in data 10/03/2023 – e successivi solleciti dei giorni 09/05/2023, 09/08/2023 e 19/09/2023 – lo scrivente provvedeva a chiedere al settore “Pianificazione del Territorio” del Comune di Monreale (v. all. n. 11) «... *il rilascio di copia – anche semplice – di eventuali concessioni edilizie, comunicazioni per opere interne, certificazione di abitabilità/agibilità, etc. (e relativi allegati, anche grafici), relativamente alla realizzazione di un fabbricato sito in via Brignole n. 2, PT-1; al NCEU, fg. 52, p.lla 2102 sub. 2*».

In data 19/12/2023 il Comune di Monreale trametteva apposita dichiarazione a firma del Dirigente dell'Area V Gestione del Territorio, ing. Maurizio Busacca, del seguente tenore: «Con riferimento alla pec in data 19/10 u.s. relativa al provvedimento del G.E. del Tribunale di Palermo, dott. Gianfranco Pignataro, del 28/08/2023 ed alla documentazione richiesta, di cui all'oggetto, per eventuali concessioni edilizie, comunicazioni per opere interne, certificazioni di abitabilità/agibilità, condoni edilizi, ecc., e relativi allegati anche grafici, per la realizzazione di un fabbricato sito in via Brignole n. 2, PT-1; al NCEU, fg. 52, p.la 2102 sub. 2., si fa presente che, ad oggi, nulla è stato rinvenuto» (v. all. n. 12).

Ciò detto, effettuato il raffronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 14/04/2010 (v. all. n. 5) – acquisita dallo scrivente presso il portale *online* dell'agenzia delle Entrate/Territorio (ed unico elaborato grafico a disposizione dell'odierno ausiliario) – e lo stato dei luoghi rinvenuto in occasione dell'accesso effettuato col custode giudiziario (25/01/2023), non si riscontravano difformità.

Dall'esame, però, della *visura storica per immobile* catastale afferente il bene oggetto di pignoramento (v. all. n. 10), si rileva una “VARIAZIONE del 14/04/2010 Pratica n. PA0206156 in atti dal 14/04/2010 VMI-VTO-VSI (n. 21136.1/2010)”, per diversa distribuzione di spazi interni (causale catastale VSI). Come già riportato sopra, per detta attività edilizia il Comune di Monreale non ha rinvenuto alcuna documentazione (v. all. n. 12) così risultando la stessa non autorizzata e pertanto abusiva. Per la regolarizzazione di detta lieve difformità, l'eventuale aggiudicatario del bene potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 5, della L.R. 10/08/2016, n. 16, di “Recepimento del Testo

Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”, presentando una C.I.L.A. “tardiva” (Comunicazione Asseverata Inizio Lavori) a firma di un tecnico abilitato all’esercizio della professione e provvedendo al pagamento di una sanzione pecuniaria per opere già eseguite pari a 1.000,00 euro oltre onorari del professionista per un totale complessivo pari a 3.000,00 euro, compresi diritti fissi e oneri fiscali come per legge.

I costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) possono essere stimati in 3.500,00 euro compresi onorari del professionista, diritti fissi e oneri fiscali come per legge.

Si segnala altresì che i costi per la regolarizzazione del bene, come sopra meglio indicati, verranno detratti dal relativo prezzo base d’asta e che pertanto l’onere di provvedere alla regolarizzazione dell’immobile graverà sul futuro acquirente.

* * * * *

QUESITO N. 7: stato di possesso attuale dell’immobile

Come si evince dalla lettura dei verbali di accesso del custode giudiziario dei 16/01/2023 e 25/01/2023, il bene pignorato risultava in stato di abbandono e libero da persone (v. all. n. 1).

* * * * *

QUESITO N. 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

In merito al presente quesito, con nota PEC del 08/05/2023 lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a «... esporre le proprie valutazioni in ordine all’eventuale sussistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di stima, così come meglio elencati ai punti a) ... f) del quesito sopra richiamato (con esclusione del punto “d”)».

A tale nota rispondeva l’avv. Monastero con nota trasmessa a mezzo PEC del 01/06/2023 (v. all. n. 13), precisando che: «... il punto di partenza è fornito dalla relazione notarile prodotta dal creditore che cristallizza la situazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato alla data del pignoramento (vincoli ed oneri successivi alla trascrizione del

pignoramento sarebbero infatti non opponibili alla procedura esecutiva):

Let. a): il precedente pignoramento immobiliare evidenziato nella relazione notarile (trascritto il 17.01.2014 ai nn 1512/1821 in favore di Unipol Banca s.p.a. contro gli stessi debitori e sullo stesso bene immobile seppur nella sua precedente identificazione catastale e cioè foglio 45, mappale 90000, sub 2) è stato iscritto a ruolo il 03.12.2013 con il n. r.g. 759/2013 e dichiarato estinto con provvedimento del G.Es. del 20.01.2015 (a tal riguardo allego la certificazione della cancelleria del 10.01.2023 agli atti del fascicolo telematico dell'odierna procedura);

Let. b): Dalla disamina della relazione notarile prodotta dal creditore e depositata il 17.03.2022 non risultano iscrizioni di domande giudiziali aventi ad oggetto il bene immobile pignorato;

Let. c): Dalla disamina della relazione notarile prodotta dal creditore e depositata il 17.03.2022 non risulta alcuna trascrizione di provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

Let. e): pur in assenza di alcun contatto diretto con nessuno degli esecutati (sebbene regolarmente avvisati delle operazioni di immissione in possesso), è presumibile ritenere che trattandosi di immobile cart. a/7 non vi sia condominio;

Let. f): Dalla disamina della relazione notarile prodotta dal creditore e depositata il 17.03.2022 non risulta iscritta alcuna servitù gravante sul bene pignorato».

Dall'esame, inoltre, della "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECARIA E CATASTALE (ART. 567 CPC)" del 16/03/2022 relativamente al ventennio di interesse, a firma dal notaio Giorgio Castiglioni di Bologna e allegata alla produzione del creditore precedente, si rilevano a carico del bene staggito le seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento immobiliare del 16/02/2022, rep. n. 6317 dell'Unep Tribunale di Palermo, trascritto in data 08/03/2022 ai nn. 8736/11037, a favore di UnipolReC S.p.A. con sede in Bologna;

- pignoramento immobiliare del 15/11/2013, rep. n. 4954 dell'Unep Tribunale di Palermo, trascritto in data 17/01/2014 ai nn. 1512/1821, a favore di Unipol Banca S.p.A. con sede in Bologna;
- ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di contratto di mutuo del 03/04/2008, rep. n. 36080/11985 notaio Salvatore Diliberto, iscritta in data 17/04/2008 ai nn. 4252/21873, a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna.

Per quanto concerne ulteriori oneri regolarizzabili nel contesto della procedura si segnalano i costi occorrenti per:

- l'adeguamento dell'impianto elettrico (v. "QUESITO N. 2");
- la redazione dell'A.P.E. (v. "QUESITO N. 2");
- la regolarizzazione della diversa distribuzione di spazi interni (v. "QUESITO N. 6");
- la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (v. "QUESITO N. 6").

QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Dall'esame della visura storica catastale afferente il bene oggetto di pignoramento (v. all. n. 10) e del relativo titolo di acquisto (v. all. n. 2) non risulta che il bene in parola ricada in area demaniale.

QUESITO N. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dall'esame dell'estratto catastale storico (v. all. n. 10) e del titolo di proprietà (v. all. n. 2) l'immobile oggetto di stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso

L'immobile staggito, in quanto villa unifamiliare, non risulta costituito in condominio. Le spese di gestione vengono sostenute direttamente dal relativo proprietario.

Inoltre, con nota PEC del 08/05/2023, lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a voler segnalare «... eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite

pignorato».

A tale nota rispondeva l'avv. Monastero con PEC del 01/06/2023 (v. all. n. 13), precisando che: «... *Dalla disamina della relazione notarile prodotta dal creditore e depositata il 17.03.2022 non risultano iscrizioni di domande giudiziali aventi ad oggetto il bene immobile pignorato».*

* * * * *

QUESITO N. 12: valutazione del bene

Per quanto concerne l'andamento dei volumi di scambio delle compravendite recenti per il settore residenziale, si registra ancora (terzo trimestre del 2023) una riduzione dei volumi di scambio protraendo il calo delle compravendite in corso da due trimestri, più lieve nelle Isole dove la diminuzione è pari al 6,3% (v. pubblicazione OMI "Statistiche III trimestre 2023" dell'Agenzia delle entrate).

Ciò detto, per la determinazione del valore di mercato del bene in parola si è proceduto mediante l'adozione del *metodo del confronto di mercato*, nella sua variante *per punti di merito*: metodologia estimativa di tipo diretto o sintetico basata sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili, di prezzo noto, mediante la formazione di una scala di prezzi di beni approssimativamente analoghi, per caratteristiche costruttive/qualitative e ubicazione, a quello da stimare e l'inserimento del bene in questione nel "gradino" corrispondente alla maggiore analogia.

Per quanto concerne i dati utilizzati per la stima e le relative fonti di acquisizione di tali dati, questi sono stati desunti all'esito di:

1. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati del borsinoimmobiliare.it, relativamente alle zone "LOC.GIACALONE PEZZINGOLI CACULLA BARONE CELSI MICCINI" (v. all. n. 14);
2. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali dell'OMI, istituita presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla medesima zona di cui al superiore punto 1 relativamente

all'Anno 2023 - Semestre 1 (v. all. n. 15).

Sono stati quindi attenzionati altri immobili ubicati in zone limitrofe o corrispondenti (caratteristiche estrinseche) al bene oggetto di interesse che, seppur con caratteristiche costruttive/qualitative (intrinseche) non del tutto assimilabili, costituiscono in ogni caso un elemento di confronto per la verifica dei dati acquisiti (immobili "campione" o "comparabili"). Inoltre, per quanto concerne i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di cui al superiore punto 2, si precisa come gli stessi risultino basati sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari realizzatesi nell'anno di riferimento (e suddiviso in semestri) consentendo così di riflettere il reale andamento del mercato immobiliare di interesse. A ciò si aggiunga che, già a partire dall'anno 2006 (ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 04/07/2006, n. 223, come modificato dall'art. 1, comma 49, della legge 27/12/2006, n. 296) le transazioni immobiliari prese a riferimento dalla banca dati OMI riportano il valore economico effettivo delle relative compravendite.

Il tutto come meglio riportato nella sottostante tab. 2 di comparazione dei dati acquisiti, espressi in euro/m² di superficie commerciale.

Tab. 2

Fonte del dato	Prezzo unitario min/max	Richiesta di mercato
borsinoimmobiliare.it	euro/m ² 573,00/858,00	-
OMI	euro/m ² 600,00/900,00	-

Il valore di mercato V_m del cespite pignorato sarà quindi pari al prodotto della superficie commerciale rilevata per il prezzo unitario allo stesso riferibile, derivante dalla media dei valori di zona riscontrati (borsinoimmobiliare.it e OMI), nonché adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito funzione dell'effettiva condizione del bene rispetto all'ordinarietà: stato di conservazione (0,90), luminosità (1,10), esposizione (1,05), vetustà (0,85) e riscaldamento (0,95):

$$V_m = 285,00 \text{ m}^2 \times 732,00 \text{ euro/m}^2 \times 0,83939625 = 175.115,00 \text{ euro}$$

A detto importo andranno detratti i costi occorrenti all'adeguamento dell'impianto elettrico,

alla redazione dell'A.P.E., alla regolarizzazione della diversa distribuzione di spazi interni e la presentazione della SCA per un totale di 23.600,00 euro (16.800,00 + 300,00 + 3.000,00 + 3.500,00) euro:

$$V_m = (175.115,00 - 23.600,00) \text{ euro} = 151.515,00 \text{ euro}$$

Il prezzo a base d'asta del cespite pignorato – ottenuto applicando una riduzione nella misura del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) – si stima pari a:

Prezzo a base d'asta = 144.000,00 euro

* * * * *

QUESITO N. 13: valutazione di quota indivisa per immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

* * * * *

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli lo scrivente C.T.U. rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 05/03/2024

L'ausiliario del G.E.

Elenco allegati:

- 1) verbale di accesso del custode giudiziario
- 2) atto di compravendita
- 3) foto satellitare
- 4) estratto foglio di mappa catastale
- 5) planimetria catastale
- 6) repertorio fotografico
- 7) visura APE
- 8) planimetria stato reale dei luoghi
- 9) visura per immobile
- 10) visura storica per immobile
- 11) richiesta copia atti
- 12) nota Dirigente UTC Monreale
- 13) nota del custode giudiziario
- 14) valori vendita borsinoimmobiliare
- 15) valori vendita OMI

