

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



CONSULENZA TECNICA
relativa all'espropriazione immobiliare
promossa da

~~“*[REDACTED]*”~~

Contro
(A)”

(R. G. Es. 487/2022)

G. Es.: Dott. Fabrizio Minutoli

Il Consulente Tecnico

Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro

Concetta Maria Valeria Di Caro



INDICE

PREMESSA E OGGETTO	pag. 1
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag.25
RISPOSTE A CIASCUN QUESITO	pag.27
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag.27
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag.32
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag.45
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag.52
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag.55
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag.56
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag.56
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.57
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag.58
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag.59
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag.59
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	pag.59
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag.63
SCHEDA RIASSUNTIVA	pag.64

ELENCO ALLEGATI:

- verbale di accesso del 29/02/2024 redatto dall'Avv. Gabriele Rizzuto sostituto del Custode Giudiziario Avv. Giovanni Rizzo;
- copia conforme all'originale dell'Atto di Compravendita rogato in Notaio Giovanna Falcone di Palermo in data 15.11.2007, rep. n. 5166/2774, trascritto in data 22/11/2007 ai nn. 75366/47720;
- stralcio aerofotogrammetrico del Comune di Palermo (scala 1:2000);
- stralcio di P.R.G. del Comune di Palermo (scala 1:2.000);
- foto satellitare estratta da "google earth" (scala 1:2000);
- estratto di mappa catastale del Comune di Palermo (scala 1:2000);
- visura catastale storica dell'unità immobiliare;
- planimetria catastale dell'immobile;
- richiesta di visione e copia atti inoltrata al Comune di Palermo;
- pianta (scala 1:100) dell'immobile, risultante dal rilievo eseguito dalla scrivente;
- documentazione fotografica;
- valori O.M.I.;
- annunci vendite immobiliari.

PREMESSA ED OGGETTO

La presente perizia è stata redatta dalla scrivente Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro, iscritta al n. 7418 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, incaricata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli, della consulenza tecnica relativa all'espropriazione immobiliare promossa da "██████████ - ██████████" con sede in Roma, Lungotevere Flaminio civ. 18 contro (A)" (R.G. Es. 487/2022).

Oggetto della presente perizia è un'unità immobiliare di proprietà del sig. (A) adibito ad uso residenziale "Abitazioni di tipo popolare". L'immobile è sito nel Comune di Palermo, nella Via Francesco Maria Maggio civ. 7, p. secondo, interno sx.

L'immobile in questione, al momento del sopralluogo era occupato dai coniugi sigg.ri (B) e (C), "*...cugini di grado non prossimo del sig. (A) e di non avere stipulato con il proprietario un contratto di affitto ma di abitare lo stesso da oltre un anno, pagando un canone che varia di mese in mese...*" (v. verbale allegato).

L'incarico è stato conferito tramite PEC il giorno 16.10.2023 ed in data 17.10.2023 la scrivente ha provveduto ad inviare al Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. (firmato digitalmente), prestare il giuramento di rito, procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione e proseguire con la valutazione degli immobili pignorati e, all'uopo, rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla

descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data

del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

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

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

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati

oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità **da detrarre dal valore di stima**.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano ____ int. ____ ; è composto da _____, confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____, p.lla ____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n.

_____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato);
risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo;

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985;**
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994;**
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;**
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, deve:

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

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è

stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali

- il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove

l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso

gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

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

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

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Contestualmente alla nomina della scrivente, veniva designato quale Custode Giudiziario l'Avv. Giovanni Rizzo.

Al fine di dare esito al mandato conferitole, la scrivente C.T.U., avendo concordato con il Custode Giudiziario la data di primo accesso, previa raccomandata trasmessa da parte dell'Avv. Giovanni Rizzo al debitore, si è recata, unitamente all'Avv. Gabriele Rizzuto, sostituto dell'Avv. Giovanni Rizzo, Custode Giudiziario, il giorno 29 febbraio 2024, alle ore 17:00 presso il sopra descritto cespite pignorato sito nel Comune di Palermo, in Via Francesco Maria Maggio civ. 7, p. secondo, interno sx. Nel corso di tale sopralluogo è stato possibile individuare e localizzare il cespite staggito, sia dall'esterno che dall'interno dell'edificio.

Pertanto, in data 29 febbraio 2024, alle ore 17:00, come risulta dall'allegato verbale, la scrivente C.T.U. unitamente all'Avv. Gabriele Rizzuto, sostituto del Custode Giudiziario Avv. Giovanni Rizzo, dava inizio alle operazioni peritali ed eseguiva i necessari rilievi metrici e fotografici all'interno del bene pignorato,

(TP), Codice fiscale: [REDACTED] la piena proprietà 1/1 di un appartamento di tipo popolare sito in Palermo, Fg. 49, P.lla 509, Sub. 3, Categoria A4, Consistenza 3,5 vani, Via Francesco Maria Maggio n. 7, Piano

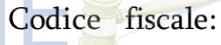
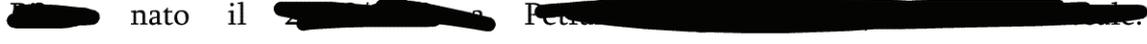
2. Il titolo di proprietà non è stato consegnato brevi manu alla scrivente, durante la visita di sopralluogo, da parte del sig. (A), bensì, richiesto dalla scrivente al Notaio Giovanna Falcone di Palermo;

- lo stralcio aerofotogrammetrico del Comune di Palermo (scala 1:2000), per l'individuazione dell'immobile nell'ambito del centro abitato;
- lo stralcio di P.R.G. del Comune di Palermo (scala 1:2.000);
- la foto satellitare estratta da "google earth" (scala 1:2000);
- l'estratto di mappa catastale del Comune di Palermo (scala 1:2000);
- la visura catastale storica dell'unità immobiliare;
- la planimetria catastale dell'immobile;
- la richiesta di visione e copia atti inoltrata al Comune di Palermo;
- la pianta (scala 1:100) dell'immobile, risultante dal rilievo eseguito dalla scrivente;
- la documentazione fotografica.

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

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

L'immobile oggetto della presente è pervenuto al sig. (A), tramite atto di compravendita, rogato in Notaio Giovanna Falcone di Palermo in data 15/11/2007, rep. n. 5166/2774, trascritto in data 22/11/2007 ai nn. 75366/47720 (v. allegato).

Con il suddetto atto di compravendita, il sig. (A) ha acquistato da potere dei sigg.ri  a Palermo, Codice fiscale: 
 a Palermo, 
 nato il  a 
 e
fiscale , la piena proprietà 1/1 di un appartamento di tipo
popolare identificato al Catasto Fabbricati di Palermo al Fg. 49, P.lla 509, Sub. 3, p.
secondo.

Il suddetto immobile, a p. secondo, nella citata visura catastale storica, risulta intestato al sig. (A), pieno proprietario.

In ordine alla *verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo al soggetto esecutato*, la stessa ha dato *esito positivo*. Infatti, nell'atto di pignoramento viene sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene di proprietà per 1/1 del sig. (A):

- 1. appartamento facente parte dell'edificio sito in Palermo alla Via Francesco Maria Maggio n. 7, ubicato al secondo piano a sinistra salendo le scale, composto da tre vani e mezzo catastali, confinante con la detta via, con vano scala, con pozzo di luce, con proprietà  (o aventi causa) e con proprietà  (o aventi causa). Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 49, p.lla 509, sub. /3, Z.C. 2, Categoria A/4, Classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 77 - totale escluse le aree scoperte 76 mq, rendita euro 103,03, indirizzo Via Francesco Maria Maggio n. 7, p. secondo.*

2. in ditta ad (A), [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
3. detta unità deve intendersi pignorata per intero, per come pervenuta al proprietario, senza limitazione alcuna e con ogni esistente accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, ivi comprese le relative ragioni di acqua e tutto quant'altro possa competere nella medesima in dipendenza dei titoli di acquisto, della situazione dei luoghi, del possesso protratto nel tempo, della legge e di qualsiasi altro titolo, ragione o causale, per il soddisfacimento del credito per cui si procede. Salvo ogni altro diritto.

In ordine alla verifica della *identificazione dei beni pignorati*, si rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (vedi sopra) identificano univocamente il bene pignorato che è censito in Catasto Fabbricati nel Comune di Palermo con i dati riportati nella tabella seguente:

LOTTO UNO:

Foglio	P.IIa	Sub.	Ubicazione/Consistenza/Sup. Catastale	Categoria	Classe	Rendita (€)
49	509	3	Via Francesco Maria Maggio n. 7, P. secondo, consistenza 3,5 vani, sup. catastale totale: 77 mq. Totale: escluse aree scoperte: 76 mq	A/4	5	103,03

La planimetria catastale dell'immobile (v. allegato) risale al 15/10/1981.

Dal confronto tra la planimetria catastale del p. secondo e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) *diversa distribuzione interna* consistente nella demolizione sia del tramezzo tra il vano cucina ed il vano ingresso, sia del tramezzo tra il servizio igienico ed il

vano cucina (v. planimetria catastale) e nella successiva ricostruzione del tramezzo tra l'attuale servizio igienico ed il vano ingresso/cucina (v. planimetria stato attuale – rilievo). Inoltre, risultano di poco spostati, rispetto alla planimetria catastale, i n. 2 vani porta tra il vano soggiorno ed il vano ingresso/cucina e tra il vano soggiorno ed il ripostiglio.

In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale ha dato, a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione, sostanzialmente, esito positivo come desumibile da quanto di seguito riportato:



Sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale



Foto satellitare



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Estratto di mappa catastale – Foglio 49, Particella 509

Ai fini della vendita l'immobile oggetto della presente costituisce un **LOTTO UNICO**.

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

LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare ad uso residenziale, oggetto della presente perizia, è sita in una zona semicentrale di Palermo, in Via Francesco Maria Maggio civ. 7, alle spalle di Piazza Principe di Camporeale e in prossimità della Via Serradifalco e Via Dante. L'immobile è raggiungibile percorrendo la nota Via Dante e giunti in Piazza Principe di Camporeale si imbecca sulla destra la Via Prospero Intorcetta; subito dopo l'incrocio con la Via Francesco Padovani si giunge in Via Francesco Maria Maggio dove è ubicato il portone d'ingresso all'edificio condominiale.

L'accesso all'unità immobiliare ubicata al piano secondo, interno sx, avviene da questa via sul quale è ubicato un portone in legno che permette l'ingresso all'androne condominiale e, quindi, alla scala di collegamento al p. secondo.

Il suddetto edificio, la cui costruzione è stata ultimata in data antecedente al 1939 (v. tavola OMIRA allegata), presenta un unico corpo scala.

Tale corpo di fabbrica risulta inserito nell'elenco degli edifici ricadenti all'interno del netto storico del Comune di Palermo ma non risulta vincolato ai sensi della legge 1089/39.

Esso ricade nel territorio del quartiere semicentrale *Lancia di Brolo-C. Parisio-Noce-Stazione Lolli* ed è situato nella zona semicentrale della città di Palermo.

Il quartiere è attualmente contraddistinto da una grossa discontinuità edilizia, da un lato è limitato dalla Circonvallazione, che ne ha spaccato l'originale conformazione, dall'altro lato è chiuso dal quartiere della Zisa, mentre, verso Nord è chiuso dal quartiere Malaspina-Palagonia. All'interno del quartiere è ancora possibile trovare

numerose ville sette-ottocentesche, incastonate tra strette vie e palazzi di più recente costruzione. Quale elenco non esaustivo: la Villa Malfitano in stile neoclassico cinquecentesco; il Villino Guarnaschelli in stile neogotico; Villa Di Salvo Sardo fontana di Riela in stile classico tardo ottocentesco; la Villa Belmonte Ventimiglia alla Noce del secolo XVIII, il Castello della Zisa ubicato all'interno del Parco Reale normanno.

Tale zona risulta ben servita dalle attività commerciali di diverso genere, quali farmacie, supermercati, tabacchi, bar, abbigliamento, e tant'altro, nonché da strutture pubbliche quali scuole di diverso grado d'istruzione e ben servita dai mezzi di trasporto pubblico. Da sottolineare l'estrema vicinanza con le vie principali della zona tra cui la Via Dante, la Via Serradifalco, la Via Noce e la Piazza Principe di Camporeale.

L'edificio cui appartiene l'appartamento in questione è a quattro elevazioni fuori terra (p. terra, oltre n. 3 piani). Esso, inoltre, presenta i prospetti definiti con intonaco tradizionale tipo "Li Vigni" di colore rosa antico a p. terra e a p. primo, interessati da recenti interventi di tinteggiatura esterna, e di colore ocre a p. secondo e p. terzo con interposta fascia marcapiano a livello del p. secondo e p. terzo sempre di colore ocre più chiaro, raccordante gli sporti dei balconi. I balconi risultano sorretti da mensole con struttura in cemento armato e tamponamento di parapetto a p. primo in ferro battuto e a p. secondo e p. terzo in cemento; inoltre, sono presenti, fasce attorno alle aperture a p. secondo e a p. terzo. I prospetti si presentano in mediocri condizioni di manutenzione, a meno dell'intradosso del balcone e dei rispettivi muretti con soprastante ringhiera in ferro, di delimitazione del balcone a p. terzo, che sono interessati da frequenti fenomenologie di deterioramento, diffuse sia sui frontalini (dei muretti di delimitazione del balcone), sia sulla superficie di intradosso della soletta (del balcone). Le caratteristiche del degrado rinvenuto sono apparse – sia pure con diversi

gradi di severità – pressoché uniformi su tutto il balcone di delimitazione dell'unità immobiliare. La copertura è a falde inclinate. Il corpo scala condominiale presenta le pedate e le alzate rivestite con marmo bianco di Carrara con venature nere, i pianerottoli con marmette di cemento e graniglia di marmo, la ringhiera in ferro battuto e le pareti definite, per la gran parte con intonaco per interni e idropittura.

L'edificio condominiale, come dichiarato dall'inquilino sig. (A), è dotato di serbatoio idrico condominiale e del relativo impianto autoclave; inoltre, l'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera, dotati di persiane esterne anch'esse in alluminio.

L'edificio condominiale, nel suo insieme, confina a nord-est con proprietà aliena, a sud-est con pozzo luce e giardino di proprietà aliena, a nord-ovest con la Via Francesco Maria Maggio e, infine a sud-ovest con proprietà aliena.

Inoltre, il proprietario sig. (A) dichiara che *"...non risulta costituito alcun condominio ma che i proprietari delle singole unità immobiliari dividono tra loro le spese dell'area comune rappresentata dal corpo scala..."*.

L'appartamento di proprietà del sig. (A) debitore, come già detto, è ubicato al piano secondo, a sinistra salendo dal vano scala.

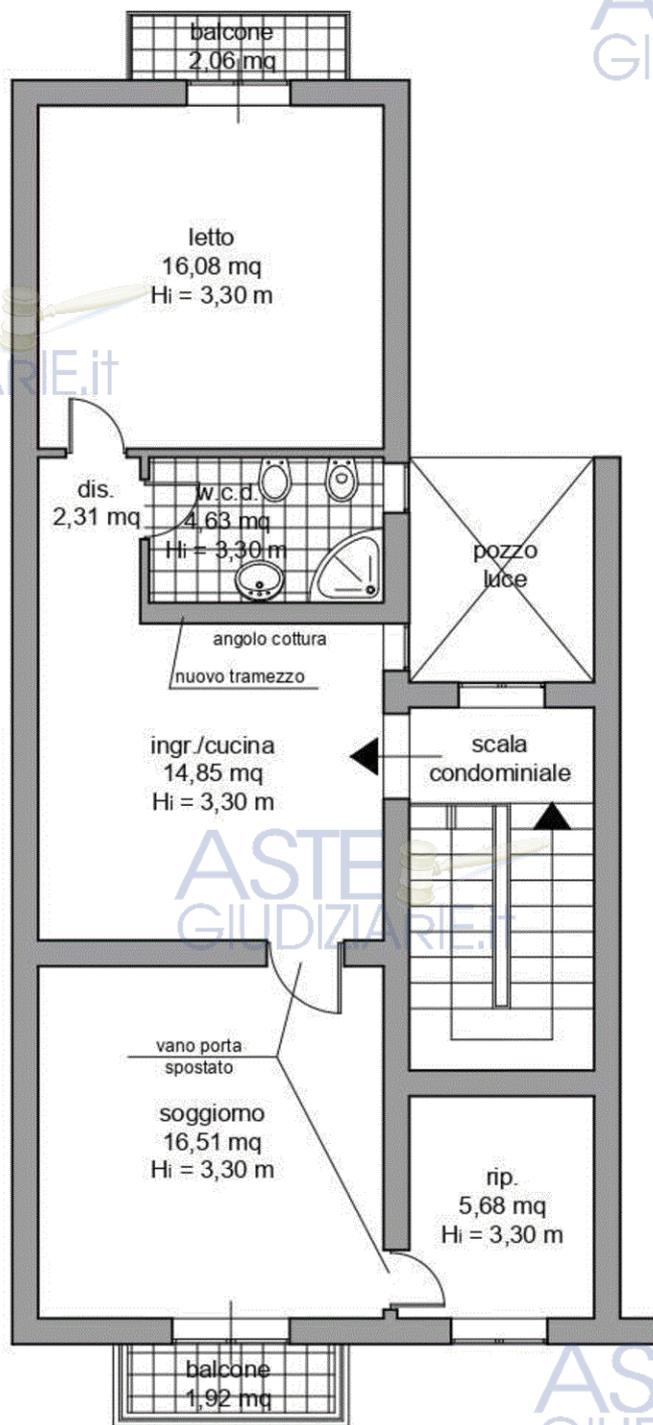
Al suo interno comprende i seguenti ambienti: un vano d'ingresso/cucina, un piccolo disimpegno, un vano salone-soggiorno, n. 1 camera da letto matrimoniale, n. 1 vano ripostiglio, n. 1 servizio igienico dotato di piatto doccia, n. 2 balconi di cui il primo balcone, a servizio del vano salone/soggiorno, prospiciente su Via Francesco Maria Maggio (prospetto principale) e il secondo balcone, a servizio del vano letto matrimoniale, prospiciente sul retrospetto (prospetto secondario) (v. allegato).

Giardino di proprietà aliena

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

proprietà
aliena



ASTE
GIUDIZIARIE.it

proprietà
aliena

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Francesco Maria Maggio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta Piano Secondo

Scala 1:100

L'appartamento, che versa in discreto stato di manutenzione e d'uso, presenta i pavimenti di tutti gli ambienti in gres porcellanato effetto cotto.

Il servizio igienico presenta sia il pavimento che le pareti rivestite, fino ad un'altezza di circa 1,80 m, con gres porcellanato effetto cotto. Le pareti dei singoli vani sono definite con intonaco per interni e idropittura.

La cucina/ingresso presenta le pareti dell'angolo cottura rivestite anch'esse con piastrelle in gres porcellanato effetto cotto, in unica tinta.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile pari a 3,30 m ed è privo di controsoffitto.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di colore legno naturale e versano in buone condizioni di manutenzione e d'uso; la porta di ingresso è anch'essa in legno di color noce.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, bensì di condizionatori d'aria calda e fredda; inoltre, l'impianto idrico, di scarico ed elettrico, come dichiarato dal proprietario, sono in buone condizioni d'uso e manutenzione. L'impianto idrico e di scarico sono regolarmente allacciati alla rete comunale. L'impianto citofonico è dotato di apriporta e risulta anch'esso in buone condizioni.

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si rimanda alla pianta (scala 1:100), redatta dalla scrivente, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo ed alla documentazione fotografica.

La superficie lorda dell'immobile è pari a 72,15 mq, quella dei balconi è pari a 3,98 mq.

Per superficie lorda si intende la superficie in pianta dell'appartamento a p. secondo comprensiva della superficie dei tramezzi, di quella dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine.

La superficie considerata, invece, ai fini commerciali è data dalla somma dei seguenti fattori:

- superficie lorda appartamento;
- 25 % della superficie dei balconi;

nel caso in esame essa è risultata pari, quindi, a 73,15 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Prospetto su Via Francesco Maria Maggio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Androne e corpo scala condominiali



Portoncino d'ingresso all'unità immobiliare e infisso prospiciente su pozzo luce

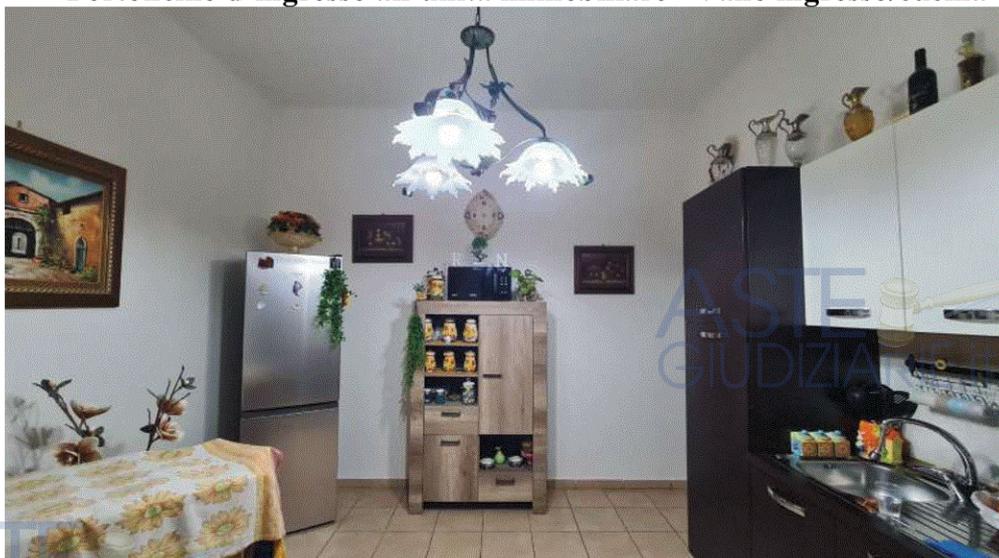
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Portoncino d'ingresso all'unità immobiliare - Vano ingresso/cucina



Portoncino d'ingresso all'unità immobiliare - Vano ingresso/cucina



Vano ingresso/cucina

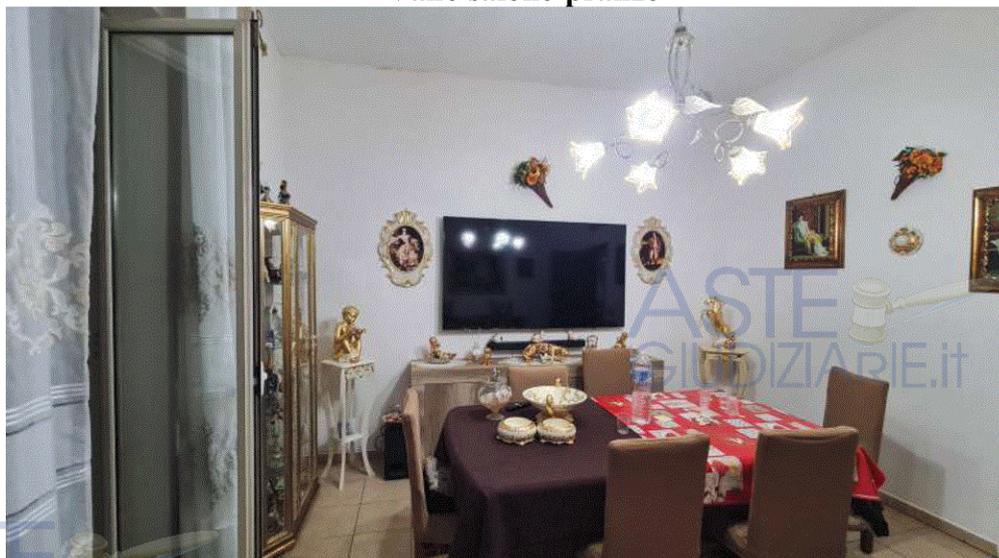
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vano salone-pranzo



Vano salone-pranzo



Vano salone-pranzo

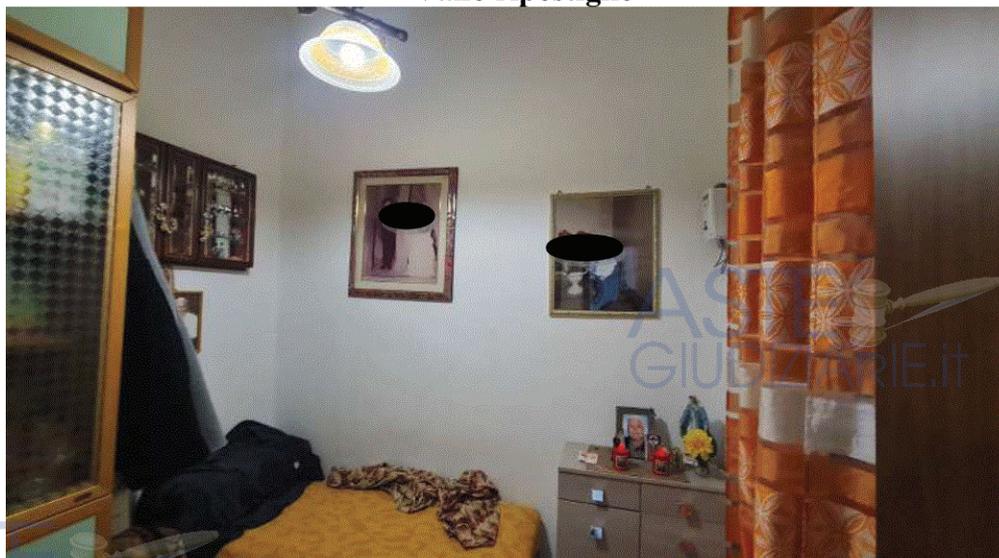
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vano salone-pranzo



Vano ripostiglio



Vano ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vano porta ripostiglio



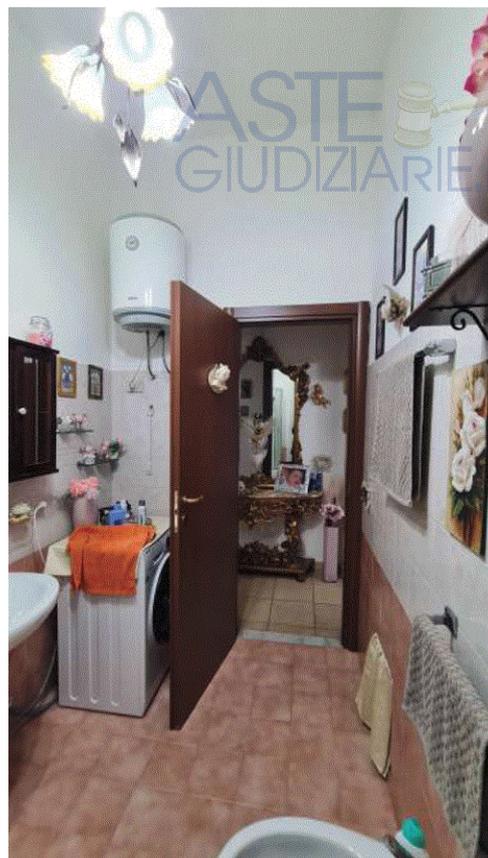
Vano ripostiglio



Vano disimpegno



Vano servizio igienico



Vano servizio igienico



Vano letto matrimoniale



Vano letto matrimoniale



Vano letto matrimoniale



Infissi in alluminio e vetro camera dotati di persiane in alluminio

ASTE
GIUDIZIARI.IT



Balcone su retrospetto



Balcone su retrospetto – Pavimento in gres porcellanato

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

LOTTO UNICO: l'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Via Francesco Maria Maggio civ. 7, è identificato - come già detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
49	509	3	2	A/4	5	3,5 vani	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte**:76 m ²	Euro 103,03

e risulta catastalmente intestato all'esecutato, sig. (A), proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Per inquadrare l'immobile dal punto di vista urbanistico, la scrivente ha effettuato alcune ricerche presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo-Sportello Autonomo Concessioni Edilizie - Ufficio autonomo SACE, richiedendo anche copia di alcuni documenti presenti agli atti; da tale indagine si è riscontrato quanto segue.

L'unità immobiliare oggetto della presente consulenza fa parte di un edificio condominiale destinato a civile abitazione, composto da n. 4 piani fuori terra (p. terra, oltre n. 3 piani), realizzato in data antecedente al 1939, così come riportato nel rilievo OMIRA. Si precisa che, le unità immobiliari di p. terra, p. primo e p. secondo sono state realizzate in data antecedente al 1939, mentre, l'unità immobiliare sita a p. terzo è stata realizzata, successivamente, in data 1951, giusta Licenza di Costruzione n. 1306 del 18/07/1950 e Certificato di Abitabilità dell'11/06/1951 (v. allegati).

Il suddetto edificio condominiale risulta inserito nell'elenco degli edifici netto storico del Comune di Palermo ma non risulta vincolato ai sensi della legge 1089/39.

L'immobile non è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.).

Le spese tecniche connesse all'espletamento della redazione dell'A.P.E. sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € 300,00.

La planimetria catastale dell'immobile (v. allegato) risale al 15/10/1981.

Dal confronto tra la planimetria catastale del p. secondo e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, come sopra detto, sono state riscontrate le seguenti difformità (evidenziate in rosso sia sulla planimetria catastale sia sulla planimetria stato attuale):

- *diversa distribuzione interna* consistente nella *demolizione* sia del tramezzo tra il vano cucina ed il vano ingresso, sia del tramezzo tra il servizio igienico ed il vano cucina, raffigurati sulla planimetria catastale, e nella successiva ricostruzione del tramezzo tra l'attuale servizio igienico ed il vano ingresso/cucina. Inoltre, risultano spostati, rispetto alla planimetria catastale, sia il vano porta ubicato tra il vano soggiorno ed il vano ingresso/cucina sia il vano porta sito tra il vano soggiorno ed il vano ripostiglio;

di conseguenza, sarà necessario presentare una pratica DOCFA per la variazione catastale.

Inoltre, i costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, stante che per quanto si dirà, in seguito, in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica del bene le variazioni apportate "*sine titulo*" sono regolarizzabili, avremo che la demolizione e ricostruzione dei tramezzi e i lievi spostamenti dei vani porta rientrano nella casistica delle opere interne alle costruzioni senza alterazione della sagoma, delle superfici e del numero delle unità immobiliari, regolarizzabile mediante predisposizione di una "*C.I.L.A. per opere già eseguite*", ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettere b della L.R.16/2016 e ss.mm.ii.. Tale intervento è a titolo oneroso e, per essere regolarizzato, le relative spese ammontano, in cifra tonda, ad € **2.150,00** (Euro duemilacentocinquanta/00). Nello specifico:

- Diritti fissi istruttoria C.I.L.A. tardiva € **150,00**;
- Sanzione per opere già eseguite € **1.000,00**;
- Onorario professionista redazione C.I.L.A. € **1.000,00**.



Inoltre, alle spese professionali vanno aggiunte l'I.V.A. e gli oneri previdenziali dovuti per Legge.

Si fa presente che, l'immobile oggetto della presente perizia, come si evince dalla visura storica, a partire dal 15/10/1981 è sempre stato identificato catastalmente come categoria A/4.

Le spese tecniche connesse all'espletamento della variazione catastale, pratica DOCFA sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € **500,00**, oltre € **50,00** di spese da versare a favore dell'Agenzia del Territorio.

L'immobile non è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.).

Le spese tecniche connesse all'espletamento della redazione dell'A.P.E. sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € **300,00**.

Infine, le spese tecniche per la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ammontano, presuntivamente, a circa € **1.500,00**.

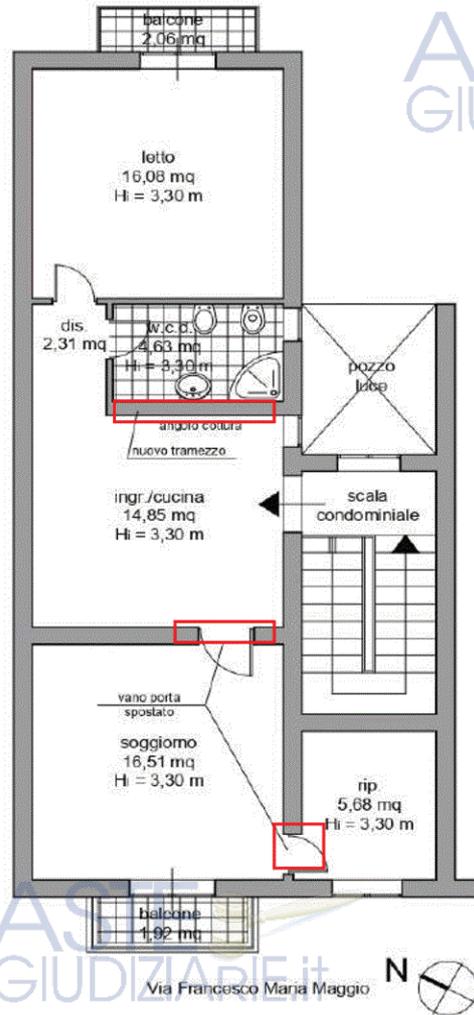


Giardino di proprietà aliena

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

proprietà
aliena



Pianta Piano Secondo
Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

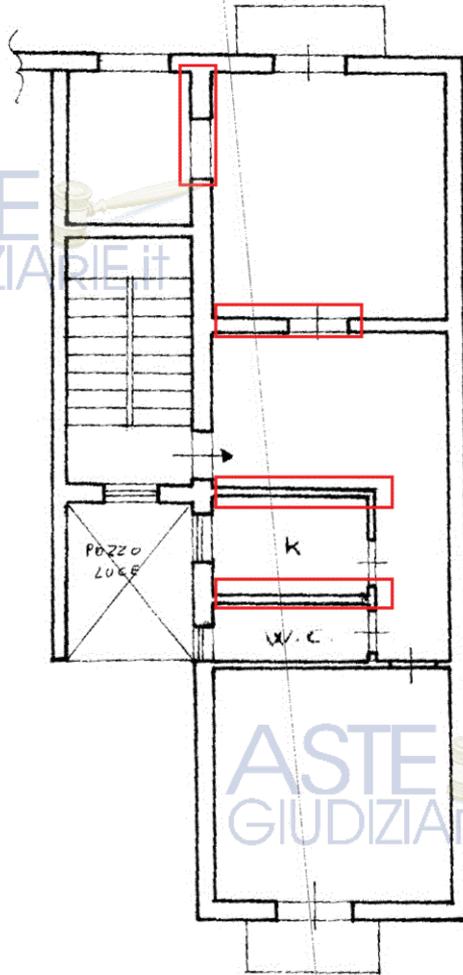
ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTERPIANO K2 3.3

Via Francesco Maria Maggio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

1207570
[Barcode]

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.

Giordano ed. proprietà [Redacted]

Raffronto tra stato di fatto dei luoghi e planimetria catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali è risultato che l'immobile, secondo quanto indicato nell'adeguamento alle prescrizioni del Decreto di Approvazione del Piano (Assessorato Regionale Territorio e Ambiente D. Dir. 124 e 558/DRU/02 e delibera n. 7 del 21/01/04 con la quale il Consiglio Comunale prende

ASTE
GIUDIZIARIE.it

atto delle modifiche apportate alla Variante Generale disposte dai decreti regionali di approvazione e con cui diviene a tutti gli effetti vigente) ricade in zona territoriale “B3” “Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità fondiaria superiore a 4 mc/mq” nonché edificio classificato “netto storico”.

Nelle zone B2 e B3 sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7, comma 1.

2. Ad esclusione degli edifici classificati “netto storico”, è consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 4 mc/mq per le zone B2 e di 5mc/mq per le zone B3 se l'edificio demolito ha una densità edilizia fondiaria al disotto di tale indice volumetrico.

La ristrutturazione edilizia è consentita sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici esistenti (volumetria fuori terra, altezza, rapporto di copertura), anche nei casi derivanti da eventi calamitosi o degrado delle strutture o accidentali che non consentono il recupero strutturale e funzionale in accettabili condizioni di sicurezza.

Per gli edifici classificati “netto storico” sono consentiti gli interventi di cui all'art. 20 “Netto Storico” delle Norme Tecniche di Attuazione e secondo le prescrizioni dell'elaborato “P3b - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D. Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione”. Nel caso in esame, dalla Tav. P2b – 5011 – Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come “Netto Storico” si deduce che l'edificio condominiale rientra nella casistica “Edilizia in linea”.

Tutti gli edifici classificati Netto Storico, individuati con apposito retino nelle tavole P2a, possiedono destinazione di Z.T.O. A2, ad eccezione di quelli compresi all'interno di altre Z.T.O., che assumono la destinazione della zona entro cui ricadono.

Si intendono compresi all'interno di una zona territoriale omogenea quegli edifici per i quali tale zona si estende attorno a tutte e quattro i lati dell'edificio.

Per tali edifici, qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione".

Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra.

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

LOTTO UNICO: appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Via Francesco Maria Maggio civ. 7, p. secondo, sx.

- Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata in Palermo, per averlo acquistato, tramite Atto di Compravendita rogato in Notaio Giovanna Falcone di Palermo in data 15.11.2007, rep. n. 5166/2774, trascritto in data 22/11/2007 ai nn. 75366/47720 (v. allegato).

allegato).

L'unità immobiliare oggetto della presente consulenza fa parte di un edificio condominiale destinato a civile abitazione, composto da n. 4 piani fuori terra (p. terra, oltre n. 3 piani), realizzato in data antecedente al 1939, così come riportato nel rilievo OMIRA. Si precisa che, le unità immobiliari di p. terra, p. primo e p. secondo sono state realizzate in data antecedente al 1939, mentre, l'unità immobiliare sita a p. terzo è stata realizzata, successivamente, in data 1951, giusta Licenza di Costruzione n. 1306 del 18/07/1950 e Certificato di Abitabilità dell'11/06/1951.

Il suddetto edificio condominiale risulta inserito nell'elenco degli edifici netto storico del Comune di Palermo ma non risulta vincolato ai sensi della legge 1089/39.

Si precisa che l'intero edificio non è dotato del *Certificato di Abitabilità/Agibilità*, tranne il terzo piano che è stato realizzato, come sopra detto, nel 1951.

La planimetria catastale dell'immobile, come sopra affermato, risale al all'15/10/1981; dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, risulta che sono state apportate modifiche all'unità immobiliare e, di conseguenza, è necessario presentare la pratica DOCFA per la variazione catastale.

Si fa presente che, l'immobile oggetto della presente perizia, come si evince dalla visura storica, a partire dal 15/10/1981 è sempre stato identificato catastalmente come categoria A/4.

Le spese tecniche connesse all'espletamento della variazione catastale, pratica DOCFA sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € 500,00, oltre € 50,00 di spese da versare a favore dell'Agenzia del Territorio.

L'immobile non è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.). Le spese tecniche connesse all'espletamento della redazione dell'A.P.E. sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € 300,00.

PREZZO BASE euro € 67.300,00; Quota intera.

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

LOTTO UNICO:

L'immobile ad uso residenziale oggetto della presente è pervenuto all'esecutato sig. (A), giusto atto di compravendita, rogato in Notaio Giovanna Falcone di Palermo in data 15/11/2007, rep. n. 5166/2774, trascritto in data 22/11/2007 ai nn. 75366/47720 (v. allegato).

Con il suddetto atto di compravendita, il sig. (C) ha acquistato da potere dei sigg.ri

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE], la piena proprietà 1/1 di un appartamento di tipo popolare con caratteristiche costruttive e rifiniture di modesto livello, identificato al Catasto Fabbricati di Palermo al Fg. 49, P.lla 509, Sub. 3, p. secondo, sx.

Il suddetto immobile, a p. secondo, nella citata visura catastale storica, risulta intestato al sig. (A), pieno proprietario, in regime di separazione dei beni.

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

LOTTO UNICO:



L'immobile sito nel Comune di Palermo identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 49, P.lla 509, Sub. 3, p. secondo, a meno di quanto già esposto, in ordine alle modifiche interne riscontrate è da considerarsi sotto il profilo edilizio ed urbanistico regolare essendo l'unità immobiliare ad uso abitazione facente parte di un edificio condominiale realizzato in data antecedente al 1939.

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

LOTTO UNICO:

Alla data dello svolgimento delle operazioni peritali, il compendio pignorato oggetto della presente procedura, pervenuto all'esecutato giusto atto di compravendita, rogato in Notaio Giovanna Falcone di Palermo in data 15/11/2007, rep. n. 5166/2774, trascritto in data 22/11/2007 ai nn. 75366/47720, è risultato detenuto dai coniugi sigg.ri (B) e (C) "*...da oltre un anno senza avere stipulato con il proprietario del cespite alcun contratto di affitto, pagando un canone che varia di mese in mese...*". Inoltre, i sigg.ri (B) e (C), hanno, dichiarato di volere continuare a detenere l'immobile corrispondendo una indennità di occupazione.

Il canone di locazione alla data odierna, considerando le offerte di agenzie immobiliari per la tipologia edilizia "*abitazione di tipo economico*" con uguali caratteristiche, ubicati nella stessa zona nonché, i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) relativi al II° semestre 2023 che, per la zona Semicentrale: Lancia



di Brolo-C. Parisio-Noce-Stazione Lolli, riporta un valore minimo di 3,10 €/mq x mese ed un valore massimo di 4,00 €/mq x mese. è pari a:

$$3,55 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 73,15 \text{ mq} = \text{€ } 259,68 = \text{€ } 260,00^*$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it
* Valore arrotondato

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

LOTTO UNICO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalla documentazione in atti e dalla certificazione notarile, nonché da quanto acquisito dalla scrivente, non si evincono oneri gravanti sul bene rappresentate da quote condominiali inavase, bensì si evincono i seguenti:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Come precedentemente descritto in risposta al quesito n.3, dal confronto tra la planimetria catastale rilasciata dagli Uffici dell' Agenzia del Territorio di Palermo e la pianta dell' immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l' attuale configurazione dello stesso, risulta che sono state apportate modifiche interne all' unità immobiliare, ad uso residenziale, consistenti in:

- *diversa distribuzione interna* consistente nella *demolizione* sia del tramezzo tra il vano cucina ed il vano ingresso, sia del tramezzo tra il servizio igienico ed il vano cucina, raffigurati sulla planimetria catastale, e nella successiva ricostruzione del tramezzo tra l' attuale servizio igienico ed il vano ingresso/cucina. Inoltre, risultano spostati, rispetto alla planimetria catastale, sia il vano porta ubicato tra il vano soggiorno ed il vano ingresso/cucina sia il vano porta sito tra il vano soggiorno ed il vano ripostiglio;

e di conseguenza, sarà necessario presentare una pratica DOCFA per la variazione catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Inoltre, dal punto di vista urbanistico sarà necessario inoltrare al Comune di Palermo - Sportello Autonomo Concessioni Edilizie - Ufficio autonomo SACE una "C.I.L.A. per opere già eseguite", ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettere b della L.R.16/2016 e ss.mm.ii.. Tale intervento è a titolo oneroso e, per essere regolarizzato, le relative spese ammontano, in cifra tonda, ad € 2.150,00 (Euro duemilacentocinquanta/00).

Le spese tecniche connesse all'espletamento della variazione catastale, pratica DOCFA sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € 500,00, oltre € 50,00 di spese da versare a favore dell'Agenzia del Territorio.

L'immobile non è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.).

Le spese tecniche connesse all'espletamento della redazione dell'A.P.E. sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa € 300,00, oltre I.V.A. ed oneri previdenziali dovuti per legge.

Infine, le spese tecniche per la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ammontano, presuntivamente, a circa € 1.500,00.

Inoltre, alle spese professionali vanno aggiunte l'I.V.A. e gli oneri previdenziali dovuti per Legge.

Nello specifico, tali costi complessivi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

LOTTO UNICO:

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché dalla visura

catastale storica il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

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

LOTTO UNICO:

Sul bene oggetto della presente, non risultano gravare altri pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

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

LOTTO UNICO:

Il fabbricato è di tipo condominiale e dalle informazioni assunte non risulta costituito il Condominio. Inoltre, il proprietario sig. (A) al momento del sopralluogo e dell'immissione in possesso ha dichiarato che *"...non risulta costituito alcun condominio ma i proprietari delle singole unità immobiliari dividono tra loro le spese dell'area comune rappresentata dal corpo scala..."*.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dalla scrivente, non si evincono procedimenti giudiziari in corso per il lotto.

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

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo popolare, oggetto della presente, sono stati determinati mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:

- *sintetico comparativo in base al valore di mercato o metodo del confronto*: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito*: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto: acquisite a tale scopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, la scrivente C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Nella stima di un immobile si deve tenere conto di molteplici fattori, che contribuiscono a determinare il valore del bene; nel caso di un immobile sia ad uso commerciale che ad uso residenziale, fattori determinanti sono:

- Ubicazione dell'immobile: tipologia e caratteristiche della zona, anche con riferimento all'ambiente ed alle caratteristiche della popolazione residente;
- Caratteristiche dell'edificio in cui è inserito l'immobile;
- Tipologia dell'immobile: distribuzione degli ambienti, esposizione, rifiniture, ecc.
- Dimensioni dell'immobile;
- Stato e vetustà;
- Grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere.

I metodi di stima utilizzati sono diversi ed in genere i risultati ottenuti dai vari metodi vengono mediati fra loro.

In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarità. Pertanto, i margini di variazione

delle quotazioni in €/mq relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra:

- **abitazione di tipo economico** un minimo di 740,00 Euro/mq ed un massimo di 1.100,00 Euro/mq (v. allegati);
- **valore locazione**: un minimo di 3,10 €/mq x mese ed un massimo di 4,00 €/mq x mese (v. allegati).

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, la quale è l'unica istituzione che ha a disposizione, quale strumento per capire come va davvero il mercato, i rogiti. Cioè, l'atto di compravendita, dove venditore e acquirente devono trascrivere il prezzo realmente pagato. Inoltre, si avvale di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

Così l'O.M.I. determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Palermo, per la zona Semicentrale/Lancia di Brolo-C. Parisio-Noce-Stazione Lolli, riferiti al II Semestre dell'anno 2023, per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, come sopra detto, fornisce valori unitari (a mq) compresi tra i 740,00 €/mq ed i 1.100,00 €/mq (v. allegato).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di

stima e del confronto col valore unitario di altri immobili in vendita nella zona, alla data odierna si ritiene equo applicare un valore unitario pari a:

- **per l'abitazione di tipo economico; 920,00 €/mq.**

Il risultato delle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente è riportato di seguito:

LOTTO UNICO:

Immobile ad uso residenziale identificato al Catasto Fabbricati: fg. 49, p.lla 509, sub. 3, cat A/4, p. secondo, sito in Palermo, Via Francesco Maria Maggio civ. 7, avente superficie commerciale pari a 73,15 mq

$$73,15 \text{ mq} \times 920,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 67.298,00.$$

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

€ 67.300,00 (Euro sessantasettemilatrecento/00)

A detrarre costi per:

- | | |
|--|-------------------|
| - Diritti fissi istruttoria C.I.L.A. tardiva | € 150,00 |
| - Sanzione per opere già eseguite | € 1.000,00 |
| - Competenze professionali per redazione C.I.L.A. | € 1.000,00 |
| - Competenze professionali per redazione DOCFA per aggiornamento planimetria catastale | € 500,00 |
| - Tributo a favore dell'Agenzia delle Entrate per pratica DOCFA | € 50,00 |
| - Attestato Prestazione Energetica | € 300,00 |
| - Competenze professionali per redazione S.C.A. | € 1.500,00 |

Sommano € 4.500,00
In c.t. € 4.500,00

Si ottiene:

€ 67.300,00 - € 4.500,00 = € 62.800,00.

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre un **prezzo base d'asta** pari al valore di mercato ridotto nella misura del 5%:

€ 62.800,00 - 5% = € 59.660,00

Prezzo base d'asta (Euro cinquantanovemilasettecento/00) € 59.700,00*

** Valore arrotondato*

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

LOTTO UNICO:

Il bene oggetto della presente è stato pignorato nella sua interezza e considerata la sua configurazione planimetrica non risulta confortevolmente divisibile e di conseguenza non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

Ritenendo di avere compiutamente assolto all'incarico conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli, rimango comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo, Maggio 2024

IL C.T.U.
(Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro)

Concetta Maria Valeria Di Caro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA RIASSUNTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da "P. [redacted] contro (A)" (R.G. Es. 487/2022).

IMMOBILE N. 1 (abitazione di tipo economico)

OGGETTO DELLA PERIZIA	Immobile ad uso residenziale
UBICAZIONE	Palermo, Via Francesco Maria Maggio civ. 7, p. secondo, sx
DATI CATASTALI	Foglio 49, p.lla 509, sub. 3, cat. A/4
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 73,15
PROPRIETARIO:	Sig. [redacted]
VALORE STIMATO	<u>€ 59.700,00</u>
IMMOBILE OCCUPATO DAI PROPRIETARI	NO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it