



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R. Es. n. 152/2022**

**promossa da**

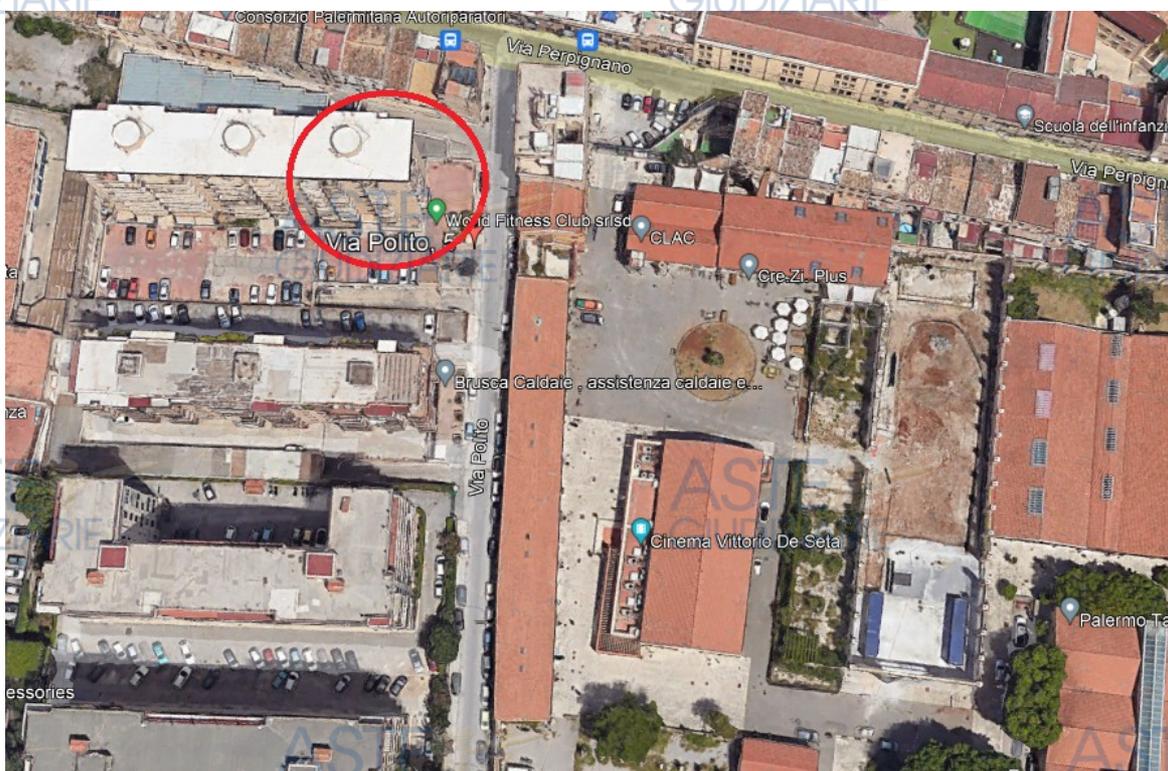
**Omissis**

**VS Omissis**

**G.E. dr. Fabrizio Minutoli**

**Esperto stimatore: Arch. Anna Graziano**

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO**



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale del lotto, non definiscono pertanto con precisione i confini dalle proprietà aliene.

Con decreto del 21/03/2023, il Giudice dr. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Anna Graziano, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Palermo al n. 6316, quale esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare R. Es. n. 152/2022 promossa da Omissis.

In virtù del contratto di cessione di crediti stipulato in data 15.09.2023, Omissis, ha ceduto pro soluto in favore di Omissis un portafoglio di crediti denominato Omissis, tra i crediti oggetto della cessione,

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it



secondo quanto riportato nell'intervento ex art. 111 c.p.c., è compreso quello originariamente vantato da Omissis nei confronti di Omissis e Omissis, nonché di eventuali garanti, identificato al n. NDG 301268620. La società Omissis è rappresentata e difesa nella presente procedura, dagli avv.ti Roberto Calabresi (c.f. CLBRR74D22G999W) ed Elisa Gaboardi (c.f. GBRLSE79C55G337D), soci ed amministratori della società "Ozim S.r.l. Società tra Avvocati", con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 20, C.F.: 10575510960 ed elettivamente domiciliata presso le caselle di posta elettronica certificata, rcalabresi@pec.slcg.it ed elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it, contro Omissis. Il sig. Omissis, pur avendo stipulato il contratto di mutuo con il creditore procedente, unitamente a Omissis, non è proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento, essendo lo stesso di proprietà esclusiva Omissis, unico soggetto esecutato.

La sottoscritta veniva invitata a prestare giuramento telematicamente, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione, entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento. Lo stesso veniva depositato in data 22.03.2023, mentre in data 18.05.2023 veniva depositato il modulo di controllo documentale. Nel medesimo decreto di nomina il Giudice concedeva all'esperto termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per giorno 17/01/2024, per il deposito della relazione.

L'atto di pignoramento risulta notificato in data 02.04.2022 (ai sensi dell'art.140 c.p.c.). Quest'ultimo risulta trascritto in data 16/05/2022 (ai nn.R.gen. 23655 R.part. 18712 a favore di Omissis, contro Omissis), in forza del seguente titolo esecutivo: Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria, rogato dal Notaio Giacomo Sanfilippo il 13 Gennaio 2006 (Rep 13808 - Racc 3580).

### CIÒ PREMESSO

L'Esperto, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente **relazione tecnica di consulenza** così suddivisa:

- **MANDATO DI CONSULENZA**..... 3;
- **ATTIVITA' DI CONSULENZA** .....11;
- **RISPOSTA AI QUESITI** .....12;
- **ALLEGATI** .....26.

### MANDATO DI CONSULENZA

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

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

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

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

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). [ecc.] L'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto: quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera), tre o più confini, gli attuali dati di identificazione catastale. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).

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

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

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

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

interventuti 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 accorpate 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 alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_; LOTTO n. 2 : ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

*per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od 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 la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.*

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

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DLA n. \_\_\_\_\_; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.*

*Si sottolinea a 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).*

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

*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. [Ecc.]*

*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. [Ecc.].*

*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 obblazioni 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). ecc.*

*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*

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961  
e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

*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 [Ecc.].*

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

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali 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*

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio: 1) Domande giudiziali; 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano: 1) Iscrizioni ipotecarie; 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); 3) 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. [Ecc.]

✓ **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.**

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

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.). [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.

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961  
e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



### ATTIVITA' DI CONSULENZA

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno **07/07/2023** alle ore 10:00, informando le parti mediante raccomandata, inviata dal custode giudiziario, avv.to Donatella Arista, con appuntamento presso l'immobile sito in territorio di Palermo, via Polito n°5. Nella suddetta data è stato effettuato il sopralluogo. Sui luoghi erano presenti: l'avv.to Donatella Arista; il sig. Omissis; la sig.ra Omissis. Quest'ultimi dichiarano che l'immobile, di proprietà della figlia Omissis costituisce l'abitazione principale del loro nucleo familiare ed in esso hanno la loro residenza. Non è presente contratto di locazione.

Contestualmente sono state eseguite le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile.



Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961  
e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it



## RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dell'esame dei documenti esaminati e delle risultanze dei sopralluoghi, nel seguito vengono fornite le risposte ai quesiti, le cui parti sono riportate in grassetto corsivo come titolo del sotto paragrafo.

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

Si elencano di seguito i beni oggetto del pignoramento:

Lotto Unico: Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Palermo, via Polito n. 5, scala A, interno 11, piano 5°.

Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti dati:

Fg	P.Ila	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
53	1544	47	2	A/2	6	7 vani	Totale: 139 mq, totale escluse aree scoperte: 131 mq.	€ 451,90

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

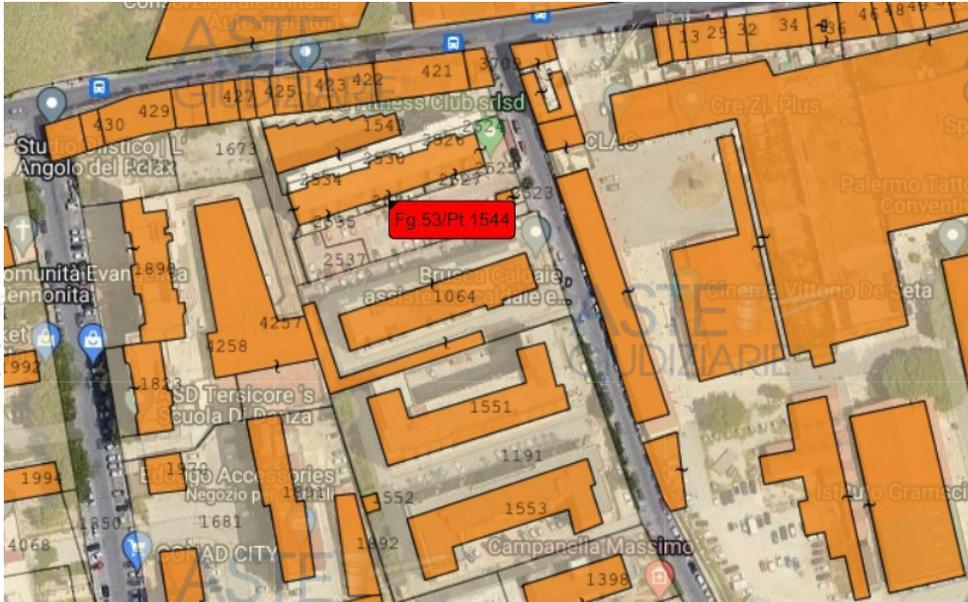
- Omissis, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Non vi sono difformità tra i dati d'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento ed i dati agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto reale indicato nel Decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo - Sezione Fallimentare, del 28.11.2005, rep. 9/96 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 20.12.2005 al n.71369 del registro generale e al n.40357 del registro particolare, con il quale l'immobile è pervenuto ad Omissis da Omissis (proprietario per 1/2) e Omissis (proprietaria per 1/2).

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

**LOTTO UNICO:** Piena proprietà sull'immobile sito in Palermo, via Polito n. 5, scala A, interno 11, piano 5°. Distinto al Catasto dei Fabbricati al Fg 53 particella 1544 sub. 47, cat. A/2, classe 6, vani 7, R.C. € 451,90.



L'unità immobiliare pignorata è raggiungibile percorrendo via Perpignano, in direzione ovest, e svoltando a destra in via Polito, al civico 5 si trova il palazzo in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto della presente.

L'immobile si trova in una zona ad alta densità commerciale con presenza nelle vicinanze di banche, uffici postali, farmaci, scuole, impianti sportivi, nonché attiguo ai cantieri culturali della Zisa. La destinazione della zona è pressoché residenziale, con la presenza di diverse attività commerciali. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato, servito da ascensore condominiale, costituito da otto livelli fuori terra, oltre piano cantinato e rialzato. La struttura portante è in c.a., il tetto di copertura è del tipo a lastrico solare. La tipologia d'abitazione è di tipo civile.

Al suo interno l'immobile risulta così composto: un ingresso; un grande salone di circa 29 mq, quest'ultimo illuminato da una finestra e da un'apertura, prospicienti su balcone, che s'affaccia su strada interna; un disimpegno; un ripostiglio; due servizi igienici, entrambi con finestra per l'aerazione naturale del vano; una camera da letto con finestra; una camera da letto con apertura su balcone prospiciente su corte interna; un soggiorno, con apertura su balcone prospiciente su via Polito; una cucina, con balcone chiuso con struttura verandata, adibito a cucinino lavanderia, che si affaccia su strada interna.

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961  
e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

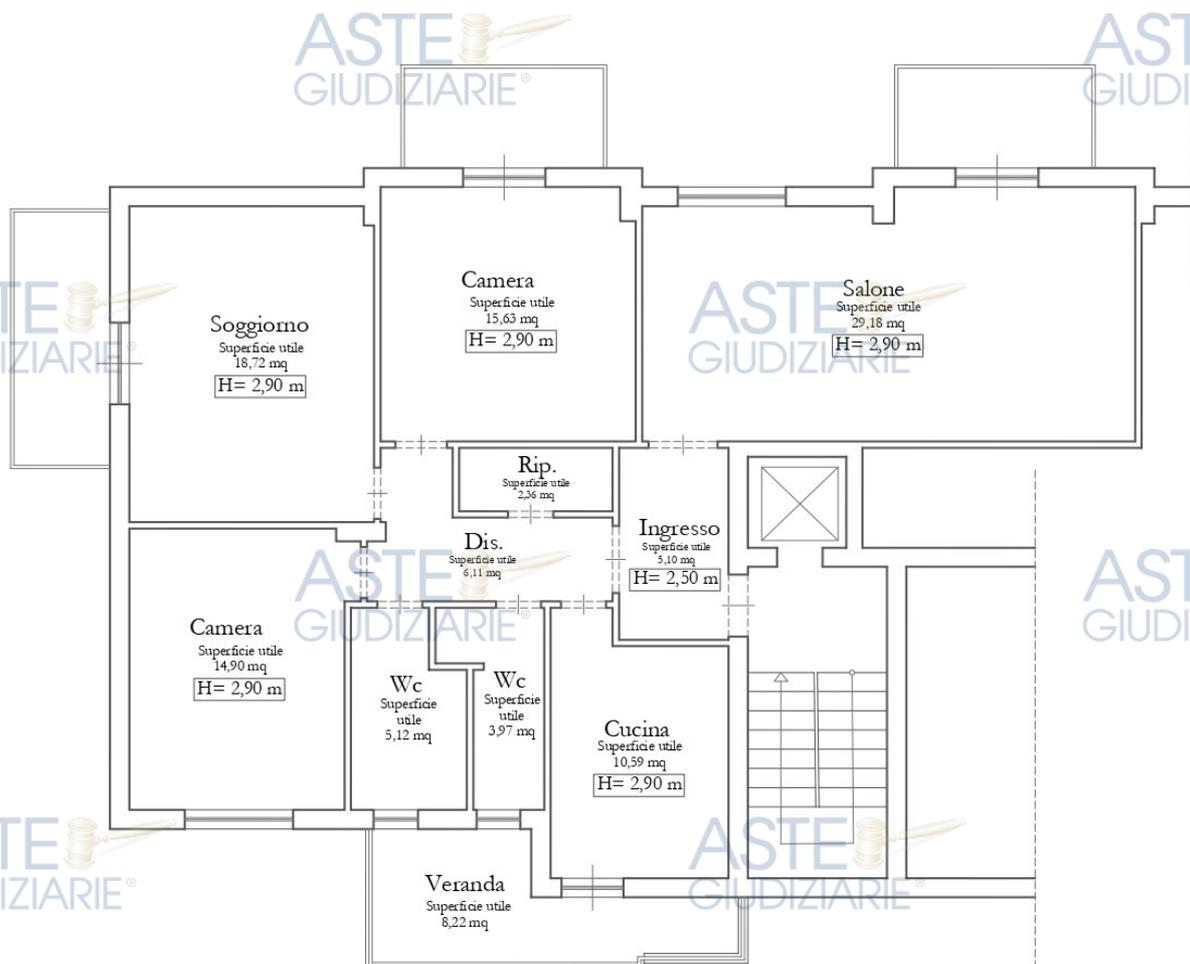
L'altezza interna degli ambienti è pari a circa 2,90 m, tranne nell'ingresso, dove si ha un'altezza di 2,50 m. Le pareti dei bagni sono rivestite per la quasi totalità dell'altezza da piastrelle in ceramica, così come la cucina. Le restanti pareti sono intonacate e colorate con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, con avvolgibili in pvc. I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura. Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia, non si conosce se lo stesso sia adeguato alla normativa vigente. È presente impianto idrico - sanitario, impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale, impianto di riscaldamento, impianto citofonico, si rileva inoltre la presenza di due pompe di calore. L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (Ape).

Superfici:

La **Superficie Commerciale Totale** è pari a 138,78 mq.

La **Superficie Utile interna** è pari a 111,68 mq.

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno indicati nel paragrafo di risposta del Quesito 12.



Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



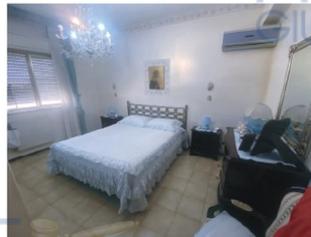
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961  
e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

Relativamente al presente lotto, durante la fase di sopralluogo è stata accertata la conformità dei dati catastali, presenti al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, nonché la rispondenza di questi con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel Decreto di Trasferimento.

Precisamente l'immobile è così identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo:

Fg	P.Illa	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
53	1544	47	2	A/2	6	7 vani	Totale: 139 mq, totale escluse aree scoperte: 131 mq.	€ 451,90

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- Omissis, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Fg. 53, part.Illa 1544, sub.47 (catasto Fabbricati)**

Unità immobiliare dal 09/11/2015:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/1989:

- CLASSAMENTO del 14/10/1989 in atti dal 08/10/1994 (n. 151031.38/1989).

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 1544 - Particella 2523 - Particella 2524 - Particella 2525 - Particella 2526 - Particella 2527 - Particella 2528 - Particella 2529 - Particella 2530 - Particella 2531 - Particella 2532 - Particella 2533 - Particella 2534 - Particella 2535 - Particella 2537 - Particella 2538.

Sono state riscontrate, delle difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato, che si elencano di seguito:

- chiusura con struttura verandata del balcone della cucina, trasformato in cucinino-lavanderia;
- leggera traslazione di un'apertura su balcone prospiciente su area condominiale.

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

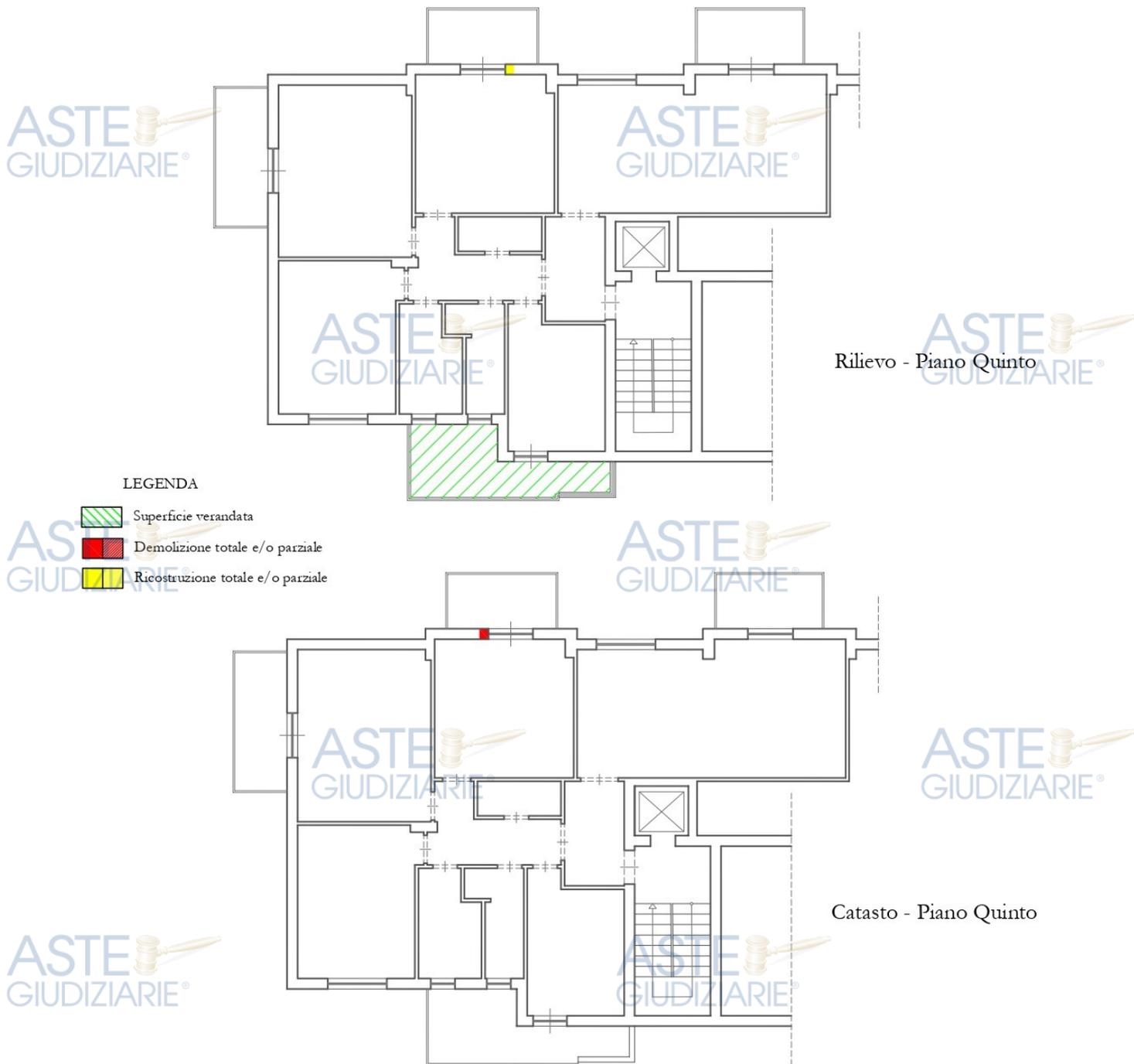
e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

In virtù di ciò, a seguito delle attività di regolarizzazione urbanistica e necessarie operazioni di ripristino dello stato dei luoghi, di seguito meglio descritte, è necessaria la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per l'aggiornamento dei dati catastali:

- Spese tecniche per la redazione docfa.....**900,00 €.**

**Nota:** Il primo atto d'acquisto anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento risulta antecedente alla meccanizzazione del catasto.



LEGENDA

- Superficie verandata
- Demolizione totale e/o parziale
- Ricostruzione totale e/o parziale

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

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

Piena proprietà sull'immobile sito in Palermo, via Polito n. 5, scala A, interno 11, piano 5°. Distinto al Catasto dei Fabbricati al Fg 53 particella 1544 sub. 47, cat. A/2, classe 6, vani 7, R.C. € 451,90. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato, servito da ascensore condominiale, costituito da otto livelli fuori terra, oltre piano cantinato e rialzato. La struttura portante è in c.a., il tetto di copertura è del tipo a lastrico solare. La tipologia d'abitazione è di tipo civile.

Al suo interno l'immobile risulta così composto: un ingresso; un grande salone; un disimpegno; un ripostiglio; due servizi igienici; due camere da letto; un soggiorno; una cucina, con balcone chiuso con struttura verandata, adibito a cucinino lavanderia, che si affaccia su strada interna. L'altezza interna degli ambienti è pari a circa 2,90 m, tranne nell'ingresso, dove si ha un'altezza di 2,50 m. Le finiture interne sono in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, con avvolgibili in pvc. I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura. Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia, non si conosce se lo stesso sia adeguato alla normativa vigente. È presente impianto idrico – sanitario, impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale, impianto di riscaldamento, impianto citofonico, si rileva inoltre la presenza di due pompe di calore. L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (Ape).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Concessione edilizia n°671 del 03.10.1977 e n°473 del 26.07.1983. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato rilasciato in data 05.09.1983 (prot.llo n. 9249).

Ai fini della regolarità urbanistica, sarà tenuta in considerazione la descrizione dell'immobile riportata nel Certificato di agibilità/abitabilità, nonché la rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale, la cui data di presentazione risulta essere antecedente alla data di rilascio da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Palermo del suddetto Certificato di agibilità/abitabilità. Le difformità rilevate tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato, riguardano la chiusura con struttura verandata del balcone della cucina, trasformato in cucinino-lavanderia e la leggera traslazione di un'apertura su balcone prospiciente su area condominiale. Detta veranda, potrà essere sanata mediante la presentazione di un pratica ai sensi dell'art. 20 comma 1 della l.r. 4/2003, con il pagamento di € 25,00 per mq, ma dovranno preventivamente essere rimossi tutti gli impianti realizzati. Contestualmente dovrà effettuarsi l'aggiornamento Docfa e la redazione dell'Ape. I costi da sostenere per le operazioni sopra elencate, ammontano ad **€ 3.100,00**. L'immobile ha una superficie commerciale totale pari a 138,78 mq. Ed una superficie utile interna è pari a 111,68 mq.

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961  
e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

Il valore di mercato dell'immobile è stato stimato in € 205.070,00 (detratte le spese sopra elencate). Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un prezzo a base d'asta, tenuto conto di tutti gli adempimenti che resteranno a carico dell'acquirente per la regolarizzazione degli abusi descritti, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ridotto del 5% del valore stimato:

ASTE GIUDIZIARIE®  
€ 205.070,00 - 5% = € 194.816,50

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

Ricostruzione dei passaggi di proprietà.

- **Decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo – Sezione Fallimentare**, del 28.11.2005, rep. 9/96 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 20.12.2005 al n.71369 del registro generale e al n.40357 del registro particolare, con il quale l'immobile è pervenuto ad Omissis da Omissis (proprietario per 1/2) e Omissis (proprietaria per 1/2).
- **19/06/1986: Atto di compravendita** a rogito Notaio Scoma Lucia di Palermo rep.247925, trascritto il 18/07/1986 ai nn. 22383/17264 a favore di Omissis (proprietà per 1/2) e Omissis (proprietà per 1/2), contro Omissis.

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

Dopo un approfondito esame dei documenti riguardanti la regolarità urbanistica dell'immobile, in seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici competenti, si relaziona quanto segue.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Concessione edilizia n°671 del 03.10.1977 e n°473 del 26.07.1983, i cui progetti sono stati approvati dalle C.E. nelle sedute del 05.10.1976 e del 09.07.1983.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato rilasciato in data 05.09.1983 (prot.llo n. 9249). Nel suddetto certificato di agibilità/abitabilità, l'immobile, oggetto della presente procedura, veniva così descritto: *“dal primo all'ottavo piano a sinistra, ciascuno composto di sala, tre stanze, salone pari a due stanze, cucina, w.c. Bagno, w.c. Doccia, ripostiglio e disimpegno”*.

Detta descrizione risulta differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria approvata dalla C.E. nella seduta del 05.10.1976, in quanto la descrizione riporta la presenza di un salone pari a due stanze, mentre nella suddetta rappresentazione il vano risulta singolo.

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961  
e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

Successivamente, come esposto sopra, è stata rilasciata Concessione edilizia n°473 del 26.07.1983, in quanto come riportato nel rapporto tecnico per l'abitabilità del 27.07.1983: *"in data 09.07.1983 la C.E. ha espresso parere favorevole ai nuovi grafici relativi alla distribuzione interna riscontrata in sede d'ispezione tecnica che con atto di concessione n°473 del 26.7.83 sono stati autorizzati i lavori di cui ai grafici sopra indicati..."*.

I grafici autorizzati con quest'ultima Concessione Edilizia non sono stati rinvenuti, nel fascicolo del fabbricato, presente presso gli Uffici tecnici del Comune di Palermo.

Ai fini della regolarità urbanistica, sarà tenuta in considerazione la descrizione dell'immobile riportata nel Certificato di agibilità/abitabilità, nonché la rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale, la cui data di presentazione risulta essere antecedente alla data di rilascio da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Palermo del suddetto Certificato.

Si riportano di seguito le difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato, già elencate nel precedente paragrafo:

- chiusura con struttura verandata del balcone della cucina, trasformato in cucinino-lavanderia;
- leggera traslazione di un'apertura su balcone prospiciente su area condominiale.

Per ciò che concerne la leggera traslazione dell'apertura su prospetto, si precisa che la stessa si verifica in tutte le altre unità immobiliari del palazzo, ed essendo quest'ultima davvero esigua, può considerarsi quale mero errore di rappresentazione grafica.

Mentre per quanto concerne, la veranda su balcone prospiciente su area condominiale, la stessa potrà essere sanata mediante la presentazione di un pratica ai sensi dell'art. 20 comma 1 della l.r. 4/2003, con il pagamento di € 25,00 per mq, ma dovranno preventivamente essere rimossi tutti gli impianti realizzati, in quanto quest'ultima potrà essere adibita unicamente a ripostiglio. Sarà necessaria inoltre l'installazione di aeratori nei servizi igienici, in quanto le finestre degli stessi sono prospicienti al balcone chiuso con struttura verandata.

Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

- rimozione impianti nella veranda ed installazione aeratori nei servizi igienici.....€ 500,00;
- presentazione art. 20 comma 1 della l.r. 4/2003, costo comprensivo di € 25,00\*8,22 mq e diritti d'istruttoria/segreteria.....€ 1.500,00;
- Aggiornamento Docfa.....€ 900,00;
- Redazione Ape.....€ 200,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 500,00 + € 1.500,00 + € 900,00 + € 200,00 =

**€ 3.100,00**

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961

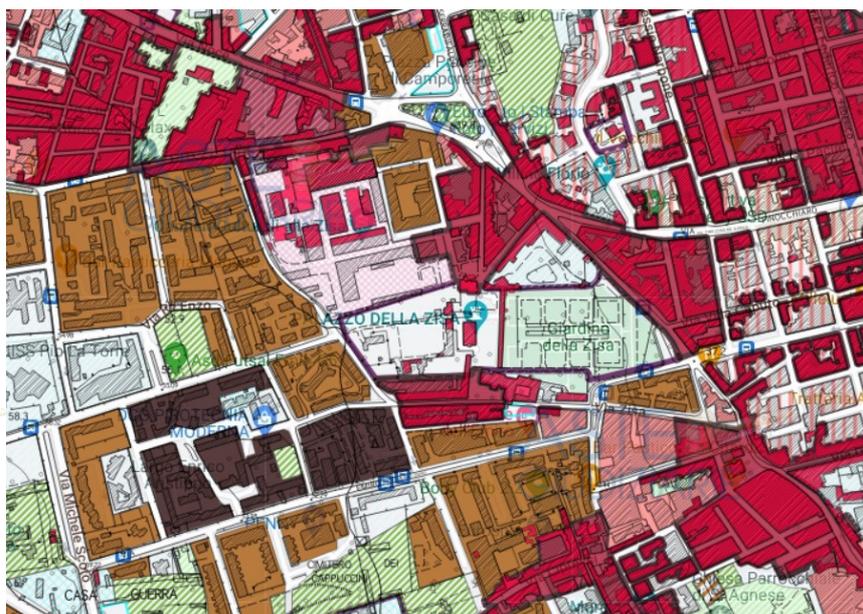
e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

Dal p.r.g. di Palermo si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "B3", ossia parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, per la quale sono previste le seguenti norme tecniche di attuazione:

*"Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte in diverse zone.*

*Le zone B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato.*

*Nelle zone B2 e B3 sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7, comma 1. Ad esclusione degli edifici classificati "netto storico", e' 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. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), e 8) dell'art. 5. Sono ammesse le destinazioni commerciali all'ingrosso. Nei lotti liberi ricadenti in B2e B3 è consentita nuova edificazione entro il limite rispettivamente di 4 e 5 mc/mq, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub d) ed e) o in aderenza, nel rispetto degli allineamenti esistenti su strada. I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi."*



Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

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

L'immobile al momento del sopralluogo, risultava occupato dai sig.ri Omissis e Omissis, figli della debitrice. Quest'ultimi dichiarano che l'immobile, costituisce l'abitazione principale del loro nucleo familiare ed in esso hanno la loro residenza. Non è presente contratto di locazione registrato.

La sottoscritta procede alla quantificazione del canone di locazione, sulla base della consistenza rilevata in sede di operazioni peritali. In considerazione dei valori OMI, nonché da quanto rilevato da indagini sul web, considerando la superficie calcolata pari a 138,78 mq, il canone locativo mensile dell'abitazione si stima:

$$138,78 \text{ mq} * 5,00 \text{ €/mq} = 693,90 \text{ €/mese}$$

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

Non risultano pendenti altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziali relativi all'immobile pignorato.

Non vi sono vincoli di carattere storico-artistico.

Vi è condominio costituito.

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel corso della procedura:

- ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 18.01.2006 al n.3170 del registro generale e al n. 1217 del registro particolare, di euro 300.000,00, Notaio Sanfilippo Giacomo del 13.01.2006, rep. 13808/3580, a favore Omissis a fronte di un capitale di euro 150.000,00, durata 25 anni, a carico di Omissis, titolare della piena proprietà. Debitore non datore Omissis;
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta il 28.10.2014 al n. 43592 del registro generale e al n. 4023 del registro particolare, di Euro 79.268,44 atto di Omissis del 24.10.2014, rep. 23/5014 a favore di Omissis a fronte di un capitale di Euro 39.634,22, a carico di Omissis, titolare della piena proprietà;
- pignoramento immobiliare trascritto al n.23655 del 16.05.2022 del registro generale e al n. 18712 del registro particolare, Corte d'Appello di Palermo – Unep di Palermo del 02.04.2022, rep. 1554, a favore di Omissis, a carico di Omissis, titolare della piena proprietà.
- per ciò che concerne le difformità urbanistico-edilizie, si rimanda al quesito n.6. Si specifica che i costi necessari per le attività di regolarizzazione urbanistica sono stati detratti dal prezzo di stima (quesito n.12);
- per ciò che concerne la difformità catastali, si rimanda al quesito n.3. Si specifica che i costi necessari per le attività di regolarizzazione urbanistica sono stati detratti dal prezzo di stima (quesito n.12).

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

In seguito alla richiesta inoltrata a mezzo pec al Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, in cui si richiedeva certificato attestante la presenza o l'assenza di usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento, detto Commissariato rispondeva testualmente : *"...In riferimento alla richiesta della S.V., sulla base degli atti d'ufficio, si attesta che l'immobile sito in Palermo, via Polito n. 5, censito al foglio 53 part. 1544 sub. 47, non ricade in area gravata da usi civici"*.

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

Vi è un condominio costituito, le spese mensili ordinarie variano da € 50,00 ad € 80,00, come riportato dall'amministratore di condominio con nota pec, trasmessa alla sottoscritta in data 05.12.2023. Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc... Da quanto riferito, con medesima pec, le quote condominiali risultano pagate fino ad ottobre 2023.

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

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito dell'esperto è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)

Mobile: 3927833961

e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari", tenendo conto della tipologia delle rifiniture dei beni pignorati e del loro stato di conservazione. Tra la serie di prezzi accertati si è giunti a stabilire che per la presente stima si adotteranno i seguenti valori:

**Lotto Unico:** Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Palermo, via Polito n. 5, scala A, interno 11, piano 5°.

Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
53	1544	47	2	A/2	6	7 vani	Totale: 139 mq, totale escluse aree scoperte: 131 mq.	€ 451,90

In funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto, il valore unitario è stimato pari a **€ 1.500,00 per mq** di superficie commerciale.

### **STIMA DELLE CONSISTENZE**

	<i>Coeff. Omogen.</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Sup. Calpestabil</i>
<b>Piano Quinto</b>		129,41	111,68
<b>Balconi</b>	0,25 fino a 25 mq	4,1	15,46
<b>Veranda</b>	0,60	5,27	8,22
<b>Totale</b>		138,78	135,36

- *computata con altezza massima h > 1,5 m*

il valore stimato è pertanto pari ad:

$$138,78 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 208.170,00$$

Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni di regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale:

- rimozione impianti nella veranda ed installazione aeratori nei servizi igienici.....€ 500,00;

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961  
e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it

- presentazione art. 20 comma 1 della l.r. 4/2003, costo comprensivo di € 25,00\*8,22 mq e diritti d'istruttoria/segreteria.....€ 1.500,00;
- Aggiornamento Docfa.....€ 900,00;
- Redazione Ape.....€ 200,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 500,00 + € 1.500,00 + € 900,00 + € 200,00 =  
**€ 3.100,00**

il valore della presente stima è pertanto pari ad:

€ 208.170,00 – € 3.100,00 = € 205.070,00

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un prezzo a base d'asta, tenuto conto di tutti gli adempimenti che resteranno a carico dell'acquirente per la regolarizzazione degli abusi descritti, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ridotto del 5% del valore stimato:

€ 205.070,00 - 5% = **€ 194.816,50**

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

Nulla da riferire.

Palermo 06.12.2023

L'Esperto Stimatore

Arch. Anna Graziano

Arch. Anna Graziano, Via Dante Alighieri 91 -- 90011 Bagheria (PA)  
Mobile: 3927833961  
e-mail: arch.anna\_graziano@libero.it PEC: anna\_graziano@archiworldpec.it