

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 490/2022 R.G. Es.

Giudice: LA BARBERA MARIA CRISTINA

Parti: SIENA NPL 2018 S.R.L. (JULIET S.P.A.)

Debitore: A

Esperto stimatore: ARCH. GIAMBRUNO FRANCESCO PAOLO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- PERIZIA LOTTO 1 -

La presente relazione è da leggere unitamente al fascicolo "ALLEGATI -A-" che ne costituiscono parte integrante.

Il C.T.U.

Arch. Francesco Paolo Giamb Bruno

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii., il quale sostituisce il testo cartaceo
e la firma autografa*

INDICE

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
RISPOSTE A CIASCUN QUESITO	5
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	9
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione del bene pignorato.	17
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	19
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	19
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	20
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	22
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	22
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	22
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	23
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	23
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	23
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	28
CONCLUSIONI	28



PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

- Data conferimento dell'incarico: 10/10/2023 (in sostituzione del precedente CTU nominato in data 29/06/2023)
- Scadenza del termine originario: 09/12/2023 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per il 09/01/2024)
- Richiesta di proroga deposito relazione in data 11/10/2023
- Scadenza nuovo termine: 20/04/2024 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per il 21/05/2024)

Con provvedimento del 10/10/2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, nominava il sottoscritto Arch. Francesco Paolo Giambruno, con studio in Palermo - via Vincenzo Di Marco n. 5, consulente tecnico d'ufficio in sostituzione del precedente esperto nell'esecuzione **N. 490/2022 R.G.Es.** intrapresa da **SIENA NPL 2018 S.R.L. (JULIET S.P.A.)** rappresentata e difesa dall'Avv. Domenegotti Margherita (c.f. DMNMGH78H69A182Z), contro **A**. Contestualmente il Sig. G.Es. disponeva la trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico (firmato digitalmente) nel termine di gg.10 dal ricevimento del provvedimento di nomina (di fatto ricevuto dal C.T.U. tramite PEC in data 11 ottobre 2023), per assumere l'incarico, 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 procedere alla valutazione degli immobili pignorati e, all'uopo, rispondere ai quesiti di cui al decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di fissazione dell'udienza ex art. 569 C.P.C. del 09/01/2024.

Per quanto sopra il giorno 11/10/2023 il sottoscritto provvedeva alla trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico/giuramento ex art. 569 c.1 C.P.C..

Per l'espletamento del detto incarico, e quindi per il deposito telematico del fascicolo di consulenza, il G.Es. assegnava al C.T.U. termine fino al 09/12/2023 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per il 09/01/2024). Detto termine veniva prorogato fino al 20/04/2020 (gg. 30 antecedenti all'udienza di rinvio fissata per il 21/05/2024) su istanza di proroga avvenuta in data 11/10/2023 per motivi non imputabili al sottoscritto.

In data 28/06/2023 veniva designato quale Custode Giudiziario l'Avv. Marina Gorgone (c.f. GRGMRN71M52G273V).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di dare esito al mandato conferitogli, **il giorno 05/12/2023 alle ore 18:30** il C.T.U., previ avvisi alle parti effettuati dal Custode Giudiziario, dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato sito in Villabate (PA) via Vittorio Veneto n. 13 piano 1° e 2°, rispettivamente in catasto fabbricati al fg. 3 p.lla 4863 sub 4 e 5. In quella circostanza erano presenti, oltre al sottoscritto, l'Avv. Marina Gorgone quale Custode Giudiziario nominato, il debitore esecutato sig. A che ha permesso

l'accesso all'immobile consentendo, così, le operazioni peritali e la sig.ra B quale coniuge dell'esecutato e la sig.ra C quale figlia dell'esecutato.

L'esecutato ha dichiarato che gli immobili pignorati sono abitati e condotti da egli stesso e dalla sua famiglia.

Sui luoghi si sono effettuati i necessari rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari prendendo, del tutto, appunti in separati fogli.

Dai primi accertamenti e dalle prime verifiche planimetriche effettuate durante il sopralluogo, gli immobili sono risultati in discrete condizioni manutentive e conformi all'ultima planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Riservandomi di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, alle ore 20:00 del giorno 05/12/2023, si concludevano le operazioni peritali provvedendo contestualmente alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo con gli intervenuti (*cf. Allegato A.1 pag. II*).

Durante l'iter delle operazioni di consulenza il sottoscritto C.T.U. non ha potuto acquisire la documentazione tecnica richiesta all'esecutato e necessaria al compimento del proprio mandato in quanto lo stesso ha dichiarato di non averne copia. Più precisamente:

- *copia documentazione relativa alla concessione/licenza edilizia ovvero alla formulazione di eventuali domande di condono edilizio allo stato non definitive ovvero comunicazioni di modifica di eventuali opere interne;*
- *copia del certificato di abitabilità o agibilità degli immobili pignorati;*
- *copia della documentazione fiscale e catastale dell'immobile.*

Sono stati consegnati dal debitore copia dei seguenti documenti:

- *atto di donazione del 18/07/2006 nn. 41177/10638, notaio DIOGUARDI GIUSEPPE in Villafrati (PA);*
- *certificato di matrimonio del 12/02/1994 con la sig.ra B;*
- *convenzione di separazione dei beni del 24/02/2004 nn. 30248/9641, notaio DIOGUARDI GIUSEPPE in Villafrati (PA).*

Dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo le seguenti copie:

- *Certificato Anagrafico di Stato civile, Certificato di Stato di famiglia, Certificato storico di Residenza.*

Dall'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Villabate (PA) le seguenti copie:

- *copia della Licenza n. 1804 del 16/04/1962 e assentita in data 08/05/1962 con allegati gli elaborati grafici progettuali.*

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

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.

Risposta al quesito n. 1:

Nell'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura in epigrafe vengono riportate le seguenti unità immobiliari sottoposte ad esecuzione forzata:

- A)** *Piena proprietà per 1/1 del sig. A: abitazione di tipo popolare in Comune di VILLABATE, VIA VITTORIO VENETO n. 13, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 3, pert. 4863, sub. 4, categoria A/4, vani 3, piano n. 1;*
- B)** *Piena proprietà per 1/1 del sig. A: abitazione di tipo popolare in Comune di VILLABATE, VIA VITTORIO VENETO n. 13, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 3, pert. 4863, sub. 5, categoria A/4, vani 2, piano n. 2.*

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), entrambe le unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento appartengono a:

- **A, Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), sono state riscontrate difformità dei dati di identificazione catastale:

1. "difformità formali" (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo):

- dal raffronto tra i dati indicati nell'atto di pignoramento notificato in data 24/11/2022 e trascritto in data 24/01/2023 ai nn. 3497/2852 e i dati agli atti del catasto, alla data del pignoramento medesimo **sono emerse difformità formali**. Più precisamente: le planimetrie catastali corrispondono allo stato reale dei luoghi sottoposti a pignoramento (Piano primo subalterno 4 e piano secondo subalterno 5) ma l'intero fabbricato (particella 4863) non è rappresentato nell'attuale estratto di mappa planimetrico del foglio n. 3 del Comune di Villabate. Da una ricerca effettuata sul foglio di mappa n. 3 cartaceo storico, la particella 4863 risulta perfettamente identificata e con la sagoma corrispondente al fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati.

Pertanto, in ordine alla **verifica della identificazione dei beni pignorati** di cui al punto 1., si rappresenta che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, pur avendo riscontrato la difformità anzi detta, corrispondono a quanto riportato nella certificazione notarile a firma del Notaio Dott. MAURIZIO LUNETTA in San Giuseppe Jato (PA) del 23/02/2023, coincidono sostanzialmente con quelli riportati in visura, di seguito riportati:

- A)** *Dati identificativi: Comune di VILLABATE (L916) (PA), Foglio 3 Particella 4863 Subalterno 4, Partita: 300060, Busta mod.58: 410062, Classamento: Rendita: Euro 133,25, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3 vani, Foglio 3 Particella 4863 Subalterno 4, Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO n. 13 Piano 1, Dati di superficie: Totale: 62 mq Totale escluse aree scoperte: 60 mq;*
- B)** *Dati identificativi: Comune di VILLABATE (L916) (PA), Foglio 3 Particella 4863 Subalterno 4, Partita: 300060, Busta mod.58: 410062, Classamento: Rendita: Euro 88,83, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 2 vani, Foglio 3 Particella 4863 Subalterno 5, Indirizzo: VIA VITTORIO VENETO n. 13 Piano 2, Dati di superficie: Totale: 52 mq Totale escluse aree scoperte: 44 mq.*

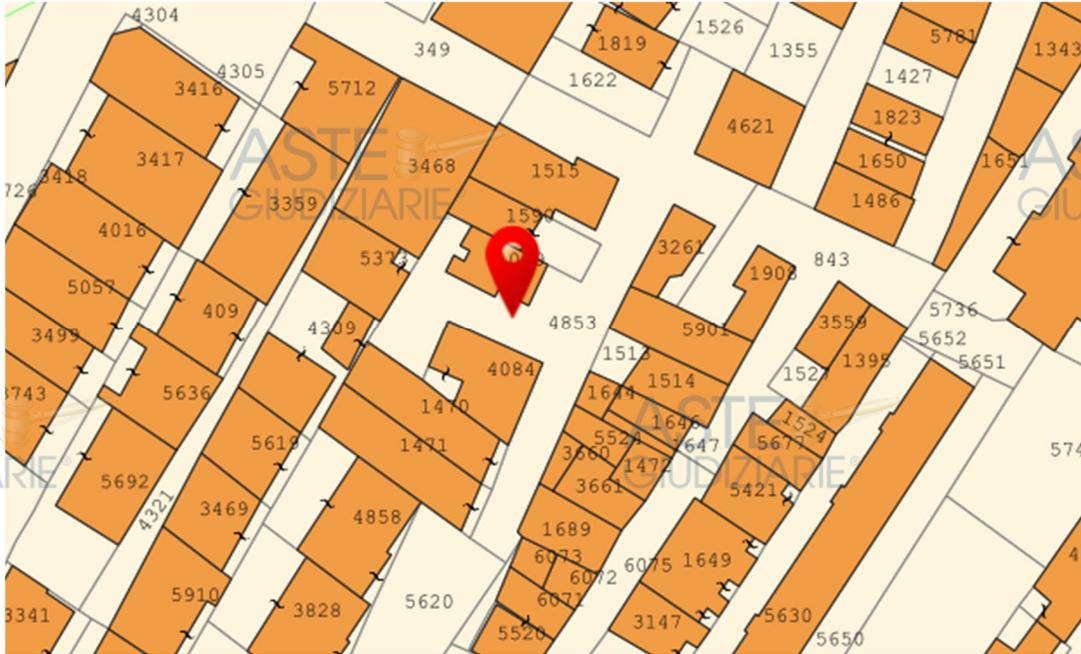
e consentono alla esatta individuazione dei beni pignorati.

2. "difformità sostanziali" (*difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale*):

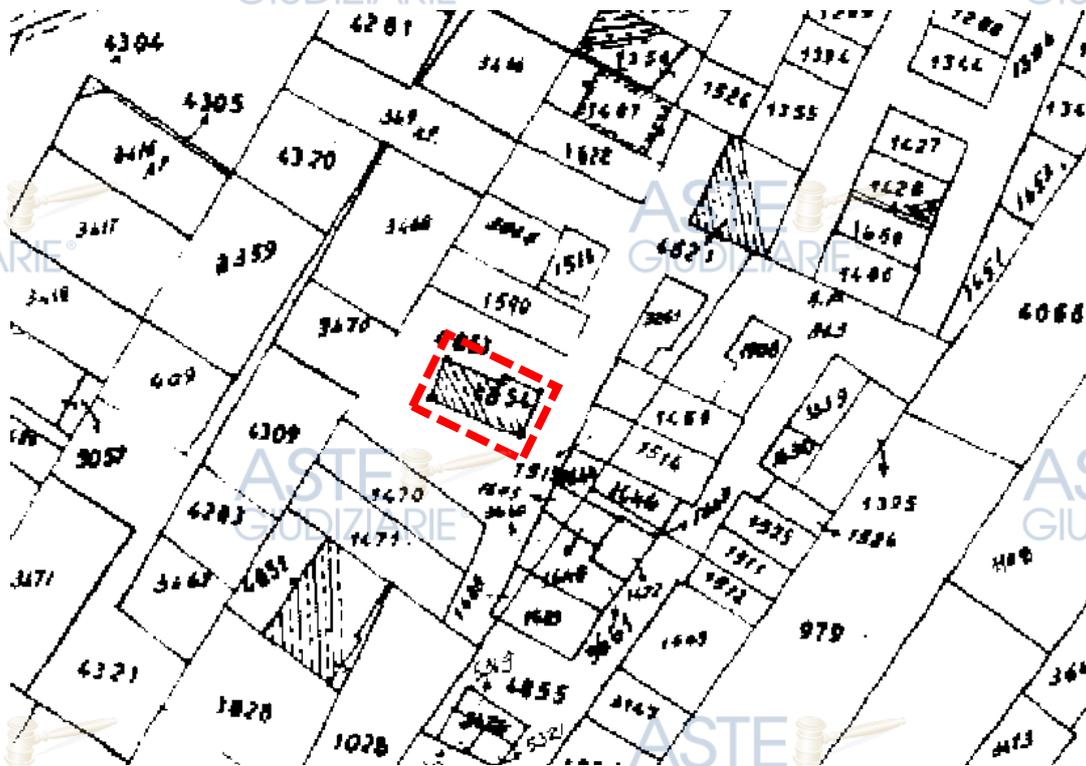
- dal raffronto tra i rilievi effettuati durante le operazioni peritali del 05/12/2023 e le ultime planimetrie catastali presenti presso gli uffici dell'Agencia del Territorio di Palermo, entrambe del 20/07/1994 **NON sono emerse difformità sostanziali.**

Si rinvia l'esatta descrizione del compendio pignorato al quesito n. 3.

In ordine alla **esatta individuazione degli immobili pignorati**, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale del foglio 3 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 (*cfr. Allegato A.2-A.3-A.4-A.5 a pag. IV e seguenti*):



Estratto di mappa catastale – Foglio n. 3



Estratto di mappa catastale storico – Foglio n. 3

Individuazione dei LOTTI ai fini della vendita

Sulla scorta del sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, dei rilievi metrici e fotografici nonché dal raffronto con gli atti presenti nel fascicolo, ai fini della vendita, sono stati individuati **DUE LOTTI**.

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

Risposta al quesito n. 2:

I lotti individuati ai fini della vendita sono due, LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2.

In questo fascicolo verrà trattato il Lotto n. 1:

LOTTO N. 1: abitazione per civile abitazione sita in Villabate (PA), piano primo, facente parte dell'immobile in via Vittorio Veneto n. 13, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Villabate (PA) al Foglio 3, particella 4863, subalterno 4, Cat. A/4, ed è composta da doppio ingresso, un vano ad uso camera da letto singola, un vano ad uso camera da letto doppia, corridoio/disimpegno, un ripostiglio e un W.C. con affaccio su chiostrina interna e un balcone su via Vittorio Veneto. La superficie netta (calpestabile) dell'appartamento, misurata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, è pari a mq 54,38.

La superficie commerciale complessiva, pari a 68,00 mq, è stata valutata in ragione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

(cfr. Allegato A.8 pag. XIV).

Ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la superficie commerciale di un'unità immobiliare facente parte di un edificio, arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, risulta pari alla somma:

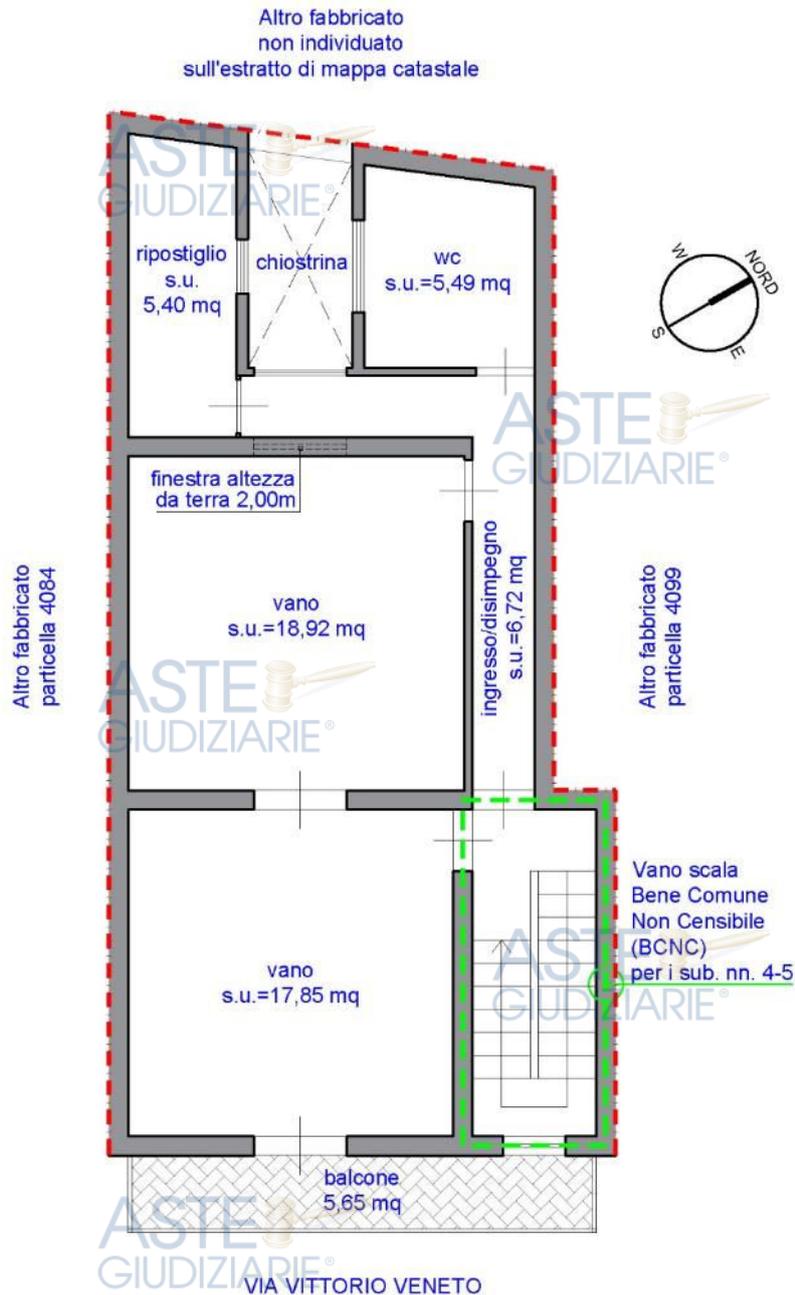
- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, verande, portici, tettoie, patii, giardini, etc.);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

come di seguito specificata:



SUPERFICIE COMMERCIALE (ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - all. 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI) IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO		
Ambienti	Superfici lorde totali (mq)	Sup. omogeneizzate (Sup. Commerciale mq)
Superficie dei vani principali e accessori diretti, compresa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100%)	66,42	66,42
Pertinenze esclusive di ornamento (30% fino a mq. 25 - 10% quota eccedente mq. 25)	balconi 5,65	1,70
Pertinenze esclusive accessorie (comunicanti con i vani principali, al 50% - non comunicanti al 25%)	0,00	0,00
Pertinenze esclusive di ornamento (al 10% fino al quintuplo dei vani principali - al 2% l'eccedente)	0,00	0,00
SOMMANO		68,12
ARROTONDATA AL METRO QUADRATO		68,00





Rilievo dei luoghi – Pianta unità immobiliare PIANO PRIMO – SUB. 4

Circa i confini, l'unità immobiliare *de quo* confina:

A **NORD-OVEST**: con altro fabbricato;

A **NORD-EST**: con vano scala condominiale e con p.lla 4099;

A **SUD-EST**: con via Vittorio Veneto;

A **SUD-OVEST**: con p.lla 4084.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'unità immobiliare, rinvenute durante le operazioni peritali, sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

pavimenti: tutti i vani sono rivestiti con mattoni in segato di marmo;

rivestimenti: le pareti e i pavimenti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di ceramica di qualità commerciale risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Le pareti sono rivestite con carta da parati in pessime condizioni manutentive, ad eccezione di un vano dove le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura;

intonaci: i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile e tinteggiate con idropittura;

infissi esterni: sono realizzati in legno con singolo vetro e dotati di scuri interni e persiana esterna;

infissi interni: le porte interne sono realizzate in legno. Le porte di ingresso sono in legno;

W.C.: il servizio igienico è provvisto del solo lavabo, mentre gli altri sanitari sono stati dismessi (Il servizio igienico è adibito a ripostiglio);

imp. elettrico: impianto elettrico non rispondente alla normativa DM 37/08 e s.m.i. e risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato;

imp. idrico: impianto idrico-sanitario del tipo sottotraccia e risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato;

imp. metano: il fabbricato non è allacciato alla rete comunale;

riscaldamento: non presente;

climatizzazione: è presente un condizionatore del tipo split a parete installato sul vano prospiciente la via Vittorio Veneto;

L'unità immobiliare presenta un'altezza interna utile di mt 3,00

L'U.I. fa parte di un fabbricato per civile abitazione in mediocri condizioni manutentive con struttura in muratura a 3 piani fuori terra con ingresso da un vano scala comune posto sulla via Vittorio Veneto n. 13.

Il compendio pignorato è risultato, al momento del sopralluogo, in cattivo stato di manutenzione e conservazione e:

- non è dotato di attestato di prestazione energetica APE;
- non è dotato di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è dotato di dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Foto 01

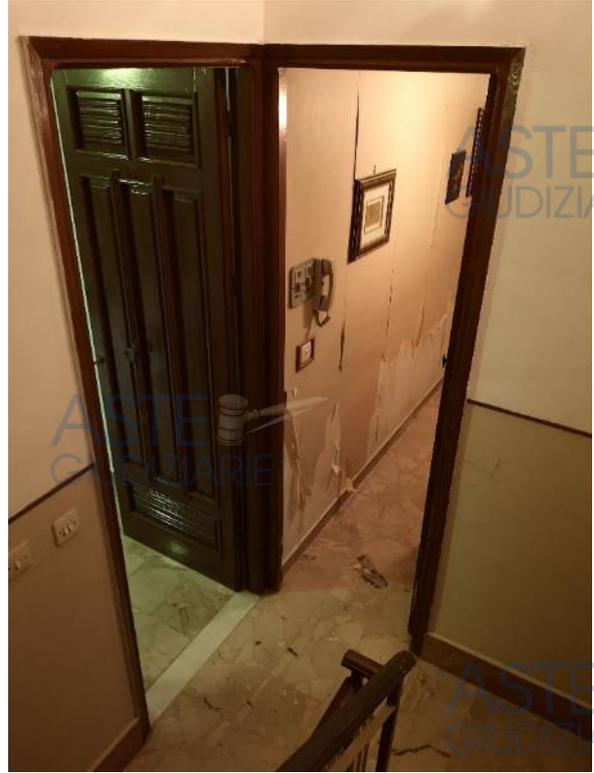


Foto 02



Foto 03

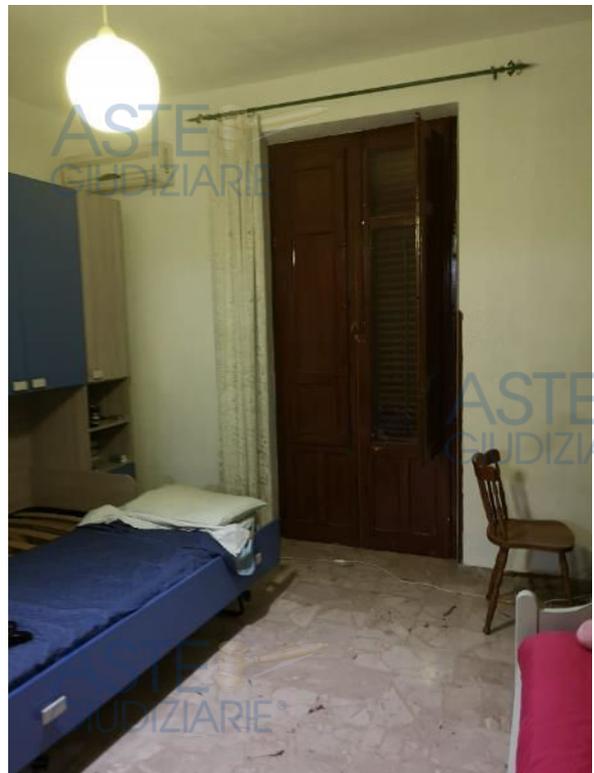


Foto 04





Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08





Foto 09



Foto 10



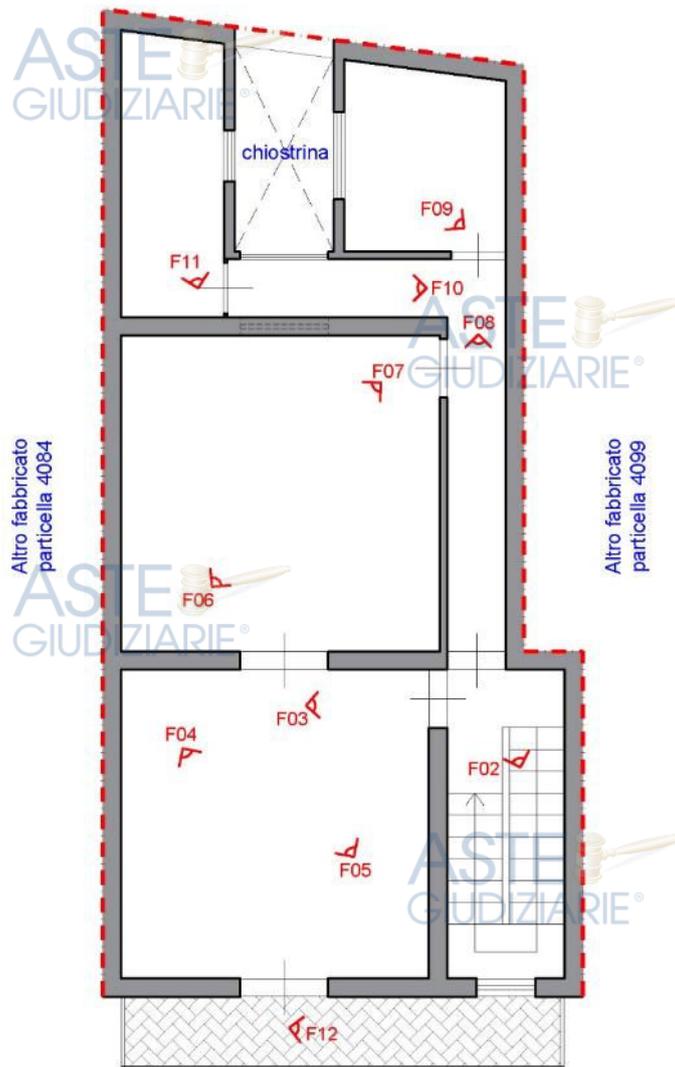
Foto 11



Foto 12



Altro fabbricato
non individuato
sull'estratto di mappa catastale



VIA VITTORIO VENETO

Pianta subalterno 4 con indicazione delle riprese fotografiche

Relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente si riportano nel fascicolo degli allegati la planimetria rilevata (cfr. Allegato A.8 pag. XIV), nonché n. 12 fotografie a colori (cfr. documentazione fotografica in Allegato A.9 pag. XV e seguenti).

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

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

Risposta al quesito n. 3:

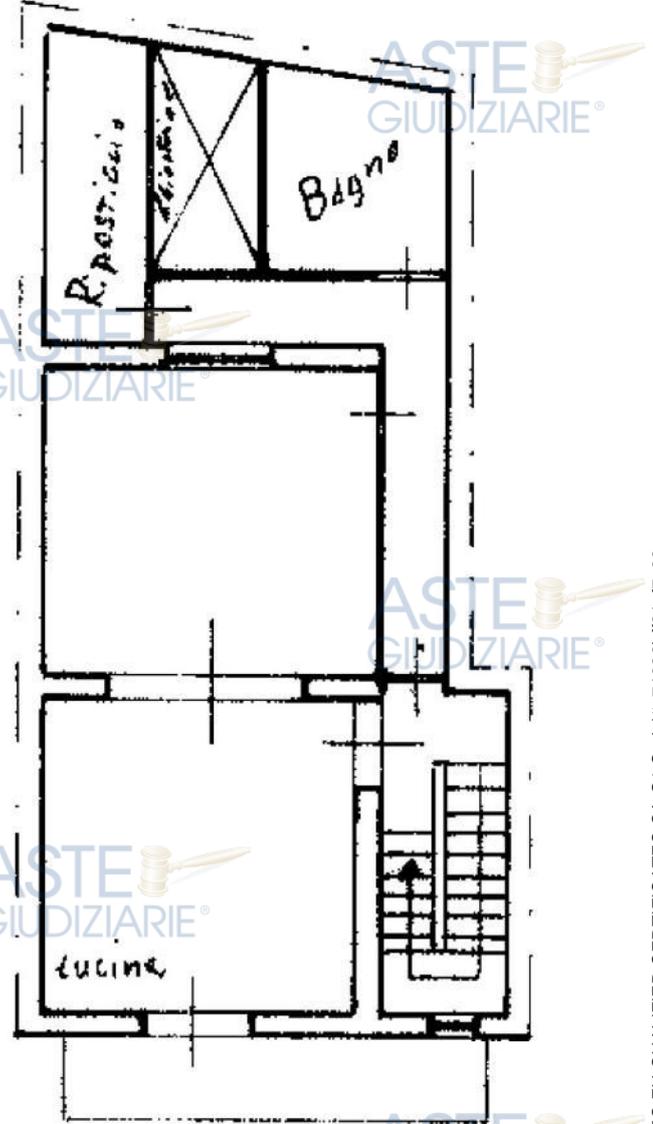
LOTTO N. 1: l'unità immobiliare ad uso residenziale sita in Villabate (PA) è un appartamento identificato - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Totale sup. catastale	Totale escluse aree scoperte	Rendita
3	4863	4		A/4	5	3 vani	62 mq	60 mq	Euro 133,25

(cfr. Allegato A.6 pag. VI)

Si ribadisce che, dalla comparazione tra l'ultima planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo (cfr. Allegato A.7 pag. XII) ed il reale stato dei luoghi rilevato dal C.T.U., **NON sono emerse difformità sostanziali.**

A pagina seguente il raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale.



Raffronto tra l'ultima planimetria catastale ed il rilievo reale dei luoghi (sub. 4)



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

Risposta al quesito n. 4:

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Villabate (PA) alla via Vittorio Veneto n. 13, piano primo; è composto da doppio ingresso, un vano ad uso camera da letto singola, un vano ad uso camera da letto doppia, corridoio/disimpegno, un ripostiglio e un W.C. con affaccio su chiostrina interna e un balcone su via Vittorio Veneto, confina a nord-ovest con altro fabbricato, a nord-est con vano scala condominiale e con p.lla 4099, a sud-est con via Vittorio Veneto, a sud-ovest con p.lla 4084; è riportato nel C.F. del Comune di Villabate (PA) al foglio 3, p.lla 4863, sub 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale e alla planimetria catastale; vi è licenza edilizia n. 1804 del 16/04/1962 assentita alla data 08/05/1962 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad un aumento di superficie residenziale, un aumento di cubatura ed una diversa distribuzione interna rispetto al progetto allegato alla anzi detta licenza edilizia.

PREZZO BASE euro 20.000,00 (euro ventimila/00)

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

Risposta al quesito n. 5:

Dalla certificazione notarile del certificato ipotecario ventennale ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatta dalla Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), risulta che:

LOTTO n. 1: l'immobile pignorato di cui al subalterno n. 4 è di proprietà di A, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Storia degli intestati dell'immobile:

dal 20/07/1994 al 18/07/2006, D, Diritto di Proprietà per 500/1000 e E, Diritto di Proprietà per 500/1000;

dal 18/07/2006, A, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Provenienza:

A **D** l'area su cui insistono gli immobili oggetto della presente procedura, era pervenuta, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 15.12.1967 in notar Sparti Francesco rep. n.118572 reg.to il 02.01.1968 al n.17 e trascritto il 05.01.1968 ai nn.391/335;

A **A** gli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti giusto atto di donazione accettata del 18.07.2006 in notar Dioguardi Giuseppe di Villafrati (PA) rep. n. 41177, trascritto il 02.08.2006 ai nn. 50235/26706, e successivo atto in rettifica (per

errore nella indicazione del foglio di mappa) trascritto il 26.09.2006 ai nn. 59265/32979 da potere dei signori D e E.

(cfr. Allegato A.12 pag. XXVI e Certificazione notarile a firma del Dott. Notaio Maurizio Lunetta del 23/02/2023)

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

Risposta al quesito n. 6:

LOTTO n. 1:

L'unità immobiliare oggetto della presente è da considerarsi non regolare.

L'immobile rilevato dal sottoscritto è un appartamento posto al primo piano di un fabbricato residenziale per civile abitazione realizzato in forza della licenza edilizia n. 1804 del 16/04/1962 assentita alla data 08/05/1962.

(cfr. Allegato A.13 pag. XXX)

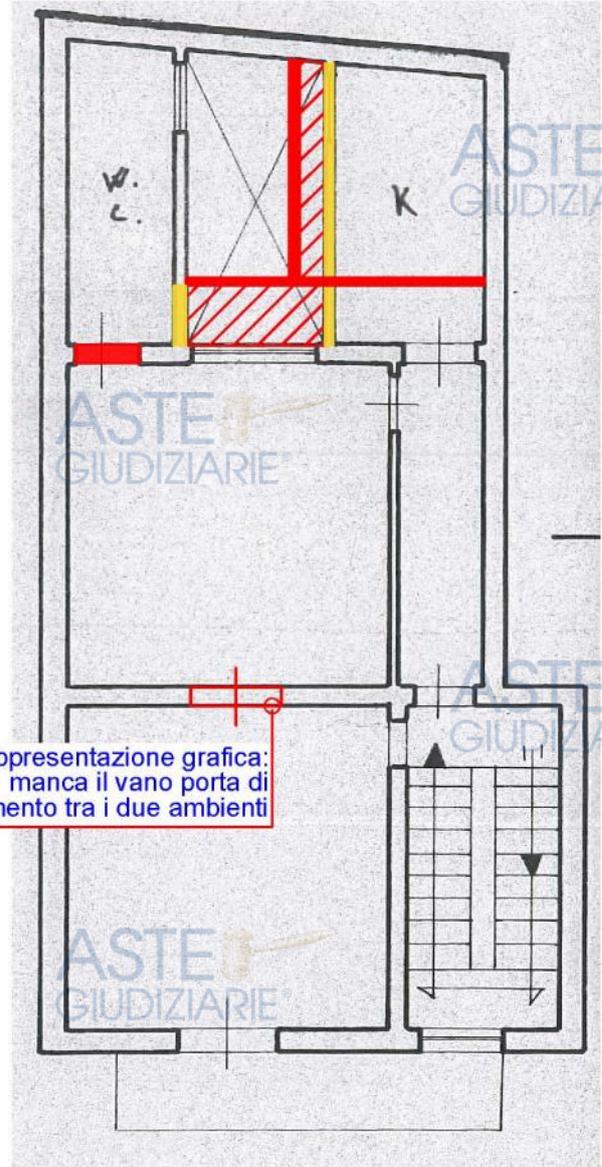
L'ufficio tecnico comunale ha provveduto a fornire copia del titolo abilitativo anzi detto completo dei grafici di progetto allegati, pertanto è stato possibile confrontare il reale stato dei luoghi con quello autorizzato e desumerne le irregolarità.

Dalla comparazione tra la planimetria raffigurante il reale stato dei luoghi, redatta dal sottoscritto a seguito dei rilievi espletati durante le operazioni peritale del 05/12/2023, e i grafici progettuali allegati alla licenza edilizia sono emerse delle difformità consistenti in:

- aumento di superficie residenziale pari a 2,35 mq circa;
- aumento di cubatura pari a 7,05 mc circa;
- diversa distribuzione interna;
- errata rappresentazione grafica nel progetto originario consistente nella mera dimenticanza della raffigurazione del vano porta di collegamento tra i due vani.

(cfr. elaborato grafico di raffronto a pagina seguente)





errata rappresentazione grafica:
manca il vano porta di
collegamento tra i due ambienti

VIA VITTORIO VENETO

-  Nuovi muri
-  Muri demoliti
-  Aumento di superficie residenziale
s.r. = 2,35 mq (x 3,00 m di altezza = 7,05 mc)

Raffronto tra lo stato reale dei luoghi e il progetto allegato alla licenza edilizia n. 1804 del 16/04/1962



Pertanto, **il reale stato dei luoghi non corrisponde al progetto allegato alla licenza edilizia.**

Per tali opere abusive vi è la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'ex art.36 del Testo Unico DPR n. 380/01, recepito dalla Regione Sicilia con la L.R. n. 16/2016.

I costi per la redazione e presentazione di un Permesso Di Costruire in Sanatoria presso gli uffici tecnici preposti, comprensivo di diritti di istruzione, oblazioni, sanzioni, parcella di un professionista abilitato ammontano ad euro 6.000,00 circa. Costo che sarà detratto dal valore di stima.

Inoltre, a seguito del PDCS sarà necessario produrre:

- Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (euro 300,00)
- Segnalazione Certificata di Agibilità – S.C.A. (euro 1.000,00)

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

Risposta al quesito n. 7:

Alla data delle operazioni peritali il LOTTO n. 1 oggetto della presente procedura è risultato occupato dal debitore esecutato e dai componenti della sua famiglia (*cf. Allegati A.14 pag. XXXV – Certificato di Stato di famiglia*).

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

Risposta al quesito n. 8:

Non si segnalano per il LOTTO n. 1 pesi gravanti sull'immobile oltre a quelli riportati nella citata Relazione Notarile redatta, ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dalla Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA) in data 23/02/2023.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nessuno.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Nessuno.

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

Risposta al quesito n. 9:

Il bene oggetto della presente non ricade su suolo demaniale.

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

Risposta al quesito n. 10:

Sul bene oggetto della presente non risultano gravare 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.

Risposta al quesito n. 11:

Non essendoci condominio costituito non vi sono altre spese fisse oltre quelle relative alla gestione dell'immobile dovute alle varie tassazioni ordinarie e necessità primarie (quali imposte comunali, luce, acqua, ecc.).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Risposta al quesito n. 12:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente è stato determinato 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:** basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Acquisite all'uopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si sono tenuti in dovuto conto la vetustà dell'immobile, il suo grado di finitura, il suo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni generali della zona in cui esso si trova, la sua destinazione d'uso, la disponibilità di fabbricati "simili" in zona nonché il grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere. 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 ordinarietà.

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 € 540,00 ed € 950,00 per un **Prezzo Medio arrotondato €/mq pari a € 745,00** (cfr. *Allegato A.16 pag. XLV e seguenti e Allegato A.16.1 pag. XLV*).

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'Agencia del Territorio** il 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'Agencia del Territorio relativamente alla fascia Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO, Codice zona D2, Microzona 0 nel Comune di Villabate (PA), riferiti al semestre 2 del 2023, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (qual è quello di ns. interesse), fornisce valori unitari (a mq.) compresi tra **€ 550,00 ed € 780,00** (cfr. Allegato A.17 pag. LVII).

Infine, è stato utilizzato anche il servizio "**Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati**" messo a disposizione dall'Agencia delle Entrate che consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati. L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta. Le informazioni accessibili tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad **atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero** (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) **e per il diritto di proprietà** (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.) e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei (non vi siano cioè diversi negozi fiscali nello stesso atto, come ad esempio atti nei quali più soggetti acquistano in regimi fiscali diversi).

La ricerca è stata condotta a partire da dicembre 2022 a dicembre 2023 relativamente a immobili georiferiti nello stesso ambito territoriale del compendio pignorato.

I valori immobiliari dichiarati presi in considerazione si riferiscono ad immobili aventi la stessa categoria catastale ed una consistenza simile. La consistenza degli immobili è espressa in vani catastali e per convertirli in mq l'ADE ha messo a disposizione un algoritmo, cioè un coefficiente che moltiplicato per il numero dei vani determina indicativamente la superficie:

Cat	descrizione	vani	m ²
A/1	Abitazioni signorili	1	27
A/2	Abitazioni civili	1	21
A/3	Abitaz. economiche	1	20
A/4	Abitazioni popolari	1	21
A/5	Abitaz. ultrapopolari	1	21
A/6	Abitazioni rurali	1	23
A/7	Villino	1	23
A/8	Villa	1	30
A/9	Castelli e palazzi	1	32
A/10	Uffici e studi privati	1	23
A/11	Abitazioni tipiche	1	20
B/8	Magazz. sotterraneo	1	0,85
C/1	Negozi e botteghe	1	1,3
C/2	Magazzini e depositi	1	1,2
C/3	Laboratori artigiani	1	1,1
C/6	Stalle e garage	1	1,1
C/7	Tettoie chiuse o aperte	1	1,1

Nel caso in esame, *categoria catastale A/4*, un vano catastale corrisponde a mq 21.

Pertanto, i margini di variazione delle consultazioni dei valori immobiliari dichiarati 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 € 260,00 ed € 890,00 per un **Prezzo Medio arrotondato €/mq pari a € 580,00** (cfr. Allegato A.17.1 pag. LVIII).

In aggiunta alla superficie commerciale ed alla quotazione al metro quadrato, nel calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile influiscono una serie di coefficienti di merito, che possono aumentare o diminuire il valore del bene in questione. Nello specifico, si tratta di valori espressi in percentuale relativi alle caratteristiche dell'abitazione.

Principali coefficienti di merito adottati: (cfr. Allegato A.18 pag. LXI)

STATO LOCATIVO		CONTRATTO		COEFFICIENTE DI MERITO
Abitazioni libere				100%
Abitazioni locata a canone libero		Con durata quadriennale		-20%
Abitazioni locata stagionalmente per brevi periodi				-5%
PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE		
Seminterrato	-25%	-25%		
Piano terra o rialzato	-10% (* -20% senza giardino)	-10% (* -20% senza giardino)		
Piano 1° (LOTTO 1)	-10%	-10%		
Piano 2° (LOTTO 2)	-3%	-15%		
Piano 3°	0%	-20%		
Piano superiori	5%	-30%		
Ultimo piano	10%	-30%		
Attico	20%	-20%		
STATO DI CONSERVAZIONE		COEFFICIENTE DI MERITO		
Da ristrutturare (LOTTO 1)		-10%		
Buono stato (LOTTO 2)		0%		
Ristrutturato		5%		
Finemente ristrutturato		10%		
Nuova costruzione		10%		
LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO		
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%		
Luminoso (esp. SUD)	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%		
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%		
Poco luminoso (LOTTO 1 e LOTTO 2)	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%		
ESPOSIZIONE E VISTA		COEFFICIENTE DI MERITO		
Esterna panoramica		10%		
Esterna		5%		
Mista (LOTTO 1 e LOTTO 2)		0%		
Interna		-5%		
Completamente interna		-10%		
EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE	
1 – 20 anni	0%	0%	-5%	
20 – 40 anni	5%	0%	-10%	
Oltre 40 anni (LOTTO 1 e LOTTO 2)	10%	0%	-15%	
RISCALDAMENTO		COEFFICIENTE DI MERITO		
Autonomo		5%		
Centralizzato		0%		
Centralizzato con contabilizzatore		2%		
Assente (LOTTO 1 e LOTTO 2)		-5%		

Sommando i coefficienti di merito individuati, si ottiene un valore pari a:

- per il LOTTO n. 1 = 70%

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 di ciascun LOTTO oggetto di stima, **alla data odierna si ritiene equo applicare un valore unitario pari a € 600,00/mq.**

Il risultato delle indagini esperite dal C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato degli appartamenti per civile abitazione oggetto della presente è riportato di seguito:

LOTTO n. 1: – piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Villabate (PA) alla via Vittorio Veneto n. 13, piano primo; è composto da doppio ingresso, un vano ad uso camera da letto singola, un vano ad uso camera da letto doppia, corridoio/disimpegno, un ripostiglio e un W.C. con affaccio su chiostrina interna e un balcone su via Vittorio Veneto, confina a nord-ovest con altro fabbricato, a nord-est con vano scala condominiale e con p.lla 4099, a sud-est con via Vittorio Veneto, a sud-ovest con p.lla 4084; è riportato nel C.F. del Comune di Villabate (PA) al foglio 3, p.lla 4863, sub 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale e alla planimetria catastale; vi è licenza edilizia n. 1804 del 16/04/1962 assentita alla data 08/05/1962 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad un aumento di superficie residenziale, un aumento di cubatura ed una diversa distribuzione interna rispetto al progetto allegato alla anzi detta licenza edilizia.

Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

$$68,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} \times 70\% = \text{€ } 28.560,00$$

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

(euro ventottomilaseicento/00) € 28.600,00*

A detrarre costi per:

- | | |
|--|------------|
| • P.D.C.S. | € 6.000,00 |
| • Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. | € 300,00 |
| • Segnalazione Certificata di Agibilità – S.C.A. | € 1.000,00 |

Valore di mercato (euro ventunomilatrecento/00) € 21.300,00*

* Valore arrotondato

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%**

ASTE GIUDIZIARIE® Prezzo base d'asta (euro ventimila/00) € 20.000,00*
* Valore arrotondato

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

Risposta al quesito n. 13:

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver risposto in modo completo ed esauriente all'incarico affidato, si considerano concluse le operazioni peritali affidate allo scrivente, procedendo con l'invio della presente perizia alle parti interessate dalla procedura ed al deposito telematico della stessa.

Ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordata, il CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Palermo, 20 aprile 2024

Il C.T.U.

Arch. Francesco Paolo Giamb Bruno

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii., il quale sostituisce il testo cartaceo
e la firma autografa*

Elenco Allegati (fascicolo degli allegati):

- A.1** - verbale di sopralluogo (pag. II);
- A.2** - sovrapposizione estratto di mappa catastale - vista satellitare (pag. IV);
- A.3** - vista satellitare (fonte Google Earth) (pag. IV);
- A.4** - estratto di mappa catastale (pag. V);
- A.5** - estratto di mappa catastale storico (pag. V);
- A.6** - visura catastale storica SUB 4 (pag. VI);
- A.6.1** - visura catastale storica SUB 5 (pag. IX);

- A.7** - planimetria catastale SUB 4 (pag. XII);
- A.7.1** - planimetria catastale storica SUB 5 (pag. XIII);
- A.8** - pianta di rilievo dei luoghi SUB 4 (pag. XIV);
- A.9** - documentazione fotografica SUB 4 composta da n.12 foto a colori (pag. XV) e planimetria SUB 4 con riprese fotografiche rilevate (pag. XVIII);
- A.10** - pianta di rilievo dei luoghi SUB 5 (pag. XIX);
- A.11** - documentazione fotografica SUB 5 composta da n.17 foto a colori (pag. XX) e planimetria SUB 4 con riprese fotografiche rilevate (pag. XXV);
- A.12** - atto di donazione (pag. XXVI);
- A.13** - titoli abilitativi edilizio-urbanistici ricevuti dall'amministrazione comunale (pag. XXX);
- A.14** - documentazione ricevuta dall'ufficio anagrafe (pag. XXXV);
- A.15** - documentazione ricevuta dal debitore - CERTIFICATO DI MATRIMONIO E CONVENZIONE DI SEPARAZIONE DEI BENI (pag. XLI);
- A.16** - annunci immobiliari (pag. XLV);
- A.16.1** - borsino immobiliare (pag. LVI);
- A.17** - valori O.M.I. (pag. LVII);
- A.17.1** - valori immobiliari dichiarati ADE (pag. LVIII);
- A.18** - tabella coefficienti di merito (pag. LXI);
- A.19** - visure ipotecarie riferite all'immobile SUB 4 (pag. LXII);
- A.19.1** - visure ipotecarie riferite all'immobile SUB 5 (pag. LXV);
- A.20** - legenda abbreviazioni (pag. LXVI);
- A.21** - parcella con note spese - *IN FASCICOLO SEPARATO.*

