

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



Procedura R.G. Es. n. 523/2017

**OMISSIS VS OMISSIS**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Valentina Imperiale**



**Esperto stimatore: Arch. Anna Graziano**

**Custode giudiziario: Avv. Giuseppe Azzaretto**

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO**



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale della particella in cui insiste il lotto oggetto della presente, non definiscono pertanto con precisione i confini dell'unità immobiliare dalle proprietà aliene.

Con provvedimento del 07.03.2019, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale 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. G. Es. n. 523/17 promossa da **OMISSIS** (con sede in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16, C.F. e Piva 00348170101), e per essa **OMISSIS**, nella qualità di sua mandataria con rappresentanza nella gestione di crediti, (rappresentata e

**Arch. Anna Graziano**

Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)

Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it



Pagina 1 di 31



difesa dall'Avv. Massimo Pensabene, C.F. PNSMSM59R15G273D, pec: massimopensabene@pecavvpa.it, fax: 0916110695), contro **OMISSIS**, invitandola a prestare giuramento telematicamente, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione, entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento. La sottoscritta deposita in data 25.07.2019 il verbale di accettazione dell'incarico ed in data 01.04.2019 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 15.05.2020 ore 10:30, per il deposito della relazione. Con ordinanza del 02.05.2020 l'udienza per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art.569 e 600 c.p.c. viene rinviata alla data 13.01.2020 ore 9:00.

L'Atto di pignoramento risulta notificato in data 11.07.2017, in forza del seguente titolo esecutivo: Contratto di mutuo fondiario stipulato in data 15.12.2015 rep. 39622 racc. 14909 a rogito del Notaio Tommaso Falletta di Villabate, registrato a Palermo in data 16.12.2015 al n. 6225, munito di formula esecutiva in data 17.10.2016, con cui il Banco di Sicilia Società per Azioni Deutsche Bank Mutui s.p.a. mutuava la cifra di € 90.000,00.

### 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 .....	13;
• RISPOSTA AI QUESITI .....	13;
Quesito n. 1.....	13;
Quesito n. 2.....	15;
Quesito n. 3.....	18;
Quesito n. 4.....	21;
Quesito n. 5.....	22;
Quesito n. 6.....	23;
Quesito n. 7.....	28;
Quesito n. 8.....	28;
Quesito n. 9.....	29;
Quesito n. 10.....	30;

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961  
E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpec.it



Quesito n. 11.....	30;
Quesito n. 12.....	30;
Quesito n. 13.....	32;
• ALLEGATI .....	32.

### MANDATO DI CONSULENZA

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa.

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

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

Arch. Anna Graziano

Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)

Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

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

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

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

*Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

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

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

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

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it



relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
  - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it



- 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 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 l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

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



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.l.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.la 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).

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:

Arch. Anna Graziano

Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)

Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



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

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo;
- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);
- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

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

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

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

- deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it





- 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.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i) artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985;

ii) art. 39 della legge n. 724 del 1994;

iii) art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Arch. Anna Graziano

Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)

Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



✓ **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 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.

Arch. Anna Graziano

Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)

Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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.

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it



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

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). [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.it

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### ATTIVITA' DI CONSULENZA

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno **04.09.2019** alle ore 16:15, informando le parti mediante raccomandata postale A/R, inviata dal custode giudiziario, Avv. Giuseppe Azzaretto, con appuntamento presso l'immobile sito in Villabate (PA), via Baglio Quaranta n. 26.

Nella suddetta data è stato effettuato il sopralluogo. Sui luoghi erano presenti: l'Avv. Giuseppe Azzaretto; **OMISSIS**, esecutati.

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

### 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.***

Come da Atto di pignoramento, notificato in data 11.07.2017, e da nota di trascrizione dello stesso, Rg. Gen. 28302 Reg. Part. 21588 del 20.07.2017, il bene oggetto di esecuzione, di seguito definito come Lotto Unico, viene identificato come segue:

- **LOTTO UNICO** - *Piena proprietà dell'unità immobiliare sita a Villabate (PA), Baglio Quaranta, già Via Torrente n.26, piano primo, iscritto in Catasto Urbano al foglio 4, particella 962 sub 7, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, R.C. Euro 383,47;*

Il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'Atto di compravendita del 15.12.2005 rep. n.39621/14908 a rogito del Notaio Tommaso Falletta di Villabate (PA).

L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, secondo quanto riportato in visura catastale è ubicata in Baglio Quaranta n.26, al piano primo e distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate (PA) con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	962	7		A/2	2	5,5 vani	78 mq	€ 383,47

Catastalmente intestato a:

- **OMISSIS;**
- **OMISSIS;**

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

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



I dati d'identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento ed i dati catastali alla data del pignoramento medesimo, risultano conformi.

Prima di effettuare le operazioni peritali presso l'immobile, si è proceduto ad estrarre copia della visura storica dell'immobile, della planimetria catastale e dell'estratto di mappa. Da quest'ultimo è emerso che la particella indicata nell'atto di pignoramento, ossia la part.lla 962, individua nell'estratto di mappa un fabbricato diverso, da quello in cui effettivamente si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Mentre in visura catastale il subalterno 7 della part.lla 962, risulta intestato ai debitori (OMISSIS) e la planimetria catastale, al netto di alcune difformità, coincide con il rilievo effettuato presso l'immobile visionato. Il fabbricato in cui si trova l'unità oggetto di pignoramento, risulta attraverso la sovrapposizione effettuata tra l'estratto di mappa e google earth, ubicato nell'area di sedime della part.lla 1813 dello stesso foglio di mappa. Quest'ultima non risulta campita come fabbricato, ma individua un'area libera e porzioni di strada. Da visura storica quest'ultima particella risulta passata all'urbano.

**Si ritiene vi sia un problema di disallineamento di mappa, in quanto la particella ed il subalterno indicato negli atti, identificano effettivamente l'immobile oggetto di pignoramento. Da estratto di mappa la part.lla 962 è rappresentata in una zona diversa da quella dove effettivamente ricade il fabbricato oggetto di accertamento, identificando in mappa pertanto un fabbricato differente.**

**Contestualmente alla rettifica del Docfa, per le modifiche interne di seguito descritte, dovrà pertanto essere effettuato l'allineamento del mappale al fine di ricollocare la prticella 962, nella sua reale ubicazione.**

Di seguito si riporta la sovrapposizione grafica, relativa alla particella 1813 in cui è realmente ubicato l'immobile, tra l'orto-foto satellitare e il foglio di mappa catastale n.4 in cui si trova la particella 1813.

La particella 1813 confina a nord, ovest e sud con fabbricati, mentre ad est confina con la via Tenente Ferrito. L'immobile confina a nord est con via Tenente Ferrito, a nord ovest e sud ovest con via Baglio Quaranta, ovvero la particella 1813, e a sud est con fabbricato di proprietà aliena, ovvero la particella 1249.

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961  
E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpec.it





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

**LOTTO UNICO** - Piena proprietà dell'unità immobiliare sita a Villabate (PA), Baglio Quaranta, già Via Torrente n.26, piano primo, iscritto in Catasto Urbano al foglio 4, particella 962 sub 7, cat. A/2, cl. 2, cons. 5,5 vani, R.C. Euro 383,47.

Per raggiungere l'immobile è necessario percorrere Viale Europa, da questa immettersi a sinistra in via S. Giuseppe, svoltando sempre a sinistra si giunge in via Tenente Ferrito e successivamente in via Baglio Quaranta, dove al civico n. 26 è ubicata l'unità in oggetto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è di tipo economico. Lo stesso è composto da quattro elevazioni fuori terra, con struttura di tipo misto, muratura portante e cemento armato, prospetti rifiniti con intonaco per esterni del tipo Li Vigni e copertura piana.

All'immobile ubicato al primo piano si ha accesso dalla porta a destra salendo le scale. L'appartamento ha una doppia esposizione a nord est e nord ovest e risulta così composto: ingresso; salone con porta finestra su balcone prospiciente via Baglio Quaranta; disimpegno; vano adibito a camera da letto senza finestra; camera da letto con porta finestra su balcone prospiciente via Baglio Quaranta; servizio igienico finestrato, con vaso, bidè, lavabo e box doccia; cucina con apertura su veranda prospiciente via Tenente Ferrito e con porta su balcone; ripostiglio con finestra prospiciente la stessa via Tenente Ferrito. Il balcone circonda l'appartamento da nord est a nord ovest.

L'altezza interna degli ambienti varia tra i 2,95 m ed i 3,00 m. Le pareti ed il pavimento del bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica 20x20 di colore bianco e rosa fino ad un'altezza di circa 2,20 m, mentre per la restante altezza sono intonacate. Le pareti ed i soffitti dei restanti vani risultano intonacati

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it



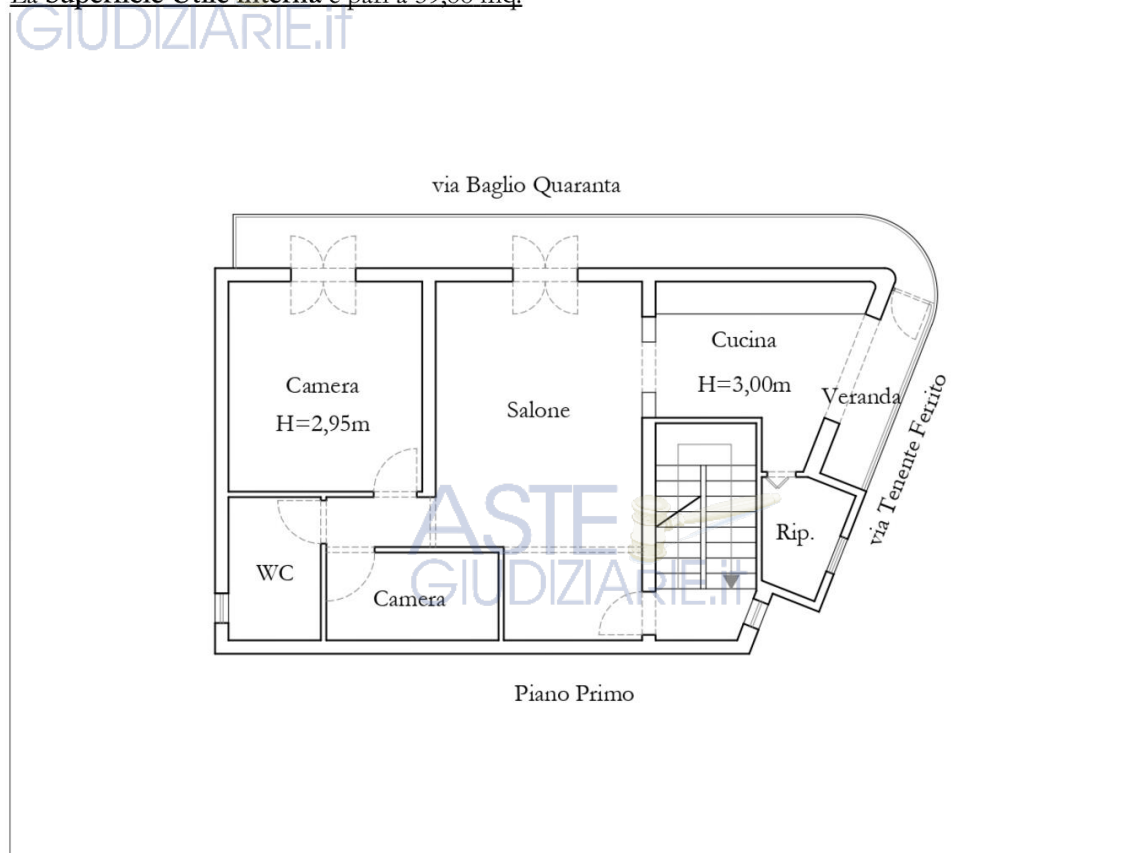
e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato di colore marrone, nel salone sono presenti innesti decorativi in ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno e vetro. Gli infissi sono in alluminio e vetrocamera, con persiane esterne in alluminio. Lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare è buono, in quanto l'appartamento risulta ristrutturato in epoca recente.

Dal punto di vista impiantistico sono presenti: impianto elettrico sotto-traccia; impianto idrico – sanitario; impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale; impianto citofonico.

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (APE).

La Superficie Commerciale Totale è pari a 74,65 mq.

La Superficie Utile interna è pari a 59,88 mq.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

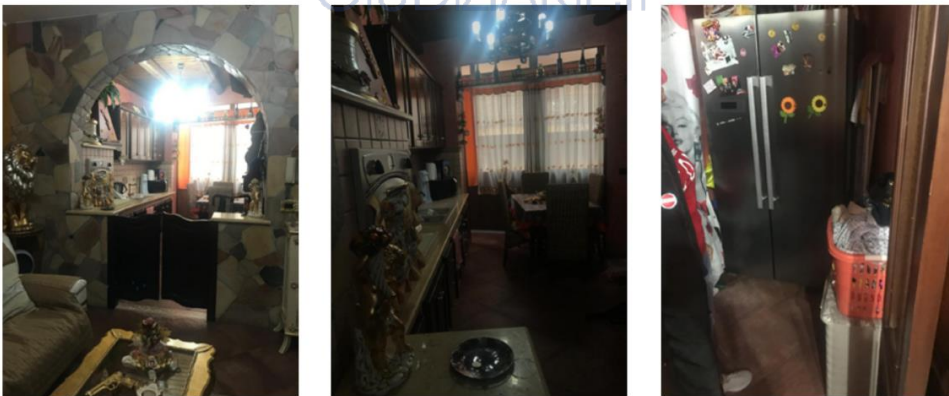
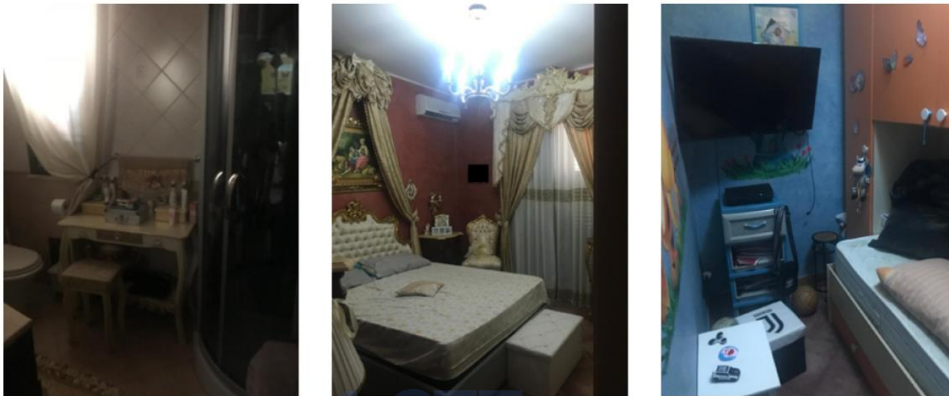
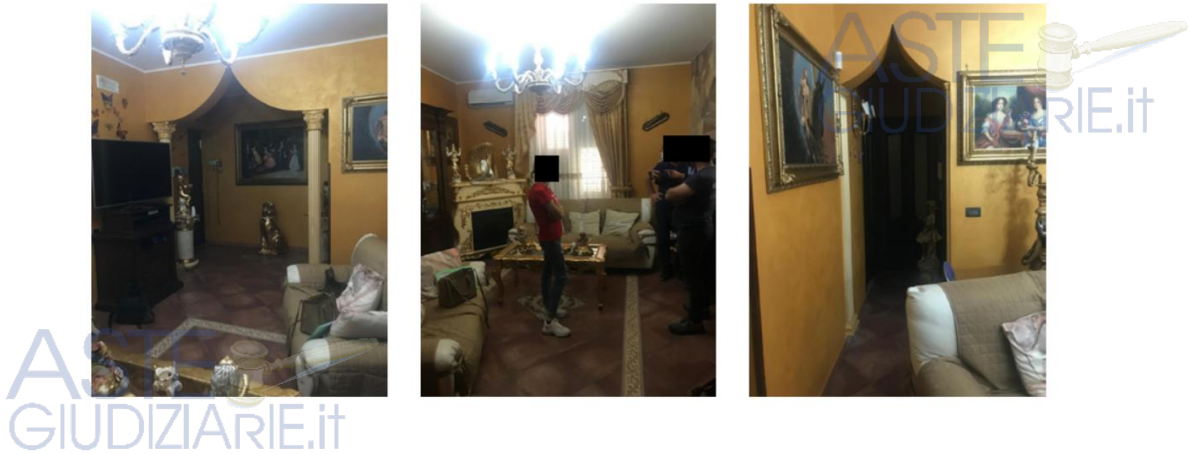
E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpec.it

Pagina 16 di 31

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 - 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961  
E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it - PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it

Pagina 17 di 31

Firmato Da: GRAZIANO ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1eeffc5e12110463cb420d3065af22a9



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

L'unità immobiliare costituente il Lotto Unico è distinta al catasto fabbricati del Comune di Villabate con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	962	7		A/2	2	5,5 vani	78 mq	€ 383,47

- Via Baglio Quaranta n. 26, piano 1

catastalmente intestato a:

- OMISSIS;

- OMISSIS;

dati derivanti da: (si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute nel tempo e risultanti sull'immobile oggetto della presente, da oggi fino alla sua costituzione al Catasto Fabbricati)

- **Fg. 4 p.la 962 sub 7 (Catasto Fabbricati – Comune di Villabate).**

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 dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune L916 - Sezione - Foglio 4 - Particella 962

- **Fg. 4 p.la 962 (Catasto Terreni – Comune di Villabate).**

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico:

- Impianto meccanografico del 08/03/1988.

Mappali Fabbricati Correlati:

Codice Comune L916 - Sezione – Sez Urb - Foglio 4 - Particella 962

Si evidenzia l'esatta rispondenza formale dei dati catastali riportati nell'Atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e nell'estratto storico catastale.

Si precisa, come precedentemente evidenziato al quesito 1, che si è proceduto ad estrarre copia della visura storica dell'immobile, della planimetria catastale e dell'estratto di mappa. Da quest'ultimo è emerso che la particella indicata nell'atto di pignoramento, ossia la part.la 962, individua nell'estratto di mappa un fabbricato diverso, da quello in cui effettivamente si trova l'unità immobiliare oggetto di

Arch. Anna Graziano

Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)

Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it



pignoramento. Mentre in visura catastale il subalterno 7 della part.lla 962, risulta intestato ai debitori (OMISSIS) e la planimetria catastale, al netto di alcune difformità, coincide con il rilievo effettuato presso l'immobile visionato. Il fabbricato in cui si trova l'unità oggetto di pignoramento, risulta attraverso la sovrapposizione effettuata tra l'estratto di mappa e google earth, ubicato nell'area di sedime della part.lla 1813 dello stesso foglio di mappa, quest'ultima non risulta campita come fabbricato, ma individua un'area libera e porzioni di strada. Da visura storica quest'ultima particella risulta passata all'urbano.

**Si ritiene vi sia un problema di disallineamento di mappa, in quanto la particella ed il subalterno indicato negli atti, identificano effettivamente l'immobile oggetto di pignoramento. Da estratto di mappa la part.lla 962 è rappresentata in una zona diversa da quella dove effettivamente ricade il fabbricato oggetto di accertamento, identificando in mappa pertanto un fabbricato differente.**

**Contestualmente alla rettifica del Docfa, per le modifiche interne di seguito descritte, dovrà pertanto essere effettuato l'allineamento del mappale al fine di ricollocare la particella 962, nella sua reale ubicazione.**

Dal confronto fra la planimetria catastale (presentata in data 13.05.1967) e la planimetria dello stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità di seguito elencate:

- demolizione e ricostruzione della quasi totalità di tramezzi, con conseguente diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso dei diversi vani;
- ampliamento del varco su porzione di muratura portante, che nello stato dei luoghi è posto tra il salone e la cucina;
- chiusura della finestra che in planimetria catastale è rappresentata nel vano denominato camerino;
- chiusura della porta-finestra che in planimetria catastale è rappresentata nel vano denominato camera, che allo stato odierno è cucina;
- leggera traslazione delle porte-finestre della camera da letto e del salone, prospicienti su via Baglio Quaranta;
- realizzazione di una veranda su porzione del balcone prospiciente la via Tenente Ferrito;
- ampliamento dell'apertura, che nella configurazione attuale dei luoghi, mette in comunicazione la cucina con la suddetta veranda;
- ampliamento del vano cucina, tramite la traslazione del tramezzo adiacente il vano scala;
- demolizione di porzione di muratura portante rappresentata in planimetria catastale tra il vano denominato sala ed il servizio igienico.

Arch. Anna Graziano

Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)

Mobile : 392.7833961

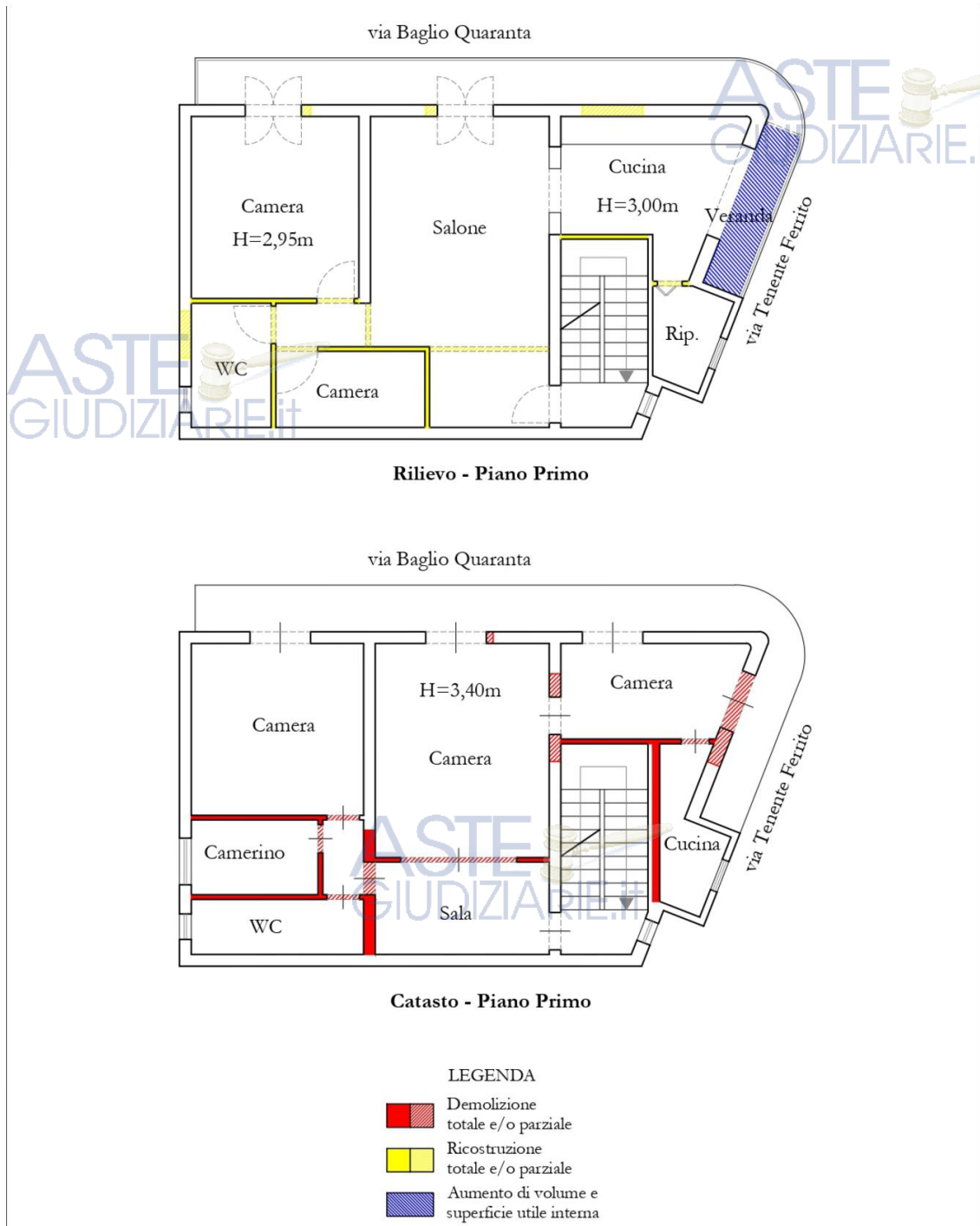
E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpec.it

Pagina 19 di 31

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





In virtù di ciò, a seguito delle attività di regolarizzazione urbanistica e alle necessarie operazioni di ripristino dello stato dei luoghi, di seguito meglio descritte (quesito n.6), è necessaria la redazione di un

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 - 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961  
E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it - PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it



nuovo Docfa per l'aggiornamento dei dati catastali e contestualmente per l'aggiornamento della reale ubicazione dell'immobile che non si trova sul piano di sedime della p.lla 962, ma bensì su quello della p.lla 1813.

Si riporta pertanto una valutazione dei costi per l'aggiornamento dei dati catastali:

- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa.....**€ 1.500,00.**

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento sito in Villabate (PA) via Baglio Quaranta n.26, piano primo, facente parte di un fabbricato di tipo economico di quattro elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante e copertura piana. L'unità immobiliare è distinta al C.F. del Comune di Villabate (PA) al foglio 4, p.lla 962, sub 7 e confina a nord est con via Tenente Ferrito, a nord ovest e sud ovest con via Baglio Quaranta, ovvero p.lla del C.T. n. 1813, a sud est con fabbricato di proprietà aliena, ovvero p.lla del C.F. n. 1249. Detto immobile è composto da ingresso, salone, disimpegno, camera da letto con apertura su balcone, vano adibito a camera non finestrato, servizio igienico finestrato, cucina comunicante con veranda, ripostiglio, balcone su doppia esposizione. Le pareti sono dipinte con idropittura lavabile; le pareti ed il pavimento del servizio igienico sono rivestiti con piastrelle di ceramica; i pavimenti degli altri vani sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato; le porte interne sono in legno e vetro; gli infissi sono in alluminio e vetro camera con persiane esterne in alluminio. L'altezza interna varia dai 2,95 m a 3,00 m. La superficie commerciale totale dell'immobile è pari a 74,65 mq. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto sono state riscontrate difformità in merito ad una diversa distribuzione interna, difformità in prospetto, aumento di volumetria e modifiche strutturali. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in virtù della Licenza del 16.10.1956 ed è stato rilasciato Permesso di Abitabilità in data 28.03.1967. Lo stato dei luoghi è difforme al sopraccitato progetto in quanto sono state riscontrate difformità in merito ad una diversa distribuzione interna, difformità in prospetto, aumento di volumetria e modifiche strutturali.

Pertanto, risulta necessario: demolire gli ampliamenti e ripristinare la muratura portante demolita per la realizzazione degli stessi; presentare una pratica ai sensi dell'ex art. 36 DPR 380/2001 (Permesso di Costruire in sanatoria) all'Ufficio tecnico del Comune di Villabate, con richiesta di Parere di sussistenza ai sensi dell'Art. 96 DPR 380/2001 (Accertamento delle violazioni, ex Art. 21 L. 64/1974) al fine di ottenere il Nulla Osta del Genio Civile per regolarizzare le modifiche strutturali, le difformità in

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

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



prospetto e la diversa distribuzione interna; presentare un'istanza di tipo SCIA (ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/2001) al fine di procedere alla demolizione delle parti non sanabili. Concluso il suddetto iter, presentare un'istanza di tipo SCA (ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. 380/2001) con allegati alla stessa i Certificati di conformità degli impianti (idrico ed elettrico) e l'APE (ai sensi del D. lgs. n. 192/2005), oltre alla contestuale redazione di un nuovo Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale e per l'allineamento del mappale.

Le spese relative a tutte le operazioni sopra indicate ammontano a circa € 11.100,00. L'immobile ricade in zona territoriale omogenea "A – Tessuti urbani di valore storico ed ambientale" come da PRG del Comune di Villabate. Il prezzo a base d'asta, in considerazione di tutti gli adempimenti che resteranno a carico dell'acquirente per la regolarizzazione degli abusi descritti, della decurtazione del 15% del valore di stima al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e della decurtazione del 5% del valore di stima in quanto l'immobile risulta occupato dai debitori stessi, è pari a € 47.854,00.

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

L'immobile pignorato costituente il Lotto Unico, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate (PA) al foglio 4, particella 962, sub 7, piano primo.

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà 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:

- **15/12/2005:** Trascrizione nn. 70851/40059 del 17/12/2005 nascente da atto di compravendita in Notaio Tommaso Falletta da Villabate (PA) del 15/12/2005, repertorio n. 39621/14908, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS;
- **26/04/2001:** Trascrizione nn. 21890/16160 del 22/05/2001 nascente da atto di compravendita in Notaio Tommaso Falletta da Villabate (PA) del 26/04/2001, repertorio n. 31219, a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
- **28/11/1991:** Trascrizione nn. 60024/45774 del 18/12/1991 nascente da atto di vendita in Notaio Tommaso Falletta da Palermo del 28/11/1991, repertorio n. 18363, a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



✓ **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, rinvenuti tramite ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Villabate, si relaziona quanto segue.

L'immobile risulta in possesso della Licenza del 16.10.1956, rilasciata a Troia Giuseppe (precedente proprietario), relativa ai lavori di “*costruzione di un fabbricato in via Baglio Quaranta per un complesso di n. otto nuovi vani, oltre gli accessori, posto in tre elevazioni*”. Risulta inoltre rilasciato Permesso di Abitabilità in data 28.03.1967, riguardante la “*sopraelevazione di due piani di uno stabile...composto di due appartamenti, uno a 1° piano ed uno a 2°, composti tutti e due di tre stanze, cucina, bagno, ripostiglio e corridoio, i cui lavori iniziati il 16.10.1956 furono ultimati nel 08/65*”.

In considerazione di quanto riportato nel Permesso di Abitabilità stesso, i lavori relativi al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono iniziati in data 16.10.1956 e sono stati ultimati nell'agosto del 1965.

Durante la fase di sopralluogo, sono state rilevate delle difformità tra l'elaborato di progetto allegato alla Licenza del 16.10.1956 e lo stato di fatto rilevato:

- aumento di volume e pertanto di superficie abitabile, realizzato mediante la demolizione del compagno posto tra il vano adibito a ripostiglio ed il balcone, con conseguente annessione di porzione di quest'ultimo e realizzazione di una nuova finestra su prospetto;
- demolizione e ricostruzione della quasi totalità di tramezzi, con conseguente diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso dei diversi vani;
- ampliamento del varco su porzione di muratura portante, che nello stato dei luoghi è posto tra il salone e la cucina;
- chiusura della finestra che in planimetria di progetto è rappresentata nel vano denominato cucina;
- chiusura della porta-finestra che in planimetria di progetto è rappresentata nel vano denominato camera, che allo stato odierno è cucina;
- leggera traslazione delle porte-finestre della camera da letto e del salone, prospicienti su via Baglio Quaranta;
- realizzazione di una veranda su porzione del balcone prospiciente la via Tenente Ferrito;
- ampliamento dell'apertura, che nella configurazione attuale dei luoghi, mette in comunicazione la cucina con la suddetta veranda;
- ampliamento del vano cucina, tramite la traslazione del tramezzo adiacente il vano scala;

Arch. Anna Graziano

Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)

Mobile : 392.7833961

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

Pagina 23 di 31

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- demolizione di porzione di muratura portante rappresentata in planimetria di progetto tra il vano denominato sala ed il servizio igienico.

Al fine di rendere regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio l'immobile in oggetto, è necessario in primis procedere alla demolizione dell'ampliamento e della veranda realizzati sul balcone prospiciente la via Tenente Ferrito. L'ampliamento in quanto costituisce un aumento volumetrico risulta non sanabile, stesso dicasi per la veranda, in quanto essendo prospiciente su strada pubblica, non può essere sanata mediante Art. 20 L.R. 4/2003. Contestualmente occorre ripristinare la porzione di muratura portante demolita per l'ampliamento dell'apertura, che mette in comunicazione la cucina con la veranda, e la porzione di muratura demolita tra il ripostiglio ed il balcone.

È necessario presentare una pratica ai sensi dell'ex art. 36 DPR 380/2001 (Permesso di Costruire in sanatoria) all'Ufficio tecnico del Comune di Villabate, con richiesta di Parere di sussistenza ai sensi dell'Art. 96 DPR 380/2001 (Accertamento delle violazioni, ex Art. 21 L. 64/1974) al fine di ottenere il Nulla Osta del Genio Civile. Queste ultime sono necessarie anche per la regolarizzazione delle ulteriori porzioni di muratura demolite, nonché delle difformità rilevate nei prospetti e nella diversa distribuzione interna. Per quanto concerne i tagli effettuati sulle porzioni di muratura portante, da quanto è dato vedere (non sono stati effettuati saggi dalla sottoscritta), questi sono stati realizzati in assenza delle dovute "cerchiature", necessarie a ripristinare la rigidità dei muri in seguito alla realizzazione dei varchi. In merito ai suddetti lavori, si precisa l'impossibilità di determinare gli stessi, nonché i costi relativi, poiché sarebbe necessario effettuare preventivamente dei saggi sulle strutture ed indagini sui materiali, indispensabili per una corretta stesura del computo metrico.

Contestualmente occorre presentare una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/2001), al fine di procedere alla demolizione delle parti non sanabili sopra descritte.

Successivamente l'iter deve concludersi con la presentazione di una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. 380/2001) con allegati alla stessa: i Certificati di conformità degli impianti (idrico ed elettrico); l'Attestato di Prestazione Energetica (APE, ai sensi del D. lgs. n. 192/2005); l'aggiornamento del Docfa catastale.

Si elencano di seguito i costi relativi alle operazioni per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare:

- PdCs, ai sensi dell'Art. 36 DPR 380/2001 (spese tecniche, diritti di segreteria, contributi concessori, oneri e sanzione amministrativa).....€ 3.000,00;
- Parere di sussistenza ai sensi dell'Art. 96 DPR 380/2001.....€ 1.000,00;

Arch. Anna Graziano

Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)

Mobile : 392.7833961

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

Pagina 24 di 31

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





- SCIA, ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/2001 (spese tecniche, diritti di segreteria e di istruttoria, direzione dei lavori, costo di costruzione).....€ 2.000,00;
- Demolizione ampliamenti e veranda, oltre a ripristino della muratura (prezzo a corpo).....€ 2.000,00;
- SCA, ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. 380/2001 (spese tecniche e diritti di istruttoria).....€ 800,00;
- Certificati di conformità degli impianti (non sono quantificate eventuali spese per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente).....€ 600,00;
- APE (ai sensi del D. lgs. n. 192/2005).....€ 200,00;
- Nuovo Docfa catastale.....€ 1.500,00.

Pertanto i costi relativi alle operazioni per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare sono pari a:

$$3.000,00 \text{ €} + 1.000,00 \text{ €} + 2.000,00 \text{ €} + 2.000,00 \text{ €} + 800,00 \text{ €} + 600,00 \text{ €} + 200,00 \text{ €} + 1.500,00 \text{ €} =$$

**11.100,00 €**

Dall'estratto di P.R.G. del Comune di Villabate (approvato con Decreto A.R.T.A. D. Dir. n. 352/D.R.U. Del 02.05.2007) si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "A – Tessuti urbani di valore storico ed ambientale", soggetto alle prescrizioni specifiche degli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato Esecutivo per il Centro Storico (L.N. 457/78 e L.R. 86/81 e ss.mm.ii.) per il quale sono previste le Norme Tecniche di Attuazione fornite all'allegato H della presente relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

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 oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultava occupato dagli stessi debitori, OMISSIS e OMISSIS, come anche evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario, Avv. Giuseppe Azzaretto.

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

Nella Certificazione notarile redatta in data 25.09.2017 dal Notaio Maria Angela Messina di Palermo, oltre il pignoramento e l'ipoteca originanti la presente procedura espropriativa, si evidenziano i seguenti gravami:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto in data 08.10.2012 ai nn. 43069/34307 nascente da provvedimento emesso al Tribunale di Palermo in data 06.09.2012, rep. n. 3429/2012, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, per la quota di 1/2, sopra il seguente immobile: abitazione di tipo civile (A2) in Villabate (PA), via Baglio Quaranta n.26, vani 5,5, in catasto fabbricati al fg. 4 p.la 962 sub 7. Detto Pignoramento, riportante il n. R.G. 658/12 (ruolo Dott. Liotta), è stato dichiarato estinto per inefficacia con provvedimento del 04.06.2013;
- IPOTECA LEGALE, iscritta il 06.10.2010 ai nn. 53490/11737, nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 09.09.2010, rep. n. 29648/2010, con montante di euro 29.690,98 a garanzia di un capitale di euro 14.845,49, a favore di OMISSIS per la quota di 1/2, contro OMISSIS per la quota di 1/2, sopra il seguente immobile: abitazione di tipo civile (A2) in Villabate (PA), via B. Quaranta n.26, piano 1, vani 5,5, in catasto fabbricati al fg. 4 p.la 962 sub 7.

In forza di detta ipoteca, in data 17.10.2017 Riscossione Sicilia S.p.A. deposita un intervento in capo a OMISSIS (debitrice della complessiva somma di € 110.204,82) ed un ulteriore intervento in capo al debitore OMISSIS (debitore della complessiva somma di € 41.338,32).

Sono stati pertanto individuati i seguenti oneri e vincoli:

- a carico della della procedura:
  - IPOTECA LEGALE, iscritta il 06.10.2010 ai nn. 53490/11737, nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 09.09.2010, rep. n. 29648/2010, con montante di euro 29.690,98 a garanzia di un capitale di euro 14.845,49, a favore di OMISSIS per la quota di 1/2, contro OMISSIS, per la quota di 1/2, sopra il seguente immobile: abitazione di tipo civile (A2) in Villabate (PA), via B. Quaranta n.26, piano 1, vani 5,5, in catasto fabbricati al fg. 4 p.la 962 sub 7;

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

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



- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 17.12.2005 ai nn. 70852/23596 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notar Tommaso Falletta di Villabate (PA), del 15.12.2005, rep. n. 39622/14909 con montante di euro 135.000,00 a garanzia di un capitale di € 90.000,00, a favore di OMISSIS per la quota di 1/1, contro OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno, sopra il seguente immobile: abitazione di tipo civile (A2) in Villabate (PA), Baglio Quaranta già via Torrente n.26, in catasto fabbricati al fg. 4 p.lla 962 sub 7;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto in data 20.07.2017 ai nn. 28302/21588 nascente da provvedimento emesso al Tribunale di Palermo in data 11.07.2017, rep. n. 4045, a favore di OMISSIS per la quota di 1/1, contro OMISSIS per la quota di 1/2, sopra il seguente immobile: abitazione di tipo civile (A2) in Villabate (PA), Baglio Quaranta già via Torrente n.26, piano 1, vani 5,5, in catasto fabbricati al fg. 4 p.lla 962 sub 7.

■ a carico dell'acquirente:

- difformità catastali: si rimanda al quesito n.3. Si specifica che i costi necessari per le attività di regolarizzazione catastale sono stati detratti dal prezzo di stima (quesito n.12);
- 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);
- alla data del sopralluogo, non risultava istituito alcun condominio all'interno del fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di accertamento e pertanto non è presente regolamento condominiale.

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

Nulla da riferire.

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

In seguito alla richiesta inoltrata a mezzo pec in data 27.05.2019 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 con nota prot. n. 17556 del 29.05.2019, ed allegata alla presente perizia, come segue: *"...dagli atti di archivio, non risultano diritti di uso civico da liquidare in terre ricadenti nel Comune di Villabate."*

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

Arch. Anna Graziano  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961

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



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...

Alla data del sopralluogo, non risultava istituito alcun condominio all'interno del fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di accertamento.

✓ **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.

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" (OMI).

Arch. Anna Graziano

Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)

Mobile : 392.7833961

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

Pagina 29 di 31

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: VILLABATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1050	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	2	2,7	L
Box	NORMALE	590	830	L	2,6	3,9	L

Tenendo conto della tipologia delle rifiniture dei beni pignorati e del loro stato di conservazione, in funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto, è stato attribuito un valore unitario pari a **€ 950,00** per metro quadrato di superficie.

### Stima delle consistenze

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare. La superficie commerciale del balcone è stata raggugliata al 25% (Balconi e Lastrici solari), mentre per la superficie commerciale del primo piano non è stato utilizzato alcun coefficiente di ragguglio.

	Sup. Utile Interna	Sup. Reale	Coeff. di ragguglio	Sup. Commerciale
Piano Primo		70,01 mq	1	70,01 mq
Balcone		18,55 mq	0,25	4,64 mq
<b>Totale</b>	<b>59,88 mq</b>			<b>74,65 mq</b>

- computata con altezza massima h > 1,5 m

Pertanto, il valore stimato è pari ad:

$$74,65 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 70.917,50}$$



Arch. Anna Graziano

Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)

Mobile : 392.7833961

E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpcc.it



Da tale valore vengono detratti i seguenti importi:

- spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale (quantificate ai quesiti 3 e 6),.....**€ 11.100,00.**

Pertanto il valore di mercato è pari a:  
 $€ 70.917,50 - € 11.100,00 = € 59.817,50$



Al sopra detto valore si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni di stima:

- Riduzione del valore del 5%, in quanto l'immobile è occupato dagli stessi debitori:.....€ 2.990,87;
- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.:.....€ 8.972,62.

Pertanto sulla scorta del valore di mercato determinato e delle riduzioni applicate, tenuto conto di tutti gli adempimenti che resteranno a carico dell'acquirente per la regolarizzazione degli abusi descritti, il prezzo a base d'asta del Lotto Unico è pari a:

$€ 59.817,50 - € 2.990,87 - € 8.972,62 = € 47.854,00$

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

Nulla da riferire.



Bagheria 25.08.2020

*L'Esperto Stimatore*  
*Arch. Anna Graziano*



**Arch. Anna Graziano**  
Via Donatello 28 – 90011, Bagheria (PA)  
Mobile : 392.7833961  
E-mail : arch.anna\_graziano@libero.it – PEC : anna\_graziano@archiworldpec.it

Pagina 31 di 31

