

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. Es. n. 44/2022

promossa da

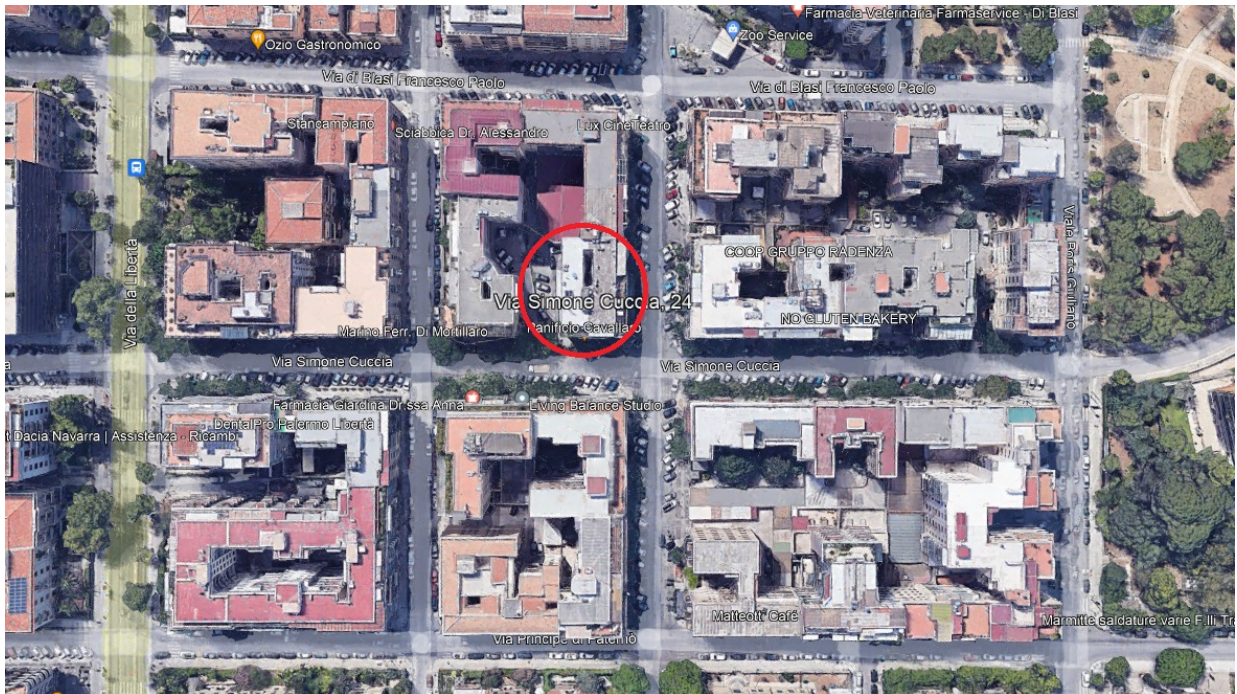
Omissis

VS Omissis e Omissis

G.E. dott.ssa Valentina Imperiale

Esperto stimatore: Arch. Anna Graziano

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO



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

Con decreto del 05/10/2022, il Giudice 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. Es. n. 44/2022 promossa da **Omissis**. Rappresentata e difesa dall'Avv.to Patrizia Montalbano (C.F. MNTPRZ65T56G273Q) ed elettivamente domiciliata in Palermo via Giovanni Di Giovanni n.14 presso il suo studio, pec: patriziamontalbano@pecavvpa.it., contro **Omissis** e **Omissis**. Dal contratto di mutuo i signori Omissis e Omissis dichiarano di essere

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



coniugati in regime di separazione dei beni. In data 10.08.2010 è stata emessa dal Tribunale di Palermo Sentenza di divorzio n. repert. 3574, trascritta in data 6/2/2013 al n. 5200 di formalità.

La sottoscritta veniva pertanto invitata a prestare giuramento telematicamente, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione, entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento. Lo stesso veniva depositato in data 17.10.2022, mentre in data 22.12.2022 veniva depositato il modulo di controllo documentale. Nel medesimo decreto di nomina il Giudice concedeva all'esperto termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per giorno 05/04/2023, per il deposito della relazione. In data 02.03.2023 la sottoscritta, deposita istanza di proroga, concessa dal G.E. con provvedimento del 03.03.2023, che fissa la nuova data d'udienza al 12.07.2023.

L'atto di pignoramento risulta notificato alla signora Omissis in data 05.01.2022 a mani della stessa; al signor Omissis, anagraficamente irreperibile, la notifica è stata eseguita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 143 c.p.c. tramite deposito presso la Casa Comunale di Palermo, luogo dell'ultima residenza nota, in data 17.01.2022. Quest'ultimo risulta trascritto in data **18/02/2022** (ai nn. 7721 R. gen. 6023 R. part. a favore Omissis contro Omissis e Omissis, in forza del seguente titolo esecutivo: **Contratto di mutuo fondiario** (garanzia ipotecaria ai sensi dell'art. 38 e ss. Del Decreto legislativo n. 385/93), rogato a Palermo dal Notaio Leoluca Crescimanno il 16 maggio 2000 (rep.68959 - racc. 15632) e registrato a Palermo il 5 giugno 2000 al n. P/3948-7, munito di formula esecutiva il 7 giugno 2000, in virtù del quale il signor Omissis e la signora Omissis hanno ottenuto l'erogazione di un mutuo dell'importo di £ 180.000.000 (pari ad € 144.607,93).

CIÒ PREMESSO

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

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



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 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). [ecc.] L'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

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

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

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

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



L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il



periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: • se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; • se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: • deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; • deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

✓ **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.** L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde 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 la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché 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: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967. [Ecc.]

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

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

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: • il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata; • lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); • i costi della sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; • la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). ecc.

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



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

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante [Ecc.].

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa



coniugale; d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici*; e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso*; f) *acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari*.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio: 1) Domande giudiziali; 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano: 1) Iscrizioni ipotecarie; 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura); 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

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

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

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



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

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.



ATTIVITA' DI CONSULENZA

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno **10/02/2023** alle ore 16:30, informando le parti mediante raccomandata, inviata dal custode giudiziario, avv.to Claudia Maria Li Vecchi, con appuntamento presso l'immobile sito in territorio di Palermo, via Simone Cuccia n°24. Nella suddetta data è stato effettuato il sopralluogo. Sui luoghi erano presenti: l'avv.to Claudia Maria Li Vecchi; la sig.ra Omissis, debitrice.

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

Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati distacchi d'intonaco in corrispondenza dei servizi igienici.

L'accesso all'immobile si conclude alle ore 17:30, il verbale viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.



RISPOSTA AI QUESITI

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

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

Si elencano di seguito i beni oggetto del pignoramento:

Lotto Unico: Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Palermo, via Simone Cuccia n. 24, ubicato al piano terzo salendo le scale a destra.

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

Fg	P.Illa	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
32	179	18	3	A/2	3	9,5 vani	Totale: 209 mq, totale escluse aree scoperte: 202 mq.	€ 711,42

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- Omissis, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Omissis, Uso 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Omissis, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto reale indicato nell'atto di compravendita del 20/06/2000 a rogito Notaio Crescimanno Leoluca di Palermo, trascritto il 26/06/2000 al n. 17945 a favore di Omissis e Omissis (si allega atto di compravendita).

L'immobile pignorato, come indicato da risultanze catastali, risulta per un 1/2 gravato dal diritto di uso a favore della signora Omissis e contro il signor Omissis, si riportano di seguito le considerazioni del custode giudiziario, espresse nel modulo di controllo documentale, in merito a suddetto diritto: *“Nella relazione notarile del 4 marzo 2022 a firma del dott. Niccolò Tiecco si rileva che, in virtù della sentenza di divorzio n. repert. 3574 emessa dal Tribunale di Palermo il 10/8/2010 e trascritta in data 6/2/2013 al n. 5200 di formalità, l'immobile pignorato risulta per un 1/2 gravato dal diritto di uso a favore della signora Omissis e contro il signor Omissis.*

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



Sul cespite pignorato gravano, altresì, le seguenti iscrizioni ipotecarie: - ipoteca in rinnovazione n. 1704 del 7/5/2020 a favore di Omissis contro Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, derivante da ipoteca volontaria per concessione di mutuo ai rogiti del Notaio Leoluca Crescimanno in data 16/5/2000 rep. 68959. In rinnovo dell'ipoteca iscritta in data 17/5/2000 al n.2720 di formalità. - ipoteca legale del 5 marzo 2008 rep. 125796/2008 per Euro 87.475,76 di cui € 43.737,88 per capitale a favore di Omissis, iscritta in data 6/3/2008 al n. 2811. Come noto, ai sensi dell'art. 2812, comma 1, c.c. <<Le servitù di cui si stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale può fare subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica ai diritti di usufrutto, di uso e di abitazione>>. In considerazione del superiore disposto normativo, poiché la trascrizione della sentenza di divorzio in forza della quale la signora Omissis gode del diritto di uso per 1/2 è stata eseguita in data 6/2/2012 (ovvero successivamente rispetto alle iscrizioni ipotecarie sopra richiamate ed eseguite nei giorni 5/3/2020 e 17/5/2020), il diritto reale di godimento gravante sul cespite è inopponibile ai creditori ipotecari (le cui iscrizioni sono antecedenti alla richiamata trascrizione della sentenza di divorzio).”

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà sull'immobile sito in Palermo, via Simone Cuccia n. 24, ubicato al piano terzo. Distinto al Catasto dei Fabbricati al Fg 32 particella 179 sub. 18, cat. A/2, classe 3, vani 9,5, R.C. € 711,42.



L'unità immobiliare pignorata è raggiungibile percorrendo via della Libertà e svoltando a destra in via Simone Cuccia, al civico 24 si trova il palazzo in cui è ubicato l'unità immobiliare oggetto della presente. Il palazzo è servito da ascensore e si trova al piano terzo, con ingresso salendo le scale di fronte, a destra dell'ascensore condominiale.

L'immobile si trova in una zona ad alta densità commerciale con presenza nelle vicinanze di banche, uffici postali, farmaci, scuole, impianti sportivi, nonché nelle vicinanze del giardino comunale di Villa

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



Sperlinga e della rinomata via della Libertà. La destinazione della zona è pressoché residenziale, con la presenza di diverse attività commerciali. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato, costituito da sette livelli fuori terra. La struttura portante è in c.a., il tetto di copertura è del tipo a lastrico solare. La tipologia d'abitazione è di tipo civile. Al suo interno risulta così composto: un ingresso; un grande salone di circa 49 mq, quest'ultimo illuminato da due aperture, prospicienti su balcone, che s'affaccia su via Simone Cuccia e da una finestra; un corridoio di disimpegno; una camera da letto, con finestra prospiciente su area condominiale (denominata “camera 3” nella planimetria di rilievo); una cucina con porta-finestra e finestra, che si affacciano su balcone, in parte verandato; un bagno, con finestra per l'aerazione naturale del locale; una camera da letto, con finestra prospiciente su area condominiale (denominata “camera 2” nella planimetria di rilievo); una camera da letto matrimoniale (denominata “camera 1” nella planimetria di rilievo), con finestra prospiciente su area condominiale, con annesso bagno in camera, ricavato dalla chiusura della veranda interna; un ripostiglio. L'altezza interna degli ambienti è pari a circa 3,30 m, tranne nel bagno in camera, dove si ha un'altezza di 3,15 m, in quanto è stato realizzato un gradino per l'annessione dell'impianto idrico. Le pareti dei bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,20 m da piastrelle in ceramica. Per la restante altezza le pareti del “bagno 2” sono rivestite da carta da parati, mentre le pareti del “bagno 1” sono intonacate e colorate con idropittura lavabile, così come la pareti ed i soffitti dei restanti vani. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da parquet, tranne il pavimento del vano cucina che è invece rivestito con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in buono stato di conservazione e tutti i materiali utilizzati sono di pregio. Si rileva la presenza di qualche lesione e/o distacco d'intonaco, in corrispondenza dei soffitti dei servizi igienici. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, con avvolgibili in pvc. I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura. Si precisa che al momento del sopralluogo, risultava montato ponteggio per il rifacimento della facciata. È stata infatti presentata pratica di CILAS - superbonus dal condominio. Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia, non si conosce se lo stesso sia adeguato alla normativa vigente. È presente impianto idrico – sanitario, impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale, impianto di riscaldamento, impianto citofonico, si rileva inoltre la presenza di tre pompe di calore. L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (Ape).

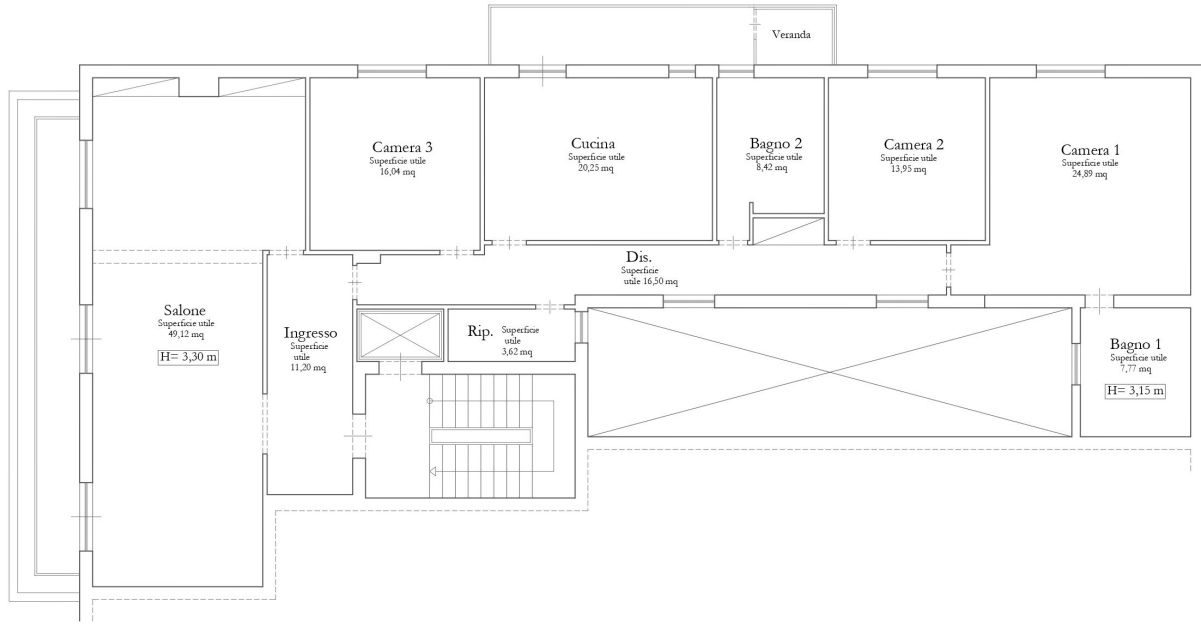
Superfici:

La Superficie Commerciale Totale è pari a 202,34 mq.

La Superficie Utile interna è pari a 163,99 mq.

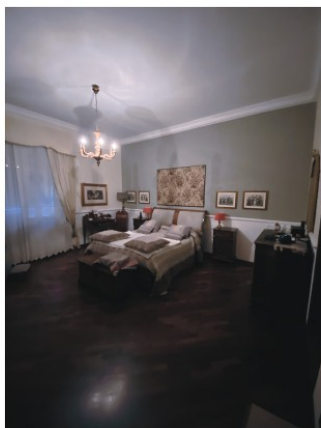
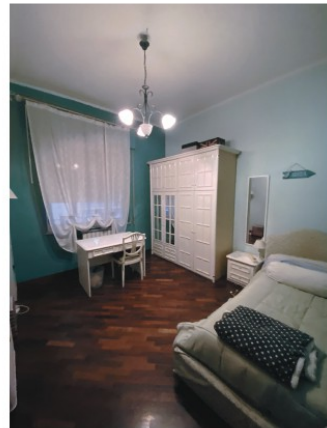
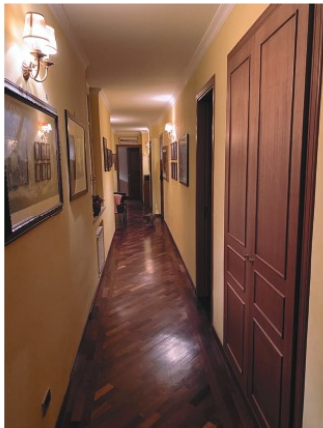
I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno indicati nel paragrafo di risposta del Quesito 12.





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





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



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

Relativamente al presente lotto, durante la fase di sopralluogo è stata accertata la conformità dei dati catastali, presenti al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, nonché la rispondenza di questi con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di compravendita. Precisamente l'immobile è così identificati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo:

Fg	P.IIa	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
32	179	18	3	A/2	3	9,5 vani	Totale: 209 mq, totale escluse aree scoperte: 202 mq.	€ 711,42

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Omissis, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Omissis, Uso 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Omissis, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Fg.32, part.IIa 179, sub.18 (catasto Fabbricati)

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 G273 - Foglio 32 - Particella 179

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

- demolizione di diversi tramezzi con conseguente nuova distribuzione interna;
- leggera traslazione di una finestra prospiciente su area condominiale;
- traslazione di una finestra prospiciente su pozzo luce;
- realizzazione di una finestra sul vano salotto, prospiciente su via Simone Cuccia;
- realizzazione di un veranda su porzione di balcone prospiciente su area condominiale;

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



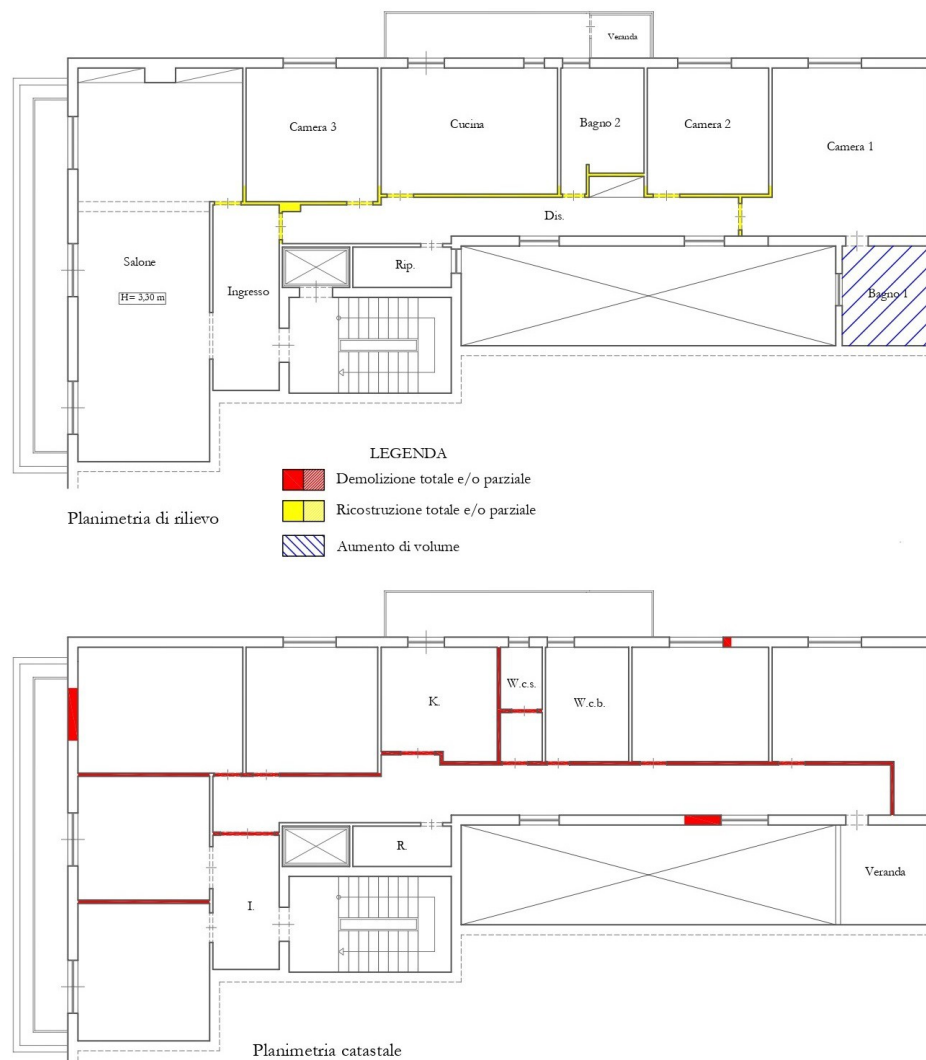
- realizzazione di un servizio igienico, in corrispondenza della veranda interna prospiciente su pozzo luce.

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

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

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

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



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

Piena proprietà sull'immobile sito in Palermo, via Simone Cuccia n. 24, ubicato al piano terzo. Distinto al Catasto dei Fabbricati al Fg 32 particella 179 sub. 18, cat. A/2, classe 3, vani 9,5, R.C. € 711,42. Il palazzo è servito da ascensore e si trova al piano terzo, con ingresso salendo le scale di fronte, a destra dell'ascensore condominiale. La struttura portante è in c.a., il tetto di copertura è del tipo a lastrico solare. La tipologia d'abitazione è di tipo civile. L'immobile risulta così composto: un ingresso; un grande salone di circa 49 mq; un corridoio di disimpegno; una camera da letto; una cucina con balcone, in parte verandato; un bagno; una camera da letto; una camera da letto matrimoniale, con annesso bagno in camera, ricavato dalla chiusura della veranda interna; un ripostiglio. L'altezza interna degli ambienti è pari a circa 3,30 m. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da parquet, tranne il pavimento del vano cucina che è invece rivestito con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno. Le finiture interne sono in buono stato di conservazione e tutti i materiali utilizzati sono di pregio. Si rileva la presenza di qualche lesione e/o distacco d'intonaco, in corrispondenza dei soffitti dei servizi igienici. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Licenza di costruzione n°335 del 08.04.1953 e n°565 del 01.08.1954. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato rilasciato in data 16.08.1954 (prot.llo n. 6835). Successivamente è stato rilasciato nuovo certificato di agibilità/abitabilità n°5332 del 04.06.1955, in cui l'immobile, oggetto della presente procedura, veniva così descritto: “3° piano a destra con sala, 5 stanze, stanzino con ritirata, ripostiglio, cucina, ritirata con bagno, verandina e corridoio di disimpegno”. In data 29.06.2000, risulta protocollata “comunicazione opere interne ai sensi dell'art.9 L.R. 37/85”. In data 14.04.2022, risulta protocollata CILAS n°288228 del 14.04.2022, per interventi di efficientamento energetico dell'intero stabile. In data 22.06.2022, risulta protocollata al n°749055 del 22.06.2022 “comunicazione opere interne ai sensi dell'art.20 L.R.4/03, per la chiusura con struttura a veranda di porzione di balcone prospiciente su area condominiale. Sono state riscontrate, delle difformità tra gli elaborati progettuali allegati alla Licenza n°565 del 01.08.1953 e lo stato di fatto rilevato, nonché tra quest'ultimo e quanto riportato nella descrizione del certificato di Abitabilità/agibilità n°5332 del 04.06.1955. Si ritiene necessaria la rimozione della difformità relativa all'aumento di volume, derivante dalla trasformazione della veranda in servizio igienico. È necessaria altresì la presentazione di una pratica di tipo Scia tardiva (SCIA - accertamento di conformità (art.37 commi 1, 4 e 5 del T.U. Edilizia), con il pagamento della sanzione massima pari ad € 5.164,00. Suddetta pratica dovrà contemplare, tutte le seguenti difformità: l'annessione del vano in più riscontrato rispetto alla descrizione riportata nel certificato di agibilità, la diversa configurazione interna e la diversa configurazione delle aperture su prospetto. Successivamente dovrà essere presentata una pratica di tipo SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 del DPR



n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) ed allegata alla stessa i relativi certificati degli impianti, la variazione catastale mediante redazione di un nuovo docfa con registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate ed il Certificato di Prestazione Energetico dell'immobile (Ape). I costi da sostenere per le operazioni sopra elencate, ammontano ad **€ 11.700,00**. Non sono stati calcolati eventuali costi di adeguamento degli impianti alla normativa vigente. L'immobile ha una superficie commerciale totale pari a 202,34 mq.

Il valore di mercato dell'immobile è stato stimato in € 382.863,00 (detratte le spese sopra elencate). Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un prezzo a base d'asta, tenuto conto di tutti gli adempimenti che resteranno a carico dell'acquirente per la regolarizzazione degli abusi descritti, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ridotto del 5% del valore stimato:

$$€ 382.863,00 - 5\% = € 363.719,85$$

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

Ricostruzione dei passaggi di proprietà.

- **20/06/2000: Atto di compravendita** a rogito Notaio Crescimanno Leoluca di Palermo, trascritto il 26/06/2000 al n. 17945 a favore di Omissis e Omissis.

L'immobile pignorato, come indicato da risultanze catastali e come riportato nella relazione notarile redatta in data 4 marzo 2022 dal dott. Niccolò Tiecco, risulta per un 1/2 gravato dal diritto di uso a favore della signora Omissis e contro il signor Omissis, si riportano di seguito le considerazioni del custode giudiziario, espresse nel modulo di controllo documentale, in merito a suddetto diritto: *“Nella relazione notarile del 4 marzo 2022 a firma del dott. Niccolò Tiecco si rileva che, in virtù della sentenza di divorzio n. repert. 3574 emessa dal Tribunale di Palermo il 10/8/2010 e trascritta in data 6/2/2013 al n. 5200 di formalità, l'immobile pignorato risulta per un 1/2 gravato dal diritto di uso a favore della signora Omissis e contro il signor Omissis. Sul cespite pignorato gravano, altresì, le seguenti iscrizioni ipotecarie: - ipoteca in rinnovazione n. 1704 del 7/5/2020 a favore di Omissis contro Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, derivante da ipoteca volontaria per concessione di mutuo ai rogiti del Notaio Leoluca Crescimanno in data 16/5/2000 rep. 68959. In rinnovo dell'ipoteca iscritta in data 17/5/2000 al n.2720 di formalità. - ipoteca legale del 5 marzo 2008 rep. 125796/2008 per Euro 87.475,76 di cui € 43.737,88 per capitale a favore di Omissis, iscritta in data 6/3/2008 al n. 2811. Come noto, ai sensi dell'art. 2812, comma 1, c.c. <<Le servitù di cui si stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca non sono*

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



opponibili al creditore ipotecario, il quale può fare subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica ai diritti di usufrutto, di uso e di abitazione>>. In considerazione del superiore disposto normativo, poiché la trascrizione della sentenza di divorzio in forza della quale la signora Omissis gode del diritto di uso per 1/2 è stata eseguita in data 6/2/2012 (ovvero successivamente rispetto alle iscrizioni ipotecarie sopra richiamate ed eseguite nei giorni 5/3/2020 e 17/5/2020), il diritto reale di godimento gravante sul cespite è inopponibile ai creditori ipotecari (le cui iscrizioni sono antecedenti alla richiamata trascrizione della sentenza di divorzio).”

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

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Licenza di costruzione n°335 del 08.04.1953 e n°565 del 01.08.1954, i cui progetti sono stati approvati dalle C.E. nelle sedute del 06.12.1952 e del 24.04.1953. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato rilasciato in data 16.08.1954 (prot.llo n. 6835). In suddetto certificato il piano terzo era indicato come unico immobile: *“terzo piano a sinistra con sala, quattro stanze, due stanzette, stanzino, bagno, ritirata, corridoio di disimpegno”*.

Successivamente è stato rilasciato nuovo certificato di agibilità/abitabilità n°5332 del 04.06.1955, in cui l'immobile, oggetto della presente procedura, veniva così descritto: *“3° piano a destra con sala, 5 stanze, stanzino con ritirata, ripostiglio, cucina, ritirata con bagno, verandina e corridoio di disimpegno”*.

Detta descrizione risulta differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria approvata dalla C.E. nella seduta del 24.04.1953, in quanto la descrizione riporta la presenza di 5 stanze, mentre nella suddetta rappresentazione sono 7. Ai fini della regolarità urbanistica, sarà tenuta in considerazione la descrizione dell'immobile riportato nel certificato di abitabilità.

In data 29.06.2000, risulta protocollata “comunicazione opere interne ai sensi dell'art.9 L.R. 37/85”, in cui non risulta allegata alcuna rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi, ma nella relazione tecnica asseverata, viene descritta la realizzazione di opere interne tra cui: *“demolizione e realizzazione di nuovi tramezzi in segato di tufo...”*. Non risulta aggiornamento della planimetria catastale, successivo a suddetta comunicazione.

In data 14.04.2022, risulta protocollata CILAS n°288228 del 14.04.2022, per interventi di efficientamento energetico dell'intero stabile.

In data 22.06.2022, risulta protocollata al n°749055 del 22.06.2022 “comunicazione opere interne ai sensi dell'art.20 L.R.4/03, per la chiusura con struttura a veranda di porzione di balcone prospiciente su



area condominiale. Alla stessa è stata allegata dal tecnico incaricato, rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi, coincidente con quanto rilevato dalla sottoscritta.

Sono state riscontrate, delle difformità tra gli elaborati progettuali allegati alla Licenza n°565 del 01.08.1953 e lo stato di fatto rilevato, nonché tra quest'ultimo e quanto riportato nella descrizione del certificato di Abitabilità/agibilità n°5332 del 04.06.1955, che si elencano di seguito:

- demolizione di diversi tramezzi con conseguente nuova distribuzione interna;
- leggera traslazione delle aperture su prospetto;
- chiusura di una finestra prospiciente su area condominiale;
- traslazione delle finestre prospicienti su pozzo luce;
- realizzazione di un veranda su porzione di balcone prospiciente su area condominiale;
- realizzazione di un servizio igienico, in corrispondenza della veranda interna prospiciente su pozzo luce.

Per ciò che concerne le diverse traslazioni delle aperture su prospetti, si precisa che le stesse si verificano in tutte le altre unità immobiliari del palazzo, così come la chiusura della finestra prospiciente su area condominiale.

Per quanto riguarda invece la descrizione riportata nel certificato di agibilità/abitabilità, sembra che l'immobile, nello stato dei luoghi abbia una stanza in più, in quanto nel suddetto certificato si descrivono 5 stanze, mentre nello stato dei luoghi risultano 6 (se consideriamo l'odierno salone frazionato in tre diversi vani, come da rappresentazione catastale), ed ancora da rappresentazione planimetrica allegata all'ultima variante le stanze risultano 7.

Mentre per quanto concerne ancora, la veranda su balcone prospiciente su area condominiale, la stessa è stata regolarizzata mediante la presentazione della pratica ai sensi dell'art. 20 comma 1 della l.r. 4/2003, sopra menzionata, ma dovranno essere rimossi tutti gli impianti realizzati, in quanto quest'ultima potrà essere adibita unicamente a ripostiglio.

In relazione alla difformità relativa all'aumento di volume, derivante dalla trasformazione della veranda in servizio igienico, con conseguente ampliamento volumetrico, si ritiene necessario il ripristino del vano verandato e pertanto la rimozione del servizio igienico.

Possono essere invece essere regolarizzate tutte le ulteriori difformità riscontrate, mediante presentazione di una pratica di tipo Scia tardiva (SCIA - accertamento di conformità (art.37 commi 1, 4 e 5 del T.U. Edilizia), con il pagamento della sanzione massima pari ad € 5.164,00Suddetta pratica dovrà pertanto contemplare, tutte le seguenti difformità: l'annessione del vano in più riscontrato rispetto alla descrizione riportata nel certificato di agibilità, la diversa configurazione interna e la diversa configurazione delle aperture su prospetto.

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



Successivamente dovrà essere presentata una pratica di tipo SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) ed allegata alla stessa i relativi certificati degli impianti, la variazione catastale mediante redazione di un nuovo docfa con registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate ed il Certificato di Prestazione Energetico dell'immobile (Ape).

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

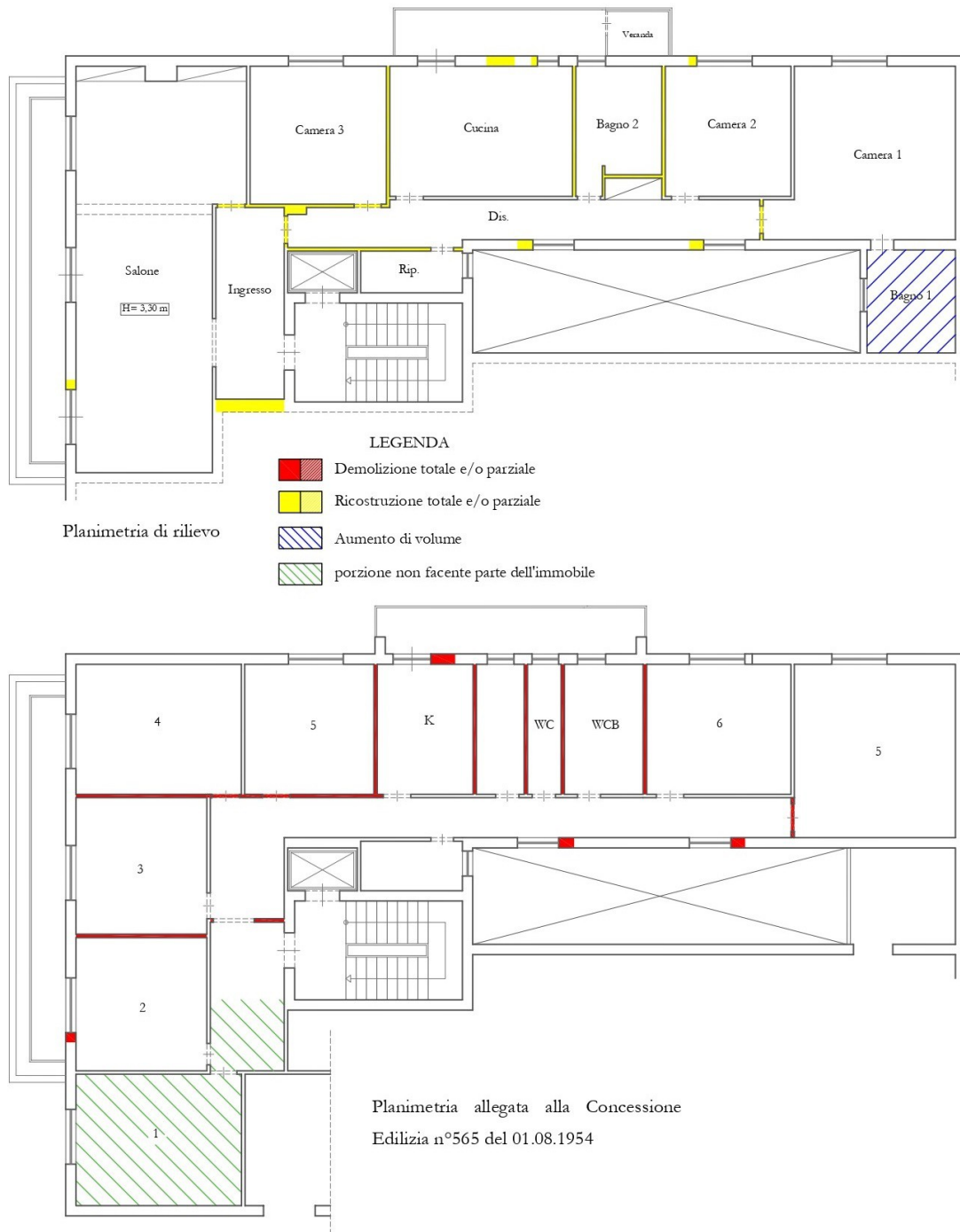
- rimozione impianti nella veranda.....€ 500,00;
- presentazione Scia tardiva (SCIA - accertamento di conformità (art.37 commi 1, 4 e 5 del T.U. Edilizia, costo compreso di diritti d'istruttoria e sanzione di € 5.164,00.....€ 8.000,00;
- presentazione SCA articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 costo comprensivo di diritti d'istruttoria/segreteria€ 1.500,00;
- certificazioni impianti.....€ 600,00;
- Aggiornamento Docfa.....€ 900,00;
- Redazione Ape.....€ 200,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 500,00 + € 8.000,00 + € 1.500,00 + € 600,00 + € 900,00 + € 200,00 =

€ 11.700,00

Si precisa che in questa sede non è possibile quantificare i costi di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, adeguamenti necessari per il rilascio dei certificati di conformità. Poiché, per la determinazione dei costi di adeguamento, è necessario in primis il rilievo, eseguito mediante saggi ispettivi, da parte di un tecnico certificatore, dello stato in cui versano gli impianti. Successivamente è necessario eseguire l'adeguamento o la sostituzione dell'impianto stesso, in virtù dell'esito degli accertamenti dell'impiantista.





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

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



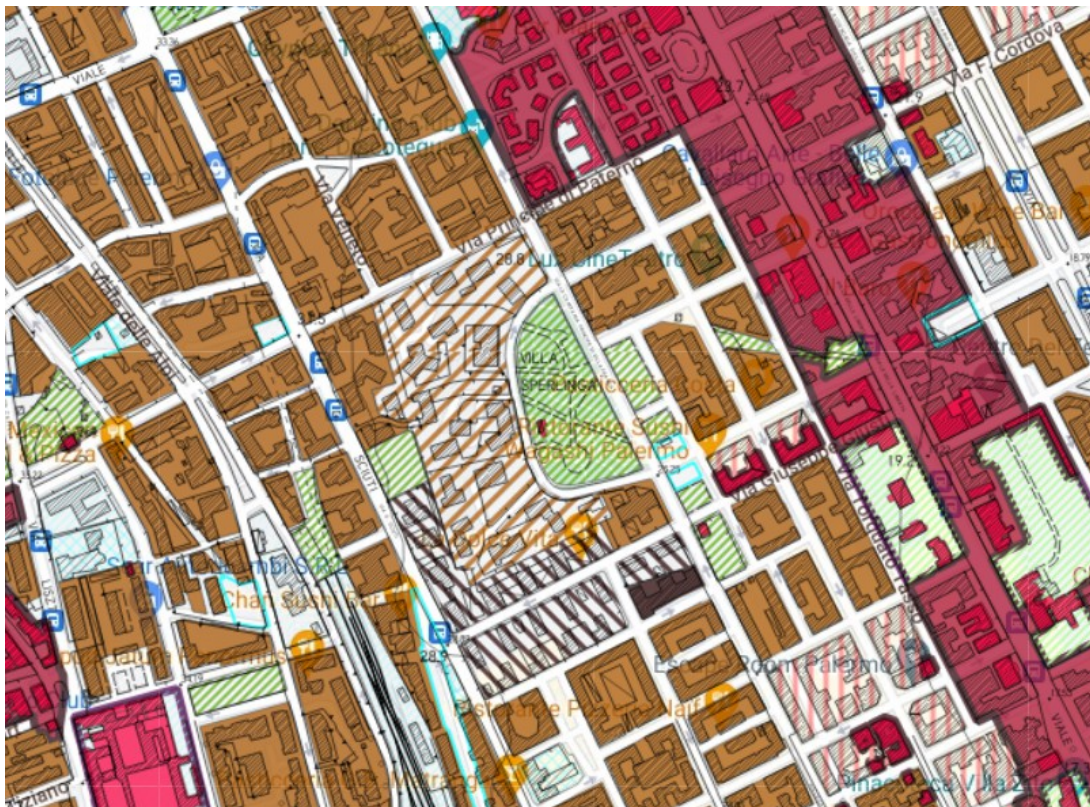
Le zone B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato.

Nelle zone B2 e B3 sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7, comma 1. Ad esclusione degli edifici classificati "netto storico", e' consentita la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento e/o la sopraelevazione nel rispetto della volumetria esistente; entro un limite di 4 mc/mq per le zone B2 e di 5mc/mq per le zone B3 se l'edificio demolito ha una densità edilizia fondiaria al disotto di tale indice volumetrico. La ristrutturazione edilizia è consentita sino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici esistenti (volumetria fuori terra, altezza, rapporto di copertura), anche nei casi derivanti da eventi calamitosi o degrado delle strutture o accidentali che non consentono il recupero strutturale e funzionale in accettabili condizioni di sicurezza.

Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), e 8) dell'art. 5. Sono ammesse le destinazioni commerciali all'ingrosso.

Nei lotti liberi ricadenti in B2e B3 è consentita nuova edificazione entro il limite rispettivamente di 4 e 5 mc/mq, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub d) ed e) o in aderenza, nel rispetto degli allineamenti esistenti su strada.

I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi."



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



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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla debitrice esecutata.

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

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

Non vi sono vincoli di carattere storico-artistico.

Vi è condominio costituito.

L'immobile pignorato, come indicato da risultanze catastali e nella relazione notarile redatta dal notaio Niccolò Tiecco, risulta per un 1/2 gravato dal diritto di uso a favore della signora Omissis contro il signor Omissis, derivante da Atto Giudiziario, Sentenza di divorzio, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di pubblicità Immobiliare di Palermo il 06.02.2013 al n.5200 di formalità.

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

- ipoteca in rinnovazione n. 1704 del 7/5/2020 a favore di Omissis e contro Omissis contro Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, derivante da ipoteca volontaria per concessione di mutuo ai rogiti del Notaio Leoluca Crescimanno in data 16/5/2000 rep. 68959. In rinnovo dell'ipoteca iscritta in data 17/5/2000 al n.2720 di formalità;
- ipoteca legale del 05 marzo 2008 rep. 125796/2008 per Euro 87.475,76 di cui € 43.737,88 per capitale a favore di Omissis, iscritta in data 6/3/2008 al n. 2811, contro Omissis;
- pignoramento immobiliare n.6023 del 18.02.2022 a favore di Omissis, e contro: Omissis e Omissis, pubblico ufficiale: Uff. Giud. Unep presso la Corte di Appello di Palermo, in data 06.02.2022 rep. 234;
- per ciò che concerne le difformità urbanistico-edilizie, si rimanda al quesito n.6. Si specifica che i costi necessari per le attività di regolarizzazione urbanistica sono stati detratti dal prezzo di stima (quesito n.12);
- per ciò che concerne la difformità catastali, si rimanda al quesito n.3. Si specifica che i costi necessari per le attività di regolarizzazione urbanistica sono stati detratti dal prezzo di stima (quesito n.12).

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



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

In seguito della richiesta inoltrata a mezzo pec al Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, in cui si richiedeva certificato attestante la presenza o l'assenza di usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento, detto Commissariato rispondeva testualmente : *"...in riferimento alle richieste della S.V., datate 13.02.2023, sulla base degli atti di ufficio, si attesta che gli immobili in oggetto indicati, non ricadono in area gravata da usi civici"*.

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

Vi è un condominio costituito, le spese mensili ordinarie ammontano a circa € 87,00. Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc... Da quanto riferito, con pec trasmessa dall'amministratore di condominio alla sig.ra Omissis, non ci sono spese insolute relative agli ultimi due anni.

✓ **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”, tenendo conto della tipologia delle rifiniture dei beni pignorati e del loro stato di conservazione. Tra la serie di prezzi accertati si è giunti a stabilire che per la presente stima si adotteranno i seguenti valori:

Lotto Unico: Diritto di piena proprietà sull’immobile sito in Palermo, via Simone Cuccia n. 24, ubicato al piano terzo salendo le scale a destra.

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

Fg	P.Illa	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
32	179	18	3	A/2	3	9,5 vani	Totale: 209 mq, totale escluse aree scoperte: 202 mq.	€ 711,42

In funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto, il valore unitario è stimato pari a **€ 1.950,00 per mq** di superficie commerciale.

STIMA DELLE CONSISTENZE

	<i>Coeff. Omogen.</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>
Piano Terzo		192,55	163,99
Balconi	0,25 fino a 25 mq	4,82	19,29
Veranda regolarizzata	0,60	1,62	2,7
Veranda su pozzo luce	0,6	3,35	8,37
Totale		202,34	194,35

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

il valore stimato è pertanto pari ad:

$$202,34 \text{ mq} \times 1.950,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 394.563,00$$

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

- rimozione impianti nella veranda.....€ 500,00;
- presentazione Scia tardiva (SCIA - accertamento di conformità (art.37 commi 1, 4 e 5 del T.U. Edilizia, costo compreso di diritti d'istruttoria e sanzione di € 5.164,00.....€ 8.000,00;
- presentazione SCA articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 costo comprensivo di diritti d'istruttoria/segreteria€ 1.500,00;
- certificazioni impianti.....€ 600,00;

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



- Aggiornamento Docfa.....€ 900,00;
- Redazione Ape.....€ 200,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 500,00 + € 8.000,00 + € 1.500,00 + € 600,00 + € 900,00 + € 200,00 =
€ 11.700,00

il valore della presente stima è pertanto pari ad:

€ 394.563,00 – € 11.700,00 = € 382.863,00

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

€ 382.863,00 - 5% = € 363.719,85

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

Nulla da riferire.

* * * * *

Bagheria 25.05.2023

L'Esperto Stimatore

Arch. Anna Graziano

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

