

ARCH. FABRIZIO BRUNO
90144 PALERMO – VIA A. LO BIANCO, 8
fabrizio.bruno@archiworldpec.it
fabrizio.bruno@archiworld.it
+39.091.516521 +39.335.403692

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. dott. Fabrizio Minutoli

Custode Giudiziario avv. Samuele Aru

* * * *

Esecuzione immobiliare n. 45/2021 R.G.Es. promossa da:

PRISMA SPV S.r.l.

con l'avv. Marcello Avellone

contro

Avv. Giovanni Santini n.q. di Curatore dell'eredità Giacente di

(omissis)

* * * *

LOTTO UNICO

Piena proprietà del villino sito in Carini (PA), contrada Margi, piano terra, esteso 163,00 m²
di superficie commerciale. Iscritto al N.C.E.U. di Carini al fg. 8, part. 403, cat. A/7

* * * *

RELAZIONE DELL'AUSILIARIO DEL G.E.

* * * *

La presente relazione si compone dei seguenti capitoli ed allegati:

1. Premessa, formulazione dei quesiti e sopralluoghi	pag. 2
2. Risposta ai quesiti del Giudice	pag. 3
QUESITO n. 1	pag. 3
QUESITO n. 2	pag. 4
QUESITO n. 3	pag. 11
QUESITO n. 4	pag. 12
QUESITO n. 5	pag. 13
QUESITO n. 6	pag. 13
QUESITO n. 7	pag. 16
QUESITO n. 8	pag. 17

QUESITO n. 9	pag. 18
QUESITO n. 10	pag. 18
QUESITO n. 11	pag. 18
QUESITO n. 12	pag. 18
QUESITO n. 13	pag. 21
Elenco allegati	pag. 22

* * * *

1. PREMESSA, FORMULAZIONE DEI QUESITI E SOPRALLUOGHI

Con provvedimento del 03/03/2022 l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Palermo, dott. Fabrizio Minutoli, disponeva la nomina dello scrivente professionista quale “esperto per la stima dei beni pignorati” in ordine al procedimento indicato in epigrafe.

In data 05/03/2022 l'odierno ausiliario prestava il giuramento di rito trasmettendo telematicamente in cancelleria il relativo “verbale di accettazione dell'incarico” sottoscritto con firma digitale; in data 19/04/2022 provvedeva a depositare telematicamente il “modulo di controllo della documentazione”.

I quesiti oggetto della presente procedura sono quelli illustrati in seno al sopra richiamato provvedimento di nomina del 03/03/2022, come meglio riportati nei paragrafi che seguono.

Il termine per il deposito della perizia di stima presso la cancelleria, e la contestuale trasmissione di copia della stessa alle parti, veniva fissato dal G.E. in giorni 30 prima dell'udienza di rinvio *ex art. 569 c.p.c.*

Al fine di ottemperare al mandato ricevuto, in data 03/05/2022 – con l'assistenza del custode giudiziario e alla presenza dell'avv. Giovanni Santini, n.q. di curatore dell'eredità giacente di (omissis) – lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura immobiliare sito in Carini, via Ferdinando Magellano n. 39, piano terra, ivi non riscontrando la presenza del debitore o di terzi; in data 23/05/2021 veniva effettuato un secondo accesso presso l'immobile in parola, prendendo visione dello stesso ed effettuandone il rilievo metrico e fotografico. Il tutto come meglio descritto nei “VERBALI IMMISSIONE IN POSSESSO” redatti dal custode giudiziario e riportati in allegato alla presente relazione (v. all. 1).

* * * *

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Come già accennato sopra, i quesiti demandati all'odierno ausiliario sono quelli di cui al provvedimento di nomina del 03/03/2022, al quale si rimanda.

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

In merito all'identificazione del diritto reale oggetto di pignoramento, si rileva quanto riportato a pag. 3, rigo 18, dell' "Atto di pignoramento immobiliare" a firma dell'avv. Marcello Avellone, per il creditore procedente – notificato all'avv. Giovanni Santini, n.q. di curatore dell'eredità giacente di (omissis), in data 22/01/2021 – dove il bene staggito risulta genericamente identificato come *«bene immobile facente parte dell'eredità relitta di (omissis)»*. A pag. 1, rigo 23, del relativo titolo di proprietà (atto di compravendita del 18/07/2007, rep./racc. nn. 16079/5211 ai rogiti del notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato, trascritto il 24/07/2007 ai nn. 55346/35405; v. all. 2), si rileva che oggetto di trasferimento è *«la piena proprietà del bene medesimo»*.

Per quanto concerne l'identificazione del bene pignorato, questo risulta così identificato catastalmente sempre a pag. 3, rigo 24, dell'atto di pignoramento di cui sopra: *«Iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al foglio 8 particella 403, categoria A/7, classe 7, consistenza vani 6, R.C. euro 464,81»*, così rilevandosi l'esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale sopra menzionati rispetto a quanto risultante nella "Visura attuale per immobile" del bene (v. all. 3), acquisita in data 17/04/2022, ove lo stesso risulta così censito al catasto fabbricati del Comune di Carini: foglio 8; particella 403; rendita 464,81euro; categoria A/7; classe 7; consistenza 6 vani; indirizzo: contrada Margi, piano T; dati di superficie: 101 m²; intestazione attuale: (omissis) nata a Palermo il 16/02/1965, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si riportano di seguito – in formato ridotto – la foto satellitare e l'estratto della mappa catastale afferenti l'immobile pignorato ai fini della sua esatta individuazione; gli stessi documenti risultano allegati ai nn. 4-5 della presente relazione.

Come può evincersi dall'esame delle cartografie sopra riportate, il bene in parola confina: a nord con la part. 45; a est con la part. 1089; a sud con le partt. 1035 e 404 e con stradella privata di accesso al lotto; a ovest con le partt. 3196, 3198 e 43. Gli estremi catastali sono

quelli già riportati in risposta al presente quesito.



foto satellitare (Google Maps)

estratto della mappa catastale

Verrà di seguito prevista la formazione di un lotto unico ai fini della vendita, composto dal solo bene di cui all'atto di pignoramento per il creditore procedente.

* * * * *

QUESITO n. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione

materiale di ciascun lotto

Il bene oggetto del presente lotto è una villetta unifamiliare di piano terra adibita a civile abitazione (v. foto 1-2) con terrazzo calpestabile (v. foto 3), portico coperto (v. foto 4) e giardino pertinenziale (v. foto 5-6), ubicata nel Comune di Carini (PA), raggiungibile percorrendo una stradella privata posta al civ. n. 39 della via Ferdinando Magellano. L'immobile insiste in una zona di edilizia residenziale periferica della città di Carini, non lontano dall'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo e dal "Centro Commerciale Poseidon".



Foto 1

Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Dal punto di vista distributivo, l'immobile si compone all'interno di: cucina (realizzata nell'originaria veranda coperta orientata a est), con ingresso diretto dal terreno pertinenziale (v. foto 7); corridoio di disimpegno (v. foto 8); n. 4 stanze (v. foto 9-10-11); soggiorno (v. foto 12); servizio igienico con vasca da bagno (v. foto 13).

Il giardino esterno presenta parte della pavimentazione in battuto di cemento e parte in marmo con elementi irregolari a pezzatura grande (compreso il portico) (v. foto 14-15) e in parte in piastrelle con disegno geometrico (zona ingresso; v. foto 5). Il terrazzo presenta pavimentazione in pietra levigata a scaglie irregolari (v. foto 3).



Foto 7

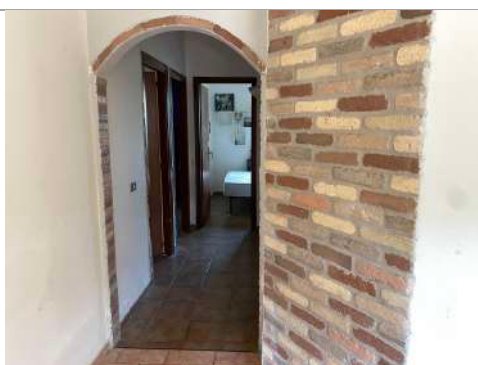


Foto 8



Foto 9



Foto 10

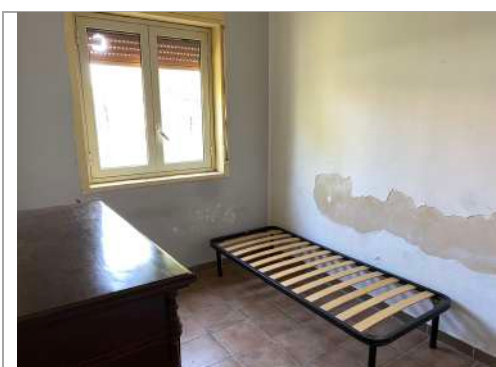


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

La pavimentazione interna alla villetta è in piastrelle di gres porcellanato o sim. per tutte le stanze, fatta eccezione per il servizio igienico che presenta pavimentazione in parquet. Le pareti sono intonacate e rifinite ad uso civile per tutti gli ambienti; il servizio igienico e la cucina – quest’ultima nella sola zona del lavello e dei fuochi – presentano rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato o sim. a varia altezza.

Solo una piccola porzione del giardino (zona ingresso e prospetto ovest) è destinata a giardino, anche con presenza di qualche albero di medio fusto (v. foto 6).

Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco

con vetrocamera e serrande esterne.

Gli impianti sono sottotraccia; quello elettrico non appare adeguato alla vigente normativa (v. foto 16); i costi presunti per l'adeguamento di detto impianto si stimano pari a 7.000,00 euro compresi oneri fiscali come per legge.

L'esposizione principale è orientata a sud. L'altezza utile dell'immobile è pari a 2,90 m; quella del portico esterno, che ha copertura a unica falda inclinata con soprastante manto di tegole, è pari a (min/max) 2,60/2,85 m.

Lo stato di manutenzione interno è molto scadente, stante la presenza di macchie di umidità nell'intradosso della copertura della cucina (v. foto 17) e nella porzione inferiore delle pareti di diverse stanze, anche con presenza di muffe (v. foto 18-19-20), nonché di lesioni e distacchi degli intonaci nelle pareti (v. foto 18-21-22).

Lo stato di manutenzione dei prospetti esterni è anch'esso scadente: in particolare, l'intradosso del solaio di copertura del portico esterno esposto a ovest risulta interessato da fenomeni di distacco degli intonaci e delle volterrane (v. foto 15), dovuti all'ossidazione delle armature metalliche ivi presenti. Anche la scala a chiocciola metallica insistente sul prospetto principale, per l'accesso alla terrazza, appare particolarmente degradata e interessata da avanzati fenomeni di ossidazione (v. foto 23).

A parere dello scrivente, per le motivazioni sopra esposte, sia il portico coperto che la scala a chiocciola di cui sopra andrebbero inibiti all'uso sino ad avvenuta riparazione.

All'interno dell'area del lotto pignorato, interamente delimitato da recinzione, insiste un piccolo corpo accessorio realizzato in parte in muratura e in parte in struttura precaria, con copertura in pannelli coibentanti (v. foto 24).



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

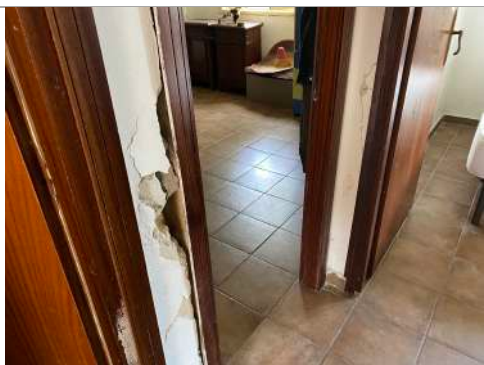


Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

Il repertorio fotografico completo è riportato in allegato n. 6.

Per quanto concerne l' "Attestato di Prestazione Energetica", come verificato presso il sito internet del Catasto Energetico Fabbicati della Regione Siciliana (v. all. 7), l'immobile ne è risultato sprovvisto. I costi presumibili per la redazione dell'A.P.E. e la successiva trasmissione telematica presso il C.E.F.A. della Regione Siciliana si stimano pari a euro 350,00 compresi oneri fiscali come per legge.

La planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100, redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso del 23/05/2022, è riportata – in formato ridotto – in risposta al successivo "QUESITO n. 3" ed altresì in allegato n. 8 alla presente relazione.

La superficie interna calpestabile della villetta (al netto degli abusi edilizi che andranno rimossi in quanto realizzati nelle more della definizione del condono edilizio prot. n. 5295/1986; v. "QUESITO n. 6") – determinata sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso dell'accesso sopra richiamato con l'ausilio di strumentazione elettronica (misuratore laser Leica Disto D110) – è pari a 76,00 m², oltre 39,00 m² di portici; quella commerciale "lorda" (anch'essa computata al netto degli abusi edilizi che andranno rimossi) è stata determinata tenuto conto dei criteri di misurazione e di calcolo raccomandati al punto 3 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, e pertanto:

«La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

(...)

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. (...)

b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito: (...)

- *la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;*
- *la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso. (...)*

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

(...)

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.*

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):*
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,*
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25*

Il tutto come meglio riportato nella seguente tabella riepilogativa:

COMPUTO DELLE SUPERFICI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
Villetta	92,00 m ²	100%	92,00 m ²
Portici	44,00 m ²	$25,00 \text{ m}^2 \times 30\% + 19,00 \text{ m}^2 \times 10\%$	9,40 m ²
Terrazzo	107,00 m ²	$25,00 \text{ m}^2 \times 30\% + 82,00 \text{ m}^2 \times 10\%$	15,70 m ²
Area pertinenziale	464,00 m ²	10%	46,40 m ²
		superficie complessiva	163,00 m²

*** **

QUESITO n. 3

In allegato nn. 3 e 9 sono riportati – rispettivamente – l’estratto catastale attuale e quello storico del bene oggetto di stima; in allegato n. 10 la planimetria catastale, quest’ultima altresì riportata di seguito, in formato ridotto, nel testo della presente relazione.

In merito alla storia catastale del bene, dall’esame della “RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA” a firma del geom. Filippo Prezzabile (v. all. 11), allegata alla domanda di sanatoria ex L. 47/85, prot. n. 5295 del 30/06/1986 (v. all. 12), si evidenzia come detto bene risulti essere stato edificato *«nel territorio di Carini in c.da Giummari, nel terreno distinto in catasto con la p.lla 403 del foglio di mappa 8/a»*.

L’anno di ultimazione del bene, riportato nella predetta domanda di sanatoria prot. n. 5295/86, è il 1982. Inoltre, come si evince dalla lettura della “PERIZIA GIURATA SULLE DIMENSIONI E SULLO STATO DEI LAVORI” del 12/11/1991, a firma del geom. Prezzabile (v. all. 13), lo stesso bene risultava *«denunziato al N.C.E.U. in data 19/06/1984 con scheda n° 40300»*.

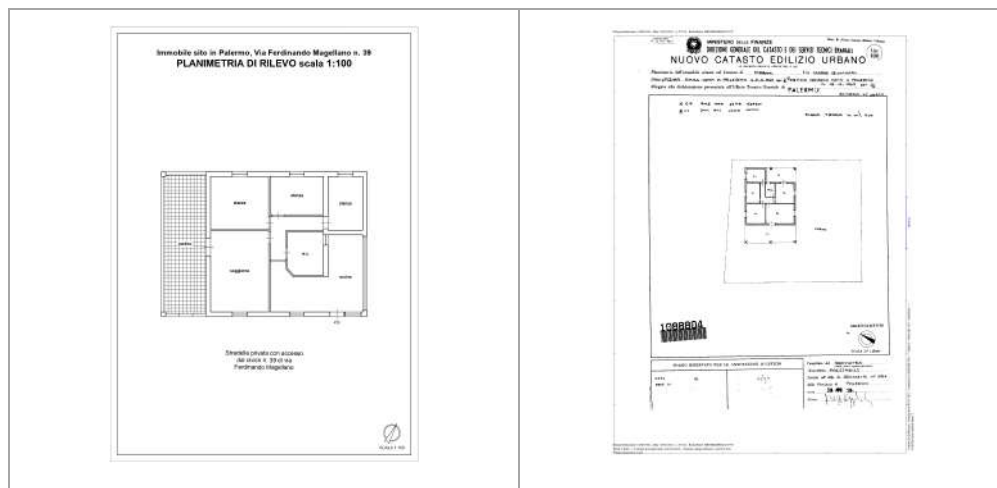
Per quanto concerne la verifica circa l’esatta rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, si ribadisce quanto già esposto in risposta al “QUESITO n. 1” della presente relazione in ordine alla *«esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale sopra menzionati rispetto a quanto risultante nella “Visura attuale per immobile” del bene (v. all. 3), acquisita in data 17/04/2022»*. Tali dati – con specifico riferimento ai numeri di foglio e particella catastale – risultano altresì coincidenti con quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento prodotta dal creditore procedente (presentazione n. 6 del 17/02/2021, Reg. generale n. 7325/Reg. part. n. 5801).

Per quanto concerne l’accertamento di eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella rispettiva planimetria catastale, si riscontrava quanto segue:

1. la chiusura con muratura dell’originaria veranda coperta orientata a nord-est con contestuale cambio di destinazione d’uso della stessa veranda, oggi adibito a cucina;
2. la parziale variazione della distribuzione interna tramite l’eliminazione del tramezzo di divisione della veranda con l’originaria cucina;
3. l’ampliamento del servizio igienico;
4. la realizzazione di muretti bassi a chiusura della veranda orientata a ovest.

A tal fine, si riportano nel testo della presente relazione, in formato ridotto: la planimetria dello

stato reale dei luoghi in scala 1:100 (v. all. 8), redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso svolto in data 23/05/2022, e la planimetria catastale in scala 1:200 (v. all. 10), riportante data di presentazione il 18/06/1984.



planimetria di rilievo

planimetria catastale

A tal proposito si segnala che a seguito della regolarizzazione edilizio-urbanistica del bene (eliminazione degli abusi riscontrati; v. risposta al successivo “QUESITO n. 6”) la planimetria catastale potrà nuovamente riflettere l'effettivo stato dei luoghi.

QUESITO n. 4

Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di villetta unifamiliare di piano terra, adibita a civile abitazione (con terrazzo calpestabile), ubicata nel Comune di Carini (PA) al civ. n. 39 di via Ferdinando Magellano; composta da cucina, servizio igienico con vasca da bagno, n. 4 stanze, corridoio di disimpegno, soggiorno, oltre terrazzo piano calpestabile; il bene confina con le partt. 1035 e 404 e con stradella privata di accesso a sud, con la part. 45 a nord, con le partt. 3196, 3198 e 43 a ovest, con la part. 1089 a est; è riportato nel C.F. del Comune di Carini (PA) al foglio 8, part. 403; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine all'avvenuta esecuzione di talune modifiche distributive del bene; lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla istanza di condono n. 5295 presentata il 30/06/1986; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE 166.560,00 euro

QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Il bene oggetto di pignoramento risulta pervenuto in titolarità all'odierna debitrice, sig.ra (omissis) (in regime di separazione dei beni), nata a Palermo il 16/02/1965, in forza dell'atto di "Compravendita" del 18/07/2007 (v. all. 2), rep./racc. nn. 16079/5211 ai rogiti del notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA), trascritto il 24/07/2007 ai nn. 55346/35405 e registrato a Palermo il 22/07/2007 al n. 7809, serie 1/T, da potere di (omissis) nato a Palermo il 19/11/1943 e (omissis) nata a Palermo il 21/06/1946.

Con atto di compravendita del 22/09/1981, notaio Bernardo Puccio di Palermo, registrato a Palermo il 02/10/1981 al n. 21428 e ivi trascritto il 14/10/1981 ai nn. 38354/31114, i predetti (omissis) e (omissis) acquistavano il terreno sul quale facevano edificare il bene oggi pignorato.

* * * *

QUESITO n. 6

Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Ai fini della determinazione dell'esatta epoca di edificazione del bene staggito, in data 16/06/2022 lo scrivente acquisiva presso il notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA) copia dell'atto di "Compravendita" del 18/07/2007 (v. all. 2), rep./racc. nn. 16079/5211, trascritto il 24/07/2007 ai nn. 55346/35405. A pag. 2, rigo 13 e segg. dello stesso atto, si evince: *«che per il fabbricato in oggetto è stata presentata domanda di sanatoria in data 30 Giugno 1986, protocollo n. 5295; che è stata pagata per intero oblazione tramite bollettino postale n. 266 del 24 giugno 1986 di £ 410.000, Ufficio Postale n. 28 di Palermo; bollettino postale n. 742 del 23 settembre 1986 di £ 421.000, Ufficio Postale n. 28 di Palermo; bollettino postale n. 329 del 23 dicembre 1986 di £ 431.000, Ufficio Postale n. 28 di Palermo; bollettino postale n. 723 del 26 Marzo 1987 di £ 441.000, Ufficio Postale n. 28 di Palermo; bollettino postale n. 970 del 25 giugno 1987 di £ 451.000, Ufficio Postale n. 28 di Palermo; bollettino postale n. 764 del 29 settembre 1987 di £ 462.000, Ufficio Postale n. 28 di Palermo; bollettino postale n. 128 del 29 dicembre 1987 di £ 472.000, Ufficio Postale n. 28 di Palermo e bollettino postale n. 452 del 29 Marzo 1988 di £ 482.000, e che è stato rilasciato dal Comune di Carini (PA), certificato esistenza di vincoli urbanistici in data 1 Giugno 2007, protocollo n. 356; sono stati*

tutti pagati gli oneri concessori per intero, come la documentazione in possesso dell'acquirente ed ancora dichiara che il fabbricato rurale ed il pozzo furono costruiti prima del 1° Settembre 1967».

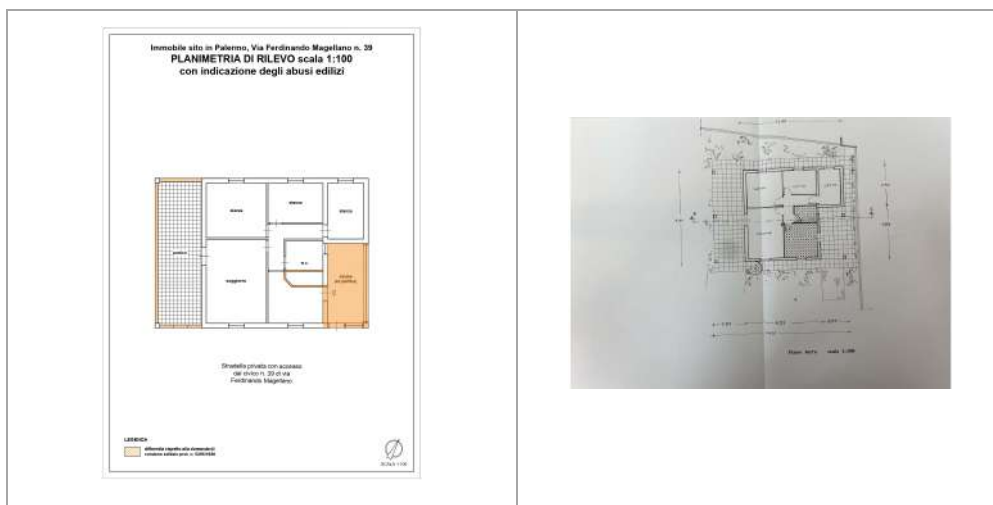
Acquisita, pertanto, presso l'U.T.C. di Carini la sopra richiamata domanda di sanatoria prot. n. 5295/1986, si rilevava l'anno di ultimazione dell'immobile così come riportato al punto "F - EPOCA DI ULTIMAZIONE" della stessa domanda: 1982.

Per ciò che concerne la verifica circa la conformità delle opere realizzate rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di condono edilizio, dal raffronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della stessa domanda (v. all. 14), a firma del geom. Prezzabile, e quanto riscontrato sui luoghi in occasione dell'accesso svolto in data 23/05/2022, si riscontravano talune difformità e nello specifico:

- la chiusura con muratura dell'originaria veranda coperta orientata a nord-est e contestuale cambio di destinazione d'uso della stessa veranda, oggi adibito a cucina;
- la parziale variazione della distribuzione interna tramite l'eliminazione del tramezzo di divisione della veranda con l'originaria cucina;
- l'ampliamento del servizio igienico;
- la realizzazione di muretti bassi a chiusura della veranda orientata a ovest.

Opere realizzate in pendenza di condono non definito e pertanto, come chiarito da consolidata giurisprudenza penale e amministrativa (in ultimo v. Cass. Pen. n. 24478/2021 e Cons. di Stato n. 4473/2021), costituenti nuovi abusi edilizi derivanti dalla ripresa dell'attività illecita e che dovranno pertanto essere oggetto di ripristino *ante* abusi in conformità a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla domanda di condono edilizio prot. n. 5295/1986.

Ai fini di una migliore comprensione dei luoghi, si riportano nel testo della presente relazione, in formato ridotto: la planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100 con indicazione degli abusi rilevati (v. all. 15) e la corrispondente planimetria di rilievo, afferente la domanda di sanatoria ex L. 47/85, prot. n. 5295/1986, a firma del geom. Prezzabile (v. all. 14).



planimetria di rilievo con abusi

planimetria domanda di sanatoria n. 5295/86

Per la definizione della domanda di condono edilizio di cui sopra, presentata in data 30/06/1986 presso il Comune di Carini dal dante causa l'odierna debitrice, sig.ra (omissis), ai sensi della legge 28/02/1985, n. 47, l'eventuale assegnatario del bene potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 28, co. 1, della L.R. 10/08/2016, n. 16 – di recepimento in Sicilia del T.U. approvato con D.P.R. 380/2001 – provvedendo a redigere apposita *«perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria»*.

Allegati alla predetta domanda di condono edilizio vi sono le seguenti ricevute di versamenti per "oblazione abusivismo edilizio" eseguiti dalla sig.ra (omissis) (v. all. 12):

- bollettino postale n. 266 del 24/06/1986 di lire 410.000;
- bollettino postale n. 742 del 23/09/1986 di lire 421.000;
- bollettino postale n. 329 del 23/12/1986 di lire 431.000;
- bollettino postale n. 723 del 26/03/1987 di lire 441.000;
- bollettino postale n. 970 del 25/06/1987 di lire 451.000;
- bollettino postale n. 764 del 29/09/1987 di lire 462.000;
- bollettino postale n. 128 del 29/12/1987 di lire 472.000;
- bollettino postale n. 452 del 29/03/1988 di lire 482.000,

per un totale di 3.570.000 lire, oltre 1.207.832 lire per oneri concessori, come da determinazione del Comune di Carini del 24/11/1998, prot. n. 036782 (v. all. 16):

- bollettino postale n. 158 del 18/01/1999 di lire 608.000;
- bollettino postale n. 202 del 22/02/1999 di lire 300.000;
- bollettino postale n. 78 del 22/03/1999 di lire 300.000.

Rilevato, pertanto, che alla luce dei versamenti effettuati – come sopra meglio elencati – risulta pagata l’intera oblazione dovuta e gli oneri concessori, i costi per la presentazione della perizia giurata ex art. 28, co. 1, L.R. 16/2016 possono essere valutati in 3.000,00 euro compresi bolli, diritti di istruttoria e oneri fiscali come per legge. I costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), che potrà essere conseguita solo a seguito del rilascio della concessione in sanatoria, possono essere stimati in 1.800,00 euro compresi oneri fiscali come per legge.

Per quanto concerne i costi per il ripristino dell’originario stato dei luoghi ante abusi, questi – sulla scorta di informazioni assunte presso imprese edili operanti nella provincia di Palermo e considerando una superficie lorda pari a circa 18,00 m² – possono essere presuntivamente valutati in circa euro 9.880,00 euro (18,00 m² × 450,00 euro/m²) compresi oneri fiscali come per legge.

Si segnala in ultimo che i costi per la regolarizzazione del bene, come sopra meglio indicati, verranno detratti dal relativo prezzo base d’asta e che pertanto l’onere di provvedere alla regolarizzazione dell’immobile graverà sul futuro acquirente.

* * * *

QUESITO n. 7

Stato di possesso attuale degli immobili

Come si evince dalla lettura del “VERBALE IMMISSIONE IN POSSESSO” del custode giudiziario del 23/05/2022 (v. all. 1), alla data dell’accesso l’immobile staggito risultava nella disponibilità del sig. (omissis) (figlio della *de cuius*), nato a Palermo il 12/10/1992, il quale *«in possesso delle chiavi dell’immobile, consente l’accesso al bene»*. Nel corso del medesimo accesso il sig. (omissis) rilasciava la seguente dichiarazione: *«di dimorare saltuariamente presso altra abitazione (...) preciso altresì che presso l’immobile in oggetto sono residenti Sciortino Samuele Pietro, attualmente fuori Palermo per lavoro, e il sig. Maurizio Sciortino, anche quest’ultimo momentaneamente alloggia presso altro immobile in Carini»*.

* * * *

QUESITO n. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

In merito al presente quesito, con nota PEC del 20/10/2022, lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a *«esporre le proprie valutazioni in ordine all'eventuale sussistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di stima, così come meglio elencati ai punti a) ... f) del quesito sopra richiamato (con esclusione del punto “d”)»*.

A tale nota rispondeva il predetto custode con PEC del 21/10/2022 (v. all. 17) precisando che: *«dall'esame della certificazione notarile è emersa la trascrizione dell'8.2.2018 ai nn. 4969/4015, in favore di Unicredit S.p.A., con sede in Milano, contro (omissis) nata a Palermo il 16.2.1965, nascente da atto di pignoramento immobiliare del 22.1.2018. Di tale circostanza abbiamo già edotto il G.Es. nel modulo di controllo depositato.*

Dalla lettura degli atti non sembrerebbero essere pendenti procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato.

Pertanto, non sono da considerare i residui punti».

Ciò premesso, non si segnalano ulteriori oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

- 1) ipoteca volontaria del 24/07/2007, iscritta ai nn. 55347/13771, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/07/2007, rep. n. 16080/5212 notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato, a favore di “BANCO DI SICILIA SOCIETÀ PER AZIONI” con sede in Palermo;
- 2) pignoramento immobiliare del 22/01/2018, trascritto in data 08/02/2018 ai nn. 4969/4015, a favore di “UNICREDIT S.P.A.” con sede in Milano;
- 3) pignoramento immobiliare del 22/01/2021, trascritto in data 17/02/2021 ai nn. 7325/5801, a favore di “PRISMA SPV S.R.L.” con sede in Roma;
- 4) redazione dell'A.P.E. (v. “QUESITO n. 2”);
- 5) adeguamento dell'impianto elettrico;
- 6) definizione dell'istanza di condono edilizio e regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate (v. “QUESITO n. 6”);
- 7) presentazione della SCA.

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Dall'esame della visura storica catastale afferente il bene oggetto di pignoramento (v. all. 9) e del relativo titolo di acquisto (v. all. 2) non risulta che il bene in parola ricada in area demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dall'esame dell'estratto catastale storico del bene staggito (v. all. 9), del titolo di proprietà (v. all. 2) e della "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 ..." redatta dal notaio Antonio Trotta di Pavia e allegata alla produzione del creditore procedente, l'immobile oggetto di stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11

Spese di gestione degli immobili ed eventuali procedimenti in corso

In merito al presente quesito si segnala come il bene in oggetto, in quanto villetta unifamiliare, non costituisca condominio, risultando le relative spese fisse di gestione o manutenzione ad esclusivo carico del proprietario.

Inoltre, dalla lettura della nota del custode giudiziario del 21/10/2022 (v. all. 17) si evince che *«Dalla lettura degli atti non sembrerebbero essere pendenti procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato»*.

QUESITO n. 12

Valutazione dei beni

Per la determinazione del valore di mercato del bene in parola si è proceduto mediante l'adozione del "metodo del confronto di mercato", nella sua variante "per punti di merito": metodologia estimativa di tipo diretto o sintetico, basata sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili, di prezzo noto, mediante la formazione di una scala di prezzi di beni approssimativamente analoghi, per caratteristiche costruttive/qualitative e ubicazione, a quello da stimare, e l'inserimento del bene in questione nel "gradino" corrispondente alla

maggior analogia.

Per quanto concerne i dati utilizzati per la stima e le relative fonti di acquisizione di tali dati, questi sono stati desunti all'esito di:

- 1) rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati del borsinoimmobiliare.it, relativamente alla fascia/zona "Periferia/ZONA COSTIERA DI VILLINI SPARSI" (v. all. 18);
- 2) rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali dell'OMI, istituita presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla medesima zona di cui al superiore punto 1 e al I semestre del 2022 (v. all. 19);

Sono stati quindi attenzionati altri immobili ubicati in zone limitrofe o corrispondenti (caratteristiche estrinseche) al bene oggetto di interesse che seppur con caratteristiche costruttive/qualitative (intrinseche) non del tutto assimilabili, costituiscono in ogni caso un elemento di confronto per la verifica dei dati acquisiti (immobili "campione" o "comparabili") (v. all. 20).

Inoltre, per quanto concerne i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di cui al superiore punto 2), si precisa come gli stessi risultino basati sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari realizzatesi nell'anno di riferimento (e suddiviso in semestri) consentendo così di riflettere il reale andamento del mercato immobiliare di interesse. A ciò si aggiunga che, già a partire dall'anno 2006 (ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 04/07/2006, n. 223, come modificato dall'art. 1, comma 49, della legge 27/12/2006, n. 296) le transazioni immobiliari prese a riferimento dalla banca dati OMI riportano il valore economico effettivo delle relative compravendite.

Il tutto come meglio riportato nella sottostante tabella di comparazione dei dati acquisiti, espressi in euro/m² di superficie commerciale.

TABELLA DI COMPARAZIONE

<i>FONTE DEL DATO</i>	<i>PREZZO UNITARIO MIN/MAX</i>	<i>RICHIESTA DI MERCATO</i>
borsinoimmobiliare.it	euro/m ² 773,00/1.229,00	-
OMI	euro/m ² 980,00/1.400,00	-

Comparabile n. 1	-	euro /m ² 1.700,00
Comparabile n. 2	-	euro /m ² 1.507,00
Comparabile n. 3	-	euro /m ² 1.364,00

Tenuto pertanto conto:

- di quanto rilevato sulla scorta delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it e dell'OMI per immobili in normale stato di conservazione, relativamente alla zona territoriale omogenea di interesse ove ricade il bene oggetto della presente relazione, per unità di superficie, in euro a metro quadro;
- di quanto rilevato in ordine alle offerte di vendita di beni immobili ubicati in zone limitrofe o corrispondenti al bene oggetto di interesse,

il valore di mercato del cespite V_m sarà pari al prodotto della superficie commerciale rilevata per il prezzo unitario allo stesso riferibile e adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito, funzione dell'effettiva condizione del bene rispetto all'ordinarietà: stato di conservazione (0,90), luminosità (1,10), esposizione (1,05), vetustà (0,90) e riscaldamento (0,95).

La superficie commerciale considerata sarà quella derivante dall'eliminazione degli abusi riscontrati rispetto a quanto oggetto di condono edilizio, così come meglio descritti in risposta al "QUESITO N. 6" della presente relazione.

Il prezzo unitario applicato è quello derivante dalla media dei valori massimi (e parametrati) di zona riscontrati, come meglio riportati nella superiore tabella di comparazione dei dati acquisiti.

Quindi:

$$V_m = 163,00 \text{ m}^2 \times 1.314,00 \text{ euro/m}^2 \times 0,8887725 = 190.359,00 \text{ euro}$$

A detto valore andranno quindi detratti i costi connessi alla redazione dell'APE, all'adeguamento dell'impianto elettrico, alla definizione dell'istanza di condono edilizio, alla presentazione della SCA e alla regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati, per un totale di 22.030,00 euro (350,00 + 7.000,00 + 3.000,00 + 1.800,00 + 9.880,00 euro).

Quindi:

$$V_m = (190.359,00 - 22.030,00) \text{ euro} = 168.329,00 \text{ euro}$$

Il prezzo a base d'asta del cespite pignorato – ottenuto applicando una riduzione nella misura del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) – si stima pari a:

Prezzo a base d'asta = 159.900,00 euro

※ ※ ※ ※ ※

QUESITO n. 13

Valutazione della quota indivisa

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

※ ※ ※ ※ ※

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, lo scrivente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 08/11/2022

L'ausiliario del G.E.

Elenco allegati:

- 1) verbali di immissione in possesso del Custode Giudiziario
- 2) atto di Compravendita
- 3) visura attuale per immobile
- 4) foto satellitare
- 5) estratto foglio di mappa catastale
- 6) repertorio fotografico
- 7) visure APE
- 8) planimetria stato reale dei luoghi
- 9) visura storica per immobile
- 10) planimetria catastale
- 11) relazione tecnica illustrativa
- 12) domanda di sanatoria prot. n. 5295/86
- 13) perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato dei lavori
- 14) elaborati grafici domanda di sanatoria
- 15) planimetria stato reale dei luoghi con indicazione grafica difformità
- 16) nota Comune di Carini
- 17) nota Custode Giudiziario
- 18) valori vendita Borsino Immobiliare
- 19) valori vendita OMI
- 20) valori vendita comparabili