

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

G. Es. Dott. Fabrizio Minutoli

Procedura esecutiva n. 115/2020 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

Palermo, 07 giugno 2023

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Arch. Gabriella Ammirata Via G. Sciuti, 6
Cell. 329 4968981 - 90144 Palermo
pec gabriella.ammirata@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Es. Dott. Fabrizio Minutoli

Esecuzione Immobiliare n. 115/2020 R.G. Es. promossa da Maui SPV S.r.l. (già Prisma SPV) contro “A”.

Premessa

Con ordinanza del giorno 16 ottobre 2020 il Giudice dell’Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Gabriella Ammirata C.T.U. nell’esecuzione immobiliare in epigrafe, disponendone il giuramento in via telematica entro 10 giorni dalla comunicazione.

In data 21 ottobre 2020 la sottoscritta depositava telematicamente il verbale di accettazione dell’incarico e prestava il relativo giuramento secondo la formula di rito, ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al *“Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati e fissazione dell’udienza ex art. 569 c.p.c.”*

Il 18 febbraio 2021 la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente il Modulo di controllo della Documentazione, compilato congiuntamente al Custode Giudiziario nominato, Avv. Maurizio Pizzuto.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

La sottoscritta CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata ed ha provveduto, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Maurizio Pizzuto, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione:

- Documentazione ex art. 567 c. 2° c.p.c.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile redatta il 07 maggio 2020 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Palermo, risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento avvenuta il 22/04/2020.

- **Atto di avviso ex art. 498 c.p.c.:** non risultano creditori iscritti.
- **Documentazione richiesta dall'art. 599 c.p.c.**

In base alle risultanze dei registri immobiliari non risultano comproprietari.

Sulla base dei riscontri effettuati e come indicato nel Modulo di controllo si precisa che la documentazione risulta completa.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento, svolti i preliminari accertamenti presso l’Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali (acquisite la visure catastali, storica e attuale, gli estratti di mappa e la planimetria catastale), la sottoscritta, dietro avvisi inviati dal Custode Giudiziario al legale del creditore procedente a mezzo p.e.c. e tramite lettera raccomandata con a.r. al debitore, il giorno **21 aprile 2021** alle ore 10,30, congiuntamente al Custode Giudiziario, Avv. Maurizio Pizzuto, avviava le operazioni peritali recandosi in Monreale, Contrada Caculla per procedere al sopralluogo del bene staggito, nonostante fosse a conoscenza della mancata ricezione da parte del debitore della comunicazione di accesso.

In tale occasione l'accertamento non ebbe luogo per l'assenza del debitore o di persona di fiducia e non fu possibile individuare esattamente l'immobile oggetto di pignoramento anche a causa dell'assenza di precise indicazioni stradali.

La sottoscritta si riservava di effettuare ulteriori accertamenti per individuare l'esatta ubicazione dei beni.

Il giorno **07 maggio 2021**, alle ore 11.30, la sottoscritta, avendo preventivamente localizzato l'immobile staggito, si recava in Monreale, contrada Caculla, per effettuare, congiuntamente al Custode giudiziario, un nuovo sopralluogo presso l'immobile staggito. In quella sede constatava le condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato che si presentava in evidente stato di abbandono e con consistenti lesioni strutturali.

Con provvedimento del 04 giugno 2020 il G.Es., tenuto conto che erano in corso le attività di accesso presso il compendio pignorato, differiva l'udienza del 16 giugno 2021 alla data del 26 gennaio 2022.

A seguito del sopralluogo del 07 maggio 2021 il Custode giudiziario, con nota del 28 maggio 2021, informava la S.V. Ill.ma sulle condizioni dell'immobile e chiedeva di essere autorizzato all'accesso forzoso nell'immobile pignorato con l'assistenza della Forza Pubblica e l'ausilio di un fabbro.

In data 31 maggio 2021 il G.Es. autorizzava il Custode all'accesso forzoso nell'immobile.

In data **20 luglio 2021**, alle ore 9.00, la scrivente, congiuntamente all'Avv. Maurizio Pizzuto, si recava presso la Stazione dei Carabinieri di Pioppo per procedere all'immissione in possesso del bene staggito.

Sui luoghi, alla presenza del fabbro e con l'assistenza della Forza Pubblica, si rinveniva l'immobile disabitato e in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. A causa delle precarie condizioni di stabilità non è stato possibile accedere ai locali del piano terra per eseguire il rilievo metrico, si è proceduto pertanto ad effettuare il rilievo fotografico dell'immobile e degli spazi esterni.

A seguito della necessità di predisporre interventi di messa in sicurezza dell'immobile, la scrivente avviava alcune consultazioni con Ditte specializzate.

In data 26 dicembre 2021, non avendo ancora ottenuto sufficienti riscontri, la sottoscritta CTU chiedeva alla S.V. Ill.ma un'istanza di proroga di giorni 40 per il deposito della relazione tecnica, relativa ai costi necessari per gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile.

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

1. Diritti reali pignorati

L'immobile risulta appartenere per la piena e intera proprietà 1/1 all'esecutato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di acquisto (presente in atti) del 18 ottobre 2005, rep. n. 21489, Racc. n. 4481, in Notaio Dott.ssa Margherita Frosina.

1.1. Individuazione del bene oggetto di pignoramento

L'immobile oggetto di pignoramento risulta identificato come segue:

“Fabbricato in Monreale, contrada Caculla, con cortile pertinenziale, composto da vani 2, cucina, wc bagno, disimpegno, cantina e cisterna a p.t. e da un vano, ripostiglio, disimpegno e ripiani a piano primo ... al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al Fg 51 p.la 1158 sub 1”.

Non si rilevano “differenze formali” tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (in ordine a foglio, particella, subalterno) e quelli agli atti del catasto (Allegato 2) alla data del pignoramento 31 gennaio 2020.

Si precisa tuttavia che dal 24/11/2011 al 28/04/2022 il piano terra dell'immobile era identificato anche dalla particella 1158 subalterno 2.

1.2 Identificazione catastale

Alla data del 07 febbraio 2023 il bene risulta censito come segue:

- *Fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale, al foglio 51, particella 1158 sub 1, Unità immobiliare soppressa. La variazione ha costituito l'immobile identificato al Fg 51 particella 1158 **sub 3** e ha soppresso gli immobili al Fg 51 particella 1158 sub 1 e sub 2 (variazione in soppressione del 26/04/2022 - Variazione della destinazione da Abitazione a Unità collabente). Superficie di impianto, pubblicata il 09/11/2015, totale. 113 m², totale escluse aree scoperte: 103 m², indirizzo: Contrada Caculla, piano Terra – piano 1°; intestato a: “A”, proprietà per 1/1 (doc. catastale in Allegato 2).*

Stante a quanto rilevato si precisa che i dati identificativi catastali (foglio, particella, subalterno) riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono conformi a quelli presenti nelle registrazioni catastali; oggi, come risulta dalla visura del 07 febbraio 2023, si rileva una variazione della destinazione dell'immobile da Abitazione a Unità collabente e la soppressione dei subalterni 1 e 2 per la costituzione del sub 3 (Allegato 3).

L'esatta ubicazione dell'immobile è individuata nelle immagini satellitari (fonte: Google maps) e nella mappa catastale che si allegano.

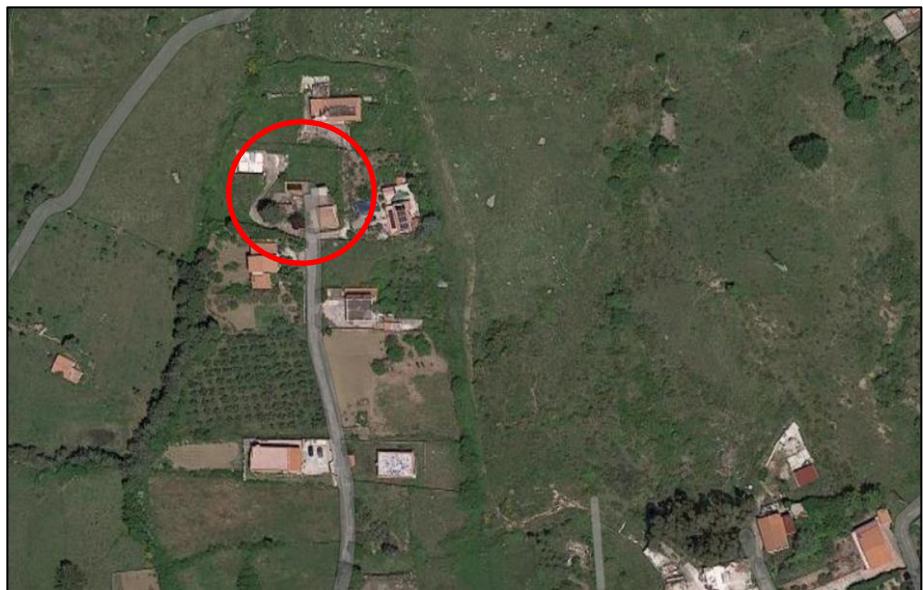


Fig. 1– Immagine satellitare dei luoghi – All. 1



Fig. 2- Individuazione fabbricato e terreno di pertinenza – All. 1



Fig. 3- Stralcio mappa catastale – Individuazione lotto di terreno – All.1

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO

2.1 Contesto e caratteristiche della zona

L'immobile in oggetto sorge nel Comune di Monreale in una zona collinare caratterizzata da ville residenziali di uno o più piani fuori terra, in genere mono e/o bifamiliari e in larga parte con struttura apparentemente in c.c.a., con coperture a falde inclinate, coperte da tegole, e/o a terrazzo, di recente costruzione, di discreto livello qualitativo per quanto riguarda le finiture e i materiali utilizzati.

La costruzione è ubicata in zona isolata distante qualche dal centro abitato e prossima alla SP131, si presenta in evidente stato di degrado e in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il fabbricato insiste su un lotto di forma quadrangolare, in pendenza, identificato dalla particella 1158, costituito da percorsi pedonali pavimentati (oggi ricoperti da vegetazione); è parzialmente recintato, prospetta su stradella comunale e su terreno circondante.

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni Ottanta del '900, in assenza di Concessione Edilizia, su due elevazioni fuori terra (piano terra e primo), oltre un altro ambiente sottostante il piano terra, in corrispondenza del prospetto nord, articolati sul declivio del lotto, con struttura portante presumibilmente di tipo misto: piano terra in muratura portante e solai in latero cemento e piano primo in cemento armato. La copertura è a falde inclinate sostenute da una struttura verosimilmente in legno rivestita da un manto di tegole; i tompagni ed i tramezzi sono in conci di tufo.

L'immobile è costruito, per due lati, quasi in aderenza al confine del lotto, in prossimità della stradella comunale di accesso (foto 1-3).

Confina:

- A nord con la particella 560;
- A sud con strada comunale, particella 559;
- A est con strada comunale, particella 559;
- A ovest con la particella 1159

Il fabbricato occupa in pianta una superficie di forma quadrangolare, con un corpo aggettante verandato di forma pressoché rettangolare, in corrispondenza del prospetto nord.

Si accede al lotto di terreno da un cancello metallico carrabile, ubicato in prossimità del confine con la particella 1159, di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di

pignoramento e da un cancello pedonale sito sulla stradella comunale, in corrispondenza del fronte sud (foto 4 -6).



Foto 1 – Vista fronte nord



Foto 2 – Vista fronte sud



Foto 3 – Vista fronte est



Foto 4- Accesso al lotto di terreno



Foto 5- vista del cancello dall'interno del lotto



Foto 6- cancello pedonale

L'accesso al fabbricato avviene, al piano terra, da un ingresso posto sul prospetto ovest e, al primo piano, mediante una terrazza esterna (Foto 7 - 8.), raggiungibile da una scaletta posta all'estremità destra del fronte ovest, che costituisce la copertura di una cantina e di una cisterna limitrofi all'abitazione, non comunicanti.



Foto 7- ingresso al fabbricato dal fronte ovest



Foto 8- ingresso al fabbricato dalla terrazza al piano primo

Il fabbricato, nella sommaria raffigurazione planimetrica redatta dalla sottoscritta (Allegato 4) dal confronto con la planimetria catastale, non avendo potuto eseguire il rilievo metrico a causa delle precarie condizioni di stabilità, è composto a piano terra da: ingresso, salone, veranda in aggetto, un vano, cucina, w.c., disimpegno, scala di

collegamento con il piano primo (foto 9- 12); al primo piano è formato da: tre vani, un disimpegno, un wc doccia (foto 13- 18)



Foto 9 – ingresso piano terra



Foto 10 – Ambiente di piano terra



Foto 11 – Ambiente di piano terra

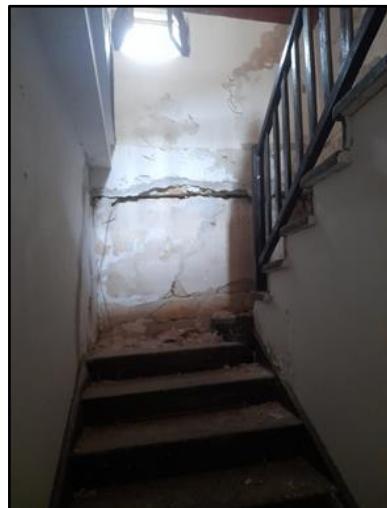


Foto 12 – scala di collegamento al piano 1°



Foto 13– ingresso al piano 1°
dalla terrazza ovest



Foto 14 – corridoio di disimpegno



Foto 15 – vano 1 piano primo



Foto 16 – vano 2 piano primo



Foto 17– w.c. piano primo



Foto 18– vano 3 piano primo

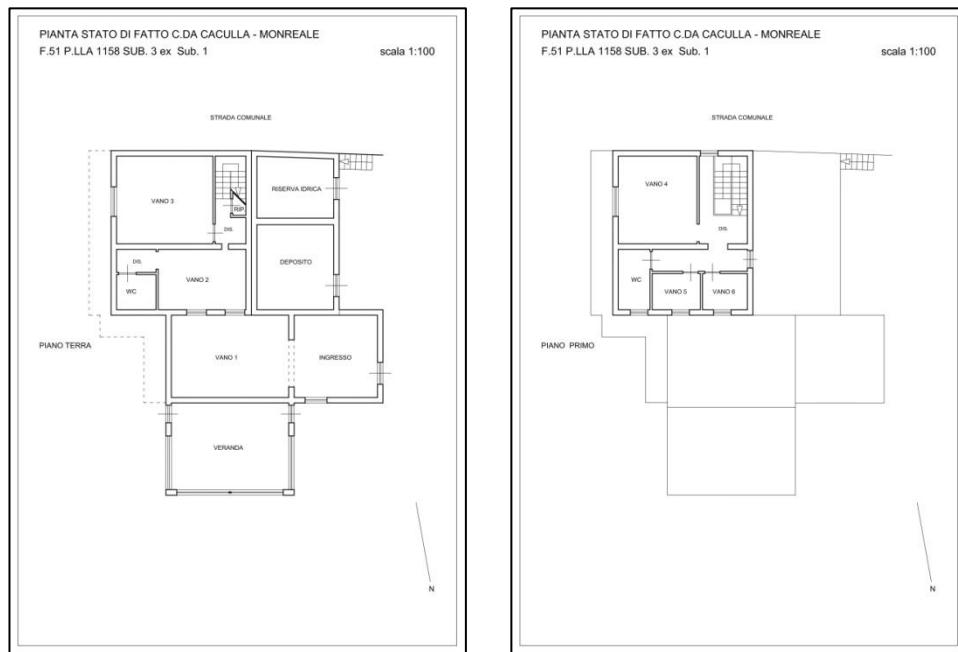
Dispone di terreno di pertinenza circostante, allo stato attuale incolto (foto 19 - 20) e, come detto in precedenza di un terreno limitrofo (identificato dalla particella 1159), non oggetto della presente procedura esecutiva, esteso are 7,80.



Foto 19 – parte del terreno di pertinenza



Foto 20– parte del terreno circostante



Planimetria immobile stato di fatto piano terra e piano primo - All.4

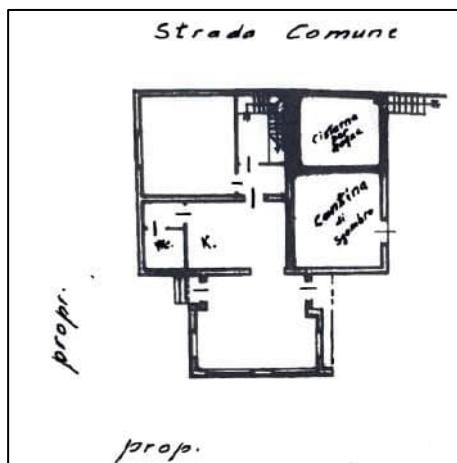
2.3 Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Dal confronto tra la raffigurazione planimetrica eseguita dalla sottoscritta CTU (Allegato 4), la planimetria catastale presentata il 12 marzo 1997 (Allegato 6) e i grafici

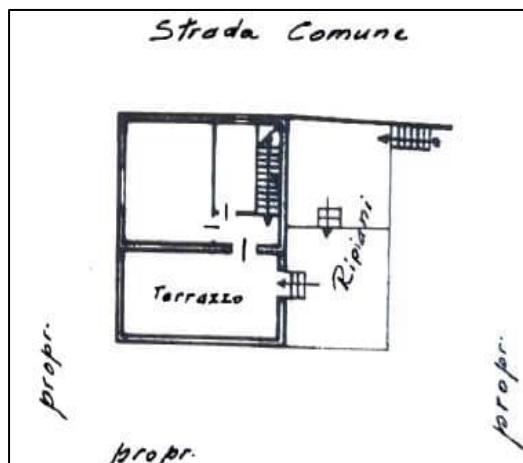
allegati all'istanza di concessione edilizia in sanatoria (Allegato 7) risulta evidente che il bene è stato oggetto di modifiche che hanno riguardato un ampliamento della superficie utile e un aumento della volumetria, consistite in:

- realizzazione, a piano terra, di due corpi aggiunti: vano di ingresso in corrispondenza del fronte ovest e veranda a sbalzo sul fronte nord;
- realizzazione di un vano nel piano sottostante la detta veranda a sbalzo;
- chiusura del terrazzo di primo piano per la realizzazione di due vani, un corridoio di disimpegno e del w.c. doccia;
- nuova realizzazione di vani finestra e vani porta;
- diversa distribuzione degli ambienti interni di piano terra e primo piano.

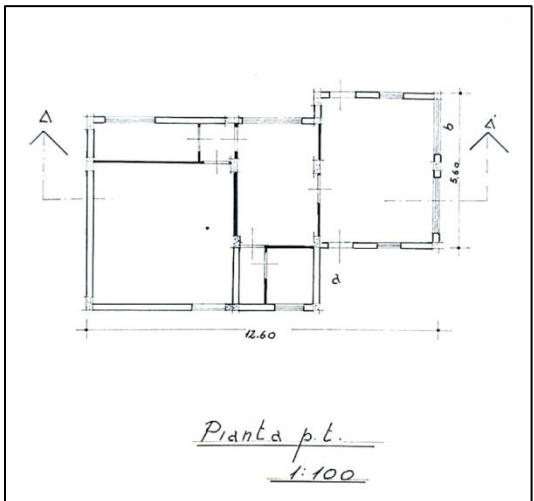
Come accertato tali opere sono state eseguite in assenza di autorizzazione e in epoca successiva al rilascio della C.E. in sanatoria.



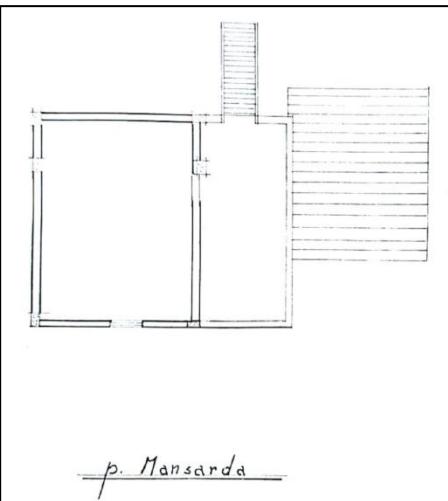
Planimetria catastale Piano Terra - All.6



Planimetria catastale Piano 1° - All.6



Pianta p. t. allegata alla C. E. in Sanatoria - All.7



Pianta p. 1° allegata alla C. E. in Sanatoria
All.7

2.4 Stato di conservazione e manutenzione

Come si può dedurre da un esame visivo esterno, nel fabbricato sono evidenti segni di carenze strutturali macroscopiche (foto 21 - 22); lo stato di manutenzione e conservazione della costruzione è pessimo.

L'immobile, nelle condizioni rilevate nel corso del sopralluogo può essere definito dalla sottoscritta: *"instabile, pericolante e a rischio di crollo"*.

Lo stato di degrado dell'immobile è stato oggetto delle precedenti relazioni depositate il 21 febbraio 2022 e il 14 luglio 2022.



Foto 21 – lesioni passanti nella muratura



Foto 22 – lesioni – corpo aggettante verandato

2.5 Calcolo delle superfici

L'immobile, come anticipato e sarà precisato in risposta al Quesito 6, presenta, dal confronto tra le raffigurazioni planimetriche eseguite dalla sottoscritta CTU (Allegato 4), le planimetrie catastali (Allegato 6), e i grafici allegati alla pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria (Allegato 7), difformità distributive con aumento della superficie coperta primitiva e della volumetria originarie (Allegato 5).

Tuttavia poiché, come meglio sarà precisato in risposta al quesito 6, non è possibile regolarizzare le modifiche abusivamente eseguite, occorrerà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, e non si procederà alla valutazione del bene secondo l'attuale conformazione planimetrica ma facendo riferimento all'originaria superficie e distribuzione interna.

Pertanto nel calcolo delle superfici non si terrà conto delle modifiche eseguite ma verrà presa in considerazione la superficie che risulta dal confronto tra le planimetrie catastali e i grafici allegati alla pratica di sanatoria.

Per l'immobile in analisi è stata calcolata, in base alle planimetrie originarie allegate, la seguente superficie commerciale.

Superficie commerciale

È data dalla somma della superficie al lordo delle murature interne e perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, e della superficie delle pertinenze esclusive opportunamente omogeneizzate, risulta:

- Superficie coperta linda m² 100,20;
- Superficie delle pertinenze esclusive:

 - Cantina m² 19,20;
 - Terrazza al 1° piano m² 19,20;

- Terrazza Ovest m² 29,73;

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	100,20 m ²	1,00	100,20 m ²	3	Terra e 1°
Terrazza Ovest	29,73 m ²	0,30/0,10	7,97 m ²	-	1°
Terrazza Nord	19,20 m ²	0,30	5,76 m ²	-	1°
Cantina	19,20 m ²	0,25	4,80 m ²	-	Terra

Superficie commerciale totale abitazione m² 118,73

Nel calcolo delle superfici commerciali non si è tenuto conto dei vani aggiunti successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

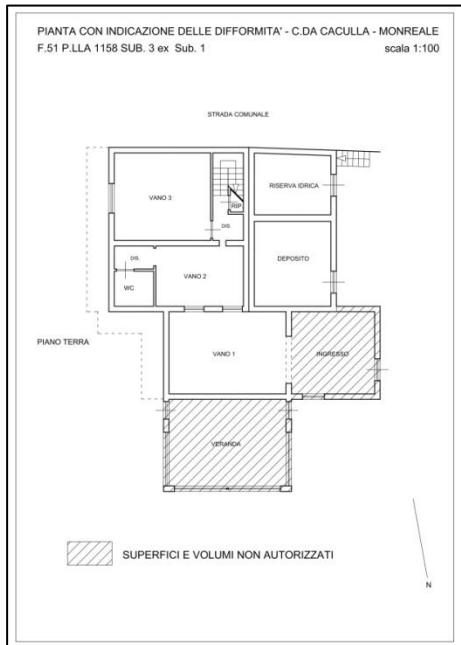
La Superficie commerciale è stata calcolata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Tale consistenza sarà utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

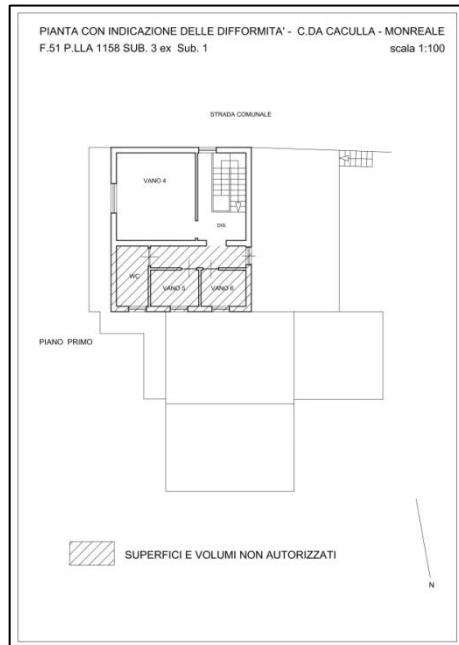
2.6 Difformità

Come già anticipato in ordine allo stato di fatto accertato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, dal confronto tra lo stato dei luoghi (Allegato 5 – planimetrie stato di fatto con indicazione delle difformità), le planimetrie catastali (Allegato 6) e i grafici allegati all’istanza di C.E. in sanatoria (Allegato 7) sono emerse le seguenti difformità:

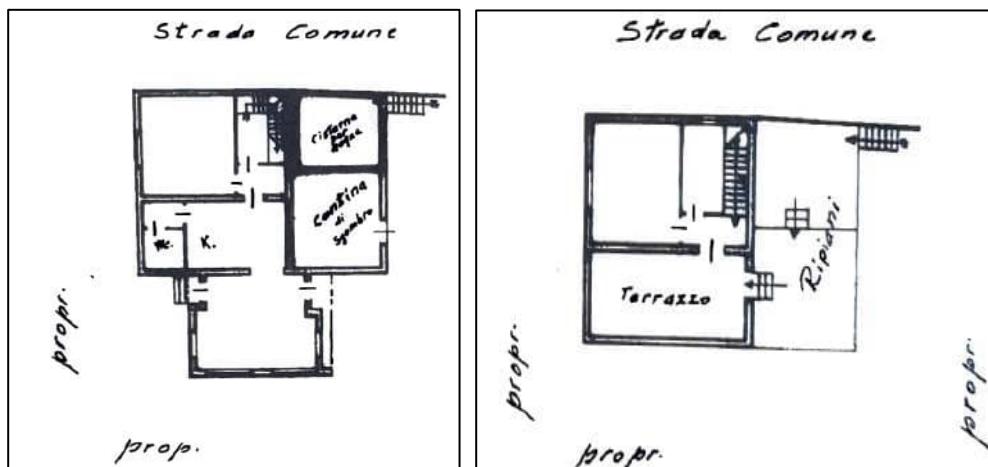
1. realizzazione, al piano terra, di un nuovo volume sul fronte ovest;
2. realizzazione, al piano terra, di un vano verandato sul fronte nord;
3. realizzazione, al piano primo, di un nuovo volume in sostituzione dell’originaria terrazza.



Planimetria dello stato di fatto del piano terra – All. 5
con indicazione delle difformità



Planimetria dello stato di fatto del piano 1° – All. 5
con indicazione delle difformità



Stralci planimetrie catastali piano terra e piano 1° – All. 6

Poiché le difformità sopra descritte non sono regolarizzabili sotto il profilo urbanistico-edilizio, come meglio precisato in risposta al *QUESITO 6*, occorrerà

prevedere il ripristino dello stato originario dei luoghi, in conformità alla planimetria catastale e ai grafici allegati alla concessione in Sanatoria.

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato, fino al 28/04/2022, risultava identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale come di seguito indicato:

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
51	1158	1		A/7	2	5 vani	Totale: 113 m ² totale escluse aree scoperte: 103 m ²	€ 322,79

Indirizzo: Contrada Caculla, s.n.c., piano terra e piano primo,

Intestato dal 18.10.2005:

“A”, nato a Palermo il 14/02/1980, proprietà per 1/1.

Storia catastale

Dagli atti consultati presso l’Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, si rileva che l’attuale particella del Catasto Fabbricati identifica anche l’attuale particella del Catasto Terreni. Come risulta dalla certificazione notarile, detta particella 1158 deriva dalla particella 559 – frazionamento del 14/12/1977.

Cronistoria dati catastali (visura aggiornata al 17/02/2023 – Allegato 5)

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dall’impianto meccanografico al 10/02/1992	“B” proprietario 1/1	Fg 51, part.lla 1158	
Dal 10/02/1992 al 12/03/1997	“B” proprietario 1/1	Fg 51, part.lla 1158, Cat. A/3	Classamento automatico
Dal 12/03/1997 al 24/11/2011	“B” proprietario 1/1	Fg 51, part.lla 1158, Cat. A/7	Classamento del 12/03/1997, presentazione planimetria

18/05/2005	“A” proprietario 1/1	Fg 51, part.lla 1158, Cat. A/7	Compravendita del 18/05/2005 in Notaio Margherita Frosina, rep.21489
Dal 24/11/2011 al 28/04/2022	“A” proprietario 1/1	Fg 51, part.lla 1158, sub 1, Cat. A/7	Variazione per modifica identificativo prot. PA0547396
26/04/2022	“A” proprietario 1/1	Fg 51, part.lla 1158, sub 3, (soppressi sub 1 e sub 2)	Variazione della destinazione da Abitazione a Unità Collabente – in atti dal 28/04/2022

Rispondenza formale

Si rileva che i dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto corrispondono esattamente alle risultanze catastali.

Successivamente alla trascrizione dell’atto di pignoramento, come risulta dalla visura del 07 febbraio 2023, la sottoscritta ha rilevato una variazione dei dati catastali, in particolare sono stati soppressi i subalterni 1 e 2, è stata variata la destinazione dell’immobile da Abitazione a Unità collabente ed è stato costituito il subalterno 3 (Allegato 5).

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

LOTTO UNICO

1) piena ed intera proprietà di fabbricato monofamiliare, oggi unità collabente, con corte pertinenziale, ubicato in Monreale in Contrada Caculla s.n.c. n. 18, piano terra e piano primo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 51, particella 1158, sub 3 (ex sub 1).

L’immobile è composto, a piano terra da: ingresso, salone, veranda in aggetto, un vano, cucina, w.c., disimpegno, scala di collegamento con il piano primo, al primo piano è formato da: tre vani, un disimpegno, un wc doccia; confina con la particella

560 a nord, con strada comunale, particella 559 a sud, con strada comunale, particella 559 a est, con la particella 1159 a ovest.

Lo stato attuale dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma non risulta conforme alla consistenza né alla planimetria catastale, presentata il 12 marzo 1997, per alcune difformità per le quali è previsto il ripristino dello stato originario dei luoghi; il fabbricato risulta provvisto di concessione edilizia in sanatoria n. 222 del 18 luglio 2005.

Lo stato dei luoghi rilevato non è conforme agli elaborati grafici allegati all'istanza presentata; per le difformità rilevate è necessario il ripristino dello stato originario dei luoghi, secondo i grafici allegati all'istanza di sanatoria.

PREZZO BASE dell'immobile Euro: **€ 27.000,00** (Euro ventisettamila/00)

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

L'immobile, unitamente al terreno circostante, è pervenuto al debitore in forza di atto di compravendita del 18 ottobre 2005, Rep. n. 21489, in Notaio Margherita Frosina, trascritto il 22/10/2005 ai nn. 57487/33336, da potere dei Signori "B" e "C" (atto di compravendita in atti).

Ai suddetti Signori "B" e "C" il terreno su cui sorge l'immobile (fg. 51 part. 1158) era pervenuto per atto di vendita in Notar Bernardo Puccio del 15/12/1977, Rep. n. 48626, registrato il 4 gennaio 1978 n. 303 e trascritto il 05/01/1978 ai nn. 537/386.

QUESITO n. 6: Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L' immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato costruito in assenza di concessione edilizia, come riporta l'atto di compravendita del 18 ottobre 2005 in Nataio Margherita Frosina, rep. 21489 (presente in atti).

Per l'immobile in esame, in data 4 novembre 1985, è stata presentata al Comune di Monreale, domanda di Concessione in sanatoria ai sensi della legge del 28 febbraio 1985 n. 47, protocollo n.24.

In data 18 luglio 2005 è stata rilasciata, dal Dirigente del Settore Urbanistica, Ufficio Condono, Concessione Edilizia in sanatoria n. 222.

Non risulta rilasciato dal Comune di Monreale certificato di abitabilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (Allegato 4), le planimetrie catastali (Allegato 6) e i grafici allegati all'istanza di concessione edilizia in sanatoria (Allegato 7), si rilevano le difformità di cui si è detto al sotto-paragrafo 2.6 della presente relazione, eseguite in assenza di comunicazione e/o autorizzazione.

Per tali difformità si può affermare, da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico comunale, che le modifiche realizzate hanno determinato un aumento della superficie utile e della volumetria a seguito della costruzione di un nuovo corpo di fabbrica in corrispondenza del prospetto Ovest, destinato a vano ingresso, e di un altro ambiente chiuso a veranda sul prospetto Nord. Altra modifica ha riguardato, al piano superiore, la chiusura dell'originaria terrazza per la realizzazione di due vani, un w.c. e un disimpegno.

Dette opere sono state eseguite senza alcuna autorizzazione e, da quanto appreso da colloqui informali svolti presso gli Uffici preposti, non sussistono le condizioni di sanabilità.

In relazione a quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene necessario ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alla Concessione Edilizia in Sanatoria, mediante la

demolizione dei corpi aggiunti sul fronte nord, sul fronte ovest e sull'originaria terrazza.

Si ribadisce che il fabbricato è **pericolante** e che le demolizioni dei corpi aggiunti sono necessarie ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

I costi necessari per il ripristino dello stato originario della unità immobiliare, comprendenti la demolizione dei volumi abusivi e il ripristino della terrazza, sono stati stimati sulla base del prezzario Opere pubbliche della Regione Siciliana anno 2022 e di analisi dei prezzi, accuratamente raffrontati con i prezzi praticati, per lavori simili, da Ditte specializzate operanti nel settore.

L'importo dei lavori, in base al computo metrico (allegato 8), è pari a **€ 12.000,00**.

Per la regolarizzazione di tali opere, da informazioni assunte presso gli Uffici preposti, occorrerà provvedere alla Comunicazione dei suddetti lavori mediante la presentazione di una CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

In relazione a quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile risultano le seguenti:

-	Diritti di istruttoria	€ 70,00
-	Competenze tecniche (C.I.L.A.)	€ <u>3.000,00</u>

Per un importo complessivo di **€ 3.070,00**

Tra le spese da quantificare, non vi saranno quelle necessarie all'aggiornamento delle planimetrie catastali essendo rispondenti ai grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico – edilizia, da detrarre dal valore di stima dell'immobile pignorato, come in precedenza calcolate, risultano pari a circa:

€ 12.000,00 + € 3.070,00 = € 15.070,00

6.1 Attestato di conformità energetica

Per la redazione della certificazione energetica dell'appartamento, obbligatoria in caso di passaggio di proprietà, il CTU ritiene di potere ipotizzare per le competenze del professionista incaricato un costo complessivo di € 150,00, oltre IVA e contributi professionali come per legge.

6.2 Agibilità

Entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di consolidamento e ripristino, occorre presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Il certificato di agibilità è redatto ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, modificato dall'art.3 del D.lgs. 222/2016, da un tecnico abilitato che svolge un'ampia e accurata indagine sulla costruzione in relazione alla sicurezza, alle prerogative igienico-sanitarie, al risparmio energetico.

Il professionista, tramite la “*Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)*” attesta la conformità delle opere al progetto e alla sua agibilità, l'idoneità statica e/o sismica delle strutture, la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti, certifica gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale dell'immobile.

È previsto il versamento al Comune di Monreale di € 100,00 per diritti di istruttoria, Tra le spese da quantificare vi saranno quelle che attengono all'onorario del professionista incaricato per l'espletamento delle pratiche, pari a circa € 1.000,00 oltre IVA e contributi come per legge.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, compresivi dei costi di ripristino, al netto dell'IVA, da detrarre dal valore di stima dell'immobile pignorato, risultano pari a circa:

$$15.070,00 + 150,00 + 100,00 + 1.000,00 = \text{Euro } \mathbf{16.320,00}.$$

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali e/o diversa richiesta da parte del professionista incaricato.

6.3 Vincoli territoriali

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 20 dicembre 2022, dall'Area V – Gestione del Territorio del Comune di Monreale (Allegato 9), risulta che la particella 1158 su cui sorge l'immobile, nel P.R.G. vigente, *ricade in zona “Salvaguardia Umana” (frane)*.

La particella n. 1158 è interessata dal P.A.I. – “Bacino Idrografico del Fiume Oreto”, approvato con D.P.R. n. 91 del 27/03/2007 e ss.agg. ... con grado di Pericolosità P2 e Rischio Geomorfologico R4.

Secondo le Norme di attuazione del P.A.I. ai sensi dell'art.8 “Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica” - Capo I – Assetto Geomorfologico:

a) nelle Aree a pericolosità “P2”, “P1” e “P0” è consentita l'attuazione dalle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredate da indagini geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore ed estese ad un ambito morfologico o ad un tratto di versante significativo.

Secondo quanto previsto dall' Art. 21 delle Norme di Attuazione del PRG:

“Nelle zone di salvaguardia umana (frane) e nelle zone boschive, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale ed ecologico (depuratore), si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta, fatte salve le prescrizioni poste dall'ufficio del Genio Civile”.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, la particella 1158 ricade, secondo il P.A.I. – “Bacino Idrografico del Fiume Oreto”, all'interno dell'Area con Rischio Geomorfologico molto elevato (R4), per cui, da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Monreale e come risulta dall'art. 9 delle Norme di

Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (Anno 2004),

“Nelle aree a rischio molto elevato (R 4) sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione... omissis;
- c) gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana”.

QUESITO n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile all'epoca del sopralluogo era disabitato, essendo in precarie condizioni di stabilità strutturale.

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

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti, redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, risulta quanto segue:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano domande giudiziali;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) iscrizioni ipotecarie: ipoteca volontaria nascente da mutuo fondiario iscritta in data 22 ottobre 2005 ai nn. 57488/18479 a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A. contro “A”, nato a Palermo il 14/02/1980;
- 2) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: pignoramento del 05/01/2017, trascritto il 16/02/2017 ai nn. 5701/4432 a favore di Unicredit S.p.A. contro “A”; detto pignoramento, iscritto al n. R.G. Es. 103/2017 è stato dichiarato

improseguibile con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Gallegra del 11/04/2018; pignoramento del giorno 01/03/2020, trascritto il 22/04/2020 ai nn. 16077/11074 a favore di Prisma SPV S.r.l. contro "A";

- 3) Difformità urbanistico – edilizie: l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione dell'immobile, che verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta del bene pignorato, risulta pari a € 16.320,00;
- 4) Difformità catastali: non vi sono costi per l'aggiornamento catastale da detrarre nella determinazione del prezzo a base d'asta.

QUESITO n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Dalla certificazione urbanistica acquisita ed esaminata e dal riscontro dei luoghi risulta che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita non risultano pesi né oneri di altro tipo gravanti sull'immobile pignorato.

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

Non risulta costituita alcuna Amministrazione condominiale.

Dalla documentazione in atti non risultano altri procedimenti giudiziari in corso riguardo il bene pignorato.

QUESITO n.12: Procedere alla valutazione dei beni

STIMA DELL'IMMOBILE

Si effettua la stima dell'immobile pignorato, nelle condizioni statiche (precarie) e di manutenzione (stato fatiscente) in cui si trova, con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni, di valore noto e

con caratteristiche intrinseche simili che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.

I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.

12.1 Consistenza Commerciale

Ai fini della valutazione la sottoscritta, riguardo alle difformità rilevate, fa riferimento alla planimetria catastale, presentata in Catasto il 12/03/1997 (Allegato 6), allo stato di fatto dell'immobile, nonché ai grafici allegati alla domanda di Concessione edilizia in sanatoria.

Gli interventi eseguiti, per cui si ritiene necessario il ripristino dello stato originario dei luoghi, hanno alterato la consistenza e la volumetria complessiva dell'edificio comportando una modifica dei fronti nord ed ovest.

12.2 SUPERFICIE COMMERCIALE, VALORE VENALE UNITARIO E VALORE VENALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Si fa riferimento alla planimetria catastale e ai grafici allegati alla domanda di concessione in sanatoria dopo comparazione con lo stato di fatto dell'immobile eseguito dalla sottoscritta CTU.

Il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare viene effettuato in base ai criteri di misurazione ed ai coefficienti di omogeneizzazione indicati per gli immobili a destinazione residenziale nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, denominato "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*", che fa riferimento al D.P.R.23 marzo 1998 n. 138/98: "*La superficie dell'unità principale si determina misurando la*

superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala è computata una sola volta nella sua proiezione”.

I muri perimetrali esterni vengono computati, sino a uno spessore massimo di 50 cm, comprende il 30% della superficie destinata a pertinenze esclusive (terrazze nord e ovest a p.1°) sino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m², qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto dei vani principali), e comprende il 25% della superficie destinata a pertinenze accessorie (magazzino), qualora non comunicanti con i vani principali.

La superficie commerciale dell’immobile oggetto di stima risulta determinata come segue:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm}} = & S_{\text{scoperta}} + (0,30 \times S_{\text{terrazza Ovest}}) \text{ (fino a 25 mq)} + (0,10 \times S_{\text{up ecc. terrazza}}) + (0,25 \times S_{\text{magazzino}}) \\ & + (0,30 \times S_{\text{terrazza Nord}}) \\ & m^2 100,20 + [(0,30 \times m^2 25,00) + (0,10 \times m^2 4,73)] + (0,25 \times 19,20) + (0,30 \\ & \times 19,20) = m^2 118,73 \end{aligned}$$

Si assume quindi la seguente superficie commerciale:

$$S_{\text{comm}} = m^2 \mathbf{119,00}$$

Valore Venale Unitario

L’attribuzione del valore unitario comprende, secondo i risultati ottenuti dall’analisi di mercato, l’incidenza dell’area del lotto su cui insiste l’immobile, il lotto di terreno circostante esteso circa m² 600, identificato dalla particella 1158.

L'immobile è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale come fabbricato collabente, già A/7 (Abitazioni in villini), come risulta dalla visura catastale (Allegato 3).

In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, aggiornate al primo semestre 2022 e relative alla zona "Suburbana/LOC.GIACALONE – PEZZINGOLI – CACULLA – BARONE - CELSI MICCINI" (Codice di zona: E4 - Microzona catastale n.: 4) Tipologia Prevalente: ville e villini; Destinazione Residenziale, Comune di Monreale, il valore venale unitario delle *ville e villini*, varia da un minimo di €/m² 600,00 a un massimo di €/m² 900,00 (Allegato 10).

Con riferimento all'immobile oggetto di stima si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento il più basso dei valori anzidetti, pari a €/m² 600,00. Detto valore tiene conto, come sopra detto, anche del terreno circostante, esteso circa m² 600.

A tale valore si applicano opportuni coefficienti correttivi e precisamente:

- per tenere conto delle condizioni statiche ed igieniche del fabbricato più le spese occorrenti per il consolidamento, comprese le spese tecniche ed amministrative si è operato un abbattimento del 35%;

In definitiva, il valore venale unitario (Vu) è stato così determinato:

$$Vu = €/m^2 600,00 \times 0,65 = € 390,00$$

VALORE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Monreale, contrada Caculla (Fg 51 particella 1158)

Superficie commerciale - Valore unitario - Valore di mercato

$$m^2 119,00 \times €/m^2 390,00 = € 46.410,00$$

(Euro quarantaseimilaquattrocentodieci/00)

Adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la

regolarizzazione dell'immobile, pari a:

$$\text{€ } (46.410,00 - 16.320,00) = \text{Euro } 30.090,00$$

Al valore di mercato sopra determinato si applicherà una decurtazione del 10% per tenere conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato

$$\text{€ } 30.090,00 \times 0,90 = \text{€ } 27.081,00$$

Si assume pertanto il valore pari, in cifra tonda, a:

€ 27.000,00 (Euro ventisettamila/00).

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

Trattasi di immobile pignorato per l'intera proprietà.

La sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 07 giugno 2023

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Elenco Allegati:

- 1 - immagini satellitari dei luoghi,
- 2 - estratto di mappa catastale fg 51 part.lla 1158;
- 3 - visure catastali storiche;
- 4 - planimetrie dello stato di fatto;

- 5 - planimetrie dello stato di fatto con indicazione delle difformità;
- 6 - planimetrie catastali;
- 7 - concessione Edilizia Sanatoria edilizia L. 47/85 e grafici;
- 8 - stima delle opere di demolizione;
- 9 - certificato di destinazione urbanistica;
- 10 - valori tabelle OMI;

documentazione fotografica.