

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa R.GUZZO dell'Esecuzione Immobiliare civile n.639/2015 del Tribunale di Palermo.

La presente **Relazione tecnica d'ufficio generale** è composta da una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da quattro capitoli per i beni pignorati, come così di seguito specificato:

- PREMESSA.....pag.1
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....pag.10
- CAPITOLO I –Esame dei documenti esistenti di cui all'art.567 II co. c.p.c.....pag.13
- CAPITOLO II – Risposta ai Quesiti dell'Ill.mo sig. G.Es .....pag.14
- CAPITOLO III –Metodo di stima e Valutazione degli immobili pignorati.....pag.31
- CAPITOLO IV - Titolarità dei beni, creditori iscritti;.....pag.32

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 04/12/2015 notificato il 09/12/2015 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 30/12/2015 ai nn.55167/40176 la UNICREDIT spa con sede in Roma CF e P.IVA 00348170101 rappresentata e difesa dagli avv. Luigi ABBATE con studio in Palermo via Valdinoto n.10 sottoponeva a Pignoramento immobiliare nei confronti degli esecutati lettera A) e B) di cui all'allegato 1, in ragione di ½ ciascuno, i seguenti immobili siti in Monreale:

1. *Appartamento in villa sito in Monreale (Frazione San Martino delle Scale) contrada Piano Geli via S.M.22 n.143 composto da un ampio garage, un grande vano e da un piccolo disimpegno a piano terra ed a primo piano da un appartamento composto da salone, disimpegno, cucina-*

Tribunale di Palermo, Sez. Es.Immobiliari Procedura n.639/2015  
-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio  
- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta



*soggiorno, tre vani, WC bagno, WC doccia, da n.3 piccoli vani ad uso ripostiglio e dispensa, e con annessa corte esclusiva di mq 129, riportato al NCEU al foglio 14, p.lla 93/6-8 (cat.A/7); confinante a nord con proprietà e con l'area sovrastante la corte esclusiva, a sud con terreno di proprietà ad ovest con stradella di accesso, ad est con terreno di proprietà*

In data 19/01/2016 il legale della procedente UNICREDIT SPA avv. ABBATE depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Istanza di vendita dei beni pignorati.

In data 10/02/2016 il legale della procedente UNICREDIT SPA avv. ABBATE depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Certificazione notarile ipocatastale ai sensi dell'art. 567 comma 2 CPC a firma del notaio Maria Angela Messana del 25/01/2016; nonché Atto di avviso ex art.498 cpc notificato alla Riscossione Sicilia spa il 07/02/2016.

Con Decreto del 10/03/2016 il G.ES dott.ssa A.NOTARO nominava il sottoscritto Arch. Alessandro Gaeta Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe, allo scopo di procedere alla stima del compendio pignorato nei confronti dell'esecutato sub lettera A allegato 1, rinviando alla data del 29/04/2016 per il giuramento in Cancelleria e il conferimento dell'incarico.

In data 29/04/2016 il sottoscritto prestava giuramento in Cancelleria.

Il termine per il deposito della C.T.U. veniva fissato dall'ill.mo sig. G.Es entro 30 giorni prima dell'udienza di rinvio calendata al 07/02/2017. Il G.Es conferiva l'incarico al C.T.U. ponendo allo scopo i seguenti quesiti:

*Tribunale di Palermo, Sez. Es.Immobiliari Procedura n.639/2015  
-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio  
- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta*



*“1. Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all’art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*

*2. Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):*

*a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli*

Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015

-G. Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta



*identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*

*b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*

*c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).*

*d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015

-G. Es Dott.ssa R. GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione generale- arch. Alessandro Gaeta



*Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)*

*e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015

-G. Es Dott.ssa R. GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione generale- arch. Alessandro Gaeta



3. Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona:

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015

-G. Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta



e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute". Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

4. Provveda inoltre l'esperto: a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015

-G. Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta



b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

5. Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza”.

Il Giudice dell'esecuzione disponeva altresì che:

7. In applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07.02.2008 l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali ad esempio l'indicazione nella relazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore

Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015

-G. Es Dott.ssa R. GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione generale- arch. Alessandro Gaeta



*e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C, e via di seguito – prediligendo, per le parti esegutate le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti- le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;*

*8. L'esperto provveda entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc (indicata di seguito nel presente provvedimento) a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in Cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo), l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;*

*9. Con le medesime modalità di trasmissione le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;*

*10. L'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei*

Tribunale di Palermo, Sez. Es.Immobiliari Procedura n.639/2015

-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta



*necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);*

*11. L'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

*12. L'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. Invita l'esperto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni di consulenza. (omissis).*

\*\*\*\*\*

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

In seguito al conferimento dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto c.t.u. iniziava le operazioni di consulenza con studio del fascicolo dell'esecuzione ritirato in Cancelleria in data 29/04/2016 in occasione del giuramento prestato, esaminando in primo luogo la consistenza e l'ubicazione dei beni oggetto di pignoramento.

In data **13 maggio 2016** il c.t.u. estraeva copia telematica presso **l'Agenzia delle Entrate** (ex Agenzia del Territorio) di **visure e planimetria catastale aggiornata** dei beni oggetto di pignoramento per verificare la corrispondenza dei dati catastali con i dati acquisiti agli atti (vedi allegati 4,5 al Fascicolo di stima). Estraeva altresì **Elaborato planimetrico prot.314974 del 24/07/2001** riguardante l'introduzione in mappa dell'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato 2 al

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015*

*-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio*

*- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta*

-10-



Fascicolo di stima) e precedente Elaborato planimetrico n. 205740 del 06/02/1986 (vedi allegato 1 al Fascicolo di stima). Il **sopralluogo presso gli immobili** oggetto di pignoramento **siti in Monreale località San Martino, contrada Piano Geli via S.M.22 piano T-1-2 (abitazione)** veniva fissato dal c.t.u. alla data del **31 maggio 2016 ore 15:30** con avviso delle parti. L'avv. ABBATE per il creditore precedente fu avvisato con lettera PEC regolarmente consegnata il 25/05/2016 (vedi all.8).

Il creditore intervenuto, SERIT RISCOSSIONE SICILIA spa fu avvisato con lettera PEC regolarmente consegnata il 25/05/2016 (vedi all.8).

Gli esecutati lettera A) e B) allegato 1 furono avvisati con lettera raccomandata AR n. 15069534291-1 del 25/05/2016 regolarmente consegnata il 27/05/2016 come da talloncino di riscontro (vedi allegato sub 8).

Alla data fissata del **31 maggio 2016** erano presenti presso i luoghi i soggetti sub lettera A) e B) allegato 1, che permettevano l'accesso ai luoghi (vedi allegato 2). Così come da seguente trascrizione del verbale di sopralluogo:

*“Trattasi di unità abitativa su due livelli I, II con spazi esterni, che il ctu esamina e di cui esegue rilievi metrici sulla scorta di planimetria catastale in proprio possesso. In merito alla configurazione dei luoghi (l'esecutato sub lettera A) comunica che l'immobile è costruito in assenza di regolare titolo edilizio e per esso sono state inoltrate due istanze di condono ai sensi della L.47/85 e L 724/94 di cui fornisce gli estremi (che il ctu ha appuntato in separati fogli). Nel caso in cui la documentazione presso il comune non dovesse essere reperita dà fin d'ora la propria disponibilità a fornire copia della medesima. Il ctu esaminava i luoghi prendendo appunti in separati fogli ed esegue foto. Il ctu fa prendere visione alle*



parti del provvedimento di convocazione ex art.569 cpc. L'esecutato sub lettera A) allegato 1 riferisce che non vi è condominio costituito. Le uniche spese in comunione sono solo la manutenzione della stradella di accesso, dal civ.143 che è comune a due unità immobiliari e terreni, lato monte. Le spese ordinarie pulizia e manutenzione sono a carico della proprietà. Non vi sono in atto programmati interventi di ristrutturazione. Il bene è attualmente nel possesso esclusivo dei debitori. Non è dotato di Attestato di prestazione energetica. L'unico spazio in comune è la stradella di passaggio. I coniugi sub lettera A) e B) allegato 1 in merito alla trasmissione della consulenza tecnica d'ufficio comunicano di preferire l'invio telematico della medesima all'indirizzo (omesso dallo scrivente ctu, riportato per esteso nel relativo verbale in allegato sub 2). Alle ore 16:40 il ctu dichiarava chiuse le operazioni peritali riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario e previo avviso delle parti" (vedi allegato 2).

In data **24 giugno 2016** il c.t.u. **eseguiva accesso presso il Comune di Monreale** per verificare la regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato. Protocollava Istanza volta alla (vedi allegato 5.1): "*presa visione e copia integrale delle seguenti pratiche di condono edilizio Istanza di condono prot.2955 del 08/09/1986 ai sensi della L.47/85 e 2) Istanza di condono prot.1242 del 27/02/1995 ai sensi della L.724/1994 relative all'immobile sito in Monreale vis S.M.22 n.143 (omissis...) Procedimento di esecuzione immobiliare n.639/2015 del Tribunale di Palermo*. Il ctu dopo alcuni accessi effettuati presso l'UTC di Monreale ritirava quindi le copie richieste in data **25 luglio 2016** (vedi allegati 5).

Tribunale di Palermo, Sez. Es.Immobiliari Procedura n.639/2015

-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta

-12-



Dietro formale richiesta, nel mese di **novembre 2016** il ctu ritirava infine presso studio notarile copia dell'atto di provenienza del bene, **atto di compravendita in Notaio Enrica Lupo del 22/03/2002 rep.20415 racc.8946** (vedi allegato 3). Il **07 gennaio 2017** il ctu inoltrava all'Ill.mo sig.G.Es istanza di proroga per il deposito della ctu in esame di giorni 15; concessa dall'Ill.mo sig. G.Es.

In data **18 e 19 gennaio 2017** il ctu eseguiva ispezione presso l'archivio notarile distrettuale di Palermo per visionare gli atti di provenienza del terreno di pertinenza dell'immobile pignorato, di cui chiedeva copia esclusiva dell'atto in notaio Di Giorgio de 16/11/1968 (vedi allegato 4).

\*\*\*\*\*

#### **CAPITOLO I –Esame dei documenti di cui all'art. 567 II comma c.p.c.**

Il c.t.u. ha esaminato la documentazione presentata dal creditore precedente. In ordine agli avvisi ex art.498 cpc, risulta avviso effettuato dal creditore precedente in data 07/02/2016 al creditore intervenuto “Riscossione Sicilia spa”, come da attestazione di invio depositata telematicamente il 10/02/2016.

Il legale del creditore precedente ha provveduto ad eseguire le notifiche dell'atto di pignoramento alle ditte esegutate come risulta dal fascicolo dell'Esecuzione immobiliare mediante notifica del 04/12/2015.

In data 10/02/2016 il legale della precedente UNCIRECREDIT SPA avv. ABBATE depositava per via telematica presso la Cancelleria della sezione Esecuzioni immobiliari Certificazione notarile ipocatastale ai sensi dell'art. 567 comma 2 CPC a firma del notaio Maria Angela Messana del 25/01/2016.

\*\*\*\*\*

*Tribunale di Palermo, Sez. Es.Immobiliari Procedura n.639/2015*

*-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio*

*- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta*

-13-



**CAPITOLO II – Risposta ai quesiti dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione**

*“...Provveda l’esperto a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l’opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita...”*

*b) all’identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo nell’ipotesi in cui queste ultime siano idonee all’esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*

*c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);*

Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da: *“Appartamento in villa sito in Monreale (Frazione San Martino delle Scale) contrada Piano Geli via S.M.22 n.143 composto da un ampio garage, un grande vano e da un piccolo disimpegno a piano terra ed a primo piano da un appartamento composto da salone, disimpegno, cucina-soggiorno, tre vani, WC bagno, WC doccia, da n.3 piccoli vani ad uso ripostiglio e dispensa, e con annessa corte esclusiva di mq 129, riportato al NCEU al foglio 14, p.lla 93/6-8 (cat.A/7); confinante a nord con proprietà e con l’area sovrastante la corte esclusiva, a sud con terreno di proprietà ad ovest con stradella di accesso, ad est con terreno di proprietà*

**Rispetto ai dati catastali e ai riscontri sui luoghi**, gli immobili sono **idoneamente individuati nell’atto di pignoramento del 04/12/2015** trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari il 30/12/2015 ai nn.5567/40176.



**L'appartamento in villa su due livelli, facente parte di maggiore fabbricato di due unità abitative, risulta denunciato in NCEU al f.14 p.lla 93 sub 8 (appartamento piano I-II), sub 6 (corte esclusiva del sub 8) e corte comune (ad altra unità abitativa facente parte del medesimo fabbricato) ossia strada di accesso con sub 7, giusta elaborato planimetrico n.314974 del 24/07/2001 (vedi allegato 2 al Fascicolo di stima).**

Elaborato che sostituisce il precedente **prot.205740 del 06/02/1986** dove il bene *de quo* è definito ancora **“in corso di costruzione”** (vedi allegato 1 al Fascicolo di stima). Entrambi riportano i confini della costruzione entro la particella del catasto terreni 93; la corte sub 6 definisce esattamente questi limiti verso le particelle limitrofa 651 e 655 di proprietà aliena.

La planimetria catastale individuante l'immobile pignorato è **sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi**: la conformazione planimetrica riportata dell'unità abitativa è coerente con il rilievo effettuato dal ctu (vedi planimetria allegata al Fascicolo di stima sub 5).

Nella medesima planimetria la rappresentazione della corte esclusiva del sub 6 viene descritta graficamente solo nell'elaborato planimetrico allegato ad una diversa scala (priva pertanto di dettagli), mentre viene riportato adiacente da sud all'unità abitativa uno spazio denominato “terrazzo scoperto” (in parte occupante l'area della predetta corte del sub 6), della estensione di circa mq 70; rientrando questo per maggiore estensione nella particella catastale 651 e altra piccola porzione nella particella 655 entrambe di proprietà aliena (soggetto lettera sub C) allegato 1) vedi rilievo allegato sub 6 al fascicolo di stima). Sotto il profilo della titolarità il “terrazzo



scoperto” per la porzione esclusa dal sub 6 è carente in diritto in favore degli esecutati sub lettera A) e B) allegato 1, in quanto nel relativo atto di provenienza del 22/03/2002 il detto spazio (come facente parte delle suddette particelle 651, 655) non viene di fatto menzionato come porzione oggetto di alienazione.

Necessario all’accesso all’unità abitativa dell’immobile *de quo* (piano primo), dalla stradella comune del sub 7 e poi dalla scala esterna ivi presente, il terrazzo risulta aggregato all’immobile *de quo* anche nei grafici progettuali allegati alle sanatorie prot.2955/86 e prot.1242/1995 inoltrati (vedi allegati sub 5.9.) dal dante causa degli attuali intestatari (aggregato perché di fatto rientrante, all’epoca, nella proprietà del titolare medesimo di cui alle p.lle 651, 655, 93, 94, 654), quindi rappresentato nella planimetria catastale depositata il 24/07/2001.

**La descrizione dell’immobile fornita nel pignoramento (con riguardo agli identificativi catastali) è comunque idonea all’inequivoca individuazione del bene.**

A detta del ctu, sia in sede di stima che di trasferimento della proprietà, va considerato che la porzione del “terrazzo scoperto” esclusa dalla proprietà (sub 6/8) non costituisca pertinenza esclusiva della medesima, potendone solo acclarare in favore della medesima proprietà (sub 6/8); per conformazione specifica dei luoghi, un uso (passaggio) determinato dalla consuetudine e della necessità determinati dalla imprescindibile condizione di usufruirne al fine di accedere alla suddetta unità di piano primo (lato cucina e soggiorno) e, dal lato est, al terrazzamento insistente sulla corte del sub 6. L’attuale conformazione dei luoghi rispetto alla proprietà dei suoli, limita certamente il godimento dell’unità oggetto di stima. Tale condizione risalta certamente come **“limitazione” del valore venale del bene**, da stimarsi come



specifica aliquota in detrazione al più probabile valore venale determinato (vedi Fascicolo di stima, capitolo III).

In merito alla **intestazione dei beni** in capo agli esecutati sub lettera A) e B) allegato 1, la correttezza è confermata dalla consultazione dei documenti disponibili relazione notarile ipocatastale e atto di provenienza- atto di compravendita in notaio E. Lupo del 22/03/2002 rep.20415 racc.8946, registrato il 10/04/2002 al n.1444-1V-estratto in copia dal ctu (vedi allegato 3).

Circa la verifica dei **requisiti della commerciabilità**, il ctu ha verificato che l'immobile, realizzato in due epoche differenti in assenza di titolo edilizio, è oggetto di **due istanze di condono inoltrate ai sensi della L.47/85 prot.2955/86 e ai sensi della L.724/94 prot.1242/95** non ancora definite; ha inoltre rilevato ulteriori **difformità urbanistico-edilizie** per le quali ha presuntivamente calcolato un onere di ripristino e di regolarizzazione ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 da detrarre dal valore di stima (vedi Fascicolo di stima n.I). Ai fini della vendita il ctu ha evidenziato *“l'opportunità di procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita, risultando autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali...”*.

Il bene indicato al n.1 nell'atto di pignoramento, viene pertanto identificato come lotto A) –unico- come meglio specificato nei relativo fascicolo di stima n.I allegato alla presente Relazione generale.

\*\*\*\*\*

**d) “alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai**

Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015

-G. Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta

-17-



*sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti...”*

Sulla base di analisi dei luoghi e sulla scorta di indagini comparate presso gli uffici tecnici del Comune di Monreale e l'agenzia delle Entrate (ex catasto) volte ad accertare la regolarità urbanistico-edilizia del compendio pignorato, il c.t.u. ha verificato quanto segue.

L'immobile indicato al punto 1) nell'atto di pignoramento immobiliare del 04/12/2015 risulta **realizzato in assenza di legali titoli edilizi in due epoche differenti** e oggetto di **due separate istanze di condono**: la prima ai **sensi della L.47/85 prot.2955 del 08/09/1986** per la porzione a valle dell'immobile-piano primo-; la seconda ai **sensi della L.724/1994 prot.1242 del 27/02/1995** (vedi allegati sub 5) per la parte a monte comprendente il piano terra e primo, collaterale e collegato questo, con la parte a piano I oggetto dalla richiesta prot. 2955/86.

Entrambe le istanze inoltrate dal soggetto lettera C) allegato 1 alla relazione generale, non hanno avuto ancora definizione da parte dell'amministrazione comunale. Ai sensi dell'attuale Piano regolatore generale vigente nel comune di Monreale il bene pignorato insiste in zona territoriale omogenea E (verde agricolo).

Dalla ispezione dei fascicoli unificati presso l'ufficio condono del comune di Monreale, il ctu ha verificato la presenza dei seguenti documenti:

**a) Istanza di condono prot.2955 del 08/09/1986 ai sensi della L.47/85**

L'istanza riguarda **porzione del bene oggetto di pignoramento (piano primo lato valle)**. La documentazione inoltrata comprende: domanda di condono, n.1 modello 47/85-A (progressivo 2) classificante l'oggetto dell'abuso (immobile

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015*

*-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio*

*- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta*



residenziale) l'anno di ultimazione dichiarato (1966), la superficie utile oggetto di condono (mq 58,62), la superficie non residenziale (mq 24,70 x 60%= mq 14,82) per un totale di mq 73,44 e un volume calcolato in mc 228,47 (vedi allegato 5.2).

L'oblazione è calcolata in £/mq 5.000,00 (in prima fascia temporale antecedente al 01/09/1967) per un totale di £ 1.222.400, di cui veniva pagata la prima di tre rate di £ 371.000 - €191,60- (come da ricevuta n.886 del 29/03/1986), allegata alla medesima istanza di condono (allegato 5.2.). All'interno della pratica non si evincono altre attestazioni di versamento dell'oblazione.

Dalla consultazione dell'atto di donazione del 22/03/2002 in notaio Lupo si evince l'avvenuto pagamento del residuo dovuto per oblazione autodeterminata, versata con bollettino di cc postale il 29/12/1986 ricevuta n.193 dell'importo di £ 416.000 (€ 214,85) e ricevuta n.610 pagamento dell'importo di £ 1.112.000 (€ 574,30) –vedi allegato sub 3-.

La domanda prot. 2955/86 veniva inoltre corredata del modello 47/85-R con il prospetto della somma dovuta a titolo di oblazione; della dichiarazione di atto notorio con cui il richiedente attestava l'epoca di costruzione "*prima del 01/10/1983 e precisamente nel 1966*" (vedi allegato 5.3); della dichiarazione sullo stato dei lavori e ricevute catastali (queste ultime due non reperite dal ctu all'interno del fascicolo).

**b) Istanza di condono prot.1242 del 27/02/1995 ai sensi della L.724/1994**

La domanda riguarda la porzione dell'unità pignorata di piano terra/primo lato monte. A riguardo risultano inoltrati: Istanza di condono a firma del soggetto lettera c) allegato 1 (vedi allegato 5.4), documentazione fotografica (allegato 5.5.) dichiarazione resa ai sensi dell'art.4 L 15/68 (allegato 5.6), attestazione versamento

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015*

*-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio*

*- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta*



oblazione (allegato 5.7). La dichiarazione art.4 L.15/68 riporta come oggetto della domanda di condono *“l’ampliamento dell’appartamento composto da due elevazioni fuori terra, sito nel comune di Monreale in via SM 22 n.143 c.da Piano dei Geli, insistente sulle p.lle 93-654-94-651-655 del foglio di mappa n.14 del comune di Monreale. Le superfici da condonare assommano a:- superficie residenziale mq 93,34, -superficie non residenziale mq 45,24, superficie complessiva mq 120,48”*.

Viene eseguito il calcolo dell’oblazione secondo il seguente prospetto:

*“Tipologia di abuso di cui al punto 1 tabella C legge 47/85, periodo dell’abuso 1992, oblazione per £/mq 108.000 corretta a £/mq 15.300,00 (vedi art. 39 comma 13 e 16 legge 725/94); riduzioni applicate: riduzione di un terzo (art.34 L 47/85), riduzione del 50% (art.34 comma 4 L.47/85 convenzione legge 10); riduzione del 50% in funzione del reddito (vedi tabella D legge 725/94), -riduzione del 15% per coefficiente di zona (agricola); oblazione da versare £ 15.300 x 120,48= £ 1.843.345 somma versata in unica soluzione il 30/12/1994 con bollettino postale 886”*.

L’immobile veniva dichiarato edificato nel 1992 e destinato a residenza primaria del figlio del dichiarante (esecutato sub lettera A) allegato 1).

In data **23 ottobre 1998 con lettera prot 29575** (vedi allegato 5.8) il richiedente integrava entrambe le pratiche di condono edilizio prot.2955/1986 e prot.1242/1995 della seguente documentazione: *n. 4 copie di rilievo architettonico* (vedi allegato 5.9), *relazione tecnica* (allegato 5.10), *dichiarazione sostitutiva atto di notorietà con descrizione delle opere e dichiarazione sullo stato dei lavori* (vedi allegato 5.11), *copia del tipo mappale, copia dell’istanza di presentazione relativa al nulla osta al vincolo idrogeologico* (vedi allegato 5.12), *copia istanza presentazione relativa al nulla osta*

Tribunale di Palermo, Sez. Es.Immobiliari Procedura n.639/2015

-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d’Ufficio

- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta



L.1497/39 (vedi allegato 5.13); *copia istanza di deposito al genio civile di Palermo* (vedi allegato 5.14); *copia istanza della richiesta di Autorizzazione allo scarico* (vedi allegato 5.15). *Certificato di residenza storico, Perizia giurata sullo stato delle opere da sanare sulle dimensioni* (vedi allegato 5.15); chiedendo altresì l'unificazione delle pratiche (tra cui altra L.724/94 prot 2522 del 31/03/1995 di proprietà aliena).

Nella Relazione tecnico-illustrativa allegata alla pratica *de qua* (vedi allegato 5.9) viene dichiarata rispetto all'epoca di costruzione dell'immobile, la realizzazione in due fasi successive *“e precisamente nel 1966 la parte a valle del piano terra, primo e secondo, ed è stato ampliato nel 1992 nella parte a monte del piano primo e secondo”*.

Nella “Perizia giurata sullo stato delle opere da sanare e sulle dimensioni” (vedi allegato 5.16) il tecnico incaricato relazionava rispetto all'immobile: *“l'appartamento di piano primo e secondo è composto da bagno, cucina, ripostiglio, lavanderia, terrazzino coperto, soggiorno, letto grande, due camerette e wc e terrazzo scoperto al piano secondo; al piano primo garage, cameretta e scala di comunicazione”*;

*dati metrici: -piano primo: su= mq 29,50; piano primo snr = mq 48,38 volume 264,65 (L.724/94); - piano secondo su= mq 67,85, snr= mq 3,38, volume mc 271,71 (L.724/94);- piano secondo su= mq 60,61, snr= mq 16,80 volume mc 196,72 (L.47/85).*

Circa l'ulteriore attività espletata si evince dalla consultazione dell'atto di provenienza del 22/03/2002 che rispetto alla **domanda di condono prot.1242/1995 ai sensi della L.724/1994** “sono stati pagati anche gli oneri concessori come risulta dalla ricevuta n.290 rilasciata dall'ufficio postale di Palermo-Boccadifalco il 19 marzo 2002 e dell'importo di € 1.614,14; su cc postale 15720907 intestato a



*comune di Monreale servizio di Tesoreria*” (vedi allegato 3). Dal medesimo atto si evince l'avvenuto **rilascio di Parere favorevole dall'ente preposto alla tutela del vincolo idrogeologico in data 28 aprile 1999 prot.26591/98 pos. IV-2/47.**

Dalla consultazione di tale atto si evince inoltre **altro protocollo di ingresso della richiesta di Nulla osta paesaggistico alla Soprintendenza BBCCAA del 19 marzo 2002 prot.5601.**

Circa l'accogliabilità delle istanze di condono, da colloquio con i tecnici comunali di Monreale *non emergono vincoli ostativi purchè vengano verificate tutte le condizioni prescritte dalla legge* e la possibilità conseguente di definizione anche ai sensi dell'art.28 LR 16/2016 (perizia giurata già art.17 LR 4/2003).

Circa l'epoca dell'abuso, le date essenziali ai fini del rispetto della normativa vigente sono il 01/10/1983 per il condono prot.47/85 e il 31/12/1993 per il condono prot.1242/95. Per il primo condono l'epoca di costruzione e/o di ultimazione dichiarata nei modelli 47/85-A, nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio e nella successiva relazione tecnica è “entro il termine prescritto dalla legge (01/10/1983) e precisamente al 1966”.

A favore dell'esistenza a quest'ultima data della costruzione oggetto di istanza prot.2955/1986 -così come descritta per volumetria e consistenza in essa pratica-, è parere del ctu che osti l'atto di provenienza dei terreni su cui il bene insiste, di due anni successivo, stipulato il 16/11/1968 rep.84497 racc.2897 in notaio C. Di Giorgio (vedi allegato 4).

In esso atto di donazione in favore del soggetto sub lettera C) allegato 1 relazione generale, titolare della successiva richiesta di condono –e dante causa degli

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015*

*-G. Es Dott.ssa R. GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio*

*- Relazione generale- arch. Alessandro Gaeta*



attuali eseguiti sub lettera A) e B) allegato 1- non vengono infatti menzionati fabbricati di consistenza analoga, rilevandosi soltanto un piccolo corpo terrano nella parte dell'atto che indica (pag 146 r.): *“il donante si riserva il diritto di abitare sua vita natural durante la casetta a piano terra ubicata nel terreno donato a (...omissis...)”*; altrove meglio specificata (parte poi deleta): *“costruzione costituita da un vano ricovero e la cisterna ricadente nel terreno che sarà donato a (...omissis), non iscritto in catasto, confinante con il terreno di (...omissis..) da tutti i lati”* (pag.143 v).

Per quanto concerne altre fonti oggettive, le successive riprese aeree S.A.S. anni 1970 e 1973 a parere del ctu rilevano a fronte di una sagoma planimetrica coerente, una più incerta lettura della volumetria complessiva.

Il rilievo aerofotogrammetrico SAS 1973 utilizzato come base cartografica del PRG di Monreale, riporta una sagoma conforme del fabbricato alla consistenza dichiarata nella istanza di condono prot.2955/86 (vedi allegato 6).

La successiva foto aerea S.A.S. del 1978 (vedi allegato 7) mostra in modo chiaro della parte oggetto di condono prot.2955/86, la consistenza e volumetria conformi alle attuali; confermando in questo la rispondenza temporale ai limiti imposti dall'art. 31 c.1 L.47/85 (*“Possono, su loro richiesta, conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983”*) a riguardo certamente dell'ultimazione.

Circa la discrepanza tra l'epoca costruttiva dichiarata e quella accertabile (ribadiamo della “ultimazione” della costruzione ai termini di legge) l'orientamento giurisprudenziale tende a sottolineare come le dichiarazioni sostitutive di notorietà rese dai richiedenti non siano utilizzabili nel processo amministrativo volto all'iter del



condono, non rivestendo alcun effettivo valore probatorio; “potendo costituire solo indizi che, in mancanza di altri elementi nuovi, precisi e concordanti, non risultano *ex se* idonei a scalfire l'attività istruttoria dell'amministrazione, ovvero in taluni casi, le deduzioni con cui la stessa amministrazione rileva l'inattendibilità di quanto rappresentato dal richiedente” (cfr. Cons. Stato, IV 29-5-2014 n. 2782; IV 27-5-2010 n. 3378).

La sentenza del Consiglio di Stato Sez. VI n. 2774 pubblicata il 05/06/2015 ha dichiarato insufficiente la sola dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per attestare la data di ultimazione lavori in un condono edilizio.

Ancora la giurisprudenza ha affermato al riguardo, che: *“anche in presenza di dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dall'interessato, l'Amministrazione può legittimamente respingere la domanda di condono edilizio ove non riscontri elementi dai quali risulti univocamente l'ultimazione dell'edificio entro la data prescritta dalla legge, atteso che la semplice produzione della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà non può in alcun modo assurgere al rango di prova, seppur presuntiva, sull'epoca dell'abuso.”* (Cons. Stato, Sez. IV, n. 39 dell'8 gennaio 2013; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, n. 27 dell'8 gennaio 2010).

Da colloquio con i tecnici comunali emerge pertanto al momento, la possibilità prudenziale di accoglimento della domanda, in tal senso applicando i costi di oblazione e gli oneri concessori dovuti per la fascia temporale relativa al fotogramma del 1978 (3° fascia).

**a) oblazione** £/mq 36.000 x mq 70,69= £ 2.544.840 pari ad €1.314,30

Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015

-G. Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio

- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta



Totale versato: €980,75; differenza dovuta: €333,54 (€1.314,30-€980,75)  
cui vanno aggiunti gli interessi legali dalla data di presentazione dell'istanza alla data  
 del pagamento (qui calcolati alla data attuale 19.01.2017, ma certamente da  
 ricalcolare al momento dell'effettivo versamento): **€772,43.**

**b) oneri concessori:**

***-Oneri di urbanizzazione:***

costo unitario: mc 196,72 x €mc 1,89= € 371,80x50% (riduzione per  
 condono edilizio)= €185,90+ interessi legali dal 17/04/2003 (ai sensi della L.4/2003)  
 alla data del pagamento (qui calcolati alla data attuale 19.01.2017, ma certamente da  
 ricalcolare al momento dell'effettivo versamento): €236,76

***-Oneri sul costo costruzione:***

Costo base: €mq 188,63. Oneri calcolati ai sensi dell'art.6 legge  
 28/10/1977 n.10 con ausilio della Tabella allegata = €1.262,52x50% (riduzione per  
 condono edilizio)= € 631,26 + interessi legali dal 17/04/2003 (ai sensi della  
 L.4/2003) alla data del pagamento (qui calcolati alla data attuale 19.01.2017, ma  
 certamente da ricalcolare al momento dell'effettivo versamento): €803,91

**b) somma contributo di costruzione: €1.040,67**

Per quanto concerne l'istanza di condono prot.1242/95, l'epoca dichiarata  
 nella domanda stessa è confrontabile con il fascicolo di abusivismo edilizio n.110/F  
 presso il comune di Monreale; da cui si evince che l'ampliamento *de quo* sia stato  
 oggetto di ordinanza sindacale di sequestro del cantiere n.324 del 24/12/1992 (vedi  
 allegato 5.17) a seguito di rapporto dei Carabinieri del 20/12/1990 nel quale veniva  
 verbalizzata all'epoca la realizzazione di opere abusive consistenti in: "una

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015*

*-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio*

*- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta*



*costruzione composta da piano terra e piano primo con base in cemento, 8 pilastri in ca con solette già colate, di mq 120 circa il tutto allo stato grezzo”, cui seguivano Ordinanza di sospensione lavori n.200 del 25/01/1991 e di demolizione n.201 del 25/01/1991; successivo rapporto di inadempienza dei vigili urbani n.5837 del 10/11/1992 nel quale veniva rappresentato “che malgrado le superiori notifiche ha realizzato altre opere consistenti nell’aver definito in ogni loro parte sia il piano terra che il piano rialzato”.*

La costruzione dell’ampliamento oggetto di condono rientra pertanto temporalmente nella fascia prescritta dall’art.39 L 724/94 (31 dicembre 1993).

Per quanto concerne l’oblazione versata in forma autodeterminata, il calcolo propedeutico si riferisce alla superficie complessiva dichiarata di mq 120,48; rettificata invero nelle successive “*Dichiarazione descrittiva sullo stato dei lavori*” e nella “*Relazione tecnica*” nella somma complessiva di mq 128,39 (mq 58,52+69,87).

Ferma restando la suscettività alla rideterminazione delle riduzioni applicate da parte dell’amministrazione comunale in sede di istruttoria, è in ogni caso dovuto un residuo della somma a titolo di oblazione pari a:

-mq 7,91 (mq 128,39-120,48) x € 7,90 (€/mq 15.300 applicati)=€ 62,50;  
oltre interessi legali dalla data di presentazione dell’istanza (27/02/1995) alla data attuale, per un totale di **€ 105,12**. Qui calcolati alla data della presente perizia e certamente da ricalcolare in sede dell’effettivo giorno di pagamento.

Gli oneri concessori autodeterminati sono interamente versati, come detto, giusta versamento effettuato in data 19/03/2002 di €1.614,14 come riportato in atto

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015*

*-G. Es Dott.ssa R. GUZZO- Relazione tecnica d’Ufficio*

*- Relazione generale- arch. Alessandro Gaeta*



di provenienza del 11/03/2002, salvo conguagli e diverse statuizioni da parte dell'amministrazione comunale in sede di istruttoria.

Per le pratiche di condono prot. 2955/86 e 1242/95 occorre poi per il completamento dell'iter istruttorio, il rilascio del prescritto Nulla Osta paesaggistico, la trasmissione di ulteriore documentazione eventualmente richiesta dal comune in sede istruttoria, ivi comprendendo, come detto, versamenti di eventuali oneri/oblazione a conguaglio e degli interessi legali dovuti sulle somme calcolate.

In ogni caso le somme presunte per la definizione dei condoni, stimate dal ctu in **€1.918,22** (€772,43+€1.040,67+€105,12) sono detratte dal valore di stima.

#### **-Ulteriori difformità rilevate**

Rispetto ancora all'esame della conformità urbanistico-edilizia del bene pignorato emergono ulteriori difformità consistenti nella realizzazione all'interno della sagoma planimetrica della corte sub 6 (lato est del corpo di fabbrica) di un **terrazzamento ordito con muri di sostegno, parapetti, terrazza pavimentata con scala di collegamento al livello sottostante e di una tettoia** parzialmente ricadente nella sagoma della predetta corte (per maggior parte insistente su area di proprietà aliena) sostenuta da elementi in muratura; tutti elementi che **non risultano dalla lettura degli elaborati grafici concernenti le istanze di condono prot. 2955/86 e 1242/95** (vedi rilievo sub 6 e foto sub 7, Fascicolo di stima allegato).

Per la specifica conformazione della tettoia e del terrazzamento le opere rientrano in regime ex autorizzativo/concessorio, soggette a Permesso di costruire ai sensi del DPR 380/2001, a parere della Soprintendenza BBCCAA, Ispettorato ripartimentale delle foreste, Genio civile. Circa la specificità del muro di

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015*

*-G. Es Dott.ssa R. GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio*

*- Relazione generale- arch. Alessandro Gaeta*

*-27-*



contenimento come costruzione tale è l'orientamento giurisprudenziale nei casi simili, confermato ad esempio ex plurimis, TAR Campania, Napoli, sez. IV, 26 ottobre 2012, n. 4275 (secondo cui *“il muro di contenimento, pur potendo avere, in rapporto alla situazione dei luoghi, anche concomitante funzione di recinzione, è tuttavia sotto il profilo edilizio un'opera più consistente di una recinzione (non essendo preordinata a recingere) e soprattutto è dotata di propria specificità ed autonomia, in relazione ai profili dinanzi evidenziati. Il che esclude la sua riconducibilità al concetto di pertinenza, conseguendone, data la rilevanza delle modifiche che esso produce, sia la necessità della concessione edilizia, sia la legittimità, a torto contestata, dell'applicazione della misura demolitoria prevista per il caso di assenza di concessione”* ).

In maniera prudentiale il ctu per tali opere ha previsto il *costo di ripristino* per la parte emergente (tettoia e pilastri di sostegno) sull'area del sub 6, forfettariamente calcolato in **€ 1.000,00** (pari al costo presunto di demolizione delle parti incidenti sull'area del sub 6) e la regolarizzazione delle restanti- terrazzamento e scala di collegamento- **ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001** (recepito nella Regione siciliana dall'art.14 della L.R 16/2016) tramite **l'elaborazione di apposito progetto** da inoltrare alle autorità comunali e agli organi pubblici di tutela con emissione di contestuali pareri. I relativi oneri economici per diritti istruttori, oblazione (per intervento eseguito in assenza di titolo) e oneri tecnici (presentazione pratica) sono di seguito così approssimativamente calcolati.

Il *“contributo di costruzione”* in misura doppia (oblazione), ossia il 20% del costo delle opere eseguite, può essere desunto *“a misura”* sulla scorta del vigente

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015*

*-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio*

*- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta*



prezzario regionale opere pubbliche regione siciliana anno 2013 e valorizzato presuntivamente secondo le voci seguenti:

1) 3.4.2 Muro di sostegno prefabbricato rivestito, dato in opera su idoneo cordolo di fondazione da compensarsi a parte, costituito da pannelli verticali in cemento armato vibrato classe C 25/30, dello spessore non inferiore a 10 cm, provvisti dalla parte contro terra di una costola di irrigidimento, dello spessore non inferiore a 20 cm, estendentesi dalla base alla sommità e dalla parte a vista da un rivestimento con elementi di pietrame naturale calcareo dello spessore compreso tra 5 cm e 10 cm, e da una platea in cemento armato classe C 20/25 gettata in opera, anch'essa da compensarsi a parte, estendentesi sotto il terrapieno e conglobante le estremità dei ferri del pannello e degli eventuali tiranti in cemento armato di collegamento tra pannello e platea; tutto dimensionato secondo la normativa vigente per la verifica allo slittamento, al ribaltamento e al carico limite dell'insieme fondazione del muro-terreno e secondo la vigente normativa per le opere in cemento armato e ove occorra secondo la vigente normativa antisismica, compreso l'onere dell'assistenza per le prove statiche e verifiche previste dalle norme vigenti in materia; per le altezze del paramento e per i momenti ribaltanti "M" al piede della fondazione, appresso indicati:  
- per altezza del paramento 2,50 m al m 516,20

*Fomazione muro di sostegno ml 19,00 )x €/ml 516,20= € 9.804,00*

2) 1.2.3 ricolmo o rinterro al mc 3,10

*Ricolmo volume terrazzamento stimato mq 30,00x 2,5/2 x €/mc 3,10 = € 116,25*

3) 5.5 Pavimentazione con campigiane 13x26 cm tipo Spadafora in opera su letto di malta cementizia previo spolvero di cemento tipo 325, con giunti connessi con cemento, compresi tagli, sfridi, pulitura finale ed ogni altro onere per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte. al mq 39,90

*pavimentazione scala esterna mq 8,5 x €/mq 39,90 = € 339,15*

3) 5.12. Massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate, in ambiente secco classe d'esposizione X0 (UNI 11104), in ambiente umido senza gelo classe d'esposizione XC1, XC2 (UNI 11104), classe di consistenza S4 oppure S5, di classe C 16/20; di spessore variabile da 4 cm a 6 cm, dato in opera a qualsiasi altezza, compreso additivi aeranti, il tiro in alto, il carico, il trasporto, lo scarico, la stesa e la livellatura nonché ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte 2) collocato all'esterno degli edifici al mq 11,70

*massetto terrazzamento mq 30,00 x €/mq 11,70 = € 351,00*

4) 5.6. Pavimento in piastrelle in monocottura di 1a scelta con superficie smaltata a tinta unica o decorato a macchina, in opera con collanti o malta cementizia dosata in parti uguali di cemento e sabbia e/o spianata di malta fine tirata a regola, escluso il solo massetto di sottofondo compensato a parte, e compreso l'onere per la boiaccatura, per la stuccatura e la sigillatura dei giunti ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte al mq 46,80

*pavimentazione terrazzamento mq 30,00 x €/mq 46,80= € 1.404,00*

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015*

*-G. Es Dott.ssa R. GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio*

*- Relazione generale- arch. Alessandro Gaeta*



5) 21.2.1. Muratura ordinaria in pietrame calcareo o lavico con malta avente le caratteristiche di resistenza previste in progetto nel rispetto del D.M. 14/01/2008, entro o fuori terra, di qualunque spessore e forma, compresi i magisteri di ammorsatura, spigoli, riseghe, eventuale configurazione a scarpa, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza o incassatura per la collocazione di infissi di qualsiasi dimensione e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. al mc 319,80

*Formazione scala esterna terrazzamento mq 8,5 x 2,50/2 + pilastrini mq 1,0x0,4x4 x 3 x €/mc 319,80 = € 4,932,91*

6) 21.4.3. Consolidamento di solai esistenti in legno o in travi di ferro a doppio T e tavelloni, mediante la fornitura e posa in opera sull'intera superficie di rete elettrosaldata  $\square$  5 mm maglia 10x10 cm, compreso il getto di calcestruzzo classe di resistenza C28/35 classe d'esposizione XC1, XC2 e classe di consistenza S4 per la formazione della soletta dello spessore di 4÷5 cm, compreso l'onere per il livellamento superiore e la formazione degli incassi nelle murature circostanti, nonché ogni altro onere necessario per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. Al mq 30,50

*Rete elettrosaldata pavimentazione terrazzamento mq 30,00x €/mc 30,50 = € 915,00*

7) NP. Ringhiere metalliche a corpo € 500,00

Sommano interventi €18.362,31 esclusa iva

oblazione = €18.362,31 x 20% = €3.672,46

L'oblazione è pertanto determinabile nella presunta somma di € 3.672,46 salvo conguagli e diverse statuizioni da parte dell'Amministrazione comunale in sede di introito/valutazione del progetto descritto. A tali oneri va aggiunto l'onorario di un tecnico abilitato alla presentazione della pratica alle autorità competenti (Comune, Soprintendenza BBCCAA, Ufficio del Genio civile, Ispettorato ripartimentale delle foreste ove richiesto) e diritti istruttori, quantificabili in presunti €3.000,00.

Sommano costi presunti di regolarizzazione delle ulteriori opere in difformità:  
**€ 7.672,46** (€ 1.000,00+ € 3.672,46+ € 3.000,00) **esclusa IVA; da considerarsi meramente indicativi**, vanno anch'essi detratti in sede estimale ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

\*\*\*\*\*



*e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Dall'esame dei documenti disponibili l'area di pertinenza del fabbricato non risulta gravata da uso civico, né livello. Sulla base delle informazioni assunte in occasione del sopralluogo effettuato (allegato 2), non risultano inoltre a carico degli immobili in esame pendenze e/o arretrati di spese condominiali, in quanto non esiste condominio costituito (vedi allegato 2).

Le spese gestionali di ordinaria e straordinaria manutenzione sono a carico della ditta esecutata sub lettera A), B) allegato 1, come dichiarato in sede di citato sopralluogo del 31/05/2016.

\*\*\*\*\*

### **CAPITOLO III –Metodo di stima e valutazione degli immobili pignorati**

Ai fini della stima dei beni pignorati il ctu ha considerato lo stato urbanistico-edilizio attuale, le condizioni intrinseche e posizionali, le dotazioni tecnologiche.

Limitazioni ai fini della stima sono i risultati alla verifica della regolarità urbanistico-edilizia e lo stato dei luoghi. Ai fini della valutazione dei beni il criterio di stima adoperato dal c.t.u. è il *metodo diretto sintetico pluriparametrico basato sul*

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015  
-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio  
- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta*



*Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato per confronto con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.

Come riportato in dettaglio nel relativo Fascicolo di stima redatto per il singolo lotto -A) -unico- - la stima dei beni compresi nel pignoramento del 04/12/2015 di cui al punto 1), derivata dalla stima del valore e dalla detrazione delle relative spese presunte di regolarizzazione, è la seguente:

**LOTTO A)-unico-:**

- Il valore dell'immobile è pari a **€245.179,16;**

**Il valore del LOTTO è pari a €236.000,00;**

\*\*\*\*\*

**CAPITOLO IV–Titolarietà dei beni, creditori iscritti;**

In base alla documentazione esistente in atti si evincono le seguenti formalità sui beni oggetto del pignoramento:

1)- Trascrizione nn. 12800/9981 del 05/04/2002 a favore degli esecutati sub lettera A), B) allegato 1, derivante da atto di compravendita in notaio Enrica Lupo del 22/03/2002 rep. 20415. Racc 8946 registrato a Palermo il 10/04/2002 al vol n1444-1V avente ad oggetto il bene sito in Monreale, in CF f.14 p,lla 93 sub 6/8;

2) Trascrizione n.20577/16958 del 05/05/1973 derivante da atto di compravendita del 10/04/1973 in notaio Concetta Di Giorgio di Palermo rep. 137414 racc. 4829 a favore del dante causa degli esecutati sub lettera A), B) allegato 1 avente ad oggetto il trasferimento di parte del terreno ove insiste il fabbricato oggetto di

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015*

*-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d'Ufficio*

*- Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta*



pignoramento, così identificato: “*appezzamento di terreno esteso are 3,25 confinante a nord con la strada comunale Boccadifalco San Martino delle scale, a sud e ovest con \_\_\_\_\_ e a est con proprietà di \_\_\_\_\_ catastato alla partita 11164 foglio 14 particella 94 subalterno a) col reddito dominicale di £ 5,52 e reddito agrario di £ 1,10*”.

3) Trascrizione n.38569/31799, 38570/31780, 38571/31781, 38572/31782, 38573/31783 del 28/11/1968 derivante da atto di donazione del 16/11/1968 in notaio Concetta Di Giorgio di Palermo rep 84497 racc.2897 a favore del dante causa degli eseguiti sub lettera A), B) allegato 1 avente ad oggetto il trasferimento di maggiore porzione del terreno ove insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, così identificato “*appezzamento di terreno sito in contrada Piano di Gelo dell’agro di Monreale. Campito in verde nell’allegata planimetria, esteso are 12 e centiare 22 (are 12,22) confinante a nord con la strada comunale Boccadifalco San Martino delle scale, a est altro terreno donato a \_\_\_\_\_ a ovest con proprietà \_\_\_\_\_ catastato alla partita 11164 foglio 14 particella 94 subalterno b) per are 0,87, (omissis) particella 94 subalterna c) per are 2,75 (omissis) particella 93 subalterno a) per are 2,80 (omissis) e particella 93 subalterno d) per are 5,80 (omissis)*”.

4) *Iscrizione* contro gli eseguiti sub lettera A), B) allegato 1 del 19/02/2002 ai nn. 6590/669 a favore di Banco di Sicilia derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo in notaio E. Lupo rep. 20336 del 13/02/2002 gravante sull’immobile sito in Monreale censito in CF foglio 14 p.lla 93 sub 6,8;

5) *Iscrizione* contro gli eseguiti sub lettera A), B) allegato 1 del 03/02/2005 ai nn. 5780/1933 a favore di Banco di Sicilia derivante da ipoteca volontaria

Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015  
 -G. Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazione tecnica d’Ufficio  
 - Relazione generale- arch.Alessandro Gaeta



concessione a garanzia di mutuo in notaio E. Lupo repertorio 22570 del 01/02/2005 gravante sull'immobile sito in Monreale censito in CF foglio 14 p.la 93 sub 6,8;

6) *Iscrizione* contro gli esecutati sub lettera A), B) allegato 1 del 08/11/2007 ai nn. 72501/17868 a favore di SERIT SICILIA Agente della Riscossione con sede in Palermo, derivante da ipoteca legale gravante sull'immobile sito in Monreale censito in catasto fabbricati foglio 14 p.la 93 sub 6,8;

7) *Iscrizione* contro gli esecutati sub lettera A) allegato 1 del 02/02/2011 ai nn 5425/926 a favore di SERIT SICILIA spa con sede in Palermo, derivante da ipoteca legale gravante sull'immobile sito in Monreale in CF f. 14 p.la 93 sub 6,8;

8)- *Trascrizione* contro gli esecutati sub lettera A), B) allegato 1 del 30/12//2015 ai nn.55167/40176 a favore di Unicredit spa derivante da atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili rep. 5239 del 09/12/2015 avente ad oggetto l'immobile sito in Monreale in catasto fabbricati foglio 14 p.la 93 sub 6,8;

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto C.T.U. ritiene con la presente Relazione generale che si compone di n°35 pagine e n°8 allegati, oltre che di un separato Fascicolo di stima con n.9 allegati per il lotto individuato A) –unico-, di avere assolto l'incarico ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, li 19/01/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. ALESSANDRO GAETA

Tribunale di Palermo, Sez. Es.Immobil  
-G.Es Dott.ssa R.GUZZO- Relazi  
- Relazione generale- arch.A

-34-



**Allegati:**

- 1- Attestato ditta eseguita
- 2- Verbale di sopralluogo
- 3- atto di compravendita del 22/03/2002;
- 4- atto di donazione del 16/11/1968.
- 5-pratiche di condono edilizio L.47/85 prot 2955/1986 e L.724/94 prot.1242/1995.  
5.1 richiesta accesso atti. 5.2 domanda condono prot.2955/86+ attestazione versamento I  
rata oblazione 5.3 dichiarazione sostitutiva atto di notorietà. 5.4 richiesta condono  
prot.1242/1995, 5.5 documentazione fotografica, 5.6 dichiarazione ai sensi dell'art.4  
L.15/68, 5.7 attestazione versamento oblazione, 5.8 integrazione documenti  
prot.29575/98, 5.9 Grafici (3 tavole), 5.10 relazione tecnica, 5.11 dichiarazione sullo stato  
dei lavori, 5.12 richiesta NO Ispettorato Foreste, 5.13.Richiesta NO Soprintendenza  
BBCCAA, 5.14 richiesta deposito calcoli Genio civile 5.15.richiesta autorizzazione allo  
scarico, 5.16 perizia giurata; 5.17 Ordinanza sequestro cantiere n.324/92
- 6- Estratto di P.R.G. del Comune di Monreale
- 7- Foto aerea S.A.S. 1973
- 8- Comunicazione con le parti, ivi compresa trasmissione CTU alle parti



Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa R.GUZZO dell'Esecuzione Immobiliare civile n.639/2015 del Tribunale di Palermo.

Il presente **Fascicolo di stima n.I –unico-** si riferisce alla valutazione tecnico-economica del bene pignorato contraddistinto come **lotto A) –unico-** nella Relazione tecnica generale. Esso è composto da tre capitoli, come così di seguito specificato:

- CAPITOLO I - Ubicazione, dati catastali, descrizione dell'immobile.....pag. 1
- CAPITOLO II –Regolarità urbanistica dell'immobile.....pag.6
- CAPITOL III –Valutazione dell'immobile;.....pag.13

\*\*\*\*\*

### **CAPITOLO I - Ubicazione, dati catastali, descrizione dell'immobile**

**-LOTTO A) –unico-** *Appartamento in villa sito in Monreale (Frazione San Martino delle Scale) contrada Piano Geli via S.M.22 n.143 composto da un ampio garage, un grande vano e da un piccolo disimpegno a piano terra ed a primo piano da un appartamento composto da salone, disimpegno, cucina-soggiorno, tre vani, WC bagno, WC doccia, da n.3 piccoli vani ad uso ripostiglio e dispensa, e con annessa corte esclusiva di mq 129, riportato al NCEU al foglio 14, p.lla 93/6-8 (cat.A/7); confinante a nord con proprietà e con l'area sovrastante la corte esclusiva, a sud con terreno di proprietà ad ovest con stradella di accesso, ad est con terreno di proprietà*

**-ubicazione** – La zona di riferimento è suburbana del comune di Monreale, - località San Martino delle scale, Piano Geli-, in prevalenza collinare boschiva



caratterizzata prevalentemente da edilizia sparsa di ville uni-bifamiliari a residenza temporanea-stagionale.

La via SM 22 in particolare è arteria viaria extraurbana di collegamento principale tra la contrada di Boccadifalco, del comune di Palermo e la località di San Martino con la celebre abbazia benedettina.

L'immobile pignorato è sito a piano terra/primo (primo/secondo rispetto al maggiore fabbricato) del corpo bifamiliare distribuito su tre livelli complessivi in pendenza lato monte (sud) composto da due unità abitative, disimpegnate da cancello carrabile unico dal civ. 143 di via SM 22 e da stradella privata in comune, ove vige una servitù attiva di passaggio a favore dei proprietari dei terreni a monte del fabbricato stesso.

L'edificio di pertinenza è pertanto del tipo isolato, recintato da tre fronti, (nord, est, ovest) arretrato per circa rispetto al filo stradale. In discrete condizioni di manutenzione e d'uso.

L'immobile in esame distribuito su due livelli collegati da scala esterna (avente anche ingresso autonomo dalla stradella comune –con saracinesca metallica a piano terra- e dal terrazzo superiore – porta a piano primo- presenta prospetti in parte rivestiti da lastre di pietra a rustico, intonacati e in alcune parti privi di intonaco; presenta balcone a petto lato nord; gli infissi esterni sono in alluminio con scuri in legno (vedi foto allegate sub 7 n.1,4,6,9,10,23).

**-Confini-** L'unità in esame confina da sud, dal lato del prospetto di piano terra, con proprietà aliena (dante causa degli attuali esecutati sub lettera A), B) allegato 1, in parte ricadente su “terrazzo scoperto” (vedi planimetria catastale allegato 5); a nord con proprietà aliena, lato via SM 22, a est dal lato della corte



esclusiva del sub 6, con proprietà aliena, a ovest con stradella privata di disimpegno e passaggio comune (identificata con sub 7).

**-Dati catastali** – Il bene è attualmente identificato al catasto fabbricati del comune di Monreale foglio 14 particella 93 sub 8 e con sub 6 (corte esclusiva) via SM ventidue n.143 piano T-1-2, categoria catastale A/7 (ville e villini) classe 3 vani 11, mq 249 (mq 263 incluse aree scoperte), rendita €852,15 in testa agli esecutati sub lettera A), B) allegato 1 alla Relazione generale (vedi allegato 4).

**-Stato di possesso:** L'immobile è nella disponibilità della ditta esecutata sub lettera A) e B) allegato 1 della Relazione generale, come dichiarato dall'esecutato sub lettera A) medesimo al sopralluogo effettuato dal ctu in data 31/05/2016 (vedi allegato 2 alla Relazione tecnica generale).

**-Provenienza:** Il bene in esame è stato acquistato dai soggetti esecutati sub lettera A), B) allegato 1 nella piena proprietà (1/1) giusta atto del 22 marzo 2002 in notaio Enrica Lupo di Monreale, rep.20415 racc. 8945 registrato a Palermo il 10/04/2002 al n.1444-1V, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Palermo al n. (vedi allegato 3 alla Relazione generale).

A sua volta il venditore, lettera C) allegato 1 alla relazione generale realizzava l'immobile oggetto di pignoramento in due epoche differenti, su terreno acquisito in parte con atto di donazione del 16 novembre 1968 in notaio C. Di Giorgio di Palermo rep. 16321 (vedi allegato 4 alla relazione generale) e in parte (particella 94/a) giusta atto di compravendita del 10 aprile 1973 in notaio C.Di Giorgio rep. 137414 racc.4869.

L'identificativo attuale del bene al foglio 14 p.lla 93 sub 8/6 graffati, deriva da dichiarazione di ultimazione fabbricato urbano giusta DOCFA del 24/07/2001



(prot 314974), presentato contestualmente a Elaborato planimetrico per “rettifica riferimenti di mappa” prot. 314932 (vedi allegato 2). Originariamente il bene pignorato in corso di costruzione, veniva dichiarato con Elaborato planimetrico del 01/03/1986 (vedi allegato 1) riferito al tipo mappale n.205740 del 06/02/1986 non ancora introdotto in mappa (vedi estratto di mappa sub 3).

Il suddetto Elaborato al 01/03/1986 riporta la sagoma del sub 8 come “appartamento di piano primo e secondo in corso di costruzione” e con sub 6 corte esclusiva del sub 8 (vedi allegato 2).

**-Formalità, vincoli ed oneri condominiali gravanti sul bene;**

Dall’esame dei documenti disponibili e sulla base delle informazioni assunte in occasione del sopralluogo effettuato non risultano a carico dell’immobile in esame pendenze e/o arretrati di spese condominiali, in quanto non risulta condominio costituito (vedi allegato 2 alla Relazione generale).

**- Attestato di prestazione energetica (APE):**

La ditta sub lettera A) allegato 1 alla Relazione generale dichiarava l’inesistenza di Attestati di prestazione energetica per l’immobile (ex attestato di certificazione energetica) oggetto di stima (vedi allegato 1); da consultazione del catasto energetico fabbricati della regione Sicilia operata dal c.t.u. il 21/01/2017 è emersa l’inesistenza di APE relativo al bene pignorato (vedi allegato 9).

**-Descrizione dell’immobile** – In seguito al sopralluogo del 31 maggio 2016 il c.t.u. è pervenuto alla cognizione delle caratteristiche tipologiche, costruttive e d’uso dell’immobile pignorato che di seguito descrive.

Il bene si compone di due livelli-terra/primo (primo/secondo rispetto al maggiore fabbricato di pertinenza)- avente accesso da via SM 22 n.143, tramite



cancello carrabile e stradella privata comune ad altra unità immobiliare facente parte del medesimo corpo bifamiliare, di proprietà aliena. Percorrendo la stradella interna, si perviene al piano terra della unità, tramite saracinesca metallica sulla sinistra.

Sulla stradella grava a favore del bene servitù attiva di passaggio. Come riportato in atto di provenienza del 22/03/2002 “*detto immobile gode del diritto di passaggio sulla stradella larga metri due che si diparte dalla strada comunale Boccadifalco-San Martino e che per un primo tratto si svolge lungo il confine tra l'immobile in oggetto e proprietà (omissis) indi prosegue sino a giungere a proprietà di (omissis)*”.

L'interno a piano terra si compone di due vani e disimpegno che conduce al corpo scala di collegamento con il piano soprastante (primo); una porta inoltre permette l'accesso ad intercapedine esterna lato sud, a confine con il terrapieno lato monte e sottostante a terrazza scoperta di accesso al piano soprastante (vedi allegati 5,6). Il primo livello si compone di ingresso/soggiorno, cucina, due ripostigli, loggia coperta, due bagni, disimpegno, tre camere, terrazzo lato nord (vedi allegati 5,6).

L'area esterna di pertinenza esclusiva costituita dalla corte del sub 6 (avente estensione di mq 129), comprende una minima porzione lato sud insistente su spazio dichiarato nella relativa planimetria catastale (vedi allegato 5) come “terrazzo scoperto” (questo insistente di fatto per maggiore porzione entro proprietà aliena - particelle 651/655-); e una maggiore estensione, lato est corrispondente ad area a ridosso del fronte edificato dell'immobile; costituita da terrazzamento, scala di collegamento con il livello sottostante (piano terra) in parte coperto da tettoia in legno sorretta da pilastri; la tettoia *de qua* insiste per maggiore estensione come il forno interno in area di proprietà aliena (p.lla 655 foglio 14) anch'essa in totale continuità



fisica con il terrazzo scoperto precedentemente descritto e totalmente accessibile dalla proprietà in esame (vedi planimetria allegata sub 6, foto allegato 7 n.4/10).

Le definizioni interne dell'immobile prevedono pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimento parietale in piastrelle ceramiche nei servizi igienici (vedi allegato 7 foto n.11/24). Gli infissi esterni sono in alluminio con scuretti in legno; alcuni infissi sono in legno.

Lo stato di manutenzione generale è discreto per gli esterni, mentre i locali interni presentano un mediocre stato conservativo in alcuni ambienti del piano primo (ultimo), oggetto di degrado da infiltrazione d'acqua piovana e condensa dalla copertura (vedi allegato 7 foto n.21,24).

L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia. E' presente impianto di riscaldamento, parziale climatizzazione e un camino nella zona giorno.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, finalizzato all'attribuzione del più probabile valore venale del bene, il ctu ha utilizzato indici mercantili dettati dalle istruzioni del DPR 138/1998, prevalente nella consuetudine nazionale, al fine anche di uniformare il più possibile la superficie del bene rispetto ai comparabili utilizzati per la stima.

Il calcolo tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni nella misura del 100% e perimetrali verso altri immobili del 50%; della superficie ragguagliata al 30% fino a mq 25,00 dei balconi e terrazze e al 10% per la superficie successiva. La corte di pertinenza è calcolata nella misura del 10% fino alla superficie coperta complessiva del fabbricato.

Secondo tali criteri il bene presenta una superficie commerciale di mq 263,50, secondo il prospetto seguente:

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015  
-G. Es Dott.ssa R.GUZZO - Relazione tecnica d'Ufficio- FASCICOLO DI STIMA  
arch.Alessandro Gaeta*



-Piano terra:	mq 89,00
-Piano primo:	mq 155,00
-Terrazzo coperto: mq 4,5 x 0,30=	mq 1,35
-Balcone: mq 18,5x0,30=	mq 5,55
-Corte esclusiva: mq 129,00 x10%=	<u>mq 12,90</u>
Somma superficie commerciale	mq 263,80

\*\*\*\*\*

## **CAPITOLO II -Regolarità urbanistica dell'immobile**

Come già rilevato nella Relazione generale capitolo II e relativi allegati sub 5, l'immobile indicato al punto 1) nell'atto di pignoramento immobiliare del 04/12/2015 risulta **realizzato in assenza di legali titoli edilizi in due epoche differenti** e oggetto di **due separate istanze di condono**: la prima ai **sensi della L.47/85 prot.2955 del 08/09/1986** per la porzione a valle dell'immobile-piano primo-; la seconda ai **sensi della L.724/1994 prot. 1242 del 27/02/1995** per la parte a monte (piano terra e primo, collegato con la parte a piano I oggetto dalla richiesta prot. 2955/86).

Entrambe le istanze inoltrate dal soggetto lettera C) allegato 1 alla relazione generale, non hanno avuto ancora definizione da parte dell'amministrazione comunale. Dalla ispezione dei fascicoli unificati presso l'ufficio condono del comune di Monreale, il ctu ha verificato che entrambe le istanze, sono corredate in parte dalla necessaria documentazione occorrente all'iter istruttorio, giusta ultima integrazione verificata con lettera del 23 ottobre 1998 prot 29575 (vedi allegato 5.8 alla Relazione generale). Di entrambe le istanze prot.2955/86 L.47/85 e prot.1242/1995 L.724/94 risulta pagata l'oblazione autodeterminata. Da consultazione dell'atto di provenienza



del 22/03/2002 si evince per la domanda di condono prot.1242/1995 L.724/1994 che “sono stati pagati anche gli oneri concessori ..” (vedi allegato 3 alla relazione generale).

Dal medesimo atto risulta l'avvenuto rilascio di Parere favorevole dall'ente preposto alla tutela del vincolo idrogeologico in data 28 aprile 1999 prot.26591/98 pos. IV-2/47; nonché altro protocollo di ingresso della richiesta di Nulla osta paesaggistico alla Soprintendenza BBCCAA del 19 marzo 2002 prot.5601.

Circa l'accogliibilità delle istanze di condono, da colloquio con i tecnici comunali di Monreale non emergono vincoli ostativi, purchè vengano verificate tutte le condizioni prescritte dalla legge e la possibilità di definizione anche ai sensi dell'art.28 LR 16/2016 (tramite perizia giurata già art.17 LR 4/2003).

Circa l'epoca dell'abuso commesso, per la prima istanza l'epoca di costruzione e/o di ultimazione dichiarata è “entro il termine prescritto dalla legge (01/10/1983) e precisamente al 1966”.

Come specificato nella Relazione generale, l'analisi comparata dei documenti (titoli di provenienza) e cartografie/foto aeree, fa propendere come data di ultimazione dei lavori un'epoca più tarda, certamente risalente almeno al 1978, come dimostrato da foto aerea S.A.S. del 1978 (vedi allegato 7 alla Relazione generale).

Per tal motivo, legato anche alla secondarietà come elemento probatorio della dichiarazione di atto notorio ai fini della dimostrazione dell'epoca di costruzione- secondo consolidato orientamento giurisprudenziale- a parere del ctu in base anche a colloqui con i tecnici comunali, l'iter di condono potrebbe portare ad un esito



favorevole, applicando prudenzialmente i costi di oblazione e gli oneri concessori dovuti per la fascia temporale relativa al fotogramma del 1978 (3° fascia).

In tal modo vi sarebbe una differenza da versare rispetto a quanto già corrisposto pari a € 333,54 oltre interessi legali dalla data di presentazione dell'istanza alla data del pagamento (qui calcolati alla data attuale 19.01.2017, ma certamente da ricalcolare al momento dell'effettivo versamento) per €772,43.

Gli oneri concessori da versare sarebbero pari invece a presunti €1.040,67 inclusi interessi legali (dalla data di presentazione dell'istanza alla data del pagamento, qui calcolati alla data attuale 19.01.2017, ma certamente da ricalcolare al momento dell'effettivo versamento).

Per quanto concerne l'istanza di condono prot.1242/95, l'epoca dichiarata è confermata dalla lettura del fascicolo di abusivismo edilizio n.110/F presso il comune di Monreale. Per l'oblazione andrebbe corrisposta una differenza, determinata dalla superiore superficie dichiarata nelle relazione/perizia allegate nel 1998 rispetto alle superfici evincibili dalla istanza. Ferma restando la suscettività alla rideterminazione delle riduzioni applicate da parte dell'amministrazione comunale in sede di istruttoria, il residuo della somma a titolo di oblazione sarebbe pari a presunti €105,12; anche qui calcolati alla data della presente perizia e certamente da ricalcolare in sede dell'effettivo giorno di pagamento.

Gli oneri concessori autodeterminati sono, come detto, interamente versati salvo conguagli e diverse statuizioni da parte dell'amministrazione comunale in sede di istruttoria. Per il completamento delle pratiche di condono prot. 2955/86 e 1242/95 occorre poi prevedere il rilascio del prescritto Nulla Osta paesaggistico e tutti gli



ulteriori documenti che fossero richiesti dall'amministrazione comunale in sede di istruttoria. Le somme presuntivamente calcolate ad oggi per la definizione dei condoni, pari a €1.918,22, così come in dettaglio riportato nella Relazione generale, sono detratte dal valore di stima.

#### **-Ulteriori difformità rilevate**

Come specificato ancora nella Relazione generale emergono ulteriori difformità edilizie, consistenti nella realizzazione all'interno della sagoma planimetrica della corte sub 6 (lato est del corpo di fabbrica) di un **terrazzamento ordito con muri di sostegno, parapetti, terrazza pavimentata con scala di collegamento al livello sottostante e di una tettoia** parzialmente ricadente nella sagoma della predetta corte (per maggior parte insistente su area di proprietà aliena) sostenuta da elementi in muratura; tutti elementi che **non risultano dalla lettura degli elaborati grafici concernenti le istanze di condono prot. 2955/86 e 1242/95** (vedi rilievo sub 6 e foto sub 7, Fascicolo di stima allegato).

Per tali opere il ctu ha previsto un **costo di ripristino** per la parte emergente (tettoia e pilastri di sostegno) sull'area del sub 6 e la regolarizzazione delle restanti-terrazzamento e scala di collegamento- **ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001** (recepito nella Regione siciliana dall'art.14 della L.R 16/2016) tramite **l'elaborazione di apposito progetto** da inoltrare alle autorità comunali e agli organi pubblici di tutela con emissione di contestuali pareri. I relativi oneri economici presuntivamente calcolati dal ctu in €7.672,46 esclusa sono anch'essi detratti in sede estimale ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

\*\*\*\*\*



### **CAPITOLO III -Valutazione dell'immobile**

Stima del più probabile valore venale del “*Appartamento in villa sito in Monreale (Frazione San Martino delle Scale) contrada Piano Geli via S.M.22 n.143 composto da un ampio garage, un grande vano e da un piccolo disimpegno a piano terra ed a primo piano da un appartamento composto da salone, disimpegno, cucina-soggiorno, tre vani, WC bagno, WC doccia, da n.3 piccoli vani ad uso ripostiglio e dispensa, e con annessa corte esclusiva di mq 129, riportato al NCEU al foglio 14, p.lla 93/6-8 (cat.A/7); confinante a nord con proprietà e con l’area sovrastante la corte esclusiva, a sud con terreno di proprietà ad ovest con stradella di accesso, ad est con terreno di proprietà*”

#### **-Criterio di stima**

Ai fini della valutazione del bene, il criterio di stima adoperato dal sottoscritto è il *metodo diretto sintetico pluriparametrico basato sul Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato per confronto con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d’uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti. Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall’immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all’epoca della stima e di prezzo noto (*stima per punti di merito* di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all’epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*.

La stima dei “prezzi marginali” dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli



immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendita; rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (*elements of comparison*); compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*); redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto.

Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc). Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare quali-quantitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (*caratteristiche posizionali estrinseche* legate alla zona di ubicazione, le *caratteristiche posizionali intrinseche*



(soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), *caratteristiche tecnologiche* (rifiniture), ecc.

I dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 15% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia del gennaio/marzo 2016. In particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10%-20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate.

Altre fonti consultate per la rilevazione dei dati di compravendita sono i valori OMI -*Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agencia delle Entrate* - per il I semestre 2016, i dati di compravendita del "Borsino immobiliare", i dati rilevabili su altri siti tematici (Nomisma).

#### **- Indagini di mercato e costituzione del campione**

Le indagini dirette di immobili commerciali nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti rappresentativi *comparabili* (allegato 8.1):

##### ***Comparabile 1:***

*ANNUNCIO* agenzia locale: UNICA rete immobiliare: Monreale via SM 22 Piano Geli san Martino delle scale villa unifamiliare cinque vani panoramica. La zona è composta solo da ville ad uso residenziale e dista circa 5 km dalla circonvallazione di Palermo e 3 km circa dalla piazza di San Martino delle scale, ben servita con mezzi pubblici. l'immobile è composto da: piano terra: mq 80 attualmente adibito a locale di sgombero e box auto ma con possibilità di utilizzarlo come mini appartamento indipendente oppure integrarlo al piano superiore tramite collegamento interno. primo piano: patio - ingresso - saletta - salone due vani con balcone lungo a giro - camera - ripostiglio - camera - wcb - cucina abitabile con terrazzo verandato - camera. - altra cucina esterna mq 15 c/a in buone condizioni - taglio ampio - rifatti infissi interni ed impianto di riscaldamento - da intonacare il prospetto - luminosa -panoramica -con ampie terrazze, spazi esterni, terreno



mq 600 compresa la costruzione - terrazzo di copertura calpestabile. Per informazioni unica rete immobiliare tel. 091/425.425; 091/42.42.43; 3356609505; 3471293026; 3358426169, riscaldamento autonomo, terreno mq 400,00, buono stato.

Mq 125/ €190.000,00– 15% sconto contrattazione= €161.500,00; €/mq 1.292,00

#### **Comparabile 2:**

ANNUNCIO Agenzia Locale Fortunato Immobiliare: "Monreale, Via SM 22, Piano Geli-villetta su due elevazioni con terreno di pertinenza a prospetto e retrospetto. Da cancello elettrico, con possibilità posti auto, si accede al living con camino, cucina open in muratura, una camera da letto, wcd e ripostiglio. Dal living si accede ad una terrazza godibile e attrezzata. Da scala interna si accede al piano superiore, dove sono presenti due stanze da letto e un wcw. Ottime rifiniture, infissi in pvc.

Mq 130/ €185.000,00– 15% sconto contrattazione = €157.250,00; €/mq 1.209,61

#### **Comparale 3:**

Annuncio Agenzia locale Pellegrino & Scozzari del 23/12/2013 Villa Strada Vicinale Caputello 2113, Monreale in contesto tranquillo e panoramico e con vicinanza alla circoscrizione, proponiamo in vendita: villa SEMI-INDIPENDENTE con accesso indipendente composta da : doppio ingresso, salone doppio, soggiorno, 4 camere, cucina abitabile (60 mq), doppi servizi, lavanderia, ampio balcone di 30 mq, 2 terrazzi (150 mq) parzialmente coperti e attrezzati con giardino. Piano cantinato di 80 mq rifinito di h 1,80 su cui è stata realizzata zona (palestra, dispensa, lavanderia, garage). Area a parcheggio privato di circa 100 mq con 5 posti auto di cui uno al coperto. Termoautonomo, telecamera di videosorveglianza, cancello elettrico. Possibilità acquisto unità immobiliare sovrastante di mq 120 + veranda di 30 mq + terrazza di 50 mq, composto di 4 vani più accessori. Da ristrutturare. (maggiori informazioni in sede di appuntamento) APE : G (119/14) Euro 250.000,00 Per info telefonare allo 0917741576

Mq 200/ €250.000,00– 15% sconto contrattazione = €212.500,00; €/mq 1.062,50

#### **Comparabile 4:**

Annuncio Agenzia locale Gruber credit management (annuncio 05/10/2016): Nel comune di Monreale, via SM 22 vendesi attraverso asta giudiziaria Villetta composto da sei vani, terrazzi giardino e piscina. La villa si compone di soggiorno, due camere, cucina, un ripostiglio interno, un ripostiglio esterno, un bagno, disimpegni, tre ampi terrazzi realizzati a diverse quote, con ampia piscina e ampio giardino. Anno di costruzione 1995, stato buono. Prezzo base d'asta: 170.500,00. Offerta minima: 127.875

Mq 185/ € 170.500,00– 15% sconto contrattazione = € 144.925,00; €/mq 783,37

#### **Comparabile 5:**

Annuncio Agenzia locale (REMAX) annuncio del 03.01.2017: VILLETTA SINGOLA, DUE LIVELLI, AMPI SPAZI ESTERNI. Via Valle Paradiso Deliziosa villetta posta in una zona tranquilla immersa nel verde di San Martino delle Scale, a 10 minuti dal centro commerciale di V. L.do da Vinci e V.le Michelangelo. La zona è servita da mezzo pubblico, plessi scolastici in zona. Ampio spazio esterno che circonda l'intera villetta con possibilità di parcheggio. L'interno della villetta è così composta al piano terra : ampio ingresso,



salone doppio, 2 camere, cucina abitabile con piccolo angolo cottura e bagno con doccia, il primo piano è un unico ambiente mansardato di 118 mq. circa. Panoramicissimo

Mq 179/ € 215.000,00– 15% sconto contrattazione = € 182.750,00; €/mq 1.020,94

I comparabili 1,2,3 sono considerati nella stima diretta del bene perché di caratteristiche più simili; i comparabili 4 e 5 sono stati considerati al fine di essere utilizzati in un “Sistema di stima” utile al calcolo dei prezzi marginali specifici delle caratteristiche panoramicità e posizionali intrinseche (fruibilità interna, qualità architettonica e distributiva e fruibilità esterna, ossia qualità rapporto tra la costruzione e il giardino/lotto di pertinenza).

#### - Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona, il cui valore di vendita viene decurtato del 10%, si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione.

<b>Prezzo e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>Subject</b>	<b>Differenza marginale (€)</b>
Va- Prezzo (€)	161.500,00	157.250,00	212.500,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	0,03%



Superficie	125	130	200	263,50	€/mq 1.062,50
Manutenzione (*)	1	2	0	0	€/mq 150,00
Livello piano	0	0	0	0	0,02% Va
Servizi igienici	1	2	2	2	4.000,00
Impianto di riscaldamento	1	0	1	1	4.500,00
Posti auto scoperti	1	1	5	1	2.500,00
Panoramicità	2	0	0	1	2,03% Va
Caratteristiche posizionali intrinseche	1	1	1	0	18,44% Va
Prezzo unitario (€/mq)	1.292,00	1.209,61	1.062,50		

L'indagine di mercato condotta dal c.t.u. nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. Il c.t.u. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, ha rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore (da sufficiente a buono e da buono a ottimo) è circa il €/mq 150,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta



nell'ordine di €6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni. - I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano, per un fabbricato comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K ).

### Calcolo dei prezzi marginali

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni del bene da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

### *Prezzo marginale della superficie principale*

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

-Prezzo medio del comparabile A:  $\text{€}161.500,00:125 \text{ mq} = \text{€}1.292,00 \text{ €/mq}$

-Prezzo medio del comparabile B:  $\text{€}157.250,00:130 \text{ mq} = \text{€}1.209,61 \text{ €/mq}$

-Prezzo medio del comparabile C:  $\text{€}212.500,00:200 \text{ mq} = \text{€}1.062,50 \text{ €/mq}$

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

-Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

-Prezzo x K / (1+ K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Gli immobili si trovano tutti al medesimo livello, contemplando i comparabili villette cielo/terra.



*Prezzo marginale dello stato di manutenzione*

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è dato da €mq 150,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore-):

Prezzo marginale di A: €mq 150,00 x mq 125= €18.750,00

Prezzo marginale di B: €mq 150,00 x mq 130 = €19.500,00

Prezzo marginale di C: €mq 150,00 x mq 200= €30.000,00

*Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento*

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: €6.400,00x0,70 = €4.500,00.

*Prezzo marginale del posto auto*

La presenza dei posti auto scoperti incide nel valore dell'immobile per € 2.500,00 -costo medio desunto per analisi di mercato della zona-.

*Prezzo marginale del coefficiente di panoramicità e Posizionali intrinseche*

Vengono stimati con il SDS- sistema di stima e soluzione-, tenendo in considerazione il valore incognito del bene da stimare e tre immobili aventi analoghe caratteristiche in quanto a stato di manutenzione, ubicazione simile, per i quali si distinguono i coefficienti di panoramicità e qualità intrinseche: l'equazione elementare afferma che la differenza di prezzo tra 2 immobili è funzione della differenza delle loro caratteristiche che può stimare un numero massimo dei prezzi marginali delle caratteristiche pari al numero dei comparabili meno 1.

Il sistema può essere applicato solo se vi è una variazione di caratteristica fra i comparabili. I prezzi corretti sono prezzi parziali che esprimono il prezzo che l'unità



immobiliare da stimare avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il SDS provvede a separare l'effetto di queste ultime calcolando i loro prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato dell'immobile da stimare. La seconda e la terza colonna della matrice dei dati sono costituite dalle differenze tra gli ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile da valutare. La soluzione del SDS conduce al valore di mercato dell'immobile da valutare e ai prezzi marginali delle caratteristiche Panoramicità e posizionali intrinseche:

	<i>Comparabile 3</i>	<i>Comparabile 4</i>	<i>Comparabile 5</i>	<i>subject</i>
Valore unitario (€mq)	€mq 1062,50	€mq 783,37	€mq 1020,94	x
Panoramicità	0	0	2	1
Posizione intrinseca	1	0	1	0

Determinazione parametri attraverso sistema di 3 equazioni:

$$1) 1062,50 - V = (0-1) \text{ Pan} + (1-0)i$$

$$2) 783,37 - V = (0-1) \text{ Pan} + (0-0)i$$

$$3) 1020,94 - V = (2-1) \text{ Pan} + (1-0)i$$

$$1) 1062,5 - V = -\text{Pan} + i$$

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015  
-G. Es Dott.ssa R.GUZZO - Relazione tecnica d'Ufficio- FASCICOLO DI STIMA  
arch. Alessandro Gaeta*



$$2) 783,37V = -Pan$$

$$3) 1020,94 - V = Pan + i$$

risolvo rispetto a V

$$1) V = 1062,50 + Pan - i$$

$$2) V = 783,37 + Pan;$$

$$3) V = 1020,94 - Pan - i$$

risolvo sostituendo (1) in (3):

$$1062,50 + Pan - i = 1020,94 - Pan - i$$

$$41,56 = 2Pan = \mathbf{Pan} = 20,78 \text{ ossia } \mathbf{2,03\%}$$

$$783,37 + 20,78 = 1020,94 - 20,78 - i$$

$$196,01 = i \text{ ossia } \mathbf{18,44\%}$$

Dal sistema di stima si evince che può essere attribuito sul valore complessivo una percentuale del 2,00% attribuibile al coefficiente di panoramicità e una percentuale del 18,44% per la caratteristiche intrinseche:

$$\text{Comparabile 1: } \text{€}161.500,00 \times 2,00\% = \text{€}3.230,00$$

$$\text{Comparabile 2: } \text{€}157.250,00 \times 2,00\% = \text{€mq } 3.145,00$$

$$\text{Comparabile 3: } \text{€mq } 212.500,00 \times 2,00\% = \text{€mq } 4.250,00$$

*Prezzo marginale del coefficiente di ubicazione intrinseca*

Le caratteristiche posizionali intrinseche tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto al contesto di riferimento: della ubicazione/distanza/facilità di disimpegno rispetto alla strada di accesso, alla fruibilità interna (qualità architettonico/distributive), alla presenza e al rapporto con gli spazi esterni (giardino, corti di pertinenza esclusiva), alla estensione/qualità degli



stessi. Si valuta considerando un incremento/decremento percentuale del 18,44%. Da questo punto di vista, per le caratteristiche specifiche dell'immobile (appartamento in villa) corpo bifamiliare e non isolato, dai **condizionamenti e limiti di fruibilità** imposti dalle specifiche conformazioni del luogo (**strada comune di accesso, proprietà aliena della corte di accesso al piano primo ("terrazzo scoperto") i.e. ai locali cucina e soggiorno-**, si apprezza una differenza marginale unitaria rispetto ai comparabili, determinata nel seguente modo:

Comparabile 1: €161.500,00x18,44%= €mq 29.780,60

Comparabile 2: €157.250,00x18,44%= €mq 28.996,90

Comparabile 2: €212.500,00x18,44%= €mq 39.185,00

#### **-Tabella dei prezzi marginali**

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica.

Nella sottostante tabella dei "prezzi marginali" dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

<b>Prezzo marginale</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
Superficie (€/mq)	€1.062,50	€1.062,50	€1.062,50
Data	-	-	-
Manutenzione	-€18.750,00	€19.500,00	-
Livello piano	-	-	-



Servizi igienici	€4.000,00	€8.000,00	€8.000,00
Impianto riscaldamento	-	-€4.500,00	-
Posti auto	€2.500,00	€2.500,00	-€12.500,00
Panoramicità	€3.230,00	-€3.145,00	-€4.250,00
Caratteristiche posiz.	-€29,780,60	-€28.996,90	-€39,185,00

### **-Tabella di valutazione**

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In pratica si corregge il pezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*. Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile. Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ( $\sum \Delta P_j$ ) che sommate al prezzo iniziale ( $P_{ci}$ ) individua il prezzo dell'immobile ( $P_{ci} + \sum \Delta P_j$ ) e quindi il prezzo unitario.

Da qui attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore ( $P_s$ ) del *subject*, come di seguito descritto:



Prezzo e caratteristica	A		B		C		Subject
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	
Prezzo (€)	161.500,00		157.250,00		212.500,00		-??-
Data							-
Superficie	(263,80- 125,00) +138,80	+€147.475,00	(263,80- .130,00) +133,80	+€142.162,50	(263,80- 200,00) +63,80	+€67.787,50	263,80
Manutenzione	(0-1) -1	- €18.750,00	(0-2) -2	- €39.000,00	(0-0) 0	-	
Livello piano	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-	
Servizi igienici	(2-1) 1	+ €4.000,00	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-	
impiantistica	(1-1) 0	-	(1-0) +1	+€4.500,00	(1-1) 0	-	
posti auto	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	(1-5) -4	-€10.000,00	
panoramicità	(1-2) -1	-€3.230,00	(1-0) +1	+ €3.145,00	(1-0) + 1	+ €4.250,00	
Caratteristiche posizionali	(0-1) -1	- € 29.780,60	(0-1) -1	-€28.996,90	(0-1) -1	-€39.185,00	
Prezzo corretto		€261.124,40		€239,060,60		€235.352,50	
Prezzo <i>subject</i>							€245.179,16

**- Sintesi conclusiva**

Divergenza percentuale assoluta: (€ 261-124,40-235.352,50)/235.352,50x

100 = 10,95 % la differenza percentuale è di poco superiore al 10% e si ritiene

*Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015  
-G. Es Dott.ssa R.GUZZO - Relazione tecnica d'Ufficio- FASCICOLO DI STIMA  
arch.Alessandro Gaeta*



accettabile. Pertanto il **valore di mercato del bene** sarà dato dalla media dei prezzi corretti: **€245.179,16** (€/mq 929,41)

**- verifica dei risultati:**

La verifica della correttezza del dato stimato, trova anche ragione dalla lettura dei dati ufficiali delle comparazioni di compravendite disponibili nella zona considerata al tempo prossimo alla stima.

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate I semestre 2016 fornisce i seguenti dati sensibili per abitazioni in ville e villini nella zona considerata (Monreale località San Martino delle scale, suburbana zona E/6) - vedi allegato 8.2- superficie -lorda-, stato conservativo -Normale- valore minimo: € 600,00; valore massimo: €900,00.

I dati del “Borsino immobiliare” (allegato 8.3) nella zona considerata Monreale, località San Martino delle scale, forniscono per immobili in tipologia “Ville e villini” allo stato conservativo “buono” i seguenti valori: I fascia €/mq 939,00, fascia media €/mq 817,00, II fascia €/mq 694,00.

Il valore del bene in esame rientra nei parametri tabellati nelle schede di rilevamento dei comparabili statici.

**-Adeguamenti e correzioni della stima**

Ai sensi dell'art.568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per “...oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,”. Dal valore di mercato determinato (**€ 245.179,16**) occorre detrarre



pertanto le spese di regolarizzazione ammontanti a presunti €9.580,68 (€1.918,22 - residuo oblazione e oneri concessori-+€7.672,46 -costi regolarizzazioni suppletive- esclusa iva), addivenendo così il più probabile valore di mercato del bene a € 235.598,47 (€245.179,16-€9.580,69) e in c.t. €236.000,00 valore LOTTO A) – **unico-** (diconsi €duecentotrentaseimila e centesimi zero).

\*\*\*\*\*

Palermo, lì 19.01.2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. ALESSANDRO GAETA



Allegati:

- 1) Elaborato Planimetrico prot. 205740 del 06/02/1986;
- 2) Elaborato Planimetrico prot. 314974 del 24/07/2001;
- 3) Estratto di mappa catastale;
- 4) Visura catastale aggiornata;
- 5) Planimetria catastale del bene;
- 6) Rilievo del bene allo stato attuale;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Comparabili utilizzati (8.1) Quotazioni immobiliari OMI (8.2) Quotazioni Il borsino immobiliare (8.3)
- 9) Ispezione Catasto fabbricati regione Sicilia, per il bene in esame

Tribunale di Palermo, Sez. Es. Immobiliari Procedura n.639/2015  
-G. Es Dott.ssa R. GUZZO - Relazione tecnica d'Ufficio- FASCICOLO DI STIMA  
arch. Alessandro Gaeta

