

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 184/2021 R.ES.**

**RELAZIONE GENERALE**

**APRILE 2023**

**L'ESPERTO STIMATORE**  
**DOTT. ING. CINZIA DESI**

---

Dott. ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 - 90144 Palermo  
tel. 091/307339 347/2562698 [cinzia.desi@ordineingpa.it](mailto:cinzia.desi@ordineingpa.it)



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 184/2021 R.G.E.**

**RELAZIONE GENERALE**

Lo scrivente ing. Cinzia Desi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 4979, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, è stato nominato perito stimatore nel procedimento in epigrafe con provvedimento del 14.03.2022, ha accettato l'incarico con il deposito telematico dell'apposito verbale in data 15-16.03.2022.

L'incarico conferito è stato così formulato nel decreto di nomina dell'esperto del 14.03.2022:

**"SEZIONE "A": CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO:**

***CONTROLLI PRELIMINARI***

❖ **verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567**

**c.p.c.**

*In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:*

– *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;***

*oppure:*

– *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.***

*Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*



- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

L'esperto deve verificare, laddove il compendio pignorato comprenda beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto mortis causa sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, che risulti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o di atto che importi accettazione tacita (ai sensi dell'art. 2648 c. 3 c.c.).

In mancanza, deve segnalare tale circostanza al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti necessari al ripristino, a cura del creditore procedente, della continuità delle trascrizioni.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla



*certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve verificare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve, dapprima, richiedere l'immediata trasmissione dello stesso al creditore procedente – che avrà l'onere di trasmetterlo entro 15 giorni dalla richiesta - e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione.*

*Allo stesso modo, nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve, dapprima, richiedere al creditore procedente l'immediata trasmissione dell'estratto del **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine dello stesso e, in caso di inerzia del creditore, provvedere alla sua acquisizione, ai fini della tempestiva compilazione del modulo di verifica della documentazione.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.*

*In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.*



L'esperto, unitamente al custode, deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dalla data di pagamento dell'acconto sopra liquidato, depositando telematicamente – **previa firma congiunta da parte dell'esperto e del custode**- il **modulo di controllo della documentazione** (che la cancelleria avrà cura di stampare e di allegare al fascicolo cartaceo), reperibile in calce al presente provvedimento (**ALL. 2**).

Nel caso di esito **POSITIVO** del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito **NEGATIVO** del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

Le operazioni di stima dovranno essere in tal caso sospese in attesa del provvedimento del Giudice, a meno che la necessaria documentazione integrativa non sia prontamente fornita dal creditore procedente o, ove possibile, acquisita d'ufficio nei termini sopra indicati.

❖ **Verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari**

Al fine di consentire l'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 560 c.p.c., l'esperto e il custode dovranno acquisire e depositare agli atti, unitamente al modulo di controllo della documentazione, i certificati anagrafici che documentino la **residenza** e lo **stato di famiglia** della parte esecutata **al momento della notificazione dell'atto di pignoramento**.



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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).



*Al riguardo:*

*- nell'ipotesi di **“difformità formali”** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

*- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale*



corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo - allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un **raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa.



*Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).*

*In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico - edilizia, delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:*

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),*
- tre o più confini*
- gli attuali dati di identificazione catastale.*

*I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".*

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



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

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

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

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

*Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche*



strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.



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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei



dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere al **raffronto della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità **da detrarre dal valore di stima**.

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



L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, piano \_\_ int. \_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con a \_\_\_\_\_ nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune** di \_\_\_\_\_ al **foglio** \_\_\_\_\_, **p.lla** \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub** \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

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



*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.***

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

*A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.*

*In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).*

*Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.*

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*

*L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio,*



*trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.),  
producendo copia della nota di iscrizione e/ o di trascrizione.*

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

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,  
indicando:*

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;***
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_;  
concessione edilizia n. \_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_; DILA n.  
\_\_\_\_; ecc.);*
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento  
autorizzativo.***

*Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di  
copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati.*

*Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.*

*Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI**  
limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere  
autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica  
della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).*

*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti**  
**autorizzativi** sotto il profilo edilizio - urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà  
anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.*



*A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).*

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

*Al riguardo, si precisa che:*

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

*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio - urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di*



*progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.*

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

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

*- deve procedere al raffronto **della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;*

*- nel caso di riscontrate difformità:*

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

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

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

*in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:*



- *il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;*
- *lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*
- *i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*
- *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

*in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).*

*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*
  - i. **artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985;***
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994;***
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;***
- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

*Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto*



valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**, sempre che non siano stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che



*L'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

*In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.*

*Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

*in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*

*in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di*



*esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

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

*L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

*In particolare, deve:*

*a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

*Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*

*b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

*c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*

*d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*

*e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*



f) *acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

***In particolare, l'esperto indicherà:***

***Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.***

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

- 1) Domande giudiziali;*
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*



**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

*Tra questi si segnalano:*

- 1) Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*

*Laddove non si sia provveduto in corso di procedura, l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.*

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

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

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

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

*In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).*

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della*



*piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.*

*In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

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

*L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:*

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

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

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*



*A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).*

*Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:*

- *indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);*
- *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** *(attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

*L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.*

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A**



MERE FORMULE DI STILE QUALI “IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC.”

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.*

*A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.*

*L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).*

*Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.*

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli**



**immobili pignorati per la sola quota.**

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.*

*L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

**L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.”**

In ossequio all'incarico conferito lo scrivente rassegna la presente relazione tecnico  
- estimativa suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. **PREMESSA**
2. **ATTIVITÀ DI CONSULENZA**
3. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
4. **FORMAZIONE DEI LOTTI**
5. **RIEPILOGO**
6. **ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante della presente relazione generale: gli allegati alla presente relazione, le perizie integrali di stima e le perizie per la pubblicità dei due lotti individuati e gli allegati alle perizie di stima.

\*\*\*\*\*



## 1. PREMESSA

Con atto di precetto notificato al debitore in data 02.03.2021, Castello Finance s.r.l. e per essa la mandataria doValue S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Irene Vitale, ha ingiunto al [REDACTED] il pagamento di 229.988,32 euro, oltre spese di notifica e successive, [REDACTED] [REDACTED] virtù del credito vantato per una linea di credito in conto estero originariamente aperta dalla Cassa di Risparmio di Rieti, revocata e non saldata.

Poiché il debitore non ha provveduto al pagamento delle somme, in data 07.05.2021 la Castello Finance s.r.l. e per essa Dovalue S.p.A. gli ha notificato l'atto di pignoramento, che ha dato origine alla presente procedura.

Con decreti del 14.03.2022, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il perito stimatore ed il custode delegato, rispettivamente lo scrivente ed il Notaio Pietro Costamante.

In data 03.05.2022 si è costituita [REDACTED] comproprietaria dell'appartamento sito in Palermo, via Giacinto Carini n.10, per mezzo dell'avv. Enrico Lo Presti.

In data 27.10.2022 è deceduto il [REDACTED] già costituito con atto dell'avv. Valentina Libreri del 05.07.2022.

Acquisiti i certificati di residenza e stato civile del debitore ed espletate le attività di controllo della documentazione depositata ex articolo 567 c.p.c. dal creditore procedente con la collaborazione del custode giudiziario Notaio Pietro Costamante, il 12.05.2022 lo scrivente ha depositato i moduli di controllo della documentazione relativa ai bene pignorati, il cui esito è stato negativo. In particolare lo scrivente ha



segnalato carenze relative alla certificazione catastale di entrambi gli immobili e l'assenza degli avvisi ai comproprietari dell'appartamento sito in via Giacinto Carini n.10 a Palermo.

A seguito dell'integrazione della documentazione da parte del creditore procedente, avvenuta con depositi del 28.06.2022 e 09.01.2023, ed accertata la completezza della documentazione integrativa, lo scrivente ha proceduto nell'espletamento delle operazioni peritali propedeutiche alla redazione della presente relazione di stima.

## 2. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Il giorno 03.05.2022 lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali recandosi unitamente al sig. Giuseppe Salamone, incaricato per le attività dal custode giudiziario notaio Pietro Costamante, alle ore nove e trenta presso l'immobile pignorato sito a Palermo, in via Messina Marine n. 315.

All'appuntamento fissato, era presente il sig. [REDACTED] il quale ha dichiarato di essere impiegato della società "[REDACTED]". [REDACTED] la detta società aveva nell'immobile pignorato un punto prelievo. Lo scrivente ha, quindi, preso visione dell'appartamento, effettuandone i rilievi grafici e fotografici. A seguire, si è recato con il sig. Giuseppe Salamone nell'altro immobile pignorato, l'appartamento sito in via Giacinto Carini n. 10, sempre a Palermo. Alla presenza della [REDACTED] comproprietaria dell'immobile, e della sig.ra [REDACTED] moglie del terzo comproprietario, nonché dell'avv. Enrico Lo Presti, legale della [REDACTED] lo scrivente



ha effettuato i rilievi dell'appartamento. In tale occasione lo scrivente ha chiesto alle [REDACTED] copia della documentazione relativa alle tasse pagate per l'immobile e copia delle certificazioni degli impianti. L'avv. Lo Presti si è riservato di inviare la documentazione richiesta a mezzo pec. Inoltre, su richiesta dello scrivente, [REDACTED] ha dichiarato di abitare nell'appartamento a titolo gratuito.

In data 10.02.2023, alla presenza del sig. Giuseppe Salamone e delle sigg.re [REDACTED] lo scrivente ha fatto un altro sopralluogo nell'appartamento di via Giacinto Carini n. 10 per eseguire ulteriori rilievi. In ultimo, il giorno 06.03.2023 si è recato nuovamente presso l'immobile sito in via Messina Marine n. 315 per effettuare ulteriori rilievi ed ha constatato che l'immobile era libero.

Quindi, lo scrivente ha completato le operazioni peritali acquisendo tutta la documentazione necessaria per l'assolvimento dell'incarico. In particolare ha aggiornato la documentazione catastale e le visure ipotecarie, ha effettuato l'accesso agli atti allo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Palermo per verificare la conformità edilizio - urbanistica dei beni pignorati, ha acquisito i certificati di destinazione urbanistica e l'attestato di demanialità dell'area dove sorge uno degli immobili ed ha effettuato le visure nel Portale Siciliano dell'Energia per verificare se gli immobili fossero dotati di certificazione energetica.

### **3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento notificato al debitore il



07.05.2021:

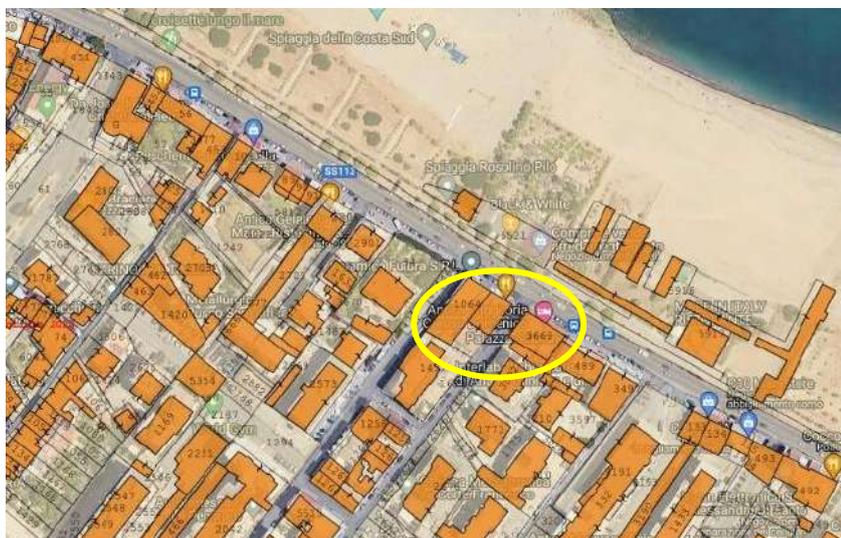
*“Piena proprietà dell’abitazione sita in Palermo Via Messina Marine n. 315 in catasto Fg. 77 P.lla 480 sub 4 categ. A/2;*

*Piena proprietà in ragione di 1/3 dell’abitazione sita in Palermo Via Giacinto Carini n. 10 in catasto Fg. 31 p.lla 545 sub 15 categ. A/2”.*

L’immobile sito in via Messina Marine n. 315 appartiene al debitore nell’intera piena proprietà per atto di donazione del 26.02.1979 in notaio Enrico Mirto, trascritto il 20.03.1979 ai nn. 11928/10454 in [REDACTED] che si è riservata l’usufrutto vitalizio, e successiva riunione di usufrutto in morte della sig.ra [REDACTED] avvenuta in data 25.10.1988.

L’immobile è attualmente censito al catasto fabbricati di Palermo al foglio 77 particella 480 sub 4, come così come correttamente riportato nell’atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione del 28.05.2021 ai nn. 24994/19348 e nell’atto di donazione del 26.02.1979 in notaio Enrico Mirto.

L’immobile, individuato al catasto terreni dalla particella 3669, è evidenziato nella sovrapposizione tra foglio di mappa e foto satellitare sotto riportata:



L'immobile sito in Palermo, via Giacinto Carini n. 10 appartiene al debitore nella quota di 1/3 della piena proprietà, per avere acquistato:

- la quota di 1/9 per successione in morte del sig. [REDACTED] deceduto il 14.12.1979, giusta denuncia di successione registrata a Palermo al n. 4 volume 2812, trascritta il 12.01.1981 ai nn. 1361/1210;
- la quota di 2/9 per successione in morte della sig.ra [REDACTED] deceduta il 25.10.1988, giusta denuncia di successione registrata a Palermo il 06.12.1991 al n. 31 volume 3531, trascritta il 21.12.1989 ai nn. 51884/40085.

L'immobile è attualmente censito al catasto fabbricati di Palermo al foglio 31 particella 545 sub 15, come così come correttamente riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 28.05.2021 ai nn. 24994/19348.

E' individuato nella sovrapposizione tra foglio di mappa e foto satellitare sotto riportata:



#### 4. FORMAZIONE DEI LOTTI

I lotti individuati per la vendita sono così costituiti:

##### Lotto n.1

Intera piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Messina Marine n. 315 piano primo.

Individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 77 particella 480 sub 4.

Confina a nord est con via Messina Marine, a sud est con vano scala e proprietà [REDACTED] (subalterno 5) ed a nord ovest con via Giacomo Alagna.

##### Lotto n.2

1/3 indiviso della piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Giacinto Carini n. 10 piano quarto.

Individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 31 particella 545 sub 15.

Confina a sud ovest con Giacinto Carini, a nord ovest con vano scala e proprietà [REDACTED] (subalterno 27) ed a sud est con intercapedine privata.

#### 5. RIEPILOGO

Nella tabella seguente sono riportati sinteticamente i lotti individuati per la vendita, i bene pignorati che li costituiscono, l'individuazione catastale ed il valore di stima attribuito secondo quanto analiticamente riportato nelle perizie di stima allegata alla presente.



LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	VALORE DI STIMA
Lotto 1	Intera piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Messina Marine n. 315 piano primo	Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 77 particella 480 sub 4	55.000,00 euro
Lotto 2	1/3 indiviso della piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Giacinto Carini n. 10 piano quarto	Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 31 particella 545 sub 15	104.000,00 euro

## 6. ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione:

1. le comunicazioni di inizio operazioni;
2. il verbale dei sopralluoghi;
3. la pec inviata dall'avv. Enrico Lo Presti, legale della sig.ra [REDACTED];
4. le richieste di documentazione urbanistica inviata allo Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Palermo e allo Sportello Unico Attività Produttive di Palermo, le richieste del certificato di destinazione urbanistica e dell'attestazione demaniale.

Palermo, 18.04.2023

L'esperto stimatore

dott. ing. Cinzia Desi

