

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

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. dott.ssa Grazie Giuffrida

Custode giudiziario avv. Alba Tranchina

* * * * *

Esecuzione immobiliare n. 206/2022 R.G.Es. promossa da:

Juliet S.p.a. per Siena NPL 2018 S.r.l.

contro

(omissis)

(omissis)

* * * * *

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'immobile sito in Monreale – Frazione Pioppo (PA), Strada Provinciale n. 596, piano terra e primo piano, esteso 125,00 m² di superficie commerciale. Al N.C.E.U. di Monreale, foglio 43, particella 184, subalterno 2, cat. A/4

* * * * *

RELAZIONE DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

* * * * *

Indice

cap. 1 – Premessa, formulazione dei quesiti e sopralluoghi	pag. 2
cap. 2 – Risposta ai quesiti del Giudice	pag. 3
QUESITO N. 1	pag. 3
QUESITO N. 2	pag. 5
QUESITO N. 3	pag. 10
QUESITO N. 4	pag. 12

QUESITO N. 5	pag. 13
QUESITO N. 6	pag. 14
QUESITO N. 7	pag. 17
QUESITO N. 8	pag. 17
QUESITO N. 9	pag. 18
QUESITO N. 10	pag. 18
QUESITO N. 11	pag. 19
QUESITO N. 12	pag. 19
QUESITO N. 13	pag. 22
Elenco allegati	pag. 23

* * * * *

Cap. 1 - PREMESSA, FORMULAZIONE DEI QUESITI E SOPRALLUOGHI

Con provvedimento del 19/04/2023 l'Ill.mo G.Es. del Tribunale di Palermo, dott.ssa Maria Cristina La Barbera, disponeva la nomina dello scrivente professionista quale *esperto per la stima dei beni pignorati* in ordine al procedimento indicato in epigrafe.

In data 24/04/2023 l'odierno ausiliario prestava il giuramento di rito trasmettendo telematicamente in cancelleria il relativo verbale di accettazione dell'incarico sottoscritto con firma digitale; in data 11/07/23, con la collaborazione del custode giudiziario, provvedeva a depositare telematicamente il modulo di controllo della documentazione.

I quesiti oggetto della presente procedura sono quelli illustrati in seno al sopra richiamato provvedimento di nomina del 19/04/2023, come meglio riportati nei paragrafi che seguono.

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

Al fine di ottemperare al mandato ricevuto, in data 25/07/2023 – in uno con il custode giudiziario – lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, sito in Monreale – Frazione Pioppo (PA), Strada Provinciale n. 596,

piano terra e primo piano, prendendo visione dello stesso ed effettuandone il rilievo metrico e fotografico. Il tutto come meglio riportato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, in allegato alla presente relazione (v. all. n. 1).

Con provvedimento in data 02/11/2023 il G.Es., dott.ssa La Barbera, autorizzava la chiesta proroga del termine di deposito della relazione di stima avanzata dall'odierno ausiliario, contestualmente differendo l'udienza di comparizione delle parti al 19/03/2024. Con ulteriore provvedimento del 19/03/2024 l'odierno G.Es. differiva la già fissata udienza del 20/03/2024 al 27/05/2024 «... onerando l'esperto di provvedere agli incumbenti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con termini riferiti all'udienza differita».

* * * * *

Cap. 2 – RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Come già accennato sopra, i quesiti demandati all'odierno ausiliario sono quelli di cui al provvedimento di nomina del 19/04/2023, al quale si rimanda.

* * * * *

QUESITO N. 1: diritti reali e beni oggetto del pignoramento

In merito all'identificazione del diritto reale oggetto di pignoramento, si rileva la corrispondenza tra quanto riportato a pag. 7, rigo 2 e segg. dell'atto di pignoramento immobiliare per il creditore procedente Juliet S.p.a. per Siena NPL 2018 S.r.l., notificato agli odierni esecutati in data 12/05/2022 – dove il bene in parola viene pignorato «... per la quota di 1/2 indiviso ciascuno della piena proprietà, dei signori (omissis), CF (omissis), nato a Monreale il (omissis) e (omissis), CF (omissis), nata a Monreale il (omissis), e precisamente:

unità immobiliare sita nel Comune di Monreale- Pioppo, Strada Provinciale n. 596, composta da un piano terra e primo piano; censito al NCEU del Comune di Monreale al fgl. 43 part. 184 sub.2» – e quanto riportato nei relativi titoli di proprietà acquisiti presso il portale *online* dell'Agenzia delle Entrate (v. all. n. 2):

- dichiarazione di successione di (omissis), nato a Monreale (PA) il (omissis) e

deceduto in data 27/07/2013, presentata in data 24/07/2014 e registrata ai nn. 2643/9990;

- dichiarazione di successione di (omissis), nato a Monreale (PA) il (omissis) e deceduto in data 10/04/2008, presentata in data 01/03/2012 e registrata ai nn. 10876/8852.

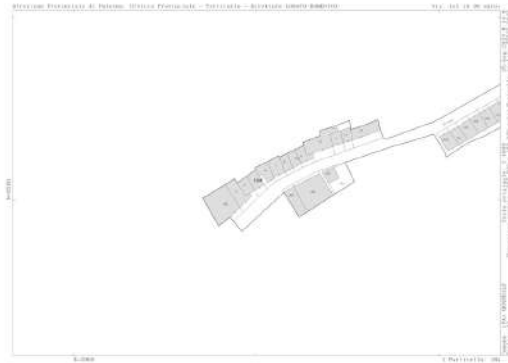
Per quanto concerne l'identificazione catastale del bene pignorato, questo risulta censito sempre a pag. 7, righe 7-8, dell'atto di pignoramento di cui sopra, come «... *censito al NCEU del Comune di Monreale al fgl. 43 part. 184 sub. 2*». A tal proposito si segnala come il bene in questione risulti, oggi, catastalmente graffato con il subalterno 3 del medesimo foglio di mappa, costituendo, di fatto, unica unità immobiliare con detto subalterno (piccolo vano intestato catastalmente al *DEMANIO DELLO STATO con sede in Corleone (PA), diritto del concedente per 1/1*; v. *Visura attuale per immobile*, all. n. 3, ed *Elaborato Planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni*, all. n. 4). In merito si precisa come con NOTE A CHIARIMENTO SULLA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI del 27/03/2023 a firma dell'avv. Carlo Varvaro, per il creditore procedente, lo stesso legale evidenziava che «... *l'annotazione relativa all'intestazione catastale dei beni pignorati in capo al Demanio quale "concedente" non ha alcuna efficacia*» stante quanto chiarito nella relazione notarile integrativa prodotta dallo stesso creditore procedente che «... *I diritti vantati dal Demanio dello Stato risultano acquisiti (n.d.r. dagli attuali proprietari) per giusti e legittimi titoli ultraquarantennali*».

Nulla comporta, pertanto, ai fini della corretta identificazione del bene staggito, la mancata indicazione nell'atto di pignoramento del sub. 3 (comunque graffato catastalmente al sub. 2) il quale costituisce, di fatto, porzione indivisa e indivisibile del complessivo bene oggi oggetto di pignoramento.

Si riportano di seguito in formato ridotto la foto satellitare e l'estratto della mappa catastale afferenti l'immobile staggito ai fini della sua esatta individuazione; gli stessi documenti risultano allegati ai nn. 5-6 della presente relazione.



foto satellitare (Google Maps)



estratto della mappa catastale

Come può evincersi dall'esame delle cartografie sopra riportate, il bene in parola confina: a nord con area a verde; a est con le partt. 5-6; a sud con la via Provinciale; a ovest con le partt 2-3. A pag. 1, righe 30-31, dell'atto di compravendita del 10/07/2007 ai rogiti del notaio Maria Sanfilippo, rep.racc. nn. 12071/5999, lo stesso risulta confinante «... *con aventi causa (omissis), la detta Via Provinciale e proprietà (omissis)*» (v. all. n. 12).

Gli estremi catastali sono quelli già riportati in risposta al presente quesito.

Verrà di seguito prevista la formazione di un lotto unico ai fini della vendita, composto dal solo bene di cui all'atto di pignoramento per il creditore procedente, confinante e identificato catastalmente come sopra meglio riportato.

* * * * *

QUESITO N. 2: individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione materiale del lotto

Il bene oggetto del presente lotto è un appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terra e piano primo di una maggiore palazzina di complessive n. 3 elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Monreale (PA) al civ. n. 596 della SS186 (via Provinciale), nella frazione Pioppo (v. foto nn. 1-2). L'immobile insiste in una zona di edilizia residenziale periferica della città di Monreale, direttamente prospettante sulla SS186 che collega detta frazione con il centro abitato di Monreale (a 6,70 km circa).

Dal punto di vista distributivo (v. planimetria catastale, all. n. 7) l'immobile si compone di:

- a piano terra da: corridoio d'ingresso (v. foto n. 3), disimpegno, n. 2 stanze divise da un

muretto basso (v. foto n. 4-5), w.c. sottoscala con lavabo e vaso igienico (v. foto n. 6) e stretto ripostiglio ricavato nell'intercapedine/indiana su retro-prospetto (v. foto n. 7);

- a primo piano (accessibile tramite scala interna comune anche con il terzo piano) da: soggiorno (v. foto n. 8), cucina con balcone prospettante su via Provinciale (v. foto n. 9), ripostiglio (v. foto n. 10) e w.c. con doccia (v. foto n. 11) con piccolo disimpegno (v. foto n. 12).

Lo stato di manutenzione e conservazione interno all'appartamento è scadente per il piano terra e mediocre per il primo piano. Anche lo stato manutentivo e conservativo del prospetto dell'intero fabbricato è molto scadente (v. foto nn. 1-2).

Gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni sono in alluminio anodizzato con persiane esterne in PVC al piano terra e PVC con effetto legno e persiane, o alluminio con vetro singolo, al primo piano.



Foto n. 1 – prospetto principale



Foto n. 2 – portone d'ingresso

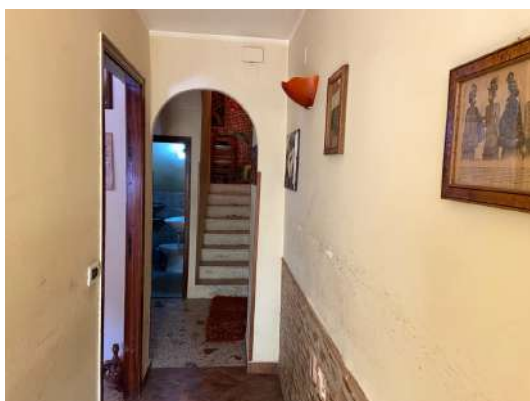


Foto n. 3 – ingresso/corridoio



Foto n. 4 – stanza



Foto n. 5 – stanza



Foto n. 6 – w.c. sottoscala



Foto n. 7 – intercapedine/indiana



Foto n. 8 – soggiorno



Foto n. 9 – cucina



Foto n. 10 – ripostiglio



Foto n. 11 – w.c.

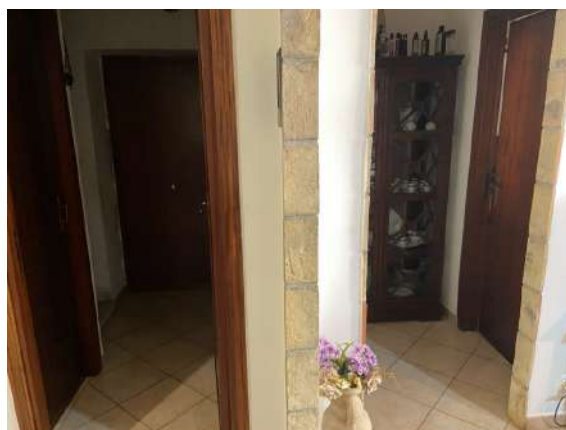


Foto n. 12 – disimpegno

Alla porzione di appartamento a primo piano è possibile accedere oltre che dalla scala interna già descritta sopra, anche da un'ulteriore rampa di scale con accesso dal civico n. 592 della stessa via Provinciale (v. foto n. 13).



Foto n. 13 – scala interna



Foto n. 14 – scaldabagno

L'esposizione principale dell'intera palazzina è orientata a sud-est. L'altezza utile interna all'appartamento è pari a 2,75 m.

La pavimentazione interna al piano terra è in marmette con scaglie di pezzatura mista al piano terra per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il corridoio e il w.c. con pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato o sim. (nel w.c. la medesima piastrellatura è applicata anche alle pareti); la pavimentazione del primo piano è in piastrelle di varia tipologia, formato e decorazione.

Le pareti sono intonacate e rifinite ad uso civile per tutti gli ambienti (variamente tinteggiate);

al piano terra anche parzialmente rivestite in pietra con elementi di piccola pezzatura. La cucina al primo piano, limitatamente alla sola zona dei fuochi e del lavello, ha la parete rivestita con piastrelle di ceramica smaltata e decorata. Anche il w.c. a primo piano ha le pareti rivestite con piastrelle ad effetto mosaico sino ad un'altezza di circa 2,00 m.

Gli impianti sono sottotraccia. All'interno del w.c. al primo piano è presente uno scaldabagno per la fornitura di acqua calda sanitaria (v. foto n. 14); all'interno della cucina vi è un climatizzatore d'aria del tipo *split* (v. foto n. 9) con unità esterna posta sul prospetto del balcone (v. foto n. 1).

Il repertorio fotografico completo è riportato in allegato n. 8.

In merito alla verifica circa l'eventuale dotazione da parte del bene pignorato dell'Attestato di Prestazione Energetica, con PEC del 12/02/2024 lo scrivente presentava apposita richiesta al Dipartimento Energia della Regione Siciliana il quale, con PEC del 12/02/2024, prot. n. 5222 (v. all. n. 9), comunicava che «... *l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Monreale foglio n. 43, e particella n. 184 e subalterno n. 3, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA*». I costi occorrenti per la redazione dell'A.P.E. e la sua trasmissione telematica presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia (APE-Sicilia) si stimano pari a euro 300,00 compresi oneri fiscali.

La planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100, redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso del 25/07/2023, è riportata – in formato ridotto – in risposta al successivo *QUESITO n. 3* ed altresì in allegato n. 10 alla presente relazione.

La superficie interna calpestabile dell'appartamento – determinata sulla scorta delle misurazioni rilevate nel corso dell'accesso sopra richiamato con l'ausilio di strumentazione elettronica (misuratore laser Leica Disto D110) – è pari a 41,75 m² per il piano terra e 40,77 m² per il primo piano oltre 4,80 m² di superficie non residenziale (balcone); la superficie lorda commerciale è stata determinata tenuto conto dei criteri di misurazione e di calcolo raccomandati al punto 3 del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato*

Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e, pertanto, computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni (fino a uno spessore massimo di 50 cm); i muri in comunione computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di 25 cm. La superficie arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

Le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare sono state così computate:

- Balconi comunicanti con i vani principali e accessori: nella misura del 30%, fino a 25 m², e nella misura del 10% per la quota eccedente detto limite.

Il tutto come meglio riportato nella seguente tabella riepilogativa:

Tab. 1

Destinazione	Superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Piano terra	62,10 m ²	100%	62,00 m ²
Piano primo	62,10 m ²	100%	62,00 m ²
Balcone	4,80 m ²	30%	<u>1,44 m²</u>
		superficie complessiva	125,44 m²

*** * **

QUESITO N. 3: identificazione catastale del bene pignorato

In allegato nn. 3 e 11 sono riportati – rispettivamente – l'estratto catastale attuale e quello storico del bene oggetto di stima; in allegato n. 7 la planimetria catastale, quest'ultima altresì riportata di seguito, in formato ridotto, nel testo della presente relazione.

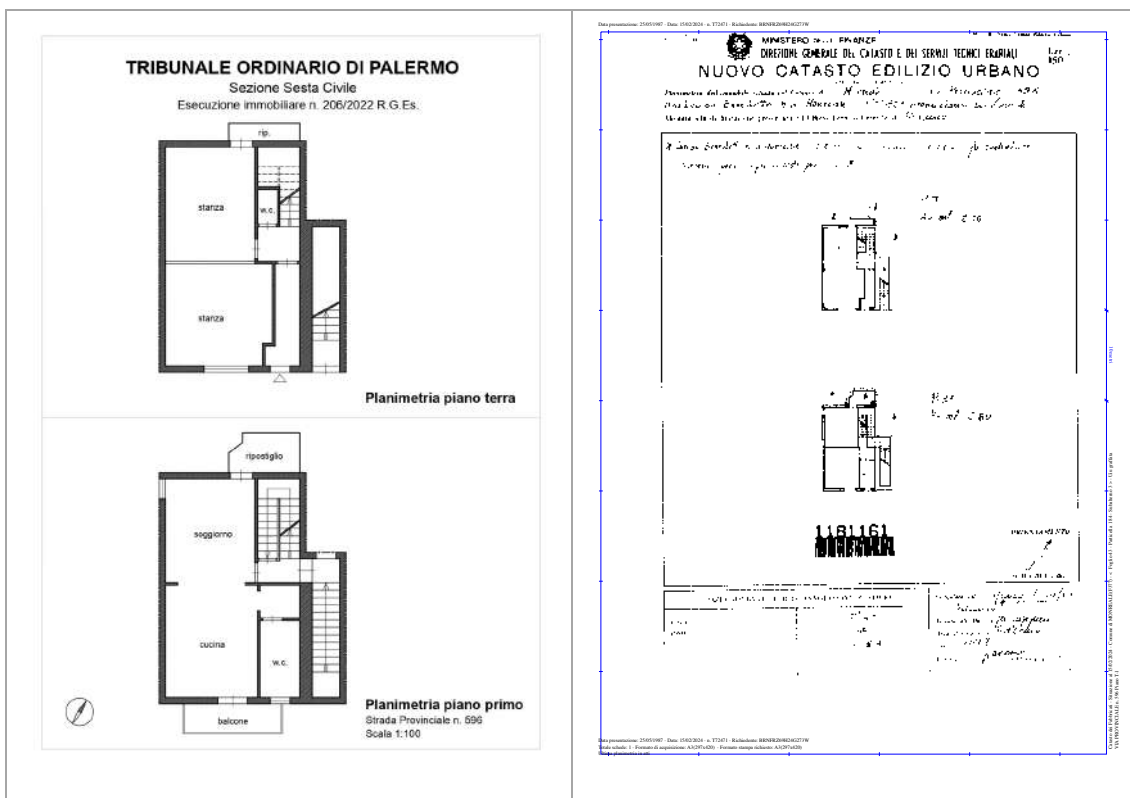
In merito alla storia catastale del bene, dall'esame degli elaborati grafici allegati alla domanda di condono edilizio, prot. n. 1534 del 28/04/1986 del Comune di Monreale (v. all. n. 16), acquisiti dallo scrivente ausiliario in data 25/10/2023 presso il settore *Pianificazione del Territorio* del Comune medesimo, si rileva come il bene in questione sia stato edificato su area originariamente censita in catasto alle particelle 4-5 del foglio 43 di Monreale; la part. 4 successivamente soppressa d'ufficio (bonifica delle incoerenze catastali) in favore dell'odierna part. 184 (v. all. 24).

Per quanto concerne la verifica circa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, si rileva l'esatta corrispondenza dei dati di identificazione catastale del bene in parola riportati a pag. 7, rigo 2 e segg. dell'atto di pignoramento immobiliare per il creditore procedente Juliet S.p.a. per Siena NPL 2018 S.r.l. rispetto a quanto riportato nella *Visura attuale per immobile* dello stesso bene al 26/06/2023 (v. all. n. 3), risultando – come già precisato in seno alla presente relazione – il sub. 3 graffato al sub. 2, porzione indivisa e indivisibile del complessivo bene oggi oggetto di pignoramento. I dati di identificazione catastale sopra menzionati – con specifico riferimento ai numeri di foglio e particella catastale – risultano altresì coincidenti con quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento prodotta dal creditore procedente (presentazione n. 32 del 17/06/2022, Reg. gen./part. nn. 29781/23499).

Nessuna difformità di rilievo si riscontrava tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale, fatta eccezione per l'avvenuta realizzazione, al piano primo, di un tramezzo sul pianerottolo di arrivo dal piano terra per la creazione di un accesso diretto al w.c. dall'appartamento, tramite un disimpegno (piuttosto che dal pianerottolo del vano scala), e il mantenimento dell'attuale secondo accesso diretto al primo piano tramite la rampa di scale con accesso indipendente dalla via Provinciale.

Si riportano nel testo della presente relazione, in formato ridotto: la planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100 (v. all. n. 10), redatta dallo scrivente ausiliario così come risultante in forza dell'accesso svolto in data 25/07/2023, e la planimetria catastale in scala 1:200 (v. all. n. 7) acquisita dallo scrivente ausiliario in data 27/04/2024.

Si precisa altresì che per la correzione e aggiornamento della planimetria catastale potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio apposita variazione per mezzo della procedura *Docfa* a firma di un professionista abilitato all'esercizio della professione, i cui costi si stimano pari a 600,00 euro compresi oneri fiscali e tributi speciali.



planimetria stato reale dei luoghi

planimetria catastale

*** **

QUESITO N. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO A: piena proprietà di un appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terra e primo piano di una maggiore palazzina di complessive tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Monreale (PA) al civ. n. 596 della SS186 (via Provinciale), nella frazione *Pioppo*. Composto a piano terra da corridoio, disimpegno, n. 2 stanze divise da un muretto basso, piccolo w.c. sottoscala e piccolo ripostiglio ricavato nell'intercapedine; a primo piano – cui si accede tramite la scala interna comune anche con il terzo piano – da soggiorno, cucina con balcone prospettante su via Provinciale, w.c. con doccia e ripostiglio. L'intera palazzina confina con la via Provinciale a sud, con area a verde a nord, con le partt 2-3 a ovest, con le partt. 5-6 a est. È riportato nel C.F. del Comune di Monreale (PA) al foglio 43, particella 184, subalterni graffati 2-3, categoria A/4 di 115,00 m² totali. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. Vi è autorizzazione edilizia n. 18 del 17/03/1980 (non prodotta dal Comune di Monreale) e domanda di condono edilizio prot. n.

1534 del 28/04/1986 di Monreale, cui è conforme lo stato dei luoghi fatta eccezione per talune lievi difformità distributive regolarizzabili ai sensi dell'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 5, della L.R. 16/2016 (CILA tardiva), oltre alla definizione della domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 28, co. 1, della L.R. 16/2016.

PREZZO BASE: euro 40.700,00

* * * * *

QUESITO N. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento risulta pervenuto in titolarità agli odierni debitori, (omissis) nato a Monreale (PA) il (omissis) e (omissis) nata a Monreale (PA) il (omissis), per (v. all. n. 2):

- la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno per successione legittima in morte di (omissis), deceduto il 10/04/2008, registrata il 05/12/2011 al n. 3906/9990 e trascritta il 01/03/2012 ai nn. 10876/8852;
- la quota pari a 2/8 di piena proprietà ciascuno per successione legittima in morte di (omissis), deceduto il 27/07/2013, registrata il 24/07/2014 al n. 2643/9990 e trascritta il 21/10/2015 ai nn. 42759/31674.

Per la prima formalità risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in data 13/04/2016, ai nn. 13052/9915, da parte di (omissis), nascente da atto del Tribunale di Palermo del 15/01/2016 e accettazione di eredità con beneficio di inventario del 13/02/2013, notaio Dario Rizzo di Palermo, trascritta il 28/02/2013 ai nn. 11556/8863 a favore di (omissis).

Per quanto concerne il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risultano i seguenti, ulteriori, passaggi di proprietà:

- a (omissis), la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile pignorato perveniva per atto di compravendita del 10/07/2007, rep. n. 12071/5999 notaio Maria Sanfilippo di Palermo, trascritto il 17/07/2007 ai nn. 53719/34367, da potere di (omissis) (v. all.n. 12);
- A (omissis), la quota intera di piena proprietà dell'immobile staggito perveniva per atto

di compravendita trascritto il 06/07/1976 ai nn.21922/18452, notaio Maurizio Allegra di Monreale del 22/06/1676, da potere di (omissis).

* * * * *

QUESITO N. 6: verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene pignorato

Allegato al n. 12 della presente relazione vi è l'atto di compravendita del 10/07/2007, rep. n. 12071/5999 ai rogiti del notaio Maria Sanfilippo di Palermo, registrato a Palermo il 16/07/2017 al n. 7418 e trascritto il 17/07/2007 ai nn. 53719/34367. A pag. 2, rigo 6 e segg. del predetto titolo è riportato:

«– che le opere relative all'immobile in oggetto, nella loro originaria consistenza, sono state realizzate anteriormente all'1 settembre 1967 (ed esattamente in data anteriore al 1942) in modo conforme alle prescrizioni urbanistiche allora vigenti;

– che successivamente sono state eseguite opere in forza di autorizzazione n. 18 del 17/03/1980;

– che nessuna innovazione per la quale sarebbe stata necessaria licenza o concessione edilizia, è stata successivamente apportata alle strutture e distribuzione, sino ad oggi;

Il venditore dichiara e l'acquirente ne prende atto, che l'immobile è in atto sfornito di certificazione di abitabilità».

Ciò premesso, ai fini della individuazione dell'esatta epoca di realizzazione del fabbricato in parola, in data 09/10/2023 lo scrivente provvedeva a chiedere al settore "Pianificazione del Territorio" del Comune di Monreale (prot. nn. 0044219 e 0044226 del 10/10/2023; v. all. n. 13) *«... il rilascio di copia – anche semplice – di eventuali licenze edilizie e/o certificazione di abitabilità/agibilità (e relativi allegati, anche grafici) relativamente alla realizzazione di un immobile sito in Monreale (Pioppo), via Provinciale n. 596, PT-1. Al N.C.E.U., fg. 43, part. 184 sub. Graffiti 2-3. Immobile realizzato ante 1942. CHIEDE altresì copia della autorizzazione edilizia n. 18 del 17/03/1980 (e relativi allegati, anche grafici)»; con ulteriori PEC del 29/11/2023 e 22/12/2023 (prot. n. 0053174 del 29/11/2023 e nn. 0057350-0057370 del 22/12/2023; v. all. n. 14) sollecitava il Comune in parola a produrre la documentazione*

richiesta, ma non fornita, altresì producendo il provvedimento di sollecito emesso in data 20/12/2023 anche dall'allora G.Es. dott.ssa La Barbera.

Con provvedimento del 12/01/2024, infine, lo stesso G.Es. assegnava «... agli uffici del Comune di Monreale termine di giorni 60 per fornire riscontro a quanto richiesto dall'esperto stimatore»; con altro provvedimento del 18/01/2024 invitava l'odierno esperto stimatore a proseguire le attività di stima.

Nelle more dell'acquisizione della predetta documentazione, in data 25/10/2023 lo scrivente si recava presso il settore "Pianificazione del Territorio" del Comune di Monreale, acquisendo copia della domanda di condono edilizio, prot. n. 1534 del 28/04/1986 (v. all. n. 15), presentata da (omissis) nato a Monreale in data (omissis), afferente il bene oggi pignorato.

Ciò detto, effettuato il raffronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della domanda di condono edilizio sopra richiamata (v. all. n. 16) e lo stato dei luoghi rinvenuto in occasione del primo accesso del custode giudiziario (25/07/2023), si riscontravano talune difformità distributive all'interno del bene da sanare consistenti:

1. a piano terra: nell'avvenuta creazione di un disimpegno in fondo al corridoio d'ingresso e nella parziale suddivisione, in due separati ambienti, dell'originario "pranzo/soggiorno" tramite la realizzazione di un muretto basso. Distribuzione, si rileva, già aggiornata nella planimetria catastale attuale;
2. a primo piano: nell'avvenuta realizzazione di un tramezzo sul pianerottolo di arrivo dal piano terra per la creazione di un accesso diretto al w.c. dall'appartamento tramite un disimpegno (piuttosto che dal pianerottolo del vano scala) e il mantenimento dell'attuale secondo accesso diretto tramite la rampa di scale con accesso indipendente dalla via Provinciale.

Si tratta in ogni caso di difformità di lieve entità risolvibili nel contesto della regolarizzazione del bene con la definizione della domanda di condono edilizio in atto pendente sull'immobile. Tanto risulta chiarito al co. 3, art. 28, della L.R. 10/08/2016, n. 16 (di recepimento del Testo

Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001), aggiornato in forza dell'art. 22 della Legge Regionale 06/08/2021, n. 23, che testualmente così recita: *«Le perizie giurate possono essere precedute da comunicazioni asseverate (CILA tardive) e segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA in sanatoria) per la regolarizzazione di opere minori realizzate all'interno degli immobili oggetto di condono edilizio non definiti, utili per la definizione del condono».*

L'eventuale aggiudicatario del bene potrà pertanto avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 6, della L.R. 16/2016, presentando una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) *tardiva* a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione e provvedendo al pagamento di una sanzione pecuniaria per opere già eseguite pari a 1.000,00 euro oltre diritti di istruttoria. Per la definizione della domanda di condono edilizio lo stesso aggiudicatario potrà altresì avvalersi delle disposizioni della medesima L.R. 16/2016, con specifico riferimento all'art. 28, co. 1, della predetta legge, provvedendo a redigere apposita *«perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria»* il cui costo si valuta *a forfait* in 6.300,00 euro compresi oneri fiscali diritti di istruttoria. I costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), che potrà essere conseguita solo a seguito del rilascio della concessione in sanatoria, possono essere stimati in 2.500,00 euro compresi oneri fiscali e diritti di istruttoria.

Si precisa che sarà quindi onere dell'amministrazione comunale (e del professionista incaricato di redigere la perizia ex art. 28 L.R. 16/2016) l'eventuale verifica della congruità delle somme pagate a titolo di oblazione, di oneri di urbanizzazione e di contributo sul costo di costruzione.

Si segnala altresì che i costi per la regolarizzazione del bene, come sopra meglio indicati, verranno detratti dal relativo prezzo base d'asta e che pertanto l'onere di

provvedere alla regolarizzazione dell'immobile graverà sul futuro acquirente.

QUESITO N. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

Come si evince dalla lettura del verbale di primo accesso del custode giudiziario del 25/07/2023, alla data dell'accesso l'immobile risultava occupato dal «... Sig. (omissis), figlio della Sig.ra (omissis), che occupa l'immobile pignorato con il suo nucleo familiare (moglie e due figli minorenni)» (v. all. n. 1).

QUESITO N. 8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

In merito al presente quesito, con nota PEC dell' 11/02/2024 lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a «... esporre le proprie valutazioni in ordine all'eventuale sussistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto di stima, così come meglio elencati ai punti a) ... f) del quesito sopra richiamato (con esclusione del punto "d")».

A tale nota rispondeva l'avv. Tranchina con nota trasmessa a mezzo PEC in data 12/02/2024 (v. all. 17), precisando che: «... l'eventuale sussistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di stima è stata già analizzata all'atto della predisposizione del modulo di controllo che ritengo esaustivo anche con riferimento alle altre segnalazioni da lei richieste».

Modulo depositato in data 11/07/2023 e pertanto già agli atti della procedura.

Dall'esame, inoltre, della "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 ..." del 29/06/2022, a firma dal notaio Giulia Messina Vitrano da Corleone, e allegata alla produzione del creditore procedente, relativamente al ventennio di interesse, si rilevano a carico del bene staggito i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di contratto di mutuo fondiario del 10/07/2007, rep. n. 12072/6000 notaio Maria Sanfilippo di Palermo, iscritta in data 17/07/2007 ai nn. 53720/13306, a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede

in Siena;

- pignoramento immobiliare del 09/05/2022, rep. n. 2605/2022 della Corte d'Appello del Tribunale di Palermo, trascritto in data 17/06/2022 ai nn. 29781/23499, a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma.

Per quanto concerne ulteriori oneri regolarizzabili nel contesto della procedura si segnalano i costi occorrenti per:

- la redazione dell'A.P.E. (v. "QUESITO N. 2");
- la correzione e aggiornamento della planimetria catastale (v. "QUESITO N. 3");
- la regolarizzazione delle lievi difformità distributive (v. "QUESITO N. 6");
- la definizione della domanda di condono edilizio (v. "QUESITO N. 6");
- la presentazione della S.C.A. (v. "QUESITO N. 6").

QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

In merito al quesito in esame, con PEC del 26/03/2024 (v. all. n. 18) inviata presso il *Servizio 5 - Demanio Trazzerale e Usi Civici* della Regione Siciliana, lo scrivente chiedeva «... di sapere se l'immobile sito nel Comune di Monreale, Strada Provinciale n. 596, al N.C.E.U. di Monreale, foglio 43, particella 184 sub. 2-3 graffati, ricade in area afferente il Demanio Trazzerale regionale». A fronte di detta richiesta nessuna risposta preveniva dall'ufficio in parola.

Dall'esame, però, della *Visura storica per immobile* catastale, afferente il bene oggetto di pignoramento (v. all. n. 11), e del relativo titolo di acquisto (v. all. n. 12) non risulta che il bene in parola ricada in area demaniale.

QUESITO N. 10: verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In merito al quesito in esame, con PEC del 26/03/2024 (v. all. n. 19) inviata presso il *Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia*, lo scrivente chiedeva di sapere «... se per l'immobile sito nel Comune di Monreale, Strada Provinciale n. 596, al

N.C.E.U. di Monreale, foglio 43, particella 184 sub. 2-3 graffati, sussistono diritti di uso civico». A fronte di detta richiesta rispondeva l'ufficio in parola con PEC del 27/03/2024 (v. all. n. 20) precisando che «visti gli accertamenti effettuati dall'istruttore demaniale, si attesta che l'immobile indicato in detta richiesta, non ricade in area gravata da usi civici».

Dall'esame, inoltre, dell'estratto catastale storico (v. all. n. 11) e del relativo titolo di proprietà (v. all. n. 12) si rileva che l'immobile oggetto di stima «... è libero da ogni iscrizione e trascrizione pregiudizievole, da censi, canoni, livelli, diritti reali anche parziari a terzi spettanti» (v. pag. 2, rigo 31 e segg. del titolo anzidetto).

* * * *

QUESITO N. 11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso

In merito al presente quesito, con nota PEC dell' 11/02/2024 lo scrivente esperto stimatore invitava il custode giudiziario a voler segnalare:

«• eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato;

• se il bene pignorato risulta costituito in condominio e, in detta ipotesi, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute e le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni».

A tale nota rispondeva il custode giudiziario con PEC del 12/02/2024 (v. all. n. 17), precisando che: *«Per quanto concerne il condominio lo stesso non risulta costituito così come da noi congiuntamente accertato in sede di immissione in possesso».*

Le spese fisse di gestione o manutenzione del bene pignorato risultano pertanto ad esclusivo carico del relativo proprietario.

* * * *

QUESITO N. 12: valutazione del bene

Per quanto concerne l'andamento dei volumi di scambio delle compravendite nel quarto trimestre del 2023, per il settore residenziale, l'anno 2023 si chiude con quasi 710.000 abitazioni compravendute con un calo complessivo di quasi il 10% rispetto al 2022.

La diminuzione degli scambi di abitazioni, ancorché più lieve se paragonata con quelle dei trimestri precedenti, rimane diffusa in tutte le aree del paese fatta eccezione per le Isole dove, in particolare per i capoluoghi, il tasso tendenziale annuo degli scambi è positivo (v. pubblicazione OMI “*Statistiche IV trimestre 2023*” dell’Agenzia delle entrate).

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

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

1. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati del borsinoimmobiliare.it, relativamente alla posizione/zona “PERIFERIA/FRAZIONE DI PIOPPA” (v. all. n. 21);
2. rilevazioni dei valori unitari, per metro quadrato di superficie commerciale, di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali dell’OMI, istituita presso l’Agenzia delle Entrate, relativamente alla medesima fascia/zona di cui al superiore punto 1 (“Suburbana/FRAZIONE DI PIOPPA”) e al secondo semestre del 2023 (v. all. n. 22).

Sono stati quindi attenzionati altri immobili ubicati in zone limitrofe o corrispondenti (caratteristiche estrinseche) al bene oggetto di interesse che, seppur con caratteristiche costruttive/qualitative (intrinseche) non del tutto assimilabili, costituiscono in ogni caso un elemento di confronto per la verifica dei dati acquisiti (immobili “campione” o “comparabili”; v. all. n. 23).

Inoltre, per quanto concerne i dati desunti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare di cui al superiore punto 2, si precisa come gli stessi risultino basati sulla rilevazione diretta delle

compravendite di unità immobiliari realizzatesi nell'anno di riferimento (e suddiviso in semestri) consentendo così di riflettere il reale andamento del mercato immobiliare di interesse. A ciò si aggiunga che, già a partire dall'anno 2006 (ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 04/07/2006, n. 223, come modificato dall'art. 1, comma 49, della legge 27/12/2006, n. 296) le transazioni immobiliari prese a riferimento dalla banca dati OMI riportano il valore economico effettivo delle relative compravendite.

Il tutto come meglio riportato nella sottostante tab. 2 di comparazione dei dati acquisiti, espressi in euro/m² di superficie commerciale.

Tab. 2

Fonte del dato	Prezzo unitario min/max	Richiesta di mercato
borsinoimmobiliare.it	euro/m ² 491,00/669,00	-
OMI	euro/m ² 450,00/610,00	-
Comparabile n. 1	-	euro/m ² 655,00
Comparabile n. 2	-	euro/m ² 650,00

Il valore di mercato V_m del cespite pignorato sarà quindi pari al prodotto della superficie commerciale rilevata per il prezzo unitario allo stesso riferibile, derivante dalla media dei valori di zona riscontrati (borsinoimmobiliare.it e OMI) e delle richieste di mercato, nonché adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito funzione dell'effettiva condizione del bene rispetto all'ordinarietà: stato di conservazione (0,90), luminosità (0,95), esposizione (1,00), vetustà (0,85) e riscaldamento (0,95):

$$V_m = 125,00 \text{ m}^2 \times 640,00 \text{ euro/m}^2 \times 0,6904125 = 55.200,00 \text{ euro}$$

A detto importo andranno detratti i costi occorrenti alla redazione dell'A.P.E., alla correzione e aggiornamento della planimetria catastale, alla regolarizzazione delle lievi difformità distributive, alla definizione della domanda di condono edilizio ed alla presentazione della S.C.A. per un totale di 12.350,00 euro (600,00 + 300,00 + 1.150,00 + 6.300,00 + 2.500,00 + 1.500,00) euro:

$$V_m = (55.200,00 - 12.350,00) \text{ euro} = 42.850,00 \text{ euro}$$

In conclusione:

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

Prezzo a base d'asta = 40.700,00 euro

* * * * *

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

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

* * * * *

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

Palermo, 29/04/2024

L'ausiliario del G.E.

Elenco allegati:

- 1) verbale primo accesso immobile pignorato
- 2) dichiarazioni di successione
- 3) visura attuale per immobile
- 4) elaborato planimetrico subalterni
- 5) foto satellitare
- 6) estratto mappa catastale
- 7) planimetria catastale
- 8) repertorio fotografico
- 9) visura APE
- 10) planimetria stato reale dei luoghi
- 11) visura storica per immobile
- 12) atto compravendita
- 13) richiesta copia atti
- 14) sollecito richiesta copia atti
- 15) domanda di sanatoria
- 16) elaborati grafici domanda di sanatoria
- 17) PEC del custode giudiziario
- 18) istanza Demanio trazzerale
- 19) istanza usi civici
- 20) attestazione usi civici
- 21) valori vendita borsinoimmobiliare
- 22) valori vendita OMI
- 23) offerte vendita comparabili
- 24) visura attuale per immobile soppresso