

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.209/2016 R.G.Es.

Giudice: DOTT. VALENTINA IMPERIALE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Ing. MARIA GRAZIA D'ASCOLI
via Canonico Rotolo, 1 • 90143 • Palermo •
e-mal: ingdascoli@alice.it PEC: mariagrazia.dascoli@ordineingpa.it

LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione sito in Capaci (Pa)
Via Piemonte n.40 piano primo int. dx
C.F. Capaci Fg.4 p.lla 773 sub 3



INDICE

NOMINA ESPERTO E GIURAMENTO	3
IMMOBILE SOTTOPOSTO AD ESECUZIONE	3
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.....	3
SOPRALLUOGO	3
RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES.	4
1. <i>QUESITO n.1</i> Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	4
2. <i>QUESITO n.2</i> Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
3. <i>QUESITO n.3</i> Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	13
4. <i>QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.</i>	16
5. <i>QUESITO n.5</i> Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	16
6. <i>QUESITO n.6</i> Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico. .	17
7. <i>QUESITO n.7</i> Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	21
8. <i>QUESITO n.8</i> Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	21
9. <i>QUESITO n.9</i> Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	22
10. <i>QUESITO n.10</i> Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo	22
11. <i>QUESITO n.11</i> Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	22
12. <i>QUESITO n.12</i> Procedere alla valutazione dei beni.....	22
CRITERIO DI STIMA	22
13. <i>QUESITO n.13</i> Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	24



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 25/09/2018
2. Visura catastale attuale fg.4 Comune di Capaci p.lla 773 sub 3
3. Ispezione ipotecaria del debitore - Certificato di denunciata successione
4. Ispezione ipotecaria del debitore – trascrizione certif. di denunciata successione
5. Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità
6. Stralcio di mappa catastale fg.4 Comune di Capaci recante p.lla 773
7. Sovrapposizione grafica dell'estratto di mappa catastale e della foto aerea satellitare
8. Rilievo metrico dell'immobile
9. Planimetria catastale fg.4 Comune di Capaci p.lla 773 sub 3
10. Raffronto delle planimetrie reale e catastale
11. Visura catastale storica fg.4 Comune di Capaci p.lla 773 sub 3
12. Atto notarile di rettifica Rep.84788 Racc.8328 notaio S. Tripodo
13. Nota Comune di Capaci IV area-urbanistica - prot.n.19067 del 11.10.2018
14. Nota Comune di Capaci IV area-urbanistica - prot.n.21418 del 19.11.2018
15. Progetto in sanatoria di un edificio per civile abitazione sito in via Piemonte n.13 – elaborati grafici
16. Relazione tecnica descrittiva delle opere abusive per le quali si chiede la concessione in sanatoria
17. Certificato di destinazione urbanistica fg.4 Capaci p.lla 733
18. Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), anno 2018 - 1° semestre Comune di Capaci
19. N.2 Schede di operatori professionali relative alla vendita di immobili simili
20. Estratto per riassunto degli atti di matrimonio del debitore datato 23.05.2018
21. Documentazione fotografica - n. 16 foto



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Nomina esperto e giuramento**

Il sottoscritto ing. Maria Grazia D'Ascoli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.5032, nominato C.T.U. con decreto emesso dalla S.V.III.ma in data 08.05.2018, nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.209/2016 R.G.Es. del Tribunale di Palermo promossa da _____ con la presente relazione tecnica adempie all'incarico accettato con giuramento di rito depositato telematicamente in data 11.05.2018, accettato dalla cancelleria il 14.05.201, di stimare il valore del bene facente parte della procedura esecutiva in esame.

Immobile sottoposto ad esecuzione

L'immobile sottoposto ad esecuzione si evince dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo in data 27/04/2016 ai n.ri 15169/11571 a favore di

trattasi di:

"[...] immobile censito al catasto urbano del Comune di Capaci (PA) al foglio 4 particella 773 subalterno 3 via Piemonte n.13 piano 1 DX cat. A [...]", per le quote dei diritti reali di proprietà del _____

Verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.

Si è proceduto ad esaminare, in collaborazione con il Custode Giudiziario nominato, la completezza della documentazione di cui agli artt. 557 e 567 c.p.c. ed a compilare il modulo di verifica. In particolare dall'esame degli atti della procedura è emerso che la documentazione è completa; in data 27.06.2018 lo scrivente CTU depositava telematicamente il modulo di controllo sottoscritto con firma digitale.

All'esito dell'esame della documentazione è ottenuto l'acconto sul compenso, lo scrivente ha provveduto ad inviare comunicazione al debitore esecutato al fine di renderlo edotto dell'intervenuto provvedimento di nomina e conseguenziale necessario accesso all'immobile onde eseguirne il rilievo.

Sopralluogo

L'inizio delle operazioni è stato concordato con il delegato del Custode Giudiziario per il giorno 25.09.2018 cosicchè lo scrivente, unitamente al delegato del Custode Giudiziario, il giorno fissato alle ore 10:30 si è recato presso l'immobile ubicato in Capaci via Piemonte



13, individuato al Catasto al Foglio 4 p.lla 773 sub 3 piano 1°. Al sopralluogo erano presenti il debitore e due comproprietari non eseguiti (**All. n.1**).

Il sottoscritto ha proceduto quindi a visionare l'immobile, ad effettuare i rilievi metrici e fotografici. L'immobile è risultato essere disabitato e fornito di pochi oggetti di arredo.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.ES.

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

L'immobile pignorato è un appartamento di civile abitazione sito in Capaci via Piemonte n.40 (ex n.13), identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capaci al foglio 4 p.lla 773 sub 3, piano 1°, interno Dx (**All n.2**). Tale immobile appartiene per la quota di piena proprietà pari ad un decimo (1/10), in forza della successione legittima al dichiarazione di successione trascritta il 31.07.2008 ai nn.47258/31567 (**All nn.3-4**); risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in data 01.02.2018 reg. gen. n.3805, reg. part. n. 3060 (**All n.5**).

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato, l'atto di pignoramento riporta infatti: *“piena proprietà della quota pari ad un settimo (1/7) dell'appartamento sito nel Comune di Capaci nel viale Piemonte n.13, censito nell'intero al catasto Fabbricati del Comune di Capaci al fg.4 p.lla 773 sub 3 via Piemonte 13 piano 1° int. dx cat. A.*

La relazione notarile depositata agli atti certifica: *“nella nota di trascrizione del citato pignoramento è stata indicata erroneamente la quota pari ad un settimo (1/7) della piena proprietà, anziché l'esatta quota pari ad un decimo (1/10) della piena proprietà spettante*

In definitiva l'atto di pignoramento reca l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato, pertanto come riportato nel mandato, lo scrivente ha proseguito nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato, anche ai fini della stima.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento sito in Capaci (PA) via Piemonte n. 13 Piano 1°, identificato e censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Capaci al Fg.4, P.lla 773, sub 3**, categoria catastale A2 (abitazione di tipo civile). Lo scrivente precisa che l'immobile reca attualmente il numero civico 40; sui luoghi il civ.13, riportato sia nel pignoramento sia nelle visure catastali, non corrisponde all'immobile in esame.



Come da esplicita richiesta del mandato, al fine dell'esatta identificazione del fabbricato, (edificio) cui appartiene l'immobile, è stata effettuata una sovrapposizione grafica dell'estratto di mappa catastale e della foto aerea satellitare tratta dal sito Google Earth. Nell'estratto di mappa catastale che segue è indicata la p.lla 773 che identifica l'edificio cui appartiene l'immobile in esame (Fig.1) (**All. n.6**)



Figura 1 - Stralcio di mappa catastale del FOGLIO 4 Comune di Capaci



Figura 2 - Sovrapposizione grafica

Dalla sovrapposizione predetta si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i dati di identificazione catastale (Fig.2) (**All. n.7**).



Il sottoscritto ha inoltre verificato che l'immobile oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

La procedura sottopone ad esecuzione la quota di un bene indiviso. La separazione in natura, per poter essere effettuata, presuppone che il bene sia comodamente divisibile e che la divisione non sia eccessivamente onerosa. Nel caso in esame l'immobile, costituito da un appartamento per uso residenziale, non permette alcuna suddivisione o frazionamento pertanto può essere alienato in un unico lotto funzionale ed autonomo, come di seguito descritto.

Lotto Unico: piena proprietà della quota, indivisa, pari ad un decimo (1/10) dell'appartamento sito in Capaci (PA) via Piemonte n. 40 piano 1° interno DX censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capaci al fg.4 p.lla 773 sub 3 categoria catastale A2 (abitazione di tipo civile) vani 5,5 superficie catastale totale mq 116, rendita catastale euro 355,06.

L'appartamento confina rispettivamente a:

- a) sud-est affaccio su area scoperta condominiale della p.lla 773;
- b) sud-ovest appartamento di edificio limitrofo, in catasto p.lla 815;
- c) nord-ovest area scoperta condominiale della p.lla 773, posta a confine del viale Piemonte;
- d) nord-est vano scala condominiale e appartamento complanare, in catasto p.lla 773 sub 4.

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

L'edificio cui appartiene l'immobile in esame insiste nella zona urbana del Comune di Capaci, definita zona di completamento B2 del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Capaci, sviluppatasi intorno agli anni 70. Tale zona è caratterizzata principalmente da edifici di civile abitazione di tre-quattro piani e dista circa 70 metri dal centrale Corso Vittorio Emanuele (denominazione della SS113 all'interno del Comune di Capaci). L'edificio cui appartiene l'immobile in esame è stato edificato nel 1972, ha struttura in cemento armato ed è composto da 4 piani fuori terra adibiti a civile abitazione. La Fig.3 seguente identifica l'ubicazione territoriale e l'ambito urbano ove sorge l'edificio.





Figura 3 - Ortofoto tratta dal sito Google Maps con indicazione dell'edificio

Il fronte dell'edificio che prospetta su viale Piemonte presenta un'area esterna, antistante l'androne di ingresso, munita di recinzione e cancello di ingresso pedonale, attraverso la quale si accede all'androne ed al vano scala dell'edificio. I prospetti sono rifiniti con intonaco esterno, gli infissi sono in alluminio anodizzato muniti di tapparelle in PVC. Il corpo scala, in cemento armato, è rivestito con lastre di marmo e le finiture di esso (pavimenti, pareti, ringhiera e infissi) sono in buone condizioni; l'edificio è sprovvisto di ascensore.



Foto 1 – Prospetto su via Piemonte



Foto 2 - Cancello di ingresso civ.40





Foto 3 – Androne e scala condominiale



Foto 4 – Scala condominiale

L'edificio ha struttura portante intelaiata in cemento armato costituita da travi e pilastri, muri di tompagno, solai in latero cemento e copertura a lastrico solare con torrino del corpo scala; è collegato alla rete elettrica, alla rete idrica comunale sia in adduzione che in scarico, per mezzo di impianti sottotraccia, questi servizi giungono ad ogni unità immobiliare. L'edificio presenta due appartamenti per piano; l'appartamento in esame è ubicato al piano primo a destra salendo le scale.

Esso è composto da un ingresso che disimpegna un soggiorno, tre camere, un servizio igienico con doccia (**All. n.8**). Tra l'appartamento in esame e quello adiacente è presente una chiostrina interna il cui solaio di calpestio è a livello di piano primo e che attualmente è accessibile esclusivamente dall'interno dell'appartamento in oggetto. Sulla predetta chiostrina prospetta, a pari livello di piano primo, anche una finestra alta dell'appartamento adiacente (vedi Fig.4 vano A08 e Foto 14). L'appartamento in esame è dotato di un balcone



foto 5 – Salone con parete piastrellata



sul prospetto principale con due aperture corrispondenti al vano soggiorno; una parete di tale vano soggiorno è piastrellata per una altezza di circa metri 1,80 e presenta predisposizione per impianto idrico di scarico di una cucina; il tramezzo tra il soggiorno e una delle camere ad esso adiacente presenta inoltre una apertura del tipo passavivande (c.d. finestra d'interni priva di infisso (cfr. Foto 8). Il servizio igienico è dotato di tre sanitari e di una doccia. Il servizio igienico ed una delle camere si affacciano con rispettive finestre su un pozzo luce (vedi ancora Pianta di Fig.4), le rimanenti due camere si affacciano tramite finestre sul retro prospetto dell'edificio. I vani hanno altezza utile interna, ossia misurata da pavimento a soffitto, di metri 3,00, gli infissi sono in alluminio anodizzato muniti di serrande, i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi sono in ceramica. Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato e fornito di pochi oggetti di arredo; esso non necessita di opere di urgente manutenzione, le sue condizioni generali di manutenzione si possono definire discrete.

L'appartamento non è allacciato alla rete del gas metano e non è dotato di impianto di riscaldamento, è presente l'impianto citofonico.



Foto 6 – Ingresso



Foto 7 – Disimpegno all'ingresso



Foto 8 – Salone (tramezzo con apertura interna)





Foto 9 – Camera adiacente il salone



Foto 10 – wc con doccia



Foto 11 - Camera



Foto 12 - Camera



Foto 13 – Balcone su via Piemonte



Foto 14 – Chiostrina interna annessa con porta

L'immobile non è dotato di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i..

Si riporta qui di seguito la planimetria dello stato reale dell'appartamento, la superficie utile calpestabile dei vani e la superficie commerciale.



APPARTAMENTO IN CAPACI VIA PIEMONTE n.40
PIANO PRIMO int. DX

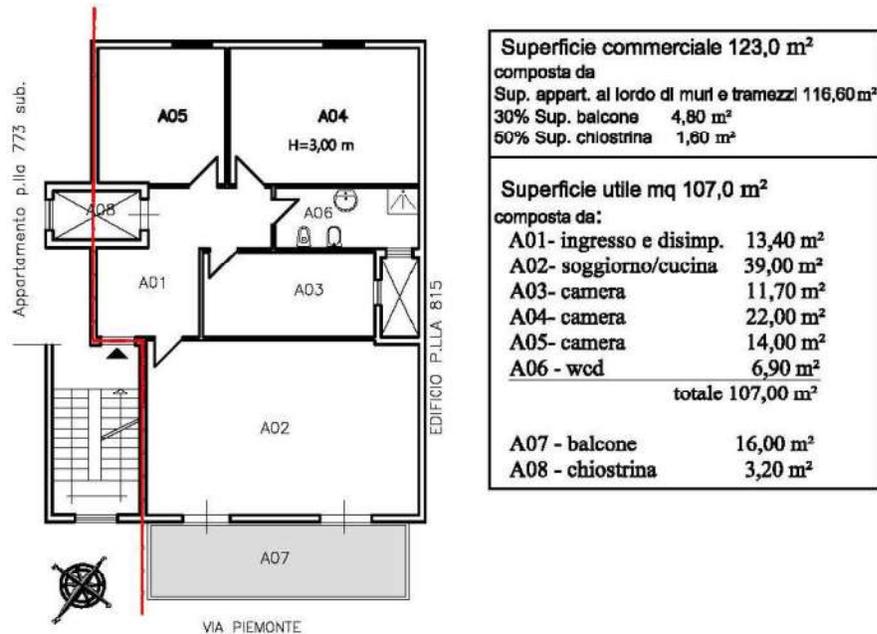


Fig.4 – Planimetria dello stato attuale

La superficie utile (netta calpestabile) è stata calcolata considerando la superficie netta del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi.

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che ha recepito appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R.138/98. Per questa tipologia edilizia (edificio residenziale) la superficie commerciale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura del:
 - 30%, fino a 25 m², e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
 - 15%, fino a 25 m², e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- c) Della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie (ambienti con destinazione d'uso quali soffitte, cantine, magazzini) computata nella misura del:
 - 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - 25% qualora non comunicanti.



Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (Catasto circ. 40 del 20.04.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio, i locali di uso esclusivo annessi ed integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito e magazzini).

Le pertinenze accessorie sono inoltre distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entrano nel computo della superficie commerciale;

La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Adottando i criteri sopra esposti lo scrivente ha computato le superfici, utile e commerciale, dell'appartamento come riportato nella tabella seguente:

Codice Vano	Destinazione	Altezza [m]	Sup. utile [mq]	Sup. Lorda [mq]	Coeff.	Sup. Commerciale [mq]
A01	ingresso/disimp.	3,0	13,4	15,0	100%	15,0
A02	soggiorno/cucina	3,0	39,0	40,6	100%	40,6
A03	camera	3,0	11,7	13,3	100%	13,3
A04	camera	3,0	22,0	23,6	100%	23,6
A05	camera	3,0	14,0	15,6	100%	15,6
A06	wed	3,0	6,9	8,5	100%	8,5
A07	balcone	/	16,0/	16,0	30%	4,8
A08	chiostрина	/	/	3,2	50%	1,6
Totale superficie commerciale						123,0

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa al C.E.F.A. (Catasto Energetico Fabbricati) può essere quantificato in € 150,00. Tale importo sarà decurtato dal valore di stima dell'immobile.

Non è stato costituito il condominio pertanto attualmente la gestione avviene in comunione; come dichiarato dal debitore le spese condominiali sono state quantificate in parti uguali ed ammontano a circa € 25,00 cad/mensili comprendenti le spese di elettricità e le spese di



pulizia. Il debitore ha inoltre dichiarato che a carico dell'appartamento in esame non vi sono oneri condominiali mensili da corrispondere e che pertanto è assente qualsivoglia morosità.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capaci al Fig.4, P.Illa 773, Sub 3, categoria catastale A2 (Abitazioni di tipo civile), classe 2, consistenza pari a 5,5 vani, superficie catastale totale pari a 116 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 111 m², rendita € 355,06.

DATI CATASTALI								
Catasto Fabbricati (CF) del Comune di Capaci								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
4	773	3	A/2	2	5,5 vani	Totale 116 m ² Totale escluse aree scoperte 111 m ²	355,06	1°

Si riporta in **All. n.9** la planimetria catastale corrispondente, in **All. n.2** la visura attuale dell'immobile ed in **All. n.11** la visura storica dell'immobile.

In Fig. 5 si riporta il raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale. Si può rilevare quanto segue:

- in ordine alla disposizione e distribuzione degli spazi interni la situazione reale dell'appartamento corrisponde alla planimetria catastale;
- in corrispondenza della chiostrina interna prospiciente l'ingresso/disimpegno si è rilevata la presenza di una porta anziché della finestra riportata in planimetria catastale, la collocazione di tale porta ha reso accessibile la chiostrina esclusivamente dall'interno dell'appartamento in esame. La chiostrina è attualmente utilizzata come vano di sgombero dell'appartamento malgrado su di essa prospetti una finestra alta dell'appartamento limitrofo complanare (cfr. Foto 14);
- il tramezzo che separa il vano soggiorno dalla camera attigua presenta una apertura del tipo passavivande (finestra d'interni) avente ampiezza di circa 2 mq (cfr. Foto 8).

I costi per l'eliminazione di tali difformità riscontrate sui luoghi rispetto alla planimetria catastale, tenendo conto che si tratta di riportare a finestra l'infisso della chiostrina ed eliminare il passavivande, si stimano con riferimento alle sole azioni materiali di ripristino in complessivi € 250,00 e saranno detratti dai costi della stima.



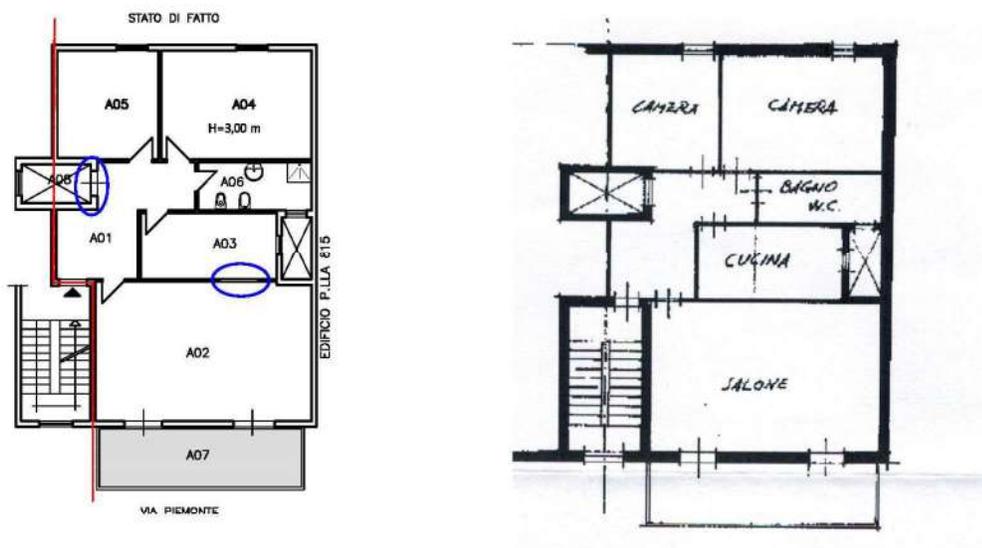


Fig.5 – Raffronto delle planimetrie reale e catastale

Si procede a ricostruire la **storia catastale dell'immobile**.

La **visura catastale attuale** dell'immobile (**All. n.2**) riporta le seguenti intestazioni:

Si rileva che non è stata eseguita la voltura catastale a seguito dell'avvenuta successione.

La **visura catastale storica dell'immobile** (**All. n.11**) riporta:

Dal 30.06.2016 l'unità immobiliare fg.4 p.lla 773 sub 3 viale Piemonte 13 piano 1 interno DX, intestata a:

Dal 30.06.2016 al 09.11.2015 - dal 9/11/2015 al 28.02.2001 - dal 28.02.2011 al 11/04.2007
 - dal 11.04.2007 al 14.04.1998 - dal 14.04.1998 al 20.02.1997 - dal 20.02.1997 al
 23.09.1993, i dati identificativi dell'immobile riportati nella visura storica catastale sono



errati, riportano viale Piemonte n.13 piano 1 interno SX: questi ultimi identificano in catasto la p.lla 773 sub 4 e non 773 sub 3.

Tale affermazione è confermata dalla rettifica eseguita con atto notarile del 02/05/2007 Rep. 84788 in notaio Sergio Tripodo di Palermo (**All. n.12**).

L'atto notarile citato, e riportato in All.12, ha rettificato l'errore verificatosi nell'atto di vendita del 14.04.1998 rep.39214/7408 che ha avuto in oggetto l'immobile fg.4 p.lla 773 sub 4, ma per "errore materiale" è stato indicato il subalterno 3.

La visura catastale attuale dell'immobile (**All. n.2**) e la **visura catastale storica** (**All. n.11**), quest'ultima a partire dal 30.06.2016, riportano nelle annotazioni: "di immobile: ripristino allo stadio precedente per errata registrazione della variazione n. d00428/97- rettifica abbinamento planimetria – istanza n.166995 del 23/06/2016 - si rettifica l'indicazione dell'interno giusta istanza 218272/07".

Nella visura storica la situazione degli intestati è corretta a partire da 02.05.2007; dal 02.05.2007 al 14.4.1998 risulta, erroneamente, un intestatario che fa riferimento all'atto notarile del 14.04.1998 rep.39214, rogante Morici Maria Antonietta, prima citato, e successivamente rettificato.

Ed inoltre, nella **visura catastale storica** dell'immobile gli intestati, a partire dal 23.09.1993 sono:

La visura di tale atto, che il sottoscritto ha eseguito presso l'Archivio Notarile di Palermo, ha permesso di accertare che “



garanzie in compra accetta, tutti i diritti spettantigli pari ad una metà nonché all'usufrutto dell'altra metà dell'appartamento sito in Capaci via Piemonte 13 piano primo a destra salendo [..]. Non ancora iscritto in Catasto esso è stato dichiarato all'UTE il 14.10.1981 con scheda registrata al n.13444.[...] Dal venditore costruito nel 1972, ma non ancora definito, su area catastata al fg.4 part.370/c/3 acquistata unitamente alla moglie con atto notaio S. Orlando del 10 dicembre 1968 registrato il 21.12.1968 al n. 1666 trascritto il 28 dicembre 1968 ai nn.42319/34839. [...] Si rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale nascente dal presente atto.[...]”.

La ricostruzione catastale eseguita per l'immobile in esame ha in definitiva permesso di accertare che il bene in esame è stato oggetto di trasferimenti (successioni/vendite)

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

LOTTO UNICO: piena proprietà indivisa per la quota pari ad un decimo (1/10) di appartamento ubicato in Capaci via Piemonte n°40 (ex n.13), piano primo, posto a destra salendo le scale; è composto da ingresso, soggiorno pari a due vani con parete piastrellata e predisposizione per cucina, tre camere, un servizio igienico con doccia, chiostrina resa accessibile dall'interno e recante finestra alta dell'appartamento complanare.

Confini:

- e) sud-est affaccio su area scoperta condominiale della p.lla 773;
- f) sud-ovest appartamento di edificio limitrofo, in catasto p.lla 815;
- g) nord-ovest area scoperta condominiale della p.lla 773, posta a confine del viale Piemonte;
- h) nord-est vano scala condominiale e appartamento complanare, p.lla 773 sub 4.

L'immobile è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Capaci al fg. 4 p.lla 773 sub3.**

L'immobile è abusivo. La regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo urbanistico edilizio, può avvenire nel contesto della procedura esecutiva da parte dell'aggiudicatario a mezzo di applicazione della sanzione amministrativa prevista dall'art.34, comma 2, del D.P.R. n.380/2001.

Prezzo base euro 86.865,00.

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere stato edificato

nel 1972 su area catastata al fg.4 part.370/c/3 acquistata unitamente alla moglie
con atto notaio S. Orlando del **10**



dicembre 1968 registrato il 21.12.1968 al n. 1666 trascritto il 28 dicembre 1968 ai nn.42319/34839.

Per successione testamentaria

(dichiarazione di successione n.40, volume 2928, del 15/12/1981, trascritta il 3.05.1984 ai nn.18062/15151, regolata dal testamento pubblico ricevuto dal notaio Vincenzo Guccione, registrato a Palermo il 24.10.1977 al n.17400) riguardo l'immobile, perviene: al

la nuda proprietà della quota pari ad $\frac{1}{2}$ e la quota pari ad $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto, al figlio sig. e padre del debitore, la nuda proprietà della quota pari ad $\frac{1}{2}$.

A seguito di atto di vendita del **15/12/1981** ricevuto dal notaio Maria Antonietta Morici di Palermo, repertorio n. 2584, trascritto a Palermo il 14.01.1982 ai nn.ri 1531/1235, il 16.04.1913, il vende e trasferisce al figlio

, il quale è in regime di comunione legale

“tutti i diritti spettantigli pari ad una metà nonché all’usufrutto dell’altra metà dell’appartamento sito in Capaci via Piemonte 13 piano primo a destra salendo [...]”.

Per successione legittima

(dichiarazione

di successione numero 9, volume 344, trascritta a Palermo il 31.07.2008 ai nn.ri 47258/31567) l'immobile perviene a:

6. QUESITO n.6 Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capaci hanno permesso di accertare che:

- sotto il profilo edilizio urbanistico l'edificio in cui ricade l'immobile è stato realizzato nel 1972 in assenza di licenza/concessione edilizia; come riportato nella nota dell'Ufficio Tecnico pervenuta su richiesta dello scrivente (**All.n.14**);
- per l'immobile in esame non sono state inoltrate al Comune richieste di condono (**All. n.13**).



- l'Ufficio Tecnico di Capaci ha rilasciato "singoli" provvedimenti autorizzativi per alcune unità immobiliari facenti parte dell'edificio, i cui proprietari avevano presentato istanza di condono edilizio in sanatoria (**All. n.14**).

Alla luce di quanto sopra esposto **l'appartamento in esame è da considerare abusivo in quanto edificato in data successiva all'entrata in vigore della legge n.765/1967 in assenza di titolo.**

In particolare si è inoltre riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capaci quanto segue:

- sono stati presentati elaborati tecnici relativi a "Progetto in sanatoria di un edificio per civile abitazione sito in via Piemonte n.13 di proprietà delle Sigg.re [...]" recanti il nulla osta della Soprintendenza relativo al vincolo paesaggistico datato 5 ottobre 1989 (**All. n.15**) e "Relazione tecnica descrittiva delle opere abusive per le quali si chiede la concessione in sanatoria" (**All. n.16**).

L'esame di tale documentazione ha permesso di rilevare che: *"L'opera abusiva per la quale si chiede, con separata domanda, la concessione in sanatoria a norma dell'art.26 della L.R.10/8/85 n.37, è stata realizzata in assenza ed in difformità della concessione edilizia dalle Sig.re [...] nella qualità di proprietari. [...] L'opera stessa è ubicata in agro del Comune di Capaci nella via Piemonte n.13. ricade in zona destinata dal Programma di fabbricazione denominata "B2". La costruzione ricade su terreno distinto nel N.C.T. al foglio di mappa n.4/A part.773. L'abuso è stato commesso nel periodo dal 1968 al 1972 e nell'anno 1982 la sopraelevazione del 2° piano"*.

Gli elaborati tecnici predetti riportano anche la pianta dell'immobile in esame (piano primo dx) con la dicitura altra ditta e campitura grigia; tale indicazione grafica indica l'esclusione dell'immobile dalla richiesta di condono (**All. n.15**). Alla luce di quanto sopra esposto si rileva che attualmente l'immobile in esame è abusivo e si trova tra gli appartamenti dei piani rispettivamente secondo e piano terra rialzato in possesso di concessione edilizia in sanatoria e/o in attesa di concessione edilizia in sanatoria per avvenuta presentazione della domanda di condono e pagamento dell'oblazione.

Si è proceduto quindi a verificare se l'immobile pignorato si trovi o meno nelle condizioni previste dall'art.40 comma 6, della legge n.47 del 1985 o dell'art.46, comma 5 del D.P. R. n.380 del 2001 (già art.17, comma 5, della legge n.47 del 1985). Stante la data di edificazione dell'edificio cui appartiene l'immobile, anno 1972 come sopra accertata, lo stesso avrebbe potuto beneficiare della sanatoria di cui alle disposizioni dell'art.31 della legge n.47 del 1985. Per quanto attiene alle ragioni del credito per il quale si procede, credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa, si rileva



che esse sono connesse al titolo esecutivo posseduto, ossia alla Sentenza n. 5754/2011 resa dal Tribunale di Palermo - Terza Sezione Civile - in data 07.12.2011, rilasciata in forma esecutiva il 23.06.2015. Le ragioni del credito sono quindi successive all'entrata in vigore della legge sui condoni edilizi sopravvenuti, ossia Legge n.47 del 1985, Legge n.724 del 1994, Legge n.326 del 2003, ne consegue che il combinato delle verifiche eseguite, come sopra riportate, non consente all'aggiudicatario di depositare, per l'immobile in esame, domanda di sanatoria ai sensi dei condoni edilizi sopravvenuti. **L'immobile è abusivo.**

Non risulta infine ordine di demolizione dell'immobile da parte del Comune di Capaci.

Alla luce di quanto sopra esposto è opportuno tuttavia osservare che per l'immobile in oggetto non è possibile procedere alla demolizione in quanto lo stesso è posto in un piano intermedio dell'edificio cui appartiene. Nel caso in esame di abuso non sanabile, e che non è possibile demolire senza incidere sulla stabilità del fabbricato, trova applicazione l'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali venga erogata una sanzione pari al doppio del costo di produzione dell'abuso (costo determinato in base alla l. n. 392/1978 c.d. Legge sull'equo canone) e per quelli relativi ad altri usi venga erogata una sanzione pari al doppio del valore venale (determinato a cura dell'Agenzia del Territorio).

L'art. 34, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 recita: *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.*

Questa disposizione, in sostanza, consente di mantenere un'opera abusiva, perché realizzata in difformità dal Permesso di Costruire, se la demolizione della parte eseguita in difformità dal titolo compromette la staticità della parte conforme. Il Comune dovrà in sostanza seguire il metodo di calcolo della sanzione determinato dagli artt. 14 e 22 L.392/1978.

Premesso ciò, è utile verificare se il costo di produzione da considerare sia quello vigente al momento in cui viene applicata la sanzione, ovvero quello sussistente al momento dell'abuso. Ebbene, per gli abusi commessi prima del 1975, atteso che l'art. 14 della L. n. 392/1978 recita: *“il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in: a) L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio; b) L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna. La*



data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata”.

Alla luce di quanto esposto, per applicare la c.d. fiscalizzazione di cui all’art. 34, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, è necessario distinguere a seconda della data di commissione dell’abuso; se quest’ultimo è stato perpetrato prima del 31.12.1975, si dovrà applicare il costo di produzione base c.d. “fisso” di cui all’art. 14 della L. n. 392/1978.

Anche la giurisprudenza sembra essere arrivata a questa conclusione: *“Nei casi di abuso non demolibile su immobili destinati ad uso residenziale alle opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, (vedasi TAR Lombardia 2178/2013). Il costo di costruzione indicato dall’art. 14 L. 392/1978 per gli immobili costruiti prima del 1975 è quello di € 129,11 (pari alle £ 250.000) e deve essere calcolato sulla base della superficie utile reale e non convenzionale perché è quella effettivamente abusiva”* (T.A.R. Emilia Romagna, Bologna, sez. I, 22.10.2015, n. 910).

L’aggiudicatario, entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento, potrà regolarizzare l’immobile con il pagamento della sanzione amministrativa prevista dall’art. 34, c. 2, del D.P.R. n. 380/2001, nota come fiscalizzazione dell’abuso.

Si procede qui di seguito al calcolo della sanzione amministrativa prevista dall’art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001.

Il costo base a metro quadrato per gli immobili situati in Sicilia la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975 è di L.225.000 pari ad € 116,20. Si calcola:

$$(\text{€ } 116,20 \times 2) \times S_{\text{utile}} = \text{€ } 232,40 \times \text{mq} (107,0_{\text{appart.}} + 16,0_{\text{balcone}}) = \text{€ } 28.585,20$$

Con l’ottenimento della predetta regolarizzazione urbanistica è possibile poi richiedere il certificato di agibilità. Si fa presente che il Decreto legislativo 222/2016 ha definitivamente sostituito il Certificato di Abitabilità (art. 24 DPR 380/2001) con la suddetta **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)**. Per la presentazione della SCA bisogna allegare la documentazione quale dichiarazione di conformità degli impianti, dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che assevera le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, e dei relativi impianti, conformità alle planimetrie catastali, ecc. Complessivamente, tenendo conto delle dichiarazioni da produrre e dei compensi del tecnico asseveratore si calcolano oneri pari ad **€ 1.000,00**.



Il sottoscritto ha inoltre acquisito il certificato di destinazione urbanistica della p.lla 773 del fg.4 del Comune di Capaci (**All. n. 17**).

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

risulta essere pieno proprietario della quota pari ad 1/10 (un decimo) dell'appartamento riportato nel pignoramento, in forza della successione legittima al padre
dichiarazione di successione trascritta il
31.7.2008 ai nn.47258/31567; trascrizione accettazione tacita di eredità del 1.02.2018 reg. gen. n. 3805, Reg. part. n..3060.

Comproprietari (non debitori) sono i sigg.:

Alla data del sopralluogo l'appartamento era disabitato.

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

Dall'analisi della documentazione reperita e dalle verifiche effettuate risulta quanto segue:

- a) Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali relative agli immobili pignorati;
- c) per l'edificio cui l'immobile appartiene non è stato costituito un condominio;
- d) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Gli oneri (sanzioni amministrative) di natura urbanistico-edilizia per la regolarizzazione dell'immobile in esame sono riportati al paragr.1.6; l'aggiudicatario, nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, è ammesso a regolarizzare l'immobile dietro il pagamento delle sanzioni amministrative prima riportate, pertanto nella determinazione del prezzo base d'asta verranno detratti tali oneri gravanti sull'acquirente.

Oneri a carico dell'acquirente da regolarizzare nel contesto della procedura

- Ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale: **€ 250,00**;
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia mediante sanzione amministrativa prevista dall'art. 34, c. 2, del D.P.R. n. 380/2001, nota come fiscalizzazione dell'abuso: **€ 28.585,20**;
- Presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA): **€ 1.000,00**;
- Redazione APE e caricamento della stessa al CEFA: **€ 150,00**.



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

L'immobile, la cui quota è oggetto di pignoramento, non ricade su suolo demaniale.

10. QUESITO n.10 Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di ogni altro tipo

Dalla documentazione reperita non risultano diritti reali quali censo, livello o uso civico gravanti né sull'immobile oggetto di pignoramento né sull'area di sedime su cui esso insiste.

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

Non è stato costituito il condominio pertanto attualmente la gestione avviene in comunione; come dichiarato dal debitore le spese condominiali sono state quantificate in parti uguali ed ammontano a circa € 25,00 cad/mensili comprendenti le spese di elettricità, le spese di pulizia. Il debitore ha inoltre dichiarato che a carico dell'appartamento in esame non vi sono oneri condominiali mensili da corrispondere e che pertanto è assente qualsivoglia morosità.

12. QUESITO n.12 Procedere alla valutazione dei beni*Criterio di stima*

Per quanto riguarda il criterio di stima, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del più probabile valore venale, utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo è basato sul valore di mercato ottenibile dalla comparazione tra immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato. Acquisite tutte le informazioni necessarie presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quelli in oggetto. Si precisa che nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, nonché della richiesta da parte del mercato di immobili di tal genere. Sono stati inoltre considerati tutti gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno dal valore stimato dell'immobile in esame applicando ove necessario dei correttivi in termini percentuali. I valori unitari ricavati sono stati inoltre confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), anno 2018 - 1° semestre (ultimi dati pubblicati) Comune di Capaci (Pa) Fascia/zona: Centrale/Centro urbano, Tipologia: Abitazioni civili (**All.to n18**); tali valori sono determinati sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. e sono riferiti ad immobili di diverse tipologie che rivestono carattere di ordinarietà. L'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune italiano in zone o fasce omogenee



(centrale, semicentrale, periferica) e per ogni fascia fornisce periodicamente valori unitari minimi e massimi. L'O.M.I. indica per la zona in esame un valore di compravendita compreso tra € 910/mq ed € 1350/mq.

Il sottoscritto ha inoltre acquisito dati presso gli operatori professionali del Comune di Capaci, ossia Area Casa S.a.s e Tecnocasa - Affiliato Studio Capaci sas. Si riportano in **All. n. 19** le relative 2 schede, qui di seguito riassunte:

- Agenzia Casa.it – rif: 562 - Appartamento in Capaci posto al piano primo (da ristrutturare), bagni 1, locali 3, mq 70, livelli 3, € 70.000,00 (€/mq 1.000,00);
- Agenzia Casa.it – Appartamento in Capaci via Piemonte 100 mq, nuovo, riscaldamento autonomo 3 locali, 2 bagni, € 120.000,00 (€/mq 1.200,00).

Considerando le caratteristiche peculiari dell'immobile e del complesso condominiale di cui fa parte, si ritiene congruo attribuire all'immobile un valore pari ad € 1.000,00/mq, tenendo conto sia dei valori medi OMI sopra riportati sia dei valori assunti attraverso le ricerche di mercato della zona.

Applicazione del metodo sintetico

La superficie commerciale da porre alla base del calcolo è pari a **mq 123,00**

Adeguamenti e correzioni della stima, in detrazione:

Si applicano dei coefficienti di riduzione di valore che tengono conto di:

- K1 coefficiente di qualità e stato: = 0,95
- K2 coefficiente di distribuzione interna: = 1

Calcolo del valore venale con il metodo sintetico:

mq 123,00 x €/mq 1.000,00 x 0,95 = **€ 116.850,00**

Al valore come determinato si detraggono i seguenti oneri:

✓ Ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale:	€ 250,00
✓ Regolarizzazione urbanistico-edilizia mediante pagamento di sanzione amministrativa prevista dall'art. 34, c. 2, del D.P.R. n. 380/2001, nota come "fiscalizzazione dell'abuso" in c.t.:	€ 28.585,00
✓ Presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA):	€ 1.000,00
✓ Redazione APE e caricamento della stessa al CEFA:	€ 150,00
Totale oneri	€ 29.985,00

Valore immobile al netto degli oneri:

€ 116.850,00 – 29.985,00 = **€ 86.865,00**



13. QUESITO n.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento ha per oggetto la quota di piena proprietà indivisa pari ad 1/10 dell'intero e **la separazione in natura, per poter essere effettuata, presuppone che il bene sia comodamente divisibile** e che la divisione non sia eccessivamente onerosa; quanto esposto non rientra nel caso in esame, pertanto si procede alla valutazione della quota (indivisa):

€ 86.865,00/10 = € 8.686,50 euro **in c.t. euro 8.686,00**

<i>Lotto Unico</i>	<i>Descrizione del cespite da porre all'asta</i>	<i>Superf. Comm. Mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Quota pignorata (indivisa)</i>	<i>Stima complessiva</i>
	Appartamento ubicato in Capaci via Piemonte n°40 (ex n.13), piano primo, posto a destra salendo le scale riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Capaci al fg.4 p.lla 773 sub 3.	123,00	1000,00	1/10	€ 116.850,00
ONERI IN DETRAZIONE					
Ripristino come da planimetria catastale					€ 250,00
Immobile abusivo: applicazione sanzione amministrativa art. 34, c. 2, del D.P.R. n. 380/2001					€ 28.585,00
Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e documentazione prevista per il rilascio (certificazioni impianti ecc., asseverazione tecnico ecc.)					€ 1.000,00
A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)					€ 150,00
				Quota pignorata € 8.686,50	TOTALE € 86.865,00

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, la sottoscritta C.T.U. ing. Maria Grazia D'Ascoli, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 27 novembre 2018

Il C.T.U

Ing. Maria Grazia D'Ascoli

