

***Tribunale di Palermo***  
***Sezione Esecuzioni Immobiliari***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BPER BANCA  
S.P.A. CONTRO "A" (R.G.ES. 361/2021)

*IL C.T.U.*

*Ing. Simone Caputo*

***ottobre 2023***

**TRIBUNALE DI PALERMO-SEZ. ESEC. IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA ESECUZIONE**

**IMMOBILIARE PROMOSSA DA BPER BANCA S.P.A. CONTRO "A" (R.G.Es.**

**361/2021)**

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA
2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTA AL QUESITO N. 1 DEL MANDATO CONFERITO
4. RISPOSTA AL QUESITO N. 2 DEL MANDATO CONFERITO
5. RISPOSTA AL QUESITO N. 3 DEL MANDATO CONFERITO
6. RISPOSTA AL QUESITO N. 4 DEL MANDATO CONFERITO
7. RISPOSTA AL QUESITO N. 5 DEL MANDATO CONFERITO
8. RISPOSTA AL QUESITO N. 6 DEL MANDATO CONFERITO
9. RISPOSTA AL QUESITO N. 7 DEL MANDATO CONFERITO
10. RISPOSTA AL QUESITO N. 8 DEL MANDATO CONFERITO
11. RISPOSTA AL QUESITO N. 9 DEL MANDATO CONFERITO
12. RISPOSTA AL QUESITO N. 10 DEL MANDATO CONFERITO
13. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 DEL MANDATO CONFERITO
14. RISPOSTA AL QUESITO N. 12 DEL MANDATO CONFERITO
15. RISPOSTA AL QUESITO N. 13 DEL MANDATO CONFERITO

26

**1. PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA**

In data **11.01.2023** perveniva a mezzo P.E.C. lettera di nomina del giorno 30.12.2022, ove il sottoscritto Ing. Simone Caputo riceveva, da parte del S.G.Es. Dott.ssa \_\_\_\_\_, l'incarico a svolgere il ruolo di consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare con R.G. n. 361/2021

(v. All. n. 1).

Il giorno **16.01.2023** lo scrivente effettuava il giuramento depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico (v. All. n. 2).

Il mandato risultava composto da 13 quesiti ai quali il sottoscritto CTU risponderà singolarmente dedicando un paragrafo ad ognuno di essi (v. All. n. 1).

Si fa presente che in corso di procedura la **BPER BANCA S.P.A.** è stata sostituita dalla **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** in qualità di **creditore cessionario.**

## **2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data **18.01.2023** lo scrivente, con la collaborazione del Custode Giudiziario, estraeva il certificato cumulativo e il certificato di residenza storica di parte esecutata.

Lo scrivente restava in attesa del pagamento dell'acconto fino a data **16.03.2023**, giorno in cui lo riceveva.

In data **27.03.2023** lo scrivente estraeva telematicamente visura attuale e storica e planimetria dell'immobile oggetto di pignoramento. Non risultava presente alcun foglio di mappa in riferimento ai dati dell'immobile. Successivamente lo scrivente ha estratto il foglio di mappa, estrapolato tramite la particella di terreno su cui sorge il fabbricato.

In data **31.03.2023**, alle ore **16**, previo avviso inviato alle parti dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario (Avv. Raimondo Cammalleri), a mezzo mail pec e/o raccomandata A/R (in tale raccomandata, lo scrivente richiedeva a parte esecutata anche una serie di documentazioni necessarie all'espletamento del mandato), il sottoscritto, in presenza del predetto

Custode Giudiziario, si recava in via del Nocciolo 3 in Carini (PA).

Ivi non risultava esistere alcuna pulsantiera citofonica e nessun nominativo era presente in corrispondenza del cancello. Lo scrivente CTU notava però, fra le grate del cancello, della posta indirizzata al Sig.

L'abitazione sembrava comunque disabitata. Il sottoscritto e il Custode attendevano ben oltre l'orario dell'appuntamento ma il debitore non si presentava. A questo punto si cercava di reperire informazioni dal vicinato e, dopo ampie ricerche, si riusciva a comunicare con delle persone che abitavano al piano primo di via del Nocciolo 3, le quali asserivano di non conoscere il Sig. "A" e che al piano secondo di via del Nocciolo 3 non ci abitava attualmente nessuno. Anche dai citofoni dei portoni adiacenti al civico 3 non rispondeva nessuno.

Pertanto, dopo più di un'ora di attesa e infruttuosi tentativi di mettersi in contatto col Sig. "A", risultando impossibile accedere alla proprietà oggetto di esecuzione, i due ausiliari redigevano il verbale e abbandonavano i luoghi (v. All. n. 3).

Nei giorni seguenti, in seguito alla consultazione della documentazione in possesso, i due ausiliari notavano che se nell'atto di pignoramento e nei documenti catastali era indicata la via del Nocciolo n. 3 come riferimento per l'immobile di proprietà "A", nel certificato di residenza era indicato il numero civico 5.

Dalle foto scattate e dalla consultazione della planimetria catastale, i due ausiliari deducevano che l'appartamento in questione era quello in corrispondenza del numero civico n. 5/A e pertanto fissavano un nuovo tentativo di sopralluogo con un nuovo avviso inviato alle parti, con

l'indicazione del nuovo numero civico. Anche la raccomandata a parte eseguita veniva inviata, dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario, in via del Nocciolo n. 5/A.

In data **14.04.2023**, alle ore **17**, il sottoscritto, in presenza del predetto Custode Giudiziario, si recava in via del Nocciolo 5/A in Carini (PA).

Ivi ci si incontrava con il Sig. "A" (parte debitrice) e la Sig.ra "B", ex compagna del Sig. "A", la quale dichiarava di abitare presso l'immobile in questione con il figlio di entrambi, "C". Si procedeva ad una ricognizione dello stato dei luoghi e, con la scorta della planimetria catastale, si procedeva alla verifica dello stato dei luoghi prendendo appunti in fogli separati ed effettuando un rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Al sottoscritto nulla veniva consegnato in riferimento alla documentazione precedentemente richiesta ma parte eseguita dichiarava che l'avrebbe fornita al sottoscritto nei giorni successivi.

Il custode giudiziario e il sottoscritto redigevano congiuntamente il verbale (v. All. n. 3).

In data **05.05.2023** il CTU mandava mail pec al Comune di Carini al fine di poter visionare la concessione edilizia in sanatoria e tutto quanto inerente il fabbricato in oggetto. Lo scrivente visionava tale documentazione in data **23.05.2023** e la acquisiva scattando alcune foto.

Inoltre il sottoscritto, in tale periodo, richiedeva più volte la documentazione a parte eseguita, ma non riceveva nessuna collaborazione.

Pertanto, in data **07.06.2023**, lo scrivente richiedeva, al Notaio

, l'atto di compravendita con il quale il Sig. "A" aveva acquistato l'immobile oggetto di pignoramento.

In data **08.06.2022** lo scrivente inoltra mail pec sia all'Agenzia del Demanio per richiedere se il bene pignorato ricadesse su solo demaniale e sia al Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia al fine di verificare se il bene pignorato fosse gravato da censo, livello o uso civico.

In data **13.06.2023** il sottoscritto riceveva risposta scritta dall'Agenzia del Demanio con la quale venivano richieste alcune integrazioni.

In data **22.06.2023** il sottoscritto riceveva risposta scritta dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici.

In data **22.08.2023** lo scrivente si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio, Servizi Catastali, al fine di fissare un appuntamento per richiedere il foglio di mappa non estraibile telematicamente. Nella stessa data inviava mail all'indirizzo comunicatogli.

In data **04.09.2023** il CTU riceveva pec dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio, Servizi Catastali e, come indicatogli, prenotava telematicamente appuntamento per giorno 13.09.2023.

In data **13.09.2023** lo scrivente si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio, Servizi Catastali e in tale occasione gli veniva comunicato che non era presente alcun foglio di mappa collegato alla particella oggetto di tale consulenza.

In data **14.09.2023** lo scrivente mandava nuova mail all'Agenzia del Demanio con le integrazioni richieste e, in data **19.09.2023**, riceveva risposta scritta.

In data **26.09.2023** il CTU si recava in un punto vendita abilitato al fine di effettuare il pagamento dei bollettini per ottenere il certificato di destinazione urbanistica.

In data **27.09.2023** il sottoscritto presentava istanza, al Comune di Carini  
Comune di Carini, VI Ripartizione, Settore Urbanistica, per richiedere il  
certificato di destinazione urbanistica.

In data **02.10.2023** lo scrivente si recava presso gli studi notarili predetti al  
fine di ritirare la documentazione richiesta.

In data **06.10.2023** lo scrivente si recava presso il Comune di Carini, VI  
Ripartizione, Settore Urbanistica, al fine di ritirare il certificato di destinazione  
urbanistica.

### **3. RISPOSTA AL QUESITO NR. 1 DEL DECRETO DI NOMINA**

#### **Identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.**

Il diritto reale pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a  
quello indicato nell'atto di acquisto, a ministero Notaio del  
29/12/2009 Rep. 1384/1131 trascritto a Palermo - Servizio di Pubblicità  
Immobiliare di Palermo all'articolo Reg. Part. 72362 Reg. Gen. 97643 del  
31/12/2009, fra il Sig. "A" e la Sig.ra "B". In entrambi i casi si parla di piena  
proprietà (v. All. n. 4 et n. 5).

Il bene pignorato, dalla lettura "*dell'atto di pignoramento immobiliare*" del  
giorno 14.09.2021, a favore di "BPER Credit Management S.C.p.A.", quale  
mandataria in nome e per conto di "BPER Banca S.p.A.", nei confronti del Sig.  
"A", risulta essere (v. All. n. 4):

- *piena proprietà su porzione di fabbricato sito in Comune di Carini (PA),  
Via del Nocciolo n. 3, piano 2, interno 3, censito al NCEU del Comune di Carini  
fgl. 4, part. 1678 sub. 8 categ. A/4 cl. 6, vani 6, superficie catastale mq. 122  
rendita € 309,87.*

Non esistono difformità sostanziali fra i dati indicati nell'atto di

pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (v. All. n. 4 et n. 6); si fa però presente che l'immobile oggetto di **pignoramento**, cioè quello realmente corrispondente alla planimetria e alle visure catastali, è quello ubicato al numero civico 5/A della via del Nocciolo e non al numero 3 come invece indicato nell'atto di pignoramento, nell'atto di compravendita e nei documenti catastali. Questa variazione di numero civico era già stata indicata all'art. 1 della concessione edilizia del 2006, della quale si parlerà successivamente (v. All. n. 7). Il che è stato constatato dagli ausiliari in fase di sopralluogo, in quanto al numero 3 è presente un immobile di proprietà aliena.

L'immobile corrisponde alla residenza dell'esecutato.

All'atto del sopralluogo, il sottoscritto constatava che non esistevano difformità sostanziali fra la situazione di fatto e quella indicata nella planimetria catastale. Risultavano alcune piccole difformità. In particolare:  era stata abbattuta una porzione di muro per far rientrare una porzione di stanza in un'altra adiacente, era stata murata una porta (che consentiva l'accesso dalla cucina al salone) con del tufo romano, non era più presente la porta di accesso al disimpegno e in ultimo non esisteva più la finestra della cucina.

Di tutto ciò se ne parlerà più dettagliatamente nel capitolo 5.

Pertanto il CTU proseguirà le sue analisi assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, come da mandato.

Nelle foto satellitari che seguono è possibile individuare il quartiere in cui si trova l'immobile oggetto del mandato (sito nel fabbricato indicato con una freccia rossa) e un ingrandimento della foto suddetta dove è cerchiato in blu

il fabbricato (v. All. n. 8).

Negli archivi catastali non risultava presente alcun foglio di mappa in riferimento a tale immobile, il sottoscritto ha potuto unicamente rinvenire, nella documentazione esaminata presso il Comune di Carini, un estratto di mappa risalente ai tempi di costruzione del fabbricato (v. All. n. 9). Lo scrivente fornisce inoltre il foglio di mappa, estrapolato tramite la particella di terreno su cui sorge il fabbricato, nel quale è evidenziata in arancione la particella (v. All. n. 9). Si rappresenta che il fabbricato non risulta accatastato al Catasto Terreni e pertanto la particella di terreno appare "libera". Di tale incongruenza, se ne parlerà nei capitoli successivi.





59

Il sottoscritto CTU, trattandosi di un unico immobile, ha proceduto alla formazione di un unico lotto per la vendita, secondo principi di logica e maggiore appetibilità sul mercato.

Pertanto tale lotto:

- è **rappresentato** dall'appartamento, indicato nell'atto di pignoramento, sito in Carini località Piraineto al catasto al foglio 4 mappale 1678 sub 8 vani 6 A/4; si rappresenta che l'immobile si trova al civico 5/A (e non al civico 3 come indicato nell'atto di pignoramento) ed è composto da un ingresso, da tre stanze da letto, da un disimpegno, da un wc con doccia, da una cucina con balcone e da un salone;

- è **confinante** a nord con vano scala e area libera sovrastante il giardino di pertinenza, ad ovest con area libera sovrastante il giardino di pertinenza, ad est con appartamento complanare proprietà Messina e a sud con area libera  sovrastante la via del Nocciolo;

- è **identificato** catastalmente dal *foglio 4, particella n. 1678, sub. 8, cat. A/4, cl. 6, vani 6, piano 2, interno 3, Rendita Catastale € 309,87 (v. All. n. 6).*

#### **4. RISPOSTA AL QUESITO NR. 2 DEL DECRETO DI NOMINA**

L'immobile sottoposto a pignoramento è rappresentato da un'unità immobiliare sita nel Comune di Carini, con accesso dalla via del Nocciolo al n. 5/A, posta al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni. Tale unità immobiliare è composta da un ingresso, da tre stanze da letto, da un disimpegno, da un wc con doccia, da una cucina con balcone e da un salone.

L'immobile oggetto di odierna valutazione, trovasi, come detto, nella via del Nocciolo, una via che congiunge la via del Loto con la via dei Mughetti nella zona periferica di Carini nella fascia Suburbana della zona "ZONA

COSTIERA DI VILLINI SPARSI" del Comune di Carini (v. All. n. 10, foto 1).

La zona, caratterizzata da fabbricati di vecchia ma anche recente edificazione a 2-3 elevazioni fuori terra, è costituita da numerosi insediamenti residenziali, collocata nella periferia del Comune di Carini, in zona Piraineto. Essendo una zona periferica, i servizi che consentono l'acquisto di beni di prima necessità si trovano nel raggio di 5 Km. Nello stesso raggio sono presenti un istituto scolastico, una farmacia e un ospedale. A circa 2 Km è presente una fermata dei mezzi Amat. Si tratta di una zona in espansione.

Il fabbricato contenente l'immobile oggetto di tale consulenza presenta una struttura rettangolare in cemento armato ed è costituito da 3 elevazioni fuori terra per un'altezza di 9,60 m. Possiede prospetti intonacati e tinteggiati con intonaco per esterno del tipo Livigni. Le murature di tompagnamento esterno sono state realizzate in blocchetti di cemento-pomice. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato risulta buono. Gli infissi esterni risultano in alluminio e i balconi con parapetto in cemento armato (v. All. n. 10, foto 2 e 3).

Il fabbricato è circondato su tutti e 4 i lati dal giardino di pertinenza e a sud confina con la via del Nocciolo nella quale sono presenti due ingressi separati: uno in corrispondenza del numero civico 5/A che consente, da un portone presente nel retrospetto (prospetto nord), l'ingresso all'immobile oggetto di tale consulenza e un altro in corrispondenza del numero civico 5 che consente l'ingresso all'immobile adiacente facente parte dello stesso fabbricato. Come detto, l'accesso all'immobile oggetto di consulenza avviene da un cancello in ferro in corrispondenza del civico 5/A (v. All. n. 10 , foto 4).



Da tale cancello si accede ad un giardino che circonda il fabbricato; costeggiando il fabbricato e girando a destra, si giunge al retrospetto dove una porta in ferro e vetro consente l'accesso ad una rampa di scale interna (con ringhiera in ferro e pavimentata in marmo) che porta ai piani primo e secondo (v. All. n. 10, foto 5 e 6). Nel ballatoio del secondo piano, sulla sinistra, è presente la porta in legno per l'accesso all'immobile (v. All. n. 10, foto 7).

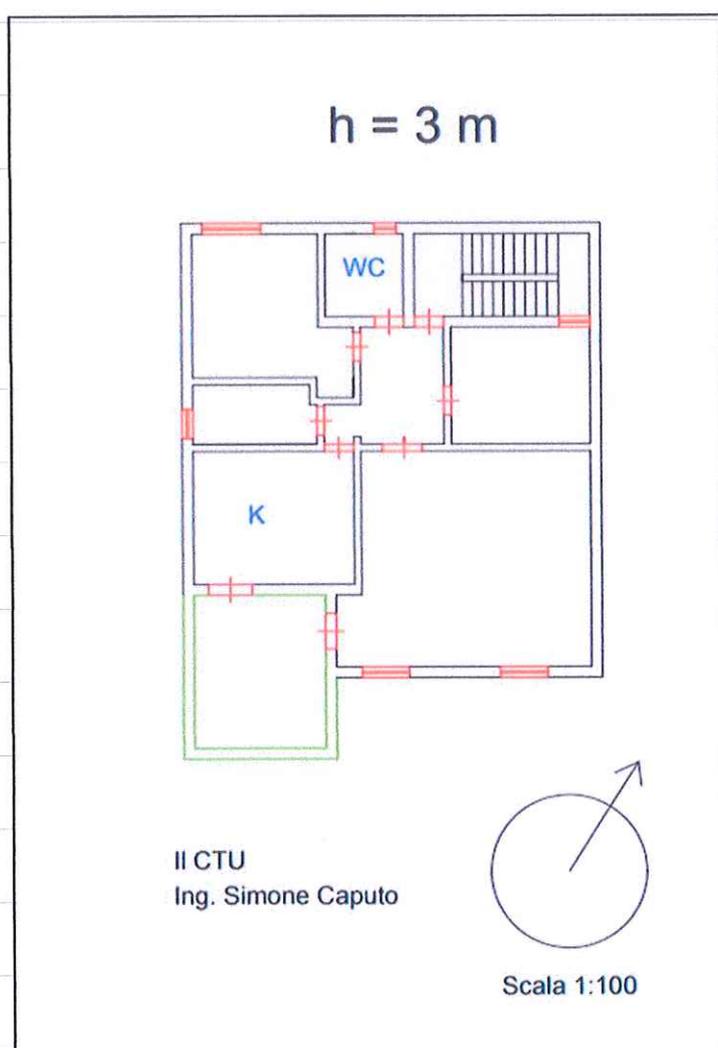
50



22



All'atto del sopralluogo lo scrivente ha trovato una distribuzione dei vari vani quasi del tutto coincidente rispetto a quella riportata nell'ultima planimetria catastale, ad eccezione di una porzione del disimpegno che era stata inglobata nella stanza da letto matrimoniale, ad eccezione della porta di accesso al predetto disimpegno, ad eccezione di una porta che dalla cucina consentiva l'accesso al salone (adesso è presente in salone una parete in tufo romano) e ad eccezione della finestra della cucina che non risultava più presente (v. All. n. 11). Lo scrivente ha comunque **redatto una nuova planimetria dello stato dei luoghi che riporta di seguito** (v. All. n. 12).



Oltrepassando la porta di ingresso, si giunge all'ingresso che consente l'accesso a cinque stanze. Nell'ordine, partendo da sinistra verso destra: una stanza da letto, un ampio salone, un disimpegno, una stanza da letto matrimoniale ed un w.c. con doccia (v. All. n. 10, foto 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17).



18

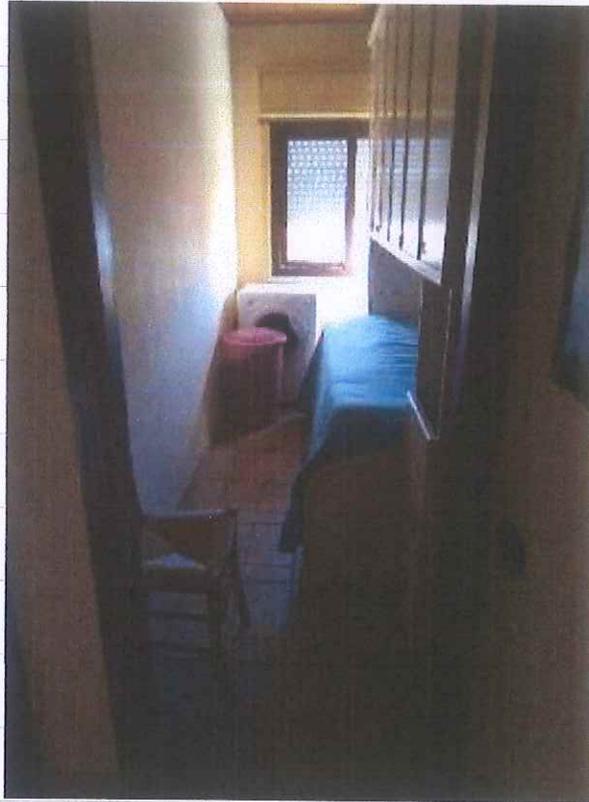




Dal disimpegno, si accede, da sinistra verso destra, rispettivamente ad una cucina con balcone e ad un'altra stanza da letto (v. All. n. 10, foto 18, 19 e 20). L'accesso ai vari vani avviene tramite porte in legno tamburato in mogano (v. All. n. 10, foto 11 e 21).

nr





12





Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate.

**Pavimenti:** tutte le pavimentazioni interne presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, (v. All. n. 10, foto 8, 9, 10, 13, 14, 16, 18, 19, 20 e 22).

**Rivestimenti interni:** le pareti di tutti gli ambienti risultano intonacate, tinteggiate con idropittura e versanti in un buono stato di manutenzione e conservazione (v. All. n. 10, foto 8, 9, 10 e 20); inoltre, nel wc sono presenti mattonelle in ceramica in tutte le pareti e in cucina nella zona dei fornelli, nella stanza da letto matrimoniale una parete è ricoperta in legno, nel disimpegno di ingresso sono presenti dei mattoni in pietra, nel salone è presente una parete in tufo e nel tetto è presente un controsoffitto in legno (v. All. n. 10, foto 8, 11, 13, 14, 16, 17, 18 e 23).

**Infissi interni:** in legno (v. All. n. 10, foto 7, 11 e 21).

**Infissi esterni:** in alluminio anodizzato con serrande in plastica (v. All. n. 10, foto 2, 9, 10, 13, 14, 16, 18, 20 e 24).

**W.C. doccia:** è provvisto di n. 4 pezzi sanitari di qualità commerciale: vaso, bidet, lavabo e doccia (v. All. n. 10, foto 16 e 17).

**Impianto elettrico:** sebbene nell'atto di compravendita si legga che *gli impianti sono rispondenti alla conformità prevista dalle vigenti leggi* (v. All. n. 5), al sottoscritto non è stato consegnato nessun libretto né certificato di conformità relativo all'impianto elettrico; pertanto il CTU ritiene l'impianto elettrico non rispondente alla vigente normativa L. 46/90 e alla norma CEI 64-8, mancando la dichiarazione di conformità. Il costo totale, per mettere a norma l'impianto, per un immobile di tali dimensioni, è da stimarsi sui **3.500 euro**.

**Impianto idrico:** comunale.

**Impianto di riscaldamento:** autonomo, con impianto di riscaldamento a pellet e di refrigerazione con condizionatori (v. All. n. 10, foto 14 e 25).

**Impianto gas:** in bombola.

**L'altezza interna dell'immobile risulta ml 3,00.**

Il sottoscritto CTU ha calcolato per il balcone una superficie di 15 mq e per l'immobile una superficie utile netta di 102 mq ma, per la determinazione della superficie utile complessiva nel caso di intero edificio, ai fini della superficie da computare nella Banca Dati Omi, si ritiene di applicare la superficie utile lorda (cioè al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie).

La superficie utile complessiva dell'immobile pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- dell'immobile;
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (in tale caso

esclusivamente il balcone) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale.

In particolare, in riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, nel caso di unità immobiliare parte di un edificio, si considerano i seguenti parametri nel calcolo della superficie commerciale:

- per quanto riguarda il balcone, essendo comunicante con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, si considera calcolata nella misura del 30% della superficie.

Lo scrivente ha pertanto calcolato una superficie commerciale di **114 mq.**

Sebbene nell'atto di compravendita si legga che *l'immobile sia dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) (v. All. n. 5)*, dalla consultazione della documentazione in possesso del sottoscritto non risulta alcun attestato di conformità/prestazione energetica, come fra l'altro confermato da parte esecutata.

Per tali motivi lo scrivente stima un costo di **€ 500,00** per la redazione di un APE (attestato di prestazione energetica) da parte di un tecnico di competenza.

#### **5. RISPOSTA AL QUESITO NR. 3 DEL DECRETO DI NOMINA**

Dalla consultazione delle visure catastali attuali e storiche, in riferimento alla storia catastale del bene e ai passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F., il sottoscritto riporta quanto segue (v. All. n. 6).

L'immobile oggetto di tale consulenza fa parte di un fabbricato che è stato edificato su un lotto di terreno identificato, ai tempi della sua realizzazione, al NCT di Carini al foglio 4 particella 106 B-M (di are 6) e particella 268 B-G (di

are 5,10) per un totale di are 11,10, come riportato nella concessione edilizia in sanatoria con Rep. 67/2006 del 06/06/2006 e nel foglio di mappa allegato alle carte progettuali (v. All. n. 7 et n. 9).

Come detto, il fabbricato che contiene l'immobile è stato costruito nel terreno identificato, ai tempi della sua realizzazione, dal foglio 4 particella 106 B-M e particella 268 B-G. I lavori per la costruzione del fabbricato sono iniziati nel 1981 e vengono conclusi nel 1983, epoca di realizzazione definitiva del fabbricato (v. All. n. 7). L'immobile presente al piano secondo è stato da subito identificato dal foglio 4, particella 1678, sub. 8 e non ha cambiato identificazione catastale fino alla data odierna.

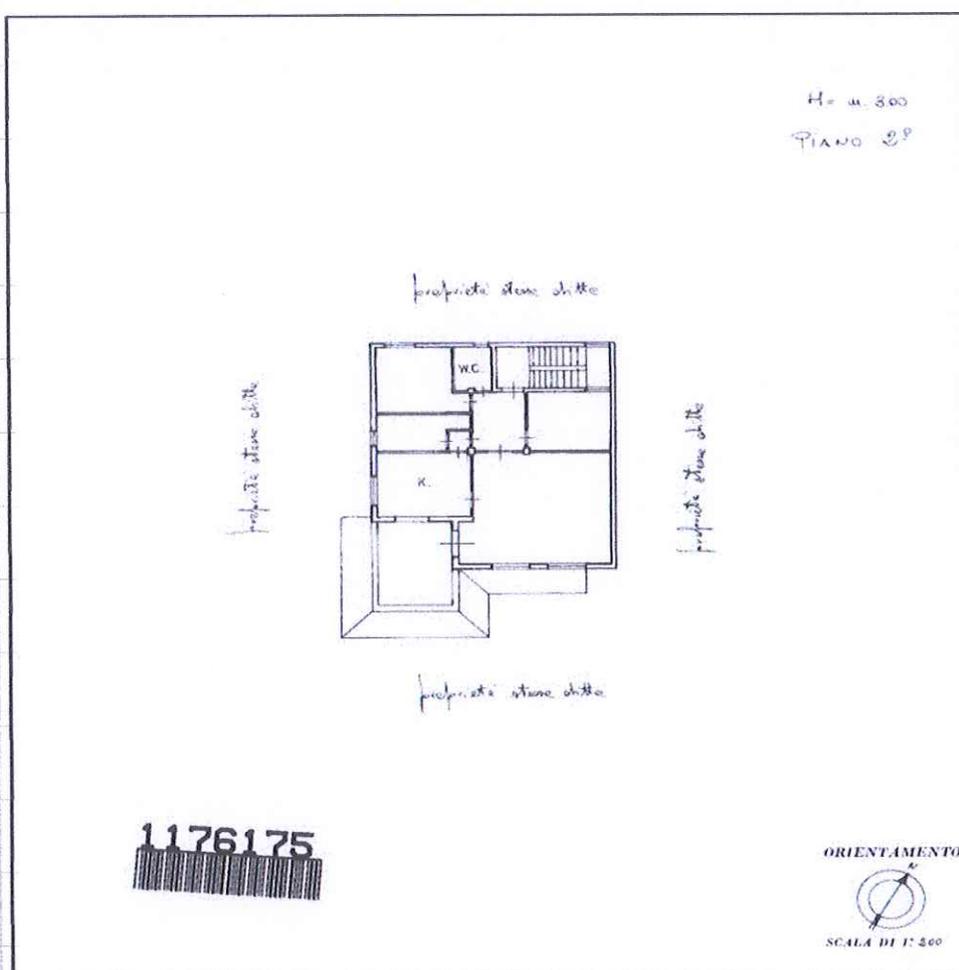
Come già sottolineato, è solo avvenuta una modifica del numero civico fra l'anno 1998 e l'anno 2002 (non è stato possibile definire la data esatta con precisione), quando il numero civico 3 è stato sostituito dall'attuale numero civico 5/A. Tale errore è attualmente presente sia nell'atto di pignoramento, NG che nella nota di trascrizione, che nell'atto di compravendita, che in tutte le visure catastali (dove compare ancora il numero 3 e non il corretto 5/A) e risulta essere l'unica incongruenza presente (v. All. n. 4, n. 5 et n. 6).

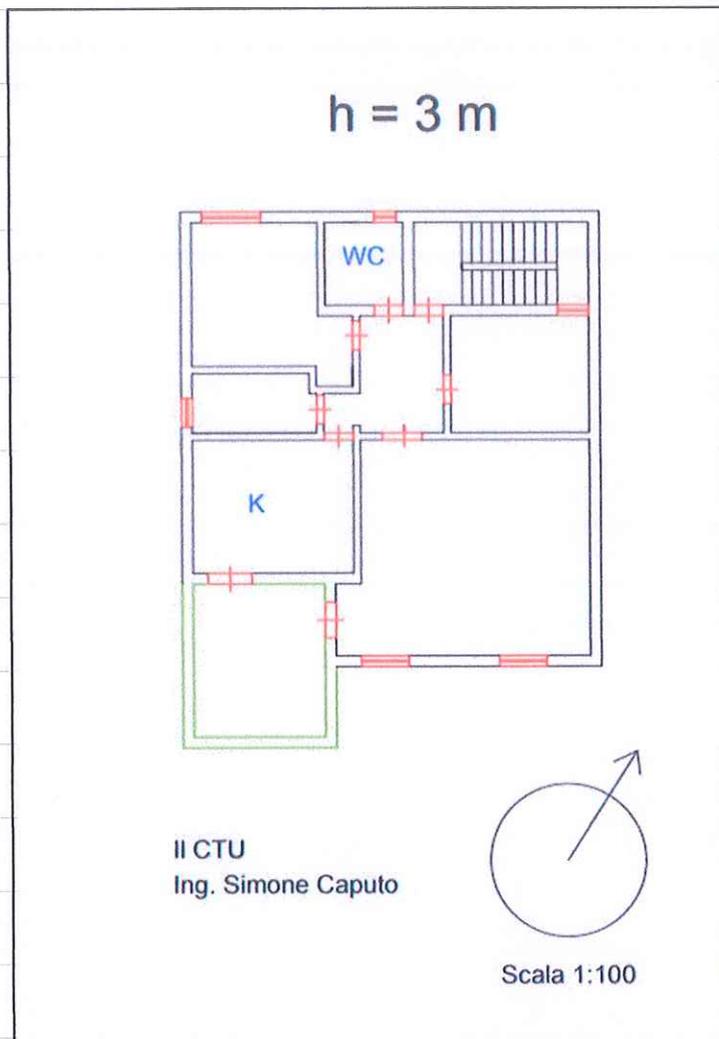
Non esiste inoltre nessuna variazione richiesta, disposta o intervenuta in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Effettuando un raffronto fra la situazione attuale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale, lo scrivente ha trovato una distribuzione dei vari vani quasi del tutto coincidente rispetto a quella riportata nell'ultima planimetria catastale, ad eccezione di una porzione di disimpegno che era stata inglobata nella stanza da letto matrimoniale. Non

erano inoltre più presenti né la porta che dalla cucina consentiva l'accesso al salone, né la porta di accesso al disimpegno, né la finestra della cucina (v. All. n. 11).

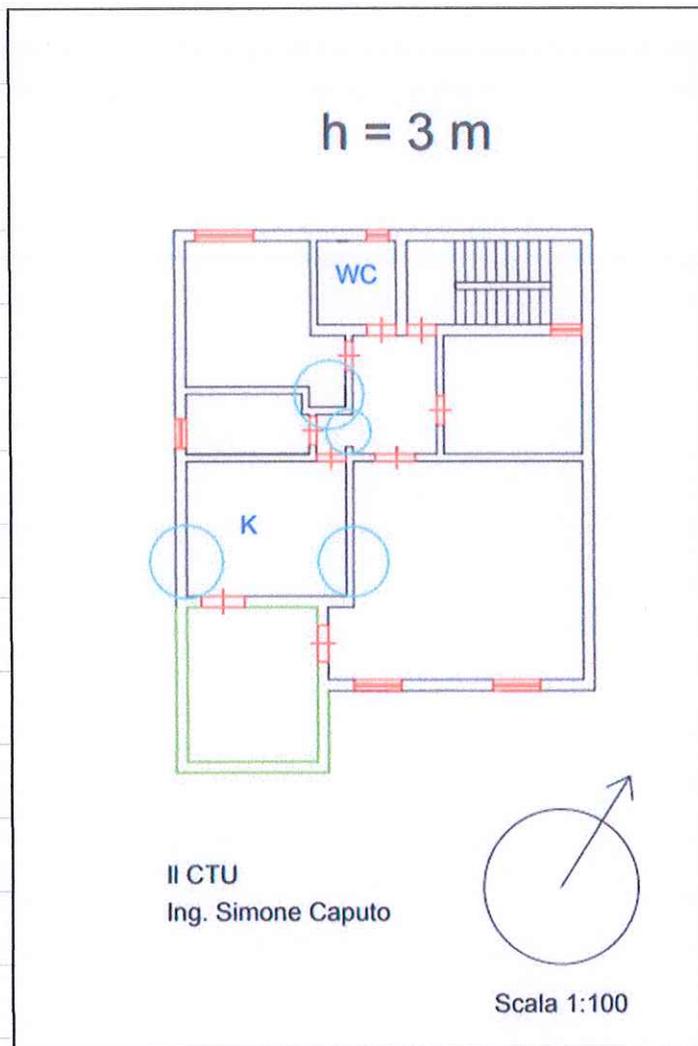
Raffrontando le due planimetrie (quella catastale e quella prodotta dal sottoscritto in merito alla situazione attuale dei luoghi) è possibile verificare quanto finora esposto (v. All. n. 11 et n. 12).





Per tali motivi, come richiesto, lo scrivente CTU ha **redatto una nuova planimetria dello stato dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate** e la riporta qua di seguito (v. All. n. 13).

In tale planimetria è semplice constatare le difformità descritte precedentemente (porzione di disimpegno inglobata nella stanza da letto matrimoniale e porte e finestre non più presenti), identificate con cerchi in azzurro.



Per quanto riguarda i costi per eliminare le difformità riscontrate, lo scrivente riporta quanto segue.

Sia per quanto riguarda la finestra e le porte mancanti, che per quanto riguarda la porzione di disimpegno inglobata in altra stanza, il sottoscritto CTU riferisce che tali modifiche planimetriche, essendo delle opere interne, costituiscono un abuso sanabile, infatti le stesse rientrano nelle opere che possono essere eseguite ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 (opere interne).

Infatti ancor oggi è possibile sanare l'intervento come "opere interne già eseguite", cioè prive della preventiva comunicazione al Comune. Ciò

comporta una sanzione di € 1.000,00 oltre le spese per onorari tecnico-professionali che possono essere stimate in € 700,00 onnicomprensive di IVA e Cassa.

Inoltre occorre aggiornare la planimetria e anche la mappatura catastale (si ricorda che tale fabbricato non risulta accatastato, più precisamente non esiste un foglio di mappa collegato a tale immobile e pertanto, nel foglio di mappa estrapolato, il terreno risulta non edificato); per tale aggiornamento occorre considerare una cifra di € 100,00 per spese catastali oltre le spese per onorari tecnico-professionali che possono essere stimate ancora in € 700,00 onnicomprensive di IVA e Cassa.

Pertanto, complessivamente, per regolarizzare l'immobile in riferimento a tali abusi descritti, occorrerà una spesa di € 2.500,00.

#### **6. RISPOSTA AL QUESITO NR. 4 DEL DECRETO DI NOMINA**

##### **LOTTO UNICO:**

- piena ed intera proprietà del Sig. "A" di appartamento, ubicato in Carini (PA), alla via del Nocciolo n. 5/A, piano secondo, interno 3;
- è composto da un ingresso, da tre stanze da letto, da un disimpegno, da un wc con doccia, da una cucina con balcone e da un salone, confina a nord con vano scala e area libera sovrastante il giardino di pertinenza, ad ovest con area libera sovrastante il giardino di pertinenza, ad est con appartamento complanare proprietà Messina e a sud con area libera sovrastante la via del Nocciolo;
- è riportato nel C.F. del Comune di Carini (PA) al foglio 4 mappale 1678 sub 8;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale per

quanto riguarda foglio, particella e sub; si rappresenta che il corretto numero civico è il 5/A e non il 3 come indicato nei documenti catastali;

- vi è concessione edilizia in sanatoria con Rep. 67/2006 del 06/06/2006, trascritta presso l' Agenzia del Territorio di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo – il 09/05/2007 ai nn. 34966/22336, in riferimento alla domanda di condono edilizio del 30/09/1986, presentata con pratica n. 6575 del 13/10/1986, cui è conforme lo stato dei luoghi ad eccezione di due porte e di una finestra non più presenti e di una leggera modifica delle opere interne facilmente sanabile;

PREZZO BASE: euro 126.700

#### **7. RISPOSTA AL QUESITO NR. 5 DEL DECRETO DI NOMINA**

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del 2021 si evince come l'immobile oggetto di valutazione è quello identificato dal foglio 4, particella 1678, sub 8 (v. All. n. 4).

In riferimento ai passaggi di proprietà, dalla consultazione dell'atto di compravendita e della certificazione notarile, il sottoscritto riporta quanto segue (v. All. n. 4 et n. 14).

In data 29/12/2009 la Sig.ra \_\_\_\_\_ vendeva, con atto di acquisto a ministero Notaio \_\_\_\_\_, Rep. 1384/1131, trascritto a Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'articolo Reg. Part. 72362 Reg. Gen. 97643 del 31/12/2009, la piena proprietà dell'immobile in questione al Sig. "A".

Alla Sig.ra \_\_\_\_\_ la piena proprietà del predetto immobile era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio \_\_\_\_\_ del 09/03/2004 Rep. 19845/2446, trascritto a Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Palermo all'articolo Reg. Part. 8069 Reg. Gen. 11941 del 15/03/2004, dalla  
Sig.ra \_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà.

A quest'ultima, che ha costruito a propria cura e spese l'immobile in  
oggetto, il terreno era pervenuto per la quota di  $\frac{1}{2}$  per atto di acquisto a  
ministero Notaio \_\_\_\_\_ del 01/08/1980 Rep. 5173, trascritto a Palermo –  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'articolo Reg. Part. 23413 Reg.  
Gen. 28611 del 08/08/1980, dalla società San Francesco Residenziale  
Piraineto SpA, titolare della piena proprietà e per la quota di  $\frac{1}{2}$  per atto di  
acquisto a ministero Notaio \_\_\_\_\_ del 29/06/1981 Rep. 54634,  
trascritto a Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'articolo  
Reg. Part. 23211 Reg. Gen. 28859 del 25/07/1981, dai Sig.ri  
\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, titolari della quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno  
della piena proprietà.

L'immobile pignorato non ha mai modificato identificazione catastale. 1/5

**L'immobile oggetto di tale consulenza fa parte di un fabbricato che è  
stato edificato su un lotto di terreno identificato, ai tempi della sua  
realizzazione, al NCT di Carini al foglio 4 particella 106 B-M (di are 6) e  
particella 268 B-G (di are 5,10) per un totale di are 11,10, come riportato  
nella concessione edilizia in sanatoria con Rep. 67/2006 del 06/06/2006 e nel  
foglio di mappa allegato alle carte progettuali (v. All. n. 7 et n. 9).**

**Ad oggi il fabbricato risulta edificato su un terreno identificato al  
Comune di Carini dal foglio 4, particella 1746.**

Il foglio di mappa con l'originaria particella di terreno su cui è stato  
edificato il fabbricato è stato già inserito nel corso di questa relazione e  
risulta inoltre presente nell'All. n. 9. Già inserito e presente nello stesso

allegato, è anche il foglio di mappa attuale del terreno su cui sorge il fabbricato con evidenziata la particella interessata.

Si rappresenta, in ultimo, che il Sig. "A" non risulta sposato, pertanto non sono state effettuate ulteriori indagini.

#### **8. RISPOSTA AL QUESITO NR. 6 DEL DECRETO DI NOMINA**

L'immobile in esame fa parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata nell'anno 1981 e conclusasi nel 1983, come è possibile verificare dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (v. All. n. 7). Il che è possibile confermarlo anche analizzando la domanda di sanatoria e la successiva concessione edilizia in sanatoria, dove in entrambe si legge come data di ultimazione dei lavori quella del 1983 (v. All. n. 7). Infatti il fabbricato contenente l'immobile in questione è stato realizzato abusivamente in quegli anni, come è indicato nel verbale n. 137/81 del 28.05.1981 dei Vigili del Fuoco di Carini, il cui riferimento è presente all'interno della SCHEDA ISTRUTTORIA della Città di Carini – Ripartizione VIII- Abusivismo e Repressione (v. All. n. 7). Successivamente, è stata presentata, per l'opera abusivamente realizzata, **domanda di condono edilizio con prot. N. 6575 del 13.10.1986 dalla Sig.ra** ai sensi della legge n. 47/85, con i **grafici di progetto allegati** (v. All. n. 7). L'abuso consisteva nella realizzazione di un fabbricato di civile abitazione a tre elevazioni fuori terra comprendente sei unità abitative (tre per ciascun numero civico) e due garage a piano terra (uno per ciascun numero civico). In seguito al pagamento di tutte le oblazioni, comprensive di sanzioni ed interessi, nella somma di € 45.367,56, con **Rep. 67/2006 del 06/06/2006**, viene rilasciata la concessione edilizia in sanatoria dal Comune di Carini, VIII Ripartizione, Repressione ed Abusivismo, trascritta

presso l'agenzia del Territorio di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo - all'art. Reg. Part. 22336 Reg. Gen. 34966 del 09/05/2007 (v. All. n. 7). Tale concessione edilizia in sanatoria, **rilasciata ai Sig.ri**

, e , è unicamente riferita alla porzione di fabbricato contraddistinta dal numero civico 5/A (ex 3), cioè ai 3 appartamenti posti al piano terra, primo e secondo e non alla porzione di fabbricato contraddistinta dal numero civico 5, non oggetto di tale consulenza.

**C'è rispondenza fra la costruzione e il provvedimento autorizzativo.**

Si fa però presente che agli atti il sottoscritto **non ha rinvenuto il certificato di abitabilità** che doveva essere redatto entro tre anni dall'inizio dei lavori, come si legge all'art. 3 della concessione (V. All. n. 7). Pertanto lo scrivente può stimare una cifra orientativa per il rilascio del suddetto certificato, subordinato alla nomina di un tecnico che effettui tutti i dovuti controlli. Lo scrivente ipotizza una cifra di **4.000 euro** per l'ottenimento di tale certificato, comprensivi di diritti di segreteria, sanzioni per il ritardo e marche da bollo (tutto circa euro 700), di onorario per il tecnico nominato (circa euro 700), di collaudo statico (circa euro 2.400) e di verifica di conformità degli impianti (circa euro 200).

In quanto al raffronto fra planimetria dello stato dei luoghi e planimetria di progetto, lo scrivente riferisce che non esiste agli atti una planimetria di progetto del singolo immobile (sono presenti agli atti i grafici di progetto del fabbricato, a tale consulenza allegati, v. All. n. 7). Pertanto il sottoscritto ha fatto fede alla planimetria catastale che comunque riporta la data del 10/01/1986, risalente al periodo praticamente successivo al completamento

del fabbricato e, quindi, dell'immobile in questione. Di conseguenza, riguardo le riscontrate difformità e i costi necessari per sanarle, si fa riferimento a quanto esposto nel capitolo 5, dove si sono messe a raffronto la planimetria dello stato dei luoghi e quella catastale.

Il sottoscritto CTU ha reperito, come richiesto da mandato, il **Certificato di Destinazione Urbanistica** in riferimento al terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento. In tale certificato si legge che **la particella n. 1746 del foglio di mappa n. 4 ricade in un'area con destinazione urbanistica di zona "C.3"** (cioè quelle destinate a nuovi insediamenti abitativi dove l'edificazione avviene esclusivamente attraverso piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati) e, in particolare, all'interno delle aree "circoscritte in rosso" da regolamentare con apposito Piano Regolatore Particolareggiato. Nel successivo "Piano Regolatore Particolareggiato delle Zone Rosse", l'area di che trattasi ha destinazione urbanistica di **"edilizia residenziale e viabilità esistente"**.

Inoltre, nella predetta area, sussistono i seguenti **vincoli**: "vincolo sismico"; "vincolo paesaggistico" per la "tutela delle bellezze naturali e panoramiche"; "Vincolo Aeroportuale" e, in particolare, l'area in questione ricade all'interno della "superficie conica" soggetta ad incompatibilità assoluta per gli impianti eolici ed a limitazioni per luci laser ad alta intensità, pericolose per la navigazione aerea" (v. All. n. 15).

#### **9. RISPOSTA AL QUESITO NR. 7 DEL DECRETO DI NOMINA**

L'immobile è occupato dalla Sig.ra "B", ex compagna del debitore esecutato, dove lei vi abita con il figlio di entrambi, "C".

La signora risiede in tale appartamento in seguito al provvedimento di

assegnazione della casa coniugale di giorno 11/07/2016, in cui espressamente si legge a pag. 2 all'art. 2 "Assegnazione della casa coniugale alla signora "B"" (v. All. n. 16).

Trattandosi di un soggetto terzo, estraneo alla procedura, come richiesto da mandato lo scrivente fornisce certificato di residenza storico dell'occupante (v. All. n. 17).

#### **10. RISPOSTA AL QUESITO NR. 8 DEL DECRETO DI NOMINA**

Si segnala inoltre, fra **gli oneri e i vincoli a carico dell'acquirente**, oltre il già citato provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale alla Sig.ra "B" (v. All. n. 16), anche la presenza di un vincolo permanente a parcheggio per una superficie di mq 260 equamente distribuita fra i numeri civici 5/A (ex 3) e 5 dell'intero fabbricato. Tale area è *vincolata, inderogabilmente e perennemente, in favore del Comune di Carini ed al servizio dell'edificio suddetto*, come si legge nella concessione edilizia in sanatoria ed è visibile nella planimetria, allegata alla pratica di condono, *56* redatta dal Geom. \_\_\_\_\_ e controfirmata dalla dichiarante, la Sig.ra

(v. All. n. 7).

Il lotto su cui insiste il fabbricato ricade inoltre su "Area di rispetto della costa" perché interno alla fascia compresa fra i 150 e i 300 metri dalla battigia (ma per tale vincolo non occorre parere della Soprintendenza perché l'epoca in cui è stato commesso l'abuso è anteriore alla data del 1° gennaio 1985) e su "Area soggetta a vincolo Sismico" (infatti con protocollo n. 5573 del giorno 08/04/2002 è stato depositato al Genio Civile di Palermo il certificato di idoneità sismica che certifica che la costruzione è sismicamente idonea, v. All. n. 7).

Per quanto riguarda invece gli **oneri regolarizzati nel corso di questa procedura**, il CTU riporta, oltre al pignoramento alla base di tale consulenza, la presenza un'**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'articolo **Reg. Part. 1691 Reg. Gen. 97644 del 31/12/2009**, per la somma di Euro 193.993,30 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 96.996,65 da restituire in anni 30 da contratto del Notaio \_\_\_\_\_ del 29/12/2009 Rep. 1385/1132, a favore di UGF BANCA S.P.A., con sede in Bologna (BO), Codice fiscale 03719580379, contro "A", gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente consulenza (v. All. n. 14).

Si segnala, inoltre, che dovranno sostenersi delle spese:

- per regolarizzare l'immobile a causa delle difformità urbanistico-edilizie, in riferimento alla mancanza del certificato di abitabilità, lo scrivente ha stimato una cifra di **€ 4.000,00** (v. capitolo 8);

- per regolarizzare l'immobile a causa delle difformità catastali, in riferimento alla modifica delle opere interne e all'aggiornamento della planimetria e della mappatura catastale, lo scrivente ha stimato una cifra di **€ 2.500** (v. capitolo 5).

**Tali costi, obbligatori per la regolarizzazione dell'immobile, sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.**

Si specifica in ultimo che non risulta essere presente condominio trattandosi di un fabbricato con tre appartamenti familiari.

#### **11. RISPOSTA AL QUESITO NR. 9 DEL DECRETO DI NOMINA**

Il sottoscritto CTU in data 08.06.2023 mandava pec all'Agenzia del Demanio al fine di ricevere informazioni circa l'insistenza o meno

dell'immobile pignorato su suolo demaniale.

In data 13.06.2023, l'Agenzia del Demanio dava risposta richiedendo alcune integrazioni (v. All. n. 18).

Il sottoscritto, in data 14.09.2023, dopo le opportune ricerche, forniva quanto richiesto all'Agenzia del Demanio e pertanto, in data 19.09.2023, riceveva la seguente comunicazione (v. All. n. 18): *"la proprietà del suolo, (omissis) identificato al foglio 4 particella 1746 del Comune di Carini, non è riconducibile allo Stato; in particolare, come appurato dalle visure storiche, tale terreno risulta essere intestato all'attualità alla "Spa Società San Francesco Residenziale Pirraneto". Non risultano, peraltro, agli atti della Scrivente, istanze o procedure di sdemanializzazione in corso, relative a tale bene, per il quale questa Direzione Regionale sia stata interessata"*.

#### **12. RISPOSTA AL QUESITO NR. 10 DEL DECRETO DI NOMINA**

Il sottoscritto CTU in data 08.06.2023 presentava nota al Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia al fine di rispondere a tale quesito. SS

In data 22.06.2023 il predetto ufficio riferiva che non poteva rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Carini e che le ricerche in tal senso, necessarie per il rilascio di tale documentazione, avrebbero richiesto tempi lunghi (v. All. n. 19).

#### **13. RISPOSTA AL QUESITO NR. 11 DEL DECRETO DI NOMINA**

La Sig.ra "B", che vi risiede, riferisce che non esistono particolari spese annue da sostenere diverse da quelle ordinarie di luce e gas comuni a tutti gli appartamenti.

Non esistono spese condominiali in quanto non vi è costituito condominio.

#### **14. RISPOSTA AL QUESITO NR. 12 DEL DECRETO DI NOMINA**

Tale appartamento, secondo le documentazioni catastali, rientra nella categoria "abitazioni di tipo popolare".

Il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'intero appartamento comprendendo la superficie del balcone.

In particolare:

- per quanto riguarda la superficie del balcone, essendo questo comunicante con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, si considera calcolata nella misura del 30% della superficie.

Per tali motivi la superficie commerciale dell'intero immobile, calcolata al netto delle murature esterne, secondo quanto dettato dalle "Istruzioni per la **determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare**" pubblicate dall'Agenzia del Territorio, è pari a **114,00 mq.**

Per la valutazione del bene, il sottoscritto ha utilizzato il metodo comunemente detto "sintetico – comparativo" che consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si

intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc., ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Il sottoscritto si è pertanto messo in contatto con un'agenzia immobiliare nelle strette vicinanze dell'immobile pignorato e precisamente con "Il metroquadro Immobiliare", con sede a Carini (PA) in via Nazionale n. 28, dove il sottoscritto si è interfacciato con il Sig. SR, titolare dell'agenzia, il quale conosceva perfettamente l'immobile e pertanto ha potuto dare informazioni precise e dettagliate in merito. In particolare, ha riferito che, per tale immobile, è corretto considerare un valore che va da un minimo di € 1.000/mq ad un massimo di € 1.400/mq. Infatti il titolare riferisce che non è accettabile far rientrare tale immobile nella categoria A/4 come indicato in tutti i documenti catastali, in quanto risulta essere a tutti gli effetti un villino in una zona molto ambita e richiesta (anche tale considerazione va

attenzione allorquando verranno aggiornati i dati catastali da parte di un tecnico). A conferma di ciò, il titolare riferisce che, tramite una determinazione del mercato per comparazione con immobili della stessa zona, i valori di vendita al mq di immobili limitrofi sono quelli precedentemente indicati.

In seguito alla conoscenza dell'immobile da parte dell'agenzia immobiliare contattata e alle informazioni dettagliate ricevute, non sono state dunque necessarie ulteriori indagini.

Pertanto, dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto CTU ha accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq relative alle unità immobiliari consimili a quelle in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla, per le ville e i villini, tra € 1.000,00/mq e € 1.450,00/mq (v. All. n. 20).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle indagini eseguite nelle agenzie immobiliari locali, dei valori Omi sopra riportati e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso in cui versa l'immobile, piano, esposizione ecc.) dell'immobile oggetto di stima, sulla scorta dei dati sopra riportati, lo scrivente ritiene equo fissare un valore unitario pari a

**€ 1.4000,00/mq.** per l'immobile.

Tale valore, che rispecchia quelli riferiti dall'agenzia immobiliare e quelli Omi, si avvicina al valore massimo e questo lo scrivente lo giustifica in base alle considerazioni immobiliari fatte precedentemente, alla precisa conoscenza dell'immobile da parte dell'agenzia immobiliare contattata (che

riferiva di avere venduto un immobile consimile nella stessa via a tale prezzo al metro quadro) e alle condizioni buone presenti all'interno e all'esterno dell'immobile.

Pertanto si avrà:

- mq 114,00 x €/mq 1.400,00 = € 159.600,00

Tenuto conto di quanto sopra riportato il valore commerciale del bene in oggetto sarà pari a:

- Valore dell'immobile determinato con il metodo così detto

"sintetico comparativo" € 159.600,00

a detrarre

- Costo impianto elettrico a norma € 3.500,00

a detrarre

- Costo redazione APE € 500,00

- Spese regolarizzazione opere interne e

documentazione catastale € 2.500,00

a detrarre

- Spese regolarizzazione certificato abitabilità € 4.000,00

**Totale € 149.100,00**

**Calcolo prezzo a base d'asta:**

149.100,00 x 0,15 = € 22.365,00

149.100,00 - 22.365,00 = € 126.735,00

In cifra tonda: € 126.700

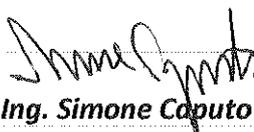
**Prezzo a base d'asta: € 126.700**

#### **15. RISPOSTA AL QUESITO NR. 13 DEL DECRETO DI NOMINA**

Il pignoramento, in riferimento all'immobile oggetto di tale consulenza,

non prevede alcuna quota indivisa perché l'immobile risulta di piena proprietà del Sig. "A".

Palermo, li 13/10/2023

  
Ing. Simone Caputo

Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Verbale accettazione incarico
3. Verbale sopralluogo
4. Atto di pignoramento e nota di trascrizione
5. Atto di compravendita
6. Visura catastale attuale e storica
7. Documentazione sul fabbricato
8. Foto satellitari
9. Fogli di mappa
10. Documentazione fotografica
11. Planimetria catastale
12. Planimetrie stato dei luoghi
13. Planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità
14. Certificazione notarile
15. Certificato di destinazione urbanistica
16. Provvedimento assegnazione casa coniugale
17. Certificato residenza storico occupante immobile
18. Dichiarazione Agenzia del Demanio
19. Dichiarazione Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della

Sicilia

## 20. Osservatorio del Mercato Immobiliare

SR