

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 202/2022

**PROMOSSA DA**



**CONTRO**



**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

LOTTO UNICO  
**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**PERIZIA PER FASCICOLO**

*“Immobile sito nel Comune di Palermo, Via Cartagine n.15 , piano ottavo, interno n. 18, censito al  
N.C.E.U. al foglio 47 particella 2245 sub. 72*

**C.T.U.:** Arch. Giuseppe Piscopo

**Sommario**

PREMESSA .....	3
MANDATO DI CONSULENZA.....	3
OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO .....	3
RISPOSTE AI QUESITI DELL'ILL.MO G.E. ....	4
QUESITO n.1.....	4
QUESITO n.2.....	7
QUESITO n.3.....	14
QUESITO n.4.....	17
QUESITO n.5.....	18
QUESITO n. 6.....	20
QUESITO n.7.....	25
QUESITO n.8.....	25
QUESITO n.9.....	26
QUESITO n.10.....	26
QUESITO n.11.....	27
QUESITO n.12.....	28
METODO "SINTETICO-COMPARATIVO" .....	29
METODO "ANALITICO" .....	30
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE .....	31
QUESITO n.13.....	32
ALLEGATI .....	33
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	34

**PREMESSA**

L'esecuzione immobiliare iscritta al R.Es. con il n. 202/2022 risulta promossa da [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] per il recupero del credito di € 91.266,90, oltre spese, accessorie ed interessi nonché le spese di notifica e tutte le altre occorrenti per la fase esecutiva.

Non avendo il debitore estinto il debito, con Atto di precetto notificato il 31/05/2022, il creditore procedente, rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] intimava il pagamento del credito dovuto, sopradescritto, entro 10 giorni dalla ricezione dello stesso.

Non avendo la [REDACTED] estinto il debito come dovuto, a mezzo di Ufficiale Giudiziario addetto alla Corte di Appello di Palermo, si notificava Atto di Pignoramento sottoponendo ad esecuzione forzata il bene immobile di proprietà della [REDACTED]

Ad istanza della [REDACTED], in data 29/06/2022 tale atto risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, ai nn. Rep. 2431,R.gen. 32225, R. part. 25557, a favore di [REDACTED] (cod. fiscale [REDACTED]).

Oggetto di Pignoramento risulta essere: unità immobiliare sita in Palermo Via Cartagine n.15 posta al piano ottavo, interno n. 18 composta da tre vani, cucina, w.c., ripostiglio e corridoio con annessa cantina al piano cantinato e distinta con il numero 18 della superficie di 3,00 (tre/00) mq. per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

**MANDATO DI CONSULENZA**

In data 03/11/2023 il sottoscritto arch. Giuseppe Piscopo prestava giuramento nella causa di cui in epigrafe, quale Consulente tecnico della S.V.Ill.ma Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, inoltrando verbale di accettazione dell'incarico (*vedasi allegato A*), regolarmente sottoscritto con firma digitale.

**OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

In data 10/01/2024 l'Avv. Maria Rosaria Cecala quale Custode giudiziario nominato con provvedimento emesso dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, previo accordo con lo scrivente, inviava raccomandata A/R alla [REDACTED], comunicando che **il giorno 25/01/2024, alle ore 15,00** avrebbe effettuato il sopralluogo del bene oggetto di pignoramento, unitamente allo scrivente.

In data 25/01/24 alle ore 15.00 presso l'immobile in oggetto si è potuto dare inizio alle operazioni peritali che proseguivamo, per maggiori accertamenti e puntuali verifiche, giorno 31/01/24 (*vedasi allegato B*).

Con mail del 05/03/2024 La ██████████ segnalava allo scrivente e al Custode che: “ a seguito In data 14/03/2024 si è effettuato un terzo accesso visionando i danni lamentati dalla ██████████ a seguito di: “*lavori svolti dall'impresa scelta dal Condominio per i lavori sul lastrico solare dell'immobile in oggetto, in data 23-24-25- febbraio 2024 si sono verificati innumerevoli danni al controsoffitto e quindi, per ovvie ragioni, ai tetti sottostanti nel salone, infiltrazioni in camera da letto, cameretta e cucina e alle pareti giusta le foto allegate*”.

Durante i n.3 sopralluoghi, lo scrivente ha provvedendo ad effettuare rilievo metrico, scattare foto, prendere appunti in fogli separati.

## RISPOSTE AI QUESITI DELL'ILL.MO G.E.

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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



informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),

- tre o più confini

- gli attuali dati di identificazione catastale.

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

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

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

Dall'esame del fascicolo si evince che il diritto reale, indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare (regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, ai nn. Rep. 2431, R.gen. 32225, R. part. 25557) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto (atto di compra-vendita del 29/04/2019 Rep. N. 2784, Racc. n. 2205) (*vedasi allegato F*), trascritto in suo favore, in cui si attesta la piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto della presente. Il bene, oggetto di pignoramento, risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al F. 47, part. 2245, sub. 72, in testa alla [REDACTED]. Si rileva la completa *conformità formale* dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo) (*vedasi allegato C*). Si è proceduto, inoltre, ad effettuare raffronto tra le ortofotocarta e le mappe catastali constatandone la piena congruenza tra di esse.

Data la natura del bene, si ritiene opportuno formare un unico lotto per la vendita, per le cui specifiche si rimanda alla lettura del quesito 4.



Figura 1 – Vista aerofotogrammetria estratta da google maps



Figura 2 Estratto di mappa Catastale Foglio 47, part. 6214 (catasto terreni)

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

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

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

*Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

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

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

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

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

*Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.*

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

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

Trattasi di un'unità immobiliare ubicata in via Cartagine n. 15, adibita a civile abitazione ubicata al piano ottavo, interno 18 salendo le scale a destra, posto all'interno di un maggiore fabbricato in condominio composto da 8 elevazioni fuori terra, oltre un piano scantinato Il bene confina con la Via Cartagine, con il vano scala e con proprietà ██████████ o aventi causa, salvo altri e con aree esterne di pertinenza condominiale; mentre la cantina confina con corridoio, proprietà IACP o aventi causa e con contatore Enel, salvo altri. (vedasi allegato C). L'intero fabbricato presenta una struttura portante del tipo intelaiato (travi e pilastri) in c.a. solai latero-cementizi e muratura di tompagno rivestita con mattoncini di cotto e tramezzature interne in blocchetti di forati/pietra pomice.

La via Cartagine ricade all'interno del quartiere Passo di Rigano e fa parte della V circoscrizione.

Il quartiere confina a nord con il quartiere Cruillas-Cep. a ovest con il quartiere Borgonuovo, a est con i quartieri Malaspina-Palagonia e Noce.





Figura 3. Vista 3d tratta da google maps - Prospetto Sud del fabbricato in condominio

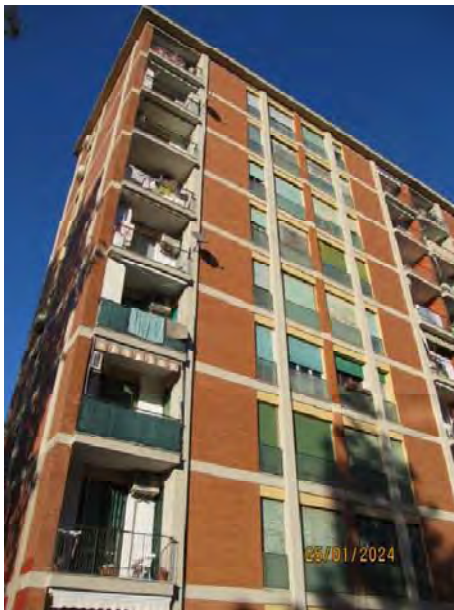


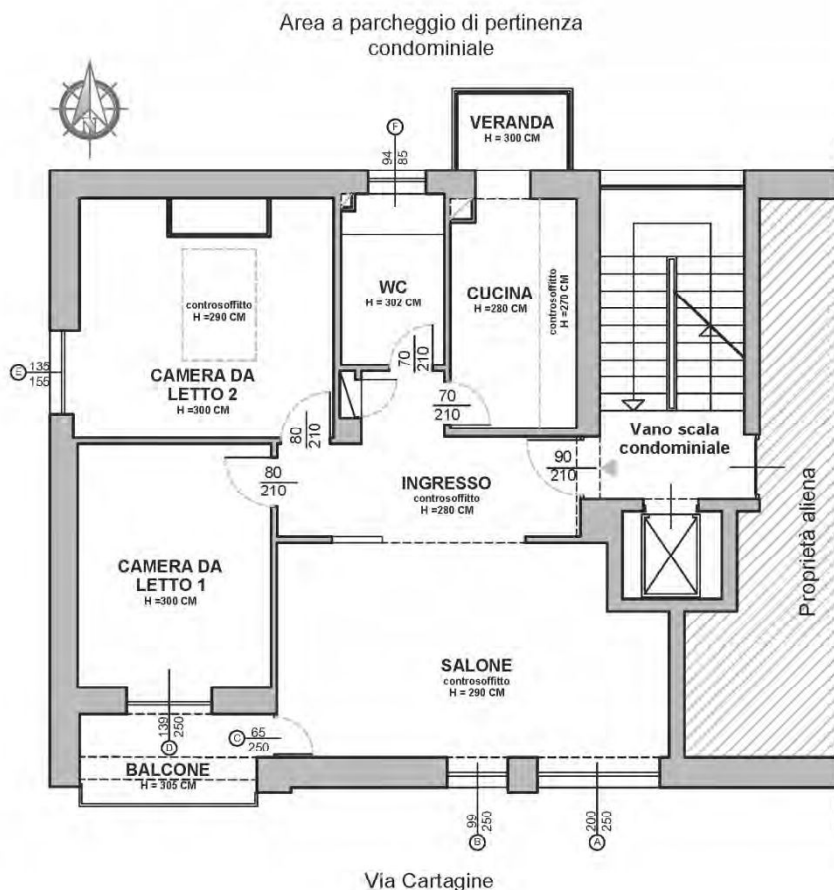
Figura 4. Prospetto sud      Figura 4. Prospetto nord

Alla via Cartagine si giunge dalla via Roccazzo e dalla Via Leonardo da Vinci, importanti assi viari di collegamento tra il centro città e la direzione ovest (Boccadifalco). L'area si presenta interamente urbanizzata ed edificata, dotata dei principali servizi come supermercati, scuole, banche, uffici pubblici e postali, farmacie, palestre, bar etc.

Il quartiere, inoltre, risulta ben servito per quanto riguarda i trasporti poiché, oltre le fermate dei bus, ospita il passante ferroviario Linea: TRAM 2 - Borgo Nuovo /Stazione Notarbartolo.

All'appartamento si accede dalla scala condominiale. Posto al 8° piano, a destra salendo la scala, attraverso una porta a battente (non blindata) ci si immette in un vano ingresso/salone e da questo, si accede, a destra, in un vano cucina e wc e frontalmente all'ingresso, alle due camera da letto denominate nell'allegato elaborato grafico come camera da letto 1 e 2.

Dalla cucina, che prospetta a nord, si accede alla veranda che affaccia nell'area esterna adibita parcheggi di pertinenza condominiale; il vano salone e la camera da letto 1 hanno un doppio accesso al balcone che prospetta a sud sulla Via Cartagine (vedasi allegati D e E).



#### Pianta appartamento stato di fatto

Tutti gli ambienti presentano un'apertura verso l'esterno e le dimensioni dei vani soddisfano i rapporto aereoioluminati – (superficie utile calpestabile/superficie finestrata) imposti dalle normativa vigente.

Rapporti aereo illuminanti vani						
Descrizione vano	U.M.	Superficie calpestabile	1/8 superficie vano	Superficie area finestrata	Verifica rapporto	Esito
Ingresso-salone	mq	32,25	4,03	9,16	$9,16 > 4,03$	verificato
Camera da letto 1	mq	12,90	1,61	3,48	$3,48 > 1,61$	verificato
Camera da letto 2	mq	15,55	1,94	2,09	$2,09 > 1,94$	verificato
WC	mq	4,60	0,58	0,80	$0,80 > 0,58$	verificato
Cucina	mq	7,55	0,94	2,48	$2,48 > 0,94$	verificato



L'altezza interna utile degli vani: camera da letto 1 e 2 WC è di 3,00 m i restanti vani: ingresso, salone, cucina l'altezza è ribassata data la presenza di un controsoffitto in cartongesso ad un'altezza variabile ma compresa tra i 2,80 e 2,90 m.

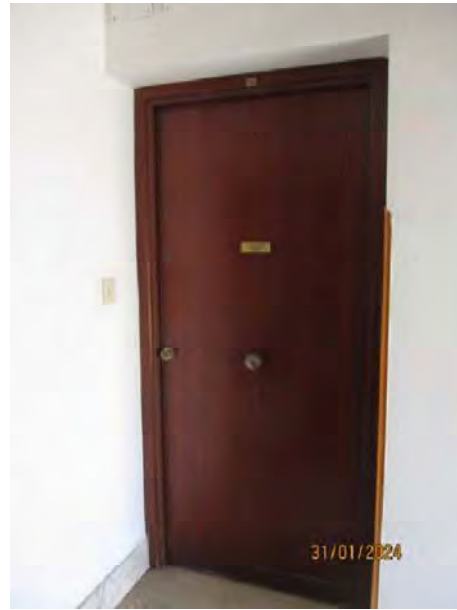


Figura 01 -02 vano scala e porta di ingresso all'appartamento

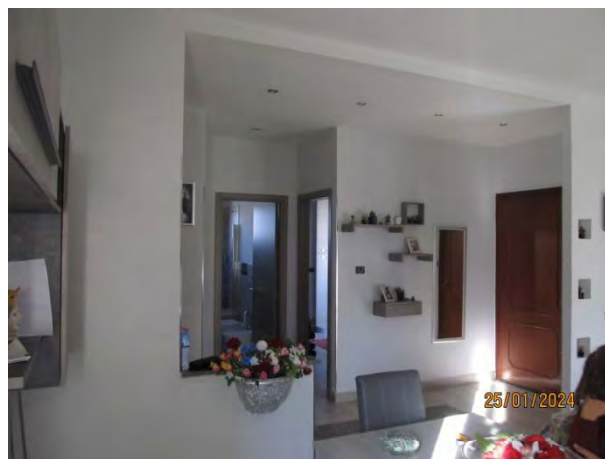
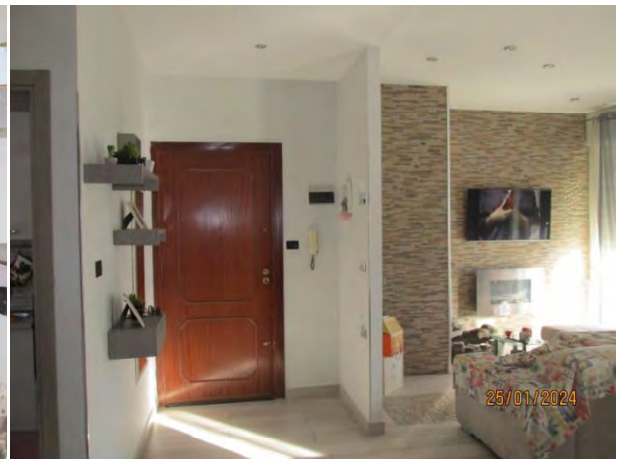
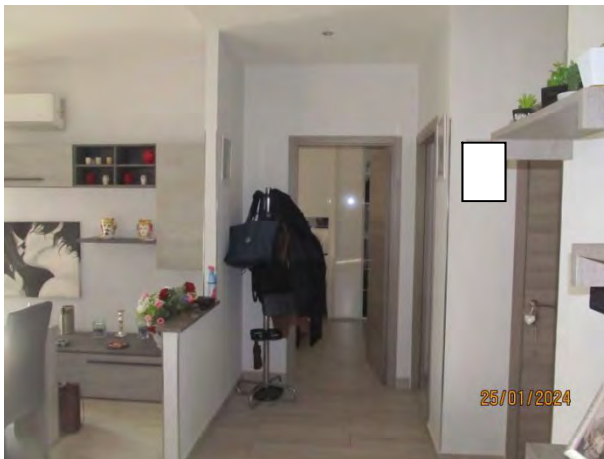


Figura 03-04-05 vano ingresso – salone



Figura 06-07 vano cucina e veranda

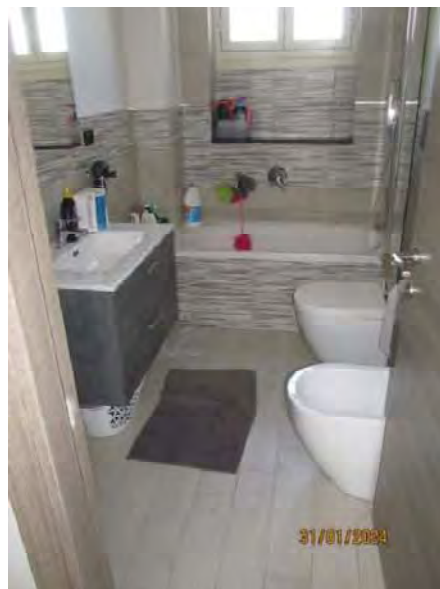


Figura 08 wc

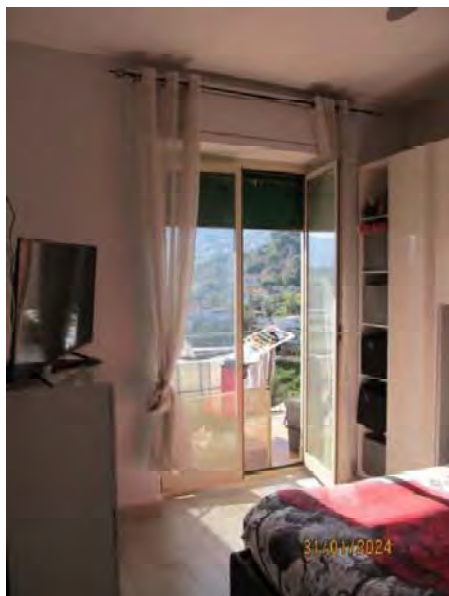


Figura 08-09 Camera da letto 1

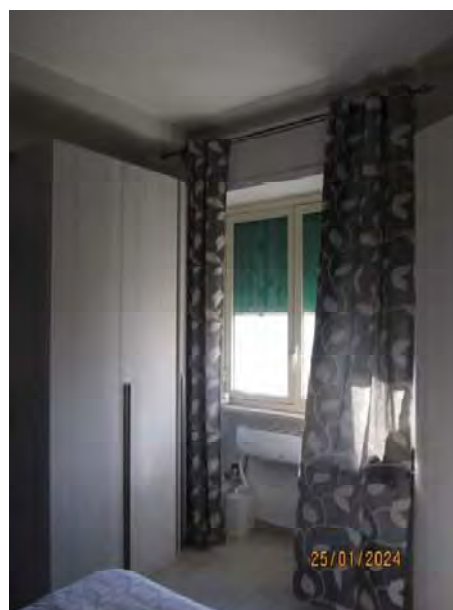


Figura 10-11 Camera da letto 2

Complessivamente l'immobile presenta buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Le caratteristiche di finitura, nonché quelle tecnologiche, sono così riassumibili:

Pavimenti: tutti gli ambienti, compreso il vano veranda, presentano pavimenti della dimensioni di 20x80 cm, in piastrelle in gres porcellanato effetto legno. Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato 15x20cm.

Finiture interne: le pareti ed i soffitti dei vari ambienti, sono trattate con idropittura ad acqua "ducotone" nei colori e tonalità tenui e poco pigmentati in buono stato manutentivo, prive di ammanchi e/o screpolature. Eccezion fatta per la presenza di esfoliazioni di tinteggiatura localizzate in porzioni del soffitto del vano camera da letto 2. A tal proposito tali degni sono attribuibili a pregresse infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal soprastarne lastrico solare.

Problematiche queste in fase di risoluzione dati i recenti interventi di manutenzione straordinaria effettuate da Ditta incaricata dall'amministrazione condominiale sul lastrico solare e che hanno determinato gli accadimenti segnalati dalla ██████████ con mail del 05/03/2024.

Le pareti del wc sono integralmente rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza media di circa 1,50 m che si amplia a circa 2,00 m in corrispondenza della vasca da bagno; il vano salone (per le sole pareti confinanti con il locale ascensore e proprietà aliena) è rivestito per un'altezza di circa 3,00 m, con piastrelle ceramiche decorative, (vedasi allegato E); una parete della camera da letto 1 è tratta con una pittura murale policroma con effetto materico.

Infissi esterni: infisso in alluminio con vetrocamera in buono stato di manutenzione;

Infissi interni: porte a battente del tipo in legno tamburato in buono stato manutentivo;

Impianto idrico: L'approvvigionamento idrico del condominio avviene mediante fornitura da parte dell'Acquedotto comunale. La distribuzione interna all'appartamento dell'acqua potabile è assicurata da impianto a collettore con tubazione in rame mediante allaccio alla montante idrica



condominiale, posta sul balcone verandato.

La fornitura d'acqua calda ad uso sanitario è garantita dalla presenza di una caldaia posta nel vano veranda;

Impianto fognario: lo smaltimento dei reflui avviene attraverso allacciamento alla rete fognaria comunale;

Impianto di riscaldamento e condizionamento: L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento autonomo. La caldaia a gas presente è unicamente utilizzata e dimensionata per la sola produzione di acqua calda ad uso sanitario.

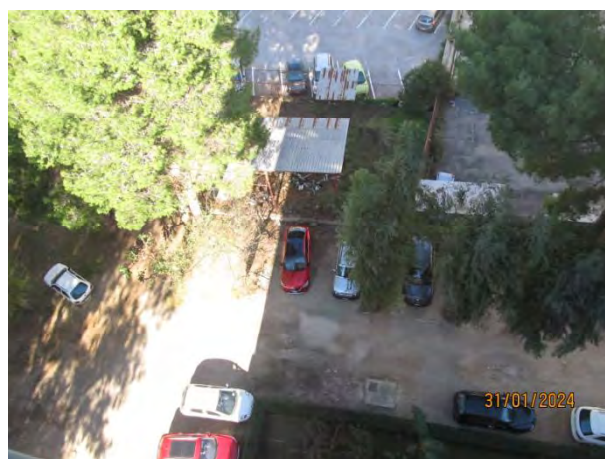
Nei vani principali (salone/ingresso, e camere da letto 1 e 2) sono installati pompe di calore del tipo split a parete che garantiscono un riscaldamento invernale e raffrescamento/condizionamento estivo.

Impianto elettrico: L'appartamento è provvisto di impianto elettrico e tv. Tutti gli impianti sono stati oggetti di rifacimenti/modifica effettuati in data successiva al 29/04/2019, data di acquisto dell'appartamento da parte della [REDACTED] e pertanto non sono coevi alla costruzione del fabbricato. Tali interventi non ricadono nelle casistiche di impianti soggetti a progetto da parte di un professionista abilitato, così come disposto dal art.5 comma 2 e art. 7 comma 2 del DM n. 37/08. Sussiste però da parte della Ditta installatrice l'obbligo di produrre certificazione di conformità alle norme vigenti C.E.I. In assenza di tale certificazione si ritiene opportuno procedere alla verifica integrale dell'impianto al fine di ottenere il rilascio di un "nuovo" certificato di conformità.

Dalle verifiche effettuate, inoltre, l'immobile risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE), ai sensi del D.lgs. n. 192 19/08/2005, e s.m.i., redatto il 24/04/2019 da tecnico abilitato e allegato all'atto di compravendita dell'immobile del 29/04/2019. (vedasi allegato F);

In considerazione degli interventi di "diversa distribuzione intera" già effettuati oltre alla sostituzione di impianti (produzione acqua sanitaria ecc.) meglio descritti in risposta ai quesiti n. 3 e 6., si ritiene che la certificazione APE redatta il 24/04/2019 non sia più conforme e pertanto dovrà essere redatto un nuovo attestato Energetico in sostituzione dell'attuale.

Aree di pertinenza: Il bene gode di un locale cantina e dell'accesso nell'area esterna di pertinenza del condominio, area questa adibita a parcheggio auto, a cielo aperto, ma senza posti assegnati ad uso esclusivo. (vedasi allegato E);



#### Foto spazi esterni adibiti a parcheggio

Per completezza di trattazione si segnala che da indagine effettuate presso gli Uffici tecnici comunali Uffici edilizia privata, risulta presentata in data 29/11/1995 (prot.20113) a firma del tecnico incaricato richiesta di autorizzazione ex art. 5 L.R. 37/85 per le opere di realizzazione di una ringhiera metallica da porre sull'esistente muretto in c.a. a delimitazione delle corti di pertinenza condominiale e il marciapiede comunale. Interventi questi realizzati e oggi visibili.

Data la tipologia dell'immobile in oggetto, come precedentemente detto, e per le valutazioni meglio esplicitate nel corso delle presente perizia si ritiene opportuno costituire un unico lotto per la vendita.

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

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

*- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:*

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

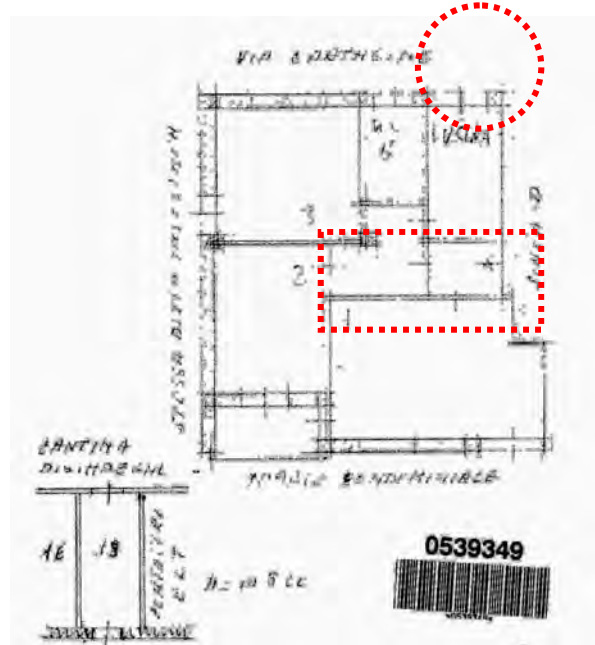
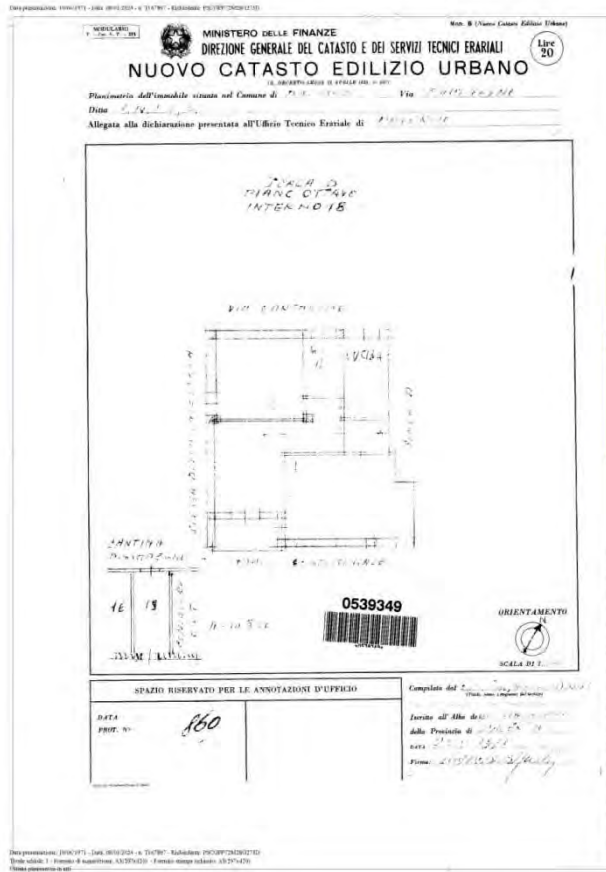
La planimetria catastale, presente presso il N.C.E.U. riporta in calce la data 23/09/1971, risulta pertanto coeva con l'ultimazione e accatastamento del fabbricato.

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali relativamente a foglio, particella e subalterni.

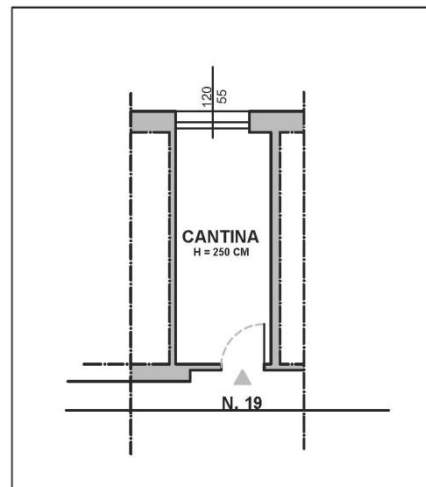
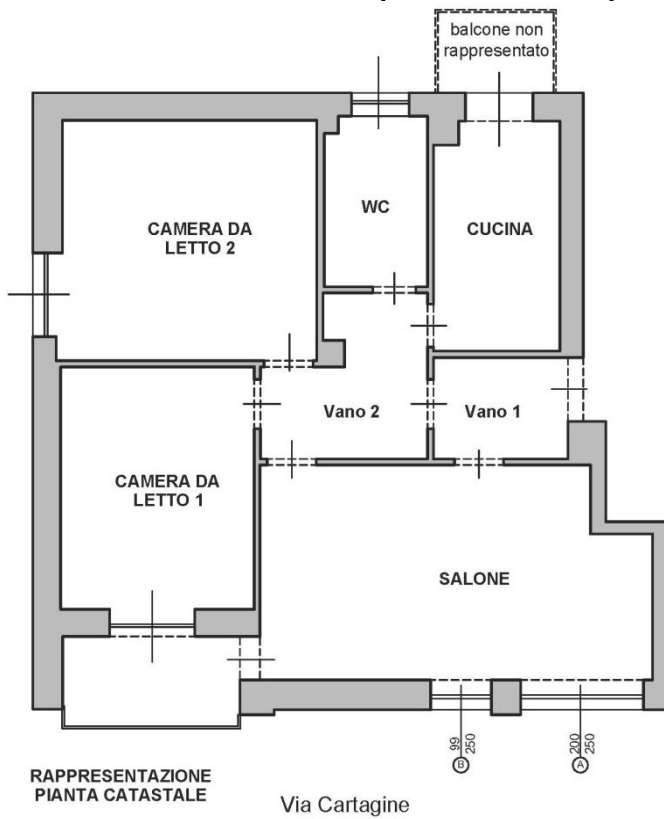
La stessa rispondenza, però, non si ha tra la rappresentazione catastale planimetria e lo stato dei luoghi rilevata all'atto del sopralluogo. Precisamente le difformità riscontrate consistono nell'abbattimento di alcuni tramezzi interni l'installazione della veranda posta sul balcone e l'eliminazione dell'infilso posto a delimitazione del vano cucina con il balcone.

Si ravvisa anche che nella planimetria catastale non è rappresentato il balcone (oggi verandato) a cui si accede dalla cucina.

Quest'ultima difformità è indubbiamente derivante da un "errata rappresentazione" in quanto il balcone è presente su tutti i sottostanti appartamenti e presenta caratteristiche dimensionali e formali equivalenti ai restanti balconi ai vari piani. Pertanto si ritiene che sia coevo con la realizzazione del fabbricato. Non è possibile effettuare alcun raffronto con gli elaborati grafici di progetto data l'indisponibilità degli stessi presso gli Uffici tecnici competenti. Si rinvia alla lettura del quesito n. 6 per maggiori approfondimenti in tal senso.

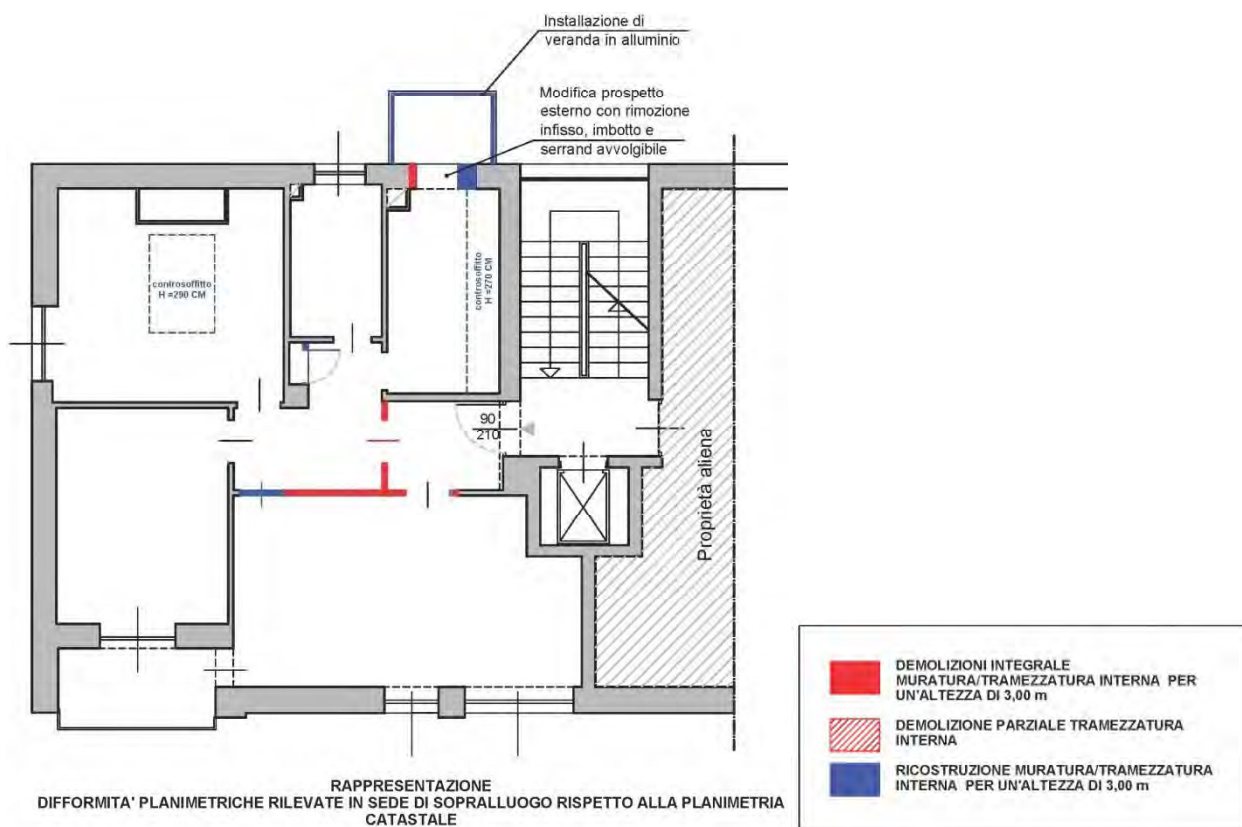


planimetria Catastale presente presso il N.C.E.U.



Data la scarsa qualità grafica della planimetria catastale presente presso il N.C.E.U. per un più agevole confronto con lo stato attuale si è proceduto alla sua restituzione grafica





Pianta confronto difformità riscontrate

In merito alle valutazioni sopradescritte, si dovrà procedere, previa regolarizzazione delle irregolarità edilizie come meglio descritto in risposta al quesito n.6, all'aggiornamento della planimetria catastale presentando, a firma di un tecnico abilitato, pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo. Per tali interventi si stima un importo di € 500,00 che verrà decurtato dal valore di stima complessivo.

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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

**LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà** di appartamento ubicato in Palermo alla Via Cartagine n. 15 piano ottavo, interno 18 salendo le scale a destra è composto da ingresso, salone, balcone, cucina, veranda, disimpegno, wc, camere da letto matrimoniale e camera singola. Confina

a nord e a ovest con aree esterne condominiali a sud con la Via Cartagine a est e con corpo scala ed u.i., censita nel C.F del Comune di Palermo al foglio 47, P.lla 2245 sub 72; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;

vi è Licenza Edilizia n. 209 del 10/03/1965, non è conforme lo stato dei luoghi in merito all'unità abitativa in oggetto data la diversa distribuzione interna eseguita in assenza di comunicazione opere interne CILA e di regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 dell'installazione di veranda nel balcone. Infine la "modifica di prospetto esterno" consistente nella rimozione e allargamento dell'infilso (porta finestra) di accesso alla veranda, costituisce un intervento non regolarizzabile e pertanto per questo è necessario procedere ad interventi edili di ripristino dello stato dei luoghi.

**PREZZO BASE euro 109.000,00** (centonovemila/00) (vedasi risposta al quesito n. 12 Valore di mercato dell'immobile).

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

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

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

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

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

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

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

*L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.*

Nel ventennio preso in esame, alla data del **29/06/2022**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Palermo Foglio 47 Particella 2245 Sub. 72 è pervenuta per atto di compravendita del 29/04/2019 Numero di repertorio 2784/2205 Notaio Zampardi Alessandra Sede Palermo trascritto il 27/05/2019 nn. 22241/16883 da potere di [REDACTED] Nata il [REDACTED] a Palermo Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED]

a Palermo Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] Nata il [REDACTED] a Palermo  
Codice fiscale [REDACTED]

- A [REDACTED] figlie la quota pari a 51/216 di piena proprietà ciascuno degli immobili, tra gli altri, siti in Palermo Foglio 47 Particella 2245 Sub.72 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (PA) Codice fiscale [REDACTED], deceduto il 25/10/2017 registrata il 09/01/2018 al Numero di repertorio 35/9990 Palermo 1, trascritta il 19/06/2019 ai NN. 26348/19990 devoluta per legge
- Risulta trascritta in data 27/05/2019 ai nn. 22240/16882 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (PA) Codice fiscale [REDACTED], da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] nascente da atto Notaio Zampardi Alessandra Sede Palermo del 29/04/2019;
- A [REDACTED], genitore, la quota pari a 3/72 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED], sorelle, la quota pari a 1/72 di piena proprietà ciascuno degli immobili tra gli altri, siti in Palermo Foglio 47 Particella 2245 Sub. 72 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] Nata il 16/06/1968 a Palermo Codice fiscale [REDACTED], deceduto il 30/07/2017 registrata il 09/01/2018 al Numero di repertorio 34/9990 Palermo 1, trascritta il 03/06/2019 ai NN. 23379/17722 devoluta per legge;
- Risulta trascritta in data 27/05/2019 ai nn.22239/16881 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] Nata il 16/06/1968 a PALERMO Codice fiscale [REDACTED], da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] nascente da atto Notaio Zampardi Alessandra Sede PALERMO del 29/04/2019;
- A [REDACTED], coinuge, la quota pari a 4/24 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED], figli, la quota pari a 2/24 di piena proprietà ciascuno degli immobili, tra gli altri siti in Palermo Foglio 47 Particella 2245 Sub. 72 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] Nata il 16/06/1968 a Palermo Codice fiscale [REDACTED], da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] nascente da atto Notaio Zampardi Alessandra Sede Palermo del 29/04/2019;
- A [REDACTED], coniuge, la quota pari a 4/24 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED], figli, la quota pari a 2/24 di piena proprietà ciascuno degli immobili, tra gli altri siti in Palermo Foglio 47 Particella 2245 Sub. 72 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] Nata il 16/12/1937 a Palermo Codice fiscale [REDACTED], deceduto il 04/07/2009 registrata il 27/05/2010 al Numero di

repertorio 4069/9990 Ufficio Del Registro, trascritta il 01/06/2011 ai NN. 27866/19981 devoluta per legge;

- Risulta trascritta in data 27/05/2019 ai nn. 22238/16880 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] Nata il 16/12/1937 a Palermo Codice fiscale [REDACTED], da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto Notaio Zampardi Alessandra Sede PALERMO del 29/04/2019
- A [REDACTED], la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile sito in Palermo Foglio 47 Particella 2245 Subalterno 72 Natura A3 Consistenza 5 vani è pervenuta per atto di compravendita del 29/07/1996 Numero di repertorio 3292 Notaio Lunetta Maurizio trascritto il 08/08/1996 nn. 29221/22473 da potere di Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Palermo.

L'identificazione catastale del bene non ha subito variazioni durante i passaggi di proprietà.

Si precisa, inoltre, che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto del passaggio di proprietà.

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

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:  
- l'epoca di realizzazione dell'immobile;*

*- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);*

*- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

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

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

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

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

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

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

*Al riguardo, si precisa che:*

*- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo;*

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



- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta

*inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.*

### **Analisi delle regolarità del bene sotto il profilo edilizio**

Il maggiore fabbricato all'interno del quale è ubicato l'appartamento in oggetto è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 209 rilasciata dal Comune di Palermo in data 10/03/1965.

Il progetto ha, inoltre, ottenuto: Certificato di abitabilità prot. N.8406/01 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco Pro tempore del Comune di Palermo.

Dalle indagini condotte presso gli Uffici competenti è emersa l'impossibilità di reperire alcun elaborato grafico di progetto, non presente sia negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Palermo Edilizia privata, ne tantomeno presso l'originario Ente proprietario dell'immobile: Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) di Palermo, il quale, a seguito di richiesta di accesso agli atti conferma per iscritto che: *“nei nostri archivi non sono stati reperiti gli elaborati grafici di progetto”*, fornendo unicamente gli estremi della licenza edilizia e del certificato di abitabilità. *(vedasi allegati G-H-I-L).*

Dalle ulteriori indagini effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia si è accertato che per l'immobile in oggetto non sussiste alcuna presentazione di “pratiche di sanatoria” ai sensi degli artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; art. 39 della legge n. 724 del 1994; art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

Come già espresso in risposta la quesito n.3 le difformità riscontrate in sede di sopralluogo consistono nell'abbattimento di alcuni tramezzi interni nell'installazione della veranda posta sul balcone e nell'eliminazione dell'infisso posto a delimitazione del vano cucina con il balcone.

Per tali difformità non risulta presentata:

- pratica di *“Comunicazione ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003”* atta a regolarizzare la veranda anzi indicata;
- pratica *“CILA Comunicazione inizio lavori asseverata” ai sensi dell'articolo 6-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 recepito con modifiche dall'articolo 3 della Legge Regionale 10/08/2016, n. 16* per le opere di diversa distribuzione dei vani interni.

Ciò premesso si dovrà procedere alle seguenti attività per la loro regolarizzazione:

- 1) Regolarizzazione diversa distribuzione interna consistenti nell'eliminazione di alcune tramezzature interne che delimitavano il vano ingresso dal vano soggiorno. Tali interventi, rientrano nella fattispecie di *“manutenzione straordinaria per diversa distribuzione interna”* e avrebbero dovuto comportare, prima della loro esecuzione, di una Comunicazione inizio lavori asseverata – C.I.L.A. (articolo 6-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 recepito con modifiche dall'articolo 3 della Legge Regionale 10/08/2016, n. 16). In assenza

di tale comunicazione (CILA), oggi sarà necessario procedere ad una regolarizzazione tramite una comunicazione “CILA –Tardiva”, che comporta, spese di istruttoria pratica pari ad €150,00; il versamento di un importo “sanzionatorio” pari ad € 1.000,00 oltre a spese tecniche per istruttoria e presentazione pratica.

Per tali interventi si stima un importo complessivo di € 2.350,00 che verrà decurtato dal valore di stima complessivo.

2) Regolarizzazione della presenza di una veranda in alluminio e vetro montata sul balcone con accesso dal vano cucina. Tale installazione dovrà essere regolarizzata, tramite una comunicazione “tardiva” ai sensi dell’ex art. 20 della LR 4/2003 e ss.mm.ii. e art. 12 LR15/2006, da presentare presso gli Uffici tecnici competenti, con relativi pagamenti di onere e spese tecniche;

Per tali interventi si stima un importo complessivo di € 1.250,00 che verrà decurtato dal valore di stima complessivo.

3) Si è rilevato l'eliminazione dell'infisso esterno che dal vano cucina immette nell'attuale balcone “verandato”. Lavori che hanno anche comportato opere murarie per lo smontaggio dell'imbotto e della serranda avvolgibile, quindi con modifiche che coinvolgono il prospetto esterno del fabbricato. Tali interventi non sono regolarizzabili e pertanto si dovrà procedere al loro ripristino allo stato originario.

Per tali interventi si stima un importo complessivo di € 2.750,00 che verrà decurtato dal valore di stima complessivo.

4) redazione di un nuovo attestato Energetico APE, da parte di un tecnico abilitato;

Per tali interventi si stima un importo complessivo di € 250,00 che verrà decurtato dal valore di stima complessivo.

5) verifica integrale dell'impianto al fine di ottenere il rilascio di un “nuovo” certificato di conformità.

Per tali interventi si stima un importo complessivo di € 400,00 che verrà decurtato dal valore di stima complessivo.

In conclusione, le difformità riscontrate hanno comportato il decadimento dell'originaria abitabilità (prot. N.8406/01 del 12/10/1987) e pertanto si dovrà procedere a nuovo certificato di abitabilità (SCA) a firma di un tecnico abilitato, il cui costo è stimato in € 2.500,00.

Riepilogando: costi complessivi stimati per la regolarizzazioni delle difformità sotto il profilo edilizio € 9.500,00 (oltre l'importo di € 500,00 per regolarizzazioni catastali di cui al quesito n.3)

### Analisi delle regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

L'area, in cui ricade l'immobile oggetto della presente, è oggi individuata come zona B4B del P.R.G. di Palermo ovvero comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata.

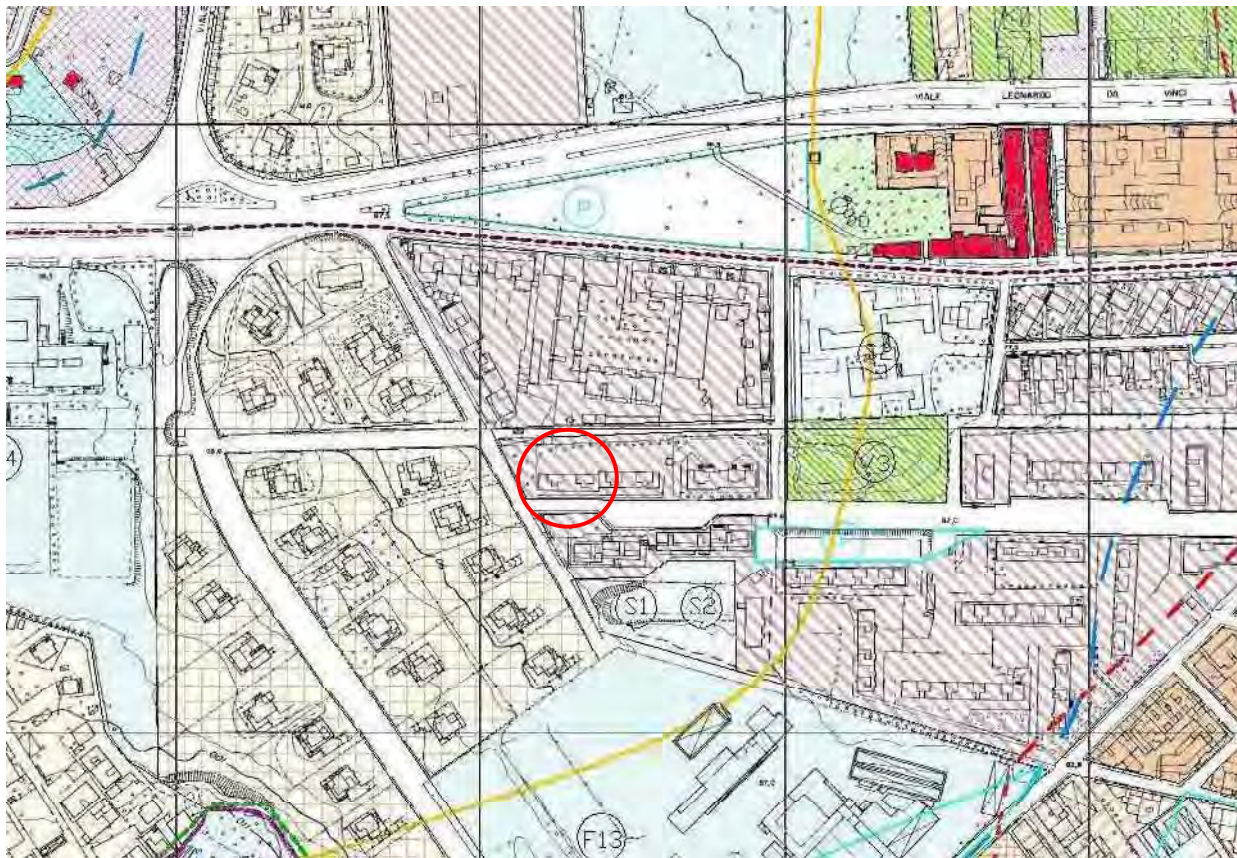


Figura 3 Estratto tavola P2a-5010 Variante Generale al P.R.G.

Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq. Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.

L'immobile non risulta essere specificatamente vincolato quale bene monumentale ai sensi della vigente normativa di tutela del patrimonio paesaggistico, artistico e monumentale, ai sensi del DL 42/2004 o di altra normativa riferite alla specifica tutela.

Per maggiori approfondimenti in relazione alle modifiche intercorse nell'arco temporale 28/06/1962 ad oggi si rinvia alla lettura del Certificato di destinazione urbanistica storico rilasciato dal "Polo Tecnico- Comune di Palermo - area urbanistica e della rigenerazione urbana, della mobilità e del centro storico" (vedasi allegato O).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore esecutato Sig.ra XXXXXXXXXX

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

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

In particolare, deve:

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



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

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

*Tra questi si segnalano:*

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Differmità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) *Differmità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Da un esame accurato e dalle verifiche effettuate in relazione ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si può affermare che non sussistono trascrizioni di pignoramenti differenti da quello originante la presente procedura espropriativa, quindi non pendono altre procedure esecutive sull'immobile.

Non sono presenti, altresì, trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato e quindi non sussistono procedimenti giudiziali civili relativi al bene pignorato.

L'immobile de quo ricade all'interno di un condominio per cui è stato chiesto al [REDACTED] amministratore pro-tempore, l'esistenza di un eventuale regolamento condominiale, trasmesso al sottoscritto in data 12/04/2024 (vedasi allegato N).

Non sussistono atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

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

Non sussistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

- 1) Non sussistono iscrizioni ipotecarie (vedasi allegato R);
- 2) Non sussistono ulteriori pignoramenti sull'immobile oggetto della presente esecuzione;
- 3) Si rimanda alla lettura del quesito n. 6, dove il costo stimato di € 9.500,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta;
- 4) Si rimanda alla lettura del quesito n. 3, dove il costo stimato di € 500,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

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

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. (vedasi allegato O);

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene del debitore è costituito a favore di un soggetto privato, e la piena proprietà del bene è garantita in virtù di giusto atto di compravendita stipulato in data 29/04/2019 in Notaio Alessandra Zampardi, rep. 2784, racc. 2205, registrato il 24/05/2019 al n. 6063-1T.

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

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

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

In data 07/02/2024 con PEC il sottoscritto richiedeva al Dott. [REDACTED] n.q. di Amministratore Pro-Tempore del condominio, all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, di fornire informazioni relative a quanto richiesto dall'Ill.mo G.E. (vedasi allegato M).

Non ricevendo nessuna risposta e trascorse infruttuosamente diverse settimane, seguivano PEC di sollecito in data 06/03/2024 da parte dall'Avv. Cecala n.q. di Custode giudiziario ed ancora in data 10/04/2024 dallo scrivente.

In riscontro a quanto richiesto, l'Amministratore pro tempore con PEC del 12/04/2024, segnalava la seguente situazione contabile:

- Le quote annue delle spese ordinarie di natura condominiale attribuite all'unità immobiliare in oggetto ammontano a €528,00 (cinquecentoventotto/00) oltre le spese idriche ripartite bimestralmente in base ai consumi.
- Vi sono, ad oggi, spese straordinarie deliberate per un importo complessivo di €41.500,00 (quarantunomilacinquecento/00). Importo ripartito tra tutti i condominio.
- Alla data del 12/04/2024, per l'unità immobiliare in oggetto, risultano non pagate quote condominiali per spese ordinarie, spese straordinarie e consumi acqua per un importo complessivo €3.089,20 (tremilazerottantonavone/20) come da documentazione prodotta dall'amministratore pro tempore; (vedasi allegato S).
- Alla data del 12/04/2024, per l'unità immobiliare in oggetto l'amministratore pro tempore ha affidato mandato all'Avvocato [REDACTED], quale legale del condominio, di avviare le

attività per il recupero dei crediti, ma come riferito dallo stesso amministratore pro tempore, non sono state ancora avviate azioni giudiziarie da parte dell'amministrazione condominiale per il recupero di crediti non riscossi; (vedasi allegato M).

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

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

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

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

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

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

***IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."***

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

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

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

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

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unico lotto oggetto della stima, lo scrivente, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si atterrà ad un valore medio ottenuto dalla comparazione dei valori di stima risultanti dalle due seguenti metodologie:

- calcolo "*sintetico-comparativo*" per comparazione a valori di mercato;
- calcolo "*analitico*" secondo la capitalizzazione delle rendite presunte.

Nell'applicazione dei parametri di confronto, verranno tenute in considerazione l'ubicazione



dell'immobile e la destinazione economica del bene.

## **METODO “SINTETICO-COMPARATIVO”**

### ***Determinazione del più probabile valore di mercato***

Tale metodo è basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche *intrinseche* (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.) *ed estrinseche* (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.) simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, lo scrivente si è basato sui dati a sua disposizione, su un'indagine in loco, sui valori trasmessi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2023 pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e sui dati messi a disposizione dall'Agenzia Borsino Immobiliare, aggiornati al mese di agosto 2019 (*vedasi allegato Z*).

Da questi ultimi si evince che, secondo i dati OMI per la zona in oggetto: Comune di Palermo “*Suburbana/Baida-P.Ridente-Boccadifalco*”, tipologia relativa *Abitazioni di tipo civile*, destinazione *Residenziale*, per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello normale, si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di 800,00 €/mq (per abitazioni di tipo economico) ad un massimo di 1.400,00 €/mq, (per abitazioni civili) e tra un minimo di 844,00 €/mq ed un massimo di 1.256,00 €/mq, secondo l'Agenzia Borsino Immobiliare. Da un'indagine di mercato condotta in sito, per il periodo di marzo 2024, i valori immobiliari, per abitazioni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari al bene oggetto di stima, oscillano tra 1.050,00 €/mq ed i 1.430,00 €/mq.

Sulla base del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto del fatto che i valori dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) fanno riferimento al 1° semestre del 2023; che per appartamenti aventi caratteristiche simili alla data odierna il segmento di mercato è compreso tra 800,00 e 1.400,00 €/mq; ma soprattutto tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima che, se pur ubicato in zona periferica è stato oggetto di interventi di manutenzione effettuati in data successiva a quella di acquisto (2019), e che oggi presentano un grado di finitura buono, visibile dalla presenza di controsoffitti con velette, di illuminazione a controsoffitto di porte interne ed infissi in buono stato manutentivo, dalla finitura delle pareti di alcuni vani con pittura tamponata policroma (camera da letto 2) ed alcune con rivestite ceramici decorativi (salone) **si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 1.200,00 €/mq.** (*vedasi allegato P*);

Per la determinazione del più corretto valore di stima è necessario partire dalla superficie commerciale (*Sup. C.*) e applicare alcuni coefficienti di omogeneizzazione (*C.omm.*).

<i>descrizione Vano</i>	<i>U.M.</i>	<i>(Sup. C.)</i> Superficie commerciale (mq)	<i>(C.omm.)</i> Coefficienti di Omogeneizzazione	<i>(Sup.C.)</i> Superficie Commerciale Omogeneizzata (mq)
<b>Piano ottavo (F. 47, p.lla 2245 sub. 72)</b>				
Ingresso	mq	10,75	1,00	10,75
Salone	mq	25,75	1,00	25,75
camera da letto 1	mq	16,30	1,00	16,30
camera da letto 2	mq	20,75	1,00	20,75
WC	mq	5,80	1,00	5,80
Cucina	mq	9,85	1,00	9,85
Balcone	mq	4,35	0,30	1,31
Veranda	mq	2,60	0,60	1,57
Locale Cantina	mq	6,90	0,25	1,73
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE</b>				<b>93,79</b>

La superficie commerciale omogeneizzata totale risulta pari a: **93,79 mq**

*Prezzo unitario* = **1.200,00 €/mq**

$93,79 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \mathbf{112.548,00 \text{ €}}$

(centododiciquattrocentoquarantottoeuro/00)

### **METODO “ANALITICO”**

#### ***Determinazione del più probabile valore di mercato mediante la capitalizzazione del reddito***

Con il metodo per capitalizzazione del reddito si prende come base il canone di locazione, si detrae dal suddetto reddito il 31,50%, come appresso indicato, per spese di manutenzione, imposte ed oneri vari, si ottiene quindi il reddito annuo che poi andrà capitalizzato ad un tasso compreso tra lo 0,50 ed il 4,50 % (**r**)

Formula applicata:  $V = RN/r$   $RN = RL - (S)$

<b>V</b> = valore di stima	<b>RL</b> = Reddito lordo annuo
<b>RN</b> = Reddito lordo annuo detratto dalle spese	<b>(S)</b> = Spese
<b>r</b> = saggio di capitalizzazione	

#### **(S) Determinazione delle Spese:**

manutenzione ordinaria e straordinaria	5,00%
Spese di ammortamento del bene	0,50%
Quote assicurative	2,00%

Sfitti ed inesigibilità	1,00%
Imposte e tributi	23,00%
<b>Totale</b>	<b>31,50%</b>

**(r) Determinazione del tasso di capitalizzazione:** il tasso d'interesse nel tempo si mantiene su valori medi, che oscillano tra il 0,50% e il 4,50%. Il valore prescelto viene definito tasso di capitalizzazione.

Partendo da un valore medio assunto del 2,50% e applicando le variabili di tasso di capitalizzazione all'immobile oggetto di stima si ottiene il saggio di capitalizzazione **r**.

<b>I fattori che fanno aumentare il tasso sono:</b>		
A5	Previsione peggioramento ambientale	0,10%
A7	Notevole età dell'edificio	0,10%
A12	Ubicazione periferica	0,40%

<b>I fattori che fanno diminuire il tasso sono:</b>		
D3	Vicinanza alle infrastrutture urbane e ai servizi	0,05%
D17	Disponibilità di spazi circostanti a parcheggio	0,05%

Applicando questi fattori al caso specifico il saggio risulterà:

$$r = 2,50\% + [A1+A7+A12 - (D3+ D17)] = 3,00\%$$

- reddito lordo annuo = 7.200,00 € (applicando un canone di locazione mensile pari a 600,00 € in considerazione del buono stato in cui versa l'immobile)
- saggio di capitalizzazione (**r**) = 3,00%

si avrà:

$$(7.200,00 \text{ €} - 31,50\%)/3,00*100 = 4.932,00 \text{ €}/3,00*100 = \mathbf{164.400,00 \text{ €}}$$

*(centosessantaquattromilaquattrocentoeuro/00)*

## VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Esaminando i risultati delle due stime lo scrivente ritiene che il più attendibile valore dell'immobile in oggetto sia dato dalla loro media vale a dire:

$$\text{€ } (112.548,00 + 164.400,00)/2 = \mathbf{138.474,00 \text{ €}}$$

Da tale importo è necessario detrarre i costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sotto il profilo edilizio dettagliatamente descritte in risposta ai quesiti n. 3 e 6.

Il costo complessivo per tali interventi è stato stimato dalle scrivente, in via presuntiva, in complessivi € 10.000,00, importo questo che verrà detratto dal valore di stima sopra riportato.

Così come espressamente richiesto nel quesito n.12 il sottoscritto esperto estimatore propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti

al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

**Pertanto il valore di mercato risulta essere:**

€ (138.474,00 – 10.000,00) = € 128.474,00

€ 128.474,00 – 15% \* 138.474,00 = € (138.474,00 – 19.270,10) = € 109.202,90 in c.t. € **109.000,00**

(centonovemila/00).

**QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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

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

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

Risultando la piena titolarità dell'immobile in testa all'esecutato Sig.ra Cuddetta Laura Tiziana, non appare necessario procedere alla valutazione delle quote indivise. Si precisa, altresì, che **l'immobile non risulta comodamente divisibile.**

**1. SEZIONE "B": AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AUTORIZZA l'esperto:**

a) *ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31 dicembre 1996, n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";*

b) *a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato*

Lo scrivente ha provveduto a richiedere:

08/01/2024 e 16/01/2024	Si acquisivano visure e planimetria catastale;
09/01/2024	Si richiedeva, presso lo Sportello telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo, accesso atti per visionare la presenza dei titoli edilizi; (prot.17806)
17/01/2024	Si richiedeva, presso lo Sportello telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo copia del Certificazione destinazione Urbanistica relativa al lotto di terreno all'interno del quale insiste l'immobile oggetti di esecuzione (prot. n.46165) ; ricevuto in data 22/02/2024 AREG/198413/2024
22/01/2024	Si visionava il fascicolo presso gli Uffici tecnici comunali, lo stesso risultava privo di ogni elaborato grafico di progetto. A seguito di ulteriori corrispondenza mail intrattenuta con referente incaricato dello stesso ufficio tecnico, veniva unicamente prodotta copia della concessione edilizia, invitando lo scrivente a richiedere la documentazione mancata presso l'Istituto Autonomo Case Popolari Provincia di Palermo (IACP), Ente che originariamente aveva in gestione l'immobile;
22/01/2024	Si acquisiva copia Atto di compravendita del 29/04/2019 Rep. 2784/2205 Trascritto il 27/05/2019 nn. 22241/16883
26/01/2024	Si richiedeva all'IACP di Palermo di visionare ed acquisire copia della documentazione in loro possesso;

31/01/2024	A seguito del secondo accesso nell'immobile, si è nuovamente richiesto al referente dell'ufficio tecnico comunale di verificare, ulteriormente, la presenza di eventuali procedimenti/comunicazioni in atto per la regolarizzazione delle difformità planimetriche riscontrate in sede di sopralluogo e già rappresentate all'Avv. Maria Rosaria Cecala;
09/02/2024	Si acquisiva nota da parte IACP di Palermo, in relazione alla documentazione in loro possesso (prot. 001-0002202-USC/2024);
07/02/2024 - 10/04/2024	Si richiedeva, tramite PEC, all'amministratore pro-tempore per fornire informazioni utili circa le spese di gestione dell'immobile, circa la presenza di spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e su eventuali procedimenti in corso oltre la presenza; Oltre a richiedere copia del regolamento condominiale e tabelle millesimali;
15/04/2024	Si acquisiva visure ipotecarie;

## 2. **SEZIONE "C"- PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE che l'esperto:**

*ALLEGHI a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, **integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore**, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante*

- Cfr. rilievo fotografico del 25/01/2024 e del 31/01/2024 e planimetria con individuazione dei coni ottici di scatto (*vedasi allegato E*)
- Cfr planimetria dell'immobile rilasciata dal N.C.E.U. (*vedasi allegato C*)
- Cfr planimetrie di rilievo redatte dallo scrivente (*vedasi allegato D*)

### ALLEGATI

Allegato A):	Verbale di giuramento del 03/11/2024;
Allegato B):	Verbali sopralluogo redatti in data 25/01/2025 e 31/01/2024
Allegato C):	Estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica;
Allegato D):	Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi - scala 1:100;
Allegato E):	Rilievo fotografico;
Allegato F):	Copia Atto di Compravendita, nota di trascrizione e Certificato prestazione energetica (APE);
Allegato G):	Richieste presso il Comune di Palermo Settore Edilizia Privata;
Allegato H):	Copia Licenza edilizia n. 209 del 10/03/1965
Allegato I):	Corrispondenza con I.A.C.P. Palermo
Allegato L):	Nota di riscontro da I.A.C.P.
Allegato M):	Corrispondenza con l'amministratore pro-tempore;
Allegato N):	Regolamento condominiale e tabelle millesimali;
Allegato O):	Certificato storico di destinazione urbanistica;
Allegato P):	Quotazioni immobiliari;
Allegato Q):	Visure ipotecarie.
Allegato R):	spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

- Gli estremi dell'atto di pignoramento del 29/06/22 (*appartamento sito in Palermo, via Cartagine n. 15, in catasto al F. 74, p.lla 2245 sub. 72*), sono corrispondenti e sufficienti ad identificare l'immobile in oggetto.
- Si è rilevata una non piena corrispondenza tra quanto in essere e quanto rappresentato nei documenti ufficiali presenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo per un mero errore di rappresentazione grafica e di mancato aggiornamento agli atti e per i successivi lavori eseguiti in data successiva al 2019;
- l'unità immobiliare fa parte di una palazzi di 8 piani fuori terra edifica in data successiva al rilascio della Licenza Edilizia n. 209 del 10/03/1965;
- si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali relativamente a foglio, particella e subalterni;
- si è riscontrata la non perfetta rispondenza tra la rappresentazione catastale planimetria e lo stato dei luoghi rilevata all'atto dei sopralluoghi;
- Dalle ulteriori verifiche presso gli Uffici tecnici competenti non risultano presentati "*Comunicazioni opere interne*", ai sensi dell'art. 9 L.R.37/85, e "*Regolarizzazione della chiusura a veranda di un balcone in struttura precaria*", ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003;
- Costi complessivi stimati in € 9.500,00 per la regolarizzazioni delle difformità sotto il profilo edilizio; importo questo decurtato dal valore dell'immobile stimato;
- Costi complessivi stimati in €500,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, a firma di un tecnico abilitato; importo questo decurtato dal valore dell'immobile stimato;
- la proprietà dell'appartamento in oggetto è in testa alla Sig.ra [REDACTED] pervenuto allo stesso per atto di compravendita del 29/04/2019 Numero di repertorio 2784/2205 Notaio Zampardi Alessandra Sede Palermo trascritto il 27/05/2019 nn. [REDACTED];
- attualmente l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] che ne detiene la piena ed esclusiva proprietà;
- in relazione ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si può affermare che non sussistono trascrizioni di pignoramenti differenti da quello originante la presente procedura espropriativa, quindi non pendono altre procedure esecutive sull'immobile;
- non sono presenti, altresì, trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato e quindi non sussistono procedimenti giudiziali civili relativi al bene pignorato;
- non sussistono atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari;
- non sussistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente;

- Non sussistono ulteriori pignoramenti sull'immobile oggetto della presente esecuzione;
- il bene pignorato non ricade su suolo demaniale;
- il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;
- alla data del 12/04/2024 risultano non pagate quote condominiali per spese ordinarie, spese straordinarie e consumi acqua per un importo complessivo €3.089,20 (tremilazerottantonavone/20) come da documentazione prodotta dall'amministratore pro tempore;
- Alla data del 12/04/2024, l'amministratore pro tempore ha affidato mandato all'Avvocato [REDACTED] quale legale del condominio, di avviare le attività per il recupero dei crediti, ma come riferito dallo stesso amministratore pro tempore, non sono state ancora avviate azioni giudiziarie da parte dell'amministrazione condominiale per il recupero di crediti non riscossi;
- l'immobile costituisce un unico lotto per la vendita;
- il valore di mercato dell'immobile applicando i "deprezzamenti" derivanti dall'ottenimento della certificazione energetica APE (redatta ai sensi del Dlgs n. 192 19/08/ 2005, e s.m.i.), dalla revisione dell'impianto elettrico per la redazione di una nuova certificazione, dai lavori atti a ripristinare l'originaria configurazione, dalla presentazione del DOCFA e della SCA, viene stimato in **€ 109.000,00 (centonovemila/00)**. Tale risulta essere il più probabile valore di mercato del bene.

\*\*\*\*\*

Il consulente tecnico ritenendo di aver assolto al mandato affidato, termina la presente relazione che si compone di n. 35 pagine e nel ringraziare per la fiducia, rimane a completa disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza

Palermo, lì 16/04/2024

Arch. Giuseppe Piscopo

Il C.T.U.

