

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. R. G. ES. 224/2016

G. Es. Dott. Angelo Petralia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella esecuzione immobiliare
promossa da
BANCA CARIGE S.P.A.
contro



LOTTO 2

C.T.U.
Arch. Maria Elisa Giammona
Via Sammartino 118
90141 Palermo



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. R. G. ES. 224/2016

G. Es. Dott. Angelo Petralia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BANCA CARIGE S.P.A.

contro



La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

- | | |
|---|--------|
| 1. Premessa ed oggetto della procedura | pag. 1 |
| 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza | pag. 2 |
| 3. Risposta ai quesiti contenuti nel mandato | pag. 5 |

Elenco allegati

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 30.04.2017 il G. Es. Dott. Angelo Petralia nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona C.T.U. nell'esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Carige S.p.A. contro , conferendo all'esperto l'incarico meglio specificato nella "Sezione "A": *Contenuto dell'incarico dell'esperto*" ed allegato al decreto di nomina.

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, per la **quota di 1/2 indiviso** di proprietà della , sono così riportati nell'atto di



pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 16.11.2016 ai nn. 43371/33520:

1. *Appartamento in villino sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 2;*
2. *Appartamento in villino sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 4;*
3. *Appartamento in villino sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 5;*
4. *Lastrico solare sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 6.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico presso la cancelleria in data 05.05.2017, la scrivente esaminava preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. al fine di compilare e depositare il modulo di controllo entro trenta giorni dalla data del giuramento.

In data 11.05.2017 la sottoscritta acquisiva presso il competente ufficio territoriale la documentazione catastale relativa agli immobili pignorati.

In data 19.05.2017, verificata la mancanza del certificato di stato civile nel fascicolo telematico, la scrivente si recava presso il Comune di Bagheria, al fine di acquisire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da dove si evinceva che l'esecutata, in data 22.07.1956, aveva contratto matrimonio con



[REDACTED], come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di nascita di quest'ultimo (v. estratti in Allegato 1). Inoltre, la sottoscritta acquisiva presso il medesimo ufficio anche il certificato di residenza storico dell'esecutata, in cui rilevava che quest'ultima era emigrata a Casarza Ligure (GE) il 10.03.2011. Pertanto, con e-mail del 29.05.2017 la scrivente richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casarza Ligure l'invio telematico del certificato di residenza storico della debitrice per il periodo dall'11.03.2011 alla data attuale, che acquisiva il 30.05.2017 (v. certificati in Allegato 2).

Concordata la data del primo accesso con l'Avv. Salvatore Scannella – incaricato dal Custode Giudiziario Notaio Angelo Piscitello delle operazioni di accesso ai beni –, la sottoscritta avvisava le parti – mediante comunicazione del 20.05.2017 inviata al creditore procedente con P.E.C. ed alla debitrice con raccomandata A.R. – che il giorno 05.06.2017, alle ore 16,00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali (Allegato 3).

Con e-mail del 01.06.2017 l'Avv. Scannella inviava alla sottoscritta copia dell'atto di divisione dell'11.03.2013 (Allegato 4).

Completata la verifica degli atti presenti nel fascicolo in collaborazione con l'Avv. Scannella, delegato dal Custode Giudiziario, la sottoscritta provvedeva, in data 03.06.2017, al deposito dei moduli di controllo preliminare della documentazione.

In data 05.06.2017, pertanto, il C.T.U. si recava unitamente all'Avv. Scannella a Bagheria, in Contrada Amalfitana civ. 12, sulla base di quanto indicato sia negli atti della procedura sia nella documentazione catastale. Si



constatava, tuttavia, che presso il suddetto indirizzo non risultava ubicato il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del pignoramento e, nonostante, la sottoscritta insieme all'Avv. Scannella avesse esteso le ricerche a tutta la zona circostante con l'ausilio dell'estratto di mappa, non era possibile individuare gli immobili.

Nei giorni successivi, attraverso una ulteriore ricerca mediante Google Maps comprendente altresì le zone limitrofe alla Contrada Amalfitana, la sottoscritta individuava il fabbricato in “*Contrada Eluterio*” e concordava un nuovo sopralluogo con l'Avv. Scannella, recandosi unitamente a quest'ultimo presso i luoghi della procedura in data 07.06.2017.

Tuttavia, in data 07.06.2017, una volta individuato il fabbricato, posto lungo la prosecuzione della Via Incorvino-Amalfitano, non contraddistinto da alcun numero civico, e constatato che lo stesso, al momento del sopralluogo, non risultava occupato, la sottoscritta lasciava i luoghi, restando in attesa di ulteriore comunicazione da parte del Custode per potere procedere alla visita degli immobili pignorati.

Con e-mail del 07.06.2017 la sottoscritta acquisiva dallo studio notarile del Notaio Valerio Tripoli copia dell'atto di vendita del 31.12.1986 rogato dal Notaio Girolamo Tripoli (Allegato 5).

In data 24.07.2017, la scrivente raggiungeva nuovamente gli immobili pignorati, avendo concordato tale data con l'Avv. Scannella, il quale nei giorni precedenti era riuscito a rintracciare gli attuali detentori delle chiavi di accesso ai beni.

Pertanto, il giorno 24.07.2017, alle ore 9,30, recatasi sui luoghi unitamente all'Avv. Scannella, la sottoscritta visitava gli immobili e portava a termine le



operazioni di sopralluogo alla presenza della [REDACTED], delegata dall'esecutata [REDACTED] e dalla comproprietaria [REDACTED], e della [REDACTED], delegata dai figli comproprietari [REDACTED].

La scrivente procedeva alla visita ed al rilievo fotografico dei beni, annotandone le caratteristiche e rilevando metricamente le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali. Si eseguiva, altresì, il rilievo metrico del lastrico solare non essendo presente la planimetria tra la documentazione catastale acquisita. In sede di sopralluogo, i presenti dichiaravano che il fabbricato risultava comunque contraddistinto dal civ. 77.

Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente relazione (Allegato 6).

Sulla base degli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, per documentare le differenze riscontrate rispetto alle planimetrie catastali, sono state redatte le planimetrie dello stato reale dei luoghi.

Il giorno 05.10.2017 la scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, dove inoltrava istanza di visione e copia atti prot. n. 64350 (Allegato 7) relativi alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati ed acquisiva la relativa documentazione in data 10.10.2017.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e con



riferimento a quanto richiesto nell'incarico, si evince che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale ad un atto derivativo trascritto in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento;
- nella suddetta certificazione sono indicati i dati catastali attuali degli immobili;
- non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.

Si precisa, per completezza, che:

- relativamente ai dati catastali storici, la sottoscritta ha provveduto all'acquisizione sia delle visure storiche catastali degli immobili, sia di quella del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte i beni, nonché delle planimetrie e dell'estratto di mappa;
- verificata la mancanza del certificato di stato civile nel fascicolo telematico, la scrivente ha acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da dove si è evinto che l'esecutata ha contratto matrimonio con soggetto deceduto in data 07.05.2011 – come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di nascita di quest'ultimo – prima della data di acquisto degli immobili oggetto di pignoramento (v. atto di divisione dell'11.03.2013).

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato in data 03.06.2017, in cui, all'esito dei riscontri effettuati, si è precisato che la DOCUMENTAZIONE è risultata COMPLETA.



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

DIRITTI REALI PIGNORATI

Gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento risultano appartenere per la **quota di ½ indiviso** dell'intero all'esecutata.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di divisione dell'11.03.2013 ai rogiti del Notaio Letizia Russo di Palermo, repertorio n. 38524, registrato a Palermo il 22.03.2013 al n. 4163, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 22.03.2013 ai nn. 15365/11735 (Allegato 4).

BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, per la **quota di ½ indiviso**, risultano così riportati nell'atto di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 16.11.2016 ai nn. 43371/33520:

1. *Appartamento in villino sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 2;*
2. *Appartamento in villino sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 4;*
3. *Appartamento in villino sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 5;*
4. *Lastrico solare sito in Bagheria (PA), C.da Amalfitana snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al fg. 18, p.lla 1742, sub. 6.*



A seguito dei sopralluoghi effettuati e dei dati acquisiti (v. documentazione catastale riguardante il “Lotto 2” in Allegato 8), si conferma l’esattezza dei dati catastali (foglio, particella e sub.) indicati nell’atto di pignoramento.

Osservazioni:

- gli immobili risultano più precisamente ubicati in Via Incorvino-Amalfitano attualmente senza numero civico;
- il numero civico “n. 12” indicato nei dati catastali è errato;
- sulla base di quanto dichiarato dai presenti in sede di sopralluogo e di quanto riscontrato nelle immagini di Google Maps, il numero civico del fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati risulta corrispondere al “n. 77”.

Individuazione nelle foto satellitari e nella mappa catastale del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento:

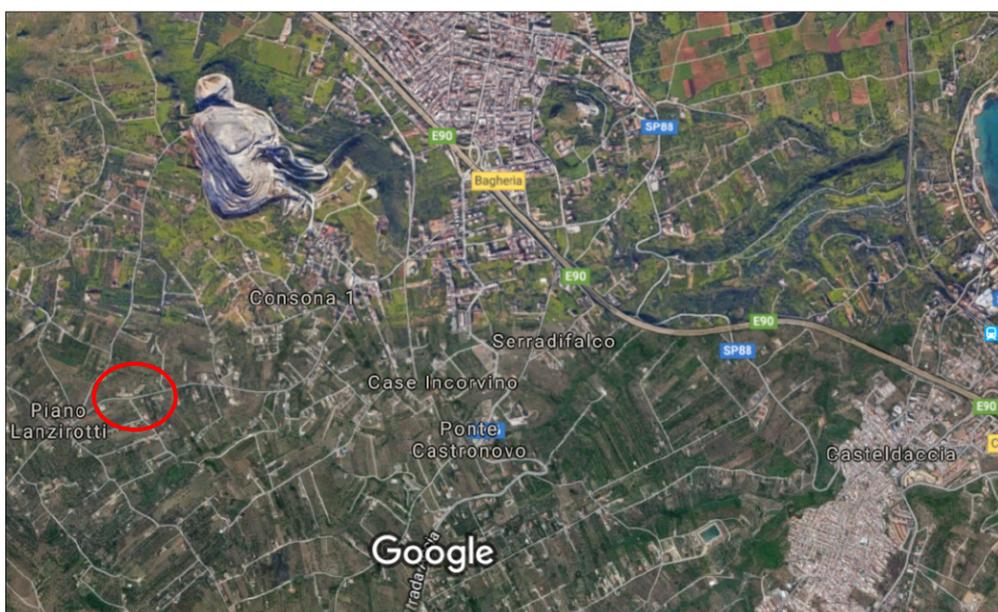
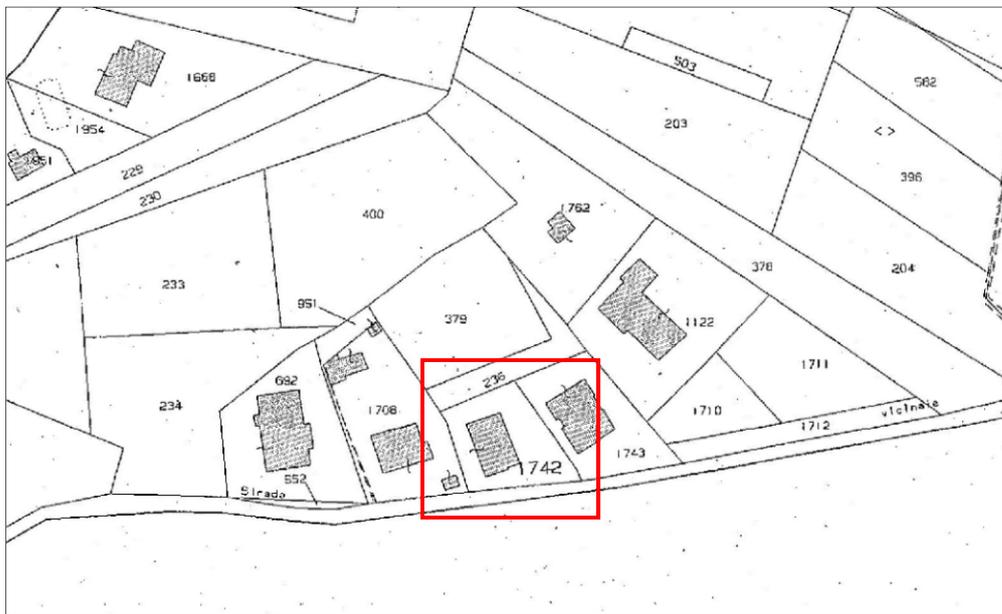


Immagine ripresa da Google Maps – Individuazione zona





Immagine ripresa da Google Maps – Individuazione fabbricato



Stralcio mappa catastale in Allegato 8 – Individuazione fabbricato



FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione dei beni, sulla base delle ricerche catastali, dei sopralluoghi effettuati e della documentazione acquisita, si procederà qui di seguito alla **formazione dei lotti per la vendita**, che saranno così denominati:

LOTTO 1 Quota di ½ indiviso di abitazione in villino, internamente allo stato grezzo, sito in Bagheria, Via Incorvino-Amalfitano n. 77, piano terra

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 18, p.lla 1742, **sub. 2**

Confini: Nord – terreno corrispondente alla p.lla 236
Est – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1743
Sud – Via Incorvino-Amalfitano
Ovest – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1708

LOTTO 2 Quota di ½ indiviso di abitazione in villino sito in Bagheria, Via Incorvino-Amalfitano n. 77, piano primo

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 18, p.lla 1742, **sub. 4**

Confini: Nord – terreno corrispondente alla p.lla 236
Est – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1743
Sud – Via Incorvino-Amalfitano
Ovest – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1708

LOTTO 3 Quota di ½ indiviso di abitazione in villino sito in Bagheria, Via Incorvino-Amalfitano n. 77, piano secondo

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 18, p.lla 1742, **sub. 5**

Confini: Nord – terreno corrispondente alla p.lla 236
Est – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1743



Sud – Via Incorvino-Amalfitano

Ovest – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1708

LOTTO 4 Quota di $\frac{1}{2}$ indiviso di lastrico solare praticabile sito in Bagheria, Via Incorvino-Amalfitano n. 77, piano terzo

Dati catastali: Catasto Fabbricati fg. 18, p.lla 1742, **sub. 6**

Confini: Nord – terreno corrispondente alla p.lla 236

Est – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1743

Sud – Via Incorvino-Amalfitano

Ovest – Altro fabbricato ricadente nella p.lla 1708

Data la formazione di più lotti si provvederà a redigere, in fascicoli separati, le relazioni di stima degli stessi.

Pertanto, nel prosieguo della presente relazione, si procederà unicamente alla descrizione ed alla stima del **LOTTO 2**.

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

DESCRIZIONE LOTTO 2

Descrizione della zona – L’immobile in oggetto fa parte di un fabbricato, costituito da tre piani fuori terra (foto 1-2 in Allegato 9) più lastrico solare, che si erge su un lotto di terreno ubicato in Contrada Amalfitano nel Comune di Bagheria, in una zona collinare connotata per la massima parte dalla presenza di ville e villini, raggiungibile dallo svincolo autostradale di Bagheria, imboccando la SP 16 in direzione Baucina su cui si innesta dopo poco la Via Incorvino-Amalfitano (su Google Maps “Strada Comunale



Eluterio”). Percorrendo la Via Incorvino-Amalfitano, il fabbricato risulta ubicato in corrispondenza della stradella vicinale “Carcarazzi-Incorvino”.



Foto 2 in Allegato 9

Accessi – Un portone carrabile in ferro a due battenti (foto 3-4) privo di numero civico immette nell’area scoperta comune che circonda il fabbricato (v. elaborato planimetrico in Allegato 8: sub. 1 “Bene comune non censibile”).

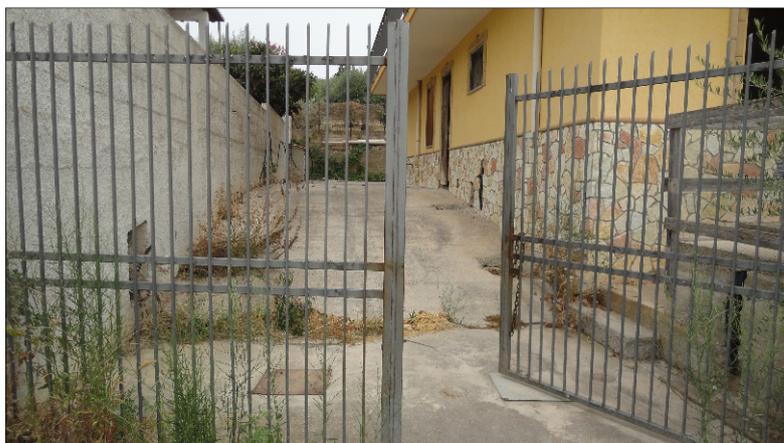


Foto 4 in Allegato 9



Descrizione del fabbricato – Il corpo di fabbrica è realizzato con **struttura portante** in calcestruzzo di cemento armato e solai latero-cementizi, ha **copertura** piana pavimentata da mattoni in cemento e graniglia e possiede caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione.

Il fabbricato è circondato da un'area scoperta comune (foto 5-6-7), in parte pavimentata in battuto cementizio in parte costituita da terreno incolto in cui sono presenti due alberi da frutto.

Dal portone carrabile si accede, superando alcuni gradini, ad una parte dell'area scoperta prospettante sulla strada e posta al livello dell'abitazione di piano terra (foto 8-9). Dalla suddetta porzione di area scoperta, si raggiunge più rapidamente il prospetto laterale dello stabile (foto 10-11), posto ad est, in cui è ubicato l'ingresso al corpo scala del fabbricato. Quest'ultimo unitamente all'androne non risulta completo nelle rifiniture.

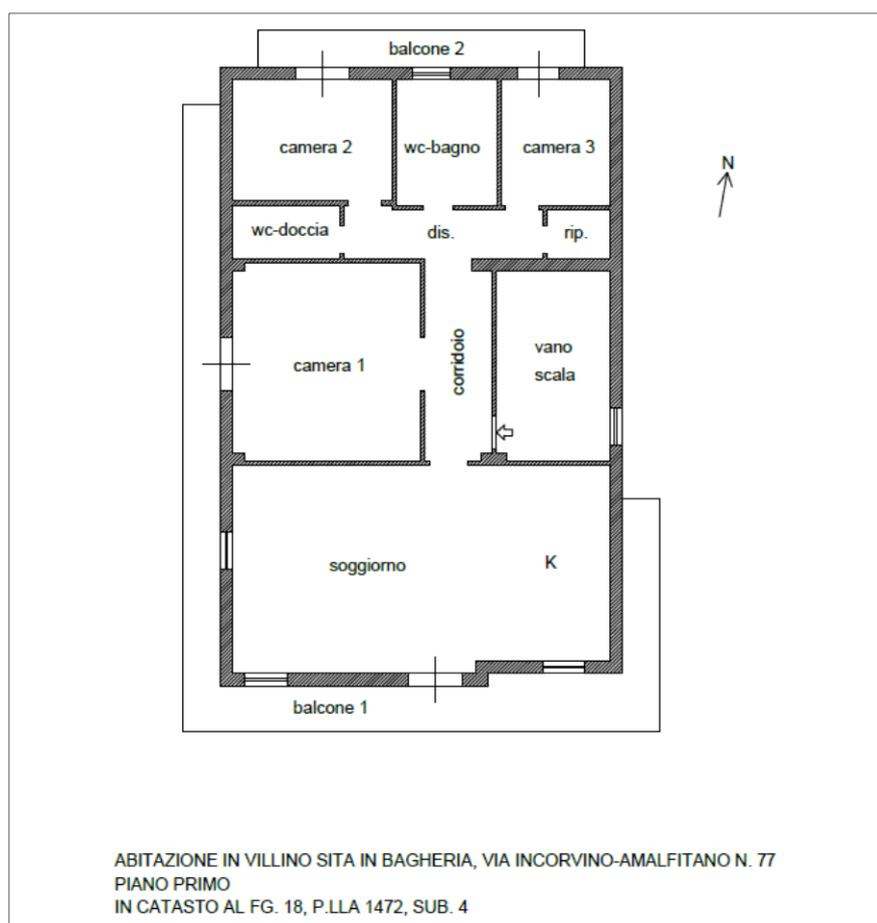


Foto 10 in Allegato 9



Descrizione dell'immobile oggetto del pignoramento – L'unità abitativa pignorata, (cfr. planimetria dello stato reale dei luoghi in Allegato 10 e pianta catastale in Allegato 8), è ubicata a piano primo (foto 12) e si compone di soggiorno-cucina (foto 13-14), tre camere (foto 15-16-17), wc-doccia (foto 18), wc-bagno (foto 19), ripostiglio (foto 20), corridoio (foto 21) e disimpegno (foto 22).

Dal soggiorno e dalla camera padronale si accede ad un lungo balcone panoramico che circonda l'appartamento su tre lati (foto 23). Un altro balcone, invece, si affaccia sul retro.



Planimetria dello stato reale dei luoghi in Allegato 10





Foto 13 in Allegato 9



Foto 15 in Allegato 9



Foto 16 in Allegato 9



Foto 18 in Allegato 9





Foto 23 in Allegato 9



Foto 24 in Allegato 9

L'unità immobiliare presenta un'**altezza utile** pari mt 2,90, che sarà specificata, nel prosieguo della relazione, nella tabella predisposta per il computo delle superfici.

Tutti gli ambienti dell'abitazione sono pavimentati con piastrelle di ceramica, che riveste altresì parzialmente la parete della cucina e le pareti del wc-doccia. Nel wc-bagno mancano le rifiniture e non sono presenti i sanitari, eccetto la vasca da bagno.

Le restanti pareti ed i soffitti sono rifiniti con idropittura lavabile su sottostante strato di intonaco; alcune porzioni delle pareti sono rifinite con effetto spatolato e, a metà altezza e/o in alto, presentano fasce decorative. Nella cucina-soggiorno il soffitto è rivestito di legno con travi decorative a vista.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato completi di persiane. All'interno, si rilevano unicamente, oltre alla porta d'ingresso, due porte



interne in legno tamburato nella cucina-soggiorno ed nel wc-doccia; gli altri ambienti ne sono sprovvisti.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti **impianti**:

- idrico ed igienico-sanitario sottotraccia, con approvvigionamento mediante un pozzo;
- impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata a fossa settica del tipo IMHOFF;
- elettrico sottotraccia, non funzionante al momento dell'accesso e non conforme alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza.

Pertinenze – L'immobile presenta le seguenti pertinenze:

- un balcone che si estende lungo tre lati;
- un balcone prospiciente sul retro a cui si accede da una camera.

Come in precedenza accennato, l'area scoperta che circonda il fabbricato, in parte in battuto cementizio in parte costituita da terreno incolto, è comune a tutte le uu. ii., tra cui quella in esame (v. elaborato planimetrico in Allegato 8: *sub. 1 "Bene comune non censibile"*).

Per completezza si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza (v. Allegato 4) alla pag. 8 del paragrafo "*Elementi comuni*": "*Tutti i beni come sopra assegnati si trasferiscono con tutte le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive esistenti ivi compresi tutti i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui sono rispettivamente parte ai sensi dell'articolo 1117 c.c. e, per gli immobili compresi nel fabbricato censito con la particella 1742, con i beni comuni non censibili identificati dai subalterni 1 e 3*".

Calcolo delle superfici – La superficie coperta, misurata al lordo della



e della superficie delle pertinenze esclusive opportunamente ragguagliate secondo gli usi comuni dell'estimo operativo.

	Superficie lorda mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq
Appartamento	128,30	1	128,30
Balcone 1	30,15	0,30	9,04
Balcone 2	7,02	0,30	2,10

SUPERFICIE COMMERCIALE Totale mq 139,44

Stato di manutenzione – L'abitazione, nel suo complesso, presenta internamente buone condizioni d'uso e di manutenzione, risulta tuttavia mancante di alcune porte interne ed il wc-bagno è allo stato grezzo.

Esternamente lo stato di conservazione del fabbricato è più che buono, nondimeno occorrerebbe rifinire gli spazi comuni come l'area esterna ed il vano scala. Sia l'androne che il vano scala, infatti, risultano parzialmente privi di finiture.

Attestato di prestazione energetica – L'unità abitativa risulta priva di attestato di prestazione energetica.

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

Dati catastali attuali – Il bene risulta censito (v. Allegato 8) al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 18, p.lla 1742, **sub. 4**, cat. A/7, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 136 mq, Totale escluse aree scoperte 127 mq, in testa alla ditta:

- [REDACTED], proprietà per
3/6;



- [REDACTED], proprietà per 1/6 bene personale;
- [REDACTED], proprietà per 1/6;
- [REDACTED], proprietà per 1/6.

Storia catastale – Si riscontrano le seguenti variazioni catastali intervenute nel tempo riguardanti il bene:

09.11.2015 – Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie

09.06.2009 – Variazione nel classamento - protocollo n. PA0312770 in atti dal 09.06.2009 (n. 15169.1/2009)

19.09.2008 – Costituzione - protocollo n. PA0402485 in atti dal 19.09.2008 (n. 5965.1/2008)

Variazioni riguardanti la p.lla 1742 su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. visura storica terreno p.lla 1742 in Allegato 8):

22.07.2008 – Variazione tipo mappale – protocollo n. PA0328884 in atti dal 22.07.2008 (n. 328884.1/2008)

E' stata altresì variata la p.lla 1743.

22.07.2008 – Frazionamento protocollo n. PA0328884 in atti dal 22.07.2008 (n. 328884.1/2008)

E' stata soppressa la p.lla 695, da cui ha origine la p.lla 1742.

Variazioni riguardanti la p.lla 695 fino a coprire il ventennio:

30.11.1981 – Frazionamento in atti dal 31.12.1996 (n.113.1/1981)

Sono state inoltre variate le p.lle 236, 694, 696, 697.

Altri intestatari catastali nel ventennio:



➤ dal 07.05.2011 (data Testamento olografo) fino all'11.03.2013 (data dell'atto di divisione in cui l'esecutata diventa comproprietaria per 3/6 indivisi dell'immobile corrispondenti alla quota pignorata):

- [REDACTED], proprietaria per 3/12;
- [REDACTED] proprietaria per 3/12;
- [REDACTED], proprietaria per 1/12;
- [REDACTED], proprietario per 1/12;
- [REDACTED], proprietario per 1/12;
- [REDACTED], proprietario per 3/12.

➤ dal 19.09.2008 (data di costituzione dell'immobile) fino al 07.05.2011 (data Testamento olografo):

- [REDACTED], proprietaria per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], proprietaria per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].



Intestatari della p.lla 695 (particella di terreno soppressa con frazionamento del 22.07.2008) da cui ha avuto origine la p.lla 1742 sul quale è stato edificato l'immobile costituito in data 19.09.2008:

➤ dal 31.12.1986 (data atto pubblico di compravendita) al 22.07.2008 (data del frazionamento):

- [redacted], proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted], proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted], proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted], proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

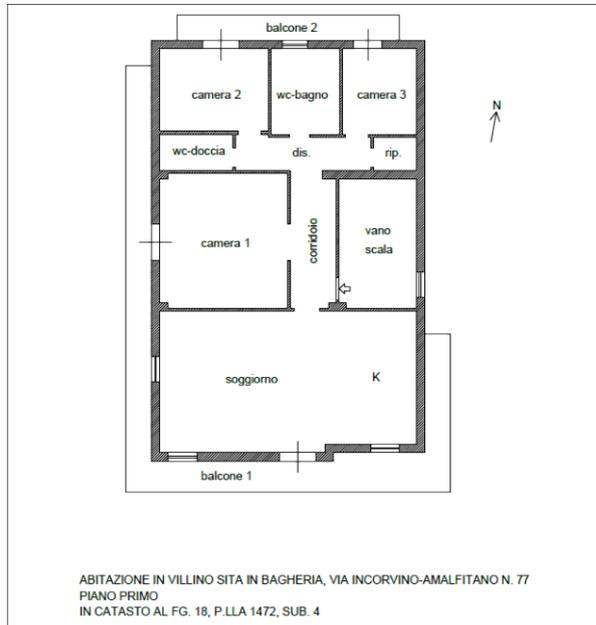
Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali – I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto (con riferimento a foglio, particella e subalterno) sono conformi ai dati catastali.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Nel corso del sopralluogo si sono accertate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetria catastale acquisita (cfr. planimetria dello stato dei luoghi in Allegato 10 e planimetria catastale in Allegato 8), consistenti in:

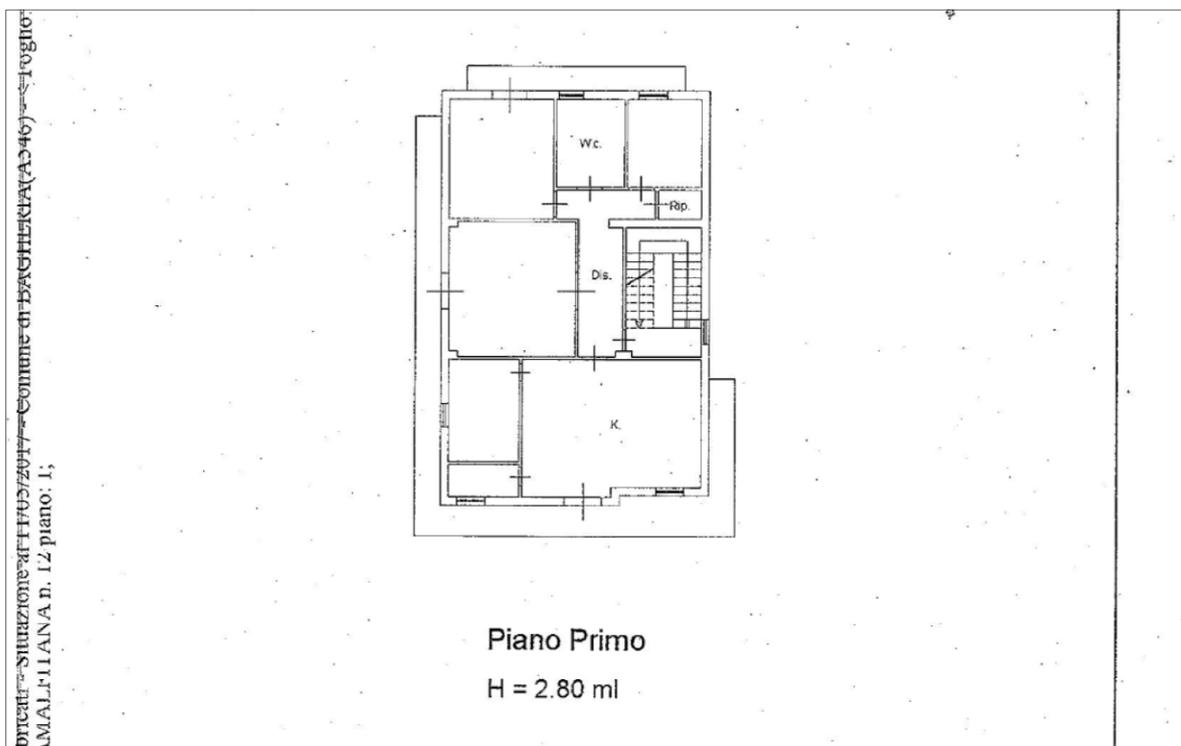
- eliminazione di tramezzi in corrispondenza del soggiorno e realizzazione di tramezzo di separazione tra nuovo servizio-igienico e camera;



- realizzazione di wc-doccia.



Planimetria dello stato reale dei luoghi in All. 10



Planimetria catastale in All. 8



I costi per l'adeguamento della pianta catastale allo stato effettivo dei luoghi, da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura DOCFA, comprensivi di competenze tecniche ed imposte catastali, ammontano a circa € 500,00, che andranno detratti dal valore di stima.

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

LOTTO 2: quota di 1/2 di abitazione in villino, ubicato in Bagheria, Via Incorvino-Amalfitano n. 77, piano primo; l'immobile è composto da soggiorno-cucina, tre camere, wc-doccia, wc-bagno, ripostiglio, corridoio e disimpegno; **confina** a Nord con terreno corrispondente alla p.lla 236, ad Est con altro fabbricato ricadente nella p.lla 1743, a Sud con Via Incorvino-Amalfitano e ad Ovest con altro fabbricato ricadente nella p.lla 1708; è riportato nel C.F. del **Comune di Bagheria** al **foglio 18, p.lla 1742, sub 4**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale eccetto la realizzazione di nuovo servizio igienico ed eliminazione di alcuni tramezzi; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 23 del 28.11.2011, cui è conforme lo stato dei luoghi eccetto la realizzazione di nuovo servizio igienico ed eliminazione di alcuni tramezzi. Per regolarizzare tali difformità, occorre la presentazione di CILA tardiva, previa acquisizione parere Soprintendenza ai BB. CC. AA..

PREZZO BASE Euro 38.350,00.

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



La quota pignorata di $\frac{1}{2}$ dell'immobile è pervenuta all'esecutata in forza di atto di divisione dell'11.03.2013 ai rogiti del Notaio Letizia Russo di Palermo, repertorio n. 35524, registrato a Palermo il 22.03.2013 al n. 4163, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 22.03.2013 ai nn. 11735/15365 (Allegato 4). Nel succitato atto l'esecutata adottava in proprietà esclusiva la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile in oggetto unitamente alle uu. immobiliari dell'edificio ricadente nella **p.lla 1742**.

L'immobile in oggetto unitamente ad altri (complessivamente ricadenti nelle p.lle 1472 e 1473) apparteneva, in ragione di 6/12 indivisi dell'intero (in regime di comunione legale dei beni) ai coniugi [REDACTED], e [REDACTED], ed in ragione della restante quota di 6/12 indiviso dell'intero (in regime di comunione legale dei beni) ai coniugi [REDACTED], e [REDACTED], per accessione conseguente ad edificazione diretta su terreno (p.lla 695) acquistato giusta atto di compravendita del 31.12.1986 ai rogiti del notaio Girolamo Tripoli di Bagheria, rep. n. 11541, registrato a Bagheria il 13.01.1987 al n. 87, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 20.01.1987 ai nn. 2170/2689 (Allegato 5).

Alla morte del [REDACTED] (dichiarazione di successione n. 1398, volume 9990, registrata a Chiavari il 23.12.2012, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 21.01.2013 ai nn. 2726/3257), la quota di sua spettanza sugli immobili in oggetto (pari a 3/12 indivisi) si è devoluta per successione testamentaria, in ragione di 1/12, indiviso alla figlia



[REDACTED], ed, in ragione di 1/12 indiviso ciascuno dell'intero, ai due nipoti [REDACTED] e [REDACTED], in virtù di testamento olografo del 20.11.2010 pubblicato con verbale del 02.07.2012 ai rogiti del Notaio Letizia Russo di Palermo, rep. n. 37939, registrato a Palermo il 09.07.2012 al n. 10505, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 28.03.2012 ai nn. 13174/16111.

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

Sulla base di quanto riportato nell'atto di provenienza e di quanto verificato attraverso le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, si puntualizza quanto segue:

- il bene in oggetto, secondo il P.R.G. vigente – adottato con deliberazione di consiglio comunale n. 74 del 9 ottobre 2013 ed approvato con Decreto Dirigenziale n. 35 del 15.03.2017 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente–Dipartimento Urbanistica – ricade in “Zona E1”- Parti del territorio destinate ad usi agricoli, disciplinate dall'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.;
- l'immobile ricade, inoltre, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, D. Lgs n. 42/2004 (ex L. 1497/39), giusta D. A. del 19.10.1994, G.U.R.S. n. 56 del 12.11.1994;
- per il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 23 del 28.02.2011 (v. copia concessione e grafici allegati in Allegato 11).



Dal confronto tra lo stato dei luoghi (All. 10) e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria (All. 11), sono emerse alcune difformità consistenti nell'eliminazione e spostamento di tramezzi e nella realizzazione ex-novo di servizio igienico. Tali difformità sono ascrivibili ad interventi di "manutenzione straordinaria" – art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001 – con riferimento all'art. 3, comma 2, lettera "a" della L.R.S. 10/08/2016, n. 16 "*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*". Per tali tipologie di interventi, che possono essere eseguiti in assenza di titolo abilitativo, la normativa prevede che l'interessato trasmetta all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA), il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

Verificato presso il competente ufficio tecnico comunale che le opere suddette non sono state regolarmente comunicate con le modalità previste dalla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, per la regolarizzazione delle stesse occorre provvedere alla comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (previo rilascio atto di assenso della Soprintendenza ai BB. CC. AA.) per la quale si applica una sanzione pecuniaria. Le spese da sostenere sono:

- diritti di segreteria	Euro	50,00
-------------------------	------	-------



- diritti di istruttoria	Euro	50,00
- sanzione	Euro	1.000,00
- competenze tecniche	<u>Euro</u>	<u>800,00</u>
per un importo complessivo pari a	<u>Euro</u>	<u>1.900,00</u>

Occorrerà, inoltre, presentare la segnalazione certificata di agibilità per l'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10/08/2016, n. 16 di recepimento dinamico dell'art. 24 "Certificato di agibilità" del D.P.R. 380/2001, con una spesa complessiva (certificazioni + competenze tecniche + diritti di segreteria + marche da bollo) pari a circa Euro 2.000,00.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, come in precedenza calcolate, comprensive del costo della certificazione energetica (A.P.E.) richiesto per la segnalazione certificata di agibilità, risulta pari a circa **€ 3.900,00**.

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

L'immobile pignorato risulta nel possesso della comproprietaria

[REDACTED]

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

Nel ventennio l'immobile in esame ha formato oggetto delle seguenti formalità, come da certificato notarile (art. 567, 2° comma c.p.c.) in atti, redatto dal Dott. Dario Ricolo, Notaio in Palermo, in data 20.12.2016:

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

- Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico



dell'acquirente.

Si precisa, per completezza, che il bene in oggetto ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, D. Lgs n. 42/2004 (ex L. 1497/39), giusta D. A. del 19.10.1994, G.U.R.S. n. 56 del 12.11.1994.

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

1) Iscrizioni

- ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Palermo il 20.08.2013 ai nn. 3176/39122, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Chiavari (GE) il 23.04.2013, repertorio n. 778/2012, per un montante ipotecario complessivo di Euro 150.000,00, in favore di Cassa di Risparmio di Genova, con sede in Genova, contro [REDACTED] gravante sulla quota di ½ indiviso degli immobili oggetto del presente pignoramento;
- ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II di Palermo il 23.04.2014 ai nn. 1474/17960, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova il 27.03.2014, repertorio n. 1427, per un montante ipotecario complessivo di Euro 65.000,00, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede in Siena, contro [REDACTED], gravante sulla quota di ½ indiviso degli immobili oggetto del presente pignoramento.

2) Trascrizioni

- pignoramento del 07.11.2016, repertorio n. 2130/2016, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 16.11.2016 ai nn. 43371/33520, in favore di Banca Carige S.P.A, con sede in Genova,



contro [REDACTED], gravante sulla quota di ½ indiviso degli immobili oggetto del presente pignoramento.

- 3) difformità urbanistico-edilizie: l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione delle suddette difformità, che verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta della quota di ½ dell'immobile pignorato, risulta pari a circa € 3.900,00.
- 4) difformità catastali: i costi per la regolarizzazione ammontano a circa € 500,00, che andranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

L'immobile in esame non ricade su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sull'immobile esaminato.

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

Da quanto riferito dai presenti in sede di sopralluogo, non risulta costituito un condominio e non vi sono pertanto spese condominiali fisse.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla



comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato).

Metodo sintetico-comparativo – Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali stato d'uso e di manutenzione, estensione e qualità delle aree scoperte, grado di finitura, configurazione planimetrica, etc..

Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Immobiliare.it), nonché da informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con stato di conservazione normale e della stessa tipologia, ricadenti nella zona extraurbana-rurale oscillano tra € 600,00 al mq ed € 1.000,00 al mq.

Si evidenzia che, in fase di valutazione, nella consultazione delle quotazioni immobiliari, considerata l'ubicazione (zona collinare di villeggiatura) e le caratteristiche proprie del bene, si è ritenuto opportuno collocare l'immobile nella tipologia "*Ville e villini*" piuttosto che in quella di "*Abitazioni di tipo economico*", in quanto pur non essendo un'unità immobiliare indipendente ma risulta inserito in un fabbricato suddiviso in tre unità abitative, esso è tuttavia dotato di un'ampia area scoperta comune con



giardino (attualmente incolto) e risulta, inoltre, identificato come categoria catastale A/7 di “*Abitazione in villino*”.

Pertanto, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Bagheria, “*Zone Rurali*”, tipologia “*Ville e villini*”, con stato conservativo normale, essi sono compresi tra un minimo di €/mq 670,00 ed un massimo di €/mq 950,00 (cfr. valori in Allegato 12). Inoltre, il Borsino Immobiliare di Termini Imerese fornisce per la stessa zona “*Zone Rurali*”, per la tipologia “*Ville e villini*”, valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 606 (2[^] fascia) ed un massimo di €/mq 872,00 (1[^] fascia) (cfr. Allegato 12).

In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, con riferimento all’ubicazione, all’anno di costruzione, alla consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, agli spazi esterni di pertinenza, allo stato di conservazione, sono stati inoltre considerati quegli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare un’eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo medio di mercato.

L’immobile complessivamente si presenta in buono stato di conservazione, occorrerà, tuttavia, considerare i costi residui per il completamento del wc-bagno e la dotazione di alcune porte interne; nondimeno, mostra un’organica distribuzione planimetrica con una spaziosa zona giorno comunicante con un lungo balcone panoramico. Il bene risulta, infatti, dotato di spazi esterni (corte comune), e la conformazione del lotto di terreno, posto in leggera pendenza, dona al fabbricato, di recente costruzione, una posizione rialzata e panoramica. Requisiti che incidono positivamente sul



valore dell'immobile.

In considerazione di quanto sopra detto, individuato un valore commerciale pari ad €/mq 900,00 per beni tipologicamente assimilabili a quello in oggetto, ma completamente rifiniti, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile prima descritte, si pratica un abbattimento del suddetto valore applicando una decurtazione pari al 10%, in ragione dei costi di completamento sia dell'immobile che delle parti comuni ad uso dello stesso (per la quota spettante).

Si ritiene, pertanto, che il valore unitario a mq, che si possa attribuire al bene, sia pari a:

$$\text{€/mq } 900,00 - (900,00 \times 15\%) = \text{€/mq } 765,00$$

Il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 765,00 \times \text{mq } 139,44 = \text{€ } 106.671,60$$

Adeguamenti e correzioni della stima – Al valore sopra indicato vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale, come precedentemente calcolati, per un importo complessivo (€ 3.900,00 + € 500,00) pari ad € 4.400,00:

$$\text{€ } (106.671,60 - 4.400,00) = \text{€ } 102.271,60$$

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile è pari ad € 102.271,60

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

L'unità immobiliare in oggetto risulta pignorata per la **quota di ½ indiviso** di proprietà dell'esecutata, il cui valore risulterebbe pari a:



€ 102.271,60 / 2 = € 51.135,80

Tuttavia, in virtù delle maggiori difficoltà di vendita, trattandosi di quota indivisa, e tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato, si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 25% al valore sopra determinato.

Pertanto, si avrà:

€ 51.135,80 – (€ 51.135,80 × 25%) = € 38.351,85

Il prezzo base d'asta della quota pari ad 1/2 indiviso dell'immobile che si propone sarà pari, in cifra tonda, ad € 38.350,00

Precisazioni sulla comoda divisibilità – Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Nel caso in esame, tenuto conto delle specifiche caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile, nonché della sua effettiva consistenza, il bene non presenta requisiti tali da consentire un eventuale frazionamento in due unità abitative autonome. Non si ravvisano, pertanto, le condizioni di comoda divisibilità.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio



**anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale
in caso di matrimonio.**

Dai certificati di residenza storici acquisiti (Allegato 2), si evince che:

- alla data del pignoramento (16.11.2016) la residenza anagrafica dell'esecutata risulta [REDACTED];
- alla data del rilascio del certificato richiesto (30.05.2017) la residenza anagrafica dell'esecutata risulta [REDACTED]

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata e dall'estratto per riassunto dell'atto di nascita del coniuge (v. estratti in Allegato 1), si evince che:

- l'esecutata, in data 22.07.1956, ha contratto matrimonio con [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED];
- alla data di acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento (v. atto di divisione dell'11.03.2013), l'esecutata si trovava in stato di vedovanza.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 24 ottobre 2017

Il C.T.U.

Arch. Maria Elisa Giammona

ELENCO ALLEGATI

1. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata ed estratto per riassunto dell'atto di nascita del coniuge;



2. certificati di residenza storici;
3. comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali;
4. copia dell'atto di divisione dell'11.03.2013;
5. copia dell'atto di vendita del 31.12.1986;
6. verbale di visita;
7. istanza di visione e copia atti prot. n. 64350;
8. documentazione catastale dell'immobile;
9. documentazione fotografica;
10. planimetria dello stato reale dei luoghi;
11. copia concessione e grafici allegati;
12. valori quotazioni immobiliari.

