

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES.

Dott.ssa Grazia Giuffrida

Esecuzione immobiliare promossa dalla

AMCO Asset Management Company s.p.a

contro

[REDACTED]

R. G. Es 137/2020

Lotto unico


Consulenza Tecnica di Ufficio dell'Arch. Rosario Bufalino



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

Esecuzione immobiliare n. 137/2020 R.G. Es. promossa dalla AMCO Asset Management

Company s.p.a contro i sig.ri 

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Indice	3
1. Premessa	3
2. Oggetto della consulenza.....	4
3. Risposta ai quesiti del giudice	4
Quesito 1	6
Quesito 2.....	12
Quesito 3.....	14
Quesito 4.....	15
Quesito 5.....	17
Quesito 6.....	25
Quesito 7.....	25
Quesito 8.....	28
Quesito 9.....	28
Quesito 10.....	29
Quesito 11	30
Quesito 12.....	35
Quesito 13.....	36
Elenco Allegati	36

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato ex art. 140 c.p.c. con deposito alla casa comunale il 12/03/20, e raccomandata inviata il 12/03/2020, la AMCO Asset Management Company S.p.A. promuoveva la procedura esecutiva in danno dei sig.ri [REDACTED], relativamente ai seguenti beni immobiliari, come di seguito meglio specificato:

1. Fabbricato A/7 in Cinisi (PA), Contrada Pozzillo, Via Sandro Pertini 48, in catasto Urbano del Comune di Cinisi, al foglio 7, particella 176, subalterno 1, quota 1/2 di [REDACTED];
2. Fabbricato A/7 in Cinisi (PA), Contrada Pozzillo, Via Sandro Pertini 48, in catasto Urbano del Comune di Cinisi, al foglio 7, particella 176, subalterno 1, quota 1/2 di [REDACTED];
3. Terreno in Cinisi (PA), Contrada Pozzillo, Via Sandro Pertini 48, in catasto Urbano del Comune di Cinisi, al foglio 7, particella 300 (centiare 46) e 315 (are 1.95), quota 1/2 di [REDACTED];
4. Terreno in Cinisi (PA), Contrada Pozzillo, Via Sandro Pertini 48, in catasto Urbano del Comune di Cinisi, al foglio 7, particella 300 (centiare 46) e 315 (are 1.95), quota 1/2 di [REDACTED];

2. Oggetto della consulenza

Con provvedimento del 16/06/2021 veniva disposta la nomina dello scrivente Arch. Rosario Bufalino, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, quale esperto stimatore relativamente al procedimento indicato in epigrafe. Avendo trasmesso telematicamente in data 24/06/2021 il giuramento di rito, e avendo verificato che la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., risultava incompleta, depositava apposita nota, con successiva integrazione da parte procedente, l'odierno esperto stimatore prendeva nozione del mandato affidatogli.

Sulla scorta delle verifiche effettuate presso gli Enti preposti e del sopralluogo eseguito in data 13/01/2023 presso l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente procede alla risposta dei quesiti formulati.



3. Risposta ai quesiti del giudice

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Identificazione dei diritti reali

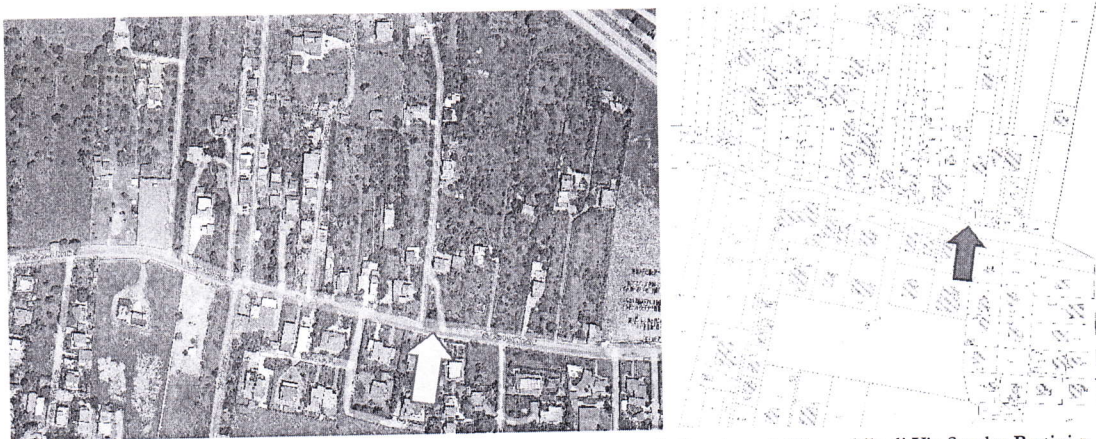
In merito ai **diritti reali** sui beni oggetto della presente procedura, si rileva che a pag. 3 dell'atto di pignoramento relativamente ai beni oggetto di esecuzione, gli stessi vengono dichiarati, rispettivamente quale fabbricato e terreni di proprietà per ½ ciascuno dei sig.ri [REDACTED] ubicati in Cinisi (PA) e annotati rispettivamente al N.C.E.U. di Cinisi (PA) al foglio 7, p.lla 176, sub 1 per il fabbricato e al N.C.T. del Comune di Cinisi (PA) al foglio 7, particelle 300 e 315 per i terreni. Altresi, dalla lettura dell'atto di Compravendita del 17/01/2007, a firma del Notaio Dott. Enrica Lupo (All. 4) si evince che i sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a”, “ciascuno per quanto di propria spettanza e tutti per l'intero vendono e trasferiscono in favore dei signori coniugi [REDACTED] [REDACTED] che, indivisamente ed in parti eguali fra loro in compra accettano il seguente immobile: casa sita in territorio di Cinisi, Contrada Pozzillo, via Sandro Pertini n. 48, composta da ingresso, tre vani, cucina, W.C., camerino e veranda a piano terra, e da due vani e terrazzo a piano primo, il tutto con annessa piccola corte e con circostante terreno esteso circa are 26.91 (are ventisei e centiare novantuno) ivi compresa la superficie occupata dal fabbricato ed annessa piccola corte; entrostante a detto terreno trovasi una vecchia vasca irrigua. [...] Detto immobile [...] oggi risulta iscritta al Catasto Urbano al foglio 7, particella 176, Contrada Pozzillo, p.T-1, cat. A/3, Cl. 7, vani 7 R.C. 415,75. Il terreno e la vasca risultano iscritti al foglio 7 particella 300 F.R. di centiare 46; particella 315 orto irriguo di 3° are 1.95, R.D. Euro 4,23 [...]. Dichiaro la parte venditrice che sul terreno annesso all'immobile in oggetto insiste un pozzo di acqua viva comune anche ai signori [REDACTED] come meglio risulta dall'atto di donazione a rogito del Notaio Salvatore Orlando di Palermo del 10 Dicembre 1970 trascritto a Palermo il 18 Dicembre 1970 ai nn. 42701/34180 che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.”

In forza di quanto sopra i diritti reali del bene pignorato dichiarati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità all'esecutata, in forza dei sopra menzionati atti (Atto di compravendita del 17/01/2007).



In riferimento all'identificazione del bene pignorato, dalla lettura dell'atto di pignoramento si rileva che gli stessi risultano essere la "proprietà" per 1/2 ciascuno di un fabbricato sito in Cinisi (PA), Contrada Pozzillo, con accesso dalla via Sandro Pertini n. 48, "riportato al N.C.E.U. di Cinisi al foglio 7, particella 176 sub. 1" e la "proprietà" per 1/2 ciascuno di un terreno sito in Cinisi (PA), Contrada Pozzillo, con accesso dalla via Sandro Pertini n. 48, "riportato al N.C.T. di Cinisi al foglio 7, particelle 300 e 315". Si rappresenta che i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento, sono conformi a quelli registrati presso l'ufficio del Catasto di Palermo, come da visure catastali storiche allegate (All. 2.a, 2.b, 2.c e 2.d).

Ai fini dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, così come richiesto, viene di seguito effettuato un raffronto tra la foto aerea di Google Maps e lo stralcio di Mappa Catastale (All. 2.e), dal quale si desumere sia l'esatta individuazione dell'immobile che la sua conformità grafica, rispondente allo stato attuale dei luoghi (All. 11).



Comparazione tra stralcio Google Maps, e stralcio di mappa catastale con indicazione dell'immobile di Via Sandro Pertini n. 48

Avendo verificato che i beni oggetto della procedura, **non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità**, conformemente a quanto disposto dal Signor Giudice, atteso che il bene è costituito da un unico immobile non divisibile, ai fini della vendita il lotto viene indicato qui di seguito con una lettera dell'alfabeto:

- a) Abitazione in villino, sita in Cinisi (PA), con ingresso dal civico n. 48 della via Sandro Pertini, piano terra e primo, annotato al N.C.E.U. di Cinisi al Foglio 7, Particella 176, Subalterno 1, e terreno di pertinenza con piccola vasca idrica annotati al N.C.T. di Cinisi al foglio 7, Particelle 300



e 315, tutti confinanti a Nord con la particella 2569, a Sud con la Via Sandro Pertini, a Est con le particelle 316 e 552 e ad Ovest con le particelle 2501, 2636 e 2499.

Quesito 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Il bene oggetto della presente procedura, così come verificato durante il sopralluogo effettuato in data 13/01/2023, come da verbale di sopralluogo (All. 1), è costituito da un villino, composto da piano terra e piano primo, con terreno di pertinenza, sito in Cinisi (PA), con ingresso dalla via Sandro Pertini n. 48.

Presenza di eventuali pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni

Dalla lettura dell'atto compravendita del 06/06/2006, e precisamente a pag. 3, viene indicato che *“Tutto quanto è oggetto di questo atto viene, rispettivamente, venduto ed acquistato con tutte le accessioni, accessori, pertinenze, dipendenze, attinenze, ivi compresa la comproprietà dell'alloggio del portiere ubicato nell'edificio 12/b, al piano rialzato a destra, porta a destra entrando nell'androne, civico 10, del passaggio C.R.1, composto da due vani, cucina, w.c. bagno, disimpegno e villetta, con la relativa quota di comproprietà su tutto quanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del codice civile”*. A seguito del sopralluogo, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'accesso al villino si ha attraverso la particella 315, all'interno della quale è presente una vasca idrica realizzata con grossi conci di tufo. Il terreno di pertinenza della particella 176, così come quello della 315, risultano delimitati solo a Sud sul confine della via Sandro Pertini e ad Ovest sul confine con una stradella privata di accesso al villino che insiste sulla particella 2569, risultando privi di recinzione sul confine con le particelle 316 e 552. Il villino, oggetto di esecuzione non fa parte di un residence e pertanto non è costituito in condominio.

Caratteristiche e destinazione della zona

Il villino, che insiste nella zona extra urbana, caratterizzata da villini, è posto a poche centinaia di metri dal mare e dall'accesso all'autostrada. La zona risulta scarsamente servita dai principali servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria e dalle principali forniture pubbliche; nelle immediate vicinanze non sono presenti attività commerciali di vendita al dettaglio.

Dotazioni condominiali

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/01/2023, si è riscontrato che il villino non fa parte di alcun condominio e pertanto non sono presenti dotazioni condominiali.

Descrizione dell'immobile

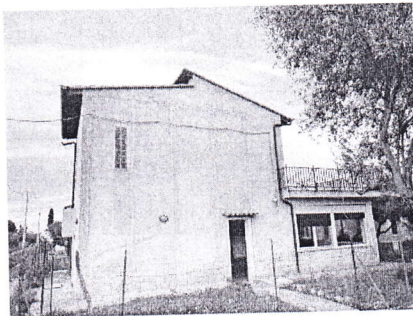


Foto 1 - Vista villino dal viale di ingresso

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/01/2023, lo scrivente ha avuto modo di appurare che il Lotto unico, presenta il suo ingresso da via Sandro Pertini n. 48 (All. 5 Foto 1), ove è presente un cancello carrabile, che immette nella prima parte del lotto, composta dalle particelle 300 e 315. Si evidenzia che non è presente alcuna delimitazione sul confine Est del Lotto con le particelle 552 e 316, mentre sul fronte posto ad Ovest, il confine con la particella 2501 è delimitato da una recinzione nella parte iniziale da via Sandro Pertini, e da un muro a secco nella parte seguente (All. 5 Foto 10), ove è presente la servitù di passaggio; su questo fronte il confine del lotto con la servitù di passaggio è delimitato con recinzione costituita da paletti e rete. Entrando nel lotto dalla via Sandro Pertini, sulla sinistra vi è una vasca irrigua (All. 5 Foto 9) e a seguire un pozzo il cui uso (All. 5 Foto 8), come indicato a pag. 3 dell'atto di compravendita, non è esclusivo. La zona su cui insiste il villino, con il terreno pertinenziale, risulta recintata sui fronti Nord, Sud ed Ovest con recinzione (All. 5 Foto 2, 3, e 6, mentre il fronte Est risulta libero. Il villino risulta costituito da due livelli fuori terra e presenta una struttura in cemento armato (All. 5 Foto 2, 3, 4, 5 e 6). Con riferimento all'allegata planimetria catastale del 2007, a scala 1:200 (All. 2.f), e alla planimetria dallo scrivente rilevata, in scala 1:100 (All. 3), il villino di piano terra e primo, adibito a civile abitazione, risulta composto da un piccolo vano di ingresso (All. 5 Foto 11) che disimpegna un



Foto 2: Vista salone

salone pari a due vani (All. 5 Foto 12 e 13), realizzato all'interno di un portico (come indicato nella planimetria catastale), un vano in cui è presente un piccolo locale lavanderia (All. 5 Foto 16), una stanza (All. 5 Foto 15), la cucina (All. 5 Foto 14), un wc ed il vano scala di accesso al piano superiore (All. 5 Foto 17), dove sono presenti due stanze da letto (All. 5 Foto 20, 21, e 22), di cui una con bagno (All. 5 Foto 18, e 19), ed un'ampia terrazza (All. 5 Foto 23 e 24).



Foto 3: Vista vano cucina

L'immobile presenta un'altezza di circa 3,20 m in ciascun vano. Le finiture interne non sono di pregio e il loro stato risulta discreto. Tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, sono pavimentati con mattoni in gres porcellanato (All. 5, Foto 11 e 12), con pareti intonacate e tinteggiate. Le pareti del bagno con doccia di piano primo sono rivestite di mattonelle sino ad un'altezza di circa 2,00 m; in ambedue i bagni la copertura risulta intonacata e tinteggiata. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con vetri non a taglio termico (All. 5, Foto 25). La caldaia a gas per la produzione sia di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento dei vani in cui sono presenti dei caloriferi in alluminio (All. 5, Foto 11, 17 e 26), risulta posizionata esternamente all'interno di un box metallico, sul prospetto orientato ad Ovest (All. 5, Foto 6). All'interno del vano salone e delle due stanze da letto di piano primo sono presenti delle unità a pompa di calore per il raffrescamento estivo (All. 5, Foto 12, 20 e 22). Il bagno di piano terra, risulta corredato di vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno, mentre il bagno di piano primo risulta corredato di vaso, lavabo e doccia (All. 5, Foto 18 e 19). L'impianto idrico è sottotraccia, così come quello elettrico. Riguardo all'impianto elettrico si evidenzia che non è stata rinvenuta la presenza di un quadretto elettrico con salvavita e che pertanto, l'impianto elettrico dovrà essere adeguato. Il villino, in particolare a piano terra, presenta diverse lesioni (All. 5, Foto 30, 31 e 32), mancanze dello strato superficiale della pittura (All. 5, Foto 26 e 29). Inoltre, all'interno

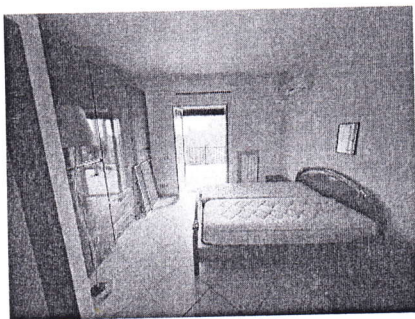


Foto 4: Vista camera da letto matrimoniale

uso residenziale sia destinati ad uso commerciale, tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la successiva determinazione del più probabile valore di mercato. Nello specifico le tipologie presenti nell'immobile de quo da considerarsi sono:

- a) la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:
- 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
 - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
 - 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm).
- b) la **somma delle quote percentuali di superfici esterne** comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc.; effettuato con i criteri seguenti:

Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Ai fini della definizione della superficie commerciale si dovrà tenere conto che lo stato attuale dei luoghi è frutto di una serie di opere realizzate abusivamente, che verranno meglio descritte nel successivo quesito



6. Sulla scorta delle superiori considerazioni, di seguito vengono calcolate le superficie nette coperte e scoperte, al netto degli abusi non sanabili da rimuovere, come desumibile dall'apposito elaborato grafico (All. 10).

Calcolo superficie commerciale piano terra

La superficie lorda coperta del piano terra, al netto degli abusi da rimuovere, data dalla somma dei vani è **pari a 84,00 mq., arrotondata al metro quadrato** (D.P.R. 138/98).

Per il calcolo della superficie lorda scoperta del piano terra si è tenuto conto sia della superficie del portico pari a 22,85 mq., che della superficie dei terreni pertinenziale costituiti dalle particelle 176 (1.496 mq.), 300 (46 mq.) e 315 (195 mq.). La superficie del portico opportunamente ridotta (30% sino a 25 mq. e 10% per la parte eccedente) è pari a 7,00, mentre la superficie complessiva dei terreni pertinenziali pari a 1.630 mq. (dai complessivi mq. 1.737 del lotto è stata detratta la superficie del fabbricato inclusi pari a 107 mq. lordi) opportunamente ridotta (al 10% sino al limite della superficie del fabbricato e al 2% per le superfici eccedenti detto limite) è pari a 43,00 mq., da cui **la superficie commerciale di piano terra terra è pari a mq. 134,00** (arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98).

Calcolo superficie commerciale piano primo

La superficie lorda coperta del piano primo, al netto degli abusi da rimuovere, data dalla somma dei vani è **pari a 42,00 mq., arrotondata al metro quadrato** (D.P.R. 138/98).

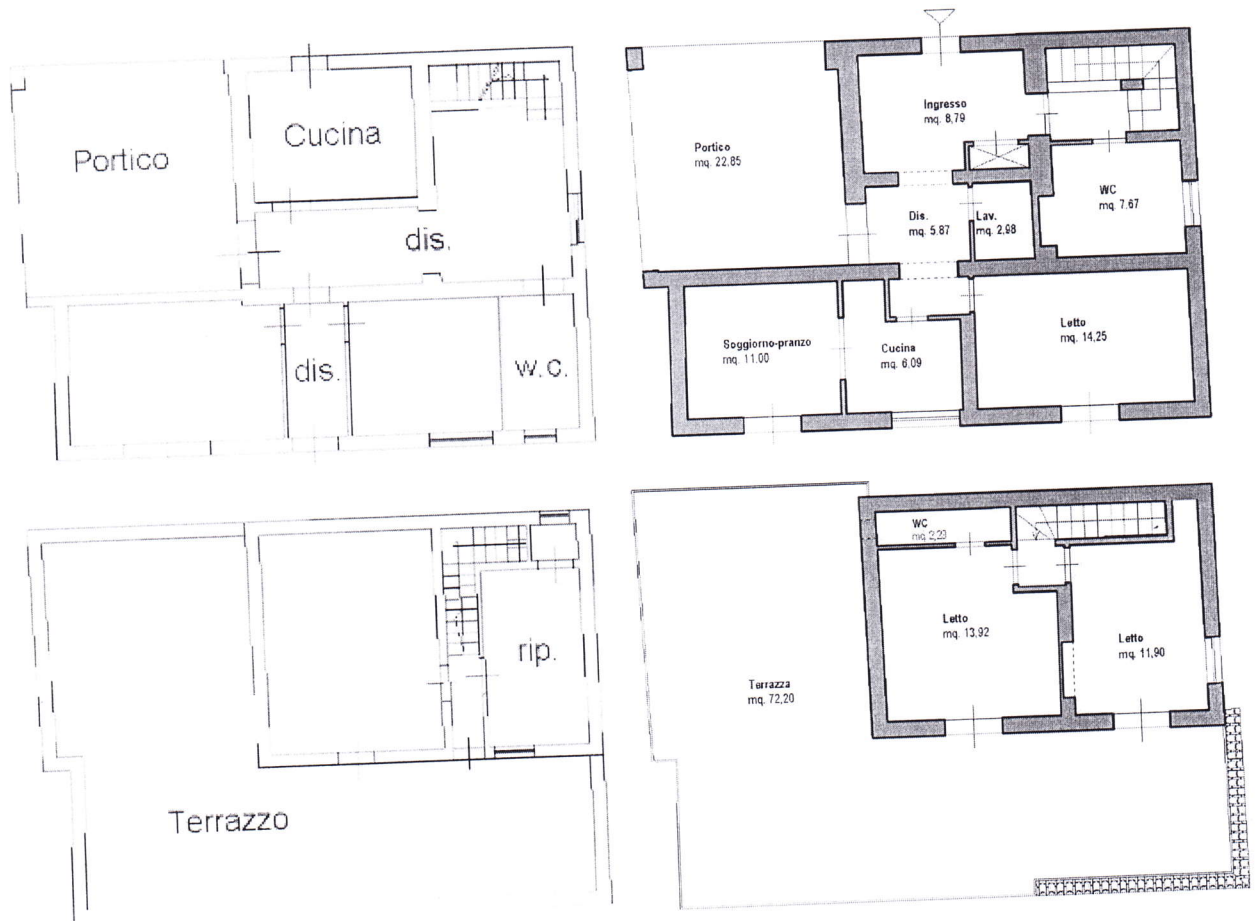
Per il calcolo della superficie lorda scoperta del piano primo si è tenuto conto della superficie della terrazza pari a 72,20 mq., che opportunamente ridotta (30% sino a 25 mq. e 10% per la parte eccedente) è **pari a 12,00**, da cui **la superficie commerciale di piano primo è pari a mq. 54,00** (arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98).

Calcolo superficie commerciale complessiva

Sulla scorta dei superiori rilievi si ha, che la **superficie commerciale complessiva del villino è pari a mq. 188,00 mq.** (dato dalla somma di piano terra pari a mq 134,00 + piano primo pari a mq. 54,00, arrotondati al metro



quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98). Di seguito è riportato lo stralcio catastale del piano terra e primo, e lo stralcio della planimetria di rilievo di piano terra e primo al netto degli abusi da rimuovere.



Stralcio Planimetria Catastale di piano terra e primo del 2007

Stralcio planimetria di rilievo piano terra e primo al netto degli abusi da rimuovere

Quesito 3

Identificazione catastale del bene pignorato

Storia catastale del lotto

Villino annotato al foglio 7, particella 176, sub 1 del N.C.E.U. del Comune di Cinisi

Come dalla visura catastale storica, l'immobile risulta annotato al N.C.E.U. del catasto di Cinisi (PA) al Foglio 7, Particella 176, Subalterno 1, Categoria A/7, classe 3, Consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 159 m², escluse le aree scoperte 120 m², rendita € 387,34, ubicato in Contrada Pozzillo

snc, piano T-1, in testa [REDACTED] per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni (All. 2.a). Dalla lettura della stessa visura si evince che l'immobile è stato modificato con l'inserimento del subalterno 1 a seguito di ampliamento denunciato in data 29/10/2007.

Dalla lettura della visura catastale dell'immobile annotato al sub 1 (All. 2.a), non si evince il primo atto di acquisto dell'immobile antecedente di 20 anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (26/05/2020). Infine, dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, l'immobile oggetto di esecuzione è identificato al N.C.E.U. di Cinisi al Foglio 7, Particella 176, Subalterno 1. **Tali dati risultano conformi a quelli riportati sia nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento,** che nella visura catastale storica (All. 2.a), e pertanto non sono presenti variazioni successive alla data di pignoramento dell'immobile. Tali dati catastali risultano conformi a quelli citati nell'atto di compravendita del 17/01/2007 (All. 4).

Terreno annotato al foglio 7, particella 300 del N.C.T. del Comune di Cinisi

Come dalla visura catastale storica, il bene risulta annotato al N.C.T. del catasto di Cinisi (PA) al Foglio 7, Particella 300, Qualità Costruzione non abitativa, superficie 0 ha, 00 are, 46 centiare (pari a 46 m²), in testa [REDACTED] per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni (All. 2.b). **Dalla lettura della stessa visura si evince che l'immobile non è stato modificato sin dall'impianto meccanografico del 08/03/1988.**

Dalla lettura sia della visura catastale del terreno (All. 2.b), non si evince il primo atto di acquisto dell'immobile antecedente di 20 anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (26/05/2020). Infine, dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, l'immobile oggetto di esecuzione è identificato al N.C.T. di Palermo al Foglio 7, Particella 300. **Tali dati risultano conformi a quelli riportati sia nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento,** che nella visura catastale storica (All. 2.b), e pertanto non sono presenti variazioni successive alla data di pignoramento del terreno. Tali dati catastali risultano conformi a quelli citati nell'atto di compravendita del 17/01/2007 (All. 4).

Terreno annotato al foglio 7, particella 315 del N.C.T. del Comune di Cinisi

Come dalla visura catastale storica, il bene risulta annotato al N.C.T. del catasto di Cinisi (PA) al Foglio 7, Particella 315, Qualità Orto Irriguo, Classe 3, superficie 0 ha, 01 are, 95 centiare (pari a 195 m²), in testa ai sig. [REDACTED] per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni (All. 2.c). **Dalla lettura della stessa visura si evince che l'immobile non è stato modificato sin dall'impianto meccanografico del 08/03/1988.**

Dalla lettura sia della visura catastale del terreno (All. 2.c), non si evince il primo atto di acquisto dell'immobile antecedente di 20 anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (26/05/2020). Infine, dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, l'immobile oggetto di esecuzione è identificato al N.C.T. di Palermo al Foglio 7, Particella 315. **Tali dati risultano conformi a quelli riportati sia nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento**, che nella visura catastale storica (All. 2.c), e pertanto non sono presenti variazioni successive alla data di pignoramento del terreno. Tali dati catastali risultano conformi a quelli citati nell'atto di compravendita del 17/01/2007 (All. 4).

Presenza di eventuali difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in planimetria catastale e quantificazione dei costi per l'eliminazione delle eventuali difformità

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/01/2023, lo scrivente ha potuto verificare che lo stato attuale dei luoghi risulta difforme rispetto alla planimetria catastale del 2007 (All. 2.f), per una serie di opere (All. 9) che verranno meglio descritte nella risposta al Quesito 6, così come la quantificazione dei costi necessari alla regolarizzazione o all'eliminazione delle difformità presenti.

Quesito 4

Predisposizione schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto Unico

Piena proprietà di un villino con terreni annessi, ubicato in Cinisi, contrada Pozzillo, con accesso da via Sandro Pertini n. 48; il villino con terreno pertinenziale complessivamente pari a circa 1.737 mq., è composto a piano terra da ingresso, disimpegno, salone pari a circa due vani, una stanza da letto, un



ripostiglio, un bagno con vasca, una cucina ed il corpo scala di accesso al piano primo, composto da due stanze da letto, di cui una con bagno, ambedue con accesso alla terrazza; fanno parte; il lotto confina a Nord con la particella 2569, a Sud con la Via Sandro Pertini, a Est con le particelle 316 e 552 e ad Ovest con le particelle 2501, 2636 e 2499; il villino è riportato al N.C.E.U. di Cinisi al foglio 7 particella 176, subalterno 1, mentre i terreni risultano annotati al N.C.T. al foglio 7, particelle 300 e 315; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; non vi è concessione in quanto edificato in data antecedente al 1967, cui lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alla planimetria catastale del 2007 in ordine a una diversa distribuzione interna e chiusura a veranda del portico con acceso dal precedente vano cucina con cambio di destinazione d'uso e demolizione della muratura esterna, oltre alla modifica della scala e all'ampliamento del piano primo con la realizzazione di un vano all'interno della terrazza; per gli abusi precedentemente descritti non vi è istanza di sanatoria o titolo autorizzativo; non risulta ordine di demolizione del bene; che i terreni annotati al foglio 7, particelle 300 ricade in zona "E1" *Parti del territorio destinate ad usi agricoli*, così come la particella 315 che risulta in parte anche su *Tracciato viario delle Zone Stralciate*. PREZZO BASE euro 135.700,00.

Quesito 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato

Dalla lettura degli atti di causa si evince che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 26/05/2020 pertanto, di seguito sono riportati gli atti di compravendita del bene pignorato, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà, trascritto in data antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (2000). Dalla lettura della relazione notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, e dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Notarile di Palermo, si rileva che lo stesso appartiene agli attuali esecutati in forza dei seguenti titoli.

Atto di compravendita del 17/01/2007



Con atto di Compravendita a firma del Notaio Dott. Enrica Lupo del 17/01/2007, repertorio 23892/11488, trascritto il 24/01/2007 ai nn. 5589/3374 (All. 4), [REDACTED] [REDACTED] attuali esecutati, acquistavano per $\frac{1}{2}$ ciascuno ed in regime di separazione dei beni, da potere dei sig.ri [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{2}{9}$, [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{2}{9}$, [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{2}{9}$ e [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{3}{9}$, la piena proprietà dei beni pignorati, annotati rispettivamente al Comune di Cinisi al foglio 7 particella 176, sub 1 e foglio 7 particelle 300 e 315.

Accettazione tacita di eredità del 17/01/2007

Con atto pubblico notarile di Accettazione tacita di eredità del Notaio Enrica Lupo del 17/01/2007 rep. 23892/11488, trascritto in data 23/05/2022 ai nn. 24946/19723 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{2}{9}$, [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{2}{9}$, [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{2}{9}$ e [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{3}{9}$ degli immobili riportato in NCEU a foglio 7 particella 176, riportato in NCT a foglio 7 particella 300, riportato in NCT a foglio 7 particella 315 e contro [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà deceduto in data 11/11/2004.

Denuncia di successione del 07/11/2005

Ai sig.ri [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{2}{9}$, [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{2}{9}$ e [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{3}$, gli immobili riportato in NCEU al foglio 7 particella 176 attualmente identificato con foglio 7 particella 176 subalterno 1, riportato in NCEU al foglio 7 particella 552, riportato in NCT a foglio 7 particella 300, riportato in NCT a foglio 7 particella 315, riportato in NCT a foglio 7 particella 326 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denuncia successione presentato presso l'Ufficio del Registro di Crotone del 7 novembre 2005 rep. n. 627/161 e trascritto in data 1 febbraio 2007 ai nn. 8802/5574 da [REDACTED] per diritti pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà deceduto in data 11 novembre 2004.

Atto di donazione del 10/12/1970

A [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà, gli immobili riportato in NCEU al foglio 7 particella 176 attualmente identificato con foglio 7 particella 176 subalterno 1, riportato in NCT a foglio



7 particella 300, riportato in NCT a foglio 7 particella 315, sono pervenuti per atto notarile di donazione del Notaio Salvatore Orlando del 10 dicembre 1970, trascritto in data 18 dicembre 1970 ai nn. 42701/34180 da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili riportati in NCEU al foglio 7 particella 176 attualmente identificato con foglio 7 particella 176 subalterno 1, riportato in NCT a foglio 7 particella 300, riportato in NCT a foglio 7 particella 315, sono pervenuti antecedentemente al 10 dicembre 1970.

Verifica se il bene è in regime di comunione legale

L'immobile oggetto di esecuzione risulta in testa ad ambedue i coniugi in quanto acquistato per 1/2 ciascuno ed in regime di separazione dei beni, come riportato nell'atto di compravendita (All. 4) e nella visura catastale storica (All. 2.a). All'atto del sopralluogo presso l'immobile era presente il solo [REDACTED] [REDACTED] che dichiarava che l'immobile era nella sua disponibilità, come da verbale di accesso (All. 1).

Quesito 6

Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Epoca realizzazione ed estremi del provvedimento autorizzativo

In riferimento alla liceità del fabbricato di cui l'immobile è parte, sono state eseguite le verifiche presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Cinisi (All. 7.a), senza riuscire a reperire il titolo autorizzativo, come da nota del Comune prot. 7784 del 09/03/2023 (All. 7.b). È stato acquisito il fotogramma n. 22 del volo della SAS del giugno 1966 (All. 8), dal quale si evince la presenza del fabbricato, ma vista la qualità dell'immagine, non è possibile fare una comparazione rispetto allo stato attuale dei luoghi. Tale fotogramma permette di attestare che nel mese di giugno del 1966 il fabbricato risultava edificato. Pertanto, atteso che il fabbricato risulta ubicato al di fuori del centro abitato, ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47/85, per la vendita può essere prodotta dichiarazione che ne attesti la costruzione in data antecedente al 02/09/1967.

Con PEC del 16/02/2023 lo scrivente ha richiesto al Comune di Cinisi, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 12.a), che veniva trasmesso con PEC del 09/05/2023 (All. 12.b), dalla lettura del quale si evince che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato e la particella 300 ricadono in zona territoriale omogenea "**E1 Parti del territorio destinate ad usi agricoli**", secondo il PRG attualmente vigente. Dalla lettura del CDU si evince che sull'area su cui insiste il fabbricato e sulla particella 300, sono presenti i seguenti vincoli e prescrizioni: Sismico e Aeroportuale. Diversamente, la particella 315 del foglio 7 ricade in parte in zona "**E1 Parti del territorio destinate ad usi agricoli**", ed in parte su "**Tracciato viario delle Zone Stralciate**", e sulla stessa gravano i vincoli Sismico e Aeroportuale. Infine, le particelle 300 e 315 ricadono su "Suolo del demanio Trazzerale ai sensi dell'art. 13 della L.R. 4/2003. L'art. 13 L.R. 4/2003, al comma 1 dispone che "*L'Assessore regionale per l'agricoltura e le foreste è autorizzato a procedere alla legittimazione dei suoli armentizi che non risultano indicati in catasto come sede viaria. E' altresì autorizzato a procedere alla vendita delle porzioni di sedi viarie che non siano necessarie al transito e non risultano destinati negli strumenti urbanistici in vigore a riconosciute esigenze di uso pubblico*" ed indicando al successivo comma 2 che "*La legittimazione e la vendita possono avvenire su istanza del richiedente*". Inoltre, come verificato dallo scrivente durante il sopralluogo, il Lotto unico non presenta alcuna recinzione sul fronte di confine con le particelle 316 e 552, per la realizzazione della quale su apposita richiesta del Giudice, il Custode Giudiziario richiedeva apposita offerta alla ditta Gaia Immobiliare S.A.S., la quale trasmetteva Offerta di incarico professionale del 15/09/2023 a firma del geom. Lucchese Alessandro, composta da n. 2 pagine (All. 15). L'offerta prevede il rilievo con stazione GPS topografica dei confini delle particelle annotate al Catasto Urbano del Comune di Cinisi (PA) al foglio 7, particelle 176, 300 e 315 e successiva posa in opera di picchetti in ferro inamovibili per un costo complessivo inclusa cassa (5% per i Geometri) ed IVA pari ad € 3.971,10, costi da detrarre al prezzo di vendita.

Verifica vincolo trazzerale

Durante l'udienza del 24/07/2023 lo scrivente veniva onerato dal Giudice di "*provvedere a quantificare nella misura più attendibile possibile i costi da sostenersi per la legittimazione del suolo trazzerale, alla luce di calcoli indicati dal*

competente ufficio regionale”. Sulla scorta di quanto sopra, in data 05/10/2023 veniva trasmessa dallo scrivente all’Ufficio Demanio Trazzerale ed Usi Civici apposita richiesta per la quantificazione dei costi relativi alla cessione del suolo trazzerale, Ufficio che rispondeva con nota prot. 94902 del 17/10/2023 (All. 14) nella quale, a seguito delle verifiche effettuate con apposito sopralluogo, il prezzo di cessione per la legittimazione del suolo trazzerale dei terreni distinti con le particelle 300 e 315 del foglio di mappa 7 del territorio di Cinisi, veniva quantificato in € 1.041,60 ai quali andranno sommati il valore dell’indennità nell’ultimo quinquennio pari ad € 260,40 e le spese per bolli di registrazione e spese di trascrizione pari ad € 1.100,00 per complessivi € 2.402,00.

Verifica sulle difformità o modifiche presenti

Sulla scorta di quanto sopra, non potendo disporre del progetto assentito, avendo verificato che il fabbricato è stato edificato ante 1967 (antecedentemente alla data di approvazione del PdF del 1973), ai fini della verifica della regolarità edilizia, si è raffrontata la planimetria catastale del 2007 con lo stato attuale dei luoghi riportato in apposita planimetria (All. 3), dal cui confronto sono state riscontrate alcune difformità, evidenziate in un apposito elaborato grafico (All. 10), di seguito elencate:

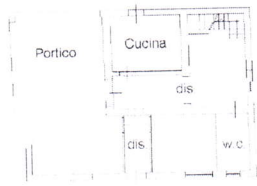
Piano terra:

1. Chiusura a veranda del precedente portico con demolizione della parete di confine chiusura del precedente accesso dal disimpegno e apertura di nuova porta dal precedente vano cucina;
2. Diversa distribuzione interna, realizzata attraverso la demolizione di alcune pareti e la realizzazione di nuove, con modifica del prospetto prospiciente la corte sul retro;
3. Modifica della scala di accesso al piano superiore.

Piano primo:

4. Modifica della scala;
5. Ampliamento della zona abitabile attraverso la chiusura con muratura e copertura inclinata di parte del terrazzo e demolizione di parte della precedente muratura esterna;

6. Diversa distribuzione interna, realizzata attraverso la demolizione di alcune pareti e la realizzazione di nuove, con realizzazione del vano bagno.



Contrada Pozzillo

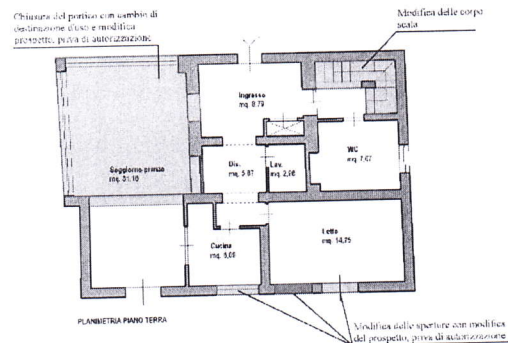
Piano Terra
h= mt. 3.20



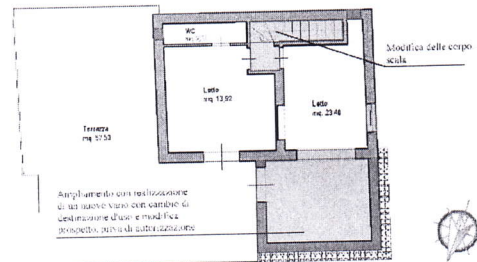
Terrazzo

Piano Primo
h= mt. 3.00

Stralcio Planimetria Catastale del 2007



PLANIMETRIA PIANO TERRA



Planimetria di rilievo con difformità

Le difformità riscontrate nel precedente elenco, e riportate nello stralcio planimetrico sopra riportato, risultano pertanto realizzate successivamente al 29/10/2007 e per le stesse non è stata riscontrata la presenza di istanza di sanatoria o di Autorizzazioni Edilizie, come attestato dal Comune (All. 7.b), risultando dunque abusive.

Verifica sulla sanabilità delle difformità o modifiche presenti

Avendo riscontrato presso il Comune di Cinisi, che per gli abusi presenti non risulta presente alcun fascicolo né di sanatoria né di Autorizzazione edilizia, in merito alle difformità presenti all'interno dell'immobile, precedentemente evidenziate, riportate in apposite planimetrie (All. 10), si rileva quanto segue.

Chiusura a veranda del portico con demolizione della muratura esterna (punto 1) e ampliamento dell'immobile a piano primo attraverso la chiusura di parte della terrazza con demolizione della muratura esterna (punto 5) con conseguente cambio di destinazione d'uso

Dal raffronto tra la planimetria catastale del 2007 (All. 2.f), e lo stato attuale dei luoghi, rappresentato in apposita planimetria (All. 3), si evince a piano terra la chiusura con muratura e finestre del portico, con demolizione della precedente parete esterna di confine, la chiusura dei precedenti accessi e la realizzazione di un nuovo varco tra la precedente cucina ed il portico. Altresì, a piano primo si evidenzia l'ampliamento dell'immobile all'interno della terrazza, attraverso la realizzazione di nuove pareti esterne e la demolizione di parte della precedente. Tali opere, hanno comportato un aumento della cubatura e della superficie utile dell'immobile, nonché una modifica del prospetto del fabbricato, e potevano essere realizzate previo ottenimento di un Permesso di Costruire. A seguito delle verifiche effettuate, non è stata rinvenuto alcun titolo autorizzativo, o istanza di sanatoria, e pertanto tali opere, sono da ritenersi abusive.

Allo stato attuale, le opere in oggetto non sono più sanabili in quanto, non è possibile presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art.40 comma 6 della L. 47/85, così come modificato dall'art. 39 della L.724/94 e dall'art. 32 della L. 326/03, in quanto le ragioni del credito per le quali il bene in oggetto risulta pignorato, sono successive all'entrata in vigore della L. 326/03 (l'ipoteca gravante sull'immobile risulta nascente da un contratto di mutuo del 11/12/2009). Pertanto, non è possibile presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art.40, comma 6, della L. 47/85 che stabilisce che, per gli immobili pignorati, dal momento che rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85, può essere presentata domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/03 (ultima legge di sanatoria), ossia antecedente al 24/11/2003, e che le opere abusive risultino ultimate entro il 31/03/2003. Le opere suddette non potranno essere regolarizzate ai sensi delle Leggi sia nazionali che regionali, in quanto le modifiche comportano un aumento dei volumi e il cambio di destinazione d'uso delle relative aree, e pertanto, si dovrà procedere alla messa in pristino dei luoghi secondo la planimetria catastale del 2007 (All. 2.f). In merito ai costi necessari alla messa in pristino dei luoghi, atteso che i prezzi di ristrutturazione pesante a Palermo e provincia variano da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 500,00, considerando che per i lavori da eseguire (rimozione degli infissi, ricostruzione della parete esterna



precedentemente demolita) può considerarsi equo un costo di € 300,00/mq., atteso che la superficie da regolarizzare a piano terra è di circa 23,00 mq., mentre a piano primo è di circa 15,00 mq., da cui si ha **che i costi di messa in pristino saranno pari a circa € 13.900,00** (mq. 23,00+15,00=38,00x€300,00=€ 11.400,00 oltre IVA pari ad € 2.508,00).

Modifica del corpo scala (punti 3 e 4) e diversa distribuzione interna sia a piano terra (punto 2) che a piano primo (punto 6)

Dal raffronto tra la planimetria catastale del 2007 (All. 2.f), e lo stato attuale dei luoghi, rappresentato in apposita planimetria (All. 3), si evince che sia a piano terra che a piano primo, è stata modificata la distribuzione degli spazi interni, attraverso la realizzazione/demolizione di alcune pareti con conseguente modifica di alcuni fronti esterni, oltre alla modifica della scala di accesso al piano primo, abusi riportati in apposito elaborato grafico (All. 9). Tali abusi, che hanno anche interessato la parte strutturale dell'edificio nel caso della scala, potranno essere sanati dal punto di vista edilizio ed urbanistico attraverso presentazione di istanza di accertamento di conformità (gli abusi non hanno comportato né aumento di superficie utile, né aumento di volume) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi i diritti di terzi ed i provvedimenti che il Comune di Cinisi riterranno necessari adottare. Atteso che le opere di modifica della scala hanno interessato le parti strutturali, l'iter approvativo dovrà inoltre prevedere il rilascio da parte dell'ufficio del Genio Civile di Palermo del Parere di Sussistenza, reso ai sensi dell'art. 21 della Legge n. 64/74. Si evidenzia nel merito, che la concessione edilizia in sanatoria di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 non comporta l'estinzione dei reati per la violazione delle prescrizioni di cui alla legge 64/74, pertanto, l'Ufficio dovrà trasmettere all'Autorità Giudiziaria le proprie deduzioni ai sensi dell'art. 21 della Legge 64/74 ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

La sussistenza delle stesse opere da sanare resta pertanto subordinata alle determinazioni dell'Autorità Giudiziaria ed agli eventuali ulteriori accertamenti tecnici richiesti nel corso del procedimento penale (art. 23 legge 64/74), al rilascio di ulteriori pareri e/o autorizzazioni da parte di altri Uffici ed ai diritti dei terzi.

Ciò comporterà l'apertura di un processo penale, che si concluderà con l'applicazione di una sanzione pecuniaria, che allo stato attuale non è possibile determinare.

Il futuro aggiudicatario potrà regolarizzare tali abusi dal punto di vista edilizio/urbanistico ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 attraverso la presentazione di un accertamento di doppia conformità, che consente, di sanare i cosiddetti abusi edilizi "*formali*", ossia quelli per i quali la violazione sia consistita nella formale mancata richiesta del titolo edilizio ovvero nella realizzazione di un'opera parzialmente diversa da quella assentita, ferma restando la conformità sostanziale dell'intervento realizzato alla normativa e alle prescrizioni urbanistiche vigenti o adottate, sia alla data della realizzazione dell'abuso che alla data della presentazione dell'istanza. In merito alla realizzazione di tali abusi, si evidenzia che gli stessi sono stati realizzati in un periodo temporale che va dal 17/01/2007 (data di acquisto dell'immobile da parte degli attuali esecutati) al 29/10/2007 (data di presentazione della planimetria catastale), e pertanto lo strumento urbanistico vigente all'epoca degli abusi è il P.R.G. del 2004 modificato con D.Dir. 1466/2006 e successivo D.A. 4/6°3 del 03/01/2018. Il futuro aggiudicatario dovrà presentare apposita istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della L. 47/85), sia per la demolizione degli abusi non sanabili che per la regolarizzazione di quelli sanabili, i cui costi, necessari alla presentazione dell'istanza e al pagamento dei relativi oneri (diritti istruttori oltre l'oblazione pari al 20% del computo metrico estimativo delle opere realizzate abusivamente) e delle spese tecniche, vengono stimati dallo scrivente **approssimativamente in € 15.000,00 inclusa IVA e cassa previdenziale**, importi che andranno detratti dal prezzo di vendita.

Inoltre atteso che gli abusi hanno interessato anche gli elementi portanti dell'edificio, dovrà essere presentata presso l'ufficio del Genio Civile di Palermo, apposita istanza per Parere di Sussistenza e Conformità ai sensi dell'art. 21 della L. 02/07/1974 n°64 e ai sensi dell'art. 4 della L. 05/11/1971 n°1086, i cui costi vengono stimati dallo scrivente **approssimativamente in € 2.500,00 inclusa IVA e cassa previdenziale**, importi che andranno detratti dal prezzo di vendita.



Inoltre, riproposto lo stato dei luoghi presente nella planimetria catastale del 2007 per quanto attiene gli abusi non sanabili, e regolarizzati gli abusi sanabili, si dovrà provvedere alla catastazione della nuova planimetria, attraverso apposita pratica DOCFA **per un costo presunto di € 700,00 inclusa IVA e cassa previdenziale**. Infine, a conclusione dell'istanza di Sanatoria, si dovrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ai sensi dell'**art.24 comma 1 del DPR 380/2001 integrato e modificato con Dlg 222/2016**, i cui costi, necessari alla presentazione dell'istanza e alle spese tecniche, **vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 2.500,00 inclusa IVA e cassa previdenziale**.

Da cui, i costi approssimativi necessari alla messa in pristino degli abusi non sanabili e alla regolarizzazione di quelli sanabili, costi tutti che saranno successivamente detratti dal prezzo di vendita, risultano essere pari a:

- Messa in pristino del portico di piano terra e demolizione del vano di piano primo	€ 13.900,00
- Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001	€ 15.000,00
- Parere di Sussistenza e Conformità ai sensi dell'art. 21 della L. 02/07/1974 n°64	€ 2.500,00
- Pratica DOCFA per catastazione nuova planimetria	€ 700,00
- Pratica SCA	€ 2.500,00
TOTALE	€ 34.600,00

A tali costi andranno sommati i costi per la **legittimazione del suolo trazzerale pari a complessivi € 2.402,00** e quelli relativi alla determinazione dei punti di confine del Lotto con la successiva fornitura di picchetti in ferro inamovibili pari a complessivi € 3.971,10 comprensivi di cassa ed IVA., **da cui il totale dei costi da detrarre al prezzo di vendita dell'immobile è pari ad € 40.973,10.**



Quesito 7***Stato di possesso attuale del bene pignorato***

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/01/2023, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'immobile risultava occupato dal [REDACTED] attuale esecutato, come da verbale di sopralluogo (All. 1), titolo pertanto non opponibile alla procedura.

Quesito 8***Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato******Verifica della presenza di altre procedure esecutive***

Dalla lettura della certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini integrata nel fascicolo in data 24/05/2022 si evince che per il bene pignorato, nel ventennio anteriore al giorno 26/05/2020, data di trascrizione del pignoramento, risultano trascritto il seguente pignoramento:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Lupo Enrica dell'11 dicembre 2009, repertorio n. 25768/12998 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 15 dicembre 2009 al numero generale 93836 e al numero particolare 16390 a favore di BANCA NUOVA S.P.A. per capitale di € 200.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] ambedue per i diritti di piena proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, per tutti gli immobili oggetto della procedura;
- Verbale di pignoramento immobili atto Unep c/o Corte di Appello di Palermo del 22/03/2020, numero di repertorio 1514, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 26 maggio 2020 al numero generale 20244 e al numero particolare 13653 a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA a carico di [REDACTED] ambedue per i diritti di piena proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, per tutti gli immobili oggetto della procedura.



Verifica della presenza di procedimenti giudiziari civili

Dalla lettura degli atti di causa non si rileva la presenza di domande giudiziali civili.

Eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge

Dalla lettura degli atti di causa e dalla lettura della certificazione notarile a firma del Dott. Vincenzo Calderini, non si rileva la presenza di alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge dell'immobile, atteso che l'immobile non risulta adibito a casa coniugale

Eventuale presenza di vincoli storico-artistici

Dai riscontri avuti presso il Comune di Cinisi, lo scrivente ha avuto modo di rilevare che sul fabbricato, **non risultano presenti vincoli di natura storico-artistica**. Si rileva che l'area su cui insiste il fabbricato, è presente il vincolo paesaggistico e pertanto ogni successiva modifica sarà soggetta al rilascio del N.O. da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. della Provincia di Palermo.

Eventuale presenza di regolamento condominiale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/01/2023, lo scrivente ha avuto modo di appurare che il bene oggetto di esecuzione è un villino con annesso terreno, che non fa parte di alcun condominio.

Eventuale presenza di atti impositivi di servitù

Dalla lettura dalla relazione notarile in atti, non si evidenzia l'esistenza di atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalla lettura degli atti di causa non è stata riscontrata la presenza di oneri e vincoli che possano risultare a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati

Dall'esame della certificazione prodotta da parte ricorrente, si rileva l'esistenza dei seguenti vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Lupo Enrica dell'11 dicembre 2009, repertorio n. 25768/12998 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo



in data 15 dicembre 2009 al numero generale 93836 e al numero particolare 16390 a favore di BANCA NUOVA S.P.A. per capitale di € 200.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 400.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] ambedue per i diritti di piena proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, per tutti gli immobili oggetto della procedura;

- Verbale di pignoramento immobili atto Unep c/o Corte di Appello di Palermo del 22/03/2020, numero di repertorio 1514, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 26 maggio 2020 al numero generale 20244 e al numero particolare 13653 a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA a carico di [REDACTED] ambedue per i diritti di piena proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, per tutti gli immobili oggetto della procedura.

Spese a carico del futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile

Ai fini della liceità dell'immobile, di seguito si riportano i costi che l'eventuale acquirente dovrà sostenere per regolarizzare gli abusi sanabili e demolire gli abusi non sanabili, spese che verranno detratte dal prezzo di vendita dell'immobile:

- a) Demolizione degli abusi presenti, non sanabili e la conseguente messa in pristino dei luoghi rispetto alla planimetria del 2007, per complessivi € 13.900,00 IVA inclusa (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6);
- b) Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2011, per la regolarizzazione degli abusi presenti sanabili, per un costo complessivo pari ad € 17.500,00 (comprensiva di istanza presso il SUE e il Genio Civile, per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6);
- c) Aggiornamento della planimetria catastale attraverso la presentazione di apposita istanza DOCEFA, per un costo complessivo pari ad € 700,00 IVA inclusa (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6);



- d) Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità per un costo complessivo pari ad € 2.500,00 IVA inclusa (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6);
- e) Legittimazione suolo ricadente in Regia Trazzera per un costo complessivo pari ad € 2.402,00 IVA inclusa (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6);
- f) Rilievo con stazione GPS del Lotto con apposizione di picchetti sul confine con le particelle 316 e 552, per un costo complessivo pari ad € 3.970,10 IVA e cassa inclusa (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6).

Quesito 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 12.b), si evidenzia che le particelle 300 e 315, ricadono su suolo del demanio Trazzerale ai sensi dell'art. 13 della L.R. 4/2003, per il quale il futuro acquirente potrà presentare apposita istanza di legittimazione del suolo trazzerale con un costo complessivo di € 2.402,00, come da nota dell'Ufficio competente per le Regie Trazzere (All. 14).

Quesito 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 17/01/2007 a firma del Notaio Enrica Lupo, si rileva che i [REDACTED] "ciascuno per quanto di propria spettanza e tutti per l'intero vendono e trasferiscono in favore dei signori [REDACTED] che, indivisamente ed in parti eguali fra loro in compra accettano il seguente immobile: casa sita in territorio di Cinisi, Contrada Pozzillo, via Sandro Pertini n. 48, composta da ingresso, tre vani, cucina, W.C., camerino e veranda a piano terra, e da due vani e terrazzo a piano primo, il tutto con annessa piccola corte e con circostante terreno esteso circa are 26.91 (are ventisei e centiare novantuno) ivi compresa la superficie occupata dal fabbricato ed annessa piccola corte; entrostante a detto terreno trovasi una vecchia vasca irrigua. [...] Dichiaro la parte venditrice che sul terreno annesso all'immobile in oggetto



insiste un pozzo di acqua viva comune anche ai signori [redacted] Inoltre, a pag. 4 dello stesso atto di compravendita la parte alienante dichiara che “L'immobile in oggetto è gravato da servitù di passaggio in favore del terreno rappresentato dalle particelle 2530, 2529 e 108 lungo la fascia di terreno larga metri 2,50 (due virgola cinquanta) che si diparte dalla via denominata “trazzera” – Strada della Marina oggi via Sandro Pertini e scorre sul lato Ovest dell'immobile in oggetto lungo il confine di proprietà degli eredi [redacted]”

Infine, a pag. 5 dello stesso atto di compravendita la signora [redacted] “in proprio e nella sopra spiegata qualità, garantisce la proprietà, la disponibilità, la inesistenza di ipoteche, di trascrizioni passive, la libertà da canoni, censi, livelli, rendite passive e vincoli comunque pregiudizievole ed assume in conseguenza oltre che per legge anche per patto espresso ogni responsabilità per tutti i casi di evizioni e molestie.”

Dalla lettura della visura catastale storica si evidenzia che i sig.ri [redacted] risultano proprietari dell'immobile per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, avendolo acquistato con atto di Compravendita.

Dalla lettura del Certificato di destinazione urbanistica, si evidenzia che le particelle 300 e 315 ricadono su suolo del demanio Trazzerale ai sensi dell'art. 13 della L.R. 4/2003, e pertanto, il futuro proprietario potrà richiedere presso l'Ufficio Regia Trazzera della Regione Sicilia la legittimazione e la vendita di tale area, per complessivi € 2.402,00 (All. 14), con costi detratti dl prezzo di vendita del Lotto unico.

Pertanto, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuale affrancazione, quindi libero da tali pesi, ad eccezione della servitù di passaggio in favore del terreno rappresentato dalle particelle 2530, 2529 e 108 passante sul lato Ovest del Lotto e del vincolo del Demanio Trazzerale gravante sulle particelle 300 e 315 che potrà essere legittimato dal futuro acquirente. Il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Quesito 11

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

Il bene oggetto della presente relazione è un villino unifamiliare con relativo terreno di pertinenza, non facente parte di un condominio e pertanto privo di amministrazione condominiale.

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

Non presenti.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Non presenti.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Non presenti.

Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Oltre la procedura di pignoramento, per il cespite pignorato, dalla lettura degli atti di causa non si evidenzia la presenza di ulteriori procedimenti giudiziari.

Quesito 12

Valutazione dei beni

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima lo scrivente, attesa la quantità di dati disponibili, ha preferito adottare il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, lo scrivente esperto stimatore precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto esperto stimatore ha consultato:



- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al secondo semestre dell'anno 2022;
- 2) puntuali indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari *on-line* ("gruppotoscano.it", "case.trovit.it", "immobiliare.it", "cercasicasa.it", "casa.it", "annunci.repubblica.it", etc.);
- 3) la banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it;
- 4) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2022.

Per l'indagine di mercato lo scrivente ha adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale* data dalla somma della superficie coperta lorda e delle superfici delle pertinenze (queste ultime opportune ridotte attraverso l'ausilio di aliquote). In definitiva, in base al metodo sopra descritto, *il valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato ottenuta attraverso un'analisi di mercato, svolta dallo scrivente, di immobili similari per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Valore di mercato

Per quanto concerne i valori unitari di mercato, come riportato in precedenza, questi sono stati desunti all'esito di specifiche rilevazioni dei valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), istituita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio, relativamente al primo semestre 2022. Detta banca dati, si precisa, risulta basata sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari realizzatesi nell'anno di riferimento (e suddiviso in semestri), consentendo così di riflettere il reale andamento del mercato immobiliare di riferimento. A ciò si aggiunga che, già a partire dall'anno 2006 (ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 04/07/2006, n. 223, come modificato dall'art. 1, comma 49, della legge 27/12/2006, n. 296) le transazioni immobiliari prese a riferimento dalla banca dati OMI riportano il valore economico effettivo delle relative compravendite.

Sono state inoltre attenzionate le offerte di vendita presenti su siti internet specializzati nella compravendita di immobili usati (case.trovit.it; immobiliare.it; gabetti.it, casa.it, etc.) relativamente a beni aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili oggi oggetto di stima e ricadenti in aree limitrofe quella ove ricadono i beni stessi, ai fini di una verifica della congruenza dei dati acquisiti.

L'immobile oggetto di stima è un villino (A/7), a due elevazioni fuori terra, di medie dimensioni, facilmente commerciabile, ricadente nel territorio di Cinisi, ubicato in Contrada Pozzillo, ed inserito all'interno di una zona edificata in un contesto caratterizzato dalla presenza di villini. Di seguito, sono riportati i valori di vendita nella zona in cui è ubicato il fabbricato per immobili adibiti ad abitazione di tipo economico, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al secondo semestre dell'anno 2022, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it:

Valutazioni	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Agenzia del Territorio (OMI) 2° semestre 2022	€ 700,00	€ 875,00	€ 1.050,00
Borsino Immobiliare	€ 563,00	€ 733,00	€ 903,00
Osservatorio Immobiliare Tecnocasa 2022		€ 800,00	

In forza di quanto sopra, risulta che i prezzi a metro quadrato per immobili simili, risultano in media variabili tra un minimo di 700,00 ed un massimo di 1.050,00 €/mq. Il valore venale del bene sarà quindi dato dal prodotto della sua superficie lorda commerciale (o "convenzionale vendibile") per il prezzo unitario adottato e scaturente dall'esito delle superiori indagini, adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito. Per il bene oggetto della presente stima, in virtù anche dello stato d'uso, si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a 900,00 €/mq, valore suffragato dalle verifiche effettuate sui siti internet specializzati, che verrà deprezzato/apprezzato attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di merito/demerito, per uniformarlo alla sua condizione attuale.

Pertanto, il valore commerciale del bene medesimo sarà dato dal prodotto della rispettiva superficie commerciale, espressa in m², per il valore unitario attribuito, espresso in €/m², quest'ultimo



adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito in relazione alle seguenti caratteristiche intrinseche dei beni stessi: piano, stato di conservazione, luminosità, esposizione, vetustà, posizione favorevole/sfavorevole al commercio ed accesso (queste ultime due solo per i negozi e magazzini). I coefficienti di merito/demerito adottati dallo scrivente esperto stimatore in forza dell'applicazione del metodo estimativo sintetico-comparativo per confronto diretto, nella sua variante "per punti di merito" (valore di mercato = superficie commerciale \times quotazione €/m² \times coefficienti di merito/demerito) sono quelli reperibili presso il "borsino immobiliare" e conformi al "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e promosso da ABI - Associazione Bancaria Italiana, Agenzia del Demanio, Agenzia delle Entrate - Territorio, ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari, ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici, ASSOVIB - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche, CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali, Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, Collegio Nazionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati, CONFEDILIZIA - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia, Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali, Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, Consiglio Nazionale degli Ingegneri, Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati, Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati, Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, E-VALUATIONS - Istituto di Estimo e Valutazioni, FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, GEO.VAL. - Associazione Geometri Valutatori Esperti, Ministero dello Sviluppo Economico, Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro, UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione, UNIONCAMERE - Unione Italiana delle Camere di Commercio, e altri.

Da cui tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è di 188,00 mq., il valore venale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: € 169.200,00 (mq. 188,00 \times €/mq. 900,00).

Detto importo sarà parametrato attraverso l'applicazione dei prefati coefficienti di merito/demerito come di seguito riportati:

Stato Locativo:	Abitazione libera (occupata senza titolo)	1,10
Piano:	Piano T° senza ascensore (Tale valore è stato portato ad 1,00, vista la tipologia dell'immobile, diversa dall'appartamento in città)	1,00
Stato di conservazione:	Da ristrutturato	0,90
Luminosità:	Molto Luminoso (Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno)	1,10

Esposizione e vista	Esterna	1,05
Edificio:	Realizzato da oltre 40 anni ed in normale stato di conservazione	1,00
Riscaldamento:	Assente	0,95
Coefficiente di merito/demerito da applicare		1,09

per effetto dei quali si avrà che il valore venale finale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a € 169.200,00 x 1,09 = € 183.798,15.

Da detto importo dovranno essere detratti i costi:

- g) Demolizione degli abusi presenti, non sanabili e la conseguente messa in pristino dei luoghi rispetto alla planimetria del 2007, per complessivi € 13.900,00 IVA inclusa (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6);
- h) Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2011, per la regolarizzazione degli abusi presenti sanabili, per un costo complessivo pari ad € 17.500,00 (comprensiva di istanza presso il SUE e il Genio Civile, per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6);
- i) Aggiornamento della planimetria catastale attraverso la presentazione di apposita istanza DOGFA, per un costo complessivo pari ad € 700,00 IVA inclusa (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6);
- j) Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità per un costo complessivo pari ad € 2.500,00 IVA inclusa (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6);
- k) Legittimazione suolo ricadente in Regia Trazzera per un costo complessivo pari ad € 2.402,00 IVA inclusa (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6);
- l) Rilievo con stazione GPS del Lotto con apposizione di picchetti sul confine con le particelle 316 e 552, per un costo complessivo pari ad € 3.970,10 IVA e cassa inclusa (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6).

per cui si avrà un valore pari a € 183.798,15 - € 40.973,10 = € 142.825,05.

Detto valore dovrà essere rivalutato, così come richiesto dalla S.V.I., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato sopra determinato, nella misura del 5%, così da



rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto, in forza di quanto sopra si avrà che **il valore venale dell'immobile oggetto di stima risulterà pari a € 142.825,05 – 7.141,25 (5%) = € 135.700,00 in c.t.**

Quesito 13

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile oggetto della presente procedura è stato pignorato per l'intera quota e risulta in testa ai sig.ri

[REDACTED]

Avendo espletato il mandato conferitogli, lo scrivente ausiliario del G.E. rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 13/11/2023

L'Esperto Estimatore

Arch. Rosario Bufalino



Elenco Allegati

1. Verbali di sopralluogo:
 - a) Verbale di sopralluogo del 13/01/2023;
2. Documentazioni catastali;
 - a) Visura catastale storica villino annotato al N.C.E.U. al foglio 7, particella 176, sub 1;
 - b) Visura catastale storica terreno annotato al N.C.T. al foglio 7, particella 300;
 - c) Visura catastale storica terreno annotato al N.C.T. al foglio 7, particella 315;
 - d) Visura catastale storica terreno annotato al N.C.T. al foglio 7, particella 176;
 - e) Stralcio di mappa catastale fabbricati con indicazione del fabbricato;
 - f) Planimetria catastale del 2007;
3. Rilievo planimetrico stato attuale;
4. Atto di Compravendita del 17/01/2007;
5. Relazione fotografica;
6. Visura Attestazione di Prestazione Energetica presso il portale della Regione;
7. Richieste visione eventuali fascicoli edilizi;
 - a) PEC con richiesta accesso atti;
 - b) Nota del Comune del 09/03/2023;
8. Fotogramma SAS del 1966;
9. Planimetria con indicazione delle difformità presenti;
10. Planimetria dei luoghi a seguito della rimozione degli abusi non sanabili;
11. Comparazione tra foto aerea Google Maps e stralcio di mappa catastale;
12. Richieste Certificato di destinazione urbanistica;
 - a) PEC con richiesta CDU;
 - b) Certificato di destinazione urbanistica;
13. Attestazioni di trasmissione della Perizia alle parti;
14. Nota prot. 94902 del 17/10/2023 – Valutazione legittimazione suolo traizerale;
15. Offerta definizione confini della Gaia Immobiliare s.a.s..
16. Attestazioni di trasmissione della Perizia alle parti.

