
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE RELATORE

Dottoressa: Di Bernardi Laura
Esecuzione immobiliare iscritta al R.G.ES. n. 170/2017

CAUSA

Promossa da:

Unicredit s.p.a. con la mandataria Dobank s.p.a.
(già Unicredit Credit Management Bank s.p.a.)

Contro:

Tecnico Incaricato
Arch. Cilluffo Vincenzo

- PERIZIA DI STIMA -

IL C.T.U.
ARCH. CILLUFFO VINCENZO

INDICE:

1. PREMESSA

2. QUESITI

3. RISPOSTA AI QUESITI

4. ALLEGATI:

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE INERENTE IL SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 06/02/2018

ALLEGATO 2: ATTI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 4: NOTE DI TRASCRIZIONE

ALLEGATO 5: DOCUMENTAZIONE INERENTE CONCESSIONE EDILIZIA N. 19 del 16-10-2001

ALLEGATO 6: DOCUMENTAZIONE INERENTE CONCESSIONE EDILIZIA N. 21 del 23-07-2002

ALLEGATO 7: DOCUMENTAZIONE INERENTE CONCESSIONE EDILIZIA N. 27 del 29-07-2003

ALLEGATO 8: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI ALTAVILLA MILICIA (PA)

ALLEGATO 9: CERTIFICAZIONI RILASCIATE DAL SETTORE 3° (UFFICIO TECNICO) DEL COMUNE DI ALTAVILLA MILICIA (PA)

ALLEGATO 10: DOCUMENTAZIONE INERENTE L'IMMOBILE PIGNORATO

ALLEGATO 11: DOCUMENTAZIONE INERENTE IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ALLEGATO 12: MODELLI 240 E CERTIFICAZIONI RILASCIATE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

ALLEGATO 13: CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE E DI STATO CIVILE

ALLEGATO 14: SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO E MAPPA CATASTALE

ALLEGATO 15: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA REDATTA DAL C.T.U. IN FASE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 16: RAFFRONTO DEL RILIEVO GRAFICO E DELLA RESTITUZIONE GRAFICA DEL PROGETTO

ALLEGATO 17: ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO 18: SCHEDE DI VENDITA Immobili stesso segmento immobiliare del bene oggetto di stima

ALLEGATO 19: RAFFRONTO DEL RILIEVO GRAFICO E DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 20: RESTITUZIONE GRAFICA PROGETTO ARCHITETTONICO AUTORIZZATO

1) Premessa

Con provvedimento del 14/11/2017 l'Ill. mo Giudice Dott. Petralia Angelo, nomina il sottoscritto Arch. Cilluffo Vincenzo, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 6117, residente a Contessa Entellina (PA), in via Segesta 9, C.T.U. in merito alla causa iscritta al R.G.ES. n. 170/2017, vertente tra l'Unicredit S.P.A., con la mandataria Dobank S.P.A. (già Unicredit Credit Management Bank S.P.A.) contro [REDACTED], nato a Palermo (PA), il [REDACTED], C.F. : [REDACTED] e [REDACTED], nata a Palermo (PA), il [REDACTED] C.F. : [REDACTED], conferendoGli l'incarico di rispondere ai quesiti allegati al verbale d'incarico. Il sottoscritto C.T.U. ha accettato l'incarico in data 28/11/2017 mediante invio telematico del relativo verbale di accettazione (ex art. 569 comma 1°, c.p.c.).

In data 07/03/2018, con p.e.c., viene comunicato al sottoscritto C.T.U. la sostituzione del Giudice Dott. Petralia Angelo con la Dott.ssa Di Bernardi Laura.

A seguito del primo controllo sulla completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., eseguito entro trenta giorni dal giuramento, e del relativo deposito telematico in data 27/12/2017, lo scrivente ha successivamente proceduto a rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

2) Quesiti posti dall'Ill.mo giudice

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Quesito n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub

diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda sulla base dell'accertamento sopra compiuto per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

Si precisa che la verifica delle ragioni del credito rileva ai soli fini dell'accertamento dell'applicabilità dell'art. 40 c. 6 della L. 47/1985 che opera con riguardo alle procedure che abbiano ad oggetto crediti sorti anteriormente all'entrata in vigore della L. 47/1985, atteso che per espressa previsione dell'art. 137 del D.P.R. 380/2001 la l. 47/1985 non è stata abrogata;

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

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

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Quesito N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto

quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

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

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.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

3) Risposta ai quesiti posti dall' Ill. mo Giudice

Risposta al quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Nell'atto di pignoramento del 18/05/2017 cron. n. 1167/c (Cfr. all. 2.10) e nella sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo del 29/06/2017, al Registro Generale n. 24929 e al Registro Particolare n. 19047 (Cfr. all. 4.9) viene indicato il diritto reale di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], i quali dispongono del bene oggetto di pignoramento in maniera piena ed esclusiva, possedendo il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Il diritto reale di proprietà sopra citato coincide anche con l'atto di compravendita rogato in data 23/02/2007 dal Dott. Tommaso Drago, Repertorio n. 206657 - Raccolta n. 10688 (Cfr. all. 2.9).

Il pignoramento (Cfr. all. 2.10) riguarda sia l'immobile nello stato di fatto, "con ogni diritto inerenti pertinenze, accessori, accessioni, servitù attive e passive e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli d'acquisto, di possesso e di legge e per qualunque altro titolo tutto incluso e nulla escluso e con tutte le precisazioni derivanti dall'atto di compravendita stipulato in data 27.09.204 in Notaio M. Sanfilippo " (Cfr. all. 2.1) "trascritto in Palermo il giorno 01.10.2004 ai nn. 47148/29661" (Cfr. all. 4.1) "e le utilità comuni facenti parte della lottizzazione stipulata con il Comune di Altavilla Milicia con atto del 14.04.1989 in Notaio Tripoli registrato a Bagheria il 24.04.1989 al n. 382" (Cfr. all. 2.2). Tali prescrizioni e utilità consistono in interventi di realizzazione, manutenzione ed opere di urbanizzazione primaria ovvero strade, parcheggi e attrezzature a verde, ubicati secondo quanto riportato nella tavola n. 5 "calcolo delle superfici" (Cfr. all. 11.4) del progetto di variante al piano di lottizzazione località Marroia, approvato con delibera del Consiglio Comunale nella seduta del 13/01/1989 (Cfr. all. 11.1).

Catastalmente (Cfr. all. 3.9), il bene esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Altavilla Milicia (PA), al foglio di mappa 15, particella 399 sub. 3 (Cfr. all. 3.2), e confina a sud con la particella 399 sub. 2, a nord con la particella 390, ad est con la particella 373 e ad ovest con la particella 375.

Il sottoscritto C.T.U., per una corretta collocazione ed individuazione del bene oggetto di pignoramento all'interno del territorio comunale di Altavilla Milicia (PA), ha provveduto ad eseguire la sovrapposizione tra l'immagine satellitare acquisita da Google Earth e la mappa catastale (Cfr. all. 14 e immagine 1).

Viste le caratteristiche tipologiche e dimensionali del bene pignorato, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.



Immagine 1. Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto.

Risposta al Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'immobile pignorato consiste in una villetta a due piani fuori terra con terreno circostante sita ad Altavilla Milicia (PA), in c.da Marroia. Tale immobile fa parte di un complesso di tre villette a schiera, ciascuna indipendente l'una dall'altra, facenti parte di un piano di lottizzazione e collegate tra di loro mediante due spazi vuoti.

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 06/02/2018 (Cfr. all. 1), l'immobile è apparso in buone condizioni di manutenzione e conservazione nonostante presenti in alcune parti dei fenomeni di umidità di risalita (Cfr. foto 1) che da un primo esame visivo sembrano essere causati da una possibile perdita proveniente dal bagno. Internamente tutti gli ambienti hanno pavimentazione in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, fognario ed idrico con acqua calda sanitaria e nelle diverse stanze sono collocate le pompe di calore.

Al piano terra sono presenti due tettoie (Cfr. immagine 2) poste una nella parte retrostante (Cfr. foto 3) ed una nella parte antistante il fabbricato (Cfr. foto 4), da quest'ultima si accede direttamente sia nella camera da letto singola, sia nella zona giorno (Cfr. foto 5 - 5.1).

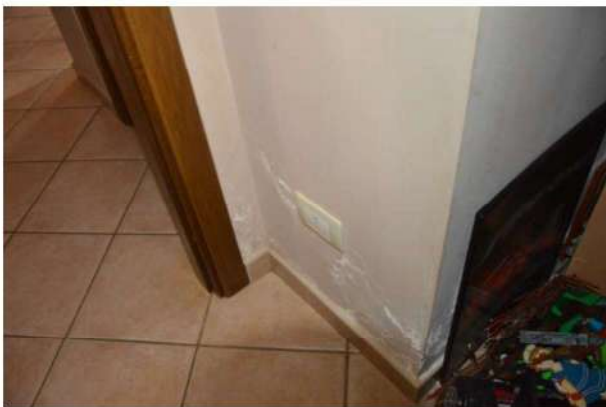


Foto 1 (fenomeni di umidità presenti all'interno dell'immobile)



Foto 2 (vista esterna dell'immobile)



Foto 3 (tettoia esterna posteriore)



Foto 4 (tettoia esterna anteriore)

Internamente il piano terra è costituito da un ampio vano di circa mq. 32,93 adibito a zona giorno (*ingresso - cucina - pranzo - soggiorno*) (Cfr. foto 5), da cui si accede direttamente al bagno di circa mq. 3,03 dotato di doccia, lavabo, bidet, wc (Cfr. foto 6) ed alla stanza da letto singola di circa mq. 9,00 (Cfr. foto 7), mediante una scala curva, nel cui sottoscala è stato ricavato un piccolo ripostiglio, si accede al primo piano (Cfr. foto 1.1).



Foto 5 (vista zona giorno)



Foto 5.1 (vista zona giorno)



Foto 6 (vista bagno piano terra)



Foto 7 (vista camera da letto singola piano terra)



Foto 8 (vista scala interna)



Foto 8.1 (vista scala interna)

Tutti gli ambienti del piano terra hanno altezza utile interna di m. 2,95 e sono dotati di illuminazione naturale ad eccezione del ripostiglio posto nel sottoscala (Cfr. all. 1.1).

Salendo la scala interna si arriva ad un pianerottolo dal quale si accede a destra alla terrazza, con superficie utile di circa mq. 12,60, dotata per tre lati da un parapetto in muratura alto m. 0,90 (Cfr. immagine 9); frontalmente al bagno di circa mq. 3,84 dotato di vasca, lavabo, bidet, wc (Cfr. immagine 10); a sinistra al ripostiglio di circa mq. 1,50, allo spogliatoio di circa mq. 7,49 ed alla camera da letto matrimoniale di circa mq. 14,05 (Cfr. foto 11).

La camera da letto matrimoniale e lo spogliatoio sono dotati di balconi (Cfr. immagine 12). Tutti gli ambienti del primo piano sono dotati di illuminazione naturale ad eccezione del ripostiglio (Cfr. all. 1.1).

La copertura del fabbricato è spiovente a doppia falda con altezza min. di m. 2,70 e altezza max. di m. 3,50 fatta eccezione per il bagno, dotato di controsoffitto con altezza utile di m. 2,45 (Cfr. all. 1.1 e immagine 2).

Per una più chiara comprensione si rimanda all'allegato fotografico (Cfr. all. 15) ed al rilievo grafico (Cfr. all. 1.1).



Foto 9 (vista esterna terrazzo)



Foto 10 (vista interna bagno primo piano)



Foto 11 (vista interna camera da letto matrimoniale)



Foto 12 (vista esterna da camera da letto matrimoniale)



Foto 13 (vista esterna cancello d'accesso)



Foto 14 (vista esterna strada d'accesso)

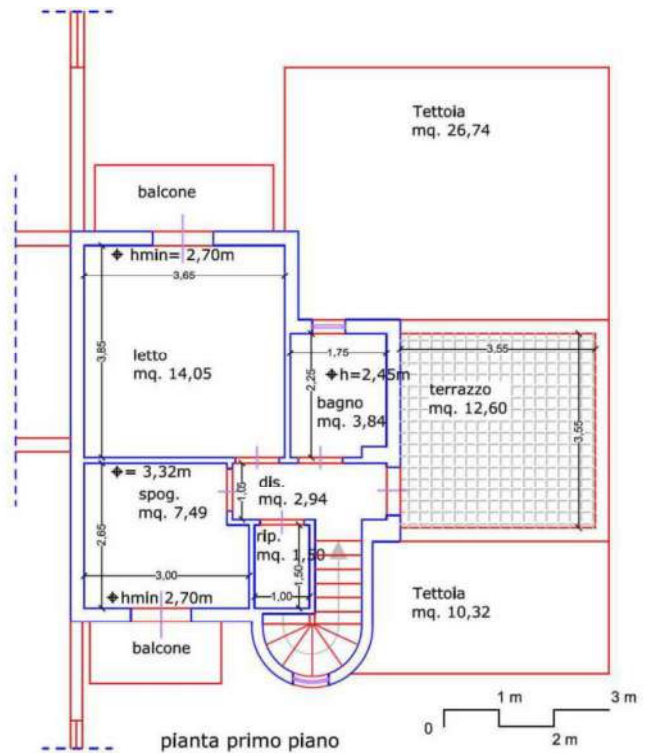
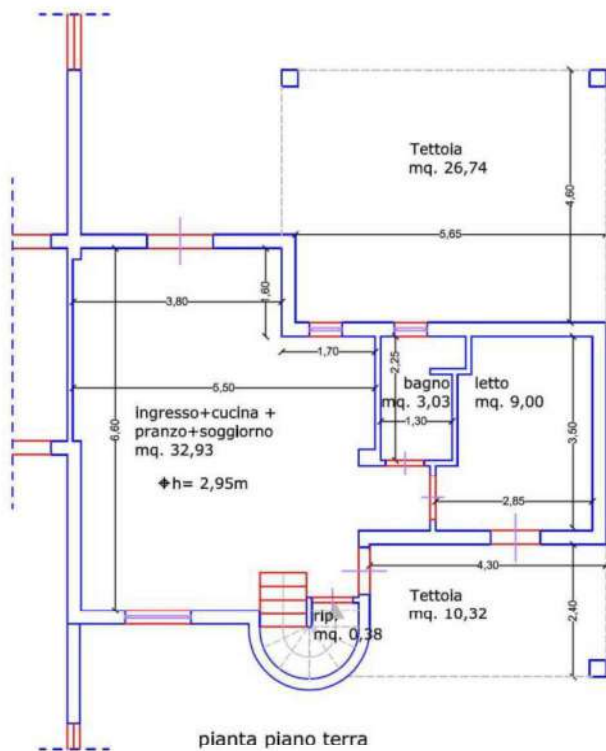


Immagine 2 (elaborato grafico del rilievo effettuato in data 06/02/2018)

Si precisa che trattandosi di un'immobile indipendente non vi sono dotazioni condominiali così come dichiarato dell'esecutata in fase di sopralluogo (Cfr. all. 1.2).

Nell'atto d'acquisto del bene esecutato (Cfr. all. 2.9), si cita che fanno parte della vendita "le utilità comuni facenti parte della lottizzazione stipulata con il Comune di Altavilla Milicia con atto del 14.4.1989 in notaio G. Tripoli, registrato a Bagheria (PA) il 24.4.1989 al n. 382", ovvero la lottizzazione "[redacted] e altri" con le relative opere, la quale non rientra nel presente incarico per le motivazioni chiarite nel quesito 6.

Da un'indagine fatta presso il Catasto Energetico dei fabbricati della Regione Siciliana è emerso che il bene esecutato non possiede un attestato di prestazione energetica in quanto l'obbligo di allegarlo agli affitti e agli atti di compravendita è entrato in vigore il 06/06/2013 a mezzo del D.Lgs 63/10 convertito in legge 90/13 in attuazione della Direttiva 202/91/CE ovvero dopo la stipula dell'atto di compravendita (Cfr. all.2.9).

Quesito n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 27 del 29/07/2003 (Cfr. all. 7.1) e a tale data ricadeva sul lotto di terreno distinto in catasto al Foglio 15 p.lla 363 (Cfr. all. 3.7 – 3.1 e immagine 3). Considerato che il progetto prevede la realizzazione di tre corpi di fabbrica, in fase di accatastamento, l'identificativo catastale è cambiato diventando p.lla 399 ed a ciascun immobile è stato assegnato un proprio sub. (Cfr. all. 3.2). Il nuovo identificativo catastale riguarda sia l'abitazione sia lo spazio esterno che definito come corte, nello specifico l'immobile oggetto del pignoramento è identificato col sub. 3.

Numero di mappa soppresso dal 30/06/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	15	363		-	SOPPRESSO	00 00		Dominicale	Agrario	
Notifica				Partita		0				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
 - foglio 15 particella 399

Immagine 3 (estratto visura storica p.lla 363)

La particella 363 deriva dal frazionamento del 27/10/2000, protocollo n. 553906, della particella 340 ed assume temporaneamente l'identificativo catastale 340/b.

(Cfr. all. 3.3 – 3.4 e immagine 4)

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO									
FOGLIO	NUMERO		SUPERFICIE CATASTALE		REDDITI CATASTALI				CATASTO
	Previsorio	Definitivo	ha	ca	Domicile		Agrario		
	Princ.	Sub.	Princ.	Sub.	Line	ca.	Line	ca.	
15	340				1 23 29	795 419	542 467		
			362		7 08 26	1 79 986	5 31 195		

Numero di mappa soppresso dal 27/10/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	15	340		-	SOPPRESSO	00 00		Dominicale	Agrario	
Notifica				Partita		0				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
 - foglio 15 particella 362 - foglio 15 particella 363

Immagine 4 (in basso estratto visura storica p.lla 340 in alto a dx estratto atti frazionamento)

A sua volta la particella 340 deriva dal frazionamento del 24/06/1998, in atti dal 24/06/1998, della particella 268 (Cfr. all. 3.5 e immagine 5).

Numero di mappa soppresso dal 24/06/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	
1	15	268		-	SOPPRESSO	ha are ca 00 00		Dominicale Agrario	FRAZIONAMENTO del 24/06/1998 in atti dal 24/06/1998 (n. 30770.1/1998)
Notifica						Partita	0		

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
 - foglio 15 particella 340 - foglio 15 particella 341

Immagine 5 (estratto visura storica p.lla 268)

Infine, la particella 268 è stata originata dal frazionamento del 12/04/1990, in atti dal 21/09/1994, della particella 3 (Cfr. all. 3.6 e immagine 6).

Numero di mappa soppresso dal 12/04/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	
1	15	3		-	SOPPRESSO	ha are ca 00 00		Dominicale Agrario	FRAZIONAMENTO del 12/04/1990 in atti dal 21/09/1994 (n. 1004.12/1990)
Notifica						Partita	0		
Annotazioni						soppressa e divisa nei n.268 269 270			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
 - foglio 15 particella 268 - foglio 15 particella 269 - foglio 15 particella 270

Immagine 6 (estratto visura storica p.lla 3)

Per una maggiore comprensione dei vari frazionamenti il sottoscritto C.T.U. redige il seguente schema (Cfr. immagine 7):

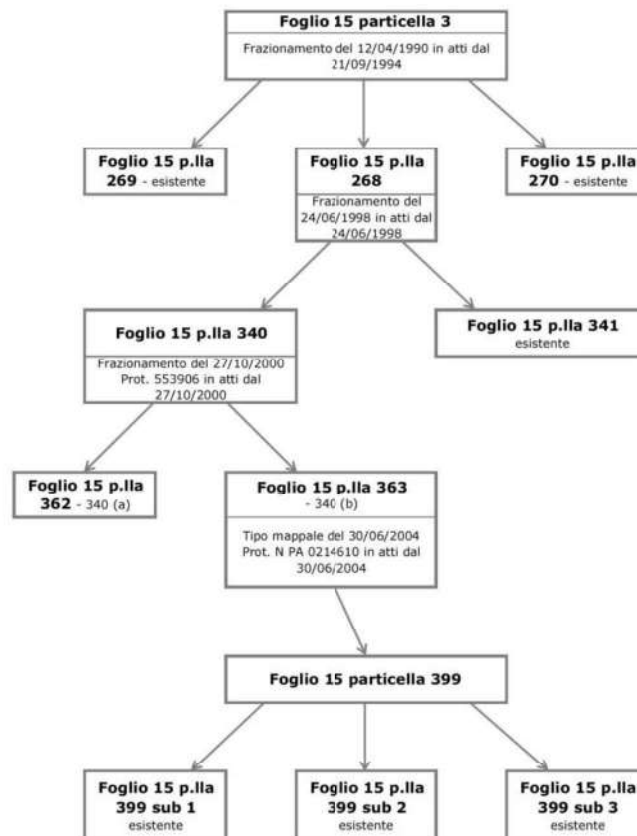


Immagine 7 (schema frazionamenti)

Confrontando la planimetria catastale (Cfr. all. 3.10) con la situazione reale riscontrata sui luoghi in data 06/02/2018 (Cfr. all. 1.1) si sono evidenziate le seguenti difformità (Cfr. all. 19 e immagini 8-9):

Pianta piano terra:

1. Diversa conformazione planimetrica della cucina con conseguente demolizione del muro di separazione con l'ambiente indicato con la lettera A e creazione di un unico ambiente ingresso - cucina - pranzo - soggiorno;
2. Diversa conformazione planimetrica del wc e della stanza indicata con la lettera B;
3. Presenza di tettoie al posto dei pergolati con dimensioni differenti;
4. Mancata rappresentazione del sottoscala;
5. Mancata rappresentazione dei muri di separazione con l'unità immobiliare adiacente;
6. Differenze dimensionali;
7. Mancata rappresentazione del pilastro (P);
8. Restringimento dello spessore di parte del muro ovest della stanza indicata con la lettera A;
9. Differenza dimensionale delle altezze utili.

Il restringimento dello spessore di parte del muro ovest della stanza indicata con la lettera A, la differenza dimensionale dell'altezza utile di cm 5 e la mancata rappresentazione del pilastro (P) adiacente alla parete destra del bagno sono di scarsa rilevanza ai fini catastali.

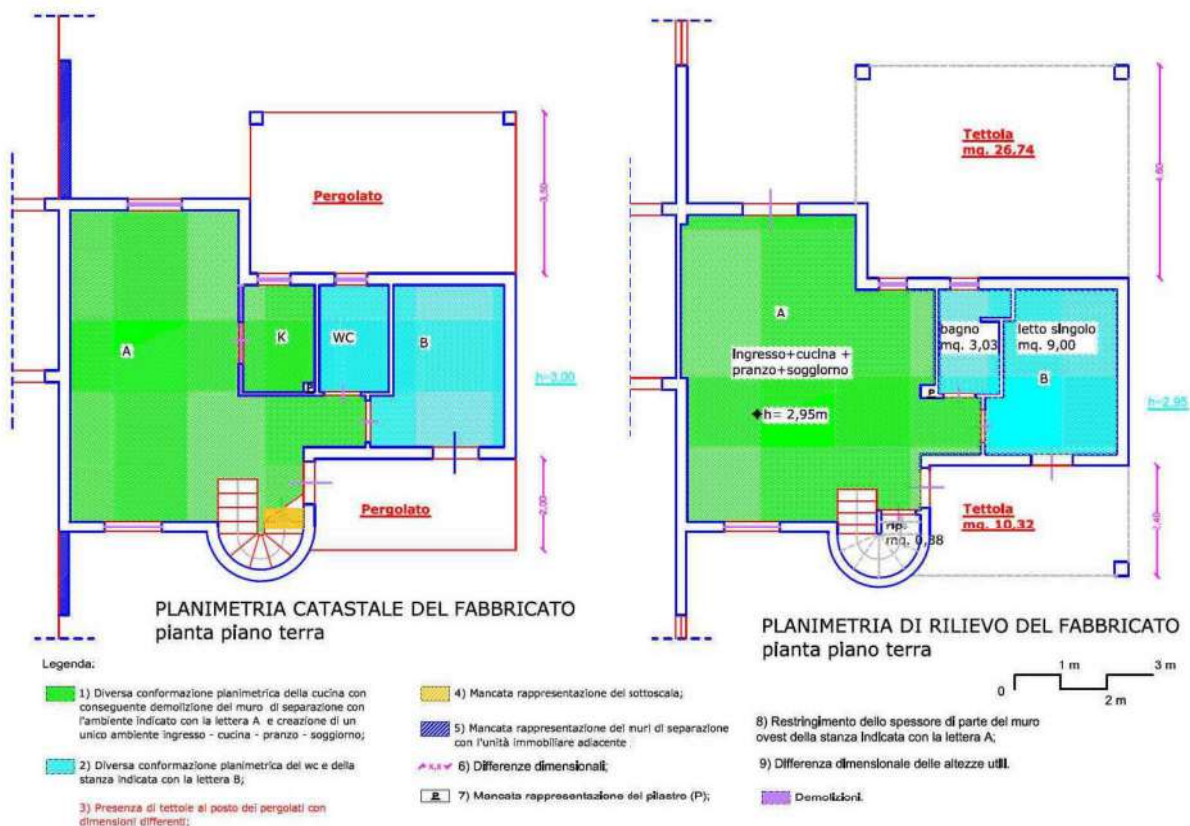


Immagine 8 (Raffronto delle piante del piano terra tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e la planimetria catastale)

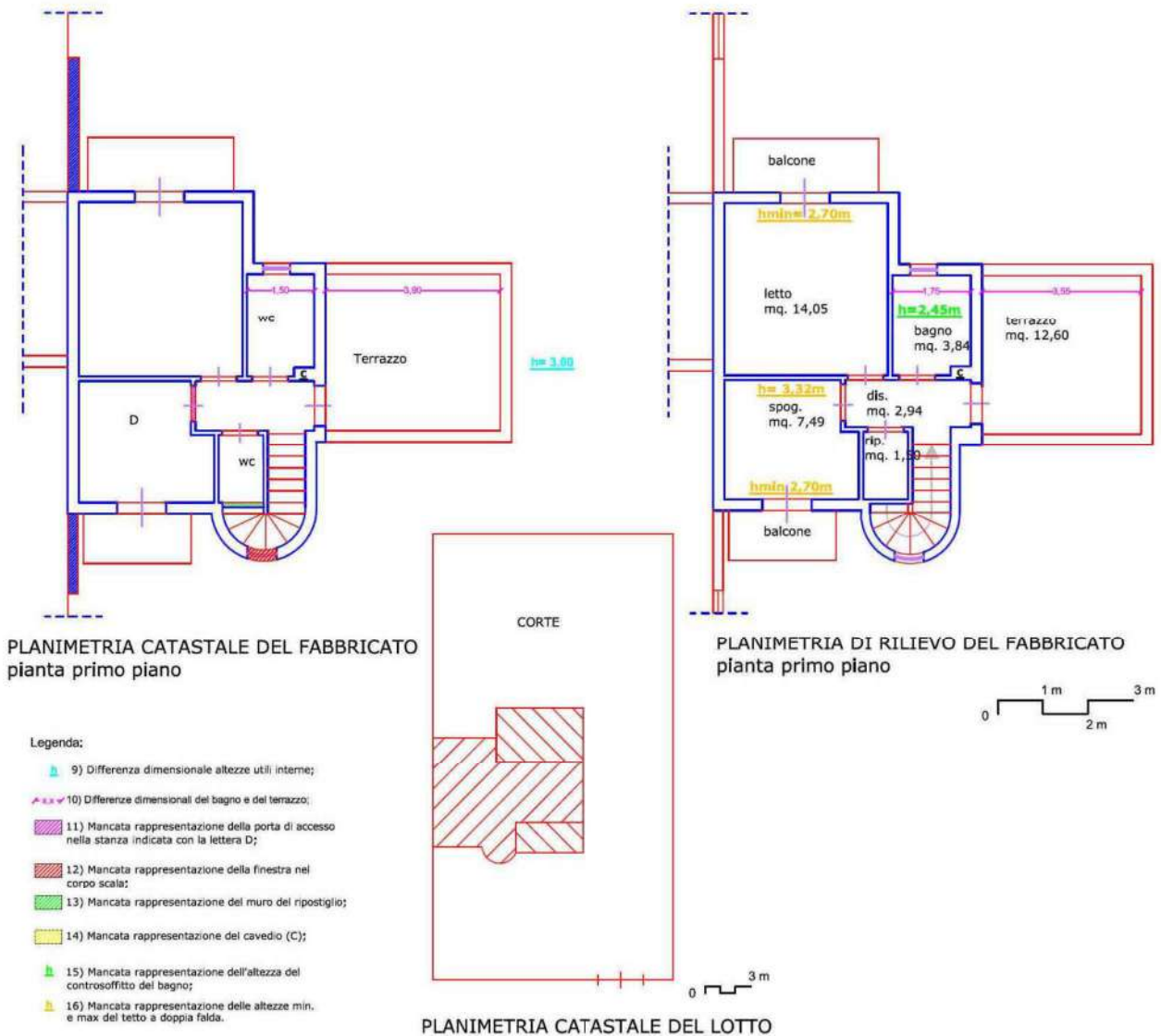


Immagine 9 (Raffronto delle piante primo piano tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e la planimetria catastale)

Pianta piano primo:

9. Differenza dimensionale delle altezze utili;
10. Differenza dimensionale del bagno e del terrazzo;
11. Mancata rappresentazione della porta di accesso nella stanza indicata con la lettera D;
12. Mancata rappresentazione della finestra nel corpo scala;
13. Mancata rappresentazione del muro del ripostiglio;
14. Mancata rappresentazione del cavedio (C);
15. Mancata rappresentazione dell'altezza del controsoffitto nel bagno;
16. Mancata rappresentazione delle altezze min. e max del tetto a doppia falda.

La mancata rappresentazione del cavedio nel bagno è di scarsa rilevanza ai fini catastali.

Si fa notare che nella planimetria catastale (Cfr. all. 3.10) l'indicazione del nord risulta sbagliata e che tra la planimetria catastale del lotto e quella rilevata non si sono riscontrate particolari difformità.

Per regolarizzare le difformità sopra citate, occorre redigere una nuova planimetria catastale con relativo DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio - Catasto) per un costo pari a di € 900,00.

Risposta al Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di una villetta unifamiliare a schiera con relativo terreno di pertinenza, piano terra e primo piano, con terrazza, facente parte di un piano di lottizzazione, ubicato in Altavilla Milicia (PA), in c.da Marroia; esternamente alla villetta ci sono due tettoie da demolire in quanto abusive, ed alla luce della normativa strutturale ed antisismica gli eventuali adeguamenti e/o interventi sarebbero talmente costosi da renderli antieconomici. Il piano terra è costituito da un ampio vano adibito a zona giorno (ingresso-cucina-pranzo-soggiorno), un bagno, una camera da letto singola ed un piccolo vano sottoscala, il primo piano, al quale si accede mediante una scala interna, è costituito da un disimpegno che permette di accedere a tutti gli altri ambienti: il wc, il ripostiglio, la terrazza, la camera da letto doppia, lo spogliatoio; questi ultimi due ambienti sono dotati di balconi.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio 15 p.IIIa 399 sub. 3, confina al nord con la particella 390 (proprietà altra ditta), ad est con la strada di accesso (p.IIIa 373), a sud con l'altra villetta unifamiliare facente parte della schiera (p.IIIa 399 sub. 2) e ad ovest con la particella 375 (proprietà altra ditta). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa conformazione di alcuni ambienti del piano terra, ad una mancata rappresentazione di alcuni infissi (porta d'accesso allo spogliatoio e finestra nel vano scala) e ad una discordanza circa le altezze interne al piano primo. L'immobile è dotato di concessione edilizia n. 27 del 29/07/2003 nella quale gli elaborati grafici approvati presentano numerosi errori di graficismo e di rappresentazione grafica di cui bisogna tener conto per una corretta conformità dello stato dei luoghi. Al piano terra, lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad una diversa conformazione di alcuni ambienti e di alcuni infissi esterni (porta d'ingresso, finestra, porta finestra), ad un mancato rispetto della prescrizione della concessione edilizia circa la realizzazione dei muri di separazione (i quali andranno demoliti), alla realizzazione delle due tettoie al posto dei pergolati ed a piccole variazioni dimensionali. Al primo piano, invece, la non conformità è costituita dalla presenza di variazioni dimensionali e da una finestra presente nel vano scala; infine, nel terreno di pertinenza, la non conformità consiste nella mancata realizzazione del cancello pedonale e nella differente dimensione e localizzazione del cancello carrabile.

Le difformità individuate, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di CILA tardiva con relativa sanzione amministrativa di €. 1.000,00 più spese tecniche e oneri comunali. **N.B. restano esclusi gli oneri e i gravami inerenti la mancata attuazione di alcuni punti della convenzione che regolamentano la lottizzazione di cui l'immobile fa parte.**

PREZZO BASE €. 82.900,00.

Risposta al Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati mediante atto di compravendita rogato in data 23/02/2007 dal Dott. Tommaso Drago, notaio in Palermo, Repertorio n. 206657 - Raccolta n. 10688 - (Cfr. all. 2.9) da parte del sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni.

A sua volta questi ultimi hanno acquistato il bene mediante atto di compravendita rogato in data 27/09/2004 dal Dott. Maria Sanfilippo, notaio in Palermo, Repertorio n. 8494 - Raccolta n. 3682 (Cfr. all. 2.1) da parte della società "[REDACTED] di [REDACTED] & [REDACTED]". In entrambi i casi la vendita riguarda l'abitazione ed il relativo terreno circostante censito in catasto fabbricati al foglio 15 p.lla 399 sub. 3 (Cfr. all. 3.8) e realizzata mediante concessione edilizia n. 19 del 16/10/2001 (Cfr. all. 5.1) e con le successive varianti n. 21 del 23/07/2002 (Cfr. all. 6.1) e n. 27 del 29/07/2003 (Cfr. all. 7.1), e le utilità comuni facenti parte della lottizzazione stipulata con il Comune di Altavilla Milicia (PA) mediante atto rogato in data 14/04/1989 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria (PA), Repertorio n. 17313 - Raccolta n. 8170 (Cfr. all. 2.2).

La società "[REDACTED] di [REDACTED] & [REDACTED]" mediante atto di compravendita rogato in data 17/03/2003 dal Dott. Maria Sanfilippo, notaio in Palermo, Repertorio n. 6516 - Raccolta n. 2740 (Cfr. all. 2.3), ha acquistato dalla sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]) il lotto di terreno sito ad Altavilla Milicia (PA) in c.da Marroia censito in catasto terreni al foglio 15 p.lla 363 e coincidente sia con il lotto edificatorio n. 6 della lottizzazione denominata "[REDACTED] e altri", sia con l'attuale p.lla 399.

Anche in questo caso la vendita riguarda i patti e le clausole facenti parte della lottizzazione stipulata con il Comune di Altavilla Milicia (PA) mediante atto rogato in data 14/04/1989 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria (PA), Repertorio n. 17313 - Raccolta n. 8170 (Cfr. all. 2.2).

Come già visto nel precedente punto 3 la particella 363 nasce dal frazionamento del 27/10/2000 protocollo n. 553906 della particella 340 ed a seguito di ciò ha assunto temporaneamente la denominazione di p.lla 340/b (Cfr. all. 3.1 - 3.3 - 3.4).

Alla luce di quanto esposto prima, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie oltre che per la particella 363 (Cfr. all. 17.1) anche per le particella 340 (Cfr. all. 17.2) e 340/b (Cfr. all. 17.3).

A sua volta, la signora [REDACTED] ha acquistato il terreno indicato in catasto al foglio 15 p.lla 363 (ex p.lla 340/b) (Cfr. all. 3.1) con atto di compravendita rogato il 27/12/2000 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria (PA), Repertorio n. 41666 - Raccolta n. 17800, (Cfr. all. 2.4) dai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], i quali sono proprietari con quote indivise differenti come di seguito riportate:

[REDACTED] 4/24, [REDACTED] 4/24, [REDACTED] [REDACTED] 8/24, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 3/24, [REDACTED] [REDACTED] 5/24.

Il bene, oggetto della compravendita sopra citata, è pervenuto in periodi e modalità differenti ai relativi proprietari; si elencano qui di seguito i vari passaggi di proprietà citati nell'atto di compravendita in questione:

- Atto di divisione, ricevuto il 22/05/1963 dal notaio G.R. Di Vita di Palermo, registrato il giorno 11/04/1963 al n. 14589, nel quale il terreno sito ad Altavilla Milicia (PA) censito in catasto al Foglio 15 p.lla 3/a viene diviso nel seguente modo:
 - alla sig.ra [REDACTED] la quota indivisa di 5/9;
 - ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] la quota indivisa di 1/9 ciascuno;
- Successione n. 15, volume 1964, registrata a Palermo, in seguito alla morte della sig.ra [REDACTED] avvenuta il [REDACTED], la sua quota indivisa di 5/9 viene devoluta ai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/4 ($5/9 \times 1/4 = 5/36$ **quota spettante a ciascuno**), da sommare alla quota di 1/9 già in possesso, per un totale di 1/4 ciascuno ($5/36 + 1/9 = 1/4$ **quota totale di possesso**);
- Successione n. 9, volume 2338, registrata il 02/07/1973 (Cfr. all. 12.2), in seguito alla morte della sig.ra [REDACTED] avvenuta il [REDACTED], la sua quota indivisa di 1/4, viene devoluta alle sig.re [REDACTED] e [REDACTED] ciascuna con quota di 1/8 ($1/4 \times 1/2 = 1/8$ **quota spettante a ciascuno**).
I sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] restano proprietari per la quota di 1/4 ciascuno;
- Successione n. 45, volume 4209, registrata il 13/10/1994 (Cfr. all. 12.3), in seguito alla morte del sig.re [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] la sua quota indivisa di 1/4 del terreno sito ad Altavilla Milicia (PA) e censito in catasto al Foglio 15 p.lla 268 (bene n. 14 del modello 240 Cfr. all. 2), viene devoluta alle sig.re [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/12 ($1/4 \times 1/3 = 1/12$ **quota spettante a ciascuno**), da sommare alla quota già in possesso di 1/4 per le sig.re [REDACTED], [REDACTED], per un totale di 4/12 ciascuno ($1/4 + 1/12 = 4/12$ **quota totale di possesso**), e di 1/8 per la sig.ra [REDACTED] per un totale di 5/24 ($1/8 + 1/12 = 5/24$ **quota totale di possesso**).

La sig.ra [redacted] [redacted] [redacted], ha rinunciato all'eredità, giusto verbale di rinuncia redatto in data 30/05/1994 dal notaio Letizia Russo Repertorio n. 31 - Raccolta n. 16 (Cfr. all. 2.5), restando proprietaria solo della quota di 1/8.

- Successione n. 40, volume 24858, registrata il 05/07/1999, in seguito alla morte della sig.ra [redacted] [redacted] avvenuta il [redacted], regolamentata dal testamento olografo pubblicato il 14/05/1999 dal notaio Letizia Russo, Repertorio n. 11379 - Raccolta n. 2978 (Cfr. all. 2.6), nel quale la sua quota indivisa di 4/12 del terreno sito ad Altavilla Milicia (PA) e censito in catasto al Foglio 15 p.lla 340 (bene n. 23 del modello 240 Cfr. all. 12.4) viene devoluta ai sig.ri [redacted] e [redacted], ciascuno per la quota di 4/24 ($4/12 \times 1/2 = 4/24$ **quota spettante a ciascuno**).

La sig.ra [redacted] [redacted] [redacted] resta proprietaria della quota di 1/8 e la sig.ra [redacted] [redacted] [redacted] della quota di 5/24.

Come richiesto nel quesito, il sottoscritto C.T.U. ha analizzato solamente i passaggi di proprietà ricadenti all'interno del ventennio antecedente la data del pignoramento e, per una migliore comprensione di tali passaggi, ha provveduto alla predisposizione del seguente schema:

Periodo di possesso	Sig/ri proprietari	Quota	Passaggi	Id. catastale	Note
dal [redacted] (data di morte del de cuius [redacted]) al 27/12/2000 (data atto di vendita alla sig.ra [redacted])	[redacted]	1/8 +	successione n. 9 volume 2238 registrata il 02/07/1973 (cfr. all. 12.2)	F.15 p.lla 268	terreno
		1/12 =	successione n. 45 volume 4209 registrata il 13/10/1994 (cfr. all. 12.3)		
		5/24			
dal [redacted] (data di morte del de cuius [redacted]) al 27/12/2000 (data atto di vendita alla sig.ra [redacted])	[redacted]	1/8	successione n. 9 volume 2238 registrata il 02/07/1973 (cfr. all. 12.2) <i>rinuncia all'eredità</i> giusto verbale di rinuncia redatto in data 30/05/1994 dal notaio Letizia Russo Repertorio n. 31 - Raccolta n. 16 (Cfr. all. 2.5)	F.15 p.lla 268	terreno
		1/4 +	successione n. 15 volume 1964 registrata a Palermo		
		1/12 =	successione n. 45 volume 4209 registrata il 13/10/1994 (cfr. all. 12.3)		
dal [redacted] (data di morte del de cuius [redacted]) al 27/12/2000 (data atto di vendita alla sig.ra [redacted])	[redacted]	4/12		F.15 p.lla 268	terreno
		1/4 +	successione n. 15 volume 1964 registrata a Palermo		
		1/12 =	successione n. 45 volume 4209 registrata il 13/10/1994 (cfr. all. 12.3)		
Periodo di possesso	Sig/ri proprietari	Quota	Passaggi	Id. catastale	Note
	[redacted]		successione n. 15 volume 1964 registrata a Palermo	F.15	terreno

dal [redacted] (data di morte del de cuius [redacted]) al 27/12/2000 (data atto di vendita alla sig.ra [redacted])	[redacted]	1/4 +	successione n. 45 volume 4209 registrata il 13/10/1994 (cfr. all. 12.3)	p.lla 268	
		1/12 =			
		4/12			
dal 01/08/1999 (data di morte del de cuius [redacted]) al 27/12/2000 (data atto di vendita alla sig.ra [redacted])	[redacted]	4/24	successione n. 40 volume 24858 registrata il 05/07/1999 (Cfr. all. 12.4) regolamentata dal testamento olografo pubblicato il 14/05/1999 dal notaio Letizia Russo Repertorio N. 11379 - Raccolta N. 2978 (Cfr. all. 2.6)	F. 15 p.lla 340	terreno
al 01/08/1999 (data di morte del de cuius [redacted]) al 27/12/2000 (data atto di vendita alla sig.ra [redacted])	[redacted]	4/24	successione n. 40 volume 24858 registrata il 05/07/1999 (Cfr. all. 12.4) regolamentata dal testamento olografo pubblicato il 14/05/1999 dal notaio Letizia Russo Repertorio N. 11379 - Raccolta N. 2978 (Cfr. all. 2.6)	F. 15 p.lla 340	terreno
dal 27/12/2000 al 17/03/2003 (data atto di vendita alla società "[redacted] di [redacted] & C. SNC")	[redacted]	1/1	atto di compravendita del 27/12/2000 Rep. 41666 - Racc. 178000 (Cfr. all. 2.4)	F. 15 p.lla 363 (ex 340/b)	*terreno
dal 17/03/2003 al 27/09/2004 (data atto di vendita ai coniugi [redacted] - [redacted])	"[redacted]" di [redacted] & C. S.n.c.	1/1	atto di compravendita del 17/03/2003 Rep. 61516 - Racc. 2740 (Cfr. all. 2.3)	F. 15 p.lla 363	*terreno
dal 27/09/2004 al 23/02/2007 (data atto di vendita ai coniugi [redacted] [redacted])	[redacted]	1/2	atto di compravendita del 27/09/2004 Rep. 8494 - Racc. 3682 (Cfr. all. 2.1)	F. 15 p.lla 399 sub. 3	**Fabbricato con terreno
dal 27/09/2004 al 23/02/2007 (data atto di vendita ai coniugi [redacted] [redacted])	[redacted]	1/2	atto di compravendita del 27/09/2004 Rep. 8494 - Racc. 3682 (Cfr. all. 2.1)	F. 15 p.lla 399 sub. 3	**Fabbricato con terreno
dal 23/02/2007 ad oggi	[redacted]	1/2	atto di compravendita del 23/02/2007 Rep. 206657 - Racc. 10688 (Cfr. all. 2.9)	F. 15 p.lla 399 sub. 3	**Fabbricato con terreno
Periodo di possesso	Sig/ri proprietari	Quota	Passaggi	Id. catastale	Note

dal 23/02/2007 ad oggi	[REDACTED]	1/2	atto di compravendita del 23/02/2007 Rep. 206657 - Racc. 10688 (Cfr. all. 2.9)	F. 15 p.lla 399 sub. 3	**Fabbricato con terreno
<i>* terreno coincidente sia con il lotto edificatorio n. 6 della lottizzazione, sia con l'attuale p.lla 399, fanno parte della vendita le utilità comuni facenti parte della lottizzazione stipulata con il Comune di Altavilla Milicia (PA) mediante atto del 14/04/1989 Rep. 17313 - Racc. 8170 (Cfr. all. 2.2)</i> <i>**Fabbricato con terreno circostante, fanno parte della vendita le utilità comuni facenti parte della lottizzazione stipulata con il Comune di Altavilla Milicia (PA) mediante atto del 14/04/1989 Rep. 17313 - Racc. 8170 (Cfr. all. 2.2)</i>					

Schema riepilogativo dei passaggi di proprietà del bene oggetto di della stima riferiti al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento

Risposta al Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Altavilla Milicia (PA) si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ricade nel lotto n. 6 facente sia della lottizzazione (pratica 81/83) sia della successiva variante di lottizzazione (pratica 74/86).

La lottizzazione, denominata "[REDACTED] ed altri", è stata approvata mediante delibera del Consiglio Comunale nella seduta n. 14 del 13/01/1989 (Cfr. all. 11.1), in essa vengono citati i seguenti pareri:

- **Parere di compatibilità rilasciato dal Genio Civile** di Palermo in data 03/07/1985 (Cfr. all. 11.2);
- **Parere favorevole della C.E.C. (commissione edilizia comunale)** espresso nella seduta del 09/07/1988;
- **parere sanitario favorevole** dell' USL, prot. n. 108 del 10/12/1988 (Cfr. all. 11.3).

La lottizzazione è regolamentata mediante atto di convenzione, rogato in data 14/04/1989 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria (PA), Repertorio n. 17313 - Raccolta n. 8170 (Cfr. all. 2.2) attraverso la quale, tra i vari adempimenti, i lottizzanti si impegnano:

- **art. 5 opere di urbanizzazione:**

"I lottizzanti si impegnano per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare, a totale loro cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria relative al progetto presentato ed in conformità alle prescrizioni nonché alle eventuali disposizioni che verranno emanate in seguito dalle autorità competenti.

In ogni caso, oltre agli oneri sopradescritti, i lottizzanti s'impegnano altresì a realizzare, a totale loro cura e spese, gli allacciamenti alle reti cittadine dei servizi quando questi verranno operanti.

La realizzazione delle opere da eseguirsi entro l'intervento lottizzatorio deve, a mente dell'art.14 della L.R. 27.12.1978 n.ro 71, eseguirsi contemporaneamente alla realizzazione delle singole costruzioni e la cessione delle stesse, ivi comprese le aree sulle quali insistono, deve avvenire entro cinque anni dall'approvazione del progetto di

piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale, e cioè entro il giorno tredici gennaio 1900 novantaquattro.

Proroghe per la concessione potranno essere consentite una sola volta per un periodo non superiore ad altri cinque anni e per validi motivi.

Tutte le opere sopraelencate saranno realizzate previa presentazione di progetti esecutivi predisposti a cura e spese dei lottizzanti, da presentarsi al Comune per l'approvazione dietro parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale."

- art. 6 opere di urbanizzazione secondaria:

"I lottizzanti si obbligano per sè e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo alla corresponsione del contributo in denaro di cui all' art. 5 della legge 28.1.1977 n.ro 10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria...."

- art. 7 realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria:

"I lottizzanti, monetizzeranno in base al volume previsto dal piano le relative opere di urbanizzazione secondaria per cui nessuna realizzazione diretta sarà a loro carico."

- art. 8 collaudo:

"Il Comune di Altavilla Milicia, su richiesta dei lottizzanti, sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli non prima dei trenta giorni e dopo l'ultimazione dei lavori e non oltre sessanta dalla data medesima.... Le opere tutte di collaudo sono a carico della ditta lottizzante...."

- art. 9 manutenzione delle opere:

"Durante l'attuazione delle opere previste dalla presente convenzione e fino alla consegna di cui al successivo art. 12, tutti gli oneri di manutenzione e di responsabilità civile e penale inerente all' attuazione ed all'uso della lottizzazione sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante...."

- art. 11 vigilanza:

"Il Sindaco, si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per assicurarne la rispondenza al progetto approvato.

Qualora siano riscontrate difformità, il Sindaco diffida i lottizzanti ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini stabiliti."

- art. 12 consegna delle aree e delle opere:

"I lottizzanti si impegnano a consegnare al Comune le aree di cui ai precedenti articoli entro sessanta giorni dalla data dei collaudi con esito favorevole...."

- Art. 13 trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione:

"I lottizzanti si impegnano a non trasferire a terzi, senza previo consenso scritto del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui alla presente convenzione, **dichiarandosi, fin da ora, quali unici responsabili dell' adempimento e la buona esecuzione di tutte le opere.**"

- art. 14 cauzione:

" Prima del rilascio della concessione edilizia che autorizza a lottizzare, i lottizzanti si impegnano a costruire, quale garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione , fidejussione bancaria od assicurativa, fino all'ammontare dell'intera quota dovuta in base al riparto, ovvero altra garanzia equipollente.

Tale garanzia sarà vincolata fino alla data del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria che devono essere eseguite."

Dalle certificazioni rilasciate dal settore 3° (Ufficio Tecnico) del Comune di Altavilla Milicia (PA) (Cfr. all. 9.2) si attesta quanto segue:

- certificazione prot. n. 7910 del 10/04/2018 (Cfr. all. 9.2)
che non risultano rilasciate concessioni edilizie o altri provvedimenti inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la lottizzazione "[REDACTED] ed altri" (art. 5 "opere di urbanizzazione" dell'atto di convenzione rogato in data 14/04/1989 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria, Repertorio n. 17313 - Raccolta n. 8170 - Cfr. all. 2.2);
- certificazione prot. n. 5441 del 07/03/2018 (Cfr. all. 9.3)
che non risulta effettuata la cessione delle aree ed il relativo collaudo (art. 8 "collaudo" dell'atto di convenzione rogato in data 14/04/1989 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria, Repertorio n. 17313 - Raccolta n. 8170 - Cfr. all. 2.2);
- certificazione prot. n. 7910 del 10/04/2018 (Cfr. all. 9.2)
che non risultano rilasciate autorizzazioni per il trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione secondaria (art. 13 "trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione" dell'atto di convenzione rogato in data 14/04/1989 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria, Repertorio n. 17313 - Raccolta n. 8170 - Cfr. all. 2.2).

L'accesso all'immobile oggetto del pignoramento avviene mediante una strada asfaltata (Cfr. all. 15 – immagine 14) che, dall'indagine fotografica storica effettuata mediante Google Earth, risulta realizzata prima della realizzazione degli immobili.

La presenza della strada viene menzionata sia nella concessione edilizia n. 27 del 29/07/2003 (Cfr. all. 7.1), sia nell'atto di compravendita rogato in data 23/02/2007 dal Dott. Tommaso Drago, notaio in Palermo, Repertorio n. 206657 - Raccolta n. 10688 - (Cfr. all. 2.9), mediante il quale gli esecutati acquistano il bene.



Immagine 14 (immagine satellitare di Gogle Earth alla data del 24/06/2002)

Sia nell' atto di convenzione, rogato in data 14/04/1989 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria (PA), Repertorio n. 17313 - Raccolta n. 8170 (Cfr. all. 2.2), sia nell'art. 8 "convenzione di lottizzazione" delle norme tecniche d'attuazione (Cfr. all. 8.2), non sono esplicitate in modo chiaro le conseguenze di un mancato rispetto delle modalità e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree; nello specifico nell' art. 8 si recita:

"le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici". Anche le stesse leggi che regolamentano la lottizzazione, ovvero la legge n. 1150/42 (nota come legge urbanistica nazionale) e la L.R. 71/78 aggiornata alla L.R. n. 3/2016 non affrontano in maniera chiara il tema sopra esposto e la stessa giurisprudenza risulta avere degli orientamenti spesso differenti e contrastanti tra di loro.

Poiché la giurisprudenza costituisce un precedente e non risulta vincolante, non potendo scegliere di privilegiare un orientamento giurisprudenziale piuttosto che un altro e, fermo restando la possibilità da parte di **tutti i lottizzanti** (condizione non determinabile a priori per la quantità dei proprietari coinvolti) di chiedere con una nuova convenzione o un riesame della stessa sempre che risulti coerente con le previsioni urbanistiche del territorio comunale, **il piano**

di lottizzazione rimane escluso dal presente incarico e pertanto non si entra in merito allo stesso. Tale esclusione viene rafforzata dal fatto che l'estensione di tutti gli impegni e obblighi agli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo previsto dall'art. 1 "attuazione del piano" dell'atto di convenzione rogato in data 14/04/1989 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria (PA), Repertorio n. 17313 - Raccolta n. 8170 (Cfr. all. 2.2) viene smentito dal successivo art. 13 "trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione" della stessa convenzione dove si recita: "I lottizzanti si impegnano a non trasferire a terzi, senza previo consenso scritto del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui alla presente convenzione, **dichiarandosi, fin da ora, quali unici responsabili dell'adempimento e la buona esecuzione di tutte le opere.**"

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n.27 del 29/07/2003 (Cfr. all. 7.1) in variante alle precedenti concessioni edilizie n. 19 del 16/10/2001 (Cfr. all. 5.1) e n. 21 del 23/07/2002 (Cfr. all. 6.1).

La concessione edilizia n. 19 del 16/10/2001 (Cfr. all. 5.1) prevede la realizzazione di un solo corpo di fabbrica su due elevazioni fuori terra (Cfr. all. 5.2) ed in essa è citata la seguente documentazione:

- **nulla osta del Genio Civile** di Palermo del 01/06/2001 prot. n. 3648 del 14/06/2001 (Cfr. all. 5.3);
- **parere igienico sanitario favorevole** prot. n. 0456 del 04/04/2001 annotato al repertorio n. 11393 del 04/04/2001 rilasciato dall'azienda USL n. 6 di Palermo - dipartimento di prevenzione - area di sanità pubblica e medicina del lavoro - unità operativa di prevenzione igiene e sanità pubblica - D.S. 4 - di Bagheria (PA) (Cfr. all. 5.4);
- **atto di vincolo a parcheggio** rogato presso l'Ufficio Tecnico il 20/09/2001 (atto unilaterale d'obbligo n. 21) (Cfr. all. 2.11) e regolarmente trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Palermo il 22/09/2001 al Registro Generale n. 37156 e al Registro Particolare n. 2769 (Cfr. all. 4.2);
- **atto di vincolo a inedificabilità** rogato presso l'Ufficio Tecnico il 20/09/2001 (atto unilaterale d'obbligo n. 22) (Cfr. all. 2.12) e regolarmente trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Palermo il 22/09/2001 al Registro Generale n. 37157 e al Registro Particolare n. 27270 di (Cfr. all. 4.3).

La concessione edilizia n. 21 del 23/07/2002 (Cfr. all. 6.1), come la precedente, prevede la realizzazione di un solo corpo di fabbrica su due elevazioni fuori terra (Cfr. all. 6.2) ed in essa è citata la seguente documentazione:

- **nulla osta del Genio Civile** di Palermo del 09/07/2002 prot. n. 5001 del 04/03/2002 (Cfr. all. 6.3);
- **parere igienico sanitario favorevole** prot. n. 0261 del 25/02/2002 annotato al repertorio n. 12140 del 25/02/2002 rilasciato dall'azienda USL n. 6 di Palermo -

dipartimento di prevenzione – area di sanità pubblica e medicina del lavoro - unità operativa di prevenzione igiene e sanità pubblica - D.S. 4 – di Bagheria (PA) (Cfr. all. 6.4);

- **atto di vincolo a parcheggio** rogato presso l'Ufficio Tecnico il 20/09/2001 (atto unilaterale d'obbligo n. 21) (Cfr. all. 2.11) e regolarmente trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Palermo il 22/09/2001 al Registro Generale n. 37156 e al Registro Particolare n. 2769 (Cfr. all. 4.2);
- **atto di vincolo a parcheggio integrativo** rogato presso l'Ufficio Tecnico il 31/05/2002 (atto unilaterale d'obbligo n. 30) (Cfr. all. 2.14) e regolarmente trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Palermo il 06/06/2002 al Registro Generale n. 21553 e al Registro Particolare n. 16608 (Cfr. all. 4.4);
- **atto di vincolo a inedificabilità** rogato presso l'Ufficio Tecnico il 20/09/2001 (atto unilaterale d'obbligo n. 22) (Cfr. all. 2.12) e regolarmente trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Palermo il 22/09/2001 al Registro Generale n. 37157 e al Registro Particolare n. 27270 di (Cfr. all. 4.3).

Infine la concessione edilizia n. 27 del 29/07/2003 (Cfr. all. 7.1), progetto realizzato, prevede la realizzazione di un unico organismo architettonico costituito da tre corpi di fabbrica identici costituiti ciascuno da due elevazioni fuori terra (Cfr. all. 7.2) (per la descrizione del bene vedasi quesito n. 2) collegati da due vuoti. Il corpo di fabbrica inerente la presente relazione è il terzo guardando da sinistra verso destra la tavola di progetto (Cfr. all. 7.2).

In quest'ultima concessione è citata la seguente documentazione:

- **nulla osta del Genio Civile** di Palermo del 03/06/2003 prot. n. 6955/03 del 14/04/2003 (Cfr. all. 7.3);
- **parere igienico sanitario favorevole** prot. n. 758 del 04/04/2003 annotato al repertorio n. 13084 del 04/04/2003 rilasciato dall'azienda USL n. 6 di Palermo - dipartimento di prevenzione – area di sanità pubblica e medicina del lavoro - unità operativa di prevenzione igiene e sanità pubblica - D.S. 4 – di Bagheria (PA) (Cfr. all. 7.4);
- **atto di vincolo a inedificabilità** rogato presso l'Ufficio Tecnico il 20/09/2001 (atto unilaterale d'obbligo n. 22 - erroneamente citato con n. 77) (Cfr. all. 2.12) e regolarmente trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Palermo il 22/09/2001 al Registro Generale n. 37157 e al Registro Particolare n. 27270 (Cfr. all. 4.3);
- **atto di trasferimento di vincolo a parcheggio** rogato dal notaio G. Tripoli in data 28/07/2003 Repertorio n. 43538 - Raccolta n. 18945 (Cfr. all. 2.13) e regolarmente trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Palermo il 06/08/2003 al Registro Generale n. 34101 e al Registro Particolare n. 24555 (Cfr. all. 4.5).

Inoltre dalla ricerca effettuata presso i vari Enti è emersa la presenza della seguente documentazione:

- **relazione a struttura ultimata** depositata presso il Genio Civile di Palermo in data 11/06/04 prot. n. 114/5 (Cfr. all. 10.1);
- **collaudo** depositato presso il Genio Civile di Palermo in data 23/07/04 prot. n. 14603 (Cfr. all. 10.2);
- **attestazione di conformità** rilasciata dal Genio Civile di Palermo in data 20/09/04 prot. n. 14604 (Cfr. all. 10.3);
- **autorizzazione allo scarico** n. 75 del 08/11/2013 rilasciata dal Comune di Altavilla Milicia (PA) (Cfr. all. 10.4);
- **certificato di abitabilità** n. 76 del 08/11/2013 rilasciata dal Comune di Altavilla Milicia (PA) (Cfr. all. 10.5).

Si fa notare che nella concessione edilizia n. 27 del 29/07/2003 (Cfr. all. 7.1) sono riportate le seguenti prescrizioni: "non vengano realizzati i muri di separazione delle unità abitative" (così come segnato nelle piante allegate al progetto autorizzato) " e che la stanza da letto matrimoniale abbia una superficie di almeno mq. 14,00 e quella singola di mq. 9,00." Ai fini di tale adempimenti, in fase d'esecuzione, si è provveduto ad adeguare il progetto autorizzato alla prescrizioni, effettuando delle piccole variazioni dimensionali rispetto al progetto autorizzato, le quali, come si evince di seguito, non hanno costituito variazioni essenziali e/o difformità parziali secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 16/2016 "Recepimento del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380". Negli elaborati grafici della concessione edilizia n. 27 del 29/07/2003 (Cfr. all. 7.2) si sono riscontrati degli errori di graficismo e di rappresentazione grafica tra le misure riportate e quelle effettivamente riprodotte (Cfr. immagini 11-12-19).

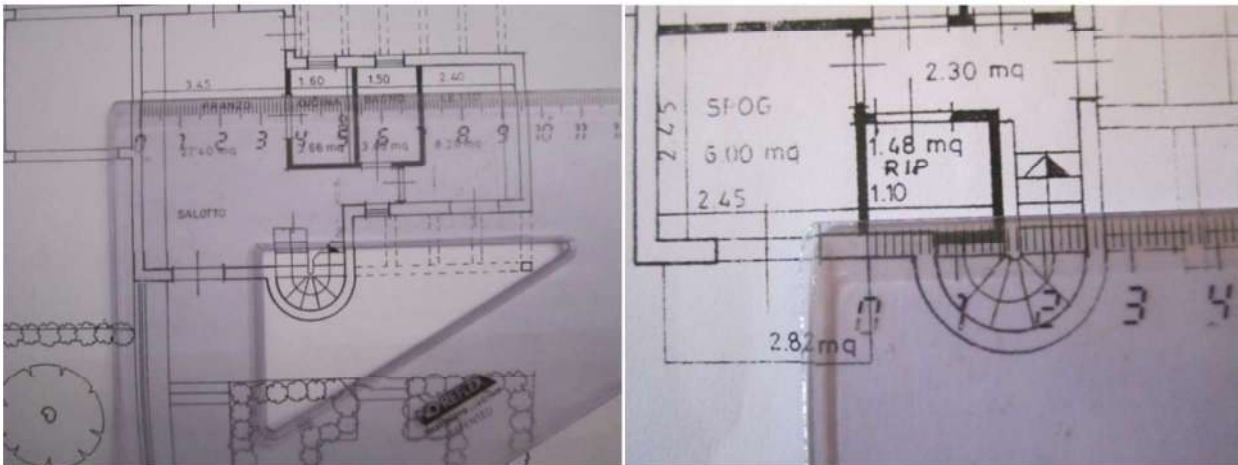


Immagine 11 (errori di graficismo e rappresentazione grafica, nella prima immagine troviamo scritta la misura di m. 3,45 e andando a effettuare la verifica si ha m. 3,60, mentre nella seconda immagine troviamo scritta la misura di m. 1,10 e andando a effettuare la verifica si ha m. 1,45)



Immagine 12 (errori di graficismo e rappresentazione grafica, nella prima immagine troviamo scritta la misura di m. 2,50 e andando a effettuare la verifica si ha m. 2,70, mentre nella seconda immagine non troviamo l'errore di graficismo. Da quest'ultima si desume che l'altezza tra la pavimentazione e l'estradosso del solaio è di m. 2,90)

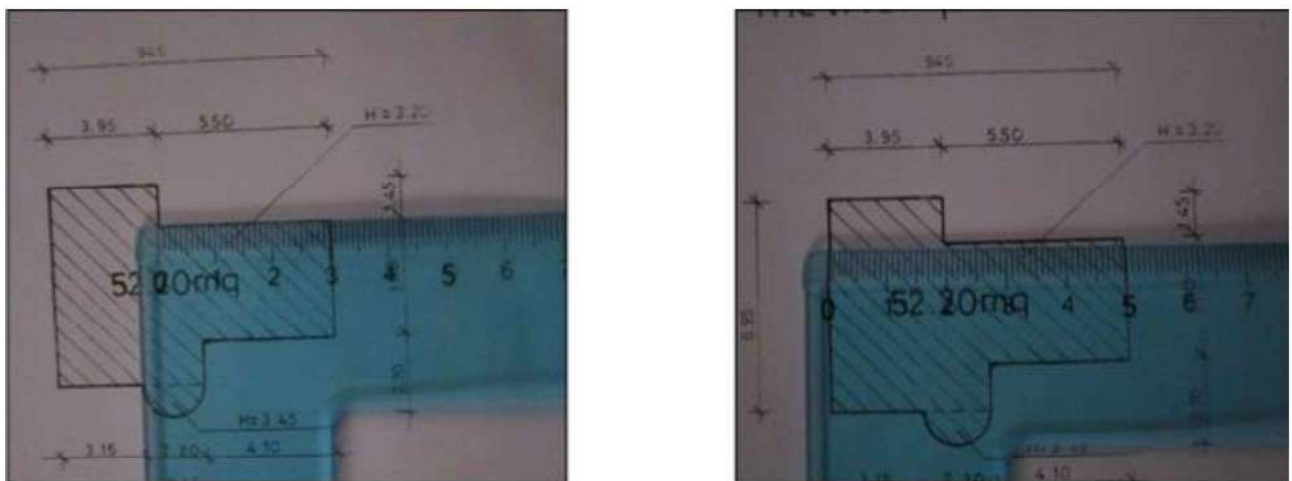


Immagine 19 (errori di graficismo e rappresentazione grafica, nella prima immagine troviamo scritta la misura di m. 5,50 e considerando che il disegno originale è in scala 1:20 andando a effettuare la verifica si ha m. 6,00, mentre nella seconda immagine troviamo scritta la misura di m. 9,45 e considerando che il disegno originale è in scala 1:20 andando a effettuare la verifica si ha m. 10)

Ai fini di una corretta identificazione dei parametri edilizi ed urbanistici approvati il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad una misurazione mediante squadretta della pianta del progetto autorizzato con relativa restituzione grafica (Cfr. all. 20 e immagini 13).

La restituzione grafica così ottenuta (Cfr. all. 20 e immagine 13) tiene conto degli errori di rappresentazione grafica e di graficismo e di fatto rappresenta il progetto autorizzato riportato negli elaborati grafici della concessione edilizia n. 27 del 29/07/2003 (Cfr. all. 7.2).

L'immobile ricade nel lotto n. 6 del piano di lottizzazione "██████████ ed Altri". Nella delibera di approvazione del piano di lottizzazione (delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 13/01/1989

- Cfr. all. 11.1) si cita lo schema di convenzione (Cfr. all. 11.5) nel cui art. 3 è riportata la cubatura massima realizzabile all'interno del lotto in questione (mc. 787,500).

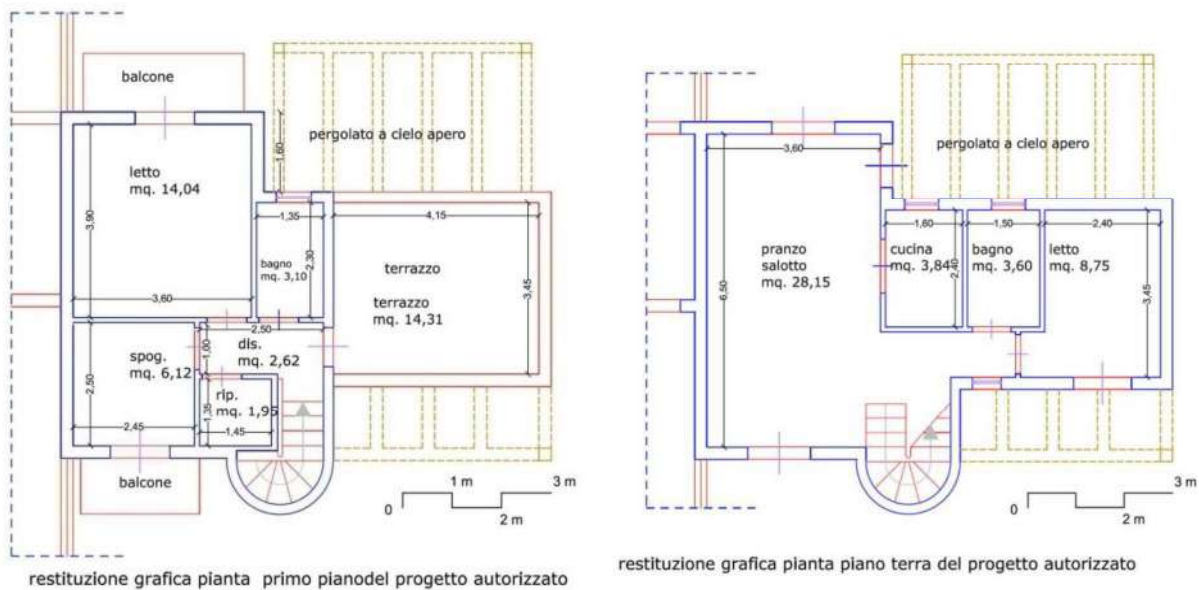


Immagine 13 (restituzione grafica del progetto autorizzato)

Dal momento che all'interno del lotto vi sono tre corpi di fabbrica identici (Cfr. all. 7.2), la cubatura massima realizzabile per ogni singolo corpo di fabbrica è di mc. 262,50 ($mc. 787,500/3 = mc. 262,50$).

Si fa notare che, nonostante nel progetto autorizzato erroneamente è stato riportato un indice di fabbricabilità ($0,525 mc./mq.$ - Cfr. all. 7.2) diverso da quello da utilizzare nella zona (C2) in cui ricade l'immobile ($0,75 mc./mq.$ riferito al lotto edificabile e $0,63$ riferito all'ambito di intervento Pue $mc./mq.$ - Cfr. all. 10.7), il volume massimo realizzabile autorizzato di mc. 787,26 (Cfr. all. 7.2) rientra nei parametri di seguito riportati:

- mc. 787,50 ovvero volume massimo realizzabile secondo lo schema di convenzione sopra citato ($> 787,26 mc.$);
- mc. 1.127,25 ($0,75 mc./mq. \times mq. 1503 = 1127,25 mc.$) ovvero volume massimo realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità $0,75 mc./mq.$ ($> 787,26 mc.$);
- mc. 946,89 ($0,63 mc./mq. \times mq. 1503 = 946,89 mc.$) ovvero volume massimo realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità $0,63 mc./mq.$ ($> 787,26 mc.$).

In base a quanto esposto, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto al ricalcolo della cubatura e delle superfici utili autorizzate (Cfr. immagine 16 e 18).

Nell'effettuare tali ricalcoli sono state escluse le tettoie per le motivazioni esposte in seguito.

Poiché nel regolamento edilizio del Comune di Altavilla Milicia (PA) non è ben specificato quale altezza (alla gronda o altezza media) occorre considerare per calcolo della cubatura nel caso di copertura inclinata (Art. 47 — (Vc) Volume del fabbricato - Art. 57 — (Hf) Altezza delle fronti -

Cfr. all. 8.1), si è ritenuto opportuno adottare la stessa metodologia utilizzata nel calcolo approvato (la prassi in quanto tale calcolo è stato autorizzato - Cfr. all. 7.2 e immagine 22) ovvero considerare l'altezza alla gronda.

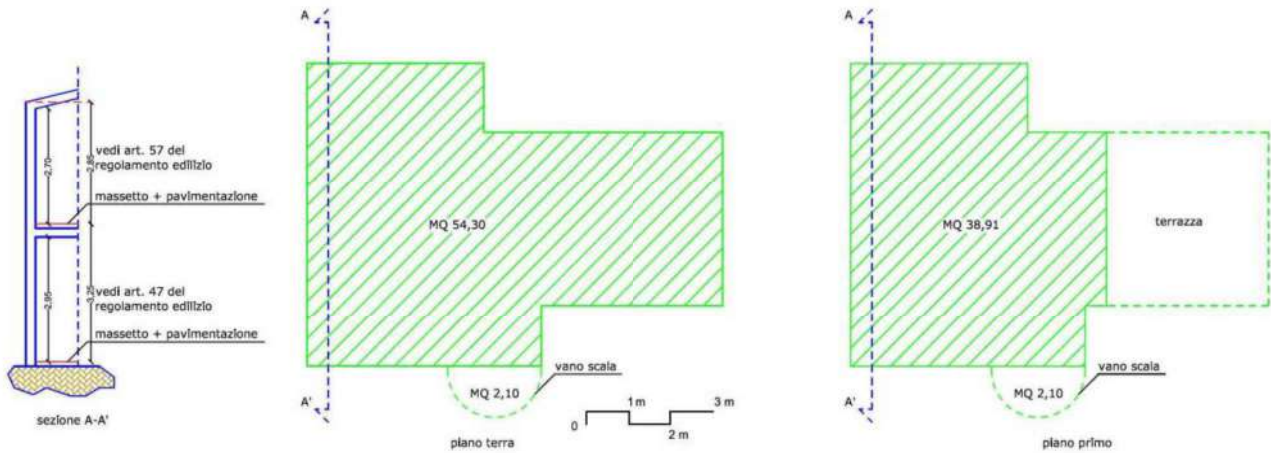
Nonostante dal calcolo del volume approvato si evince anche la prassi di non considerare il volume esterno del vano scala fatta eccezione l'ingombro (volume) del solaio di copertura dello stesso (Cfr. all. 7.2 immagine 22) nell'effettuare il ricalcolo tale volume è stato preso in considerazione.

Zona di PRG. "C/2", densità edilizia mc/mq 0.525

1) SUPERFICIE DEL LOTTO	mq	1500.00
2) SUPERFICIE COPERTA (singola unità)		
a) piano terra	mq	52.20
b) piano primo	mq	35.15
3) VOLUME		
a) piano terra (52.20 x 3.20)	mc	167.04
b) piano primo (35.15 x 2.70)	mc	94.90
c) vano scala (1.90 x 0.25)	mc	0.48
VOLUME DA REALIZZARE	mc	<u>262.42</u>
4) VOLUME COMPLESSIVO (262.42 x 3)	mc	787.26
VOLUME COMPLESSIVO REALIZZABILE		
	mc	787.50
VOLUME COMPLESSIVO REALIZZATO		
	mc	787.26
AREA P. OPE LEGIS 1/10 DEL VOLUME	mq	78.75
AREA PARCHEGGIO PREVISTA	mq	84.75

Immagine 22 (tabella dei calcoli dei parametri urbanistici autorizzati mediante concessione edilizia n. 27 del 29/07/2003 (Cfr. all. 7.2) dal quale si evince la prassi di non considerare il volume esterno del vano scala fatta eccezione l'ingombro (volume) del solaio di copertura dello stesso)

Dal ricalcolo della cubatura si evince un aumento del volume rispetto il quale, ai sensi dell' art. 12 comma 1 lettera b, comma 2, comma 4 della L.R. n. 16/2016 "Recepimento del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380", non costituisce variazione essenziale, in quanto è contenuto entro il 20% di tolleranza della legge di cui sopra (Cfr. immagine 18).



volume piano terra
mq. 54,30 x 3,25 m. = 176,48 mc.

volume primo piano
mq. 38,91 x 2,85 m. = 110,89 mc.
mq. 3,84 x 0,40 m. = 3,84 mc. * a decurtare
TOT 107,05 mc.

volume vano scala
mq. 2,10 x 4,95 m. = 10,40 mc.

TOT. volume realizzato = 293,92 mc. < 314,90 mc.

TOT. volume autorizzato = 262,42 mc. 20% volume autorizzato**= 52,48 mc.

TOT. volume realizzabile** = 262,4 mc. + 52,48 mc. = 314,90 mc.

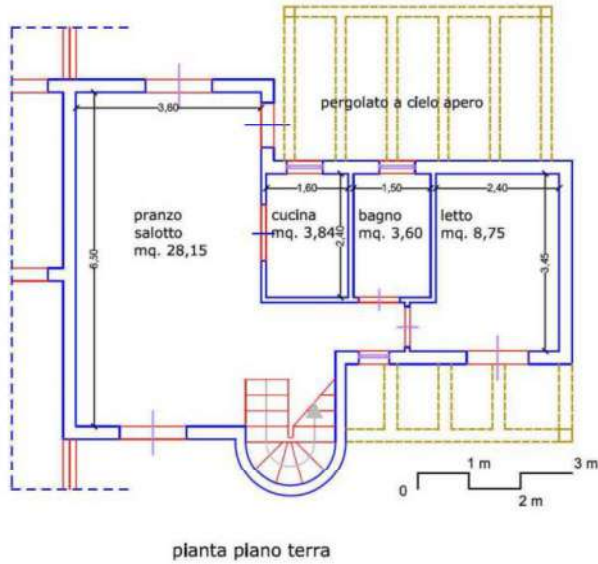
* A decurtare in quanto riferito al wc il quale essendo dotato di controsoffitto ha un'altezza utile di m. 2,45

** Ai sensi dell' art. 12 comma 1 lettera b, comma 2, comma 4 della L.R. n. 16/2016 "Recepimento del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380" l'aumento della cubatura inferiore al 20% non costituisce variazione essenziale rispetto al progetto approvato.

Immagine 18 (ricalcolo cubatura realizzata)

L'aumento delle superfici utili riscontrate in fase di rilievo non costituiscono variazione essenziale al progetto approvato in quanto ai sensi dell'art. 12 comma 1 lettera c, comma 2, comma 4 della L.R. n. 16/2016 "Recepimento del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380", come si evince dallo schema qui di seguito riportato (Cfr. immagine 16), è contenuto entro il 10% di tolleranza della legge di cui sopra.

RESTITUZIONE GRAFICA DEL PROGETTO AUTORIZZATO



RILIEVO ALLA DATA DEL 06/02/2018

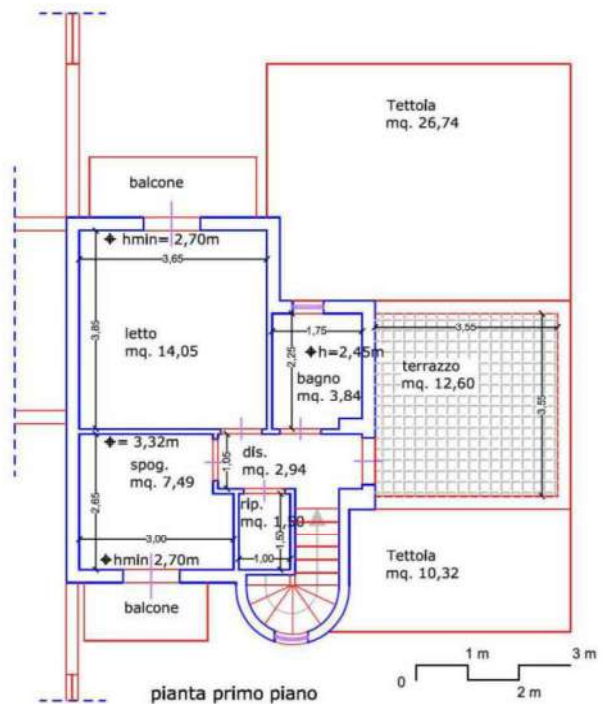
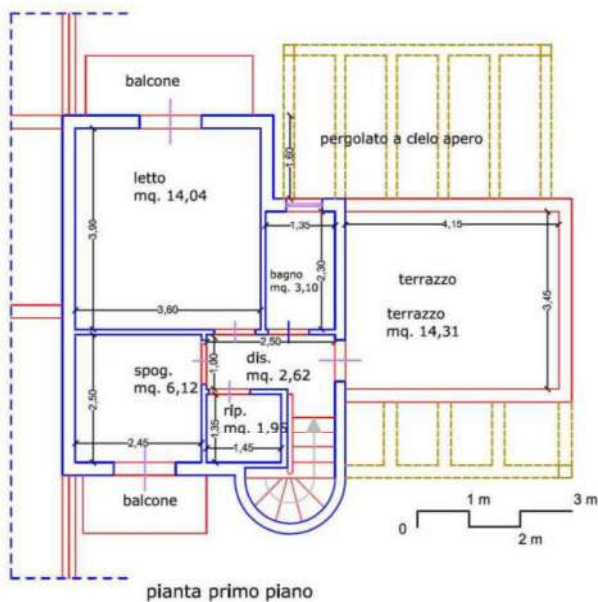
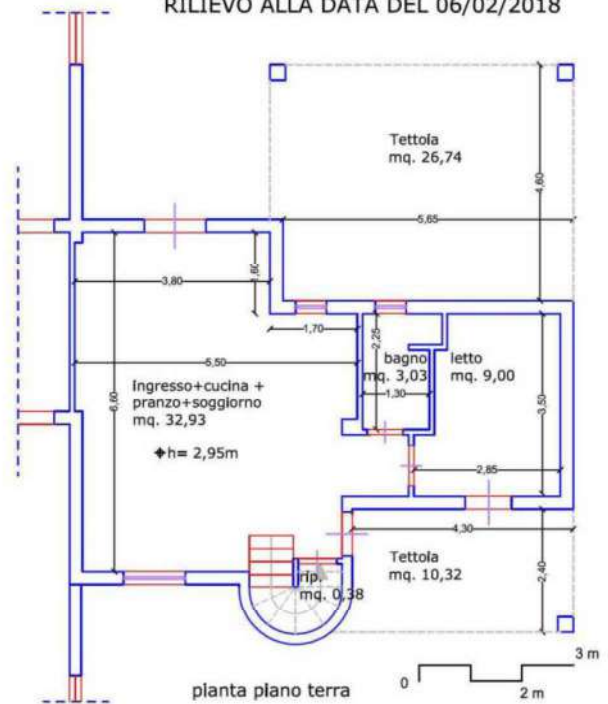


Immagine 16 (raffronto superfici utili)

SUP. UTILI PIANO TERRA DELLA
RESTITUZIONE GRAFICA DEL
PROGETTO AUTORIZZATO

pranzo-salotto	mq. 28,15
cucina	mq. 3,84
bagno	mq. 3,60
letto	mq. 8,75
TOT	mq. 44,34

SUP. UTILI PIANO TERRA DEL RILIEVO ALLA
DATA DEL 06/02/2018

pranzo- ecc...	mq. 32,93
bagno	mq. 3,03
letto	mq. 9,00
rip.	mq. 0,38
TOT	mq. 45,34 < 48,77 mq.

10% SUP. UTILI PIANO TERRA DELLA RESTITUZIONE GRAFICA DEL PROGETTO AUTORIZZATO=
mq. 4,43

10% SUP. UTILI PIANO TERRA DELLA RESTITUZIONE GRAFICA DEL PROGETTO AUTORIZZATO +
SUP. UTILI PIANO TERRA DELLA RESTITUZIONE GRAFICA DEL PROGETTO AUTORIZZATO=
mq. 4,43 + mq. 44,34 = 48,77 mq.

SUP. UTILI PRIMO PIANO DELLA
RESTITUZIONE GRAFICA DEL
PROGETTO AUTORIZZATO

letto	mq. 14,04
soggiorno	mq. 6,12
bagno	mq. 3,10
rip.	mq. 1,95
dis.	mq. 2,62
TOT	mq. 27,83

SUP. UTILI PRIMO PIANO DEL RILIEVO ALLA
DATA DEL 06/02/2018

letto	mq. 14,05
soggiorno	mq. 7,49
bagno	mq. 3,84
rip.	mq. 1,50
dis.	mq. 2,94
TOT	mq. 29,82 < 30,61 mq.

10% SUP. UTILI PRIMO PIANO DELLA RESTITUZIONE GRAFICA DEL PROGETTO AUTORIZZATO=
mq. 2,78

10% SUP. UTILI PRIMO PIANO DELLA RESTITUZIONE GRAFICA DEL PROGETTO AUTORIZZATO +
SUP. UTILI PIANO TERRA DELLA RESTITUZIONE GRAFICA DEL PROGETTO AUTORIZZATO=
mq. 2,78 + mq. 27,83 = 30,61 mq.

Immagine 16 (raffronto superfici utili)

Dalla sovrapposizione degli ingombri planimetrici della restituzione grafica del progetto approvato e del rilievo, sono emerse delle piccole difformità inerenti la superficie coperta che rientrano all'interno del 3% di tolleranza.

Così come per il calcolo del volume, anche per il calcolo della distanza dal ciglio della strada, per prassi, il volume esterno del vano scala non viene preso in considerazione come si evince dalla tav. n. 2 (piante) del progetto autorizzato (Cfr. all. 7.2 - immagine 25).

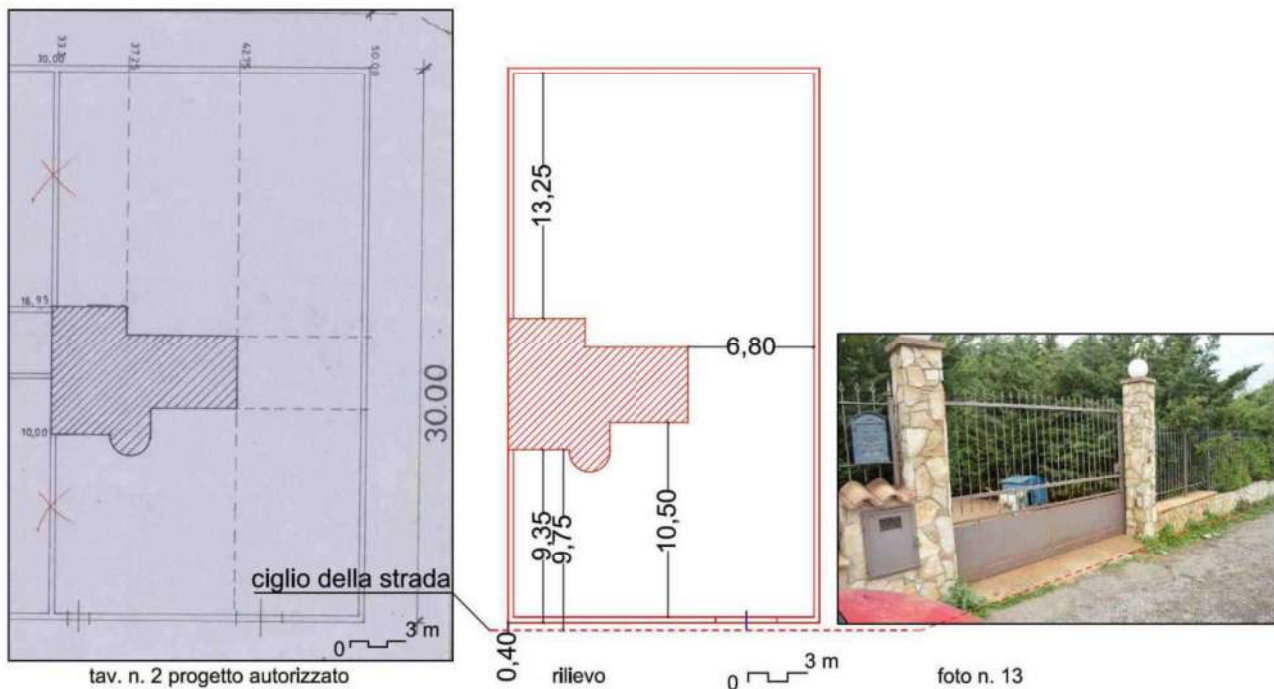


Immagine 25 (distanze del fabbricato dai confini e dal ciglio stradale)

Nell'immagine 25 vengono riportate le distanze del fabbricato sia dai confini, sia dal ciglio della strada che dal certificato urbanistico (Cfr. all. 10.7) devono rispettare le seguenti distanze minime:

- 5,00 m. dal confine
- 10,00 m. dal ciglio stradale.

Ai sensi dell'art. 13 comma 5 della L.R. n. 16/2016 "Recepimento del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380" non si ha parziale difformità se la misura dei distacchi è contenuta entro il 3% di tolleranza quindi, se alla distanza di circa 9,75 m. riscontrata in fase di rilievo (Cfr. immagine 25) aggiungiamo il 3% di tolleranza secondo la sopra citata legge arriviamo al requisito prescritto dei 10,00 m.

Dalla foto n. 13 (Cfr. all. 15 e immagine 25) si evince che il ciglio della strada è spostato di circa 40 cm dal muretto esterno.

Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 1 lettera c della L.R. n. 16/2016 "Recepimento del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380", non si ha variazione essenziale se la distanza dei cigli è contenuta entro il limite del 10%.

Le due tettoie realizzate una posteriormente ed una anteriormente l'edificio (Cfr. all. 1.1) risultano essere abusive in quanto, come si evince dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 27 del 29/07/2003 sono state autorizzate come pergolati a cielo aperto (Cfr. all. 7.2

dove nella tettoia anteriore non è specificato che trattasi di pergolato a cielo aperto ma ha la stessa rappresentazione grafica di quella posteriore dove invece è specificato).

Sia alla luce di quanto detto sia alla luce della normativa strutturale e antisismica, e dal momento che gli eventuali adeguamenti e/o interventi sarebbero talmente costosi da renderli antieconomici, si prevede la loro demolizione.

Si precisa che tali tettoie non possono essere regolarizzate mediante l'art. 20 della L.R. 4/03 poiché tali strutture, essendo stabilmente infisse al suolo, non possono essere considerate strutture precarie così come definite nel comma 4 del citato articolo.

Dalla certificazione rilasciata dal settore 3° (*Ufficio Tecnico*) del Comune di Altavilla Milicia (PA) prot. n. 5439 del 07/03/2018 (*Cfr. all. 9.1*), si certifica che, per l'immobile oggetto di pignoramento non sono state presentate domande di sanatoria ai sensi della L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03, ex art. 13 della L. 47/85, inoltre mediante la stessa si attesta che oltre alle concessioni edilizie n. 27 del 29/07/2003 (*Cfr. all. 7.1*) in variante alle precedenti concessioni edilizie, n. 19 del 16/10/2001 e (*Cfr. all. 5.1*) n. 21 del 23/07/2002 (*Cfr. all. 5.1*), all'abitabilità n. 76 del 08/11/2013 rilasciata dal Comune di Altavilla Milicia (PA) (*Cfr. all. 10.5*) non sono stati rilasciati altri titoli abilitativi di natura urbanistico/edilizio quali ad esempio CIL, CILA.

Dalle opportune informazioni reperite presso il competente ufficio tecnico comunale non risultano ordini di demolizione inerenti le due tettoie.

Poiché all'atto del sopralluogo (*Cfr. all. 1.1*) si è constatato il non rispetto della concessione edilizia n. 27 del 29/07/2003 (*Cfr. all. 7.1*) inerente la non realizzazione dei muri di separazione (*la separazione avviene anche mediante rete metallica e ringhiera*) si prevede la loro demolizione. Le relative spese inerenti sia la demolizione delle tettoie sia dei muri di separazione ammonta ad €. 12.000,00.

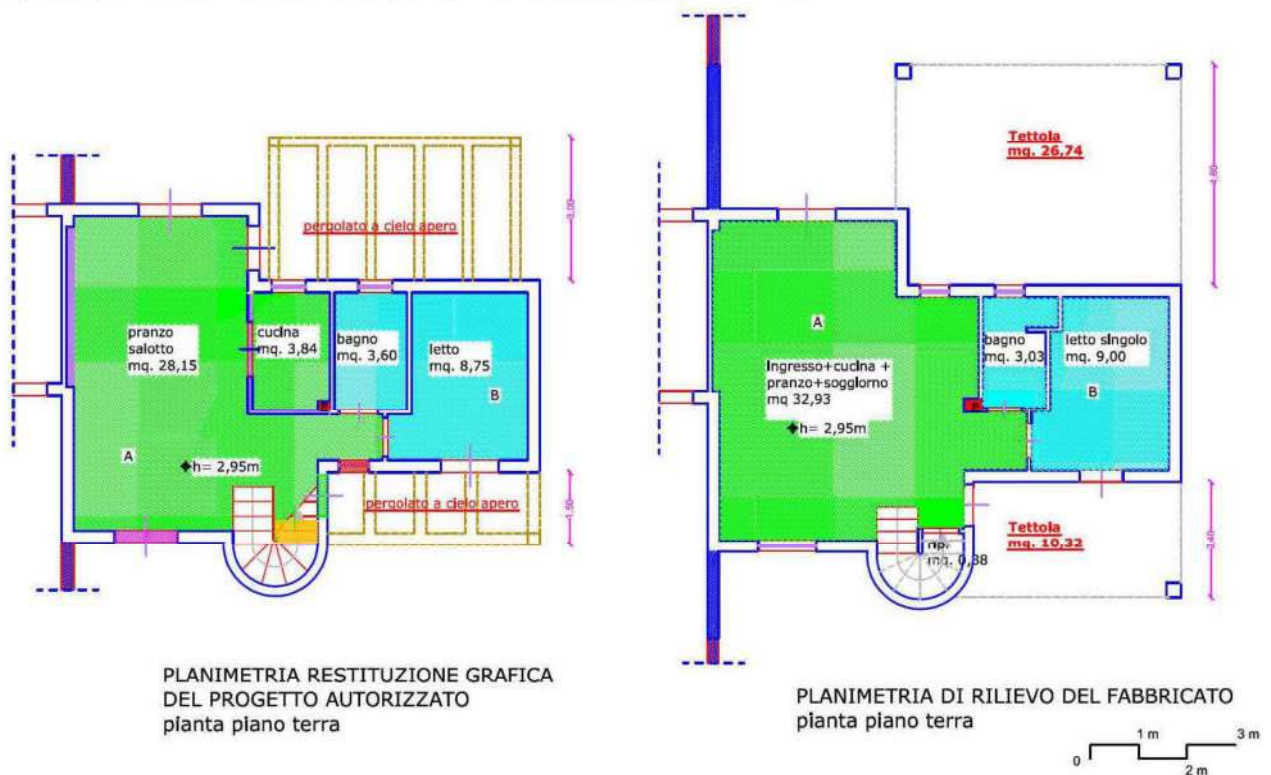
Oltre alle differenze sopra esposte, le quali non costituiscono variazioni essenziali e/o difformità parziali secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 16/2016 "Recepimento del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380", il rilievo effettuato sui luoghi in data 06/02/2018 (*Cfr. all. 1.1*) ha permesso allo scrivente di riscontrare le seguenti difformità rispetto alla restituzione grafica del progetto autorizzato (*Cfr. all. 16 - immagini 23-24*) che, come già ampiamente dimostrato rappresenta di fatto il progetto autorizzato con concessione edilizia n. 27 del 29/07/2003 (*Cfr. all. 7.1*).

Difformità riscontrate:

1. Diversa conformazione planimetrica della cucina con conseguente demolizione del muro di separazione con l'ambiente indicato con la lettera A e creazione di un unico ambiente ingresso - cucina - pranzo - soggiorno;
2. Diversa conformazione planimetrica del bagno e della stanza indicata con la lettera B;
3. Presenza di tettoie al posto dei pergolati con dimensioni differenti;
4. Presenza del sottoscala;
5. Mancata demolizione dei muri secondo le prescrizioni della concessione edilizia;

6. Differenze dimensionali;
7. Presenza pilastro (P);
8. Apertura infissi;
9. Modifiche delle porte in finestre;
10. Chiusura infissi;
11. Diversa conformazione planimetrica dello spogliatoio;
12. Presenza cavedio;
13. Differenza dimensionale delle altezze utili interne;
14. Mancata realizzazione del cancello;
15. Differenza dimensionale e di localizzazione del cancello carrabile.

La sistemazione esterna della corte, così come disegnata nella tavola n. 2 di progetto (Cfr. all. 7.2) è puramente indicativa e quindi non costituisce difformità.



Legenda:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1) Diversa conformazione planimetrica della cucina con conseguente demolizione del muro di separazione con l'ambiente indicato con la lettera A e creazione di un unico ambiente ingresso - cucina - pranzo - soggiorno; 2) Diversa conformazione planimetrica del bagno e della stanza indicata con la lettera B; 3) Presenza di tettoie al posto dei pergolati con dimensioni differenti; 4) Presenza del sottoscala; 5) Mancata demolizione dei muri secondo le prescrizioni della concessione edilizia; 6) Differenze dimensionali; | <ul style="list-style-type: none"> 7) Presenza pilastro (P); 8) Apertura infissi; 9) Modifica della porte in finestre; 10) Chiusura infissi; Demolizioni. |
|--|--|

Immagine 23 (Raffronto piante piano terra tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e la restituzione grafica del progetto autorizzato)

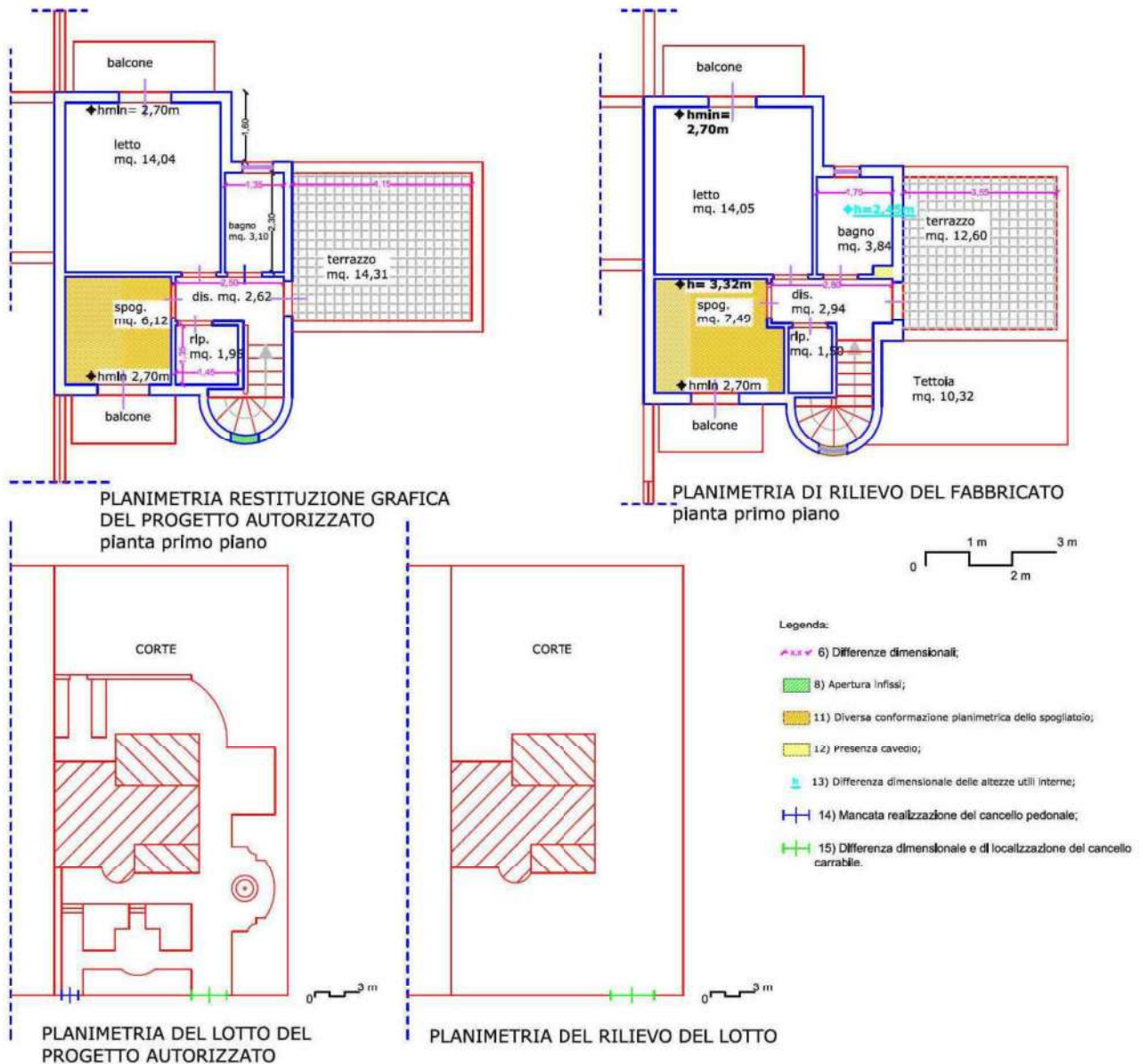


Immagine 24 (Raffronto piante primo piano tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e la restituzione grafica del progetto autorizzato e raffronto planimetrie del lotto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e la planimetria del lotto del progetto autorizzato)

Tutte le difformità, ad eccezione della n. 3 (presenza di tettoie al posto di pergolati con dimensioni differenti), della n. 5 (mancata demolizione dei muri secondo le prescrizioni della concessione) che come esposto precedentemente andranno demolite, non comportano modifiche della sagoma della costruzione e modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze e possono essere regolarizzate ai sensi della L.R. n. 16 del 10 agosto 2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" mediante **CILA tardiva** (comunicazione inizio lavori asseverata) con sanzione pecuniaria di euro 1.000,00.

Nello specifico, le difformità n. 8 (*apertura di infissi*) e n. 10 (*chiusura di infissi*) sono prospicienti su spazi privati (*corte*), mentre le difformità n. 14 (*mancata realizzazione cancello*) e n. 15 (*differenza dimensionale e di localizzazione del cancello*) sono prospicienti su strada privata in quanto la relativa cessione al Comune (*così come previsto dall'atto di convenzione rogato il 14/04/1989 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria (PA), Repertorio n. 17313 - Raccolta n. 8170 - Cfr. all. 2.2*) non è ancora avvenuta come si evince dalla certificazione prot. n. 5441 del 07/03/2018 (Cfr. all. 9.3) rilasciata dal settore 3° (Ufficio Tecnico) del Comune di Altavilla Milicia (PA).

Alla luce di quanto detto, lo scrivente stabilisce che l'importo per regolarizzare le difformità riscontrate è di €. 14.060,00 , come viene specificato di seguito:

1. spese tecniche per presentazione tardiva CILA	€. 1.000,00
2. sanzione pecuniaria per presentazione tardiva CILA	€. 1.000,00
3. diritti di segreteria presentazione CILA	€. 40,00
4. diritti di istruttoria presentazione CILA	€. 20,00
5. demolizioni varie	€. 12.000,00
TOT. €. 14.060,00	

Risposta al Quesito N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile, risulta essere in possesso dei sig.ri [redacted] e [redacted].

In data 11/01/2018, protocollo n. 0003876, lo scrivente C.T.U. ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Termini Imerese (PA), circa l'esistenza di contratti di locazione inerenti l'immobile oggetto di pignoramento a nome degli esecutati, dal periodo che va dalla data di acquisto dell'immobile (23/02/2007) ad oggi. L'Agenzia delle Entrate il 13/02/2018, risponde comunicando l'inesistenza di contratti di locazione (Cfr. all. 12.1).

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso i Comuni di Palermo, Misilmeri (PA) e Altavilla Milicia (PA), al Settore Servizi demografici, inoltre risulta che, nonostante i sig.ri [redacted] e [redacted] (Cfr. all. 13) hanno più volte cambiato residenza, come si evince di seguito, ad oggi risultano residenti nell'immobile pignorato.

Cambi di residenza della sig.ra [redacted]:

- dalla nascita al [redacted] residente a Palermo in [redacted] n. 3050;
- dal 16/10/1997 al [redacted] 3 residente a Palermo in via [redacted] n. 23;
- dal 19/06/2003 al [redacted] 6 residente a Palermo [redacted] n. 3050;
- dal 29/08/2006 al [redacted] 08 residente a Misilmeri (PA);
- dal 28/01/2008 al [redacted] 1 residente ad Altavilla Milicia (PA) in via [redacted] [redacted];

- dal 15/11/2011 al 29/03/2017 residente ad Altavilla Milicia (PA) in [REDACTED];
- dal 30/03/2017 al 19/12/2017 (data del rilascio del certificato storico di residenza) residente ad Altavilla Milicia (PA) in via [REDACTED]

Cambi di residenza del sig.re [REDACTED]:

- dalla nascita al [REDACTED] residente a Palermo in via [REDACTED] n. 23;
- dal [REDACTED] al [REDACTED] residente a Misilmeri (PA);
- dal [REDACTED] al [REDACTED] 17 (data del rilascio del certificato storico di residenza) residente ad Altavilla Milicia (PA) in via [REDACTED]

Risposta al Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel corso del ventennio precedente il pignoramento, come già visto in risposta al quesito n. 3, vi sono stati diversi cambiamenti di identificativi catastali, il sottoscritto C.T.U. di conseguenza ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie relativamente a tutti gli identificativi catastali del bene nell'arco del ventennio (Cfr. all. 17) (p.lle 268-340-363-340b-399 sub. 3).

Dall'indagine effettuata non risultano trascritti altri procedimenti pignorativi, per quanto concerne le trascrizioni e/o iscrizioni di natura giuridica e vincolistica invece risultano le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni.

trascrizioni di natura vincolistica:

1. trascrizione del 22/09/2001 - Registro Particolare n. 27269 Registro Generale n. 37156 pubblico ufficiale Comune di Altavilla Milicia (PA) repertorio n. 21/2001 del 20/09/2001 atto tra vivi - costituzione di vincolo di destinazione (Cfr. all.4.2);
2. trascrizione del 22/09/2001 - Registro Particolare n. 27270 Registro Generale n. 37157 pubblico ufficiale Comune di Altavilla Milicia (PA) repertorio n. 22/2001 del 20/09/2001 atto tra vivi - costituzione di vincolo (Cfr. all.4.3);
3. trascrizione del 06/06/2002 - Registro Particolare n. 16608 Registro Generale n. 21553 pubblico ufficiale Comune di Altavilla Milicia (PA) repertorio n. 30/2002 del 31/05/2002 atto tra vivi - costituzione di vincolo di destinazione (Cfr. all.4.4);
4. trascrizione del 06/08/2003 - Registro Particolare n. 24555 Registro Generale n. 34101 pubblico ufficiale Tripoli Girolamo repertorio n. 43538 del 28/07/2003 atto tra vivi - costituzione di vincolo di destinazione (Cfr. all.4.5).

iscrizioni di natura giuridica:

5. iscrizione del 12/02/2010 - Registro Particolare n. 2071 Registro Generale n. 9098 pubblico ufficiale Serit Sicilia S.P.A. Agente della Riscossione repertorio n. 211597/2009 del 23/12/2009 ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 (Cfr. all.4.6);
6. iscrizione del 27/09/2010 - Registro Particolare n. 11160 Registro Generale n. 51768 pubblico ufficiale Serit Sicilia S.P.A. repertorio n. 28160/2010 del 09/09/2010

ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 (Cfr. all.4.7);

7. iscrizione del 17/01/2014 - Registro Particolare n. 131 Registro Generale n. 1810 pubblico ufficiale Tribunale di Palermo repertorio n. 8350/2013 del 27/11/2013 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Cfr. all.4.8).

Analizzando i vari punti delle trascrizioni di natura vincolistica si ha:

- punto 1: atto unilaterale d'obbligo n. 21 del 20/09/2001 (Cfr. all. 2.11) stipulato tra il Comune di Altavilla Milicia (PA) e la sig.ra [REDACTED], con il quale quest'ultima, in qualità di proprietaria, ai fini del rilascio della concessione edilizia di un fabbricato da erigersi ad Altavilla Milicia (PA) in c.da Marroia sul lotto di terreno censito in catasto al foglio 15 p.lla 363, si impegna in favore del Comune di Altavilla Milicia (PA), per sé e per i suoi aventi causa, a vincolare a parcheggio una superficie di mq. 66,00 ricadenti nel terreno sopra citato;
- punto 2: atto unilaterale d'obbligo n. 22 del 20/09/2001 (Cfr. all. 2.12) stipulato tra il Comune di Altavilla Milicia (PA) e la sig.ra [REDACTED], con il quale quest'ultima, in qualità di proprietaria, ai fini del rilascio della concessione edilizia di un fabbricato da erigersi ad Altavilla Milicia (PA) in c.da Marroia, sul lotto di terreno censito in catasto al foglio 15 p.lla 363, si impegna in favore del Comune di Altavilla Milicia (PA), per sé e per i suoi aventi causa, a vincolo di inedificabilità sulle parti non edificate del terreno sopra citato. L'inedificabilità riguarda la parte di terreno inerente il primo progetto autorizzato, in quanto in esso si cita il verbale della commissione edilizia (seduta n. 8 del 20/06/2001, verbale n. 4) mediante il quale viene approvata la concessione edilizia n. 19 del 16/10/2001 (Cfr. all. 5.1) e nella planimetria allegata si riporta tale progetto.

Il progetto realizzato, come ampiamente esposto nel quesito n. 6, ha subito due varianti, per questo la conformazione planimetrica della parte di terreno inedificabile è cambiata e non rispecchia quella allegata alla planimetria dell'atto unilaterale d'obbligo sopra citato (Cfr. all. 2.12). La corretta indicazione planimetrica della parte di terreno sottoposta ad inedificabilità viene riportata nella planimetria allegata all'atto di trasferimento di vincolo a parcheggio (Cfr. all. immagine 10), rogato in data 28/07/2003 dal Dott. Girolamo Tripoli notaio in Palermo, Repertorio n. 43538 - Raccolta n. 18945 (Cfr. all. 2.7).

- punto 3: atto unilaterale d'obbligo n. 30 del 31/03/2002 (Cfr. all. 2.14) stipulato tra il Comune di Altavilla Milicia (PA) e la sig.ra [REDACTED], con il quale quest'ultima, in qualità di proprietaria, ai fini del rilascio della concessione edilizia in variante di un fabbricato da erigersi ad Altavilla Milicia (PA) in c.da Marroia, sul lotto di terreno censito in catasto al foglio 15 p.lla 363, si impegna in favore del Comune di Altavilla Milicia (PA) per sé e per i suoi aventi causa a vincolare a parcheggio una superficie di mq. 14,00 ricadenti nel terreno sopra citato, questo va ad incrementare la superficie già vincolata con atto unilaterale d'obbligo n. 21 del 20/09/2001, per un totale di mq. 80,00;

- punto 4: atto di trasferimento di vincolo a parcheggio rogato in data 28/07/2003 dal Dott. Girolamo Tripoli notaio in Palermo, Repertorio n. 43538 - Raccolta n. 18945 (Cfr. all. 2.7) stipulato tra il Comune di Altavilla Milicia (PA) e la società [redacted] di [redacted] & C. snc, con il quale quest'ultimo, in qualità di nuovo proprietario, con atto di compravendita rogato in data 17/03/2003 dal Dott. [redacted] Sanfilippo, notaio in Palermo, Repertorio n. 6516 - Raccolta n. 2740 (Cfr. all. 2.3), ai fini del rilascio della concessione edilizia in variante del fabbricato da erigersi ad Altavilla Milicia (PA) in c.da Marroia, sul lotto di terreno censito in catasto al foglio 15 p.lla 363, si impegna in favore del Comune di Altavilla Milicia (PA), a vincolare a parcheggio una superficie di mq. 84,77, mentre la restante parte di terreno, dove non è prevista la realizzazione di opere edili, anche se non è espressamente citato nell'atto, è sottoposta a vincolo di inedificabilità, secondo quanto rappresentato graficamente nell'allegato "A" (planimetria) dell'atto di seguito riportato (Cfr. immagine 10).

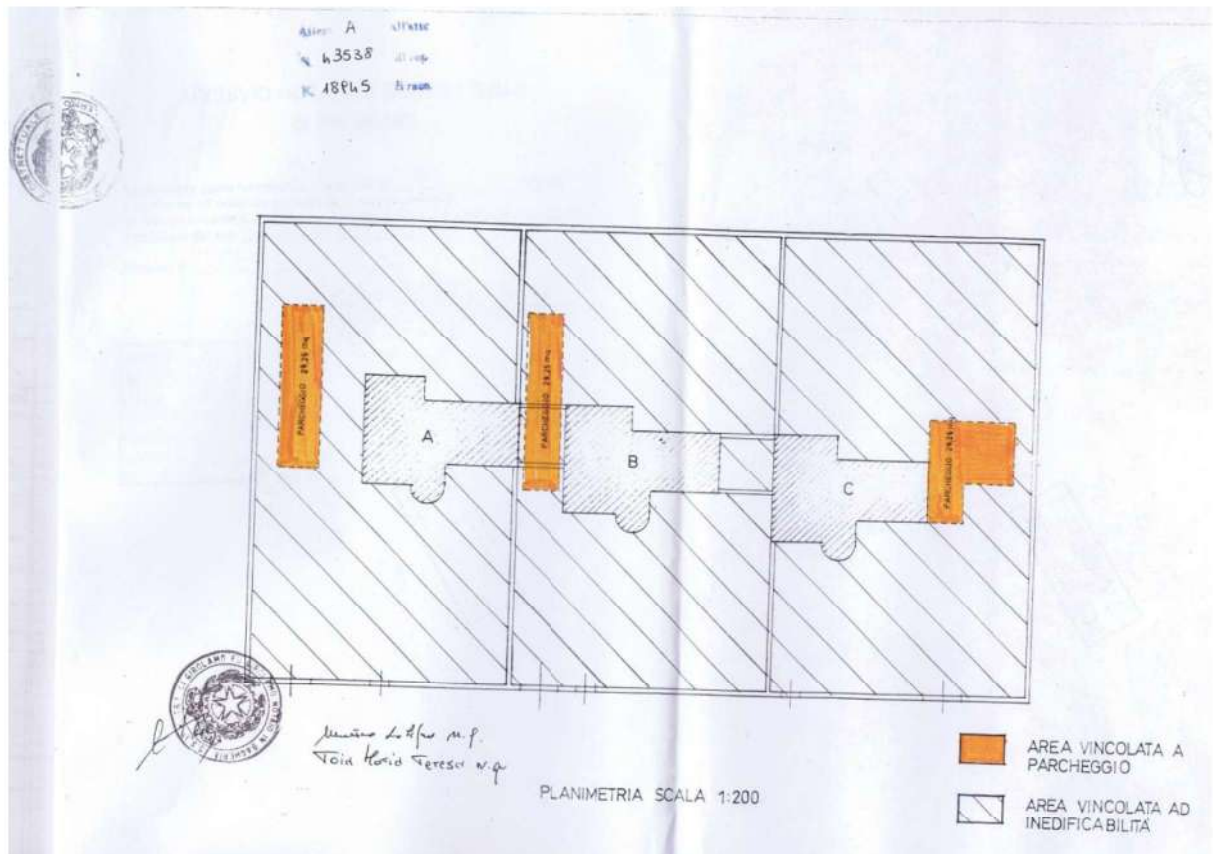


Immagine 10 (planimetria allegata all'atto di trasferimento di vincolo a parcheggio rogato dal Notaio G. Tripoli in data 28/07/2003 (Cfr. all. 2.13)

Tale atto di trasferimento di vincolo a parcheggio sostituisce i precedenti (atto unilaterale d'obbligo n. 21 del 20/09/2001 (Cfr. all. 2.11), successivamente integrato con un altro atto unilaterale d'obbligo, n. 30 del 31/05/2002 (Cfr. all. 2.14), rilasciato in virtù dell'autorizzazione rilasciata da parte del Comune di Altavilla Milicia (PA) in data 28/07/2003 (Cfr. all. 7.5), mediante

il quale si autorizza il trasferimento di vincolo a parcheggio nella nuova area di mq. 84,77 con conseguente cancellazione da parte del Conservatore dei RR.II. di Palermo delle note di trascrizione dei precedenti vincoli (operazione non eseguita).

Dall'ispezione ipotecaria eseguita sulla particella interessata dall'atto (F. 15. P.IIIa 363) (Cfr. all. 17.1) si evince che l'autorizzazione di trasferimento del vincolo a parcheggio (Cfr. all. 7.5) non è stata trascritta presso i registri della Conservatoria (Cfr. all. 17.1). Le spese per adempire a tale obbligo sono a carico della procedura.

Analizzando i punti delle iscrizioni di natura giuridica si rileva:

- punto 5: ipoteca legale (Cfr. all.4.6) di tipo esattoriale trascritta a favore della Serit Sicilia S.P.A., Agente della Riscossione per l'intera quota e contro il sig. [REDACTED], limitatamente alla quota di 1/2 del bene sito ad Altavilla Milicia (PA) e censito in catasto al foglio 15 p.IIIa 399 sub. 3 (Cfr. all. 3.8). Il creditore non è intervenuto nel procedimento;
- punto 6: ipoteca legale (Cfr. all.4.7) di tipo esattoriale trascritta a favore della Serit Sicilia S.P.A., Agente della Riscossione per l'intera quota e contro la sig.ra [REDACTED], limitatamente alla quota di 1/2 del bene sito ad Altavilla Milicia (PA) e censito in catasto al foglio 15 p.IIIa 399 sub. 3 (Cfr. all. 3.8). Il creditore è intervenuto nel procedimento;
- punto 7: ipoteca giudiziale (Cfr. all.4.8), derivante da decreto ingiuntivo, trascritta a favore del Credito Siciliano S.P.A. per l'intera quota e contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del bene sito ad Altavilla Milicia (PA) e censito in catasto al foglio 15 p.IIIa 399 sub. 3 (Cfr. all. 3.8). Il creditore non è intervenuto nel procedimento.

Per quanto concerne i debitori sopra menzionati, soltanto la Serit Sicilia S.P.A. Agente della Riscossione, limitatamente al credito inerente la sig.ra [REDACTED], è intervenuta chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita.

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 4 del 24/01/2018 (Cfr. all.22) rilasciato dal Comune di Altavilla Milicia (PA), si evince che il fabbricato è soggetto al vincolo sismico, come del resto tutto il territorio comunale ai sensi della L. 64/74, D.M. 10/03/1969.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite (Cfr. all.21) e dalle relative note di trascrizione (Cfr. all.4), è emersa la presenza di un preliminare di vendita rogato in data 02/09/2011 dal Dott. Tommaso Drago notaio in Palermo, Repertorio n. 210.411 - Raccolta n. 12987 (Cfr. all. 2.8), stipulato tra i coniugi [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], con il quale, mediate i patti e le clausole in esso contenute, si prevede di effettuare la vendita con il relativo atto entro il 31/12/2013.

La vendita riguarda l'abitazione ed il relativo terreno circostante, distinti in catasto fabbricati al foglio 15 p.IIIa 399 sub. 3 (Cfr. all. 3.8), e le utilità comuni facenti parte della lottizzazione stipulata con il Comune di Altavilla Milicia (PA) con atto rogato in data 14/04/1989 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria (PA), Repertorio n. 17313 - Raccolta n. 8170 (Cfr. all. 2.2).

Gli oneri inerenti la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie riscontrate sui luoghi, saranno a carico del proprietario o di chi ne ha il diritto a norma di legge ed ammontano ad euro 14.960,00 (Cfr. risposta quesiti 3-6).

Risposta al Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla documentazione acquisita presso i vari Enti e dal certificato di destinazione urbanistica n. 4 del 24/01/2018 (Cfr. all. 10.7) rilasciato dal Comune di Altavilla Milicia (PA) si evince che il bene oggetto del pignoramento non ricade su suolo demaniale.

Risposta Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Come si evince dalla documentazione notarile e ipocatastale, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] posseggono sia il diritto di proprietà sull'immobile esecutato, ciascuno per la quota di 1/2, sia gli oneri riguardanti i patti e le clausole facenti parte della lottizzazione stipulata con il Comune di Altavilla Milicia (PA) con atto rogato il 14/04/1989 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria (PA), Repertorio n. 17313 - Raccolta n. 8170 (Cfr. all. 2.2); **questi ultimi per le argomentazioni ampiamente esposte nel quesito n. 6, non vengono presi in esame nella verifica di eventuali oneri, pesi e gravami derivanti.**

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

Il C.T.U., durante lo svolgimento delle operazioni peritali, ha accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, seppur facente parte di un complesso di villette a schiera costituito da tre villette unifamiliari, per la sua particolare conformazione, costituisce un'unità abitativa autonoma e per la stessa, alla luce della dichiarazione della sig.ra [REDACTED] in fase di sopralluogo (Cfr. all. 1.2) e dalle argomentazioni esposte nei precedenti quesiti ha verificato che **limitatamente all'immobile, con esclusione delle opere di lottizzazione**, non vi sono spese condominiali ordinarie ovvero spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute e non ci sono eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Per le argomentazioni esposte nel quesito n. 6, restano escluse le informazioni sulle spese inerenti gli eventuali obblighi derivanti dall'atto rogato in data 14/04/1989 dal Dott. Girolamo Tripoli, notaio in Bagheria (PA), Repertorio n. 17313 - Raccolta n. 8170 (Cfr. all. 2.2); inoltre dalle visure ipotecarie (Cfr. all.21) risultano trascritte due ipoteche legali ed una giudiziale (vedasi quesito n. 8).

Risposta al Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Per la valutazione del bene esecutato, lo scrivente C.T.U., dopo aver consultato le agenzie immobiliari della zona, i siti internet di compravendita immobiliare e le aste giudiziarie la presenza di numerosi immobili in vendita ricadenti nella stessa zona e nello stesso segmento di mercato, ha scelto di procedere alla stima del bene con il metodo "confronto di mercato". Il segmento di mercato scelto è quello della villetta con terreno pertinenziale e priva di piscina, ricadente nella stessa zona in cui si trova l'immobile oggetto del pignoramento (Cfr. immagine 20).



Immagine 20 (localizzazione degli immobili usati per il metodo "confronto di mercato")

Per il calcolo, si è proceduto preliminarmente all'esame dei valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) (Cfr. immagine 21).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq.) di immobili destinati ad uso abitativo siti nella specifica zona urbana interessata, secondo lo schema di seguito riportato (Cfr. immagine 21); si precisa che tali valori di mercato si riferiscono agli immobili in normale stato conservativo.

Il sottoscritto, in virtù degli accertamenti a monte eseguiti, tenendo in considerazione le difformità urbanistiche-catastali dell'unità immobiliare oggetto di stima, ha ritenuto congruo adottare per la stima il valore di 840,00 €/mq., ovvero il valore medio fra il valore massimo e quello minimo relativo a ville e villini forniti dall' OMI (€/mq. 710,00 + €/mq. 970,00) / 2 = = € 840,00 €/mq.).

Il prezzo di mercato, riferito ai dati forniti dall'OMI, dell'immobile oggetto di pignoramento è di € 81.824,40 (€/mq. 840,00 x mq. 97,41 = € 81.824,40).

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: ALTAVILLA MILICIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice zona: R2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	485	630	L	1,4	1,8	L
Ville e Villini	Normale	710	970	L	2,2	3,3	L

Immagine 21 (dati forniti dall'OMI)

Invece, a seguito dell'indagine di mercato effettuata nella stessa zona tramite il sito "casa.it", il sottoscritto C.T.U. ha individuato tre immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame (Cfr. immagine 20 all. 18), dai quali ha ricavato il prezzo di vendita unitario e, successivamente, il prezzo unitario medio pari a 1.469,70 €/mq.

Il valore dell'immobile in riferimento all'indagine di mercato effettuata è di €. 143.163,35.

Scheda degli immobili in vendita nella stessa zona e facenti parte dello stesso segmento di mercato

Immobile	Ubicazione	Agenzia di riferimento	Mq.	Prezzo €.	Prezzo €/mq.
A	c.da Chiesazza Sperone	[redacted]	110	155.000,00	1.409,09
B	c.da Chiesazza Sperone	[redacted]	100	160.000,00	1.600,00

C	Via Torre Marroia	Linea Casa Via Loreto 196 Altavilla Milicia	100	140.000,00	1.400,00
---	----------------------	---	-----	------------	----------

Calcolo del prezzo unitario medio:

$(\text{€./mq. } 1.409,09 + \text{€./mq. } 1.600,00 + \text{€./mq. } 1.400,00) / 3 = \text{€./mq. } 4.409,09 / 3 = 1.469,70 \text{ €./mq.}$

Calcolo del valore dell'immobile riferito all'indagine di mercato:

$\text{€./mq. } 1.469,70 \times 97,41 \text{ mq.} = \text{€. } 143.163,35$

In conclusione, effettuando la media tra il valore di mercato ottenuto mediante la banca dati dell'OMI e quello ottenuto attraverso le indagini di mercato, si stabilisce il valore di mercato del bene in esame pari a €. 112.493,89.

$[(\text{€. } 81.824,40 + \text{€. } 143.163,35) / 2] = \text{€. } 224.987,78 / 2 = \text{€ } 112.493,89.$

A tale valore va detratto l'importo necessario per regolarizzare le difformità catastali ed urbanistico-edilizie riscontrate che ammontano complessivamente ad €. 14.960,00 (Cfr. risposta quesiti 3-6) **ottenendo così il valore finale di mercato di € 97.533,89.**

Infine, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il sottoscritto ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione, nella misura del 15% rispetto al valore di mercato ottenuto **per cui il prezzo base d'asta del cespite esecutato è di €. 82.903,81 arrotondato a €.82.900,00.**

Risposta al Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha come oggetto una quota indivisa nonostante la configurazione dell'immobile, con due elevazioni fuori terra, si presti ad un possibile progetto divisionale di un piano ciascuno.

Non è possibile effettuare un progetto divisionale perchè nel primo piano (Cfr. immagine 2) non c'è uno spazio idoneo per la realizzazione della cucina che, ai sensi dell'art. 108 del regolamento edilizio (Cfr. all. 8.1) del Comune di Altavilla Milicia (PA), deve avere una superficie di almeno 5,00 mq. e non vengono rispettati gli standard minimi previsti del D.M. del 5 luglio 1975 che detta disposizioni inerenti l'altezza minima ed i requisiti minimi igienico-sanitari degli ambienti adibiti a civile abitazione, nello specifico ai sensi dell' art. 2 di tale D.M. ogni alloggio deve possedere:

1. un soggiorno di almeno 14,00 mq.;
2. una camera da letto con superficie minima di mq. 9,00 per una persona;

ovvero, nel caso specifico un punto viene rispettato in quanto la camera da letto esistente (Cfr. immagine 2) potrebbe essere adibita a soggiorno avendo una superficie di mq. 14,23, l'altro punto non può essere rispettato in quanto lo spogliatoio esistente non ha una superficie di mq. 9,00 ma di mq. 7,62 (< di 9,00 mq. obbligatori per legge).

Risposta al 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.

Dall'indagine eseguita presso i competenti uffici e dall'acquisizione dei certificati di residenza storici dei debitori eseguiti, si evince che alla data del pignoramento, eseguito il 18/05/2017, il sig. [REDACTED] è residente a Misilmeri (PA) (Cfr. all. 13.1) e la sig.ra [REDACTED] (Cfr. all. 13.2) è residente nell'immobile oggetto del pignoramento.

Dall'assenza delle relative annotazioni negli atti di nascita (D.P.R. 396 art. 29 comma 1 lettera f) (Cfr. all. 13.3), si evince che i due eseguiti non sono legati da vincolo matrimoniale e non sono sposati con altre persone.

Nello stato di famiglia del sig. [REDACTED] (Cfr. all. 13.4), oltre l'esecutato risulta essere iscritto il sig. [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED] che risulta essere il nipote dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], come si evince nell'istanza per la nomina del professionista o del notaio ex art. 15 c.o 9.L.3/2012 depositata in data 03/10/2017 dal legale degli eseguiti, Avv. Pietro Bisconti.

Con la presente relazione il sottoscritto C.T.U. ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordataGli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Contessa Entellina lì 26/08/2018

IL C.T.U.
Arch. Cilluffo Vincenzo