

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Es. Imm. n.110/2022

promossa da

Creditore Procedente "**B**"¹

contro

Debitore "**A1**"+"**A2**"¹

**Relazione di
Consulenza Tecnica di Ufficio**

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa M.C. LA BARBERA**

C.T.U.: **arch. Vincenzo BARRA**

Firmato digitalmente da
VINCENZO BARRA
T = ARCHITETTO
SerialNumber = TINIT-BRRVCN69C20G348C
C = IT

Architetto Vincenzo BARRA
Via Archimede n.97 - 90139 - cell.: 320 63 79 564
email: vinbarra.arch@gmail.com - PEC: vincenzo.barra@archiworldpec.it



SOMMARIO

Premessa	<i>pag.</i>	2
Nomina del C.T.U.	<i>pag.</i>	3
Cronologia delle fasi peritali	<i>pag.</i>	4
Sopralluogo e verbale	<i>pag.</i>	6
Risposte ai quesiti del Giudice dell'Esecuzione	<i>pag.</i>	7



Premessa

Nella PROCEDURA ESECUTIVA n°110/2022, il Creditore procedente “**B**”¹, oggi rappresentato e difeso dall’avvocato Vittorio BALESTRAZZI (Foro di Catania) e dall’avvocato Francesco BALESTRAZZI (Foro di Catania) è creditore nei confronti dei debitori “**A1**”+ “**A2**”¹, della somma di **€ 125.001,85** oltre interessi maturati e maturandi e spese legali, a seguito dell’**Atto di precetto** notificato in data 28/12/2021 in virtù del successivo l’**Atto di pignoramento immobiliare** notificato in data 04.03.22 con il quale si comunicava il pignoramento di un bene immobile di proprietà dei suddetti debitori “**A1**”+ “**A2**”¹ ed inoltre gli si ingiungeva di astenersi da qualsiasi atto che potesse sottrarre gli immobili posti a garanzia del credito.

L’immobile oggetto di pignoramento è così individuato:

- Immobile (abitazione) ubicato in Capaci (PA) ed identificato nel Foglio di mappa 3 con la particella 214 al sub 7 (al piano secondo, interno 7), in categoria “A2”, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita € 298,25 proprietà in regime di comunione dei beni pari ad ½ ciascuno.

In data 12.04.2022 il creditore “**B**”¹ deposita la **Trascrizione del Verbale di pignoramento**, presso gli uffici dell’ “Agenzia delle Entrate di Palermo – Servizio di pubblicità immobiliare” (R.P. n°13934 e R.G. n°17626), contro i debitori “**A1**”+ “**A2**”¹.

Successivamente in data 28.03.22 il creditore procedente “**B**”¹ deposita presso il Tribunale Civile di Palermo l’**Istanza di vendita** del suddetto bene dichiarando altresì che il valore della procedura ammonta



ad € 125.001,85 oltre interessi maturati e maturandi e spese legali.

Nomina del C.T.U.

Premesso quanto sopra, il **G.Es. dott.ssa Maria Cristina LA BARBERA** nominava consulente tecnico d'ufficio, con Decreto del 30.03.2023, il sottoscritto arch. Vincenzo BARRA il quale prestava giuramento di rito con verbale di accettazione incarico trasmesso a mezzo PEC alla Cancelleria del Tribunale di Palermo.



Cronologia delle fasi peritali a cura del CTU

Successivamente alla data della trasmissione del verbale di accettazione incarico con PEC del 03.07.23 presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, il sottoscritto CTU ha eseguito le seguenti fasi procedurali:

dal 04/09/2023: produzione di “visure e planimetrie catastali” e di “visure ipocatastali” dei beni oggetto di perizia.

13/09/2023: invio 1a PEC all’ufficio Tecnico del Comune di Capaci per la “presa visione” atti ed elaborati tecnico amministrativi relativi all’unita immobiliare oggetto di pignoramento.

13/09/2023: ricevuta comunicazione della data stabilita per operazione di “immissione in possesso” a mezzo PEC dal C.G. avv. Raffaella INGARGIOLA prevista per il 25.09.23 alle ore 10.00.

25/09/2023: richiesta e ritiro, presso gli uffici del Comune sez. Anagrafe di Capaci (PA) del certificato di Stato di Famiglia e del certificato Cumulativo Stato di Famiglia +Residenza.

25/09/2023: “immissione in possesso” a cura del C.G. e inizio “operazioni peritali” presso il bene pignorato a cura del sottoscritto con rilievo dimensionale dello stato dei luoghi, rilievo fotografico e sottoscrizione del verbale a cura dei presenti.

10/10/2023: consultazione presso l’Archivio Notarile di Palermo dell’atto di compravendita dell’unita immobiliare oggetto di procedura e richiesta copia.

10/10/2023: invio 2a PEC all’ufficio Tecnico del Comune di Capaci



per la “presa visione” atti ed elaborati tecnico amministrativi relativi all’unita immobiliare oggetto di pignoramento.

16/10/2023: sollecito a mezzo PEC inviata all’ufficio Tecnico del Comune di Capaci per la “presa visione” atti ed elaborati tecnico amministrativi relativi all’unita immobiliare oggetto di pignoramento.

17/10/2023: ricevuta PEC dal Comune di Capaci per conferma appuntamento “presa visione atti” per il giorno 23.10.23.

18/10/2023: ritiro copia presso l’Archivio Notarile di Palermo dell’Atto di Compravendita del 28/04/2000.

23/10/2023: “presa visione” atti ed elaborati tecnico amministrativi relativi all’unita immobiliare oggetto di pignoramento presso gli l’ufficio tecnico Urbanistico di Capaci e consultazione del vigente P.R.G..

26/10/2023: richiesta, a mezzo email, al Notaio dott. Pietro COSTAMANTE della copia dell’Atto di Compravendita del 18/06/2005.

26/10/2023: ulteriore ricerca, presso l’archivio informatico dell’Assessorato Regionale dell’energia e dei servizi di pubblica utilità - Dipartimento dell’energia, della sussistenza dell’A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) dell’u.i. oggetto di procedura.

06/11/2023: ritiro, presso il Notaio dott. Pietro COSTAMANTE della copia dell’Atto di Compravendita del 18/06/2005.



Sopralluogo e verbale

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza dei documenti relativi alla presente procedura e contestualmente, avendo identificato il bene staggito, ha iniziato ad eseguire le opportune verifiche presso gli uffici competenti.

Le operazioni peritali, come programmato, iniziavano il 25.09.23 alle ore 10,00 presso l'immobile già identificato ed individuato negli atti di riferimento ubicato in Via Antonio De Curtis n.1 (già via Maria Grazia Costanzo n.25) 90040 Capaci (PA) e censito nel Foglio 3 con la particella 214 al sub 7 al piano secondo, interno 7, a destra.

Ad attendere il C.T.U. e il C.G. era il Debitore "A1" + "A2"¹. Lo stesso accompagnava il sottoscritto CTU durante il sopralluogo. Per il Creditore procedente "B"¹ e per i Creditori iscritto e/o intervenuti non era presente alcun rappresentante. In quella sede veniva eseguito un accurato rilievo metrico (*v. allegato n.1.0 - tavola 3/3*) e fotografico (*v. allegato n.2.0*).

Al termine del sopralluogo è stato redatto il relativo VERBALE letto e sottoscritto alle ore 11,40 (*v. allegato n.3.0*).



Quesiti del Giudice dell'Esecuzione e risposte del CTU

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto



sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospendere le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli



esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di



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

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

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

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

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

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



In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione

– sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in

modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi

– di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile

compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione

anche del numero o della lettera),

- tre o più confini

- gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferi-

bilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immo-

bili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio:

via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare generica-

mente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con pro-

prietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque pre-

via 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 debita-

mente 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.

Risposta del CTU al quesito n. 1:

I soggetti debitori "A1"+"A2"¹ hanno la piena proprietà per ½ ciascuno, del bene pignorato, ubicato in via A. De Curtis n.1 (già via Maria Grazia Costanzo n. 25) al piano 2°, interno 7 dx – 90040 Capaci (PA) identificato al catasto fabbricati del comune di nel Fg. 3 alla p.lla 214 (correlata alla part.lla n.221 del Catasto Terreni) al sub 7 in categoria "A2", giusto atto di compravendita rogato in Palermo il 18.06.2002 dal Notaio Dr. Pietro COSTAMANTE (Rep. n. 8468/Racc. n.4416) trascritto in Palermo il 29/06/2002 ai nn.RP19178/RG24956.

In sede di sopralluogo del 25/09/23 è stata riscontrata una "diversa distribuzione interna" rispetto alla planimetria catastale di impianto e rispetto ai grafici allegati alla Concessione Edilizia di riferimento (pratica n.433/1968).

La sagoma del corpo di fabbrica corrisponde con quanto rappresentato nelle cartografie di riferimento e con le foto satellitari (v. allegato n.4.0).

Il bene in oggetto pignorato, non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Per la vendita di tale bene si procederà alla formazione di un unico lotto.



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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate 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.

Risposta del CTU al quesito n.2:

L'u.i. (lotto unico) oggetto di pignoramento, ad uso residenziale, è ubicata in via Antonio De Curtis n.1 (già via Maria Grazia Costanzo n. 25) al piano 2°, interno 7 dx – 90040 Capaci (PA) identificato al catasto fabbricati del comune di Capaci nel Fg. 3 alla p.lla 214 (correlata alla p.lla n.221 del Catasto Terreni) al sub 7 in categoria A2.

L'accesso al condominio di cui l'u.i. fa parte avviene attraverso l'androne rialzato dal civico n.1 di via Antonio De Curtis. L'androne conduce al bene pignorato da una scala e da un ascensore condominiali, entrambi gli ambienti si presentano in buone condizioni.

In merito alle dotazioni condominiali, risulta dal titolo edilizio, dal sottoscritto acquisito, che la ditta costruttrice (**soggetto "E"**¹) ha sottoscritto il vincolo permanente a parcheggio, ai sensi dell'art. 40 della L. R. 19/72 ss.mm.ii. con il Comune di Capaci per una superficie pari a mq 194. Dagli elaborati questa superficie risulta inglobata nell'area di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare individuata al piano terra rialzato (interno n.1) al sub 1. Tale vincolo risulta registrato alla conservatoria ai nn.19525/16365 del 12.06.76. (v. allegato n.5.0).

Il condominio è dotato di allaccio alla rete fognaria comunale, di



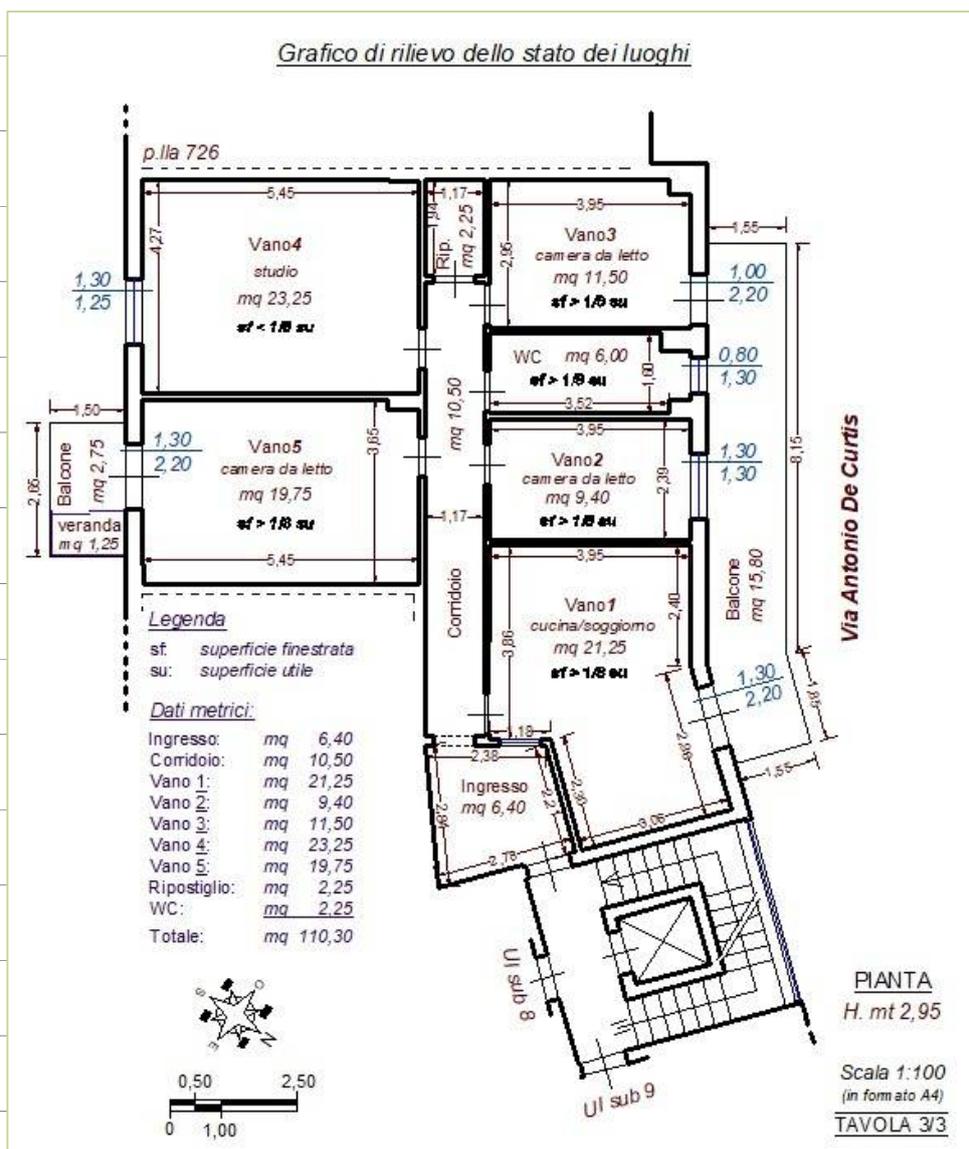
allaccio alla rete idrica comunale, alla rete elettrica pubblica e alla rete di distribuzione del metano.

Il fabbricato condominiale, che si eleva per n. 5 elevazioni fuori terra, si sviluppa in senso longitudinale lungo la via A. De Curtis quindi perpendicolarmente alla via M.G. Costanzo, con una leggera curva sui lati lunghi dello stesso. All'appartamento pignorato si accede attraverso una saletta di ingresso (mq 6,40) che immette in un corridoio (mq 10,50) dove si articolano i vari vani: in senso antiorario, in successione si trovano il vano 1(mq 21,25) adibito a cucina soggiorno, il vano 2 (mq 9,40) adibito a camera da letto, il servizio wc (mq 6,00) con vasca, il vano 3 (mq 11.50) adibito a camera da letto, il ripostiglio (mq 2,25), il vano 4 (mq23,25) adibito a studio e infine il vano 5 (mq 19,75) adibito a camera da letto. Tutti i vani hanno una altezza utile pari a mt 2.95. Dal vano 1 e dal vano 3 si accede al balcone (mq 15,80) su prospetto principale (nord-ovest), e dal vano 5 si accede al balcone (mq 4,00) su prospetto posteriore (sud-est), dove è installata una veranda pari a mq 1,35 ca.. Le pareti e i soffitti di tutti i vani sono tinteggiati con idropittura dalle tinte chiare; i pavimenti sono rivestiti con segati di marmo di grossa pezzatura e meno del servizio igienico wc e del vano 3 entrambi rivestiti con mattoni in ceramica/gres. Inoltre il vano 3 presenta porzioni di pavimento prive di rivestimento staccatesi nel tempo, verosimilmente per mancata posa a "regola d'arte". Il wc, dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca oltre la predisposizione dell' angolo lavanderia, per alloggio lavatrice,



presenta pareti rivestite da piastrelle maiolicate sino a soffitto di colore chiaro. Il vano loggia adibito a cucina-soggiorno, presenta piastrelle sulla zona cottura ed è dotato di impianto idrico e gas fornito da una bombola e non dalla rete comunale/condominiale.

Gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) rispondono alla normativa vigente all'epoca di realizzazione e tutt'oggi sono in buone condizioni d'uso. L'impianto di climatizzazione è costituito da climatizzatori "ON/OFF" di vecchia generazione. Gli infissi interni sono in



legno tamburato di vecchia fattura ad anta a battente tranne la cucina con anta scorrevole su binario esterno (non ad incasso). Gli infissi esterni sono in alluminio con serrande in PVC di installazione risalente all'epoca di costruzione del fabbricato.

I frontalini e l'intradosso del balcone a nord-ovest, così come quello a sud-est, presentano esfoliazioni e microfessurazioni dovute verosimilmente alla vetustà dei materiali. Il balcone su prospetto principale, a nord-ovest, è dotato di una parete in alluminio-vetro di facile rimozione.

Da interrogazione, del 26.10.23, al portale "SIENERGIA" risulta che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (*v. al-*



legato n.6.0).

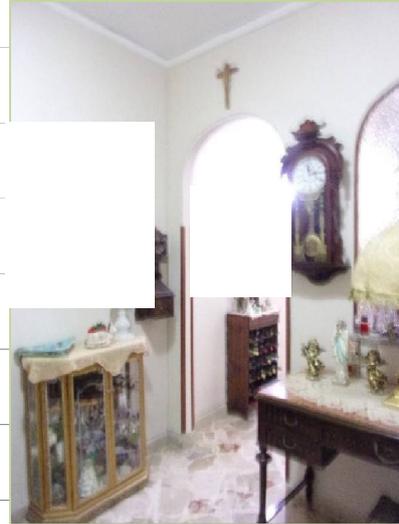


Prospetti principale e posteriore

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Parte prima

Pagina 18 di 53





Interni



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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



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

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

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

se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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



- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi

con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inse-

rendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della rela-

zione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in alle-

gato alla relazione medesima;

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate diffor-

mità da detrarre dal valore di stima.

Risposta del CTU al quesito n.3:

l'u.i. (lotto unico) oggetto di pignoramento, ad uso residenziale, è

ubicata in via A. De Curtis n.1 (già via Maria Grazia Costanzo n. 25)

al piano 2°, interno 7 dx – 90040 Capaci (PA) identificato al catasto

fabbricati del comune di Capaci nel Fg. 3 alla p.lla 214 (correlata

alla p.lla n.221 del Catasto Terreni) al sub 7 in categoria A2, classe

1, consistenza 5,5 vani superficie catastale 128 mq escluse aree sco-

perte 122 mq, rendita €298,25.

Il bene in oggetto risulta acquistato giusto atto di compravendita ro-

gato in data 18.06.22 presso il Notaio Dr. Pietro COSTAMANTE (Rep.

8468) e trascritto in data 29.06.22 Rg. n.24956 Rp. n.19178.

L'unica planimetria catastale agli atti, ovvero la planimetria di im-

pianto, depositata in data 27.12.73, è pienamente conforme al grafico

di progetto allegato alla Concessione Edilizia di riferimento e non ri-

sultano variazioni catastali sull'immobile in oggetto a partire dall'im-

pianto meccanografico. Nella visura catastale storica risulta che la



particella del bene, individuata al Catasto Fabbricati al n.214, sia correlata alla particella 214 del Catasto Terreni; tuttavia il sottoscritto a seguito di sovrapposizione cartografica appura che detta particella risulta di fatto correlata alla part.lla 2211 del Catasto Terreni. Inoltre lo stato reale dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale agli atti non che alla planimetria allegata alla Concessione Edilizie.

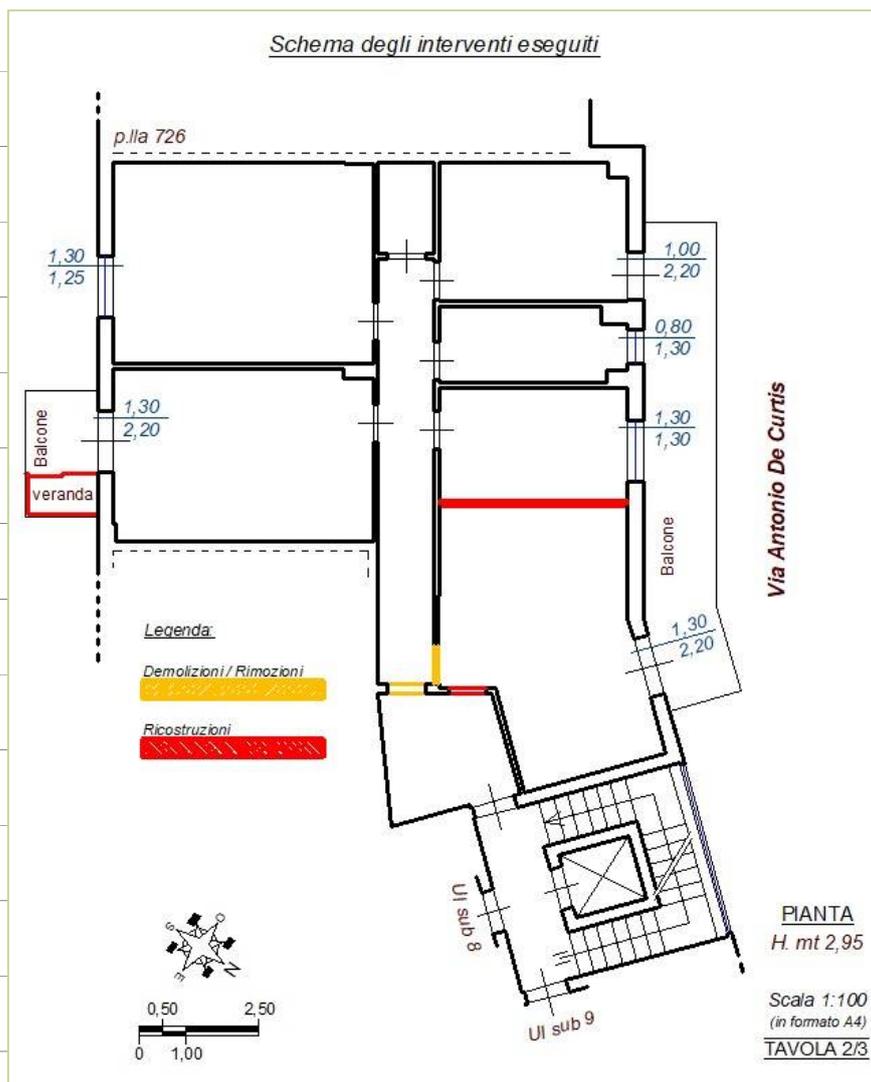
Le differenze planimetriche consistono in:

l'attuale "vano 1" è stato generato dal frazionamento del preesistente più ampio e unico vano per la realizzazione postuma di 1 tramezzo divisorio con accesso, non più direttamente dall'ingresso, ma dal corridoio con la contestuale chiusura parziale del precedente varco di accesso. Detto tramezzo ha generato l'attuale vano 2 oggi adibito a camera da letto. - Al posto della preesistente cucina oggi troviamo il "vano 3" adibito anch'esso a camera da letto.

Sul balcone del prospetto sud-est è presente la veranda di modeste dimensioni ad uso "ripostiglio". Il balcone su prospetto principale, a nord-ovest, è dotato di una parete in alluminio-vetro, non rilevante, di facile rimozione.

Tutti i vani dell' appartamento presentano un buon rapporto fra superficie finestrata (s.f.) e superficie calpestabile (s.c.) maggiore a 1/8 tranne il "vano 4" che seppur non abbia subito modifiche dalla data del rilascio del CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 07.08.1974, presenta un rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/8.





Il costo necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, sono quantificati complessivamente in € 4.446,25, secondo le seguenti tabelle:

Tabella "A"

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A) "tardiva" ai sensi della L.R. 16/2016 per opere interne già eseguite:	
"Diritti fissi" dovuti al Comune di Capaci	€ 30,00
"Sanzione" ai sensi dell'art. 3 c. 5 della L.R. 16 del 2016	€ 1.000,00
Onorario del Tecnico incaricato per la predisposizione della "Relazione asseverata" e dei relativi elaborati tecnici e grafici, e per la trasmissione dell'istanza (compresi IVA e C.P.)	€ 1.200,00
Sommano	€ 2.330,00



Tabella "B"

Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003 (per la vendita su prospetto sud-est):	
"Diritti fissi" dovuti al Comune di Palermo	€ 30,00
"Oblazione" €25,00 x mq 1,25 (trattasi di piano intermedio)	€ 31,25
Onorario del Tecnico incaricato per la predisposizione della "Relazione asseverata" e dei relativi elaborati tecnici e grafici, e per la trasmissione dell'istanza (compresi IVA e C.P.)	€ 1.200,00
Sommano	€ 1.261,25

Dovrà essere redatto di conseguenza un elaborato "DO.C.FA." necessario per l'aggiornamento della planimetria presso l'archivio del Catasto fabbricati:

Tabella "C"

Redazione di elaborato "DO.C.FA." necessario per l'aggiornamento della planimetria presso l'archivio del Catasto fabbricati:	
"Diritti fissi" dovuti all'Agenzia delle Entrate oltre visure	€ 55,00
Onorario del Tecnico incaricato per la predisposizione e l'invio telematico degli elaborati (compresi IVA e C.P.)	€ 800,00
Sommano	€ 855,00

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano _____



int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud,
con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel
C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla _____ (ex
p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____ ; il descritto stato dei
luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corri-
sponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanato-
ria) 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. _____ pre-
sentata 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 demoli-
zione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO
BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o ec-
cessivamente lunghe.

Risposta del CTU al quesito n.4:

L'unità immobiliare (lotto unico), oggetto di procedura, è di proprietà



dei soggetti debitori "A1"+ "A2"¹ per ½ ciascuno. Essa è ubicata in via A. De Curtis n.1 (già via Maria Grazia Costanzo n. 25) al piano 2°, interno 7 dx - 90040 Capaci (PA) identificato al catasto fabbricati del comune di nel g. 3 alla p.lla 214 (correlata alla part.lla n.2211 del Catasto Terreni) al sub 7 in categoria A2 ed è composta da n.5 vani, ingresso, corridoio, ripostiglio, wc oltre n. 2 balconi sui due prospetti liberi nord-ovest e sud-est. L'appartamento confina a nord-ovest con la via Antonio De Curtis (già via Maria Grazia Costanzo), a sud-ovest con la p.lla 726, a sud est con le particelle 2212 e 2292, a nord-est con l'appartamento confinante individuato al sub 8.

Lo stato dei luoghi, come già descritti in risposta al quesito 3, non corrisponde alla planimetria catastale di impianto e all'elaborato grafico di progetto allegato ai titoli edilizi di riferimento; tali difformità possono essere regolarizzate con procedura CILA TARDIVA ai sensi del D.P. R. 380/2001, come recapito dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. (la "diversa distribuzione interna") e con Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003 (la veranda su prospetto sud-est).

Fra gli atti tecnico- amministrativi consultati presso l'uff. tecnico urbanistico del Comune di Capaci, non è stato riscontrato alcun ordine di demolizione. Il lotto del fabbricato ricade in Z. T. O. "B1" (zona residenziale consolidata).

Il prezzo base, come di seguito analizzato in risposta al successivo "quesito 12", è pari a **€ 90.000,00**.



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

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

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

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

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

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



passaggi catastali intervenuti.

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

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

Risposta del CTU al quesito n.5:

I soggetti debitori "A1"+"A2"¹ per ½ ciascuno in regime di comunione di beni, acquistano dal soggetto "C"¹ l' appartamento in precedenza meglio indentificato, giusto atto di compravendita rogato in Palermo il 18.06.2002 dal Notaio Dr. Pietro COSTAMANTE (Rep. n. 8468/Racc. n.4416) trascritto in Palermo il 26.06.2002 ai nn. RG:24956/RP:19178; il soggetto "C"¹ acquista dai soggetti "D1"+"D2"¹ giusto atto di compravendita rogato in Palermo dal Notaio Tommaso DRAGO il 28.04.2000 (Repertorio n.166275/Raccolta n.7905, trascritto a Palermo il 02.05.2000 ai nn.15821/11724); i suddetti soggetti "D1"+"D2"¹ acquistano dal soggetto "E"¹ giusto atto di compravendita del 27.09.1988 rogato in Corleone (PA) dal Notaio SORRENTINO (Rep. n.25254, registrato il 14.10.88 al n.882).



L' u.i. oggetto di pignoramento non ha subito alcuna variazione catastale sin dall'impianto e non ha mai subito alcuna variazione negli stessi dati identificativi catastali. (v. allegato n.7.0).

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: 11 - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di



realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967. Al riguardo, si precisa che: - con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo; - con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati); - con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale. Nell'ipotesi



in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo 12 dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (pre-disposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: • deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; • deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi



dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: • il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata; • lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); • i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; • la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: • determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; • chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994; iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003; 13 • verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento



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

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c..

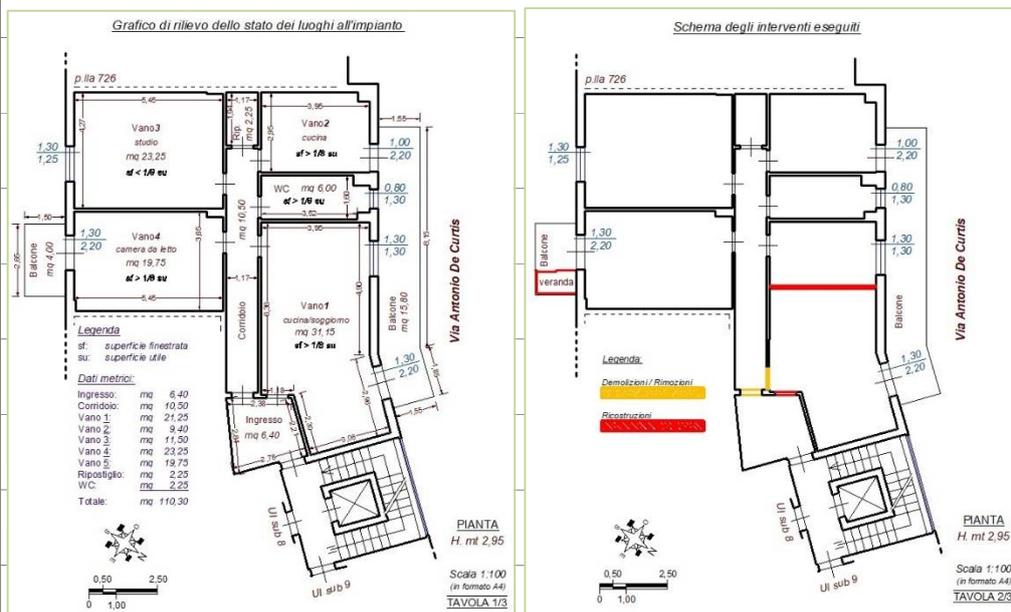
Risposta del CTU al quesito 6:

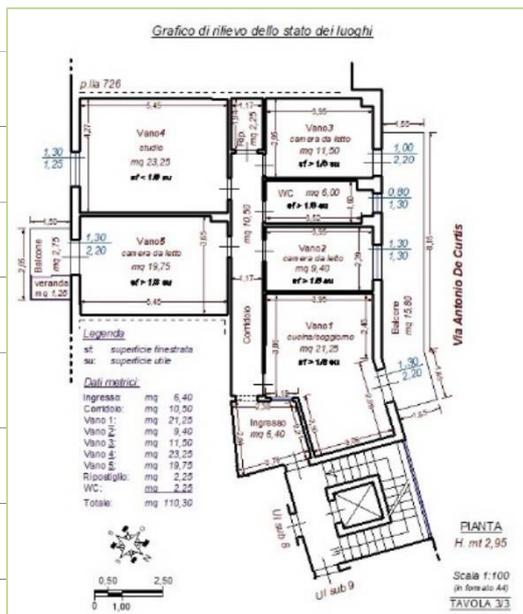
L'appartamento oggetto di pignoramento, ubicato in una palazzina ad uso residenziale, è stato realizzato fra gli anni '60 e '70 giusta Licenza di Costruzione n.433 del 31.08.1968 e ss.vv. (v. allegato n.8.0),



ed è dotato del Certificato di Abitabilità rilasciato il 07.08.1974 (v. allegato n.9.0). Inoltre risulta verificata la rispondenza della costruzione, così come realizzata, con gli elaborati di progetto allegati ai titoli edilizi di riferimento presenti nel fascicolo edilizio consultato presso l'ufficio tecnico comunale competente (v. allegato n.10.0).

Lo stato dei luoghi (v. allegato n.1.0), come già descritti in risposta al quesito 3, non corrisponde alla planimetria catastale di impianto (v. allegato n.11.0) e all'elaborato grafico di progetto (v. allegato n.10.0 – tavola 1/3) allegato ai titoli edilizi di riferimento; tali difformità (v. allegato n.10.0 – tavola 2/3) possono essere regolarizzate con procedura C.I.L.A. TARDIVA ai sensi del D.P. R. 380/2001, come recapito dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. (“diversa distribuzione interna”) e con Comunicazione ai sensi dell’art. 20 della L.R. 04/2003 (per la veranda su prospetto sud-est), l’elaborato DO.C.FA. per l’aggiornamento della stessa planimetria presso il Catasto Fabbricati e redazione di A.P.E..





Agli atti non risulta alcuna procedura *in itinere* di Condono, di Sanatoria o di altro qualsivoglia procedimento edilizio. Da visura del P.R.G. risulta che l'area di sedime del fabbricato ricade in Z. T. O. "B1" (zona residenziale consolidata), (*v. alle-*

gato n. 4.0).

Tabella "A"

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A) "tardiva" ai sensi della L.R. 16/2016 per opere interne già eseguite:	
"Diritti fissi" dovuti al Comune di Capaci	€ 30,00
"Sanzione" ai sensi dell'art. 3 c. 5 della L.R. 16 del 2016	€ 1.000,00
Onorario del Tecnico incaricato per la predisposizione della "Relazione asseverata" e dei relativi elaborati tecnici e grafici, e per la trasmissione dell'istanza (compresi IVA e C.P.)	€ 1.200,00
Sommano	€ 2.330,00

Tabella "B"

Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003 (per la veranda su prospetto sud-est):	
"Diritti fissi" dovuti al Comune di Palermo	€ 30,00
"Oblazione" €25,00 x mq 1,25 (trattasi di piano intermedio)	€ 31,25
Onorario del Tecnico incaricato per la predisposizione della "Relazione asseverata" e dei relativi elaborati tecnici e grafici, e per la trasmissione dell'istanza (compresi IVA e C.P.)	€ 1.200,00
Sommano	€ 1.261,25



Dovrà essere redatto di conseguenza un elaborato **DO.C.FA.** necessario per l'aggiornamento della planimetria presso l'archivio del Catasto fabbricati:

Tabella "C"

Redazione di elaborato "DO.C.FA." necessario per l'aggiornamento della planimetria presso l'archivio del Catasto fabbricati:	
"Diritti fissi" dovuti all'Agenzia delle Entrate oltre visure	€ 55,00
Onorario del Tecnico incaricato per la predisposizione e l'invio telematico degli elaborati (compresi IVA e C.P.)	€ 800,00
Sommano	€ 855,00

Redazione di **"A.P.E."** (Attestazione di Prestazione Energetica) che, introdotto con il D.L. 63/2013 e ss.mm., è il documento che descrive le "caratteristiche energetiche" di un edificio, di una abitazione o di un appartamento.

Tale elaborato dovrà essere inviato telematicamente al portale internet dell'Assessorato all'energia della Regione Siciliana:

Tabella "D"

Redazione dell' "A.P.E." (Attestazione di Prestazione Energetica):	
Onorario del tecnico incaricato per la predisposizione dell'APE (compresi IVA e C.P.):	€ 250,00
Sommano	€ 250,00

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile con le modalità specificate nel fascicolo di valutazione. In ultimo, si precisa che gli importi dei diritti fissi o di altri costi a vario titolo dovuti potrebbero variare a seguito di aggiornamenti normativi e/o legislativi nonché a fronte delle richieste specifiche del professionista incaricato.



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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di



fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Risposta del CTU al quesito n. 7:

L'appartamento pignorato oggetto di stima è occupato dai debitori eseguiti "A1" + "A2"¹, i quali risultano ivi residenti insieme ai propri congiunti (v. allegato n.12.0) come constatato in sede di sopralluogo.

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

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia



ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; 15 f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente



quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio: 1) Domande giudiziali; 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano: 1) Iscrizioni ipotecarie; 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); 3) 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).

Risposta del CTU al quesito n. 8:

E' stata verificata, mercè l'analisi della storia ipo-catastale del bene,



come si evince dai certificati anagrafici allegati (*v. allegato n. 12.0*) l'assenza di vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti; in particolare, non sono state riscontrate altre procedure esecutive, e/o altri procedimenti giudiziari civili.

Non sussistono vincoli storico-artistici per il bene in esame.

Su richiesta del CG avv. INGARGIOLA e del sottoscritto CTU, l'Amm.re pro-tempore, comunicando la situazione debitoria dei sigg. esecutati e delle spese condominiali previste, comunica altresì che non sussiste un REGOLAMENTO CONDOMINIALE (*v. allegato n. 13.0*)

Dall'analisi della storia ipo-catastale del bene non si evincono atti impositivi di Servitù e provvedimenti di sequestro penale.

Lo stato dei luoghi, come già descritti in risposta al quesito 3 e al 6, non corrisponde alla planimetria catastale di impianto e all'elaborato grafico di progetto allegato ai titoli edilizi di riferimento; tali difformità possono essere regolarizzate con CILA TARDIVA ai sensi del D.P.R. 380/2001, come recepito dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. ("diversa distribuzione interna"), con Comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003 (per la veranda su prospetto sud-est) e l'elaborato "DO.C.FA." per l'aggiornamento della stessa planimetria presso il Catasto Fabbricati. I costi per la regolarizzazione delle suddette difformità saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati



ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Risposta del CTU al quesito n.9:

Dall'analisi della storia ipocatastale (*v. allegato n.14.0*) del bene si evince che lo stesso non ricade su suolo demaniale.

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.

Risposta del CTU al quesito n.10:

Dall'analisi della storia ipo-catastale (v. allegato n.14.0) risulta che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

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.

Risposta del CTU al quesito n.11:

L'Amm.re pro-tempore (soggetto "F"), su richiesta inviata a mezzo PEC dal CG avv R. INGARGIOLA, risponde che:

- la quota mensile previsionale dell'immobile risulta essere di € 40,00;



- la situazione debitoria per gestione ordinaria è complessivamente di €.1368,96, di cui €.480,00 per “ratei previsionali” GENNAIO - DICEMBRE 2023 ed €.888,96 per conguaglio spese anno 2022;

- risulta, inoltre, essere insoluto anche l'importo complessivo di €.1893,65, di cui €.1450,75 per quota accollo crediti inesigibili ed €.442,90 per lavori straordinari pilastri e travi in altra u.i..

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 17 aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: • indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____); • precisare i dati



forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi); • precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle



cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere 18 comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Risposta del CTU al quesito n. 12:

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;



• Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo sintetico comparativo per il quale bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca degli elementi di riferimento il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione, sulla consultazione di riviste specializzate ed in particolare sulla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) a cura dell'Agenzia delle Entrate, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2023 (*v. allegato n.15.0*). Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia dell'Entrata in collaborazione con la F.I.A.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e la F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

Nello specifico l'O.M.I. è una banca dati che raccoglie informazioni sul mercato immobiliare di tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturiti



sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia dell'Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ad "Abitazioni di tipo economico" corrispondente con la Categoria catastale attribuita ("A2").

Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 950,00/mq ad un massimo di € 1.300,00/mq per superficie lorda.

Da indagine del 17.11.2023 sul sito "Immobiliare.it" compare l'annuncio di vendita del 08/09/2023 dell'agenzia "Vale Immobiliare" dell'appartamento ubicato nello stesso fabbricato dell'u. i. in esame, oggetto di pignoramento, ma al primo piano e al di sotto in corrispondenza dello stesso; il valore di vendita a questo attribuito è pari a €100.000,00 per una superficie lorda pari a mq 127 (*v. allegato n.16.0*).

Dalla fotografie presenti sull'annuncio si evince che l'appartamento in vendita ha condizioni di manutenzione di poco migliori rispetto all'appartamento oggetto di nostra stima e il suo valore al mq è pari a € 787,40.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di



manutenzione e conservazione reale dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, della disponibilità, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative alle compravendite immobiliari in generale, per il caso in esame si stabilisce un valore pari ad € 900,00/mq per una superficie commerciale pari a mq 127,00 ca. lordi, calcolato dalla somma di mq 127,00 (superficie lorda dell'appartamento) + mq 2,00 (superficie ragguagliata della superficie dei balconi di esclusiva pertinenza al 10% secondo i coefficienti di stima).

Si ottiene la quotazione provvisoria pari a:

$$€ 900,00 \times \text{mq } 129,00 = € 116.100,00 (= \text{Valore "E"}).$$

Ai fini della stima si ritiene opportuno considerare i valori dei coefficienti correttivi che devono essere applicati al valore rappresentativo dell'ordinarietà di cui sopra:

- 1) Coefficiente per "livello del piano": 0,97;
- 2) Coefficiente per "stato di conservazione": 0,80;
- 3) Coefficiente per "luminosità": 0,95;
- 4) Coefficiente per "esposizione e vista": 1,00;
- 5) Coefficiente per "epoca di costruzione": 0,95;
- 6) Coefficiente per "impianto di riscaldamento": 0,80;
- 7) Coefficiente per "impianto elettrico ed idrico": 0,85;
- 8) Coefficiente per "semplicità di raggiungimento": 1,10;
- 9) Coefficiente per "presenza di servizi primari": 1,10;
- 10) Coefficiente per "vivibilità dell'unità immobiliare": 0,90;



Il più probabile valore di mercato sarà generato dalle seguente espressione:

(valore "E" x K) – valore "a" dove:

E= media dei valori OMI x la superficie lorda dell'appartamento;

K= somma dei coefficienti / numero dei coefficienti = 0.942;

a= costi presunti per redazione dell'elaborati necessari al fine di definire la pratica di Condono edilizio ai sensi della LR 47/85 in essere ed al fine di ottenere la "abitabilità" dell' u.i. in esame.

Tale costo deriva dalla sommatoria delle cifre indicate alle Tabelle "A"+"B"+"C"+"D" meglio dettagliate nella risposta al quesito 6, da cui:
 $€ 116.100,00 \times 0,942 = € 109.366,20 - € 4.696,25 = € 104.669,95.$

In definitiva, il più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare individuata è pari ad € 105.000,00 (euro centocinquemila/00); a tale valore si applica la riduzione del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il valore di vendita sarà pari a € 105.000,00 – €
15.750,00=

€ 89.250,00 in c.t. **€ 90.000,00**

In ultimo, si precisa che gli importi dei diritti fissi o di altri costi a vario titolo dovuti potrebbero variare a seguito di aggiornamenti normativi e/o legislativi nonché a fronte delle richieste specifiche del professionista incaricato.



Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

Risposta del CTU al quesito n.13:

per il bene pignorato è in comproprietà dei soggetti **A1**¹+ "**A2**"¹ al 50% e pertanto non sussistono quote indivise.

Il bene pignorato non è divisibile in porzioni e pertanto non si presta ad una ipotesi di progetto di divisione.

¹ Il nominativo dell'esecutato e di altri soggetti citati nella presente relazione sono stati omessi ed inseriti in allegato digitale separato come quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/2008.



Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U.
rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per
la fiducia accordatagli.

Palermo, 14.12.2023



Il C.T.U. arch. Vincenzo BARRA

