

Tribunale di Sciacca

Esecuzione immobiliare n.73/2018

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Grazia Scaturro**

Custode alla vendita **avv. Accursio Piro**

CTU: **arch. Renato Marsala**

Contro: **.....**

Promossa da: **BCC Gestione Crediti Società per la gestione dei crediti S.P.A.**

Il sottoscritto Renato Marsala, nato a Sciacca (AG) il 14/07/1971 e ivi residente in via Lido n°5, C.F. MRS RNT 71L14 I533K, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Agrigento con il n°1186, con studio in via Lido n°5 a Sciacca (AG), altresì iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Sciacca (AG), in data 03/12/2020 ha ricevuto tramite pec del tribunale di Sciacca dalla Cancelliera Mirella Varvaro, notifica della nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura n°73/2018 e in data 12/12/2020 ne ha trasmesso a mezzo pec l'avvenuta accettazione.

Preso visione dei quesiti posti dalla dott.ssa Grazia Scaturro in merito all'incarico professionale di CTU si è proceduto come di seguito descritto.

La dottoressa Grazia Scaturro ha posto al CTU i seguenti quesiti:

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 superficaria; 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 sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa



documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),
- tre o più confini
- gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

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 al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

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

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

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

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 o 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.

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.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'asserza 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 r. 765/1967.

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo; - con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in



grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994; iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

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

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

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

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

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompieta, 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, 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.).

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 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 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).

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.

RELAZIONE PERITALE

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

RISPOSTA:

alla data di redazione di codesta relazione peritale, il bene oggetto di esecuzione immobiliare sito in Partanna (TP), via Benedetto Croce, individuato al N.C.E.U. nel foglio P91 particella 421 sub 2/3 è a tutti gli effetti nel pieno possesso del sig.

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

RISPOSTA:

L'immobile oggetto di stima è un manufatto costituito da un piano terra, un primo piano, un terrazzo e, nella parte retrostante (nord-ovest) un giardino perimetrato.

L'architettura è molto semplice, si tratta di un parallelepipedo con base rettangolare di 10 per 12 metri al piano terra, mentre al primo piano la superficie è prolungata anteriormente e posteriormente rispettivamente di circa un metro per lato, quindi da 12 passa a 14 m. Ha due fronti ciechi (i due laterali), ciò è dovuto alla superficie che urbanisticamente è stata destinata all'edificazione, ovvero una lunga stecca di singole unità abitative affiancate, tra di loro indipendenti seppur in aderenza. Il prospetto principale, ovvero quello che si affaccia sulla via Benedetto Croce, in considerazione della pendenza della via, è sopraelevato dal piano strada di circa 50 cm, dai gradini si giunge ad una piccola loggia dalla quale si accede all'interno. Sul prospetto si trovano anche una grande porta finestra in alluminio, una finestra a due battenti al piano terra; al primo piano una grande finestra a tre battenti, un balcone con il parapetto in vetro e una porta finestra, infine al piano terrazzo vi è un parapetto in parte realizzato in muratura e in parte in vetro, tutti gli infissi sono muniti di finestratura esterna con persiane bianche. Nella parte posteriore l'immobile si affaccia su di un giardino recintato ad uso esclusivo; al piano terra sono presenti un portoncino, due finestre a due ante e una a battuta singola; al primo piano vi sono una piccola loggia con parapetto in ferro su cui si apre una porta finestra a due ante, un'altra porta finestra con ringhiera a petto e una finestra a singolo battente. Infine sul terrazzo è presente il torrino scala avente una porta e una grande finestra vetrata. All'esterno i prospetti sono rifiniti con intonaco civile colorato e una zoccolatura di pietra levigata per un'altezza di circa 70 cm.



All'interno vi è un ampio vano scala i cui gradini sono rivestiti con pietra naturale levigata di colore grigio scuro e avente una ringhiera in alluminio bianco; dall'androne si accede direttamente ai vani posti al piano terra.

Gli ambienti posti al piano terra sono così costituiti: attraverso un portoncino interno in legno, ci si trova in un corridoio sul quale si affacciano i vani interni, nello specifico: un camera da letto, un soggiorno, un camerino cieco, una cucina, un wc e una camera da letto matrimoniale. Tutti gli ambienti sono in buono stato di conservazione e manutenzione, il pavimento è ricoperto con piastrelle di gres porcellanato, in tutte le stanze vi è un elemento radiante in alluminio o similare, le porte interne che dividono gli ambienti sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro camera ma, presumibilmente, non a taglio termico. All'esterno del piano terra, come già detto, si trova un giardino il cui accesso è consentito esclusivamente dal vano che, ad oggi, è usato come cucina. In aderenza all'immobile e prospettante sul giardino vi è una tettoia, avente le dimensioni di 3,00 m di profondità e larghezza pari a quella dell'immobile, ovvero 10,00 m. Questa è realizzata con pilastri in massello di cotto, sovrastati da travi in legno massello e copertura in coppi, mentre la pavimentazione è sempre in gres porcellanato, sempre sotto la suddetta tettoia è allocato un vano di 3,00 x 1,20 x 1,60 m, al cui interno è posizionata la caldaia; sia il vano caldaia che il muretto che separa la tettoia dal giardino sono rivestiti con pietra a spacco di cava. Superata la tettoia ci si trova in un giardino, la cui definizione non è curata, bensì ascrivibile ad un orto.

Il primo piano accessibile dallo stesso vano scala del piano terra, ha una distribuzione molto simile a quella precedentemente descritta, fatta eccezione per una differente quadratura dell'abitazione, maggiore di circa 20,00 mq compresi i balconi e un differente posizionamento della cucina che, nella fattispecie, prospetta sulla via Benedetto Croce, anziché sul fondo Camarro, nonché la presenza di due piccole logge. In questo caso le condizioni di manutenzione e conservazione non sono assimilabili a quelle rilevate nel piano terra.

Appena superata la soglia d'ingresso la pavimentazione in gres porcellanato è, in buona parte, distaccata dal massetto, sollevamento che prosegue nell'adiacente soggiorno, ciò ascrivibile ad una cattiva posa in opera, nonché all'uso di materiali non adeguati, sempre nel soggiorno sono presenti delle fessurazioni sopra la porta finestra, probabilmente dovute ad infiltrazioni provenienti dal terrazzo o anche una fessurazione dell'intonaco esterno, che non compromettono la struttura, ma che a lungo andare danneggeranno gli intonaci, interni ed esterni, nonché rendendo l'ambiente interno insalubre. Anche nel wc sono state riscontrate delle situazioni di scarsa manutenzione e conservazione, è stata

rilevata una evidente macchia di umidità sul pavimento, causata verosimilmente da una perdita idrica o della rete di riscaldamento o dalla rete idrica. Anche nel vano wc è stato riscontrato, al di sopra della finestra, dell'intonaco ammalorato, anche in questo caso, la causa dovrebbe essere ascrivibile ad una possibile infiltrazione proveniente dal sovrastante terrazzo o da una lesione dell'intonaco esterno. L'appartamento nel suo complesso ha comunque delle discrete finiture, in termini di intonaci interni e cura nei dettagli con l'inserimento di controsoffittature per l'allocazione di illuminazione e movimentazione degli ambienti. Anche in questo caso come al piano terra, nelle singole stanze sono presenti le piastre per il riscaldamento autonomo a caldaia, seppur è stata riscontrata la presenza di uno scaldacqua elettrico da 80 l, posizionato nel camerino/lavanderia. Da verificare le condizioni e le relative certificazioni degli impianti.

Percorrendo tutte le scale, infine, si giunge al terrazzo, questo è perfettamente calpestabile in quanto piano, ha una pavimentazione in mattoni di scaglie di marmo ed è cinto da parapetto. Ha un'ampiezza, al lordo del torrino scala, pari a quella del piano inferiore, quindi 14,00 x 10,00 m, non sono state riscontrate evidenti ammaloramenti che possano indurre ad interventi di messa in sicurezza, fatta salva l'individuazione e risoluzione delle cause che generano le infiltrazioni nell'appartamento sottostante.

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

RISPOSTA:

L'immobile insiste su di un terreno in contrada Camarro, che il Comune di Partanna ha messo a disposizione della ricostruzione post terremoto del 1968, all'uopo suddiviso in lotti aventi la consistenza di 52,00 x 10,00 m.

Inizialmente il terreno era registrato al Catasto, al Foglio 18 particella 205, successivamente suddiviso in lotti, nel caso di specie identificato con il n°1138.

Infine per effetto della successiva edificazione nel lotto sopraccitato, questo è stato inserito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio P91, particella 421, sub 2/3

L'immobile attualmente è identificato al N.C.E.U.:

Comune di Partanna codice G347, Foglio P91, particella 421, sub 2 piano terra

Comune di Partanna codice G347, Foglio P91, particella 421, sub 3, primo piano e terrazzo

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

RISPOSTA:



LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di immobile su tre livelli (piano terra 120 mq c.a, primo piano 140 mq c.a, terrazzo) + giardino, consistenza del lotto 25,00 x 10,00 m, di cui 12,00 x 10,00 m edificati. Il manufatto è ubicato in PARTANNA (TP) alla via Benedetto Croce n.30, ed è composto sinteticamente da: un androne d'ingresso (sulla via Benedetto Croce) con vano scala per tutta l'altezza dell'immobile, 4 vani, bagno e ripostiglio cieco al piano terra, 4 vani, bagno e ripostiglio/lavanderia al primo piano, terrazzo di ampiezza pari al piano sottostante; afferente lo stesso e accessibile dal piano terra vi è un giardino perimetrato di circa 130 mq. I confini sono con _____ a sud, con via Benedetto Croce a nord, con _____ ad est; immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Partanna al foglio P91, p.lla 421 (ex Var. D lotto 1138), sub 2 e sub 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è una concessione edilizia n.34/90 del 14/02/1990, cui è conforme lo stato dei luoghi, ad eccezione di una tettoia esterna al corpo di fabbrica, di cui non risulta alcun titolo autorizzativo all'edificazione.
PREZZO BASE euro _____; LOTTO UNICO.

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

RISPOSTA:

- La signora _____ a in forza della deliberazione 8323 del 27/10/1989 della Commissione costituita nel Comune di Partanna (TP) ai sensi dell'art. 5 della Legge 178/1976 ebbe in assegnazione gratuita il lotto edificatorio "**comparto var. D. lotto 1138, Foglio di mappa 18, part. 205**" in sostituzione del fabbricato sito in via Selinunte n°31 di proprietà della signora _____, ciò alla luce dell'evento sismico avvenuto nella Valle del Belice del 15/01/1968, che rese moltissimi immobili assolutamente inabitabili. Alla luce della deliberazione n° 8323 del 27/10/1989, il Comune di Partanna in data 28/02/1992 Rep. n°2613, rappresentato dal sig. _____ ora nella qualità di Vice Sindaco, ha ratificato e definitivamente sancito quanto disposto nella deliberazione n° 8323 del 27/10/1989, atto di trascrizione del 06/03/1992, reg. gen. 5341, reg. part 4600.
- La signora _____ a realizza con concessione edilizia n.34/90 del 14/02/1990 rilasciata dal Comune di Partanna (TP) sul **comparto var. D. lotto 1138, Foglio di mappa 18, part. 205**, ubicato in contrada Camarro il bene oggetto di pignoramento.
- Costituzione e inserimento nel N.C.E.U. della particella catastale n°421 con i sub 2 e 3, inserita nel foglio di mappa P91

- L'intera proprietà dell'immobile sito nella via Benedetto Croce n°30 a Partanna (TP) individuato nel N.C.E.U. al foglio P91, particella 421, sub 2 sub 3, è pervenuta al sig. per tacita accettazione di eredità in morte della signora nata a Partanna il 23/07/1936, deceduta il 07/08/2011, suo genitore (denuncia di successione n. rep. 442/9990/11, con atto amministrativo dell'ufficio del registro DPTP UT Castelvetrano (TP) in data 14/06/2011).

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

RISPOSTA:

L'immobile è stato realizzato con regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Partanna (TP) n.34/90 del 14/02/1990, successivamente è stata autorizzata una variante con deliberazione 8959 del 09/11/1990; in data 18/09/1990 è stato effettuato il collaudo statico ad opera dell'ingegnere Pietro Viviano su disposizione dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, infine il 23/01/1992 è stata autorizzata l'abitabilità. Nel sopralluogo effettuato il 14/09/2021 lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare il rilievo architettonico e fotografico dei luoghi, ciò ha consentito un raffronto con la documentazione negli archivi comunali e le planimetrie catastali. Al piano terra è stata riscontrata la presenza di un setto murario, non presente sia nell'ultimo progetto approvato che nelle planimetrie catastali, posizionato nel vano, che, da progetto approvato è destinato a parcheggio auto, ciò per consentire la realizzazione di un ripostiglio. Altra anomalia riscontrata è all'esterno dell'immobile, ovvero una tettoia realizzata in aderenza al fabbricato, questa da riscontri fatti presso l'ufficio tecnico del comune di Partanna, non risulta essere stata mai autorizzata, poiché essendo un'opera soggetta a titolo autorizzativo, concessione edilizia, autorizzazione, etc e comunque una componente architettonica che prevede anche il nulla osta autorizzativo del Genio Civile provinciale. Infine sempre al piano terra si è riscontrata una difformità d'uso per l'intero piano, infatti, questo, è destinato da progetto ad "uso non residenziale", ciò confligge palesemente con l'attuale arbitraria destinazione a civile abitazione, anche se nei fatti risulta, come precedentemente descritto, perfettamente definito. Fatta eccezione per le situazioni sopra descritte nel suo complesso non vi sono discrepanze o incongruenze rispetto al progetto approvato dagli uffici preposti. Per ciò che concerne la soluzione delle anomalie riscontrate al piano terra, ovvero la presenza di un setto murario, della tettoia e della destinazione d'uso, si può procedere come di seguito descritto:

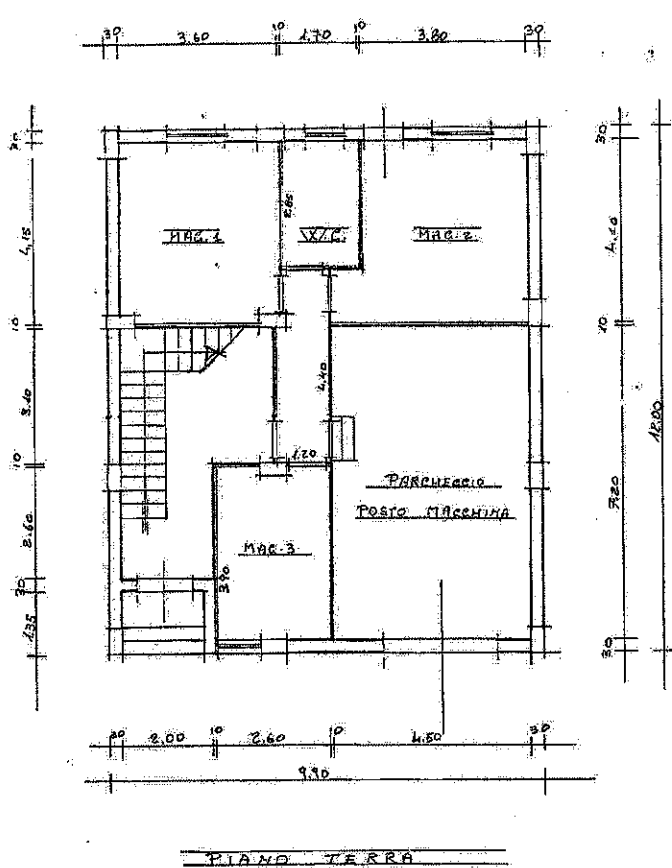
- il setto murario si può regolarizzare provvedendo a inoltrare, presso l'ufficio tecnico di Partanna, una CILA in sanatoria o tardiva, ossia una comunicazione inizio lavori, nella fatti



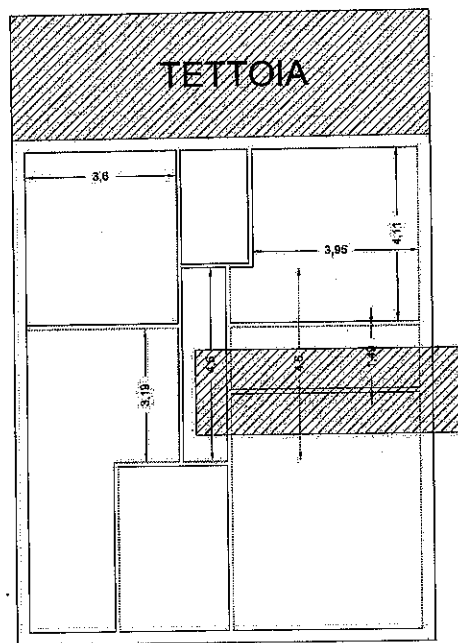
specie già eseguiti, che preveda la presentazione delle planimetrie dello stato di fatto, cioè previo pagamento di un importo pari a 1.000,00 €, oltre i diritti di segreteria le imposte di bollo, nonché la parcella dovuta ad un tecnico abilitato per la redazione dell'istanza e il relativo aggiornamento delle planimetrie catastali da effettuarsi presso gli uffici provinciali spese quantificabili in € 900,00.

- La tettoia essendo stata realizzata senza alcun titolo autorizzativo, dovrà essere demolita in toto, affrontando le spese relative alla demolizione e smaltimento presso una discarica autorizzata degli inerti, nonché le figure professionali che dovranno intervenire, ciò con un costo che si quantificare in 3.500 €.

- La destinazione d'uso non conforme a quanto stabilito e autorizzato nella concessione edilizia, come già detto prima, uso non residenziale, verrà meno non appena gli attuali inquilini lasceranno l'immobile, per cui sarà ripristinato l'uso autorizzato.



PROGETTO APPROVATO



STATO DI FATTO

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

RISPOSTA:

In data 13/04/2021 accedendo all'immobile, insieme al custode giudiziario avv. Accursio Piro, il sottoscritto CTU ha potuto constatare che al piano terra risiede un nucleo familiare, in forza di un contratto di locazione stipulato dal sig. [redacted] con il signor [redacted] avente decorrenza dal 01/01/2016 e termine 12/12/2019, con rinnovo automatico alla scadenza dei quattro anni contrattuali, per cui già tacitamente rinnovato. Al primo piano invece è residente lo stesso proprietario sig. [redacted].

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

RISPOSTA:

ad oggi nessuno

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

RISPOSTA:

L'immobile non è su suolo demaniale.

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

RISPOSTA:

Nessuno

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

RISPOSTA:

Non vi sono spese condominiali

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

RISPOSTA:

In merito alla valutazione del bene vanno fatte alcune premesse: la prima è relativa alla popolazione residente, questa, all'ultimo rilevamento 2021 era pari a c.a 9.911 abitanti, che se riscontrato con la popolazione residente nel 2011, c.a 11.168 abitanti, ci riporta un decremento demografico di 1.257 abitanti, ovvero più del 10% in meno. Questa tendenza è rilevabile in molti paesi limitrofi, a ciò ne consegue che molti immobili restano pressoché vuoti. Non è difficile percorrere interi tratti di vie in cui non risultino più residenti o che vi sia un'età media talmente alta da indurre gli amministratori a ripensare le città, la loro fruizione e organizzazione.

Da queste semplici riflessioni è pacifico che qualsiasi valutazione finale, non potrà fare a meno di rapportarsi con dati demografici, economici e sociali di questo tipo. La stima è



stata fatta con il metodo comparativo, si è infatti attinto dalle fonti di informazioni più dirette e veritiere, nonché più dinamicamente in linea con il mercato. Si è proceduto a contattare operatori del settore immobiliare di Partanna, nello specifico l'agenzia Guzzo, sono state effettuate ricerche on line presso altre agenzie immobiliari sempre operanti in Partanna, l'agenzia Caracci, infine si è attinto alla banca dati OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

L'immobile ha una superficie pari a:

Piano terra 10,00 x 12,00 m = 120,00 mq

Piano primo 10,00 x 14,00 m = 140,00 mq

Terrazzo 10,00 x 14,00 m = 140,00 mq

Giardino 13,00 x 10,00 m = 130,00 mq

Ubicazione	mq	Percentuale di calcolo	mq
Piano terra	120	60%	72
Primo piano	140	1	140
Terrazzo	140	25%	35
Giardino	130	15%	19,5
Totale superficie			266,5

- Valori OMI 400,00 -- 600,00 €/mq ; abitazione di tipo civile
- Valori agenzia Guzzo 400,00 -- 500,00 €/mq ; abitazione di tipo civile

In entrambi i casi si fa riferimento ad immobili in buone condizioni d'uso e conservazione, nel caso specifico l'immobile è, per oltre il 60%, da restaurare, sia negli impianti che nelle finiture nonché in buona parte degli intonaci esterni. Vanno aggiunti ai costi di restauro anche quelli relativi al ripristino dei luoghi, secondo quanto previsto dalla concessione edilizia e, dallo scrivente, riportati nel paragrafo 6, relativi alla conformità sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Lo scrivente CTU in considerazione di quanto sopra detto, reputa la base più congrua quella pari a € 400,00 mq, ma in considerazione dei costi da affrontare e

dell'ubicazione nel tessuto urbano, al fine di ottenere un posizionamento sul mercato immobiliare appetibile, decurtata di un ulteriore 20%.

Per cui il valore di stima assunto per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di **320,00 €/mq**, da cui

Superficie totale mq 266,5

Costo €/mq 320,00

Il valore stimato è pari a € 85.280,00

che è il valore di mercato del manufatto, ricavato secondo i canoni di stima adottati e sin qui descritti.

Sciacca, 20/12/2021

In fede.

Arch. Renato Marsala

