

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Immobiliare n. 53/2014 R.G.Es.

promossa da

***BANCA DON RIZZO - CREDITO COOPERATIVO DELLA SICILIA
OCCIDENTALE – SOCIETA' COOPERATIVA***
(creditore procedente)

Contro

I sig.ri “A”, “B” e “C”
(debitori esecutati)

Sciacca, li 06/09/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Luigi Sclafani

INDICE

PREMESSA	3
RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE	4
<u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</u>	4
<u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</u>	8
<u>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati</u>	44
<u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti</u> ...	48
<u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati</u>	52
<u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</u>	53
<u>QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili</u>	56
<u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</u>	57
<u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</u>	60
<u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</u>	60
<u>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso</u>	60
<u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni</u>	61
<u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</u>	75
ALLEGATI	77

TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare iscritta al n 53/2014 R.G.Es.

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA DON RIZZO – CREDITO COOPERATIVO DELLA SICILIA OCCIDENTALE – SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede legale in ALCAMO (TP), in VIA VITTORIO EMANUELE NN. 15/17, iscritta all’Albo delle Banche al n. 0338/063141, Codice Fiscale n. 00071310817, iscritta al Registro delle Imprese al n. 193, nella qualità di concessionaria delle attività e delle passività già costituenti l’azienda bancaria della Banca di Credito Cooperativo del Belice Soc. Coop. in liquidazione coatta amministrativa con sede in Partanna, Via Gramsci nn. 12/14, iscritta all’Albo delle Banche al n. 5006 ed al Registro delle Imprese al n. 00647530815, C.F. e P. IVA 00647530815, e per essa la BCC GESTIONE CREDITI – Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti – SPA, con sede legale in Roma, Piazza Beata Vergine del Carmelo nn. 4/5, Palazzina 1, C.F. e P. IVA 07302421008, nella sua qualità di procuratore con rappresentanza, rappresentata e difesa dall’Avv. Giuseppe Bertolino, del Foro di Marsala, C.F. BRTGPP76D03C206S, con studio nel Comune di Partanna (TP), in Via Vittorio Emanuele n. 249;

CONTRO

la Sig.ra “A” (esecutata “A”), il Sig. “B” (esecutato “B”), e la Sig.ra “C” (esecutata “C”).

PREMESSA

Con decreto del 9 aprile 2019, il sottoscritto Dott. Ing. Luigi Sclafani con studio a Sciacca (AG)

nella via Lido Esperanto n. 50, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Agrigento al n. A1886, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, iscritta nel R.G.Es. del Tribunale di Sciacca al n. 53/2014, e dopo aver redatto il verbale di accettazione in data 18/04/2019 ha assunto l'incarico.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

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

I beni oggetto del pignoramento risultano essere n. 4 immobili (v. allegato I - Documenti catastali):

- 1) Terreno sito nel Comune di Partanna (TP), in Via Pecorelle (oggi strada denominata Via Largo Pecorelle), identificato al Catasto dei Terreni (C.d.T.) al foglio di mappa n. 37, particella n. 613.

Ubicazione	Foglio di mappa	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Via Largo Pecorelle, Partanna (TP)	37	613	Seminativo Arborato	2	- 01 05	€uro 0,62	€uro 0,33

Il terreno esteso 105 m², risulta così come si evince dalla visura catastale (v. allegato I - Documenti catastali), di proprietà per 15/30 all'esecutata "C", mentre per la restante parte al soggetto "D", le cui quote devono essere ripartite ai tutti gli esecutati secondo la relativa quota di eredità in seguito alla propria morte avvenuta in data 22/08/1994. In tale bene, dunque, l'intestazione catastale risulta

disallineata secondo gli odierni diritti reali sull'immobile pignorato derivanti dalla Dichiarazione di Successione in morte del soggetto "D", presentata il 16/06/1995 presso l'Ufficio Registro di Castelvetro. Su tale particella, inoltre, confrontando la documentazione urbanistica rilasciata al C.T.U. dal Comune di Partanna (TP) con la documentazione catastale ed il reale stato di fatto, sono emerse alcune problematiche in quanto questo lotto di terreno risulta parzialmente edificato. Tale questione è stata diverse volte sottoposta all'attenzione del G.E., che nell'udienza del 18/03/2021 ha definitivamente indicato al consulente tecnico di procedere ugualmente alla stima dei beni, disponendo le eventuali correzioni in un momento successivo alle operazioni di stima.

- 2) Terreno sito nel Comune di Partanna (TP), in Via Pecorelle (oggi strada denominata Via Largo Pecorelle), identificato al Catasto dei Terreni (C.d.T.) al foglio di mappa n. 37, particella n. 622.

Ubicazione	Foglio di mappa	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Via Largo Pecorelle, Partanna (TP)	37	622	Fico India	2	- 00 55	€uro 0,33	€uro 0,21

Il terreno esteso 55 m², risulta così come si evince dalla visura catastale (v. allegato I - Documenti catastali), di proprietà per 15/30 all'esecutata "C", mentre per la restante parte al soggetto "D", le cui quote devono essere ripartite ai tutti gli esecutati secondo la relativa quota di eredità in seguito alla propria morte avvenuta in data 22/08/1994. Anche in tale immobile, dunque, l'intestazione

catastale risulta disallineata secondo gli odierni diritti reali sull'immobile pignorato derivanti dalla Dichiarazione di Successione in morte del soggetto "D", presentata il 16/06/1995 presso l'Ufficio Registro di Castelvetrano. Su tale particella risulta edificato un immobile di cui risulta il suo mancato censimento al Catasto dei Fabbricati (C.d.F) e conseguentemente la sua identificazione catastale risulta inesistente per predisporre l'eventuale vendita all'asta, mancando oltretutto anche la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani – Direzione Provinciale di Trapani – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali. Tale problematica è stata diverse volte sottoposta all'autorità giudiziaria, che nell'udienza del 18/03/2021 ha definitivamente indicato al consulente tecnico di procedere ugualmente alla stima dei beni, disponendo le eventuali correzioni in un momento successivo alle operazioni di stima. A tal proposito, lo scrivente, ribadisce nuovamente che le discrepanze emerse sull'estratto di mappa del foglio n. 37 in merito alle particella n. 622 dovrebbero essere sistemate prima di ogni vendita in quanto determinanti nella consistenza dell'immobile edificato sulla particella n. 622.

- 3) Terreno sito nel Comune di Partanna (TP), in Via Pecorelle (oggi strada denominata Via Largo Pecorelle), identificato al Catasto dei Terreni (C.d.T.) al foglio di mappa n. 37, particella n. 627.

Ubicazione	Foglio di mappa	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Via Largo Pecorelle, Partanna (TP)	37	627	Seminativo	3	- 00 20	€uro 0,06	€uro 0,03

Il terreno esteso 20 m², risulta così come si evince dalla visura catastale (v. allegato I - Documenti catastali), di proprietà per 15/30 all'esecutata "C", mentre per la restante parte al soggetto "D", le cui quote devono essere ripartite ai tutti gli esecutati secondo la relativa quota di eredità in seguito alla propria morte avvenuta in data 22/08/1994. Anche in tale immobile, dunque, l'intestazione catastale risulta disallineata secondo gli odierni diritti reali sull'immobile pignorato derivanti dalla Dichiarazione di Successione in morte del soggetto "D", presentata il 16/06/1995 presso l'Ufficio Registro di Castelvetro.

- 4) Fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP), in Via Pecorelle (oggi strada denominata Via Largo Pecorelle), identificato al Catasto dei Fabbricati (C.d.F.) al foglio di mappa n. 37, particella n. 628 (fabbricato edificato sulla particella EX 614, particella citata nell'atto di pignoramento immobiliare in atti).

Ubicazione	Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie Catastale	Rendita
Via Largo Pecorelle, Partanna (TP)	37	628	-	A/3	6	7 vani	Totale: 158 m ² Totale escluse aree scoperte: 158 m ²	€uro 650,74

L'edificio è catastalmente ubicato all'interno del territorio comunale di Partanna (TP) in via Pecorelle nn. 13-15, piano terra, risulta così come si evince dalla visura catastale (v. allegato I - Documenti catastali), di proprietà per 1/6 all'esecutata "A", di proprietà per 1/6 all'esecutato "B" e

per la restante parte di 4/6 all'esecutata "C". In virtù dei chiarimenti ricevuti dall'autorità giudiziaria in merito al fabbricato in questione, che deve essere incluso nella perizia di stima, così come disposto dal G.E. in data 14/01/2021, si evidenziano diverse discrepanze catastali rispetto al reale stato di fatto. Il fabbricato, nonostante catastalmente sia costituito da un solo piano, è caratterizzata da un piano seminterrato, da un piano terra e da una terrazza praticabile, con annessa lavanderia, al piano primo.

Le difformità catastali relative alla consistenza superficiaria e gli errori di rappresentazione grafica della planimetria catastale emersi durante le operazioni peritali ed immediatamente sottoposte all'autorità giudiziaria, a parere dello scrivente, non determinano la corretta identificazione della consistenza catastale del bene, compromettendo l'eventuale vendita all'asta. Dal confronto tra la documentazione urbanistica rilasciata al C.T.U. del Comune di Partanna (TP) con la documentazione catastale ed il reale stato di fatto, infatti, le molteplici incongruenze sono state diverse volte sottoposte all'attenzione del G.E., che nell'udienza del 18/03/2021 ha definitivamente indicato al consulente tecnico di procedere ugualmente alla stima dei beni, disponendo le eventuali correzioni in un momento successivo alle operazioni di stima.

Gli odierni fabbricati edificati sulle particelle di terreno sopradescritte, non risultano censiti in catasto e le problematiche in esame si evincono anche all'interno della certificazione notarile in atti.

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

Durante i sopralluoghi effettuati in sito (v. allegato II - Verbali di sopralluogo) dopo aver ricevuto la necessaria documentazione da parte del Comune di Partanna (TP) solo in data 24/09/2020 in seguito a diversi solleciti, sono immediatamente emerse le incongruenze urbanistiche e catastali analizzando la documentazione.

Così come si evince anche dalla certificazione notarile ipocatastale in atti redatta dal Notaio Nino Palermo in data 21/07/2014, sulle particelle catastali oggetto del pignoramento insistono n. 2 fabbricati all'interno del perimetro comunale di Partanna (TP) non ancora censiti. In particolare il primo fabbricato insiste sulle particelle nn. 613-622-627 del foglio di mappa n. 37, mentre il secondo fabbricato, censito con particella n. 628, è stato edificato sulla particella di terreno precedentemente identificata in catasto col numero 614 del foglio di mappa n. 37.

In virtù dello stato di fatto, il C.T.U. ritiene di poter individuare, date le caratteristiche degli immobili, n. 2 lotti distinti, uno per ogni singolo edificio.

LOTTO 1 – Fabbricato edificato sulle particelle nn. 613-622-627 del foglio di mappa n. 37

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Partanna (TP) in via Largo Pecorelle n. 17 (Foto 1.1 – Foto 1.2) e risulta edificato sulle particelle di terreno identificate catastalmente ai nn. 613-622-627 del foglio di mappa n. 37 (v. allegato III - Cartografia con localizzazione dei beni oggetto del procedimento). E' costituito da un'unica elevazione sita piano terra ed attualmente è destinato a civile abitazione. Lo stabile ha una forma poligonale in pianta (Foto 1.3 – Foto 1.4) e risulta caratterizzato da una copertura a due falde inclinate (Foto 1.5 – Foto 1.6).



Foto 1.1 - Fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) in Via Largo Pecorelle n. 17



Foto 1.2 – Ingresso al fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) su Via Largo Pecorelle n. 17



Foto 1.3 – Fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) in Via Largo Pecorelle n. 17 – Lato Ovest



Foto 1.4 – Particolare del prospetto del fabbricato – Lato Ovest



Foto 1.5 – Copertura del fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) in Via Largo Pecorelle n. 17

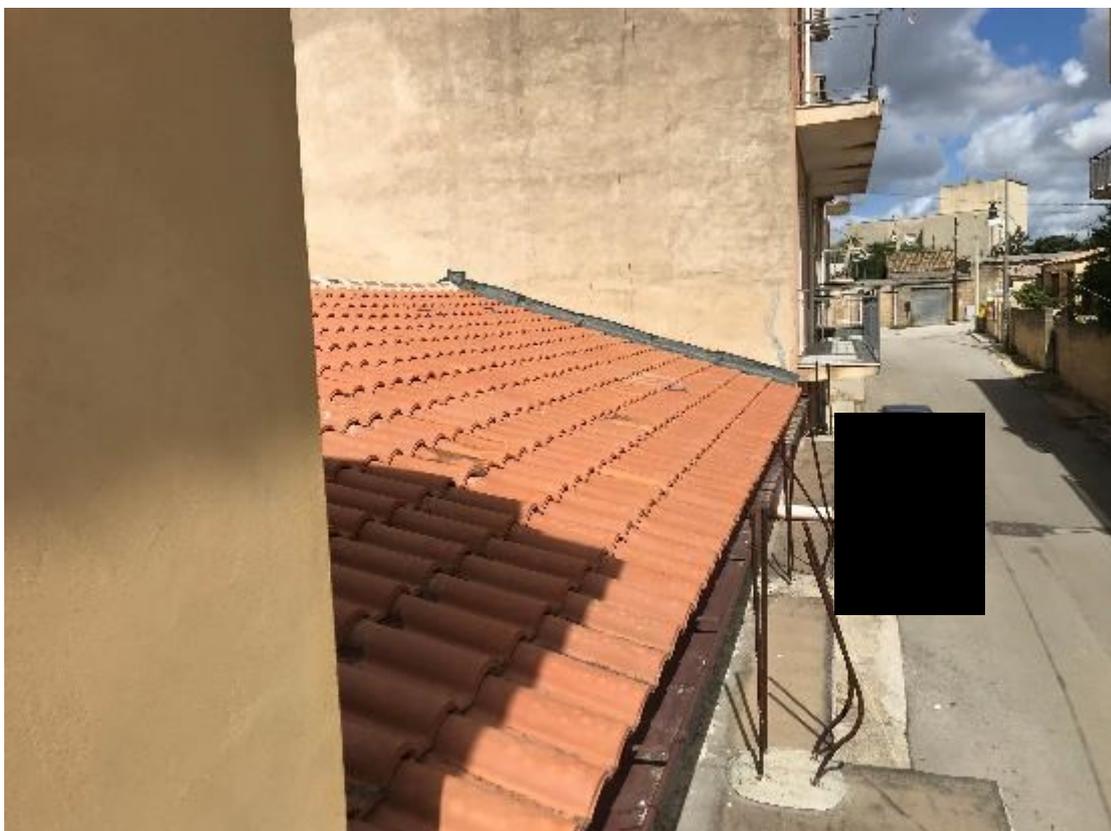


Foto 1.6 – Particolare della copertura del fabbricato su Via Largo Pecorelle

Il fabbricato, il cui accesso ubicato al piano terra dal civico 17 (Foto 1.7), è costituito da (v. allegato

VI - Rilievi planimetrici con distribuzione interna):

- Soggiorno-Pranzo (Foto 1.8 – Foto 1.9);
- Cucina (Foto 1.10 – Foto 1.11 – Foto 1.12);
- Camera da letto matrimoniale (Foto 1.13 – Foto 1.14);
- Camera da letto (Foto 1.15 – Foto 1.16);
- W.C. (Foto 1.17 – Foto 1.18);
- Ripostiglio (Foto 1.19 – Foto 1.20 – Foto 1.21).

In adiacenza all'edificio è situata una porzione di terreno destinata a giardino (Foto 1.22 – Foto 1.23).



Foto 1.7 – Particolare dell'ingresso al fabbricato su Via Largo Pecorelle n. 17

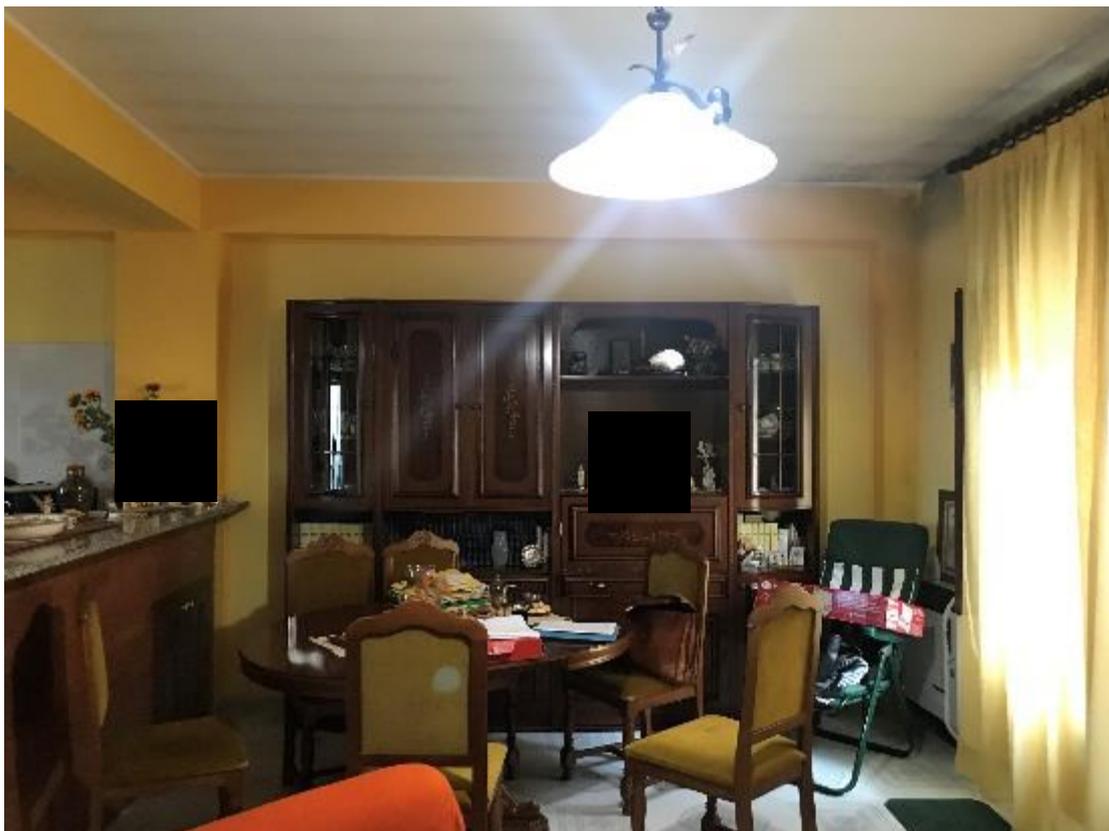


Foto 1.8 – Soggiorno-Pranzo del fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) in Via Largo Pecorelle n. 17



Foto 1.9 – Soggiorno-Pranzo del fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) in Via Largo Pecorelle n. 17

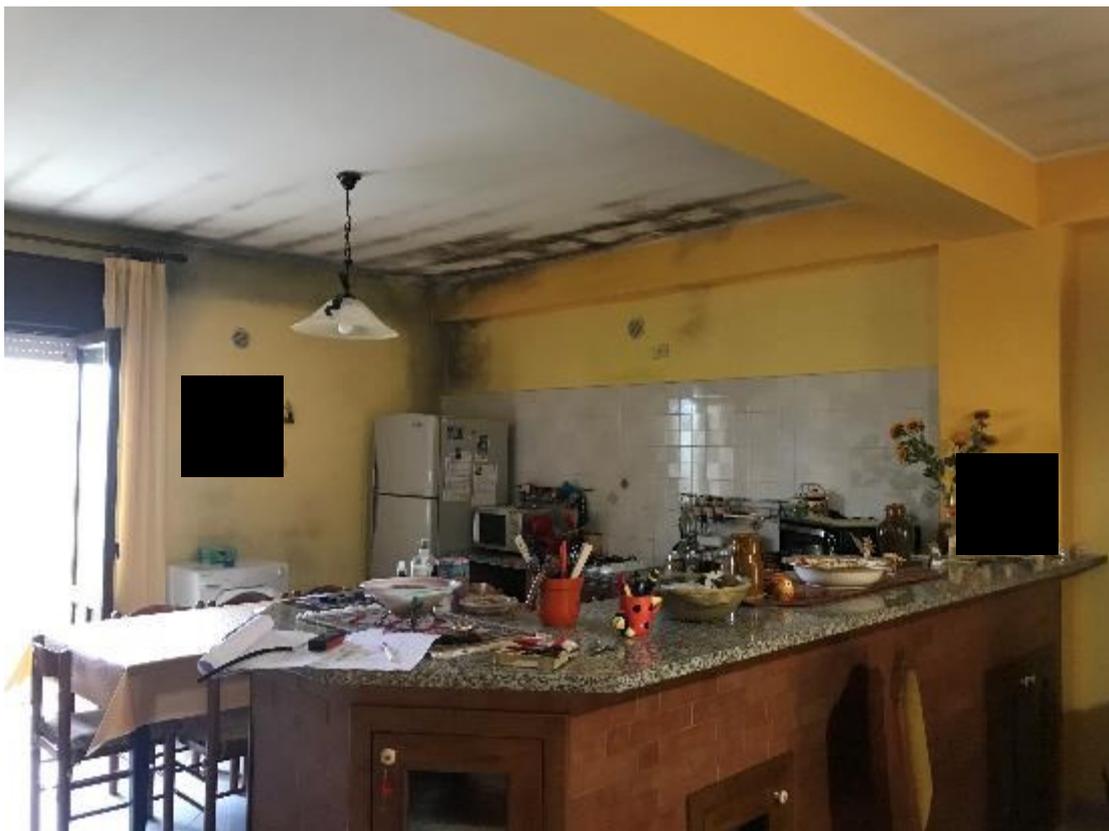


Foto 1.10 – Cucina del fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) in Via Largo Pecorelle n. 17



Foto 1.11 – Particolare della cucina



Foto 1.12 – Particolare della cucina



Foto 1.13 – Camera da letto matrimoniale del fabbricato di Via Largo Pecorelle n. 17



Foto 1.14 – Particolare della camera da letto matrimoniale



Foto 1.15 – Camera da letto del fabbricato di Via Largo Pecorelle n. 17



Foto 1.16 – Particolare della camera da letto



Foto 1.17 – W.C. del fabbricato di Via Largo Pecorelle n. 17



Foto 1.18 – Particolare del W.C.



Foto 1.19 – Ripostiglio del fabbricato di Via Largo Pecorelle n. 17



Foto 1.18 – Particolare del W.C.



Foto 1.19 – Ripostiglio del fabbricato di Via Largo Pecorelle n. 17



Foto 1.20 – Particolare della porta di accesso del ripostiglio



Foto 1.21 – Ripostiglio interno del ripostiglio



Foto 1.22 – Giardino adiacente al fabbricato



Foto 1.23 – Particolare del giardino adiacente al fabbricato

L'ossatura principale dell'edificio è stata realizzata con una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, costituita da pilastri e travi, mentre il ripostiglio adiacente il giardino interno è caratterizzato da una struttura in muratura con copertura ad un'unica falda inclinata. I solai orizzontali della struttura in calcestruzzo armato sono in latero-cemento con travetti del tipo cemento-precompresso, mentre le due falde inclinate della copertura sono caratterizzate da travi in legno e tegole portoghesi (Foto 1.24 – Foto 1.25). Dal raffronto dello stato di fatto con la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Partanna (TP), tale copertura è difforme al progetto approvato e risulta realizzata abusivamente così come il ripostiglio caratterizzato da un'unica falda inclinata in cemento amianto (v. allegato IV – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Partanna).



Foto 1.24 – Copertura delle due falde inclinate del fabbricato di Via Largo Pecorelle n. 17



Foto 1.25 – Particolare della copertura delle due falde inclinate del fabbricato di Via Largo Pecorelle n. 17

Ad eccezione delle pareti del ripostiglio, tutti i prospetti esterni sono intonacati ma privi di strato di finitura. La tamponatura esterna è stata realizzata in conci di tufo ed in blocchi squadrati di laterizio legati con malta cementizia.

Le tramezzature dei vari ambienti interni sono state realizzate in laterizio forato; le pareti sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione dei diversi ambienti è in materiale ceramico; i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica policroma; i sanitari in vetrochina. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre, gli infissi esterni delle diverse stanze sono caratterizzati da finestre con telai in legno e le relative tapparelle, che si alloggiano nel cassonetto sovrastante ai serramenti, sono in materiale plastico. La finestra del W.C., invece, è stata realizzata in alluminio anodizzato.

All'interno dell'immobile, tutti gli impianti tecnologici presenti (idrico-sanitario, elettrico) sono

funzionanti ma necessitano probabilmente di qualche piccolo intervento di manutenzione.

Gli ambienti interni, sono caratterizzati dalla proliferazione di muffe e batteri che ha originato un ingiallimento ed un successivo scurimento dello strato di finitura (Foto 1.26).



Foto 1.26 – Umidità e muffe degli ambienti del fabbricato di Via Largo Pecorelle n. 17

Le macchie nere di umidità si sviluppano linearmente nella direzione di orditura del solaio in laterocemento e si concentrano principalmente lungo il travetto.

Il fabbricato in esame, dalla documentazione analizzata, risulta privo di attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità, così come confermato dalla nota rilasciata dal Comune di Partanna (TP) in data 28/09/2020, prot. n. 19688 del 28/09/2020 (v. allegato IV – Documentazione rilasciata dall’U.T.C. del Comune di Partanna).

L’edificio analizzato, infine, confina lungo il lato Est con la via Largo Pecorelle, lungo il lato Sud

con l'altro fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare (immobile censito con particella n. 628, edificato sulla particella di terreno precedentemente identificata in catasto col numero 614 del foglio di mappa n. 37), mentre sugli altri lati confina con proprietà private, catastalmente individuate come segue: a Nord confina con il fabbricato identificato con la particella n. 319, ad Ovest con il terreno censito con la particella n. 870.

LOTTO 2 – Fabbricato censito con la particella n. 628, edificato sulla particella di terreno precedentemente identificata in catasto col numero 614 del foglio di mappa n. 37

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Partanna (TP) in via Largo Pecorelle nn. 13-15 (Foto 2.1 – Foto 2.2 – Foto 2.3 – Foto 2.4) ed è catastalmente identificato con la particella n. 628 del foglio di mappa n. 37 (v. allegato III - Cartografia con localizzazione dei beni oggetto del procedimento). Tale fabbricato è stato edificato sul lotto di terreno precedentemente censito in catasto col numero 614 del foglio di mappa n. 37 e di cui si fa menzione nell'atto di pignoramento immobiliare. Lo stabile ha una forma regolare in pianta (v. allegato VI - Rilievi planimetrici con distribuzione interna) e risulta caratterizzato da una copertura piana praticabile (Foto 2.5 – Foto 2.6 – Foto 2.7). E' costituito da due elevazioni principali: piano seminterrato (Foto 2.8) e piano terra (Foto 2.9), con terrazza sovrastante raggiungibile attraverso le scale interne di collegamento per i diversi livelli realizzate in calcestruzzo armato. Al piano primo, dove risulta ubicata la terrazza piana scoperta, è stato posizionato un piccolo vano ancora incompleto, ricavato all'interno del volume del corpo scale, utilizzabile come lavanderia. Il piano seminterrato è destinato ad autorimessa-magazzino (Foto 2.10 – Foto 2.11 – Foto 2.12 – Foto 2.13 – Foto 2.14), mentre il piano

terra, attualmente non ancora ultimato e definito, è destinato a civile abitazione (Foto 2.15 – Foto 2.16).



Foto 2.1 - Fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) in Via Largo Pecorelle nn. 13-15



Foto 2.2 - Fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) in Via Largo Pecorelle nn. 13-15



Foto 2.3 – Particolare del prospetto del fabbricato su in Via Largo Pecorelle



Foto 2.4 – Particolare del prospetto del fabbricato – Lato Nord



Foto 2.5 – Copertura del fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) in Via Largo Pecorelle nn. 13-15



Foto 2.6 – Particolare della copertura destinata a terrazza piana praticabile



Foto 2.7 – Particolare della copertura destinata a terrazza piana praticabile



Foto 2.8 – Ingresso al magazzino al piano seminterrato su Via Largo Pecorelle



Foto 2.9 – Ingresso all’abitazione del fabbricato su Via Largo Pecorelle



Foto 2.10 – Magazzino al piano seminterrato su Via Largo Pecorelle



Foto 2.11 – Magazzino al piano seminterrato su Via Largo Pecorelle



Foto 2.12 – Particolare del magazzino al piano seminterrato su Via Largo Pecorelle



Foto 2.13 – Particolare del magazzino al piano seminterrato su Via Largo Pecorelle



Foto 2.14 – Particolare del magazzino al piano seminterrato su Via Largo Pecorelle



Foto 2.15 – Abitazione al grezzo del piano terra su Via Largo Pecorelle



Foto 2.16 – Abitazione al grezzo del piano terra su Via Largo Pecorelle

L'abitazione non ancora definita, il cui accesso avviene dal piano terra del fabbricato (Foto 2.17), è costituito da (v. allegato VI - Rilievi planimetrici con distribuzione interna):

- Soggiorno-Pranzo (Foto 2.18 – Foto 2.19);
- Angolo Cottura (Foto 2.20 – Foto 2.21);
- Studio (Foto 2.22);
- Camera da letto 1 (Foto 2.23);
- Camera da letto 2 (Foto 2.24);
- Camera da letto 3 (Foto 2.25 – Foto 2.26);
- W.C. (Foto 2.27).

I diversi ambienti sono collegati attraverso la presenza di due distinti disimpegni (Foto 2.28 – Foto 2.29) che rendono funzionale lo spazio interno dell'immobile.



Foto 2.17 – Accesso del piano terra del fabbricato su Via Largo Pecorelle



Foto 2.18 – Soggiorno-Pranzo dell'abitazione



Foto2.19 – Particolare dell'abitazione



Foto 2.20 – Angolo cottura dell’abitazione



Foto 2.21 – Particolare dell’angolo cottura



Foto 2.22 – Studio dell’abitazione



Foto 2.23 – Particolare della camera da letto 1



Foto 2.24 – Particolare della camera da letto 2



Foto 2.25 – Camera da letto 3 dell'abitazione



Foto 2.26 – Particolare della camera da letto 3



Foto 2.27 – W.C. dell'abitazione



Foto 2.28 – Disimpegno 1 (corridoio)



Foto 2.29 – Disimpegno 2 (corridoio)

In adiacenza all'abitazione di piano terra, inoltre, è situata una chiostrina che permette di illuminare le diverse stanze che hanno un'apertura su tale spazio (Foto 2.30 – Foto 2.31).



Foto 2.31 – Chiostrina dell'immobile di piano terra



Foto 2.31 – Particolare della chiostrina

L'ossatura principale dell'edificio è stata realizzata con una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, costituita da pilastri e travi, ed i solai sono in latero-cemento con travetti del tipo cemento-precompresso. La tamponatura esterna è stata realizzata in conci di tufo ed in blocchi squadri di laterizio legati con malta cementizia.

Tutti i prospetti esterni sono intonacati con strato di finitura, ad eccezione delle pareti esterne della chiostrina che risultano solo definite con malta cementizia.

Le tramezzature dei vari ambienti interni sono state realizzate in laterizio forato mentre tutte le stanze ed i servizi igienici sono privi di pavimentazione e di rivestimento.

A differenza delle pareti del magazzino del piano seminterrato in cui è presente solo il rinzaffo, le superfici verticali ed orizzontali delle diverse stanze, così come il corpo scale, sono prive di intonaco.

Gli infissi presenti sono in alluminio anodizzato, mentre i vari ambienti sono privi di porte interne.

Dalle condizioni riscontrate, il fabbricato risulta incompleto anche di diversi impianti tecnologici e dunque, numerosi rimangono i lavori edili per renderlo interamente fruibile ed agibile.

Analizzata e verificata la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Partanna (v. allegato IV – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Partanna), lo stato di fatto del fabbricato, ad eccezione di qualche divergenza interna, è in linea al progetto approvato.

L'edificio in esame, dalla documentazione analizzata, inoltre, risulta privo di attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità, così come confermato dalla nota rilasciata dal Comune di Partanna (TP) in data 28/09/2020, prot. n. 19688 del 28/09/2020 (v. allegato IV – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Partanna).

L'intero manufatto edilizio, infine, confina lungo il lato Est con la via Largo Pecorelle, lungo il lato Nord con l'altro fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare (immobile edificato sulle particelle nn. 613-622-627 del foglio di mappa n. 37), mentre sugli altri lati confina con proprietà private, catastalmente individuate come segue: a Sud confina con il fabbricato identificato con la particella n. 1297, ad Ovest con il terreno censito con la particella n. 871.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

LOTTO 1 – Fabbricato edificato sulle particelle nn. 613-622-627 del foglio di mappa n. 37

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Partanna (TP) in via Largo Pecorelle n. 17 e risulta edificato sulle particelle di terreno identificate catastalmente ai nn. 613-622-627 del foglio di mappa n. 37. Il fabbricato in esame risulta non censito in catasto, ed i lotti di terreno su cui è stato costruito sono identificati come segue (v. allegato I - Documenti catastali):

- 1) Terreno sito nel Comune di Partanna (TP), in Via Pecorelle (oggi strada denominata Via Largo Pecorelle), identificato al Catasto dei Terreni (C.d.T.) al foglio di mappa n. 37, particella n. 613.

Ubicazione	Foglio di mappa	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Via Largo Pecorelle, Partanna (TP)	37	613	Seminativo Arborato	2	- 01 05	€uro 0,62	€uro 0,33

In tale lotto di terreno esteso 105 m², l'intestazione catastale risulta disallineata secondo gli odierni diritti reali sull'immobile pignorato.

Su tale particella, inoltre, confrontando la documentazione catastale con il reale stato di fatto, sono emerse alcune problematiche in quanto questo lotto di terreno risulta parzialmente edificato. Tale questione è stata diverse volte sottoposta all'attenzione del G.E., che nell'udienza del 18/03/2021 ha definitivamente indicato al consulente tecnico di procedere ugualmente alla stima dei beni, disponendo le eventuali correzioni in un momento successivo alle operazioni di stima.

- 2) Terreno sito nel Comune di Partanna (TP), in Via Pecorelle (oggi strada denominata Via Largo Pecorelle), identificato al Catasto dei Terreni (C.d.T.) al foglio di mappa n. 37, particella n. 622.

Ubicazione	Foglio di mappa	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Via Largo Pecorelle, Partanna (TP)	37	622	Fico India	2	- 00 55	€uro 0,33	€uro 0,21

In tale terreno esteso 55 m², l'intestazione catastale risulta disallineata secondo gli odierni diritti reali sull'immobile oggetto del procedimento esecutivo.

Su tale particella risulta edificato un immobile di cui risulta il suo mancato censimento al Catasto dei Fabbricati (C.d.F.) e conseguentemente la sua identificazione catastale risulta inesistente per predisporre l'eventuale vendita all'asta, mancando oltretutto anche la planimetria catastale

depositata presso l’Agenzia delle Entrate di Trapani – Direzione Provinciale di Trapani – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali. Tale problematica è stata diverse volte sottoposta all’autorità giudiziaria, che nell’udienza del 18/03/2021 ha definitivamente indicato al consulente tecnico di procedere ugualmente alla stima dei beni, disponendo le eventuali correzioni in un momento successivo alle operazioni di stima. A tal proposito, lo scrivente, ribadisce nuovamente che le discrepanze emerse sull’estratto di mappa del foglio n. 37 in merito alle particella n. 622 dovrebbero essere sistemate prima di ogni vendita in quanto determinanti nella consistenza dell’immobile edificato sulla particella n. 622.

- 3) Terreno sito nel Comune di Partanna (TP), in Via Pecorelle (oggi strada denominata Via Largo Pecorelle), identificato al Catasto dei Terreni (C.d.T.) al foglio di mappa n. 37, particella n. 627.

Ubicazione	Foglio di mappa	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Via Largo Pecorelle, Partanna (TP)	37	627	Seminativo	3	- 00 20	€uro 0,06	€uro 0,03

Anche in tale terreno esteso 20 m², l’intestazione catastale risulta disallineata secondo gli odierni diritti reali sull’immobile pignorato.

LOTTO 2 – Fabbricato censito con la particella n. 628, edificato sulla particella di terreno

precedentemente identificata in catasto col numero 614 del foglio di mappa n. 37

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Partanna (TP) in via Largo Pecorelle nn. 13-15 ed è catastalmente identificato con la particella n. 628 del foglio di mappa n. 37. Tale fabbricato è stato edificato sul lotto di terreno precedentemente censito in catasto col numero 614 del foglio di mappa n. 37 e di cui si fa menzione nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il fabbricato in esame risulta censito in catasto come segue (v. allegato I - Documenti catastali):

- 1) Fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP), in Via Pecorelle (oggi strada denominata Via Largo Pecorelle), identificato al Catasto dei Fabbricati (C.d.F.) al foglio di mappa n. 37, particella n. 628 (fabbricato edificato sulla particella EX 614, particella citata nell'atto di pignoramento immobiliare in atti).

Ubicazione	Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie Catastale	Rendita
Via Largo Pecorelle, Partanna (TP)	37	628	-	A/3	6	7 vani	Totale: 158 m ² Totale escluse aree scoperte: 158 m ²	€uro 650,74

L'intestazione catastale dell'edificio risulta così come si evince dalla visura catastale (v. allegato I - Documenti catastali), allineata con secondo gli odierni diritti reali sull'immobile pignorato. In virtù dei chiarimenti ricevuti dall'autorità giudiziaria in merito al fabbricato in questione, che deve essere incluso nella perizia di stima, così come disposto dal G.E. in data 14/01/2021, si evidenziano diverse discrepanze catastali rispetto al reale stato di fatto. Il fabbricato, nonostante catastalmente

sia costituito da un solo piano, è caratterizzata da un piano seminterrato, da un piano terra e da una terrazza praticabile al piano primo.

Le difformità catastali relative alla consistenza superficiaria e gli errori di rappresentazione grafica della planimetria catastale emersi durante le operazioni peritali ed immediatamente sottoposte all'autorità giudiziaria, a parere dello scrivente, non determinano la corretta identificazione della consistenza catastale del bene, compromettendo l'eventuale vendita all'asta. Dal confronto tra la documentazione urbanistica rilasciata al C.T.U. del Comune di Partanna (TP) con la documentazione catastale ed il reale stato di fatto, infatti, le molteplici incongruenze sono state diverse volte sottoposte all'attenzione del G.E., che nell'udienza del 18/03/2021 ha definitivamente indicato al consulente tecnico di procedere ugualmente alla stima dei beni, disponendo le eventuali correzioni in un momento successivo alle operazioni di stima.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti

- **LOTTO 1:** piena ed intera proprietà di un immobile sito nel Comune di Partanna (TP) in via Largo Pecorelle n. 17, edificato sulle particelle di terreno identificate catastalmente ai nn. 613-622-627 del foglio di mappa n. 37 ed oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare. Oltre al disallineamento dell'intestazione catastalmente di alcune particelle di terreno sopracitate, il manufatto edilizio risulta non censito al catasto dei fabbricati. E' costituito da un'unica elevazione sita piano terra ed attualmente è destinato a civile abitazione, nonostante abbia una destinazione d'uso ad attività commerciale così come evidenziato

dalla documentazione tecnico-urbanistica rilasciata dal Comune di Partanna (TP). Lo stabile ha una forma poligonale in pianta e risulta caratterizzato da una copertura a due falde inclinate, copertura difforme rispetto al progetto approvato. E' composto da un soggiorno-pranzo, una cucina, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto, un w.c. e da un ripostiglio edificato abusivamente. In adiacenza all'edificio è situata una porzione di terreno destinata a giardino. L'edificio in esame, infine, confina lungo il lato Est con la via Largo Pecorelle, lungo il lato Sud con l'altro fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare (immobile censito con particella n. 628, edificato sulla particella di terreno precedentemente identificata in catasto col numero 614 del foglio di mappa n. 37), mentre sugli altri lati confina con proprietà private, catastalmente individuate come segue: a Nord confina con il fabbricato identificato con la particella n. 319, ad Ovest con il terreno censito con la particella n. 870. L'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edile n. 88/89, rilasciata dal Comune di Partanna (TP) in data 29/06/1989. Con deliberazione n. 10214 del 08/06/1994, la Commissione ex art. 5 Legge 29/04/1976 n. 176, nella seduta avvenuta in data 06/08/1994, ha approvato il progetto di variante per la destinazione del piano terra ad attività commerciale. E' stata rilasciata, inoltre, per il completamento dei lavori dell'edificio in questione Concessione Edile n. 87/2001, rilasciata dal Comune di Partanna (TP) in data 06/06/2001. Dalla documentazione analizzata e verificata, il fabbricato in esame, risulta privo dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità. Lo stato dei non luoghi non corrisponde a quanto rappresentato catastalmente e nel progetto architettonico approvato al Comune di Partanna. Occorre il cambio di destinazione d'uso da attività

commerciale ad abitazione e per le opere abusive riscontrate, a parere dell'esperto stimatore, risulta strutturalmente più vantaggioso, demolirle al fine di ripristinare i luoghi, anziché perseguire la loro sanabilità (nonostante non risulta in atti alcun ordine di demolizione del bene), data la dubbia conformità sismica delle opere; **PREZZO BASE € 49.200,00.**

- **LOTTO 2:** piena ed intera proprietà di un fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) in via Largo Pecorelle nn. 13-15, identificato in catasto con la particella n. 628 del foglio di mappa n. 37 (immobile edificato sul lotto di terreno precedentemente censito in catasto col numero 614 del foglio di mappa n. 37 e di cui si fa menzione nell'atto di pignoramento immobiliare). Lo stabile ha una forma regolare in pianta e risulta caratterizzato da una copertura piana praticabile. E' costituito da due elevazioni principali: piano seminterrato e piano terra, con terrazza sovrastante raggiungibile attraverso le scale interne di collegamento per i diversi livelli. Al piano primo, dove risulta ubicata la terrazza piana scoperta, è stato posizionato un piccolo vano ancora incompleto, ricavato all'interno del volume del corpo scale, utilizzabile come lavanderia. Il piano seminterrato è destinato ad autorimessa (magazzino), mentre il piano terra, attualmente non ancora ultimato e definito, è destinato a civile abitazione.

A differenza dell'autorimessa del piano seminterrato che è costituita da un unico ambiente privo di tramezzature interne, l'abitazione di piano terra non ancora definita è composta da un soggiorno-pranzo, un angolo cottura, uno studio, un w.c. e n. 3 camere da letto. In adiacenza all'abitazione, inoltre, è collocata una chiostrina che permette di illuminare le

diverse stanze che hanno un'apertura su tale spazio L'intero manufatto edilizio confina lungo il lato Est con la via Largo Pecorelle, lungo il lato Nord con l'altro fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare (immobile edificato sulle particelle nn. 613-622-627 del foglio di mappa n. 37), mentre sugli altri lati confina con proprietà private, catastalmente individuate come segue: a Sud confina con il fabbricato identificato con la particella n. 1297, ad Ovest con il terreno censito con la particella n. 871. L'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edile n 88/89, rilasciata dal Comune di Partanna (TP) in data 29/06/1989. Con deliberazione n. 10214 del 08/06/1994, la Commissione ex art. 5 Legge 29/04/1976 n. 176, nella seduta avvenuta in data 06/08/1994, ha approvato il progetto di variante per le modifiche di distribuzione interna degli ambienti. E' stata rilasciata, inoltre, per il completamento dei lavori dell'edificio in questione Concessione Edile n. 87/2001, rilasciata dal Comune di Partanna (TP) in data 06/06/2001, ed è stata approvata con deliberazione n. 13531 del 16/12/2005, dalla Commissione ex art. 5 Legge 29/04/1976 n. 176, un'ulteriore variante al progetto precedentemente autorizzato. In data 06/012/2006, infine, il Comune di Partanna, rilascia l'Autorizzazione Edilizia n. 85/06 del 06/12/2006, per l'ultimazione dei lavori interni al fabbricato in esame.

Analizzata e verificata la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Partanna, lo stato di fatto del fabbricato, ad eccezione di alcune divergenze interne, è in linea al progetto urbanistico approvato. Diverse sono, però, le discrepanze catastali rispetto al reale stato di fatto, in quanto il fabbricato, nonostante catastalmente sia costituito da un solo piano rappresentato dalla planimetria del vecchio edificio, è caratterizzato da un piano

seminterrato, da un piano terra e da una terrazza praticabile al piano primo. Tali difformità catastali relative ai dati superficiali e gli errori di rappresentazione grafica della planimetria catastale emersi durante le operazioni peritali ed immediatamente sottoposte all'autorità giudiziaria, a parere dello scrivente, non determinano la corretta identificazione della consistenza catastale del bene, compromettendo l'eventuale vendita all'asta. L'edificio, dalla documentazione analizzata, inoltre, risulta privo dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità; PREZZO BASE € 94.100,00.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

È presente in atti la certificazione ventennale notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari e delle visure catastali ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., certificazione che presenta apposizione del timbro e firma del Notaio Nino Palermo, con studio nel Comune di Alcamo, in via Pia Opera Pastore n. 5. Tale certificazione notarile, attestante le risultanze dei Registri Immobiliari e delle visure catastali storiche ventennali presso la Conservatoria di Trapani, indica le iscrizioni e le trascrizioni dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare alla data di trascrizione del pignoramento.

Nello specifico:

- Trascrizione in data 25/11/1988, ai nn. 21610/17949: compravendita in Notar R. Tumbarello di Partanna del 03/11/1988, rep. 26640;
- Trascrizione in data 08/08/1995: successione giusta denuncia presentata il 16/06/1995

presso l'Ufficio Registro di Castelvetro, rep. 91/169;

- Trascrizione in data 15/06/2001 ai nn. 12768/10669: concessione edilizia n. 87/2001 rilasciata dal Comune di Partanna (TP) il 06/06/2001;
- Iscrizione in data 15/06/2005, ai nn. 19092/4783, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Belice soc.coop. con sede in Partanna, codice fiscale 00647530815: atto di mutuo del 03/06/2005, stipulato in Notar R. Tumbarello di Partanna in data 03/06/2005, rep. 48458;
- Iscrizione di ipoteca legale in data 16/02/2010, ai nn. 3929/805, a favore di Serit Sicilia Spa Agente della Riscossione, con sede in Trapani, codice fiscale 00833920150: atto amministrativo rep. 36988/2009 del 22/01/2010;
- Trascrizione di pignoramento giudiziale in data 13/06/2014, ai nn. 11237/9238, a favore di Banca Don Rizzo Credito Cooperativo Sicilia occidentale soc.coop. con sede in Alcamo, codice fiscale 00071310817: verbale di pignoramento immobiliare rep. 433/2014 del 08/05/2014 del Tribunale di Sciacca.

Lo scrivente nel rispetto della normativa sulla privacy non ha trascritto i nominativi dei diversi soggetti coinvolti nei passaggi sopra citati, pur tuttavia fa presente che detti nominativi, con le relative quote di proprietà, sono riportati all'interno della relazione notarile.

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

LOTTO 1 – Fabbricato edificato sulle particelle nn. 613-622-627 del foglio di mappa n. 37

L'immobile, edificato sulle particelle di terreno identificate catastalmente ai nn. 613-622-627 del foglio di mappa n. 37, è sito nel Comune di Partanna (TP) in via Largo Pecorelle n. 17 e risulta non ancora censito al catasto dei fabbricati. L'immobile è stato costruito (v. allegato IV – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Partanna) in forza di:

- Concessione Edile n 88/89, rilasciata dal Comune di Partanna (TP) in data 29/06/1989;
- Deliberazione n. 10214 del 08/06/1994, rilasciata dalla Commissione ex art. 5 Legge 29/04/1976 n. 176, nella seduta avvenuta in data 06/08/1994, per l'approvazione del progetto di variante relativa alle modifiche nella distribuzione interna degli ambienti ed al cambio di destinazione d'uso del piano terra ad attività commerciale;
- Concessione Edile n. 87/2001, rilasciata dal Comune di Partanna (TP) in data 06/06/2001 per il completamento dei lavori edili.

Come già affermato è emersa la presenza di porzioni dell'immobile abusive dal raffronto fra:

- Documentazione in atti rinvenuta presso l'UTC di Partanna (v. allegato IV – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Partanna);
- Rilevo dello stato di fatto dei luoghi (v. allegato VI - Rilievi planimetrici con distribuzione interna).

Oltre alla difformità della destinazione d'uso attuale ad abitazione che comporta una diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato, il fabbricato in questione presenta altri abusi edilizi. Nello specifico, risulta evidente che il ripostiglio realizzato con una struttura in muratura su cui si appoggia la copertura in cemento amianto e le due falde inclinate del tetto, costituite da travi in legno e tegole portoghesi, risultano essere abusive. Per tali opere difformi data anche la dubbia

conformità sismica degli abusi, a parere dell'esperto stimatore, bisogna demolirle al fine di ripristinare i luoghi.

LOTTO 2 – Fabbricato censito con la particella n. 628, edificato sulla particella di terreno precedentemente identificata in catasto col numero 614 del foglio di mappa n. 37

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Partanna (TP) in via Largo Pecorelle nn. 13-15 ed è catastalmente identificato con la particella n. 628 del foglio di mappa n. 37. Tale fabbricato è stato edificato sul lotto di terreno precedentemente censito in catasto col numero 614 del foglio di mappa n. 37 e di cui si fa menzione nell'atto di pignoramento immobiliare.

L'immobile è stato costruito (v. allegato IV – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Partanna) in forza di:

- Concessione Edile n 88/89, rilasciata dal Comune di Partanna (TP) in data 29/06/1989;
- Deliberazione n. 10214 del 08/06/1994, rilasciata dalla Commissione ex art. 5 Legge 29/04/1976 n. 176, nella seduta avvenuta in data 06/08/1994, per l'approvazione del progetto di variante relativa alle modifiche nella distribuzione interna degli ambienti;
- Concessione Edile n. 87/2001, rilasciata dal Comune di Partanna (TP) in data 06/06/2001 per il completamento dei lavori edili;
- Deliberazione n. 13531 del 16/12/2005, rilasciata dalla Commissione ex art. 5 Legge 29/04/1976 n. 176, nella seduta del 16/12/2005 per l'approvazione di un'ulteriore variante al progetto precedentemente autorizzato;
- Autorizzazione Edilizia n. 85/06 del 06/12/2006 rilasciata dal Comune di Partanna in data

06/12/2006 per l'ultimazione dei lavori interni al fabbricato in esame.

Analizzata e verificata la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Partanna, lo stato di fatto del fabbricato, ad eccezione di alcune divergenze interne, è in linea al progetto urbanistico approvato. Dalla nota rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Partanna in data 28/09/2020, prot. n. 19688 del 28/09/2020 (v. allegato IV – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Partanna), si evince che per tale edificio, non solo non è stata rilasciata l'agibilità, ma non è stato nemmeno ancora concluso l'iter procedurale inerente le pratiche dei progetti per la ricostruzione degli immobili danneggiati dal sisma del 1968.

Da evidenziare, inoltre, le discrepanze catastali rispetto al reale stato di fatto, in quanto il fabbricato, nonostante catastalmente sia costituito da un solo livello, è caratterizzato da un piano seminterrato, da un piano terra e da una terrazza praticabile, con annessa lavanderia, al piano primo. Tali difformità catastali relative ai dati superficiali ed gli errori di rappresentazione grafica della planimetria catastale emersi durante le operazioni peritali ed immediatamente sottoposte all'autorità giudiziaria, a parere dello scrivente, dovrebbero essere sistemate per una corretta consistenza catastale del bene prima di ogni eventuale vendita all'asta.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili

In data 29/09/2020 alle ore 10:30, il sottoscritto, dopo che il custode giudiziario nominato, Dott. Giuseppe Piazza, ha predisposto tutte le azioni di sua competenza, si è recato presso il Comune di Partanna (TP) in via Largo Pecorelle per eseguire il primo sopralluogo presso gli immobili

pignorati.

Di fatto, l'immobile ubicato al civico 17 di via Largo Pecorelle (LOTTO 1), risulta abitato dai debitori esecutati.

Il fabbricato sito in Via Largo Pecorelle nn. 13-15 (LOTTO 2), invece, è caratterizzato dal piano seminterrato usato come magazzino, e dal piano terra, attualmente non ancora ultimato e definito, anch'esso, però, nella piena disponibilità di utilizzo dei debitori esecutati.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

- a) Sia dalla certificazione ventennale notarile a firma del Notaio Nino Palermo, con studio nel Comune di Alcamo, in via Pia Opera Pastore n. 5, che dalla restante documentazione presente in atti, non risulta la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;
- b) Sia dalla certificazione ventennale notarile a firma del Notaio Nino Palermo, che dalla restante documentazione presente in atti, non risulta la presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- c) Al momento non vi è alcuna evidenza che induca lo scrivente ad ipotizzare l'assegnazione al coniuge dei beni oggetto di CTU, si precisa che in atto gli immobili sono occupati dai debitori esecutati;
- d) Non è presente sui beni alcun tipo di vincolo storico artistico, in quanto trattasi di edilizia urbana relativa alla ricostruzione degli immobili danneggiati dal sisma del 1968;

- e) Considerato che non si tratta di immobili posti all'interno di un condominio costituito, si può affermare che non è presente alcun regolamento condominiale;
- f) Dalla documentazione in atti, non vi è alcuna evidenza che induca il consulente tecnico ad ipotizzare la presenza di qualche atto impositivo di servitù sui beni pignorati.

Non risulta presente sui luoghi alcuna evidenza di immobili sottoposti a sequestro (normalmente è presente opportuna indicazione affissa sulla porta), né dalla certificazione notarile si evince alcuna formalità in tal senso.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali: non si riscontrano.
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non si riscontrano.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non si riscontrano.
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: non si riscontrano.
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non presenti.

Oltre alla difformità della destinazione d'uso attuale ad abitazione che comporta una diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato, si precisa che sono state individuate porzioni abusive nel fabbricato di via Largo Pecorelle n. 17 (LOTTO 1) che dovranno essere demolite dall'acquirente al fine di ripristinare i luoghi. I costi di demolizione e ripristino dei luoghi secondo i titoli autorizzativi già rilasciati, in riferimento al Prezziario Unico Regionale vigente in Sicilia, pari ad € 9.033,07, sono stati computati dal consulente tecnico (v. allegato VII – Computo metrico), ed opportunamente detratti dal valore stimato dallo scrivente (quindi saranno a totale carico

dell'acquirente). All'importo da detrarre dal valore stimato vanno aggiunti la somma di € 2.500,00 per lo smaltimento del cemento-amianto presente sulla copertura del ripostiglio e della somma di € 2.500,00 (cifra comprensiva di sanzioni, diritti di segreteria e di istruttoria, spese relative ad un tecnico abilitato per l'espletamento delle varie pratiche nei diversi enti pubblici interessati) per la regolarizzazione della destinazione d'uso del fabbricato.

Sono state altresì riscontrate diverse problematiche catastali in merito ai beni oggetto di pignoramento. In particolare per le particelle di terreno n. 613 e n. 622 del foglio di mappa n. 37 su cui risulta edificato il fabbricato di via Largo Pecorelle n. 17 (LOTTO 1), oltre al disallineamento dell'intestazione catastalmente, il manufatto edilizio risulta non censito in catasto. La risoluzione di tale problematica catastale necessita di una spesa complessiva pari ad € 1.400,00, opportunamente detratta dal valore stimato dell'immobile.

Anche l'edificio di via Largo Pecorelle nn. 13-15 (LOTTO 2), presenta incongruenze catastali rispetto al reale stato di fatto, in quanto il fabbricato, nonostante catastalmente sia costituito da un solo piano rappresentato dalla planimetria del vecchio edificio, è caratterizzato da un piano seminterrato, da un piano terra e da una terrazza praticabile al piano primo. Tali difformità catastali relative ai dati superficiali ed agli errori di rappresentazione grafica della planimetria catastale emersi durante le operazioni peritali, a parere dello scrivente, non indicano la corretta identificazione della consistenza catastale del bene, determinando problemi per l'eventuale vendita all'asta. La risoluzione di tale problematica catastale necessita di una spesa complessiva pari ad € 3.200,00, opportunamente detratta dal valore stimato dell'immobile.

Tali problematiche sono stata diverse volte sottoposta all'autorità giudiziaria, che nell'udienza del 18/03/2021 ha definitivamente indicato al consulente tecnico di procedere ugualmente alla stima dei beni, disponendo le eventuali correzioni in un momento successivo alle operazioni di stima.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio costituito, dunque:

- in merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, non sono presenti spese condominiali ordinarie e/o straordinarie;
- non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- non sono presenti eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Si precisa che lo scrivente non ha riscontrato eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni*Criteria di stima*

Secondo l'orientamento prevalente dell'attuale letteratura tecnica il metodo di stima è *il processo logico con il quale il consulente giunge alla formulazione del giudizio di valore. Esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni uguali, simili ed analoghi, dei quali siano noti o accertabili i prezzi di mercato o i costi di produzione*. In tal modo, se l'incognita da trovare è rappresentata dal valore di mercato di un bene, il raffronto sarà effettuato tra beni di cui è noto il valore di mercato, che rappresenta l'aspetto economico fondamentale; lo stesso può dirsi per il valore di costo; la stima degli altri aspetti economici, valore di trasformazione, valore complementare e valore di surrogazione, è indiretta ed è possibile ricondurla alla ricerca del valore di mercato o al valore di costo.

Per la stima del valore di mercato del fabbricato si fa riferimento, anche, alla procedura sistematica del Market Comparison Approach (MCA), rispondente agli *International Valuation Standards* ed agli *European Valuation Standards*, in cui occorre rilevare i prezzi di beni comparabili con quello oggetto di stima e formare la cosiddetta scala dei prezzi. Se i beni di cui si cerca il valore sono uguali, il valore della media aritmetica ponderata o della moda rappresentata dalla seriazione statistica dei prezzi individua il valore cercato e quindi il risultato della stima. Se i beni non sono uguali, quale è in effetti la maggioranza dei casi, il confronto può avvenire solo con beni simili o analoghi e paragonabili. Occorre ricercare allora uno o più parametri di stima, che rappresentino delle grandezze misurabili che abbiano un rapporto proporzionale con il prezzo del bene, al fine di potere stabilire con precisione la corrispondenza biunivoca tra parametri e valore di mercato del

bene. Questa ipotesi è tanto più aderente alla realtà del mercato quanto più i beni differiscono solo per la misura dei parametri e quanto più flebilmente si manifesta l'influenza sul valore di mercato esercitata dalle altre peculiarità del bene. La fase analitica della stima è rappresentata dalla scelta dei beni da confrontare, dall'assunzione e dalla determinazione del parametro di stima, mentre la determinazione del valore di mercato rappresenta la sintesi conclusiva di tutto il processo di stima che passa attraverso la formazione della scala dei prezzi, la scelta analitica dei termini di confronto e la determinazione dei parametri di stima. La collocazione di un bene sul mercato e la sua successiva valutazione economica, con la formazione della scala dei prezzi, dipende da diversi fattori legati alle peculiarità che il bene possiede; peculiarità che possono essere distinte in intrinseche, estrinseche o attinenti alla situazione giuridica del bene. Le peculiarità intrinseche di un bene possono essere individuate tra quelle caratteristiche che non dipendono dalla sua posizione spaziale quali per un fondo rustico possono essere la grandezza, la giacitura, la fertilità del terreno, la dotazione di fabbricati, la disponibilità dell'acqua per irrigazione, la viabilità interna al fondo, la sistemazione del terreno, la possibilità edificatoria, il collegamento viario con i maggiori centri urbani; di contro, per un fabbricato civile tali caratteristiche possono essere individuate nella tipologia catastale, nella grandezza, nella presenza di servizi, di impianti tecnologici, nel grado di finitura, nella distribuzione planimetrica dei vari locali e nella loro funzionalità, nello stato di conservazione e manutenzione, nella stabilità. Le peculiarità estrinseche, invece, dipendono dall'ambiente e dalle caratteristiche spaziali in cui risulta ubicato il bene, caratteristiche correlate alla vicinanza al centro urbano, alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla presenza di servizi pubblici e privati, al clima, alla salubrità, alla facilità di collegamento viario alle

infrastrutture esistenti ed ai centri della vita sociale. Altro fattore caratteristico che deve tenersi in debito conto è rappresentato dalla situazione giuridica del bene; i vincoli legali, obbligazioni, ipoteche e/o servitù che condizionano o limitano la proprietà ed influenzano negativamente l'aspetto economico del valore del bene, così come devono essere considerati i vincoli di destinazione fissati dagli strumenti urbanistici nell'ambito della zonizzazione del territorio. Il parametro di stima deve rappresentare una grandezza misurabile o due grandezze tra loro commensurabili del bene, legato al prezzo da un rapporto proporzionale per evitare incertezze nel giudizio di stima. Purtroppo tale rapporto per la maggioranza dei beni da valutare non esiste sic et simpliciter, per cui occorre stabilire la variabilità dei prezzi e mettere in correlazione questa mutabilità con la variabilità dovuta all'influenza di tutte le peculiarità e caratteristiche possedute dal bene e cercare quella caratteristica che meglio si attaglia al parametro di stima considerato. I parametri possono assumere due aspetti: tecnico ed economico; il primo è rappresentato da una grandezza direttamente misurabile o accertabile al di fuori di ipotesi soggettive (superficie, volume, vani), il secondo dipende dalle varie forme di reddito (beneficio fondiario, canone di locazione, reddito dominicale).

I beni in riferimento ai quali si forma la scala dei prezzi possono differire tra loro in base ad una o più caratteristiche elementari, ma i termini di confronto devono essere equivalenti in quanto le uniche differenze che influiscono sul valore devono riguardare solo il parametro assunto alla base della stima. Il valore della stima deve essere in ogni caso assoggettato ad un concetto basilare della tecnica estimativa: il principio dell'ordinarietà. Il bene deve essere valutato in condizioni di ordinarietà, in mano ad un imprenditore ordinario, dotato di medie capacità organizzative e

gestionali, informato sulle tendenze del mercato e sugli strumenti della tecnica. Il valore ordinario sarà, dunque, maggiorato se il bene presenta caratteristiche superiori alla norma, mentre diminuito in caso contrario. In base a tale principio gli immobili vengono stimati sulla base delle condizioni generali della zona e del segmento di mercato in cui sono inseriti, costituendo il modello più fedele alla realtà in riferimento ai vincoli, ai limiti e alle disposizioni vigenti nel momento della stima.

Valutazione dei beni

Per la stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva, si è proceduto a stabilire il valore economico del singolo bene con il metodo sintetico comparativo e con e con il metodo di capitalizzazione dei redditi assumendo come parametro di stima il metro quadrato di superficie commerciale.

Al fine di stimare il valore dei bene in oggetto, dunque, si provvederà a:

- stimare il valore del bene nella sua configurazione finale (ovvero dopo la rimozione degli abusi e l'esecuzione di ripristini minimi sullo stesso) tramite il valore che scaturisce dalla media dei valori calcolati con il metodo di stima sintetico comparativo ed il metodo della capitalizzazione dei redditi;
- stimare i costi necessari ad effettuare le regolarizzazioni tecnico-amministrative e la rimozione degli abusi sopra citati, attraverso una stima di massima basata sui prezzi di mercato;
- stimare il valore attuale del singolo bene applicando il metodo del “valore di trasformazione” con riferimento a quanto emerge dai due punti precedenti.

L'indagine per il reperimento dei dati di mercato è stata condotta su costruzioni civili similari e tutte presenti nelle vicinanze dei fabbricati in esame, direttamente confrontabili per superfici e dimensioni, rifiniture, linee architettoniche, stato di conservazione, ubicazione ed accessibilità.

– LOTTO 1 – Fabbricato edificato sulle particelle nn. 613-622-627 del foglio di mappa n. 37

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (configurazione ripristinata)

La superficie commerciale dell'immobile, viene calcolata secondo la Norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 e ss.mm.ii., e nello specifico (v. allegato VI – Rilievi planimetrici con distribuzione interna):

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Configurazione ripristinata immobile			
<u>FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI PARTANNA (TP) IN VIA LARGO PECORELLE N. 17</u>			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO TERRA	91,80 + 9,31	1	101,11
BALCONI E TERRAZZE SCOPERTE	11,76	0,25	2,94
GIARDINO	29,40	0,15	0,44
TOTALE	-	-	104,49

La superficie commerciale totale nella configurazione ripristinata è pari, dunque, a 104,49 mq.

STIMA DEL BENE NELLA SUA CONFIGURAZIONE RIPRISTINATAMetodo sintetico

Viene dapprima presa visione dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>.

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top left is the logo 'agenzia entrate'. To the right are social media icons for Facebook, Twitter, LinkedIn, YouTube, and RSS. Below the logo is a search bar with the text 'Cerca...'. A navigation menu includes 'Cittadini', 'Imprese', 'Professionisti', 'Intermediari', 'Enti e PA', 'L'Agenzia', and 'Area riservata'. The main content area displays the title 'Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato' and the search criteria: 'Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2'. The criteria listed are: Provincia: TRAPANI, Comune: PARTANNA, Fascia/zona: Centrale/VECCHIO C.U. (CORSO V. EMANUELE - CASTELLO E STRADE LIMITROFE), Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale. Below the criteria is a table with the following data:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	820	L	2,2	2,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	640	L	1,6	2,3	N

Successivamente lo scrivente ha provveduto a consultare i seguenti siti internet relativi a compravendite immobiliari:

www.immobiliare.it

www.subito.it

www.idealista.it

www.casa.it

www.pcase.it

dalla consultazione dei siti sopra citati (togliendo le richieste anomale) si sono ricavati i seguenti

valori unitari:

- Valore unitario richiesto min: 450 €/mq;

- Valore unitario richiesto max: 850 €/mq.

Per l'immobile in oggetto, ipotizzando che siano stati effettuati i lavori di manutenzione necessaria, stante le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene equo applicare, un valore unitario pari a 650 €/mq. Dunque:

Superficie commerciale = 104,49 mq

Stima immobile con metodo sintetico:

$$104,49 \text{ mq} * 650 \text{ €/mq} = \text{€ } 67.918,50$$

Metodo sintetico capitalizzazione dei redditi

L'ipotesi su cui si basa tale criterio è che “i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono”, e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Con riferimento ai valori proposti dall'OMI, l'immobile di tipo economico nella sua configurazione ripristinata potrebbe essere affittato ai seguenti canoni:

Canone minimo = 1,6 €/mq x mese * 104,49 mq = 167,18 €/mese

Canone massimo = 2,3 €/mq x mese * 104,49 mq = 240,33 €/mese

Lo scrivente, visti i valori proposti dall' OMI ritiene verosimile che l'immobile ripristinato possa essere affittato ad un canone di 180,00 €/mese.

Calcolo delle attività annue

180,00 €/mese * 12 mesi = 2.160,00 €/anno

Passività

Al fine di poter stabilire le passività del fabbricato è stata mia cura documentarmi sulle passività medie che hanno strutture similari:

– Costi di ammortamento manutenzione 4% attività	€ 86,40
– Detrazioni per sfitti ed inesigibilità 2% attività	€ 43,20
– Imposte 21% attività	€ 453,60
Totale Passività:	€ 583,20

Calcolo capitalizzazione del reddito

Reddito annuo = Attività – Passività = 1.576,80 €/anno

Capitale attuale = Reddito A. /Tasso di Interesse = 1.576,80 €/anno / (2,5/ 100) = **€ 63.072,00**

Stima valore del bene nella sua configurazione ripristinata

$$(\text{€ } 67.918,50 + \text{€ } 63.072,00)/2 = \text{€ } 65.495,25$$

Stima dei costi necessari a ripristinare i luoghi e demolire gli abusi

Al fine di determinare i costi di ripristino, lo scrivente ha provveduto ad effettuare un computo metrico estimativo dei lavori basato sul Prezziario Unico Regionale vigente in Sicilia (v. allegato

VII – Computo metrico), che ha restituito una cifra al netto d'iva pari a ad € 9.033,07; alla cifra così calcolata. Al fine di tenere conto di quelli che sono i reali prezzi di mercato, va applicato un opportuno ribasso all'importo del computo metrico che mediamente si può porre pari al 20%, ottenendo così:

– Totale lavori € 9.033,07 - € 9.033,07€ * 20% =	€ 7.226,46
– Costi della sicurezza (stimati pari al 7% dei lavori) =	€ 505,85
– Totale imponibile =	€ 7.732,31
– IVA come per legge (pari al 22%) =	<u>€ 1.701,08</u>
– Totale lavori e sicurezza comprensivo d'IVA =	€ 9.433,39

Alle spese sopra calcolate vanno aggiunti:

– Imprevisti e spese varie 5% =	€ 471,67
– Smaltimento cemento amianto =	€ 2.500,00
– Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica =	€ 2.500,00
– Spese tecniche per regolarizzazione catastale =	<u>€ 1.400,00</u>
– Totale =	€ 6.871,67

Ne consegue che il totale delle cifre da detrarre risulta essere pari a

$$\mathbf{€ 9.433,39 + € 6.871,67 = € 16.305,06}$$

Stima del valore attuale del bene

Con riferimento al valore del bene nella sua configurazione ripristinata di € 65.495,25 e tutti i costi necessari alla regolarizzazione del fabbricati di € 16.305,06 sopra calcolati, il valore attuale

dell'immobile è

$$V_{att.} = \text{€ } 65.495,25 - \text{€ } 16.305,06 = \text{€ } 49.190,19$$

Arrotondato a **€ 49.200,00**.

LOTTO 2 – Fabbricato censito con la particella n. 628, edificato sulla particella di terreno precedentemente identificata in catasto col numero 614 del foglio di mappa n. 37

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (configurazione ripristinata)

La superficie commerciale dell'immobile, viene calcolata secondo la Norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 e ss.mm.ii., e nello specifico (v. allegato VI – Rilievi planimetrici con distribuzione interna):

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Configurazione ripristinata immobile			
<u>FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI PARTANNA (TP) IN VIA LARGO PECORELLE NN. 13-15</u>			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO SEMINTERRATO (Autorimessa/Magazzino)	183,48	0,5	91,74
PIANO TERRA (Abitazione)	157,97	1	157,97
BALCONI E TERRAZZE SCOPERTE PIANO TERRA	12,74	0,25	3,19
PATII E PORTICATI PIANO TERRA	2,53 + 10,24	0,35	4,47
PIANO PRIMO (Piano attico)	26,10	1	26,10

TERRAZZA PIANO PRIMO (Piano attico)	152,29	0,25	38,07
TOTALE	-	-	321,54

La superficie commerciale totale nella configurazione ripristinata è pari, dunque, a 321,54 mq.

STIMA DEL BENE NELLA SUA CONFIGURAZIONE RIPRISTINATA

Metodo sintetico

Viene dapprima presa visione dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>.

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top left is the logo 'agenzia entrate'. To the right are social media icons for Facebook, Twitter, LinkedIn, YouTube, and RSS. Below the logo is a search bar with the text 'Cerca...'. A navigation menu includes 'Cittadini', 'Imprese', 'Professionisti', 'Intermediari', 'Enti e PA', and 'L'Agenzia'. A blue button labeled 'Area riservata' is on the right. The main content area displays the title 'Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato' and the search criteria: 'Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2'. Below this, the search parameters are listed: Provincia: TRAPANI, Comune: PARTANNA, Fascia/zona: Centrale/VECCHIO C.U. (CORSO V. EMANUELE - CASTELLO E STRADE LIMITROFE), Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale. A table follows with columns for 'Tipologia', 'Stato conservativo', 'Valore Mercato (€/mq)' (Min, Max), 'Superficie (L/N)', and 'Valori Locazione (€/mq x mese)' (Min, Max, Superficie (L/N)).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	820	L	2,2	2,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	640	L	1,6	2,3	N

Successivamente lo scrivente ha provveduto a consultare i seguenti siti internet relativi a compravendite immobiliari:

www.immobiliare.it

www.subito.it

www.idealista.it

www.casa.it

www.pcase.it

dalla consultazione dei siti sopra citati (togliendo le richieste anomale) si sono ricavati i seguenti valori unitari per edifici completi e definiti nelle diverse parti costitutive:

- Valore unitario richiesto min: 450 €/mq;
- Valore unitario richiesto max: 850 €/mq.

Per l'immobile in oggetto, data la sua condizione di incompletezza e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stato ipotizzato di abbattere del 50% gli importi sopra citati e considerare, dunque, la seguente scala di valori:

- Valore unitario richiesto min: 225 €/mq;
- Valore unitario richiesto max: 425 €/mq.

Il consulente tecnico ritiene equo applicare per il fabbricato in questione, un valore unitario pari a 300 €/mq. Dunque:

Superficie commerciale = 321,54 mq

Stima immobile con metodo sintetico:

$$321,54 \text{ mq} * 300 \text{ €/mq} = \text{€ } 96.462,00$$

Metodo sintetico capitalizzazione dei redditi

L'ipotesi su cui si basa tale criterio è che “i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono”, e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Con riferimento ai valori proposti dall'OMI, l'immobile di tipo economico nella sua configurazione ripristinata potrebbe essere affittato ai seguenti canoni:

Canone minimo = 1,6 €/mq x mese

Canone massimo= 2,3 €/mq x mese.

Per l'immobile in oggetto, data la sua condizione di incompletezza e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stato ipotizzato di abbattere del 50% gli importi sopra citati e considerare, dunque, la seguente scala di valori:

Canone minimo = 0,8 €/mq x mese * 321,54 mq = 257,23 €/mese

Canone massimo= 1,15 €/mq x mese * 321,54 mq = 369,74 €/mese

Lo scrivente, visti i valori proposti dall' OMI ritiene verosimile che l'immobile ripristinato possa essere affittato ad un canone di 280,00 €/mese.

Calcolo delle attività annue

280,00 €/mese * 12 mesi = 3.360,00 €/anno

Passività

Al fine di poter stabilire le passività del fabbricato è stata mia cura documentarmi sulle passività medie che hanno strutture similari:

– Costi di ammortamento manutenzione 4% attività	€ 134,40
– Detrazioni per sfitti ed inesigibilità 2% attività	€ 67,20
– Imposte 21% attività	€ 705,60
Totale Passività:	€ 902,70

Calcolo capitalizzazione del reddito

Reddito annuo = Attività – Passività = 2.452,80 €/anno

Capitale attuale = Reddito A. /Tasso di Interesse = 2.452,80 €/anno / (2,5/ 100) = **€ 98.112,00**

Stima valore del bene nella sua configurazione ripristinata:

$$(\text{€ } 96.462,00 + \text{€ } 98.112,00)/2 = \text{€ } 97.287,00$$

Stima dei costi necessari alla regolarizzazione catastale:

Le difformità catastali relative ai dati superficiali e gli errori di rappresentazione grafica emersi durante le operazioni peritali, a parere dello scrivente, non determinano la corretta identificazione della consistenza catastale del bene, determinando problemi per l'eventuale vendita all'asta. Tali problematiche sono stata diverse volte sottoposta all'autorità giudiziaria, che nell'udienza del 18/03/2021 ha definitivamente indicato al consulente tecnico di procedere ugualmente alla stima dei beni, disponendo le eventuali correzioni in un momento successivo alle operazioni di stima.

La risoluzione di tale problematica catastale necessita di una spesa complessiva pari ad € 3.200,00, così calcolata:

– PREGEO (in seguito a demolizione del vecchio fabbricato) =	€ 900,00
– DOCFA per costituzione AREA URBANA =	€ 400,00
– PREGEO (in seguito a costruzione del nuovo fabbricato) =	€ 900,00
– DOCFA per ACCATASTAMENTO su AREA URBANA =	€ 1.000,00
– Totale =	€ 3.200,00
– Ne consegue che il totale delle cifre da detrarre risulta essere pari a € 3.200,00 .	

Stima del valore attuale del bene

Con riferimento al valore del bene nella sua configurazione ripristinata di € 97.287,00 ed i costi necessari alla regolarizzazione catastali del fabbricati di € 3.200,00 sopra determinati, il valore attuale dell'immobile è

$$V_{att.} = € 97.287,00 - € 3.200,00 = € 94.087,00$$

Arrotondato a € **94.100,00**.

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

I beni in oggetto sono di proprietà per 1000/1000 degli esecutati, ciascuno per la relativa quota.

In ottemperanza al mandato conferitogli, il sottoscritto, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postigli, rassegna la presente relazione, composta da n. 77 pagine, che viene depositata unitamente agli allegati di seguito elencati.

Sciacca, li 06/09/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Luigi Sclafani

ALLEGATI

- I. Documenti catastali
- II. Verbali di sopralluogo
- III. Cartografia con localizzazione dei beni oggetto del procedimento
- IV. Documentazione rilasciata dal Comune di Partanna (TP)
- V. Rilievo fotografico
- VI. Rilievi planimetrici con distribuzione interna
- VII. Computo metrico