

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 490/2018

**PROMOSSA DA**

BCC GESTIONE CREDITI SOC. PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA

(rappresentato dall'Avv. Emilia Lipari)

**CONTRO**

 +1

**Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione**

**Immobiliare R. Es. n. 490/2018**

**LOTTO "1"**

***"Magazzino sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 109-  
111, P.T. identificata al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 7"***

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Lupo Alessia

**C.T.U.:** Ing. Salvatore Agrusa



## SOMMARIO

PREMESSA .....	2
QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	3
QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .	14
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	17
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	17
QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	18
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	25
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	25
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale...	26
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....	26
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	26
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni. ....	27
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	33
CONCLUSIONI .....	33



**ALLEGATI:**

A.01 Atto di Compravendita del 04.11.05 Rep. n. 18720 Racc. n. 2586;

A.02 Visura Storica, planimetria catastale ed estratto di mappa;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Elaborato Grafico;

A.05 Dossier fotografico;

A.06 Documentazione urbanistica;

A.07 Computo metrico Estimativo per messa in pristino;

A.08 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.09 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare – Zona Sviluppo Centro Urbano;

A.10 Quotazioni borsino immobiliare – Zona Sviluppo Centro Urbano;

A.11 Schema di valutazione;

A.12 Ricevuta trasmissione perizia alle parti.

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 490/2018 promossa dalla BCC GESTIONECREDITI SOC. PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA** con sede legale a

Roma rappresentata e difesa dall'Avv. Emilia Lipari nei confronti di

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted] ([redacted]) in

Via [redacted] n. [redacted], C.F. [redacted], nata a [redacted]

[redacted] ([redacted]) il [redacted] e residente a [redacted] (PA) in Via [redacted] n. [redacted],

C.F. [redacted], coniugati in regime di separazione dei beni.

La **BCC GESTIONECREDITI SOC. PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA** è

creditore nei confronti della parte esecutata della somma di **€ 123.326,75**

oltre spese e interessi contrattuali maturati e maturandi gli interessi di mora



e spese successive.

Alla parte debitrice venne notificato **l'atto di precetto in data 04.06.2018**

e rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **25.07.2018**

**l'atto di pignoramento immobiliare**, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito i seguenti beni:

**LOTTO 1**

**Magazzino sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 109-111, P.T.**

**identificata al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 7;**

**LOTTO 2**

**Appartamento sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 107, P.1-2-3. identificato al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 8;**

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data **07.09.2018** ai numeri **33793/25711**.

Agli atti non risultano depositati altri **ricorsi per intervento**.

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dr.ssa Annamaria Marra** con dispositivo del 04.04.2019 nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, che prestava giuramento di rito in data 05.04.2019, accettando e depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, al fine di esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Circa i quesiti posti il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**



In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all’atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con l’Atto di Compravendita del 04.11.2005 rogato dal Notaio Vincenzo Giacalone in Alcamo Rep. n. 18720 Racc. n. 2586 registrato a Trapani il 07.11.2005 al n. 5585/1T (Cfr. Allegato n.1).

**Diritti reali degl’executati:** proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

\*\*\*\*\*

In ordine al secondo profilo inerente i **“beni pignorati”** si riportano gli estremi catastali riportati nell’atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché la visura catastale storica:

- Comune censuario: Partinico
- Ubicazione: via Avezzana n. 109-111 – Piano Terra;
- Foglio: 19;
- Particella: 1969;
- Sub: 7;

Dal raffronto tra l’atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali è emerso che il bene oggetto di pignoramento ha subito variazioni catastali non sostanziali:

- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 23.08.2011 protocollo n. PA0381031 in atti dal 23.08.2011 (n. 50297.1/11);
- Variazione del 23.08.2010 protocollo n. PA0430997 in atti dal



23.08.2010 DIV.-FUS. AMP.-VSI- VDE (n. 38147.1/2010).

Durante le operazioni peritali sono emerse delle difformità con il raffronto della planimetria catastale in quanto non era rappresentato il piano S1 destinato a locale di sgombero e/o ex cisterne. (Cfr. Allegato n.2).

Dal confronto con le foto satellitari e la mappa catastale, stante anche tipologia del bene staggito si è potuto constatare che il fabbricato non risulta inserito in mappa.



**Rif. [www.geolive.org](http://www.geolive.org) - Estratto di mappa catastale - Google maps**

Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inaltera-



ta l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali, l'unità ricade all'interno delle p.lle censite al NCT 2159 - 3274 - 3272, la sua identificazione risulta aleatorio, (Cfr. allegato n. 2):

- Nord con altra u.i.u censita al F.G. 19 p.lla 3280;
- Est con la pubblica via Avezzana;
- Ovest con altra u.i.u censita al F.G. 19 p.lla 3297;
- Sud con altra u.i.u censita al F.G. 19 p.lla 2135 N.C.T.;

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

**Lotto n. 1:Magazzino sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 109-111, P.T. identificata al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 7**

\*\*\*\*\*

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Partinico, più precisamente in via Avezzana all'altezza del civico 109 - 111.

Partinico è un comune italiano di circa 31 800 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia, considerata la posizione geografica che dista circa 30 km da Palermo e 71 km da Trapani, sotto questo aspetto risulta tra i Comuni con una posizione strategica tra le migliori in Sicilia, in quanto può vantare la presenza di un'arteria autostradale come l'A29 che collega Palermo con Mazara del Vallo, attraverso una diramazione, con Trapani e Marsala. (Cfr. allegato n. 3). Risulta un importante centro agricolo della provincia palermitana, ai piedi del colle Cesarò alto circa 500 metri, annovera fra i suoi prodotti: uva da mosto (considerata la notevole presenza di cantine vinicole), ortaggi e frutta coltivati in serra, mandorle ed olive. Sono rilevanti nel settore



artigianale le lavorazioni del legno e del ferro, oltre che l'arte della ceramica.

Per concludere, Partinico vanta una distanza piuttosto breve dal mare e da importantissime mete turistiche molto note come Castellammare del Golfo, la Riserva dello Zingaro, Scopello, San Vito Lo Capo ed Erice.

L'unità immobiliare fa parte integrante di un fabbricato costituito da tre elevazione fuori terra, con struttura portante mista in muratura ed intelaiata in c.a. , con copertura a falde.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq 91,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie principale di circa mq 83,00 coperti
- Circa mq 7,40 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del locale cantina/cisterne valutato con l'incidenza del 20% della superficie effettiva mq 37,00;

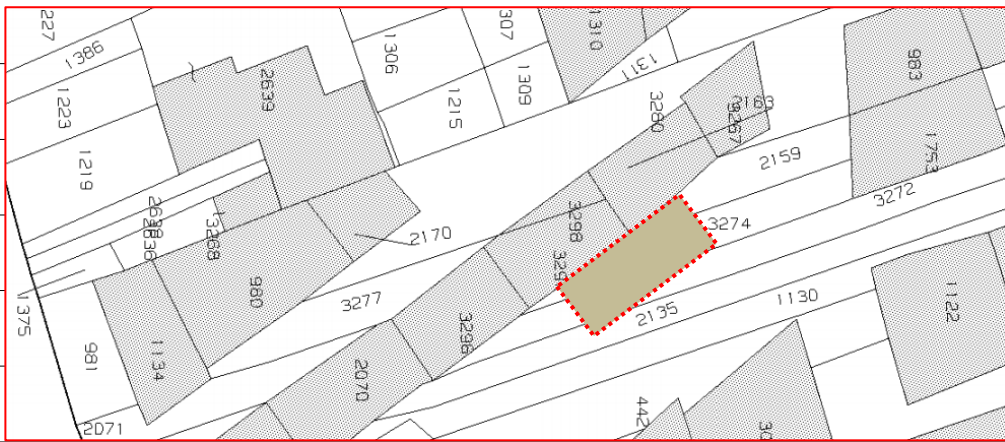
L'unità immobiliare è sita al piano terra del fabbricato, dotato di un ingresso pedonale ed uno carrabile; alla data del sopralluogo, quest'ultima, avente un'altezza interna di ml 3,20, risulta composta da due vani, due ripostigli e un servizio igienico risultano dotato di aerazione naturale, l'unità versa in uno stato rustico con lavorazioni da definire, in particolare impianti e pavimenti -, inoltre è stata riscontrata la presenza di un vano posto al piano s1 destinato a locale di sgombero, al quale si accede per mezzo di una scala in ferro da uno dei vani destinati a ripostiglio, quest'ultimo, ha un'altezza interna di ml 2,40; e non risulta riportato nei grafici di progetto allegati al nulla osta per costruire rilasciato nel 1964 si rimanda al paragrafo della conformità urbanistica per le osservazioni del caso in esame.

Inoltre dal confronto delle foto satellitari e la mappa catastale, non risulta

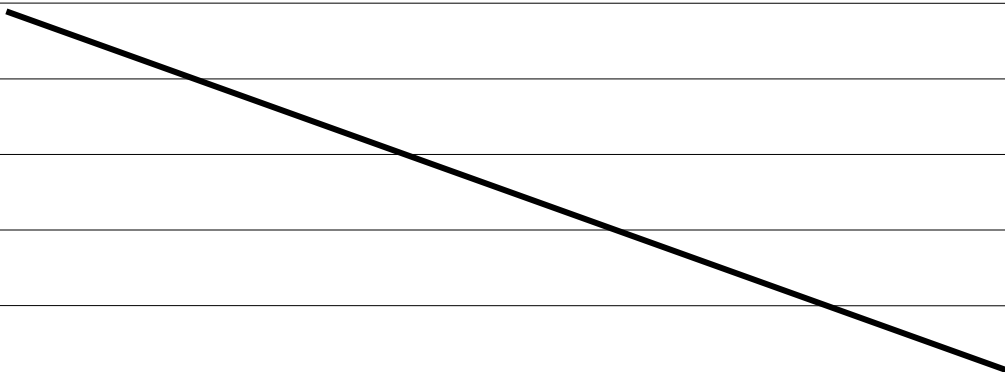




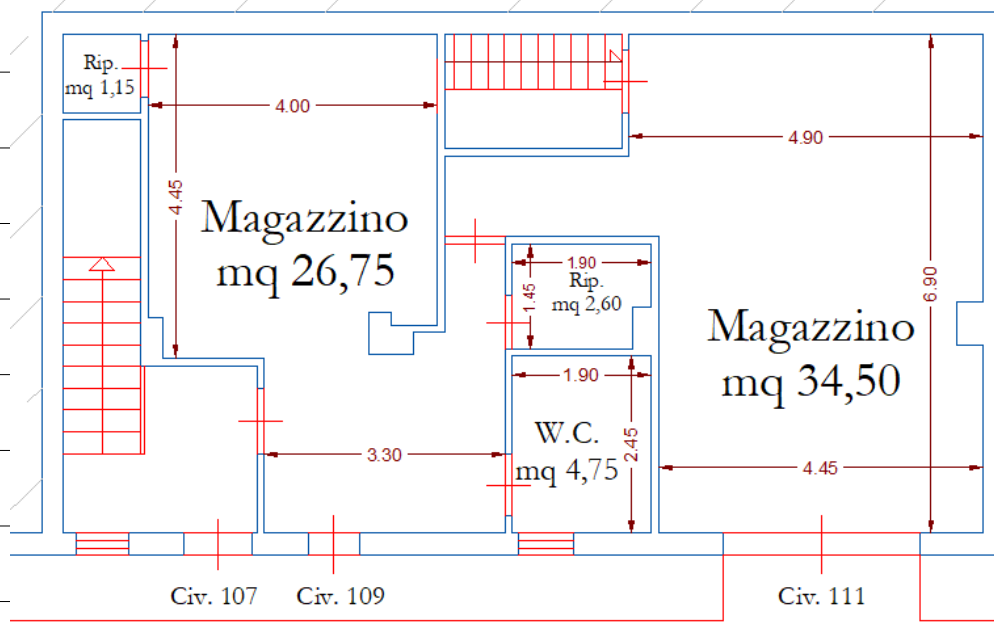
inserito in mappa il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, inoltre dalla visura storica eseguita al catasto terreni la p.lla 1969 risulta soppressa, presumibilmente a seguito della "Variazione del 18.07.2016 protocollo n. PA0189674 in atti dal 18.07.2016 bonifica identificativo catastale (n. 9270.1/2016)", da un primo raffronto emerge che il fabbricato censito al N.C.E.U. fg 19 p.lla 1969 ricade sulle p.lle 2159 - 3272 - 3274 - 2135 censite ad oggi al N.C.T.



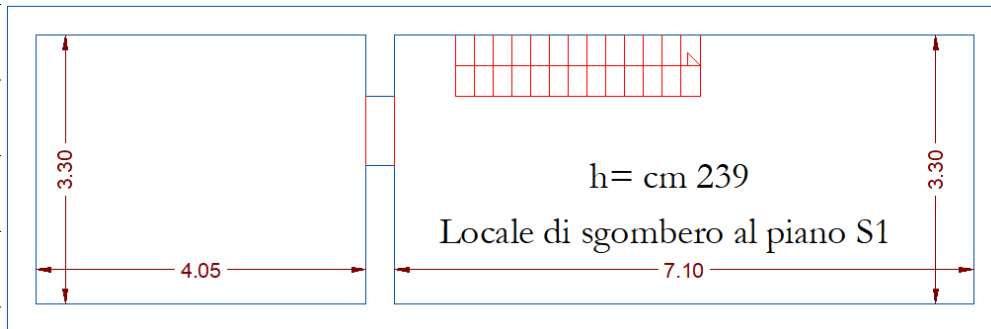
Al fine di eseguire il posizionamento "reale" del fabbricato si dovrà procedere con l'esecuzione del rilievo topografico e predisponendo l'atto di aggiornamento geometrico tramite la procedura PreGeo, a ragion del vero va precisato che la ditta intestataria delle sopracitate p.lle identificate al catasto terreni non trova riscontro con la p.lla all'urbano, va considerato inoltre che porzione delle p.lle dei terreni rispecchiano porzione della sede stradale di via Avezzana.



**Planimetria stato di fatto** (Cfr. allegato n. 4)



Via Avezzana

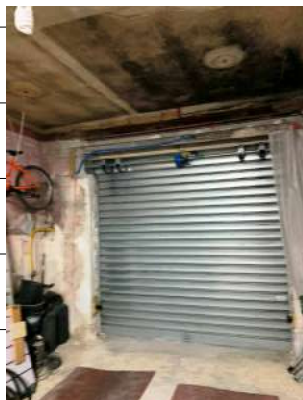


**Report Fotografico - Esterni** (Cfr. allegato n. 5)



**Prospetto su via Avezzana**







Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

**Rivestimenti esterni:** i prospetti sono rifiniti con intonaco di tipo Li Vigni.

**- Rivestimenti interni:** le pareti e i soffitti risultano in corso di definizione come pure il resto degli interni. (Cfr. Allegato n. 5)

**- Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica:** L'impianto di distribuzione dell'energia elettrico è parzialmente presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità, ma si precisa che è presente il quadro elettrico generale dotato di interruttore magnetotermico differenziale.

**- Impianto idrico-sanitario:** L'impianto è parzialmente presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformità;

**- Impianto di climatizzazione:** L'impianto non risulta presente

**- Impianto di alimentazione del gas:** L'impianto non risulta presente

**- Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento:**  
L'impianto non risulta presente;

A parere dello scrivente gli impianti si trovano in pessime condizioni di uso e manutenzione, per cui necessitano di adeguamento alla normativa vigente.

**Pertinenze e servitù:** ///;

**Principali dotazioni condominiali:** ///;

**Attestato Di Prestazione Energetica:** La presente tipologia edilizia non necessita di tale certificazione.





**QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

Comune di Partinico ( Codice G348) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

**Foglio: 19 Particella: 1969 Sub. 7- Magazzino**

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

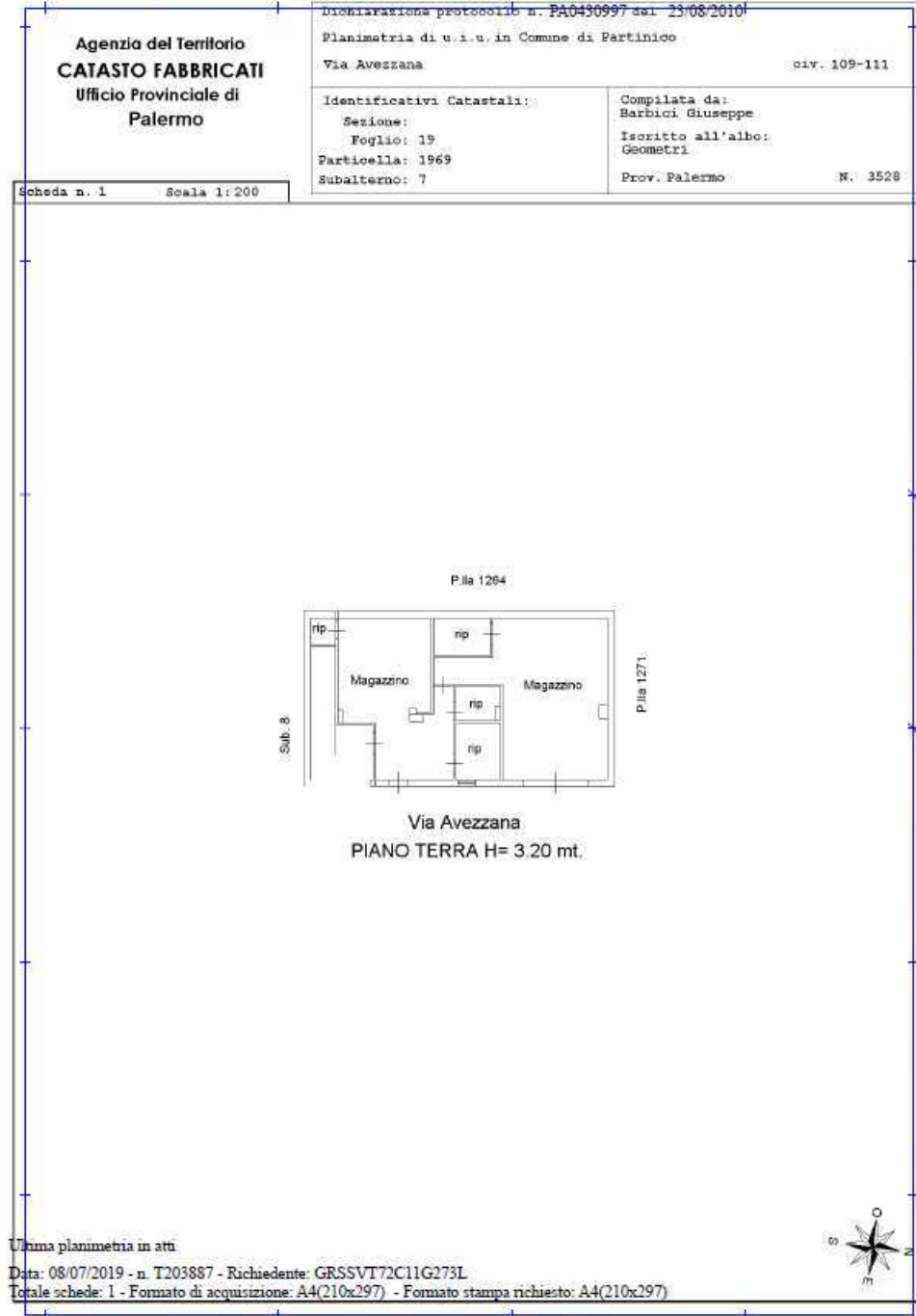
- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 23.08.2011 protocollo n. PA0381031 in atti dal 23.08.2011 (n. 50297.1/11);
- Variazione del 23.08.2010 protocollo n. PA0430997 in atti dal 23.08.2010 DIV.-FUS. AMP.-VSI- VDE (n. 38147.1/2010).

Durante le fasi di sopralluogo, rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Palermo, sono presenti diverse discrasie, in quanto non rappresentato il piano s1 destinato a cisterne ormai in disuso.



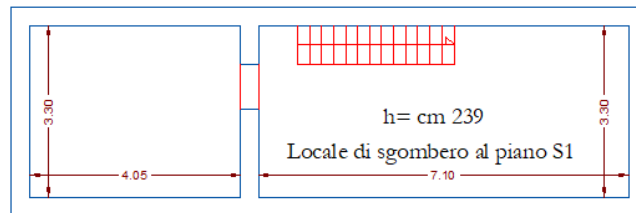
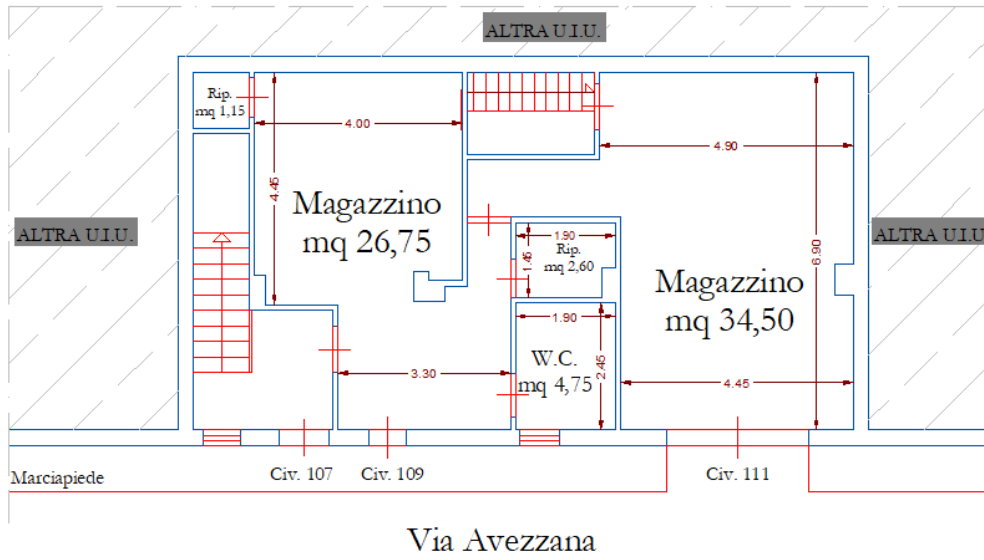
**Planimetria Catastale (Cfr. Allegato n. 01)**

Data: 08/07/2019 - n. T203887 - Richiedente: GRSSVT72C11G273L

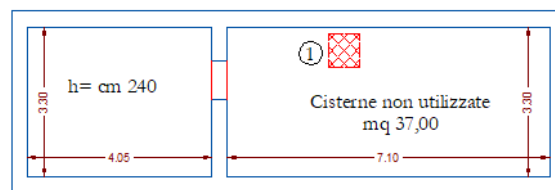
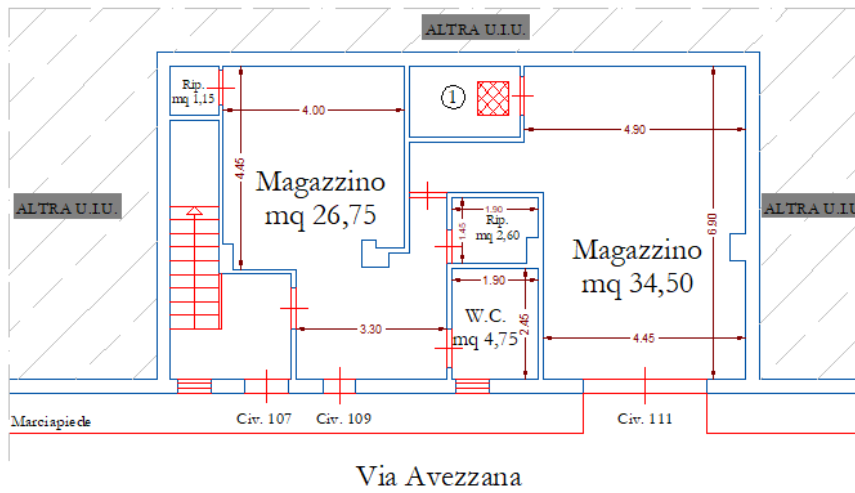




**Planimetria stato dei luoghi** (Cfr. Allegato n. 04)



**Planimetria delle opere di ripristino** (Cfr. Allegato n. 04)



① Botola di accesso al piano interrato - zona ripristinata



**QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico**

**- descrittivo del lotto**

***“Magazzino sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 109-111, P.T.***

***identificata al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 7”*** confina a Nord con altra

u.i.u, Est con altra u.i.u, Sud – Est con proprietà condominiale, Est con altra

u.i.u., Ovest con la pubblica via Avezzana; il descritto stato dei luoghi non

corrisponde all'identificazione catastale; l'edificio di cui fa parte l'unità immo-

biliare risulta edificata in forza al Nulla osta per esecuzioni lavori edili del

20.07.1964 (pratica n. 2571), non risulta rilasciato dal Comune di Partinico il

certificato di agibilità; inoltre è presente istanza di sanatoria ai sensi della L.

326/03 prot. n. 31975 pratica n. 67/L del 10.12.2004 Per cui l'unità immobi-

liare non risulta conforme, si rimanda al paragrafo dedicato per la gestione

conformità urbanistica.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

***Magazzino sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 109-111, P.T.***

***identificata al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 7***

L'unità è pervenuta alla parte esecutata per mezzo di:

- l'Atto di Compravendita del 04.11.2005 rogato dal Notaio Vincenzo Giacalone in Alcamo Rep. n. 18720 Racc. n. 2586 registrato a Trapani il 07.11.2005 al n. 5585/1T da potere di:

•

[REDACTED]



[REDACTED], pervenuto per mezzo di denuncia di (nei  
passaggi per causa di morte) del 07/03/97 protocollo n. 593065  
in atti dal 22/11/2000 (preallineamento) (n. 12566.1/1997) da  
podere di [REDACTED].  
[REDACTED].

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto  
il profilo edilizio ed urbanistico.**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità è stato fatta richiesta,  
all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Partinico, mezzo pec, di presa visione  
del fascicolo edilizio del fabbricato.

Successivamente, dopo intercorsi con i tecnici comunali in data 10.12.2019  
si eseguiva l'accesso alla documentazione oggetto d'istanza; sulla scorta della  
documentazione risultava che il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità  
immobiliare oggetto della presente è stata realizzata in forza al "**Nulla Osta**  
**per l'esecuzione di lavori edili del 20.07.1964 pratica n. 2571, per la**  
**realizzazione di un fabbricato formato da paino terra, primo e secon-**  
**do**" a conseguenza del parere favorevole ricevuto della Commissione edilizia  
con verbale n. 10/04 del 16.07.1964.

Successivamente in data 10.12.2004 veniva presentata **istanza di condono**  
**ai sensi della L. 326/03** assunta dal Comune di Partinico con il **prot. n.**  
**31975 pratica 67/L**, dal precedente proprietario [REDACTED]  
[REDACTED]

Le opere effettuate in assenza di titolo edilizi abilitativi riguardavano  
l'ampliamento e la sopraelevazione dell'edificio esistente, l'istanza risultava



corredata esclusivamente dalle attestazioni di pagamento relative

all'oblazione e oneri concessori, autoliquidati, la documentazione fotografica e

la dichiarazione sostitutiva relativa all'assenza procedimenti penali e

sull'epoca di abuso - **"dichiara altresì che l'illecito di che trattasi è stato**

**realizzato in data antecedentemente al 31.03.03" - estratto dalla dichiarazio-**

**ne allegata all'istanza di sanatoria** - ; inoltre risultava priva della relazione

tecnica/illustrativa delle opere realizzate e degli elaborati grafici del progetto.

In data 14.07.2010 l'esecutato presentava istanza presso l'Ufficio Tecnico

Comunale di Partinico, assunta al prot. n. 17415, al fine di richiedere

l'attestazione inerente alle somme versate a titolo di oblazione e oneri conces-

sori da parte del precedente proprietario; l'ufficio comunale con nota del

27.07.2010 si esprimeva, attestando l'avvenuto pagamento (inte-

ro/autoliquidato) sia dell'oblazione sia degli oneri , sottolineando inoltre che

non rientrava nei casi di insanabilità previsti dalla legge, nella nota si atte-

sta che i pagamenti sono congrui salvo eventuali conguagli ed ogni altra de-

terminazione a seguito di istruttoria della pratica.

In data 01.08.2019 il Settore 4° Sviluppo del Territorio e cura della Città del

Comune di Partinico disponeva a mezzo di nota prot. n. 1468 del 01.08.2019

**l'integrazione della documentazione a corredo della pratica di condono**

**edilizio**, ad oggi rimasta disattesa in quanto all'interno del fascicolo del fab-

bricato non risultavano presenti gli elaborati richiesti. (cfr. allegato n. 06).

Per quanto attiene l'unità immobiliare, si è constatato che sulla scorta del

sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare, confrontando quanto

rilevato con la planimetria catastale, la planimetria allegata alla N.O. rilascia-

to dal Comune di Partinico sono emerse delle difformità edilizie che potranno

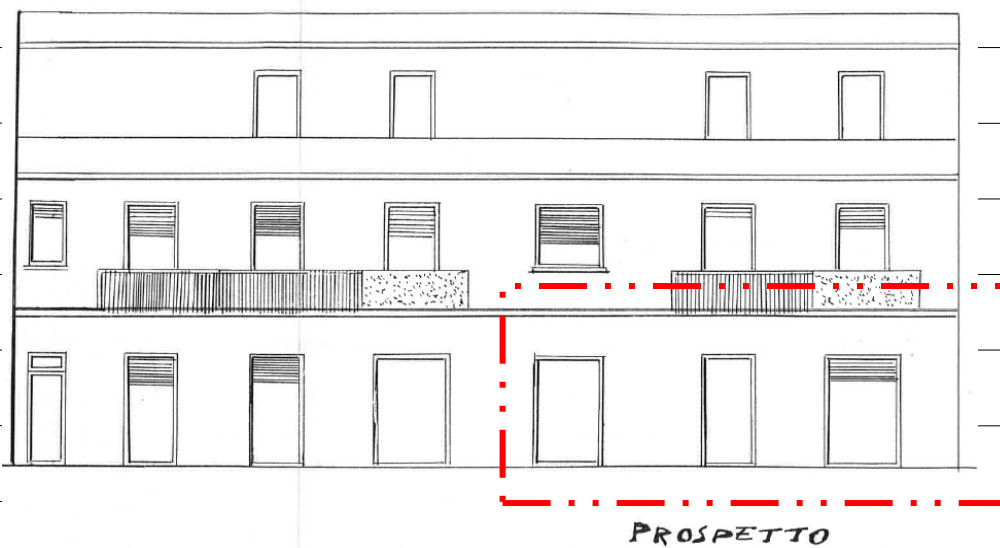


essere regolarizzate tramite procedimenti tecnico/edilizi; in particolare:

- diversa distribuzione degli spazi interni



- variazione del prospetto prospiciente su via Avezzana.



Sulla scorta del sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare, confrontando quanto rilevato con la planimetria catastale e i grafici di progetto è considerato le discrasie riscontrate, la diversa distribuzione degli spazi interni e alla variazione di prospetto realizzate in difformità con quanto autorizzato con il Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 1964, *va considerato che la Regione Siciliana ha recepito con la **L.R. 16/2016 art. 14 - D.P.R. 380/01 - Recepimento con modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380** : "1. In caso di **interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso**, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, **il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.***

*2. Il rilascio del **permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia**, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. 3. In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni*



decorsi i quali la richiesta si intende assentita. 4. Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti del presente articolo, ove sia stata accertata la violazione delle disposizioni di cui agli articoli 52, 64, commi 2 e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1, ovvero di cui all'articolo 16, si applica la procedura prevista dagli articoli 69 e 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall' articolo 1. 5. Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, il dirigente dell'ufficio del Genio civile competente per territorio, previ eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico ai sensi dell'articolo 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, inoltra il parere di competenza sulle opere strutturali al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale.” - si potrà, nel caso in esame, procedere alla presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell’art. 14 della L.R. 16/16 - seguendo l’iter istruttorio predisposto dal Sue del Comune di Partinico che sommariamente consiste in:

- Perizia giurata redatta da progettista attestante la doppia conformità urbanistica dell’opera da sanare;
- Elaborati grafici di progetto redatti sempre dal professionista abilitato;
- Relazione tecnica illustrativa del progetto;
- Computo metrico estimativo delle opere realizzate in difformità;
- Pagamento degli oneri comunali.

Per quanto attiene il pagamento degli oneri comunali si fa riferimento all’art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01 **Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.** Ove l’intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’intervento, sia





al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Al fine di offrire una quantificazione dei costi per il ripristino e/o regolarizzazione delle opere difformi inerenti:

- Spese per gli interventi materiali finalizzate alla regolarizzazione dell'unità mediante lavorazioni di demolizione della scala in ferro e nella realizzazione di una porzione di solaio e installazione di una botola per l'accesso al piano interrato, il costo da affrontare è pari ad € 2.600,00 ricavato analiticamente per mezzo di apposito computo metrico estimativo (Cfr. Allegato n. 07), redatto facendo riferimento a:

✓ Prezziario regionale per le opere pubbliche nella Regione Siciliana Decreto dell' Ass. delle infrastrutture e della Mobilità 16 Gennaio 2019

(G.U.R.S. 01.02.2019);

✓ Opportune analisi prezzi con riferimento ai costi del materiale elementare nella provincia di Palermo in vigore dal 2° semestre 2017;

✓ "Analisi dei Prezzi per ristrutturazioni, Recupero e restauri" Edito dalla GRAFILL e redatto dall'ufficio del centro storico del Comune di Palermo.

✓ "Analisi dei prezzi aggiornata alla decisione del Consiglio di Stato n. 7/90 del 10/01/1990" Volume edito dalla Casa Editrice Flaccovio;

a cui aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Comune di Palermo, stimato per un importo pari a € 400,00 che sommati ai



precedenti, in C.T. risultano pari a € 3.000,00 **“Valore A”** (cfr. allegato n. 07).

- Pagamento oneri comunali per un importo massimo di € 5.164,00 **da versare in quota parte pari a 1/3 in ragione della superficie dell'unità immobiliare pari ad 1.721,33 € “Valore B”, la restante quota sarà a carico del lotto n.2 per la quota di 2/3;**

Si fa rilevare che l'importo calcolato è al lordo di eventuali detrazioni e salvo conguaglio ed interessi, determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale, a ciò deve essere sommato l'onorario dovuto al tecnico incaricato per la stesura dei grafici e delle relazioni tecniche:

- Oneri tecnici per l'esecuzione delle pratiche edilizie per la presentazione del Permesso Di Costruire in sanatoria pari ad € 5.000,00 **da versare in quota parte pari a 1/3 in ragione della superficie dell'unità immobiliare pari ad 1.666,67 “Valore C” la restante quota sarà a carico del lotto n.2 per la quota di 2/3;**

**Totale oneri da versare 6.388,00 €**

\*\*\*\*\*

**QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

**Stato di possesso:** l'unità immobiliare risulta in uso all'esecutato e al suo nucleo familiare. (Cfr. allegato n. 7).

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge



non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile *de quo* vincoli storico-artistici; non è presente alcun regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale; durante lo svolgimento delle operazioni peritali la conduttrice dell'immobile dichiarava che non vi è amministrazione condominiale. In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente non risulta essere all'interno delle aree di proprietà demaniali

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente non risultano di pesi od oneri di altro tipo.

\*\*\*\*\*

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

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto appurare:

- che vista la tipologia di immobile non vi è amministrazione condominiale;
- non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate,
- non sono presenti eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non sono presenti 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.*

\*\*\*\*\*

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

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2019**.



Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

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

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **magazzino**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 260,00/mq** ad un massimo di **€ 340,00/mq** (cfr. allegato n. 09).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;



- dalle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare Zona Sviluppo Centro Urbano riporta un prezzo minimo di 166,00 €/mq per immobili ubicati in zone di minor pregio e un prezzo massimo di 238,00 €/mq in zone di maggior pregio - prezzo medio 202,00 €/mq (cfr. allegato n. 10).;

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 340,00**

*Superficie commerciale lorda di mq = 91,00*

*Prezzo unitario = € 340,00*

*Si ottiene : mq 91,00 x € 340,00 = € 30.736,00 (Valore D)*

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>1</sup>:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione ( 41 - 60 anni - stato mediocre - edificio medio): 0,60;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- costo necessario per le opere edilizie di ripristino dell'unità immobiliare pari a 3.000,00 *Valore A*;
- costo necessario per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare pari a 1.721,33 € *Valore B*;
- pagamento oneri comunali per un importo pari a 1.666,67 *Valore C*

resta così determinato:

$$\text{Valore D} \times 0,60 - \text{Valore A} - \text{Valore B} - \text{Valore C} =$$

$$(\text{€ } 30.736,00 \times 0,60) - 3.000,00 - 1.721,33 \text{ €} - 1.666,67 = \text{€ } 12.052,60$$

<sup>1</sup> Cfr. Come si stima il valore degli immobili - La Valutazione degli Immobili - Tecnici 24- Il Sole 24Ore"



Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 15% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

**Valore Unità - 15% = € 12.052,60 - 15% = € 10.244,71**

\*\*\*\*\*

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come metodo della comparazione, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai beni oggetto di valutazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO									
BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUPERFICIE MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 20% sul valore rilevato da agenzia	
<a href="https://www.immobiliare.it/annuncio/7755216/">https://www.immobiliare.it/annuncio/7755216/</a>	Magazzino		1 Normale	12-24 mesi	100,00	€ 42.000,00	€ 420,00	€	336,00
<a href="https://www.idealista.it/immobile/7376001/">https://www.idealista.it/immobile/7376001/</a>	Magazzino		1 Normale	12-24 mesi	165,00	€ 110.000,00	€ 666,67	€	533,33
<a href="http://www.idealista.com/mercato/magazzini/268291616">http://www.idealista.com/mercato/magazzini/268291616</a>	Magazzino		1 Normale	12-24 mesi	40,00	€ 12.500,00	€ 312,50	€	250,00
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE				€	312,50	VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE			
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE				€	466,39	€ 466,39			
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE				€	666,67	€ 373,11			
DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO									
Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2019.									
Fascia: Semicentrale									
Zona: Zona Sviluppo Centro Urbano									
Tipologia prevalente: Magazzini					Destinazione: Residenziale				
Tipologia		Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)			
Magazzini		Normale		MIN 260,00€/mq MAX 340,00€/mq		L			
Borsino Immobiliare									
2ª FASCIA		FASCIA MEDIA		1ª FASCIA		Quotazioni & Rendimenti			
(Ubicaz. minor pregio)		202,00 €/mq		(Ubicaz. maggior)		2019			
166,00 €/mq				238,00€/mq		* Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio			



I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 466,39
--	----------

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 10% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate. Valore medio di comparazione pari ad € 466,39 applicando uno sconto contrattazione 20% → € 466,39 - 20% = € 373,11

Interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO							
Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coef. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario-medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 19 Particella 1969 Sub. 7 - Magazzino	T	83,00 mq.	1,00	83,00 mq.	373,11 €/mq.	€ 30.968,22	€ 373,11
Foglio 19 Particella 1969 Sub. 7 -Locale S1	T	37,00 mq.	0,20	7,40 mq.	373,11 €/mq.	€ 2.761,02	€ 74,62
		<b>120,00 mq.</b>		<b>90,40 mq.</b>		<b>€ 33.729,24</b>	
<b>VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI in c.t.</b>						<b>€ 34.000,00</b>	
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE					-8,00%	-€ 2.720,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					-8,00%	-€ 2.720,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					-8,00%	-€ 2.720,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					0,00%	€ 0,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					0,00%	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE					-10,00%	-€ 3.400,00
<b>% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>						<b>-34,00%</b>	<b>-€ 11.560,00</b>
<b>VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO</b> (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)					<b>248,89 €/mq.</b>	<b>€ 22.500,00</b>	





Il valore di mercato determinato con il "Metodo Comparativo", rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del **-34,00% in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti.**

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi **€ 22.500,00 (Metodo 2)** (Cfr. Allegato n.11).

Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 15% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata - pertanto il **Valore** dell'unità resta determinato: **Valore Unità - 15% = € 22.500,00 - 15%= € 19.125,00**

In ragione del presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente determinato:

$$(\text{Metodo 1} + \text{Metodo 2}) / 2$$

$$(\text{€ } 10.244,71 + \text{€ } 19.125,00) / 2 = \text{€ } 14.684,86$$

**Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t. € 14.700,00.**

\*\*\*\*\*



**QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Per quanto presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.

\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONI**

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<b>IMMOBILE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>VALORE</b>
	<b>sup. comm. lorda</b>	<b>STIMATO</b>
<b>Magazzino sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 109-111, P.T. identificata al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 7</b>	<b>Mq 91,00</b>	<b>€ 14.700,00</b>

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

Palermo, li 30 Dicembre 2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa



**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 490/2018

**PROMOSSA DA**

BCC GESTIONE CREDITI SOC. PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA

(rappresentato dall'Avv. Emilia Lipari)

**CONTRO**



**Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione**

**Immobiliare R. Es. n. 490/2018**

**LOTTO "2"**

***"Appartamento sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n.  
107, P.1-2-3, identificato al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 8"***

**Giudice dell'Esecuzione:** Dr.ssa Lupo Alessia

**C.T.U.:** Ing. Salvatore Agrusa



## SOMMARIO

PREMESSA .....	2
QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	3
QUESITO n. 2 Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. .	18
QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto.....	21
QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	21
QUESITO n. 6 Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	22
QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....	28
QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	28
QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale...	29
QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....	29
QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	29
QUESITO n. 12 Procedere alla valutazione dei beni .....	29
QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	36
CONCLUSIONI .....	36



**ALLEGATI:**

A.01 Atto di Compravendita del 04.11.05 Rep. n. 18720 Racc. n. 2586;

A.02 Visura Storica, planimetria catastale ed estratto di mappa;

A.03 Assi viari e foto aerea;

A.04 Elaborato Grafico;

A.05 Dossier fotografico;

A.06 Visura APE - Sinergia Sicilia;

A.07 Documentazione urbanistica;

A.08 Computo metrico Estimativo per messa in pristino;

A.09 Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode;

A.10 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare – Zona Sviluppo Centro Urbano;

A.11 Quotazioni borsino immobiliare – Zona Sviluppo Centro Urbano;

A.12 Schema di valutazione;

A.13 Ricevuta trasmissione perizia alle parti.

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 490/2018 promossa dalla BCC GESTIO-**

**NECREDITI SOC. PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA** con sede legale a

Roma rappresentata e difesa dall'Avv. Emilia Lipari nei confronti di

[REDACTED], coniugati in regime di separazione dei beni.

**BCC GESTIONE CREDITI SOC. PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA** è



creditore nei confronti dell'esecutato della somma di € **123.326,75** oltre spese e interessi contrattuali maturati e maturandi gli interessi di mora e spese successive.

Al Debitore venne notificato **l'atto di precetto in data 04.06.2018** e rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data **25.07.2018 l'atto di pignoramento immobiliare**, con il quale si obbligava a non sottrarre, a garanzia del credito i seguenti beni:

**LOTTO n.1**

*Magazzino sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 109-111, P.T. identificata al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 7;*

**LOTTO n. 2**

**Appartamento sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 107, P.1-2-3, identificato al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 8.**

Tale atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data **07.09.2018** ai numeri **33793/25711**.

Agli atti non risultano depositati altri **ricorsi per intervento**.

Premesso quanto sopra, il **G. Es. Dr.ssa Annamaria Marra** con dispositivo del 04.04.2019 nominava il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, che prestava giuramento di rito in data 05.04.2019, accettando e depositando per via telematica il verbale di accettazione incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, al fine di esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Circa i quesiti posti dal G.E. il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue.

**QUESITO n. 1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignora-**



**mento.**

In ordine al primo profilo inerente i **“diritti reali pignorati”** si precisa che il diritto reale corrisponde all’atto di provenienza, che nel caso in esame coincide con l’Atto di Compravendita del 04.11.2005 rogato dal Notaio Vincenzo Giacalone in Alcamo Rep. n. 18720 Racc. n. 2586 registrato a Trapani il 07.11.2005 al n. 5585/1T. (Cfr. Allegato n.1).

**Diritti reali degl’esecutati:** proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

\*\*\*\*\*

In ordine al secondo profilo inerente i **“beni pignorati”** si riportano gli estremi catastali riportati nell’atto di pignoramento del bene staggito, avendone preventivamente eseguito il raffronto anche con il titolo di proprietà nonché la visura catastale storica:

- Comune censuario: Partinico
- Ubicazione: via Avezzana n. 107 – Piano 1°-2°-3°;
- Foglio: 19;
- Particella: 1969;
- Sub: 8;

Dal raffronto tra l’atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali è emerso che il bene oggetto di pignoramento ha subito variazioni catastali non sostanziali:

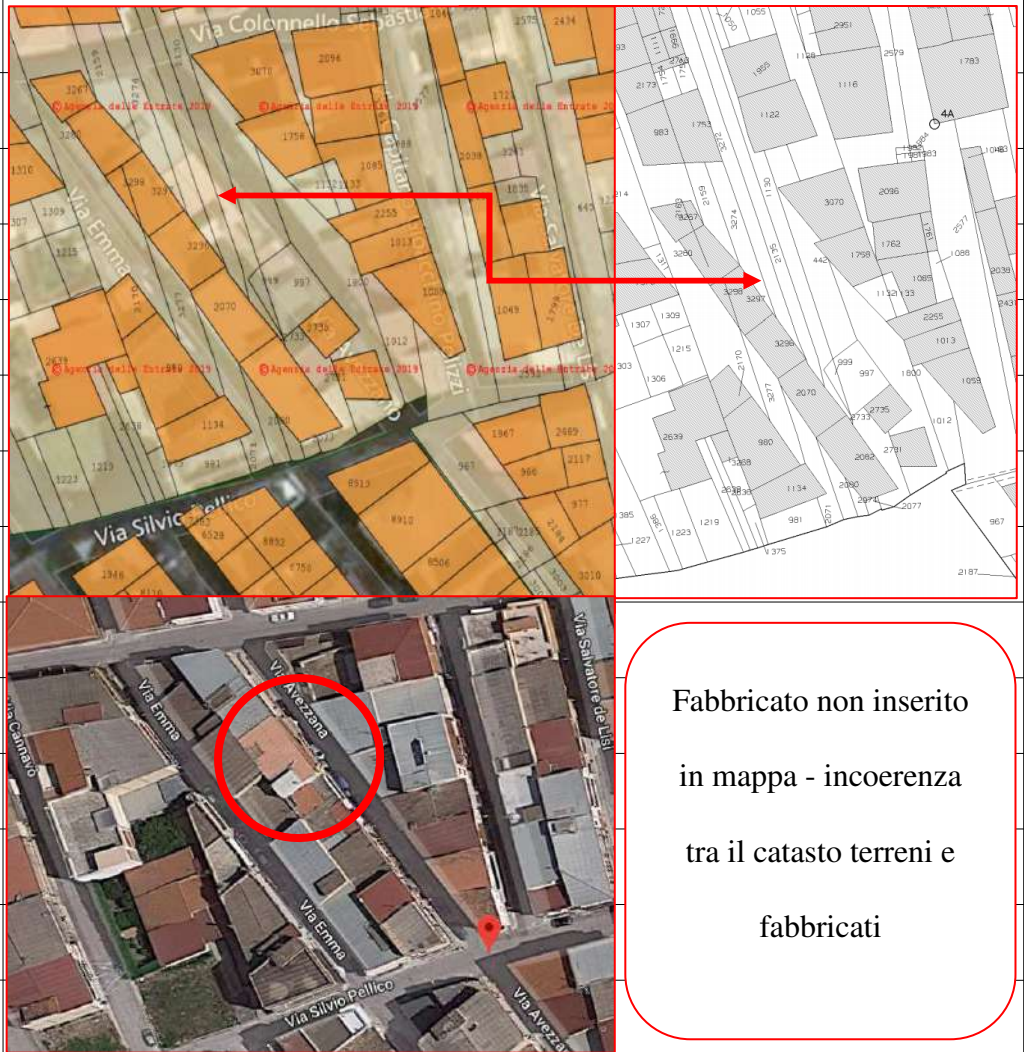
- Variazione del 09.11.15 - Inserimento in visura dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 23.08.11 protocollo n. PA0381031 (n. 50297.1/11);



• Variazione del 23.08.2010 protocollo n. PA0430997 per DIV.-FUS. AMP.- VSI- VDE (n. 38147.1/10).

Durante le operazioni peritali non emerse delle difformità con il raffronto della planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi. (Cfr. Allegato n.2).

Dal confronto con le foto satellitari e la mappa catastale, stante anche tipologia del bene staggito si è potuto constatare che il fabbricato non risulta inserito in mappa.



**Rif. [www.geolive.org](http://www.geolive.org) - Estratto di mappa catastale - Google maps**

Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inaltera-





ta l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini catastali, l'unità ricade all'interno delle p.lle censite al NCT 2159 - 3274 - 3272, la sua identificazione risulta aleatorio, (Cfr. Allegato n. 2):

· Nord con altra u.i.u censita al F.G. 19 p.lla 3280;

· Est con la pubblica via Avezzana;

· Ovest con altra u.i.u censita al F.G. 19 p.lla 3297;

· Sud con altra u.i.u censita al F.G. 19 p.lla 2135 N.C.T.;

\*\*\*\*\*

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

**Lotto n. 2:**

**Appartamento sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 107, P.1-2-3, identificato al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 8**

\*\*\*\*\*

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Partinico, più precisamente in via Avezzana all'altezza del civico 107(Cfr. Allegato n. 3).

Partinico è un comune italiano di circa 31 800 abitanti della città metropolitana di Palermo in Sicilia, considerata la posizione geografica che dista circa 30 km da Palermo e 71 km da Trapani, sotto questo aspetto risulta tra i Comuni con una posizione strategica tra le migliori in Sicilia, in quanto può vantare la presenza di un'arteria autostradale come l'A29 che collega Palermo con Mazara del Vallo, attraverso una diramazione, con Trapani e Marsala. (Cfr. allegato n. 3). Risulta un importante centro agricolo della provincia pa-



l'abitazione, ai piedi del colle Cesarò alto circa 500 metri, annovera fra i suoi

prodotti: uva da mosto (considerata la notevole presenza di cantine vinicole),

ortaggi e frutta coltivati in serra, mandorle ed olive. Sono rilevanti nel settore

artigianale le lavorazioni del legno e del ferro, oltre che l'arte della ceramica.

Per concludere, Partinico vanta una distanza piuttosto breve dal mare e da

importantissime mete turistiche molto note come Castellammare del Golfo, la

Riserva dello Zingaro, Scopello, San Vito Lo Capo ed Erice.

L'unità immobiliare fa parte integrante di un fabbricato costituito da tre ele-

vazione fuori terra, con struttura portante mista sia in muratura sia in inte-

laiata in c.a. e copertura piana con falda costituita da struttura precaria.

L'immobile, oggetto della presente, ha una superficie commerciale di circa mq

202,00 calcolata sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie principale coperta di **piano primo** circa mq 95,10;
- Circa mq 3,42 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – (mq 11,40);
- Superficie principale coperta di **piano secondo** circa mq 86,60;
- Circa mq 3,24 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balconi valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – (mq 10,80);
- Circa mq 13,20 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del **terrazzo di piano terzo** valutato con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00 – mq 82,00 – la parte eccedente valutata con l'incidenza del 10% della superficie effettiva restante di mq 56,95.



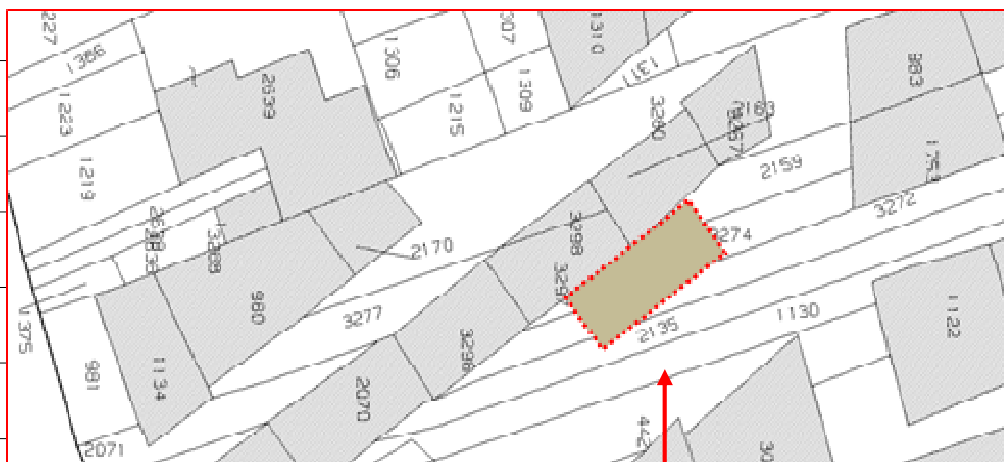
L'immobile risulta composta come di seguito:

- **piano primo**, il vano d'ingresso disimpegna l'ingresso alla cucina abitabile con annesso portico, dove si riscontravano la presenza di impianti tecnologici (idrico e gas), e balcone prospicienti su via Avezzana, un servizio igienico e un ripostiglio, i vani che compongono l'unità immobiliare risultano dotati di aerazione naturale;
- **piano secondo**, un corridoio disimpegna la camera da letto padronale, altri due vani destinati a camere da letto, tutte prospicienti su via Avezzana un servizio igienico e due ripostigli, i vani che compongono l'unità immobiliare risultano dotati di aerazione naturale;
- **piano terzo**, si compone di terrazzo, allo stato rustico, risulta coperto con una struttura portante in ferro e copertura in lamiera zincata ondulata.

Inoltre dal confronto delle foto satellitari e la mappa catastale, non risulta inserito in mappa il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, inoltre dalla visura storica eseguita al catasto terreni la p.lla 1969 risulta soppressa, presumibilmente a seguito della "Variazione del 18.07.2016 protocollo n. PA0189674 in atti dal 18.07.2016 bonifica identificativo catastale (n. 9270.1/2016)", da un primo raffronto emerge che il fabbricato censito al N.C.E.U. fg 19 p.lla 1969 ricade sulle p.lle 2159 - 3272 - 3274 - 2135 censite ad oggi al N.C.T. Al fine di eseguire il posizionamento "reale" del fabbricato si dovrà procedere con l'esecuzione del rilievo topografico e predisponendo l'atto di aggiornamento geometrico tramite la procedura PreGeo, a ragion del vero va precisato che la ditta intestataria delle sopraccitate p.lle identificate al catasto terreni non trova riscontro con la p.lla all'urbano, va considerato inoltre che porzione delle p.lle dei terreni rispec-



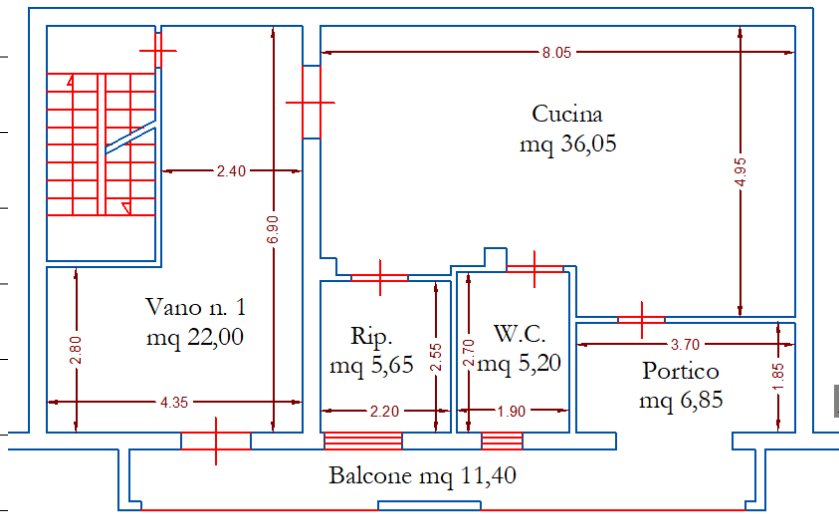
chiano porzione della sede stradale di via Avezzana.



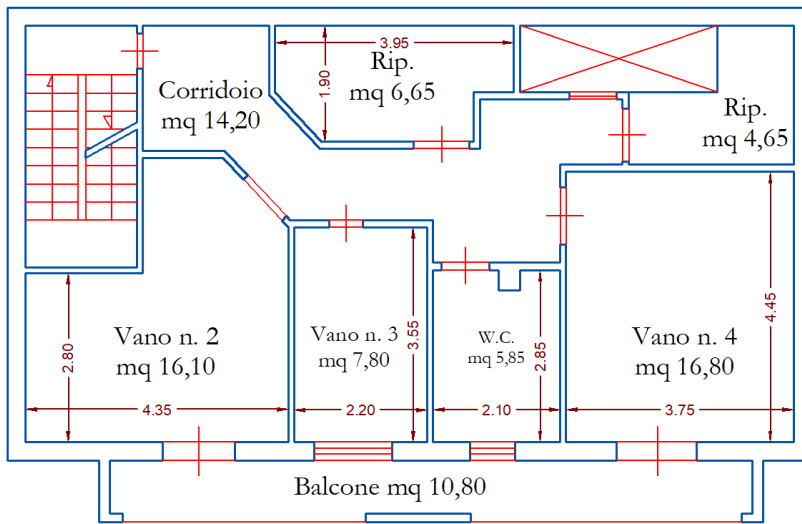
Per quanto attiene il piano terzo, “terrazzo coperto”, la copertura risulta priva presumibilmente di titolo edilizio abitativo, considerato nella domanda di sanatoria per ampliamento e sopraelevazione che non se ne fa menzione, e che pertanto sarà oggetto d’intervento di demolizione e ripristino dei luoghi.



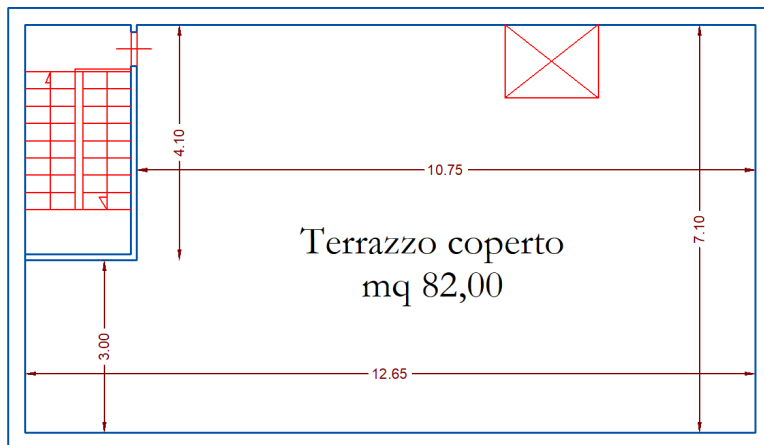
**Planimetria stato di fatto** (Cfr. allegato n. 4)



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



Pianta Piano Terzo



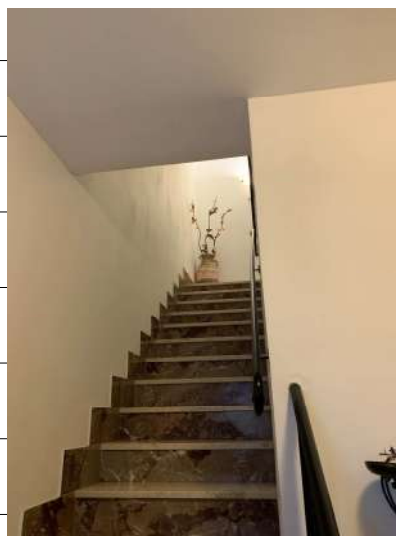
**Report Fotografico - Esterni** (Cfr. allegato n. 5)



**Prospetto su via Avezzana**



**Interni** (Cfr. allegato n. 5



**Ingresso piano primo**









**Piano Secondo**



**Piano Terzo - Terrazzo**



Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche

dell'immobile:

- **Rivestimenti esterni**: i prospetti sono rifiniti con intonaco di tipo Li Vigni.

- **Rivestimenti interni**: le pareti e i soffitti risultano definite con intonaco del

tipo civile. (Cfr. Allegato n. 5)

- **Impianto di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, uti-**

**lizzazione dell'energia elettrica**: L'impianto di distribuzione dell'energia

elettrico è presente, ma non è stato reperito il relativo Certificato di Conformi-

tà, ma si precisa che è presente il quadro elettrico generale dotato di piu'

interruttori magnetotermici differenziali.

- **Impianto idrico-sanitario**: L'impianto è presente, ma non è stato reperito

il relativo Certificato di Conformità;

- **Impianto di climatizzazione**: L'impianto è presente, ma non è stato reperi-

rito il relativo Certificato di Conformità;

- **Impianto di alimentazione del gas**: L'impianto presente, ma non è stato

reperito il relativo Certificato di Conformità; l'abitazione è allacciata alla rete

gas comunale con impianto autonomo;

- **Impianto di produzione acqua calda sanitaria / riscaldamento**:

L'impianto è presente sia per la produzione di ACS (acqua calda sanitaria) sia

per il riscaldamento mediante le piastre di riscaldamento in alluminio dislo-

cate sull'immobile, alimentato da caldaia autonoma posta al piano primo

all'esterno dell'abitazione.

A parere dello scrivente gli impianti tecnologici si trovano in buone condizioni

di uso e manutenzione, per cui non necessiterebbero di adeguamento alla

normativa vigente.



**Pertinenze e servitù:** ///;

**Principali dotazioni condominiali:**///;

**Attestato Di Prestazione Energetica:** a seguito della ricerca effettuata sul portale siciliano dell'energia "Sinergia" risulta che questi : "Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati." (Cfr. Allegato n. 06)

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

A tale riguardo l'esperto ha acquisito l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità, la ricostruzione storica riscontra la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione confrontandole con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali.

Comune di Partinico ( Codice G348) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

**Foglio: 19 Particella: 1969 Sub. 8 - Abitazione di tipo popolare**

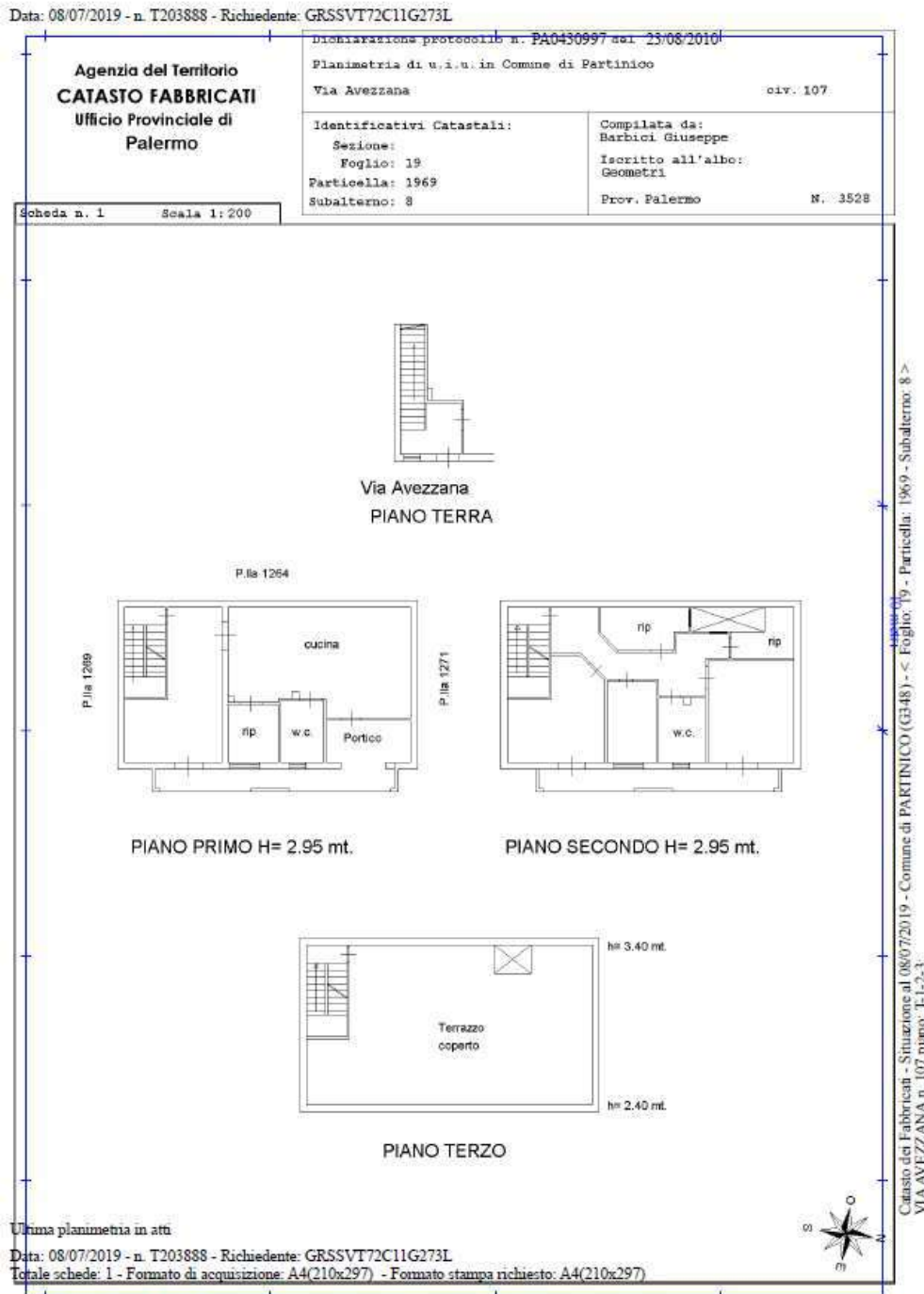
Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 23.08.2011 protocollo n. PA0381031 in atti dal 23.08.2011 (n. 50297.1/11);
- Variazione del 23.08.2010 protocollo n. PA0430997 in atti dal 23.08.2010 DIV.-FUS. AMP.-VSI- VDE (n. 38147.1/10).

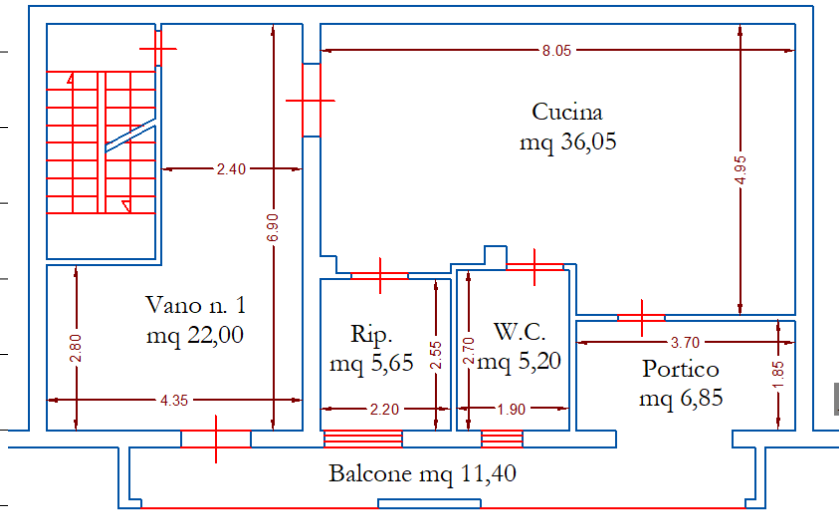
Durante le fasi di sopralluogo si notava che rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Palermo non vi erano difformità.



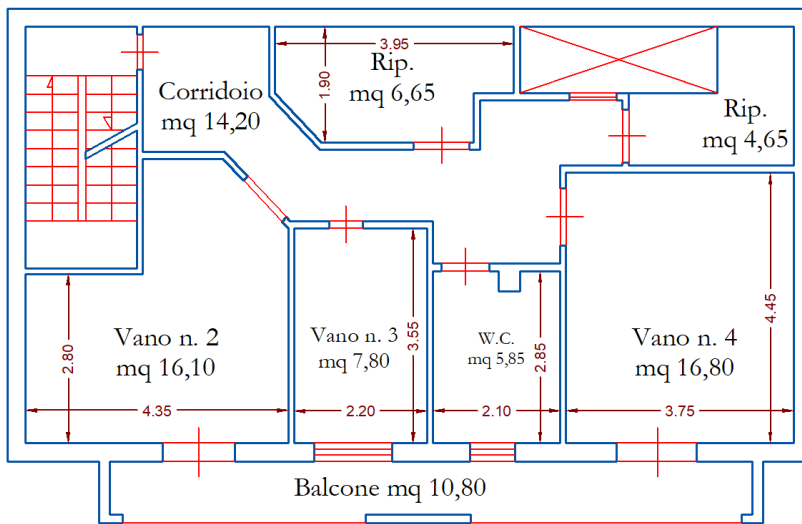
**Planimetria Catastale (Cfr. Allegato n. 02)**



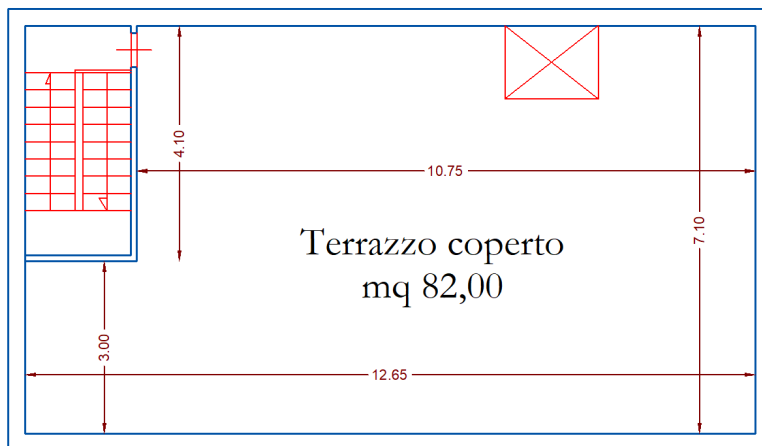
**Planimetria stato dei luoghi (Cfr. Allegato n. 04)**



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



Pianta Piano Terzo



**QUESITO n. 4 Procedere alla predisposizione di schema sintetico**

**- descrittivo del lotto**

***“Appartamento sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 107, P.1-***

***2-3, identificato al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 8”*** confina a Nord con

altra u.i.u., Est con altra u.i.u., Sud – Est con proprietà condominiale, Est con

altra u.i.u., Ovest con la pubblica via Avezzana; il descritto stato dei luoghi

non corrisponde all'identificazione catastale; l'edificio di cui fa parte l'unità

immobiliare risulta edificata in forza al Nulla osta per esecuzioni lavori edili

del 20.07.1964 (pratica n. 2571), non risulta rilasciato dal Comune di Parti-

nico il certificato di agibilità; inoltre è presente istanza di sanatoria ai sensi

della L.326/03 prot. n. 31975 pratica n. 67/L del 10.12.2004. Per cui l'unità

immobiliare non risulta conforme, si rimanda al paragrafo dedicato per la

gestione conformità urbanistica.

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 5 Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile:

***Appartamento sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 107, P.1-***

***2-3, identificato al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 8***

L'unità è pervenuta alla parte esecutata per mezzo di:

- l'Atto di Compravendita del 04.11.2005 rogato dal Notaio Vincenzo Giacalone in Alcamo Rep. n. 18720 Racc. n. 2586 registrato a Trapani il 07.11.2005 al n. 5585/1T da potere di:

•

[REDACTED]





[redacted] pervenuto per mezzo di denuncia di (nei  
passaggi per causa di morte) del 07/03/97 protocollo n. 593065  
in atti dal 22/11/2000 (preallineamento) (n. 12566.1/1997) da  
podere di [redacted]

\*\*\*\*\*

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità è stato fatta richiesta,  
all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Partinico, mezzo pec, di presa visione  
del fascicolo edilizio del fabbricato.

Successivamente, dopo intercorsi con i tecnici comunali in data 10.12.2019  
si eseguiva l'accesso alla documentazione oggetto d'istanza; sulla scorta della  
documentazione risultava che il fabbricato di cui fa parte integrante l'unità  
immobiliare oggetto della presente è stata realizzata in forza al **"Nulla Osta**

**per l'esecuzione di lavori edili del 20.07.1964 pratica n. 2571, per la  
realizzazione di un fabbricato formato da piano terra, primo e secondo"**

a conseguenza del parere favorevole ricevuto della Commissione edilizia con  
verbale n. 10/04 del 16.07.1964.

Successivamente in data 10.12.2004 veniva presentata istanza di condono ai  
sensi della L. 326/03 assunta dal Comune di Partinico con il prot. n. 31975  
pratica 67/L, dal precedente proprietario [redacted]

[redacted]  
Le opere effettuate in assenza di titolo edilizi abilitativi riguardavano  
l'ampliamento e la sopraelevazione dell'edificio esistente, l'istanza risultava



corredata esclusivamente dalle attestazioni di pagamento relative all'oblazione e oneri concessori, autoliquidati, la documentazione fotografica e la dichiarazione sostitutiva relativa all'assenza procedimenti penali e sull'epoca di abuso - **"dichiara altresì che l'illecito di che trattasi è stato realizzato in data antecedentemente al 31.03.03" - estratto dalla dichiarazione allegata all'istanza di sanatoria** - ; inoltre risultava priva della relazione tecnica/illustrativa delle opere realizzate e degli elaborati grafici del progetto.

In data 14.07.2010 l'esecutato presentava istanza presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Partinico, assunta al prot. n. 17415, al fine di richiedere l'attestazione inerente alle somme versate a titolo di oblazione e oneri concessori da parte del precedente proprietario; l'ufficio comunale con nota del 27.07.2010 si esprimeva, attestando l'avvenuto pagamento (intero/autoliquidato) sia dell'oblazione sia degli oneri, sottolineando inoltre che non rientrava nei casi di insanabilità previsti dalla legge, nella nota si attesta che i pagamenti sono congrui salvo eventuali conguagli ed ogni altra determinazione a seguito di istruttoria della pratica.

In data 01.08.2019 il Settore 4° Sviluppo del Territorio e cura della Città del Comune di Partinico disponeva a mezzo di nota prot. n. 1468 del 01.08.2019 **l'integrazione della documentazione a corredo della pratica di condono edilizio**, ad oggi rimasta disattesa in quanto all'interno del fascicolo del fabbricato non risultavano presenti gli elaborati richiesti. (cfr. allegato n. 07).

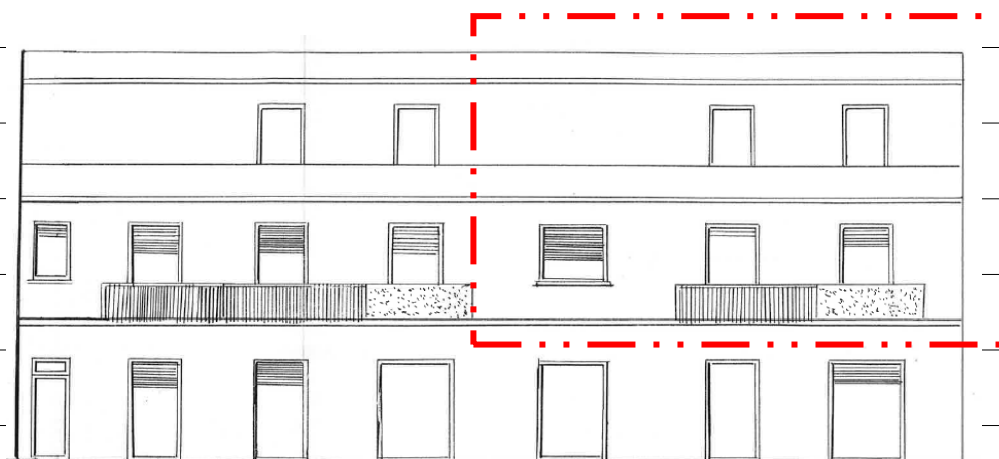
Per quanto attiene l'unità immobiliare, si è constatato che sulla scorta del sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare, confrontando quanto rilevato con la planimetria catastale, la planimetria allegata alla N.O. rilascia-



to dal Comune di Partinico sono emerse delle difformità edilizie che potranno

essere regolarizzate tramite procedimenti tecnico/edilizi; in particolare:

- variazione del prospetto principale prospiciente sulla pubblica via Avezzana, consistente nella modifica delle aperture degli infissi, la modifica del profilo dei balconi e la realizzazione del porticato di piano primo.



PROSPETTO



Sulla scorta del sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare, confrontando quanto rilevato con la planimetria catastale e i grafici di progetto è emersa una diversa disposizione delle aperture e la realizzazione di un portico al piano primo in difformità con quanto autorizzato con il Nulla Osta per



l'esecuzione di lavori edili del 1964, va considerato che la Regione Siciliana ha  
recepito con la **L.R. 16/2016 art. 14 - D.P.R. 380/01 - Recepimento con  
modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del decreto del  
Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380** : "1. In caso di **interven-  
ti realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso**, ovvero  
in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10,  
comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31,  
comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.  
380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque  
fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, **il responsabile dell'abuso, o l'at-  
tuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se  
l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al  
momento della presentazione della domanda.** 2. Il rilascio del **permesso in sana-  
toria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di co-  
struzione in misura doppia**, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura  
pari a quella prevista dall'articolo 7. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale dif-  
formità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.  
3. In presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in  
sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con  
adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende assen-  
tita. 4. Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti del presente articolo,  
ove sia stata accertata la violazione delle disposizioni di cui agli articoli 52, 64, commi 2  
e 3, 65, comma 1, 83 e 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001,  
come introdotti dall' articolo 1, ovvero di cui all'articolo 16, si applica la procedura previ-  
sta dagli articoli 69 e 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come



introdotti dall' articolo 1. 5. Ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, il dirigente dell'ufficio del Genio civile competente per territorio, previ eventuali ulteriori accertamenti di carattere tecnico ai sensi dell'articolo 96 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, inoltra il parere di competenza sulle opere strutturali al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale.” - si dovrà procedere alla presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/16 - seguendo l'iter istruttorio predisposto dal Sindaco del Comune di Partinico che sommariamente consiste in:

- Perizia giurata redatta da progettista attestante la doppia conformità urbanistica dell'opera da sanare;
- Elaborati grafici di progetto redatti sempre dal professionista abilitato;
- Relazione tecnica illustrativa del progetto;
- Computo metrico estimativo delle opere realizzate in difformità;
- Pagamento degli oneri comunali.

Per quanto attiene il pagamento degli oneri comunali si fa riferimento all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01 **Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità:** *Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

Per quanto attiene il piano terzo, "terrazzo coperto", la copertura risulta pri-



va probabilmente di titolo edilizio abitativo, considerato nella domanda di

sanatoria per ampliamento e sopraelevazione che non se ne fa menzione, e

che pertanto sarà oggetto d'intervento di demolizione e ripristino dei luoghi.

Al fine di offrire una quantificazione dei costi per il ripristino e/o regolarizza-

zione delle opere difformi inerenti:

- Spese per gli interventi materiali finalizzate alla regolarizzazione

dell'unità mediante lavorazioni di demolizione della copertura in ferro, il

costo da affrontare è pari ad € 5.769,52 ricavato analiticamente per

mezzo di apposito computo metrico estimativo (Cfr. Allegato n. 08) redatto

facendo riferimento a:

- ✓ Prezziario regionale per le opere pubbliche nella Regione Siciliana

Decreto dell' Ass. delle infrastrutture e della Mobilità 16 Gennaio

2019 (G.U.R.S. 01.02.19);

- ✓ Opportune analisi prezzi con riferimento ai costi del materiale ele-

mentare nella provincia di Palermo in vigore dal 2° semestre 2017;

- ✓ "Analisi dei Prezzi per ristrutturazioni, Recupero e restauri" Edito

dalla Grafill e redatto dall'ufficio del centro storico del Comune di

Palermo.

- ✓ "Analisi dei prezzi aggiornata alla decisione del Consiglio di Stato n.

7/90 del 10/01/90" Volume edito dalla Casa Editrice Flaccovio;

a cui aggiungere l'onorario del tecnico per la trattazione delle pratiche al Co-

mune di Palermo, stimato dal sottoscritto per un importo pari a € 400,00 che

sommati ai precedenti, risultano pari a € 6.169,52 **"Valore A"**;

- Pagamento oneri comunali per un importo pari ad € 5.164,00 **da ver-**

**sare in quota parte pari a 2/3 in ragione della superficie**



**dell'unità immobiliare pari ad 3.442,67 "Valore B",** la restante

quota sarà a carico del lotto n.1 per la quota di 1/3;

- Oneri tecnici per l'esecuzione delle pratiche edilizie per la presentazione del Permesso Di Costruire in sanatoria pari ad € 5.000,00 **da**

**versare in quota parte pari a 2/3 in ragione della superficie**

**dell'unità immobiliare pari ad € 3.333,33 "Valore C"** la restante

quota sarà a carico del lotto n.1 per la quota di 1/3

**Totale oneri pari ad € 12.945,52**

\*\*\*\*\*

**QUESITO N. 7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

**Stato di possesso:** l'unità immobiliare risulta in uso all'esecutato e al suo nucleo familiare. (Cfr. allegato n. 09).

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 8 Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Per la procedura in esame è stata fatta la verifica di trascrizioni di pignoramenti diversi dal presente e non risultano presenti, mentre per quanto attiene procedimenti giudiziari civili non sono risultate presenti trascrizioni di domande giudiziali né tanto meno provvedimenti di assegnazione al coniuge non sono stati inoltre riscontrati per l'immobile *de quo* vincoli storico-artistici; non è presente alcun regolamento condominiale non trascritto e non sono state rinvenute in atti impositivi di servite risultanti dai Registri Immobiliari non si è avuto evidenza di eventuali sequestro penale; durante lo svolgimento delle operazioni peritali la conduttrice dell'immobile dichiarava che non vi è amministrazione condominiale. In risposta al presente quesito non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente.



\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente non risulta essere all'interno delle aree di proprietà demaniali

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Per quanto attiene al sopracitato punto, l'immobile oggetto della presente non risultano di pesi od oneri di altro tipo.

\*\*\*\*\*

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

Dalle informazioni raccolte durante le attività peritali si è potuto appurare:

- che vista la tipologia di immobile no vi è amministrazione condominiale;
- non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate,
- non sono presenti eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non sono presenti 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.*

\*\*\*\*\*





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

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2019**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni



economiche e socio-ambientali.

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

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **abitazione di tipo civile**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 650,00/mq** ad un massimo di **€ 880,00/mq** (cfr. allegato n. 11).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;
- dalle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare per la Zona Sviluppo Centro Urbano riporta un prezzo minimo di 397,00 €/mq per immobili ubicati in zone di minor pregio e un prezzo massimo di 556,00 €/mq in zone di maggior pregio – prezzo medio 477,00 €/mq (cfr. allegato n. 11);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 720,00**



Superficie commerciale lorda di mq = 202,00

Prezzo unitario = € 720,00

Si ottiene : mq 202,00 x **€ 720,00** = € 145.116,00 (**Valore D**)

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,  
si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>1</sup>:

- Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione per totale ristrutturazione ( 10 - 20 anni - stato ottimo - edificio medio): 0,80;

***Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:***

- costo necessario per le opere edilizie di ripristino dell'unità immobiliare pari a **€ 6.169,52 Valore A;**
- costo necessario per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare pari a **€ 3.442,67 Valore B;**
- pagamento oneri comunali per un importo pari a **€ 111.500,00**  
**“Valore C”**
- costo necessario per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad **€ 200,00 Valore E;**

resta così determinato:

$$\text{Valore D} \times 0,80 - \text{Valore A} - \text{Valore B} - \text{Valore C} - \text{Valore E} =$$

$$\text{€ } 145.116,00 \times 0,80 - \text{€ } 6.169,52 - \text{€ } 3.442,67 - \text{€ } 111.500,00 - \text{€ } 200,00 = \text{€}$$

$$102.947,28$$

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di*

<sup>1</sup> Cfr. Come si stima il valore degli immobili - La Valutazione degli Immobili - Tecnici 24- Il Sole 24Ore”



libero mercato viene decurtato di un ulteriore 15% in considerazione che il bene

rientra nel regime di vendita forzata - pertanto il Valore dell'unità resta determinato:

**Valore Unità - 15% = Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. €**

**102.947,28 - 15% = € 87.505,19**

\*\*\*\*\*

Ulteriore verifica è stata svolta con il metodo della *Ricerca immobili in comparazione per determinazione valori di riferimento, meglio conosciuto come metodo della comparazione, in cui il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo; si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo dei comparabili. Di seguito sono stati reperiti immobili in comparazione per determinare il "Range" dei valori unitari riferiti ad immobili con le caratteristiche similari ai beni oggetto di valutazione.*

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ASSEGNATO								
BASE DI CALCOLO MEDIA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE								
LINK DI RIFERIMENTO	TIPOLOGIA	COEFF. MERCANTILE	STATO DI CONSERVAZIONE	* Tempo vendita ipotizzato	SUPERFICIE MQ	VALORE	VALORE €/MQ	Aliquota riduzione 20% sul valore rilevato da agenda
<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/78005102/">https://www.immobiliare.it/annunci/78005102/</a>	Abitazione		1 Normale	12-24 mesi	220,00	€ 169.000,00	€ 768,18	€ 614,55
<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/77228628/">https://www.immobiliare.it/annunci/77228628/</a>	Abitazione		1 Normale	12-24 mesi	276,00	€ 244.000,00	€ 903,70	€ 722,96
<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/77947988/">https://www.immobiliare.it/annunci/77947988/</a>	Abitazione		1 Normale	12-24 mesi	330,00	€ 200.000,00	€ 606,06	€ 484,85
VALORE UNITARIO MINIMO PER IMMOBILE COMPARABILE						€ 606,06		
VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE						€ 759,32		
VALORE UNITARIO MASSIMO PER IMMOBILE COMPARABILE						€ 903,70		
						<b>VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE</b>		<b>€ 759,32</b>
								<b>€ 607,45</b>
DATI DI RIFERIMENTO E/O CONFRONTO								
Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2019.								
Fascia: Semicentrale								
Zona: Zona Sviluppo Centro Urbano								
Tipologia prevalente: Abitazioni civili								
Destinazione: Residenziale								
Tipologia		Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		
Abitazioni di tipo economico		Normale		650,00€/mq		880,00 €/mq		L
Borsino Immobiliare								
2ª FASCIA		FASCIA MEDIA		1ª FASCIA		Quotazioni & Rendimenti		
(Ubicaz. minor pregio)		(Ubicaz. maggior pregio)				2019		
351,00 €/mq		397,00 €/mq		556,00€/mq				
						* Tempo vendita ipotizzato sulla base dei dati forniti da operatori del settore immobiliare del territorio		



I Comparabili rilevati si ritengono congrui per le tipologie edilizie similari; considerato le caratteristiche dei beni in esame è stato necessario applicare dei coefficienti correttivi con percentuali di apprezzamento e deprezzamento in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alle unità immobiliari reperite e utilizzate per la comparazione.

VALORE UNITARIO MEDIO PER IMMOBILE COMPARABILE	€ 759,32
--	----------

Si rende necessario che dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base degli annunci economici di vendita della zona opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, per rilevare il più probabile prezzo di vendita; tale percentuale si può stimare nel 20% sulla base delle risultanze di indagini di mercato; e specificatamente del Sondaggio di Bankitalia, in particolare tale aliquota viene attribuita dal ctu considerando l'aliquota media (10% - 20%) dei ribassi con più indice di frequenza tra quelli dichiarati dalle agenzie immobiliari intervistate. Valore minimo di comparazione pari ad € 759,32 applicando uno sconto contrattazione 20% → € 759,32 - 10% = € 607,46.

Interpolando adesso i valori

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO							
Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coef. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio Metodo dei comparabili	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario
Foglio 19 Particella 1969 Sub. 8 - Appartamento	1°	95,10 mq.	1,00	95,10 mq.	607,45 €/mq.	€ 57.768,71	€ 607,45
Foglio 19 Particella 1969 Sub. 8 - Balcone	1°	11,40 mq.	0,30	3,42 mq.	607,45 €/mq.	€ 2.077,49	€ 182,24
Foglio 19 Particella 1969 Sub. 8 - Appartamento	2°	96,60 mq.	1,00	96,60 mq.	607,45 €/mq.	€ 52.605,37	€ 607,45
Foglio 19 Particella 1969 Sub. 8 - Balcone	2°	10,80 mq.	0,30	3,24 mq.	607,45 €/mq.	€ 1.968,15	€ 182,24
Foglio 19 Particella 1969 Sub. 8 - Terrazzo fino 25,00 mq	3°	25,00 mq.	0,30	7,50 mq.	607,45 €/mq.	€ 4.555,89	€ 182,24
Foglio 19 Particella 1969 Sub. 8 - Terrazzo oltre 25,00 mq	3°	57,00 mq.	0,10	5,70 mq.	607,45 €/mq.	€ 3.462,48	€ 60,75
		<b>106,50 mq.</b>		<b>201,56 mq.</b>		<b>€ 122.438,09</b>	
<b>VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO DEI COMPARABILI in c.t.</b>						<b>€ 122.500,00</b>	
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE					0,00%	€ 0,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					0,00%	€ 0,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					0,00%	€ 0,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					-2,00%	-€ 2.450,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					-2,00%	-€ 2.450,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					0,00%	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE					-5,00%	-€ 6.125,00
<b>% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</b>						<b>-9,00%</b>	<b>-€ 11.025,00</b>
<b>VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO</b> (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)					<b>553,19 €/mq.</b>	<b>€ 111.500,00</b>	



Il valore di mercato determinato con il “Metodo Comparativo” , rilevando immobili simili, è soggetto ad abbattimenti in funzione delle percentuali di deprezzamento meglio quantificate nei punti da 1 a 10. Nel caso specifico è stato attribuito un deprezzamento del **-9,00% in funzione della conservazione e manutenzione della struttura, delle finiture e degli impianti.**

Pertanto, a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, definisce il valore del bene descritto in narrativa in complessivi **€ 111.500,00 (Metodo 2)** (cfr. allegato n. 12).

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 15% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata – pertanto il **Valore** dell'unità resta determinato:*

$$\text{Valore Unità} - 15\% = \text{€ } 111.500,00 - 15\% = \text{€ } 94.775,00$$

In ragione del presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente determinato:

$$(\text{Metodo 1} + \text{Metodo 2}) / 2$$

$$(\text{€ } 87.505,19 + \text{€ } 94.775,00) / 2 = \text{€ } 91.140,10$$

***Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato***



**in c.t. € 91.000,00.****QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Per quanto presente quesito trattandosi di quota interna e non indivisa non è ipotizzabile procedere alla quantificazione della quota indivisa e inoltre essendo immobile non suscettibile di separazione in natura non si procederà in tal senso.

\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONI**

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<b>IMMOBILE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>VALORE</b>
	<b>sup. comm. lorda</b>	<b>STIMATO</b>
<b>Appartamento sito nel Comune di Partinico, via Avezzana n. 107, P.1-2-3, identificato al N.C.E.U. fg. 19 p.lla 1969 sub. 8</b>	<b>Mq 202,00</b>	<b>€ 91.000,00</b>

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

Palermo, li 30 Dicembre 2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa

