

CALOGERO DE SIMONE

STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE E
SICUREZZA AZIENDALE

Albo degli Ingegneri di Trapani n. 1357
Studio in Viale Ruggero Settimo N°14
91024- Gibellina (TP)

Tel. 0924/69623 Cell. 3283395807

mail: calogeroedesimone@gmail.com

pec: calogero.desimone@ordineingegneritrapani.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Dott. Filippo Marasà

R.G. Es. 22/2017

Esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

contro

DEBITORI ESECUTATI

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
RELAZIONE DI PERIZIA**

ESPERTO INCARICATO

DOTT. ING. CALOGERO DE SIMONE

Viale Ruggero Settimo N°14

91024 Gibellina (TP)

Tel. 0924/69623

Cell. 3283395807

mail: calogeroedesimone@gmail.com

pec: calogero.desimone@Ordineingegneritrapani.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Filippo Marasà

R.G. Es. 22/2017

Esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

contro

DEBITORI ESECUTATI

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
RELAZIONE DI PERIZIA**

1. PREMESSA

Nomina dell'esperto ed incarico

All'udienza del 23/03/2018, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Filippo Marasà ha incaricato il sottoscritto Ing. Calogero De Simone, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n° 1357, quale Esperto del Giudice per la causa di cui al R.G. Es. 22/2017. Il sottoscritto ha prestato giuramento accettando l'incarico. Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Filippo Marasà ha incaricato l'Esperto della valutazione del compendio pignorato e della conseguente fissazione del prezzo a base di asta. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il deposito della perizia con i relativi allegati e per l'invio alle parti.

2. OPERAZIONI PERITALI

L'Esperto, effettuato il giuramento di rito, si è immediatamente attivato per eseguire gli accertamenti tecnici e per l'acquisizione della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto.

In particolare è stato eseguito l'accesso agli atti presso i seguenti Enti:

- Comune di Partanna - Settore 3°- Urbanistica e Lavori Pubblici
- Comune di Partanna - Settore 3°- Servizi al Territorio
- Comune di Partanna - Ufficio Anagrafe
- Comune di Partanna - Albo Pretorio
- Agenzia delle Entrate – Dir. Prov. di Trapani – Uff. Prov. Territorio - Servizi Catastali
- Agenzia delle Entrate – Dir. Prov. di Trapani – Uff. Prov. Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare
- Regione siciliana – Dipartimento dell'Urbanistica – Area 2 Interdipartimentale – Sistemi Informativi Geografici – infrastruttura Dati Territoriali e Cartografici – Nodo Regionale S.I.T.R.

Successivamente, secondo quanto previsto dall'incarico ricevuto, in data 12 luglio 2018, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, al creditore procedente e ai comproprietari (allegato 001_convocazione e notifiche), il sottoscritto Esperto del Giudice ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali ed ha eseguito l'accesso all'immobile (allegato 002_verbale di inizio delle operazioni peritali).



Il sottoscritto ha dato in visione alle parti esegutate il provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.. Durante la seduta di avvio delle operazioni peritali il sottoscritto Esperto, alla presenza continua delle parti intervenute, ha preso visione dei luoghi ed ha eseguito rilevazioni metriche e fotografiche.

In particolare è stato eseguito il rilievo planimetrico e fotografico di tutti gli ambienti dell'immobile, sia al piano terra che ai sovrastanti livelli. Nello specifico il sottoscritto ha provveduto a individuare fisicamente il bene oggetto del pignoramento, verificando, al contempo, l'eventuale rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze catastali, edilizie e urbanistiche, rilevando ogni informazione utile anche sul contesto urbano. (allegato 003_rilievo planimetrico) (allegato 004_fotografie)

2.1 Controllo documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto Esperto del Giudice ha provveduto a controllare la documentazione presentata dai creditori: essa risulta completa in tutte le sue parti con la presenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari rilasciata nei termini

In particolare, in merito agli avvisi ex art. 498 c.p.c., non risultano ulteriori creditori sui beni pignorati oltre al creditore procedente. In merito, invece, agli avvisi ex art. 599 C.P.C, i debitori esegutati sono gli unici proprietari del bene oggetto del pignoramento. In merito, infine, all'art. 567 c. 2° C.P.C., il creditore che richiede la vendita ha provveduto ad allegare apposita "Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ventennale della Conservatoria dei Registri Immobiliari ex Art. 567 C.P.C." a firma del [REDACTED]

[REDACTED] depositata il 05/05/2017. Su istanza del Giudice, il creditore procedente ha provveduto inoltre a produrre una ulteriore "Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale" a firma [REDACTED] datata 14/12/2017. Nel complesso, dunque i documenti sono conformi a quanto previsto dall'art. 567 c. 2° c.p.c., riportano in modo completo la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento e sono prodotti nei tempi previsti dalla norma. In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, alla luce di quanto emerso durante le operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche e catastali, al fine di adempiere con completezza all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto, rileva quanto segue.

2.2 Divisione in lotti del compendio pignorato

| |
|--|
| LOTTO UNICO |
| Comune di Partanna (TP), Vicolo San Giuseppe n°9 |

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il bene oggetto del pignoramento è un fabbricato urbano a 3 elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo) ubicato nel centro storico di Partanna (TP). Si tratta di un edificio unifamiliare con le caratteristiche tipiche di un immobile storico, ristrutturato in modo modesto. Il piano terra dell'immobile, nella sua porzione orientale, si sovrappone a un vano di proprietà del Comune di Partanna del quale, per il primo e secondo livello, ne costituisce, di fatto, una sopraelevazione.

Gli accessi all'edificio sono così costituiti: al piano terra si accede unicamente da est, direttamente da Vicolo San Giuseppe; ai due piani sovrelevati si accede tramite una scala esterna in pietra che spicca sempre dal Vicolo San Giuseppe. Primo e secondo piano sono disimpegnati internamente da una scala in ferro.

Architettonicamente l'immobile è così costituito: al piano terra (m² 49,50 di superficie utile complessiva) vi sono un soggiorno, una cucina, un WC con disimpegno e una camera da letto; al primo piano (m² 75,90 di superficie utile) vi sono un soggiorno, una camera da letto, un WC con disimpegno, un piccolo ripostiglio e ulteriori tre vani non meglio specificati funzionalmente; al piano secondo (m² 33,90 di superficie utile) vi sono un ambiente cucina, un disimpegno e un ulteriore vano non definibile funzionalmente; al piano secondo è altresì presente un ulteriore vano coperto da m² 18,70 che prospetta su una terrazza scoperta di m² 39,00. L'immobile, complessivamente, ha una consistenza di 159,30 m² di superficie utile complessiva, mentre la superficie del lotto occupato dal fabbricato è di 99,00 m²

Dal punto di vista tecnologico, l'edificio è realizzato in muratura portante mista (pietra informe al piano terra, conci di tufo ai 2 piani sovrastanti) con cordolo di coronamento in calcestruzzo. Le fondazioni sono di tipo superficiale continue e in pietrame a secco. Le finiture, interne ed esterne, sono di tipo comune: le tramezzature interne, in segati di tufo, sono finite con tonachina civile mentre i prospetti esterni sono in parte con intonaco plastico, in parte lasciati allo stato rustico; gli infissi esterni sono in legno, quelli interni in legno tamburato; le pavimentazioni sono in scaglie di marmo e, per i servizi, in piastrelle di ceramica. La copertura è in parte piana a terrazzo praticabile e in parte con solai di copertura in travetti in c.a. prefabbricati coperti in Eternit o in lamiera grecata. I solai di piano sono di tipo latero-cementizi. Gli impianti, idrico-sanitario ed elettrico, sono di tipo comune e adeguati tecnicamente all'immobile.

4. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva, depositato agli atti il 05/05/2017, è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 23/03/2017, Registro generale n° 5565, Registro particolare n° 4291 per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) a favore di [redacted] contro i Debitori Esecutati. Esso grava sulla seguente unità immobiliare:

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Consistenza | Indirizzo |
|----------|--------|------------|-----|-----------|-------------|---|
| Partanna | 88 | 180 | 5 | A3 | 10,5 vani | Vicolo San Giuseppe n°9 Piani Terra, primo e secondo |

Come si evince dall'Atto di pignoramento e dall'Atto di precetto [redacted] per la procedura in oggetto, è procuratrice di [redacted]

Firmato Da: DE SIMONE CALOGERO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 886c7d66a23f6b166e1a722dda75dc

5. DATI URBANISTICI

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile oggetto di pignoramento è collocato all'interno della Zona Omogenea "Zona A2b-Tessuto edilizio con caratteri storico ambientali" (ex zona A2) come definita dalle N.T.A. del Vigente P.R.G. e dei relativi Piani Particolareggiati del Comune di Partanna, approvato con D.A. n°260/DRU del 05/06/21198. In tale zona ricadono "zone urbane di interesse storico-ambientale": in particolare l'edificio è collocato all'interno del tessuto urbano storico della città. (allegato 005_stralcio PRG) Si tratta di un modesto edificio in muratura portante a destinazione abitativa collocato all'interno di uno stretto vicolo pubblico (vicolo San Giuseppe), prospiciente la più ampia Via Santo La Rocca che collega le centrali Via Mazzini e Via Roma.

All'interno della Zona Omogenea "A2", come si evince dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG del Comune di Partanna, sono consentiti "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, previa autorizzazione o concessione edilizia". Gli interventi sono subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni Ambientali, Architettonici, artistici e storici.

In zona A2b del Vigente P.R.G. sono altresì consentiti interventi di "Trasformazione conservativa" nel rispetto di parametri di zona, così definiti per l'isolato in questione: Isolato18 – Garibaldi, Mazzini, Santo La Rocca, Roma e Libertà: Densità Media mc/mq 7.50 – Altezza m 10.60 (Allegato 006_Certificato di destinazione urbanistica) (Allegato 007_inquadramento territoriale) (Allegato 008_Stralcio Cartografico 1:10000) (Allegato 009_Stralcio Cartografico 1:2000).

5.1 Confini e coerenze

L'edificio è inserito nel contesto storico del Comune di Partanna e confina a nord con l'area pubblica di "Vicolo San Giuseppe", a ovest, in parte, con una area libera urbana denominata "Corte di Via Garibaldi" e per la restante parte con altra proprietà privata, a sud con altra proprietà privata e a est, ancora, con il Vicolo San Giuseppe.

6. DATI CATASTALI

L'immobile è identificato dai seguenti dati catastali:

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Piano | Rendita |
|----------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------------|-------------|
| Partanna | 88 | 180 | 5 | A/3 | 3 | 10,5 vani | Tot. 241 m ² | Terra e primo | Euro 569,39 |

Come si evince dalle certificazioni notarili sostitutive del certificato ipocastale e come confermato dalle operazioni peritali, dal punto di vista catastale la particella 180 Sub 5 proviene dalla Fusione Catastale n°1844.1/2007 avvenuta il 16/02/2007 prot. n° TP 0028291 delle particelle:

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Piano | Rendita |
|----------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|------------|-------|-------------|
| Partanna | 88 | 180 | 3 | A/3 | 3 | 3,5 vani | | Terra | Euro 189,80 |

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Piano | Rendita |
|----------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|------------|---------------|----------------|
| Partanna | 88 | 180 | 2 | A/3 | 3 | 6 vani | | Terra e primo | Euro 133.25 |

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Piano | Rendita |
|----------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------|------------|-------|---------------|
| Partanna | 88 | 180 | 4 | C/2 | 3 | 17 m ² | 32 | Terra | Euro 54.43 |

Ai fini dell'incarico ricevuto, si sottolinea che dagli allegati catastali e dagli atti per cui è causa, può rilevarsi la piena continuità della trascrizioni e l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento nonché la sua esatta provenienza, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

(Allegato 010_Visure catastali)

7. DATI EDILIZI

7.1 Edificazione dell'immobile

Come si evince dagli atti di causa e come emerge dagli accertamenti dell'Esperto del Giudice, l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

7.2 Interventi di riparazione ex L. 241/68

A seguito dei danni causati dal sisma del 15 gennaio 1968, l'immobile è stato oggetto di lavori di riparazione in forza della licenza edilizia n°383/74 rilasciata dal Comune di Partanna in data 13/11/1974 (Allegato 011_Licenza edilizia). In tale occasione l'immobile è stato oggetto di demolizione e ricostruzione consistenti sommariamente nel rifacimento di tramezzi interni, riparazioni di architravi e infissi interni ed esterni, riparazione e rifacimento del solaio di copertura.

7.3 Sanatoria edilizia ex L. 326/2003

Nel 1980, sull'immobile sono stati eseguiti abusivamente dei lavori di ampliamento al piano primo e secondo. Tali lavori abusivi consistono nell'edificazione, al primo piano, di un piccolo ambiente di 6.00 m² e di una scala interna in ferro a collegamento tra il primo e il secondo livello; al secondo livello, l'edificazione di un ulteriore piccolo ambiente di 8.40 m² e un vano abitabile di 20.40 m² oltre, ovviamente, al disimpegno per lo sviluppo della scala. L'edificazione del secondo livello, del tutto nuovo, ha comportato evidentemente la costruzione di un nuovo solaio di copertura, a quota + 10.10, l'edificio, così, ha una altezza in gronda di m 10.60. La copertura dell'immobile veniva realizzata in lastre ondulate di cemento-amianto.

Per tali lavori, è stata presentata regolare Istanza di Sanatorie Edilizia ai sensi della L. 326/2003 con prot. n° 27022 del 13/12/2004, a firma di un tecnico abilitato. Il progetto è stato dotato di tutte le attestazioni e le autorizzazioni di legge e, per la pratica di sanatoria, sono stati versati tutti gli oneri di legge.

Per i lavori abusivi di ampliamento dell'immobile il Comune di Partanna ha rilasciato regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n°293/2009 in data 30/12/2009 ai sensi delle L. 326/2003 e ss. mm. e ii. (Allegato

012_Concessione edilizia in Sanatoria). Va sottolineato, ai fini della successiva stima, che a corredo della documentazione tecnica per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, l'ASP di Trapani-Presidio di Igiene Pubblica di Partanna, ha rilasciato "Parere favorevole" condizionato alla bonifica della copertura in Eternit. Ad oggi, tale bonifica non risulta effettuata.

Ai fini della stima del valore dell'immobile, si ritiene necessaria la rimozione della copertura in Eternit presente. Considerando come lavorazioni occorrenti la bonifica della copertura in cemento-amianto nel pieno rispetto delle normative di legge, il nolo a freddo di piattaforma semovente telescopica, i costi per gli oneri di sicurezza e la manodopera, lo smaltimento, l'installazione di nuova copertura termoisolante in pannelli con supporto esterno per tali lavorazioni si stima, a corpo, un costo di € 5.700,00.¹

7.4 Abuso edilizio

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali è emerso che sull'immobile è presente un abuso edilizio: si tratta di un volume coperto al secondo piano dell'immobile, a parziale copertura della terrazza scoperta esistente: Esso consiste in un unico vano in muratura portante, chiuso sui quattro lati, della consistenza di 18.70 m², per una altezza media m 2.40 e un volume complessivo di m³ 45,00. Il volume è edificato con tompagni in muratura, copertura in putrelle di ferro e lastre grecate di policarbonato, infissi in acciaio zincato. L'ambiente è direttamente accessibile dal secondo piano dell'edificio e si pone a parziale copertura della terrazza esistente che, così, si riduce da m² 39.00 a m² 19.70. (Allegato 012bis_Rilievo grafico abuso edilizio)

Ai sensi della vigente normativa edilizia e urbanistica, il presente abuso edilizio non è sanabile. Infatti, l'Art. 36 DPR 380/01 prevede che "in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso... 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 sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". In effetti, come precisato più avanti, la disciplina urbanistica vigente sul territorio del Comune di Partanna prevede che, nella zona omogenea A2 in cui è edificato l'immobile, "sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, previa autorizzazione o concessione edilizia." Le previsioni di piano per la zona A2b prevedono, inoltre, interventi di "Trasformazione conservativa" nel rispetto di parametri di zona, così definiti per l'isolato in questione: Isolato18 – Garibaldi, Mazzini, Santo La Rocca, Roma e Libertà: Densità Media mc/mq 7.50 – Altezza m 10.60.

Applicando i suddetti parametri all'immobile oggetto di pignoramento, come si desume dalla scheda tecnica prodotta in occasione della Sanatoria edilizia ex L. 326/2003 e come si è potuto verificare durante le

¹ Tutti i prezzi relativi alle lavorazioni occorrenti sono desunti dai prezzi di mercato di lavorazioni simili sullo stesso territorio, confrontati con il vigente Prezziario Regionale per i Lavori Pubblici della Regione Siciliana edizione 2018 e verificati dall'esperienza professionale del sottoscritto.

operazioni peritali, si desume che sul lotto di 99,00 m² possono essere edificati 742,50 m³. L'edificio in questione ha già una cubatura di 831 m³ per cui su esso non è possibile edificare ulteriore cubatura.

Il volume in questione, dunque, è difforme alle previsioni di cui alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e, dunque, non è sanabile. Per l'abuso in questione, per quanto è stato possibile assumere presso gli enti competenti, non risulta la presentazione di alcuna istanza di condono o di altra procedura finalizzata al conseguimento del titolo in sanatoria. Inoltre, per l'abuso in questione non è stato emesso da parte dell'autorità competente nessun ordine di demolizione né è stata avviata alcuna procedura di cui all'art.7 della L. 47/85, oggi art. 31 del DPR 380/01 .

Ai fini della stima dell'immobile, dunque, bisogna valutare come unica strada percorribile, la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi. Considerando come lavorazioni occorrenti al raggiungimento di tale obiettivo la demolizione di tutti i tramezzi in muratura, la rimozione di infissi esterni, la scomposizione e lo smonto dell'armatura e della finitura della copertura e, infine, il trasporto delle materie alle pubbliche discariche, per tali lavori si stima sommariamente una spesa di € 2.000,00.

7.5 Inagibilità dell'immobile ex O. S. n°11 del Comune di Partanna

In data 27/04/2014, l'immobile oggetto del presente pignoramento è stato interessato da un dissesto statico che ha provocato un crollo parziale nella sua porzione orientale. In effetti, come si può costatare dalle relazione di sopralluogo datate 28/04/2014 e 19/04/2014 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Trapani, *"i muri portanti dell'edificio... in pietrame informe e privi di leganti, fortemente sconnesso presenta una notevole sofferenza alla stabilità dovuta allo schiacciamento del peso dei piani sovrastanti, con la possibilità di crollo"*. (Allegato 013_Verbale VV. FF.)

In data 28/04/2014 il Sindaco del Comune di Partanna emana l'Ordinanza Sindacale n° 11 che ordina lo sgombero immediato dei locali di proprietà degli attuali debitori eseguiti dichiarandone l'inagibilità e l'impossibilità di utilizzo degli stessi a qualunque titolo. (Allegato 014_Ordinanza sindacale).

Il Comune di Partanna, nel corso del 2014, ha condotto dei lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza dell'edificio provvedendo all'eliminazione dello stato di pericolo dell'immobile.

Si ritiene necessario precisare, ai fine della successiva stima, che il Comune di Partanna non ha mai revocato l'Ordinanza Sindacale n°11 del 28/04/2014 e che, di conseguenza, l'immobile attualmente risulta ancora formalmente inagibile. L'intervento di riparazione condotto dal Comune di Partanna, inoltre, ha interessato la messa in sicurezza dei muri perimetrali limitatamente al piano terra dell'immobile, di proprietà del Comune di Partanna stesso, mentre risultano ancora evidenti i danni alla pavimentazione e al solaio del primo piano dell'edificio oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento, dunque, è attualmente inagibile in forza dell'ordinanza n°11 del Comune di Partanna. Inoltre, esso presenta ancora danni nella sua porzione orientale che necessitano di ripristino: in particolare è necessario ripristinare la pendenza interna del pavimento di un piccolo vano al primo piano dell'immobile e la sua ripavimentazione.

Considerando necessaria la demolizione di pavimenti esistenti, il trasporto a pubblica discarica, la fornitura e la posa in opera del massetto di sottofondo alleggerito per pavimentazioni, e la fornitura e posa in opera di piastrelle di 1° scelta, per tali lavori si stima una spesa di € 2.700,00. A questi vanno sommati gli oneri per la verifica statica del pavimento in oggetto e l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile: per tali lavori si stima una spesa di € 1.500,00.

8. DATI SULLA PROPRIETÀ

L'immobile oggetto del pignoramento è detenuto, come piena proprietà unicamente dai debitori esegutati. Alla data odierna, su esso non gravano censi, livelli o usi civici, pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni, esclusi quelli per cui è causa. Sull'immobile oggetto del pignoramento, infatti, gravano unicamente le seguenti pregiudiziali:

- ISCRIZIONE n° [redacted] ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario concesso con atto del 16/06/2008 rogato dal [redacted] contro [redacted] DEBITORI ESECUTATI;
- TRASCRIZIONE n° [redacted] verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Sciacca in data 01/03/2017 Rep. 125 a favore di [redacted] [redacted] (Allegato 015_Ispezione ipotecaria)

Sull'immobile oggetto del pignoramento, inoltre non gravano contratti di locazione registrati, non vi sono occupanti né conduttori a nessun titolo. Gli stessi debitori, inoltre, risultano entrambi residenti nel compendio pignorato. (allegati certificati di residenza).

L'immobile non costituisce condominio e su esso, dunque, non gravano formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale. L'immobile, infine, non è dotato di dotazioni condominiali, non ha spese di gestione o di manutenzione né, tantomeno, spese condominiali non pagate.

9. PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto ai debitori esegutati, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, in forza dell'Atto di Compravendita del [redacted] p [redacted] tra gli stessi e [redacted] [redacted] L'immobile era pervenuto a [redacted] forza della successione n° [redacted] registrata a Castelvetro e trascritta il [redacted] [redacted] (Allegato 016_Atto di compravendita)

10. CONFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

L'immobile oggetto del pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. I lavori di riparazione e di ampliamento eseguiti nel tempo sono stati regolarmente denunciati e autorizzati dalle autorità competenti (Interventi di riparazione ex L. 241/68, sanatoria edilizia ex L. 326/2003).

L'immobile, attualmente, non è conforme alla normativa edilizio-urbanistica vigente sul territorio del Comune di Partanna per la presenza di un abuso edilizio in copertura: si tratta, come descritto in precedenza, di un volume coperto al secondo piano dell'immobile della consistenza di 18.70 m². Tale abuso non è sanabile ai sensi della vigente normativa edilizia e urbanistica. Trattandosi di opere di modesta entità, ai fini della finalizzazione della presente procedura immobiliare, si ritiene vantaggiosa e percorribile la strada della demolizione dello stesso abuso al fine di far tornare l'immobile conforme alla vigente disciplina urbanistica.

11. CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito delle operazioni peritali, di sopralluogo e di acquisizione di atti presso le sedi competenti si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento è sostanzialmente dotato di conformità dei dati catastali e della planimetria dell'unità immobiliare allo stato di fatto, a meno del modesto abuso edilizio al secondo piano dell'immobile. Per gli stessi motivi esposti in precedenza, gli interventi di demolizione del vano abusivo, con il susseguente ripristino dello stato dei luoghi, lo rendono pienamente conforme anche dal punto di vista catastale.

12. CONFORMITÀ ENERGETICA

Dalla documentazione in possesso e da quanto è stato possibile desumere nel corso delle operazioni peritali, l'immobile oggetto di pignoramento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Ai fini della stima dell'immobile, i costi per l'ottenimento dell' A. P. E. sono valutabili in € 250,00.

13. VALUTAZIONE DEL BENE-RELAZIONE DI STIMA

Per la stima economica del valore dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati presi in considerazione 2 metodi:

- 1) Procedimento estimativo diretto o comparativo
- 2) Procedimento estimativo basato sul valore catastale

13.1 Stima con il Procedimento estimativo diretto o comparativo

Il procedimento estimativo diretto o comparativo è un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Nello specifico è stato preso in considerazione il valore desunto dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato

Immobiliare (quotazione OMI), e quello desunto dalla pratica immobiliare locale (quotazione mediatori locali).

La Quotazione media OMI per abitazioni civili a destinazione residenziale, in zona centrale a Partanna (TP), in cattivo stato di conservazione, è la seguente: 450 €/mq di superficie commerciale.

La Quotazione dei mediatori locali per abitazioni civili a destinazione residenziale, in zona centrale a Partanna (TP), con stato di conservazione cattivo, è la seguente: 300 €/mq di superficie commerciale.

La media delle due quotazioni è di: 375,00 €/mq di superficie commerciale

Considerato che la Superficie commerciale dell'immobile è di circa 205,00 m²,

Il Valore di mercato desumibile è di € 76.875,00

13.2 Stima con il Procedimento estimativo basato sul valore catastale

Il procedimento estimativo basato sul valore catastale consente di calcolare il valore di un immobile considerando la categoria catastale di appartenenza e la rendita catastale rivalutata.

Per calcolare il valore catastale occorre moltiplicare la rendita catastale dell'immobile per determinati coefficienti (moltiplicatore catastale), diversi a seconda della categoria catastale cui appartiene l'immobile. La legge prescrive la rivalutazione del 5% della rendita catastale dell'immobile prima di moltiplicarla per il coefficiente legislativamente previsto.

Così, per l'immobile in questione:

Rendita catastale dell'immobile: € 569,39

Rivalutazione 5% ex Legge 662/96: €28,47

Moltiplicatore catastale: 110

Valore catastale dell'immobile: (€ 569,39 + € 28,47) x 110 = € 65.765,00

Il Valore catastale dell'immobile è € 65.764,55

13.3 Valore di mercato

Il valore medio si ottiene come media matematica dei precedenti

(Valore di mercato + Valore catastale)/2 = (76.875,00 + 65.765,00)/2 = **€ 71.320,00**

13.4 Prezzo a base d'asta

La determinazione del prezzo a base d'asta si basa su una delle teorie più avanzate applicata alle procedure fallimentari. Essa tiene conto di una correzione del prezzo di mercato in base al tempo medio necessario per la vendita dell'immobile stimato sul tempo medio di vendita del Tribunale di riferimento.

L'obiettivo è quello di far coincidere il Valore di vendita futura con il valore a base d'asta al fine di sollecitare gli utenti a partecipare all'asta dell'immobile superando i problemi tipici legati alle garanzie di vizi, tempi di aggiudicazione, assenza di manutenzioni sull'immobile da parte dei debitori eseguiti.

Tale valore si basa sulla seguente formula:

Valore di vendita forzata = Valore di mercato x Coefficiente di anticipazione

$$71.320,00 \quad x \quad 0,7628 \quad = \quad \mathbf{€ 54.402,00}$$

Il coefficiente di anticipazione utilizzato considerando una vendita dopo 8 aste e un tempo medio di 4 anni

A tale prezzo vanno detratte le spese relative allo smaltimento della copertura in Eternit, ai lavori di ripristino dei danni, alle demolizioni dell'abuso edilizio, all'ottenimento dell'Attestato di prestazione energetica, che, come esposto in precedenza ammontano a € 12.150,00 pertanto,

il valore di mercato di stima dell'immobile è € 42.250,00

14. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

- 1) ***Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;***

Il sottoscritto Esperto ha provveduto a controllare la documentazione presentata dai creditori: essa risulta completa in tutte le sue parti. I documenti sono conformi a quanto dalla norma, riportano in modo completo la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento e sono prodotti nei tempi previsti.

- 2) ***Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale);***

In data 12 luglio 2018, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari, il sottoscritto Esperto del Giudice ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali ed ha eseguito l'accesso all'immobile. Il sottoscritto ha dato in visione alle parti esegutate il provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.. Durante la seduta di avvio delle operazioni peritali il sottoscritto Esperto, alla presenza continua delle parti intervenute, ha preso visione dei luoghi ed ha eseguito rilevazioni metriche e fotografiche di tutti gli ambienti dell'immobile verificando lo stato dei luoghi sotto il profilo sia edilizio che catastale, che urbanistico.

2.a) Provveda alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

LOTTO UNICO: considerata la struttura del bene non si ritiene opportuna la suddivisione in più lotti.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE: il bene è ubicato nel Centro Storico del Comune di Partanna (TP)

UBICAZIONE URBANISTICA: l'immobile ricade in zona "A2" del Vigente P.R.G.

UBICAZIONE TOPONOMASTICA: l'immobile è ubicato in Vicolo San Giuseppe n°9, Partanna (TP) CAP 91028.

CONFINI: il bene oggetto del pignoramento confina:

- a nord con l'area pubblica di "Vicolo San Giuseppe",
- a ovest con l'area libera urbana (F. 180, p.lla 179) e con altra proprietà (F. 180, p.lle 188-189),
- a sud con altra proprietà (F. 180, p.lla 197)
- a est con il Vicolo San Giuseppe.

DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO: il bene oggetto di pignoramento è posseduto dai debitori eseguiti in termini di piena proprietà, in comunione dei beni al 50% ciascuno. Dalle verifiche effettuate, su di esso non gravano contratti di locazione registrati, assegnazioni a terzi, occupazioni.

Sull'immobile grava l'Ordinanza Sindacale di Sgombero n° ~~226/2014~~ Ordinanza di sgombero e di inagibilità per motivi strutturali a seguito di crollo parziale verificatosi in data 27/04/2014 nell'immobile sito nel Comune di Partanna in Vicolo San Giuseppe identificato in catasto al Foglio 88, P.lla 180/5 di Proprietà dei debitori eseguiti). La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento è esatta e idonea all'inequivoca individuazione del bene.

2.b) Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inadeguate all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

L'immobile è identificato dai seguenti dati catastali:

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
|----------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-------------------------|-------------|
| Partanna | 88 | 180 | 5 | A/3 | 3 | 10,5 vani | Tot. 241 m ² | Euro 569,39 |

I dati catastali rispondono pienamente ai dati specificati nell'atto di pignoramento a meno della presenza di un abuso edilizio al piano secondo che si considera da demolire.

2.c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

I dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto a meno della presenza di un abuso edilizio al piano secondo che si considera da demolire. Per la demolizione dell'abuso edilizio, come meglio precisato in precedenza si stima una spesa di € 2.000,00

2.d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito

- verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;
 - c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
 - d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
 - e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

3.a INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

LOTTO UNICO: considerata la struttura del bene non si ritiene opportuna la suddivisione in più lotti.

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE: Edificio unifamiliare su tre elevazioni (piano terra, primo e secondo)

UBICAZIONE TERRITORIALE: il bene è ubicato nel Centro Storico del Comune di Partanna (TP)

UBICAZIONE URBANISTICA: l'immobile ricade in zona "A2" del Vigente P.R.G.

UBICAZIONE TOPONOMASTICA: l'immobile è ubicato in Vicolo San Giuseppe n°9, Partanna (TP) CAP 91028.

ACCESSI: gli accessi all'edificio sono così costituiti: al piano terra si accede unicamente direttamente da Vicolo San Giuseppe n°9 ai due piani sovrelevati si accede tramite una scala esterna in pietra che spicca sempre dal Vicolo San Giuseppe.

CONFINI: il bene oggetto del pignoramento confina:

- a nord con l'area pubblica di "Vicolo San Giuseppe",
- a ovest con l'area libera urbana (F. 180, p.lla 179) e con altra proprietà (F. 180, p.lle 188-189),
- a sud con altra proprietà (F. 180, p.lla 197)
- a est con il Vicolo San Giuseppe.

DATI CATASTALI

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
|----------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-------------------------|-------------|
| Partanna | 88 | 180 | 5 | A/3 | 3 | 10,5 vani | Tot. 241 m ² | Euro 569,39 |

PERTINENZE E ACCESSORI: L'immobile non è dotato di pertinenze e accessori

3.b DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE:

Il bene oggetto del pignoramento è un fabbricato urbano a 3 elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo) ubicato nel centro storico di Partanna (TP). Si tratta di un edificio unifamiliare con le caratteristiche tipiche di un immobile storico, ristrutturato in modo modesto. Il piano terra dell'immobile, nella sua porzione orientale, si sovrappone a un vano di proprietà del Comune di Partanna del quale, per il primo e secondo livello, ne costituisce, di fatto, una sovrelevazione.

Architettonicamente l'immobile è così costituito: al piano terra (m² 49,50 di superficie utile complessiva) vi sono un soggiorno, una cucina, un WC con disimpegno e una camera da letto; al primo piano (m² 75,90 di superficie utile) vi sono un soggiorno, una camera da letto, un WC con disimpegno, un piccolo ripostiglio e ulteriori tre vani non meglio specificati funzionalmente; al piano secondo (m² 33,90 di superficie utile) vi sono un ambiente cucina, un disimpegno e un ulteriore vano non definibile funzionalmente; al piano secondo è altresì presente un ulteriore vano coperto da m² 18,70 che prospetta su una terrazza scoperta di m² 39,00. L'immobile, complessivamente, ha una consistenza di 159,30 m² di superficie utile complessiva, mentre la superficie del lotto occupato dal fabbricato è di 99,00 m².

Dal punto di vista tecnologico, l'edificio è realizzato in muratura portante mista (pietra informe al piano terra, conci di tufo ai 2 piani sovrastanti) con cordolo di coronamento in calcestruzzo. Le fondazioni sono di tipo superficiale continue e in pietrame a secco. Le finiture, interne ed esterne, sono di tipo comune: le

tramezzature interne, in segati di tufo, sono finite con tonachina civile mentre i prospetti esterni sono in parte con intonaco plastico, in parte lasciati allo stato rustico; gli infissi esterni sono in legno, quelli interni in legno tamburato; le pavimentazioni sono in scaglie di marmo e, per i servizi, in piastrelle di ceramica. La copertura è in parte piana a terrazzo praticabile e in parte con solai di copertura in travetti in c.a. prefabbricati coperti in Eternit o in lamiera grecata. I solai di piano sono di tipo latero-cementizi. Gli impianti, idrico-sanitario ed elettrico, sono di tipo comune e adeguati tecnicamente all'immobile.

3.c. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: il bene oggetto di pignoramento è posseduto dai debitori eseguiti in termini di piena proprietà, in comunione dei beni al 50% ciascuno. Dalle verifiche effettuate, su di esso non gravano contratti di locazione registrati, assegnazioni a terzi, occupazioni.

3.d. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI: L'immobile non costituisce condominio e su esso non gravano formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale. L'immobile non è dotato di dotazioni condominiali, non ha spese di gestione o di manutenzione né, tantomeno, spese condominiali non pagate. Esso non ha vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

3.e. ESISTENZA DI VINCOLI CONDOMINIALI DA CANCELLARE: l'immobile non costituisce condominio.

3.f. ESISTENZA DI A.P.E.: L'immobile oggetto di pignoramento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Ai fini della stima dell'immobile, i costi per l'ottenimento dell' A. P. E. sono valutabili in € 250,00

STMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE: Il valore di mercato dell'immobile è di € 42.250,00.

15. CONCLUSIONI

A seguito dell'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione dott. Filippo Marasà, e a seguito di quanto sopra esposto, il sottoscritto Ing. Calogero De Simone rassegna la presente relazione di stima di pagine 15 più allegati certo di avere espletato al meglio il proprio impegno. Il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Gibellina, 02/09/2018

F.TO
DOTT. ING. CALOGERO DE SIMONE