

TRIBUNALE DI SCIACCA**Relazione di Consulenza Tecnica****Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G. n. 69/2018 Es.****CREDITORE PROCEDENTE**

Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale - Società

Cooperativa, C.F./P.I. 00071310817 (già BCC GESTIONE CREDITI - Società per

la Gestione dei Crediti S.P.A. C.F./P.I. 07302421008 - procuratrice con rappresen-

tanza) e successivamente, in virtù dei Contratti di Cessione, **BCC NPLs 2019 s.r.l.**

C.F. 05033050260 ha acquistato *pro-soluto* dal Creditore procedente il credito pecu-

nario,

CONTRO**Esecutato "A"**

Il sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Giarrizzo, nominato in data 28/12/2020 Consu-

lente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare in oggetto, in data 08/01/2021

ha giurato telematicamente di bene e fedelmente adempiere all'incarico conferitogli

dal Giudice.

I quesiti del giudice sono esplicitati nel file 13340534s.pdf (presente sul fascicolo te-

lematico) a partire dalla pagina 4 fino alla pagina 17, ben 14 pagine che per brevità

non si riportano. Nello specifico lo scrivente provvederà a rispondere a ciascuno dei

13 quesiti posti citando esclusivamente il titolo degli stessi.



ALLEGATI:

Vengono allegati alla presente relazione e ne fanno parte integrante i seguenti documenti:

- Verbali delle operazioni peritali;
- Inquadramento territoriale;
- Documentazione catastale;
- Elaborati grafici;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione trasmessa da U.T.C. di Partanna
- Documentazione trasmessa da Genio Civile di Trapani
- Documentazione trasmessa da I.A.C.P. di Trapani
- Documentazione trasmessa dalla Signora "B" figlia dell'Esecutato "A";
- Consultazione siti internet compravendite immobiliari.



OPERAZIONI PERITALI

Riguardo alle operazioni peritali, si precisa che sono stati eseguiti tre sopralluoghi grazie ai quali si è presa visione dei luoghi, sono state effettuate le misurazioni di rito ed è stata prodotta adeguata documentazione fotografica.

Predetti sopralluoghi sono stati documentati grazie a verbali sottoscritti dai presenti intervenuti, come di seguito riportato:

- N.1 - INIZIO OPERAZIONI PERITALI – DATA 27/02/2021 ORE 09:00:

Il Custode Giudiziario, congiuntamente al sottoscritto, in data 27 febbraio 2021 ha effettuato il primo accesso nel compendio immobiliare in presenza della Signora “B” figlia dell’Esecutato “A”. Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha preso visione dei luoghi, ha effettuato il rilievo metrico ed ha scattato alcune foto.

Il presente verbale è stato chiuso alle ore 11:20;

- N.2 - INIZIO OPERAZIONI PERITALI – DATA 22/05/2021 ORE 09:00:

Il sottoscritto, in data 22 maggio 2021, previa comunicazione a tutte le parti interessate, ha continuato le operazioni peritali in presenza della Signora “B” figlia dell’Esecutato “A”. Considerato che in tale data non è stato possibile completare le operazioni peritali per impegni improrogabili della Signora “B” figlia dell’Esecutato “A”, le stesse sono state rinviate al giorno 29 maggio 2021.

Il presente verbale è stato chiuso alle ore 11:00;

- N.3 - CONCLUSIONE OPERAZIONI PERITALI - DATA 29/05/2021 ORE 09:00:

Il sottoscritto, in data 29 maggio 2021, previa comunicazione a tutte le parti interessate, ha continuato e concluso le operazioni peritali in presenza della Signora “B” figlia dell’Esecutato “A”. È stato completato il rilievo metrico del compendio immobiliare oggetto della presente procedura e sono state prodotte diverse foto dei luoghi rilevati. Il presente verbale è stato chiuso alle ore 10:00.



RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Dall'esame della relazione notarile presente nel fascicolo telematico si evince che il bene pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, **Fabbricato di civile**

abitazione sito in Partanna nella via Giacomo Leopardi n. 20 ed identificato al

Catasto Fabbricati al F.M. 32, particella 974 sub 5, risulta essere nella piena proprietà dell'Esecutato "A" in funzione di:

- **Contratto di compravendita immobile di proprietà comunale** stipulato in data 14.12.2005 al rogito del Segretario Comunale del Comune di Partanna Dott.ssa Antonina Marascia (autorizzato al rogito dei contratti in forma pubblica amministrativa, nell'interesse dell'Ente ai sensi delle disposizioni in materia vigenti in Sicilia), Repertorio n. 4259, Registrato all'Ufficio delle Entrate di Castelvetro al n. 1538, in forza del quale la proprietà dell'Esecutato è pari alla quota per intero dell'immobile.

Si precisa che i dati catastali riportati nel pignoramento notificato all'**Esecutato "A"** sono congruenti con l'identificazione catastale effettiva del bene.

Per quanto verrà meglio esplicitato nella risposta al QUESITO N. 2 , considerato che si tratta di un singolo fabbricato lo scrivente procederà alla realizzazione di un unico lotto.



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

Come affermato al punto precedente lo scrivente ha proceduto a realizzare un **unico lotto** come di seguito riportato:

- Piena proprietà della quota per intero di Fabbricato sito in Partanna in via Giacomo Leopardi n. 20 identificato in catasto al F.M. 32, particella 974 sub 5, categoria A/3, classe 4.

Il lotto così formato ha i seguenti confini:

- **A Nord:** con proprietà terzi – identificata al NCEU al f.m. 32, p.la 974 sub 4;
- **A Sud:** con proprietà – identificata al NCEU al f.m. 32, particella 974 sub 6;
- **Ad Est:** con una piazza priva di denominazione;
- **Ad Ovest:** con la via Giacomo Leopardi.

Di seguito si riporta la descrizione dell'immobile che costituisce l'unico lotto.

Trattasi di un immobile di civile abitazione facente parte di un maggiore complesso edilizio realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani nei primi anni settanta.

Il compendio immobiliare oggetto di CTU è composto da n. 2 piani fuori terra, un'area privata ed un magazzino (entrambi pertinenze dell'immobile principale).

È presente un accesso principale dalla via Giacomo Leopardi n. 20 ed uno secondario da una via senza denominazione posta nella parte retrostante (foto n. 1 e n. 2).

Di seguito viene riportata nel dettaglio la descrizione del compendio immobiliare:

- **Area privata di pertinenza dell'immobile principale:**

All'interno del compendio immobiliare è presente un'area privata di pertinenza dell'abitazione, disposta su più livelli sfalsati.



All'interno di tale area è stata riscontrata la presenza di una vasca in cemento armato parzialmente interrata (fuori terra per m 0,60), con forma rettangolare dalle dimensioni di circa m. 4,50 x m. 2,30 (foto n. 03).

L'intera area, con superficie di circa mq 103,00, è delimitata:

- a nord e a sud da un muretto con soprastante ringhiera;
- ad est da un magazzino facente parte del compendio immobiliare;
- ad ovest dalla palazzina principale facente parte del compendio immobiliare.

La pavimentazione è stata realizzata con battuto di cemento e con piastrelle di ceramica di varie tipologie (probabilmente riciclate).

Sulla vasca in cemento armato interrata è presente un serbatoio cilindrico, presumibilmente realizzato in eternit, (foto n. 03);

• **Fabbricato uso garage/magazzino:**

Sul retro dell'abitazione, oltre all'area privata è presente un magazzino con superficie lorda pari a circa mq 21,36, anch'esso di pertinenza dell'abitazione (foto n. 05, n. 06, n. 07 e n. 08).

Tale corpo di fabbrica risulta essere costituito da un unico piano fuori terra e copertura a falda inclinata con altezza utile media interna pari a circa m 2,35.

Sono presenti n. 2 portoni in ferro, uno prospiciente l'area interna ed uno prospiciente la via senza denominazione.

La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle di ceramica di varie tipologie (probabilmente riciclate);

• **Abitazione:**

L'immobile principale del compendio immobiliare è costituito dall'abitazione che risulta composta da n. 2 piani fuori terra e copertura a falde inclinate.

• **Abitazione - piano terra:**



Il piano terra, con una superficie lorda pari a circa mq 57,96, ospita la zona giorno dell'abitazione, come di seguito viene riportato nel dettaglio:

- Locale n. 01 – Ingresso/disimpegno (foto n. 09).

Risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica, ha pareti intonacate e prende luce grazie ad un portone d'ingresso realizzato in alluminio;

Tale ambiente permette l'accesso al locale cucina (Locale n.02) ed al locale soggiorno/pranzo (Locale n.03);

- Locale n. 02 - Cucina abitabile (foto n. 10 e n. 11).

Risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica, ha pareti in parte piastrelate ed in parte intonacate e prende luce grazie ad una porta che permette l'accesso all'area privata di pertinenza e grazie ad una finestra che si affaccia su via Giacomo Leopardi;

- Locale n.03 – Soggiorno/pranzo (foto n. 12, n. 13 e n. 14).

Risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica, ha pareti intonacate e prende luce grazie ad una porta in legno di collegamento con l'area privata di pertinenza e grazie ad una finestra anch'essa in legno che si affaccia su via Giacomo Leopardi.

Dal locale soggiorno/pranzo si accede al bagno (Locale n.04) e al ripostiglio (Locale n.05);

- Locale n.04 – Ripostiglio (foto n. 15).

Risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica, ha pareti intonacate ed è privo di aperture;

- Locale n.05 – Bagno (foto n. 16 e n. 17).

Risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica, ha pareti in parte piastrelate ed in parte intonacate e prende luce grazie ad una finestra in



legno che si affaccia sull'area privata di pertinenza.

Dal locale Bagno si accede al ripostiglio (Locale n.06);

- Locale n.06 – Ripostiglio (foto n. 17).

Risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica, ha pareti intonacate e prende luce grazie ad una finestra in legno che si affaccia sul locale n.01;

- Locale n.07 – Scala interna (foto n. 12, n. 13 e n. 14)

Dal piano terra, precisamente dal locale n. 03 (Soggiorno/pranzo) si accede al piano primo grazie ad una scala interna realizzata in cemento armato, rivestita in marmo (Perlato di Sicilia) e munita di ringhiera realizzata in alluminio.

- **Abitazione - piano primo:**

Il piano primo, con una superficie lorda pari a circa mq 65,74, ospita la zona notte dell'abitazione, come di seguito viene riportato nel dettaglio:

- Locale n.08 – Disimpegno/soggiorno (foto n. 21 e n. 22).

Risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica, ha pareti intonacate e prende luce grazie ad una finestra in legno prospiciente l'area privata di pertinenza;

- Locale n.09 – Ripostiglio (foto n. 23).

Risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica, ha pareti intonacate ed è privo di aperture;

- Locale n.10 – Camera da letto (foto n. 24 e n.25).

Risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica, ha pareti intonacate e prende luce grazie ad una finestra in legno prospiciente la via Giacomo Leopardi;



- Locale n. 11 – Ripostiglio (foto n. 26).

Al ripostiglio si accede dal locale n.10;

Risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica, ha pareti intonacate e prende luce grazie ad una finestra in legno prospiciente la via Giacomo Leopardi;

- Locale n.12 – Disimpegno (foto n. 27).

Permette l'accesso ai locali n.13 e n.14.

Ha pareti intonacate risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica;

- Locale n.13 – Camera da letto (foto n. 28 e n. 29).

Risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica, ha pareti intonacate e prende luce grazie ad una finestra in legno prospiciente la via Giacomo Leopardi;

- Locale n.14 – Bagno (foto n. 30, n. 31 e n. 32).

Risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica, ha pareti in parte piastrellate ed in parte intonacate.

Tale ambiente prende luce grazie ad una finestra a due ante prospiciente l'area privata adibita a giardino;

- **Abitazione - copertura**

La copertura dell'immobile risulta essere realizzata a falde inclinate (Foto n. 33). È stata rilevata la presenza di un serbatoio cilindrico, presumibilmente realizzato in eternit, che risulta posizionato sulla vasca in cemento armato interrata (foto n. 33);

Nel complesso lo stato delle murature e degli impianti idrico/elettrico si presenta in discrete condizioni.



L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni elettrici obsoleti, mentre

l'impianto di condizionamento è costituito da climatizzatori posizionati nei locali n.

03, n. 10 e n. 13.

È stata rilevata la presenza di tracce di umidità nei muri perimetrali, soprattutto in

corrispondenza delle finestre delle camere da letto poste al piano primo (locali n. 10

e n. 13) e tracce di degrado del calcestruzzo relativamente al cornicione ed alle

pensiline poste soprattutto nella parte posteriore dell'immobile (foto n. 34).

QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato:

Di seguito si riportano gli identificativi catastali del bene pignorato:

- **catasto fabbricati** - f.m. 32 part. 974 sub 5, categoria A/3, classe 4.

Indirizzo: Via Giacomo Leopardi n. 20 - piano: 1-2, Partanna (Tp).

QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lot-

to:

N° lotto	Descrizione ubicazione	Dati catastali	Valore intera proprietà	Valore quota pignorata
	Quota per intero di un'abitazione di edilizia economica e popolare sito in Partanna in via G. Leopardi n.20, costituito in atto da n. 2 piani fuori terra oltre un'area privata ed un magazzino (costituito da un piano fuori terra), entrambi di pertinenza dell'immobile principale.	F.m. 32 part. 974 sub 5	€ 54.200,00	€ 54.200,00



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

L'immobile oggetto di CTU risulta far parte di un maggior complesso edilizio realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari su terreni del Demanio Pubblico dello Stato, che una volta acquisito dal Comune di Partanna è stato venduto all'Esecutato "A", come di seguito viene dettagliatamente riportato:

- L'immobile oggetto di CTU fa parte di un complesso edilizio realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari ai sensi della Legge 241/68 su terreni del Demanio Pubblico dello Stato pervenuti in virtù del Decreto Prefettizio di occupazione definitiva n. 36531 in data 27/01/1973, trascritto a Trapani in data 25/03/1977;
- L'immobile oggetto di CTU fa parte di un complesso edilizio la cui proprietà è pervenuta al Comune di Partanna dall'Istituto Autonomo Case Popolari ai sensi dell'art.1, comma 441 della Legge n.311 del 30/12/2004, giusto verbale di ricognizione, trasferimento e consegna, sottoscritto dal Responsabile dell'Agenzia del Demanio dello Stato, dal Responsabile dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani e dal vice Sindaco del Comune di Partanna in data 21/09/2005, segnato al n. 1/2005 del Repertorio, registrato a Castelvetrano in data 10/10/2005 al n. 1584 e trascritto a Trapani il giorno 20/10/2005 al n. 22006 del Registro Particolare (Rep. n. 1/2005-Reg. 1584, trascritto Reg. Part. al n. 22006);
- L'immobile oggetto di CTU è pervenuto all'Esecutato "A" per acquisto fattone da potere del Comune di Partanna, giusto contratto di compravendita immobile di proprietà comunale, redatto in data 14/12/2005 Rep. 4259, Reg. n. 1538 del 30/12/2005, Reg. Part. n. 57 del 03/01/2006, la cui vendita è stata autorizzata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 141 del 10/12/2005.



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

Come già affermato, l'immobile oggetto di CTU:

- Fa parte di un complesso edilizio realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani ai sensi della Legge 241/68 su terreni del Demanio Pubblico dello Stato;
- È stato ceduto dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani al Comune di Partanna in data 21/09/2005;
- È stato venduto dal Comune di Partanna all'Esecutato "A" in data 14/12/2005 ;

Considerato quanto sopra, al fine di reperire la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico di CTU, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le proprie indagini documentali presso i seguenti Enti:

- **Comune di Partanna**

Istanza inoltrata in data 27/01/2021 - prot. n. 2222/2021

Istanza riscontrata in data 15/02/2021 - prot. n. 0003845/2021

Il Comune di Partanna ha comunicato che nessuna opera è stata autorizzata dopo la consegna dell'immobile dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani al Comune di Partanna e contestualmente ha trasmesso la documentazione di seguito riportata.

- copia del contratto di compravendita
- copia dei verbali C.E.C.
- copia del verbale ricognizione trasferimento alloggio;

Si evidenzia che il predetto Ente non ha trasmesso copia di alcun titolo autorizzativi e quindi di alcun elaborato grafico progettuale necessari per compro-



vare la regolarità ed urbanistica del compendio immobiliare.

- **Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani**

Istanza inoltrata in data 02/02/2021 - prot. n. 1539/2021

Istanza riscontrata in data 09/02/2021 - prot. n. 2020/2021

L'Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani ha comunicato che non è stato possibile reperire nessuna documentazione inerente l'immobile in oggetto nei propri archivi;

- **Genio Civile di Trapani**

Istanza inoltrata in data 02/02/2021 - prot. n. 18069/2021

Istanza riscontrata in data 12/03/2021 - prot. n. 41620/2021

Il Genio Civile di Trapani ha comunicato che dalle ricerche effettuate nei propri archivi, non risulta esserci alcun tipo di documentazione inerente.

Lo scrivente, esaminata la documentazione sopra riportata, evidenzia che dalle proprie indagini documentali effettuate presso gli Enti competenti, non è stato possibile reperire copia di alcun titolo autorizzativo ed elaborati grafici inerente la realizzazione del complesso edilizio, fondamentali per procedere alla verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Gli unici elaborati grafici disponibili sono quelli depositati presso gli uffici del Catasto di Trapani che però, non hanno valore probatorio alla stregua dei titoli autorizzativi originariamente rilasciati dal Comune di Partanna e dal Genio Civile di Trapani.

Lo scrivente, dal confronto dello stato di fatto dell'immobile con gli elaborati grafici catastali del 18/04/2005 (configurazione del compendio immobiliare all'atto dell'acquisto da parte dell'Esecutato "A") ha constatato che sono presenti piccole differenze non sostanziali, come modifiche apportate ad aperture e ad alcuni tramezzi.



Non potendo visionare il progetto originario dell'immobile, in quanto non presente presso gli Enti competenti (U.T.C. del Comune di Partanna, Istituto Autonomo Case Popolari di Trapani, Genio Civile di Trapani) lo scrivente ha provveduto ad esaminare la configurazione attuale esterna dell'intero corpo di fabbrica del quale fa parte l'appartamento in oggetto, ed a esaminare anche la configurazione interna del solo appartamento in oggetto.

Dal citato esame si evince chiaramente che i vari appartamenti facenti parte del complesso edilizio presentano una configurazione in parte diversa al piano terra, nello specifico si è notato che alcuni immobili sul lato est presentano una porzione aperta a "porticato" che risulta essere assente nell'appartamento oggetto di CTU.

Questa prima evidenza non risulta essere compatibile con quella che era la prassi progettuale per gli immobili di edilizia economica e popolare, che normalmente prevedevano la ripetizione di moduli identici (o al massimo speculari) per ciascuna unità abitativa di ogni corpo di fabbrica.

Dal rilievo metrico effettuato nel corso della C.T.U., lo scrivente ha potuto appurare che, murature in atto interne, nella zona che in altra unità immobiliare risulta essere "porticato", hanno spessore pari a cm 30, spessore non usuale per tramezzature interna (che ha spessore di cm 10 circa), ma di prassi per murature esterne di tompagnatura, va sottolineato altresì che non siamo in presenza di un edificio in muratura portante, ma di un edificio in c.a., nel quale le murature vengono realizzate esclusivamente a fini di tramezzatura o di tompagnamento.

I fatti sopra esposti inducono lo scrivente ad ipotizzare in favore di sicurezza, che l'immobile originariamente presentasse al piano terra una zona a porticato (aperta almeno su un lato), e che successivamente l'occupante dell'appartamento (come d'altronde altri suoi vicini), abbia provveduto alla chiusura della citata zona.



Il sottoscritto ha provveduto altresì a ricercare presso l'U.T.C. del Comune di Partanna eventuali pratiche autorizzative relative alla sopra citata chiusura, non trovando alcuna documentazione.

Per tale motivo lo scrivente ritiene equo sottrarre alla superficie commerciale totale dell'immobile, la superficie della zona che si ipotizza originariamente adibita a porticato aperto su un lato, ed a sottrarre dalla stima dell'immobile i costi di ripristino.

Dall'esame dei luoghi si è riscontrata la presenza di manufatti che lo scrivente ritiene debbano essere rimossi, come di seguito riportato:

- **Area privata di pertinenza dell'immobile principale:**

- É stata rilevata la presenza di un serbatoio cilindrico, presumibilmente realizzato in eternit, che risulta posizionato sulla vasca in cemento armato interrata (foto n. 03);

- **Fabbricato uso garage/magazzino:**

- É stata rilevata la presenza di una tettoia (m 2,65 x m 4,35) realizzata con struttura precaria in ferro con sezione tubolare e soprastante copertura in lamiera grecata (foto n. 03);
- É stata rilevata la presenza di un serbatoio, presumibilmente realizzato in eternit, che risulta posizionato sulla vasca in cemento armato interrata (foto n. 02 e n. 03);

- **Immobile principale – copertura**

- É stata rilevata la presenza di un serbatoio cilindrico, presumibilmente realizzato in eternit, che risulta posizionato sulla copertura (foto n. 33).

In risposta al quesito, lo scrivente fa presente che **a carico dell'acquirente** resta il costo relativo alla rimozione di manufatti ed al ripristino dei luoghi:



- Rimozione della tettoia precaria presente nell'area antistante il magazzino

Costo di rimozione e smaltimento stimato in € 150,00;

- Rimozione di n.3 serbatoi in eternit.

Costo di rimozione e smaltimento stimato in € 1.100,00;

Inoltre, considerato che il compendio immobiliare non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, resta a carico dell'acquirente anche il costo per l'inserimento in C.E.S. con A.P.E. per un costo stimato pari ad € 200,00.

Riguardo al costo di ripristino della zona porticato aperto su un lato si ipotizza a costo stimato pari ad € 1.000

Riepilogando quanto sopra esposto, il costo totale a carico dell'acquirente è stato stimato in € 2.450,00.

Detta cifra sarà sottratta al valore dell'immobile.

QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

L'immobile essere in possesso dell'erede del Soggetto "B", figlia dell'Esecutato "A" (deceduto).

QUESITO N. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Dall'esame della Relazione Notarile redatta dal Notaio Gino Attilio Di Vita e depositata nel fascicolo telematico della presente procedura in data 14/12/2019, l'immobile oggetto di CTU risulta gravato dalle formalità di seguito riportate:

- Ipoteca iscritta a Trapani il 02/10/2009 al n. 3996 Registro Particolare a favore della Banca di Credito Cooperativo del Belice – Società Cooperativa, con sede



in Partanna a carico dell'Esecutato "A" in dipendenza del contratto di mutuo

fondario di seguito riportato:

- Mutuo fondiario del 23/09/2009 (giusto atto del Notaio Vincenzo Amabile, Rep. n. 37706 e registrato a Castelvetro il 01/10/2009 al n. 1960) concesso da Banca di Credito Cooperativo del Belice - Società Cooperativa (C.F./P.I. 00647530815), oggi, a seguito di cessione del 28/06/2013 (ai rogiti del notaio M. Marretta Rep. 15807), Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale – Società Cooperativa, alla signora Falletta Maria Grazia nata a Partanna il 09/04/1957 (C.F. FLLMGR57D49G347C);
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 03/12/2018 al n. 16745 del Registro Particolare a favore della Banca "Don Rizzo" – Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale – Società Cooperativa, con sede in Alcamo (C.F. 00071310817) a carico dell'Esecutato "A".

QUESITO N. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale:

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Si precisa che l'immobile oggetto di CTU fa parte di un complesso edilizio realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari su terreni del Demanio Pubblico dello Stato pervenuti in virtù del Decreto Prefettizio di occupazione definitivo n. 36531 in data 27/01/1973, trascritto a Trapani in data 25/03/1977.

QUESITO N. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:

Dall'esame della Relazione Notarile redatta dal Notaio Gino Attilio Di Vita e deposi-



tata nel fascicolo telematico della presente procedura in data 14/02/2019, il compendio immobiliare oggetto di CTU risulta non essere gravati da censo, livello o uso civico.

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

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

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

Si precisa che lo scrivente non ha riscontrato eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



QUESITO N. 12**Procedere alla valutazione dei beni:****Calcolo Superficie commerciale immobile (configurazione ripristinata)**

La superficie commerciale dell'immobile, viene calcolata secondo la Norma UNI

10750 del 1998 ed s.m.i. e nello specifico:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Configurazione ripristinata immobile			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
APPARTAMENTO PIANO TERRA	57,96	100%	57,96
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	65,74	100%	65,74
APPARTAMENTO PIANO PRIMO BALCONI	1,19 + 0,86 = 2,05	25%	5,13
MAGAZZINO	21,36	10%	2,14
AREA PRIVATA PERTINENZA	103,09	10% FINO A 25 MQ 2% ECCEDEXZA	4,06
TOTALE			135,02

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
APPARTAMENTO PIANO TERRA	57,96	100%	57,96
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	65,74	100%	65,74
APPARTAMENTO PIANO PRIMO BALCONI	1,19 + 0,86 = 2,05	25%	5,13
MAGAZZINO	21,36	10%	2,14
AREA PRIVATA PERTINENZA	103,09	10% FINO A 25 MQ 2% ECCEDEXZA	4,06
TOTALE			135,02

Totale superficie commerciale nella configurazione ripristinata = mq 135,02 arrotondato a mq 135,00.

A tale superficie viene sottratto prudenzialmente la superficie della zona che si ipotizza a porticato aperto su un lato, pari a circa mq 15,00, di conseguenza si adotterà nei calcoli una superficie commerciale pari a mq 120,00.



Ipotesi di stima immobile con “Metodo Sintetico”

Il metodo sintetico-comparativo consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quella oggetto di stima.

Al fine di determinare il valore unitario da adoperare per effettuare la stima, lo scrivente ha dapprima provveduto a visionare i valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: “<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>”



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI

Comune: PARTANNA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA VECCHIO C.U.- NUOVO C.U.(CAMARRO)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	410	600	L	1,5	2,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	400	L	1,1	1,4	N

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

www.immobiliare.it

www.subito.it

www.idealista.it

www.casa.it



www.tecnocasa.it/

www.sicilyait.it/it/immobiliare/

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

Valore unitario richiesto min: 250,00 €/mq

Valore unitario richiesto max: 1.000,00 €/mq

Si deve tenere conto del fatto che mediamente nel corso della trattativa il prezzo richiesto si può ridurre, nello specifico si ipotizzerà una riduzione del 10%, dunque si ricava:

- Valore unitario min: 225,00 €/mq
- Valore unitario max: 900,00 €/mq
- Valore unitario medio: 562,50 €/mq

Stante la natura del bene, la sua obsolescenza e la sua vetusta, si ritiene equo applicare un prezzo unitario di 500 €/mq.

$$V_{\text{imm ripr.}} = \text{mq } 120 * 500 \text{ €/mq} = \text{€ } 60.000$$



Stima immobile con metodo della "Capitalizzazione dei redditi"

Al fine di determinare il valore unitario da adoperare per effettuare la stima, lo scrivente ha dapprima provveduto a visionare i valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: "<https://www1.agenziaentrate.gov.it/ser-vizi/Consultazione/risultato.php>"



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI

Comune: PARTANNA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA VECCHIO C.U.- NUOVO C.U.(CAMARRO)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	410	600	L	1,5	2,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	400	L	1,1	1,4	N

Nello specifico l'OMI suggerisce un canone variabile da 1,1 a 1,4 €/mq per abitazioni di tipo economico.

Nello specifico essendo la superficie commerciale adottata pari a 120 mq si ottiene

Canone minimo = $1,1 * 120 = 132$ €/mese

Canone massimo = $1,4 * 120 = 168$ €/mese

Pur tuttavia, anche facendo seguito ad una indagine di mercato presso operatori del settore, lo scrivente ritiene equo applicare un canone mensile pari a 180 €/mese, ne segue:

Attività: $12 \text{ mesi} * 180 \text{ €/mese} = € 2.160,00$

Passività:



- manutezioni 2% = € 43,20

- sfitti 4% = € 86,40

- imposte 20% = € 432,00

Attività – Passività = € 1.598,4

Tasso di capitalizzazione 3%

Valore per capitalizzazione = € 1598,4 / 0,03 = € 53,280

Stima immobile

facendo riferimento a quanto sopra esposto , lo scrivente ritiene equo calcolare il valore del bene mediante la media dei valori calcolati in precedenza e sottraendo alla cifra così ottenuta i costi determinati per il ripristino dei luoghi.

Valore immobile: (€ 60.000 + € 53.280) / 2 - € 2450 = € 56.640 - € 2.450 = € 54.190.

Lo scrivente ritiene equo applicare un valore di:

€ 54.200 (cinquantaquattromiladuecento/00).

QUESITO N. 13

la quota pignorata è di 1000/1000 e dunque ha un valore di € 54.200

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Sciacca, li 18 giugno 2021

Il Tecnico

Arch. Giuseppe Giarrizzo

