



TRIBUNALE DI PALERMO



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 101/2022



PROMOSSA DA

CRIO SPV 4 S.r.l. e, per essa, quale mandataria, LINK FINANZIARIA S.r.l.



(rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppina Monterosso)



CONTRO

**** OMISSIS **** *(rappresentato e difeso dall'Avv. Benedetta Arcoleo)*



E **** OMISSIS ****



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Valentina Imperiale



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



LOTTO UNICO

“Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Partinico (PA),



Via Edmondo De Amicis n. 23, scala A, piano quarto, interno 9;

censito al C.F. al fg. 40 p.lla 3480 sub. 19”



Esperto Stimatore: Ing. Baldassare Pugliesi



Via G. Puccini n. 132 - 91011 Alcamo – Tel. 0924/509937





SOMMARIO



1. PREMESSA.....	4
2. MANDATO DI CONSULENZA.....	4
3. CONTROLLO PRELIMINARE.....	5
4. SOPRALLUOGHI.....	6
5. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI (rif. Quesiti nn. 1 e 3).....	8
5.1. DATI CATASTALI	9
5.2. CRONISTORIA DATI CATASTALI	11
5.3. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANIMETRIA ALLO STATO REALE DEI LUOGHI.....	12
5.4. CONFINI	13
6. DESCRIZIONE COMPLESSIVA (rif. Quesito n. 2).....	14
7. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO (rif. Quesito n. 4)	19
8. TITOLARITA' E PROVENIENZE VENTENNALI (rif. Quesito n. 5)	20
9. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA (rif. Quesito n. 6).....	22
10. STATO DI POSSESSO (rif. Quesito n. 7).....	27
11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (rif. Quesito n. 8)	28
12. VERIFICA INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE (rif. Quesito n. 9)	30
13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO (rif. Quesito n. 10).....	30
14. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (rif. Quesito n. 11)	31
15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (rif. Quesito n. 12).....	32
16. RIEPILOGO	34



**ALLEGATI**

1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO
2. NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO
3. VERBALE DELLE OPERAZIONI
4. VISURE CATASTALI
5. ESTRATTO DI MAPPA
6. RAFFRONTO TRA ORTOFOTO ED ESTRATTO DI MAPPA
7. PLANIMETRIA CATASTALE
8. PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI
9. PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI CON INDICAZIONE DIFFORMITA'
- URBANISTICO-EDILIZIE E CATASTALI
10. TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE ESECUTATO
11. CONCESSIONE EDILIZIA N. 397 DEL 29.10.1980
12. CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 459 DEL 21.08.1981
13. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ PROT. N. 9585 DEL 07.10.1981
14. DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA PROT. N. 22329 DEL 19.11.1986
15. RICHIESTA DOCUMENTI COMUNE PARTINICO PROT. N. 12917 DEL 06.06.2002
16. PLANIMETRIA DEL PROGETTO DI SANATORIA
17. CONTRATTO DI LOCAZIONE
18. PEC AMMINISTRATORE CONDOMINIALE
19. OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI
20. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1. PREMESSA

L'esecuzione immobiliare iscritta al R.Es. con il n. 101/2022 risulta promossa da **CRIO SPV 4 S.r.l.**, con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, e, per essa, quale mandataria, **Link Finanziaria S.r.l.**, con sede in Roma, Via Ortiense n. 131/L, nei confronti dei *Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis *****, per il recupero del credito di € **44.564,54** oltre interessi e spese, in virtù del contratto di mutuo fondiario dell'11.01.2008 in Notaio Francesco Allotta di Partinico, rep. n. 26856 e racc. 3220, spedito in forma esecutiva il 16.01.2008, con cui il **Credito Emiliano S.p.A.**, ha concesso ai *Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ***** la somma di € 60.000,00, garantita da ipoteca iscritta il **15.01.2008** ai nn. **2044/515**, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

Nell'esecuzione immobiliare in parola risulta intervenuta **Riscossione Sicilia S.p.A. – Agente della Riscossione per la Provincia di Palermo**, con atti depositati il 16.05.2022, per il recupero dei seguenti crediti per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate, in forza dei ruoli posti in riscossione presso il suddetto Agente della Riscossione:

- a) di € **51.858,05** nei confronti di ***** Omissis *****;
- b) di € **85.054,01** nei confronti di ***** Omissis *****.

2. MANDATO DI CONSULENZA

Con Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 07.11.2022 il S.G.I. del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Valentina Imperiale, ha disposto la nomina dello scrivente Ing. Baldassare Pugliesi quale esperto nella causa di cui in epigrafe.

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

4 di 35

Con verbale di accettazione dell'incarico dell'11.11.2022 il sottoscritto ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento di rito.

Nella sezione "A" del suddetto decreto (v. *allegato n. 1*) è riportato il contenuto dell'incarico dell'esperto.

3. CONTROLLO PRELIMINARE

Dall'esame del fascicolo in merito agli adempimenti preliminari ex artt. 498, 599 e 567 c.p.c., da parte del creditore procedente, si è avuta evidenza:

- che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, depositando in data 27.04.2022 la certificazione redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, entro il termine di 60 giorni *ex art. 567 comma 2 c.p.c.* dal deposito dell'istanza di vendita, relativa al ventennio antecedente al pignoramento, priva di omissioni o discrasie rispetto agli elementi acquisiti;

- che nella predetta certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;

- che nel momento dell'acquisto del bene pignorato gli esecutati erano coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni;

- che risulta depositato in data 04.05.2022 atto di avviso ex art. 498 c.p.c., notificato in data 03.05.2022 ai seguenti creditori iscritti:

a. **Agenzia delle Entrate – Riscossione**, con sede legale in Roma, in virtù

dell'ipoteca legale iscritta il 30.09.2010 ai nn. 52487/11396;

b. **SDR di Russo Rosario S.r.l.** con sede in Partinico, in virtù dell'ipoteca giudiziale iscritta il 26.11.2015 ai nn. 50216/5322;

- che in assenza di comproprietari non esecutati non ricorrono gli obblighi di

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

5 di 35

notifica dell'avviso ex art. 599 c.p.c.;

- della presenza dell'istanza di vendita depositata in data 23.03.2022, nei termini previsti dagli artt. 497 e 567 del c.p.c.;

Dall'esame della documentazione e, precisamente, dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto in data 7 aprile 2022 ai nn. 16904/13406 (v. *allegato n. 2*), a favore di **CRIO SPV 4 S.r.l.**, si evince che oggetto di pignoramento risulta essere complessivamente la piena ed intera proprietà del seguente immobile:

- *Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Partinico, Via A. De Amicis n. 2, piano 4, scala A, interno 9, composto da due camere, cucina, soggiorno, un bagno, un ripostiglio; confinante da Alcamo con proprietà Albano e vano ascensore, da mare con distacco su strada di proprietà del venditore, da Montelepre con proprietà del venditore, da monte con distacco su terreno di proprietà del venditore; in NCEU del Comune di Partinico, al foglio 40, particella 3480, sub. 19, via De Amicis n. 2, piano 4, interno 9, scala A, cat. A/2, classe 3, vani 5 mq 131.*

Si precisa che, dal sopralluogo effettuato facendo riferimento all'estratto di mappa catastale, è emerso che l'immobile staggito è sito al civico 23 di Via Edmondo De Amicis, anziché al civico 2, come erroneamente indicato sia nel titolo di proprietà, sia nel certificato di residenza, che nella visura catastale.

4. SOPRALLUOGHI

Con contatto telefonico del 31.03.2023 è stato concordato con il custode giudiziario, *Avv. Roberta Paderni*, di effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato per il giorno 20.04.2023 alle ore 15.30.

In tale data e ora il sottoscritto esperto stimatore ed il custode giudiziario si

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

6 di 35

sono recati sui luoghi in Partinico, in Via Edmondo De Amicis n. 23 ove, non essendo presenti i debitori esegutati e non essendo a conoscenza della visita

prevista, la conduttrice dell'immobile pignorato, *Sig.ra **** Omissis *****,

ha subito fornito l'utenza telefonica del *Sig. **** Omissis *****.

Contattato telefonicamente dal custode giudiziario, è stato concordato con il debitore esegutato di effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato per il giorno 24.04.2023 alle ore 16.30.

In tale data e ora il sottoscritto esperto stimatore ed il custode giudiziario si sono recati nuovamente sui luoghi in Partinico, in Via Edmondo De Amicis n.

23, ove l'esecutato, *Sig. **** Omissis *****, e la conduttrice dell'immobile,

*Sig.ra **** Omissis *****, hanno consentito di dare inizio alle operazioni peritali.

Sui luoghi lo scrivente ha eseguito il rilievo dell'unità immobiliare, in quanto difforme dalla planimetria catastale rinvenuta, ha scattato delle foto e preso appunti in fogli separati, mentre l'Avv. *Paderni* ha redatto il verbale delle operazioni di immissione in possesso (v. *allegato n. 3*).

E' stata riscontrata, inoltre, la presenza, sul muretto che delimita il balcone di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata, di numerosi e pericolosi distaccamenti di intonaco possibile fonte di danni a terzi.

A seguito della relazione depositata in data 30.05.2023 dal custode giudiziario, il S.G.Es. Dott.ssa Valentina Imperiale, con provvedimento del 31.05.2023, ha conferito allo scrivente l'incarico di procedere, previo sopralluogo, ad individuare gli interventi necessari ed indifferibili per la messa in sicurezza dell'immobile ed a determinare i relativi costi.

Pertanto in data 12.06.2023 il sottoscritto, alla presenza della *Sig.ra *****

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

Omissis ****, ha effettuato un nuovo sopralluogo presso tale unità immobiliare, onde verificare l'entità dello stato di degrado dei muretti che delimitano il balcone ed individuare gli interventi urgenti ed indifferibili di messa in sicurezza degli stessi.

Con relazione depositata in data 23.06.2023 lo scrivente ha descritto lo stato di degrado dei citati muretti in calcestruzzo armato, causato dalla corrosione dei ferri d'armatura favorita dalla carbonatazione del calcestruzzo, individuato e valutato gli interventi urgenti ed indifferibili di messa in sicurezza limitatamente all'unità immobiliare staggita ed, infine, indicato che l'esecuzione dei predetti interventi risulta di competenza dell'amministratore del condominio, in quanto interessano il cornicione dello stabile, cioè una parte comune dell'edificio.

5. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI (rif. Questi nn. 1 e 3)

Piena ed intera proprietà di **appartamento** sito in Partinico (PA), Via Edmondo De Amicis n. 23, scala A, piano quarto, interno 9, censito al Catasto Fabbricati al fg. 40, p.lla 3480, sub. 19 e con superficie lorda complessiva di 160 m².

Il diritto reale e le relative quote indicate nell'atto di pignoramento, piena proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, corrispondono a quelle in titolarità delle parti esegutate, **** *Omissis* **** e **** *Omissis* ****, essendo l'immobile loro pervenuto, in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 06.12.2002, Rep. n. 9026 Racc. n. 1109, in Notaio Fran-

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

8 di 35

cesco Allotta di Partinico, trascritto il 07.12.2002 ai nn. 48785/37719.

Si rappresenta, inoltre, che non sono state rilevate difformità formali dei dati di identificazione catastale, indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione dello stesso, rispetto a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento, precisando che il civico dell'immobile pignorato è il n. 23 anziché il n. 2, come erroneamente indicato sia nel titolo di proprietà, sia nel certificato di residenza, che nella visura catastale.

5.1. DATI CATASTALI

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di **Partinico** (v. *allegato n. 4*), come riportato di seguito:

Dati identificativi: Foglio **40**, particella **3480**, sub. **19**.

Dati di classamento: Zona Cens. -, Categoria A/2 (*Abitazioni di tipo civile*), Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 131 m², Totale escluse aree scoperte: 122 m², Rendita € 309,87.

Indirizzo:

Via Edmondo De Amicis n. 2 (in realtà n. 23), Scala A, Interno 9, piano 4.

Intestatari - dati anagrafici:

1. *** Omissis *** (Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con *** Omissis ***);
2. *** Omissis *** (Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con *** Omissis ***);

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità immobiliare dal 23/01/2002

Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 23.01.2002; Pratica n. 35836

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

in atti dal 23.01.2002, Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 165.1/2002.

Situazione degli intestati dal 06.12.2002

Dati derivanti da: Atto del 06/12/2002 Pubblico ufficiale Allotta Francesco
Sede Partinico (PA) Repertorio n. 9026 - Compravendita Trascrizione n. 37719.1/2002 Reparto PI di Palermo in atti dal 10/12/2002.

\$\$\$

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali sopra indicati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.

E' stata riscontrata, inoltre, l'esatta corrispondenza del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, tra l'ortofoto reperita dal sito Google Maps e l'estratto di mappa catastale (v. *allegato n. 6*).



Ortofoto Google Maps



Estratto di mappa catastale

5.2. CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2002 al 06/12/2002	**** Omissis **** – Proprietà	Catasto Fabbricati
	1000/1000 fino al 06/12/2002	Fg. 40, Part. 3480, Sub. 19
		Zona Cens. --, Categoria A/2, Cl. 3,
		Cons. 5 vani, Rendita € 309,87,
		Via Edmondo De Amicis n. 2 Scala A
		Interno 9 Piano 4
Dal 06/12/2002 al 09/11/2015	**** Omissis **** – Proprietà ½ in	Catasto Fabbricati
	regime di comunione dei beni con	Fg. 40, Part. 3480, Sub. 19
	**** Omissis ****;	Zona Cens. --, Categoria A/2, Cl. 3,
	**** Omissis **** – Proprietà ½ in	Cons. 5 vani, Rendita € 309,87,

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

	regime di comunione dei beni con	Via Edmondo De Amicis n. 2 Scala A
	**** Omissis ****	Interno 9 Piano 4
Dal 09/11/2015	**** Omissis **** – Proprietà ½ in	Catasto Fabbricati
	regime di comunione dei beni con	Fg. 40, Part. 3480, Sub. 19
	**** Omissis ****;	Zona Cens. --, Categoria A/2, Cl. 3,
	**** Omissis **** – Proprietà ½ in	Cons. 5 vani, Sup. Catastale: Totale:
	regime di comunione dei beni con	131 m²; Totale escluse aree scoperte:
	**** Omissis ****	122 m², Rendita € 309,87,
		Via Edmondo De Amicis n. 2 Scala A
		Interno 9 Piano 4

5.3. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANIMETRIA ALLO STATO REALE DEI LUOGHI

Dall'esame della documentazione catastale è stato riscontrato che i titolari catastali **** Omissis **** e **** Omissis **** corrispondono con i titolari reali, ma dal raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (v. *allegato n. 8*) con la planimetria catastale (v. *allegato n. 7*), sono state riscontrate delle difformità, indicate graficamente nella sottostante planimetria di raffronto (v. *allegato n. 9*) e derivanti dai seguenti interventi edilizi:

- prolungamento del tramezzo di separazione tra la cucina ed il soggiorno, con realizzazione ivi di infisso interno;
- rimozione di un infisso esterno della cucina e demolizione di una porzione del muro di tompagno, per ampliamento della cucina sulla veranda realizzata sull'originario terrazzino;
- copertura con tettoia e chiusura a veranda con struttura precaria del terraz-

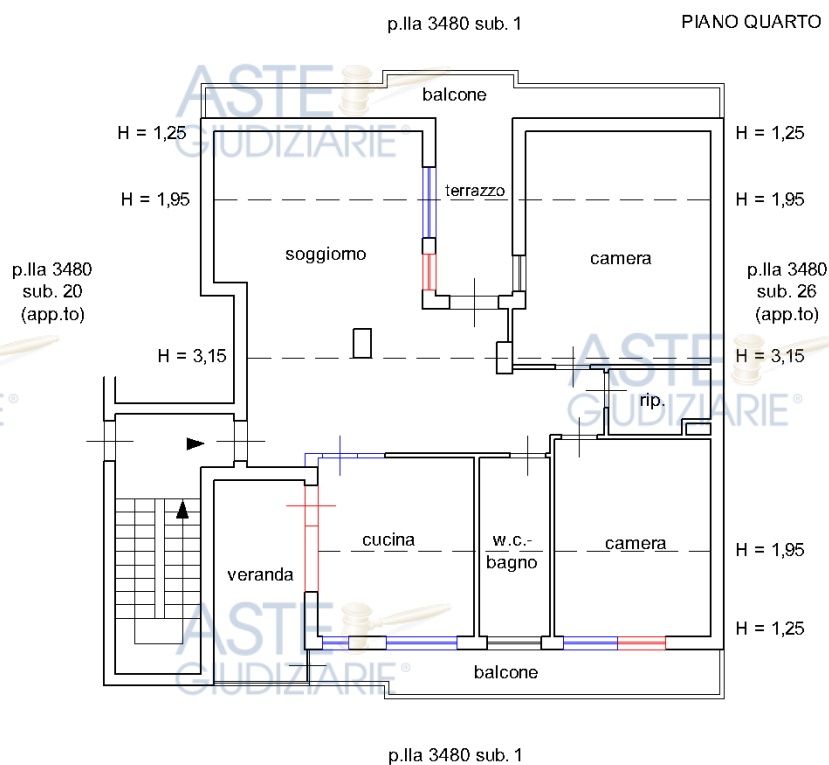
Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

12 di 35

zino accessibile dalla cucina;

d) spostamento di n. 2 vani finestra, di cui uno quello del soggiorno e l'altro quello di una camera, ed apertura di ulteriori n. 2 vani finestra bassi in corrispondenza della cucina.

Per le ragioni descritte al successivo paragrafo 9 “Regolarità urbanistico-edilizia” occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi alla configurazione oggetto di sanatoria edilizia e, precisamente, a quella di cui alla planimetria del progetto di sanatoria (v. allegato n. 16), coincidente con l'attuale planimetria catastale (v. allegato n. 7).



LEGENDA

- nuove costruzioni
- demolizioni

PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI
CON INDICAZIONE DIFFORMITA'
URBANISTICO-EDILIZIE E CATASTALI

5.4. CONFINI

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

13 di 35

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dai dati attinti dall'atto di compravendita (v. *allegato n. 10*) e come si evince dalla planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dallo scrivente (v. *allegato n. 8*), l'unità immobiliare staggita confina:

- a Nord-Ovest: con area libera soprastante la p.lla 3480 sub. 1;
- a Nord-Est: con appartamento complanare della scala B (p.lla 3480 sub. 26);
- a Sud-Est: con area libera soprastante la p.lla 3480 sub. 1;
- a Sud-Ovest: con vano scala, vano ascensore e con appartamento complanare (p.lla 3480 sub. 20).

6. DESCRIZIONE COMPLESSIVA (rif. Quesito n. 2)

L'appartamento oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Partinico, Via Edmondo De Amicis n. 23, e fa parte della scala A di un fabbricato composto da piano cantinato, piano rialzato e quattro piani soprastanti.

Tale edificio risulta realizzato nell'anno 1981 con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento.

Dall'ingresso del civico 23 di Via Edmondo De Amicis, è possibile raggiungere attraverso la corte condominiale il portone d'ingresso della scala A, oltrepassato il quale si perviene in un androne ove si trovano l'ascensore ed il vano scala, che consentono di raggiungere il bene oggetto di stima ubicato al piano quarto a destra salendo la scala.

Si evidenzia che l'ascensore collega verticalmente i piani, da quello rialzato al terzo e, pertanto, non serve il piano quarto del fabbricato.

L'appartamento, come si evince dalla planimetria dello stato reale dei luoghi

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

14 di 35



redatta dallo scrivente (v. *allegato n. 8*), tenuto conto di alcune difformità presenti in quella catastale (v. *allegato n. 7*), è composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto, w.c.-bagno, ripostiglio, n. 2 terrazzi, di cui uno parzialmente coperto e chiuso a veranda con struttura precaria.

L'unità immobiliare è dotata inoltre di n. 2 balconi, di cui uno che prospetta lato monte su area condominiale ed uno che prospetta lato mare su distacco dalla Via Giuseppe Di Maggio.

I parapetti di delimitazione di tali balconi costituiscono porzioni del cornicione dell'edificio, che si sviluppa per l'intero perimetro dello stesso.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile (v. *allegato n. 20*) sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimenti in gres effetto cotto;

Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei w.c. e di parte della cucina, che risultano piastrellate;

W.C.-Bagno: è provvisto di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno) e di finestra apribile sull'esterno;

Infissi esterni: in alluminio e vetri camera con persiane;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia con interruttori magnetotermici, ma privo di interruttore differenziale e, pertanto, non rispondente alla normativa vigente.

Impianto termico: assente.

L'abitazione risulta dotata di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'altezza interna utile dell'immobile è variabile da 1,25 m. a 3,15 m.

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

Complessivamente l'unità immobiliare staggita presenta sufficienti condizioni di manutenzione – conservazione, ad eccezione della cameretta, in cui è stata rilevata una zona con umidità in corrispondenza delle pareti, e del balcone lato mare, per l'elevato stato di degrado in cui versano i parapetti di delimitazione degli stessi, che presentano spigoli e ampie zone di distacco del *copriferro*, nonché barre di armatura ossidate (v. *perizia su interventi di messa in sicurezza in atti*); mentre il balcone lato monte è stato già oggetto di interventi di messa in sicurezza, mediante la rimozione delle parti di calcestruzzo degradato. Come descritto al paragrafo 9 "Regolarità urbanistico-edilizia" si rende necessario prevedere l'esecuzione di interventi di ripristino dello stato dei luoghi alla configurazione di cui alla planimetria del progetto di sanatoria (v. *allegato n. 16*) e, pertanto, la **superficie commerciale lorda dell'appartamento in tale configurazione**, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi incluso la superficie di balconi e terrazzi computata per il 30%, risulta pari a **131 m²**.

Si riportano di seguito alcune fotografie dell'unità immobiliare e la planimetria dello stato reale dei luoghi:



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

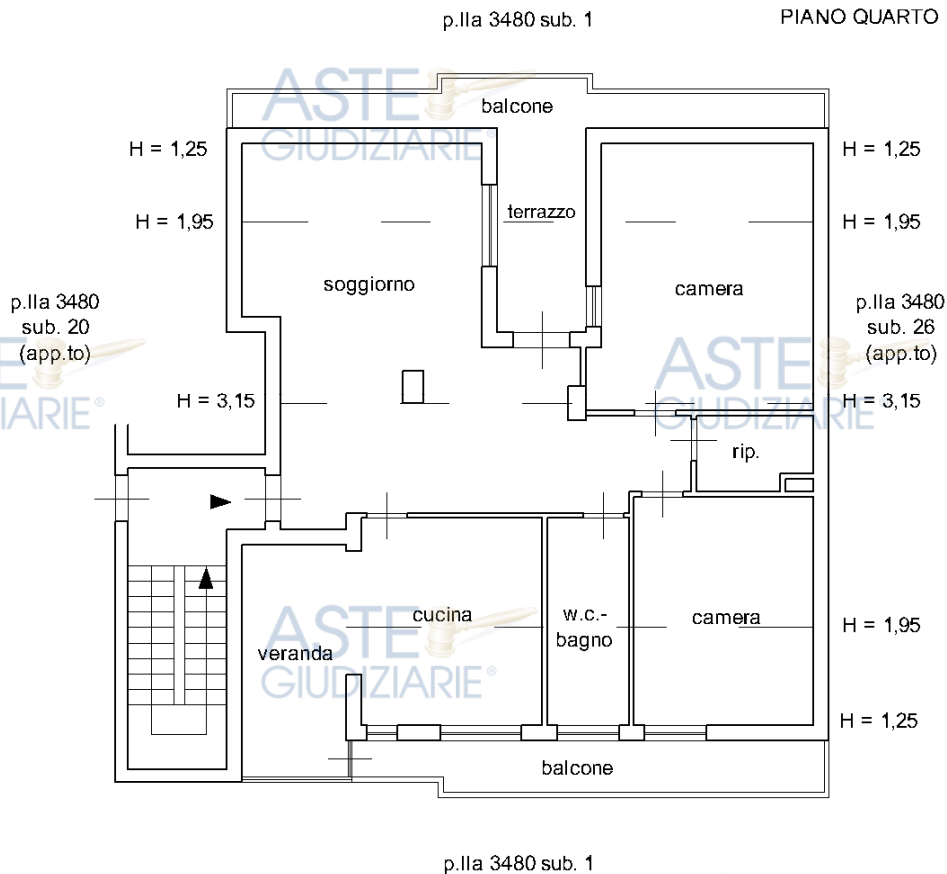
17 di 35

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI



7. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO (rif. Quesito n. 4)

- **LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di **appartamento** sito in Partinico (PA), Via Edmondo De Amicis n. 23, scala A, piano quarto, interno 9; è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, w.c.-bagno, ripostiglio, n. 2 terrazzi, di cui uno parzialmente coperto e chiuso a veranda con struttura precaria; confina a Nord-Ovest con area libera soprastante la p.Ila 3480 sub. 1, a Nord-Est con appartamento complanare della scala B (p.Ila 3480 sub. 26), a Sud-Est con area libera soprastante la p.Ila 3480 sub. 1, a Sud-Ovest: con vano scala, vano ascensore e con appartamento complanare

(p.lla 3480 sub. 20); è riportato nel C.F. del Comune di Partinico al foglio

40, p.lla 3480, sub. 19; il descritto stato dei luoghi non corrisponde esatta-

mente all'identificazione catastale per la presenza di difformità rispetto alla

planimetria catastale, derivanti da interventi edilizi realizzati successiva-

mente all'istanza di condono prot. n. 22329 del 19.11.1986 e, pertanto, non

sanabili; lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla predetta istanza di con-

dono in ordine a:

a) prolungamento del tramezzo di separazione tra la cucina ed il soggiorno, con realizzazione ivi di infisso interno;

b) rimozione di un infisso esterno della cucina e demolizione di una porzione del muro di tompagno, per ampliamento della cucina sulla veranda realizzata sull'originario terrazzino;

c) copertura con tettoia e chiusura a veranda con struttura precaria del terrazzino accessibile dalla cucina;

d) spostamento di n. 2 vani finestra, di cui uno quello del soggiorno e l'altro quello di una camera ed apertura di ulteriori n. 2 vani finestra bassi in corrispondenza della cucina.

Per cui risulta necessario ai fini dell'ottenimento della sanatoria provvedere al ripristino dello stato dei luoghi alla configurazione di cui alla planimetria del progetto di sanatoria (v. allegato n. 16).

L'edificio è provvisto di certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 9585 del 07.10.1981.

PREZZO BASE euro 74.000,00 (leggasi euro settantaquattromila /00).

8. TITOLARITA' E PROVENIENZE VENTENNALI (rif. Quesito n. 5)

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

20 di 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento in oggetto è pervenuto in piena proprietà ai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 06.12.2002, Rep. n. 9026 Racc. n. 1109, in Notaio Francesco Allotta di Partinico, trascritto il 07.12.2002 ai nn. 48785/37719, da potere del Sig. **** Omissis **** (Monreale, 21.04.1944).

Nel predetto atto (v. allegato n. 10) è possibile leggere:

“.....L'anno duemiladue, il giorno sei del mese di dicembre in Partinico, Via Oldani n. 2.

Avanti a me dottor Francesco Allotta, Notaio in Partinico, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Palermo, non assistito dai testimonial per espressa e concorde rinuncia fatta, con il mio consenso, dai comparenti.

SONO PRESENTI I SIGNORI

**** OMISSIS **** **PARTE VENDITRICE;**

Coniugi ** OMISSIS **** e **** OMISSIS **** PARTE ACQUIRENTE**
Comparenti, cogniti tra loro come asseriscono, della cui identità personale sono io Notaio certo, i quali con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1) Il Sig. ** Omissis **** vende ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, che accettano ed acquistano, la piena proprietà della seguente porzione del fabbricato in Partinico, Via De Amicis n. 2 e precisamente:**

– appartamento a piano quarto (quinta elevazione fuori terra), scala A, interno 9, composto da due camere, cucina, soggiorno, un bagno e un ripostiglio; confinante da Alcamo con proprietà del venditore e vano ascensore, da mare con distacco su strada di proprietà del venditore, da Montele-

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

21 di 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pre con proprietà del venditore, da monte con distacco su terreno di proprietà del venditore; risulta distinto al Catasto Urbano, sotto corretta intestazione, al foglio 40, particella 3480, subalterno 19, Via De Amicis n. 2, piano 4, interno 9, scala A, categoria A/2, classe 3, vani 5, metriquadrati 131 (centotrentuno), rendita EURO 309,87.....omissis.....”.

Al Sig. **** Omissis **** il terreno, sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, era pervenuto in piena ed proprietà in virtù dell'atto di compravendita del 18.10.1980, Rep. n. 12339, in Notaio Vincenzo Marino di Partinico, trascritto il 23.10.1980 ai nn. 38365/31660, da potere del Sig. **** Omissis ****.

9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (rif. Quesito n. 6)

Nell'atto di compravendita del 06.12.2002, Rep. n. 9026 Racc. n. 1109, in Notaio Francesco Allotta (v. *allegato n. 10*) è possibile leggere:

“... Con riferimento all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 la parte venditrice dichiara e garantisce che il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto del presente atto venne realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Partinico in data 29 ottobre 1980, n. 397 e successiva variante del 21 agosto 1981, n. 459; che tuttavia l'unità oggetto del presente atto, ultima elevazione fuori terra, venne abusivamente realizzata, nell'anno 1981, per cui venne presentata presso il Comune di Partinico, in data 19 novembre 1986, la domanda di concessione in sanatoria protocollata al n. 22329 e venne pagata l'intera relativa oblazione autoliquidata giusta i versamenti di lire 501.500 (cinquecentounomilacinquecento), eseguito presso l'Ufficio Postale di Borgetto in data 30 settembre 1986, attestazione n. 796 e

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

22 di 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di lire 1.200.000 (unmilione duecentomila), eseguito presso l'Ufficio Postale di Giardinello in data 20 giugno 1988, attestazione n. 624; che, inoltre è stata pagata l'intera somma richiesta dal Comune di Partinico a titolo di oneri concessori, giusta versamento di EURO 402,50 (quattrocentodue e centesimi cinquanta), eseguito in data 10 luglio 2002, 43/181, 0159, VCY 0240; che le somme già pagate sono congrue ed omnicomprensive di tutto quanto dovuto che la domanda suddetta è in condizioni di ottenere la richiesta concessione in sanatoria ricorrendo tutte le prescritte condizioni soggettive ed oggettive, stante anche che l'area su cui è stato realizzato il fabbricato non è soggetta ai vincoli di cui all'articolo 32, comma terzo della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nel testo vigente.

Le parti convengono che la concessione in sanatoria ed il certificato di abitabilità verranno acquisiti a cura e spese della parte acquirente (rimanendo ovviamente esclusa a carico dell'acquirente qualsiasi spesa per oblazione ed oneri concessori).....omissis.....”.

A conferma della dichiarazione di cui sopra è stato accertato, presso l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, che il fabbricato di Via Edmondo De Amicis n. 23, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è stato edificato giusta le seguenti regolari concessioni edilizie:

- n. 397 del 29.10.1980 (v. allegato n. 11) con cui il Sig. **** Omissis ****, è stato autorizzato a potere eseguire sull'area distinta in catasto al fg. 40 p.lla 65, sita in Contrada Ramo, la costruzione di un fabbricato di mq 540 circa composto da piano cantinato, piano rialzato, primo, secondo e terzo piano, in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 09.04.1980;

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

23 di 35

n. **459** del **21.08.1981** (v. *allegato n. 12*) con cui il Sig. **** *Omissis* ****, è stato autorizzato a potere eseguire dei lavori di variante alla distribuzione interna dell'edificio già autorizzato con concessione edilizia n. 397 del 29.10.1980, in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del **20.07.1981**.

L'edificio è stato dichiarato abitabile ed agibile con certificato prot. n. **9585** del **07.10.1981**, rilasciato dal Comune di Partinico (v. *allegato n. 13*).

E' stata rinvenuta, inoltre, la pratica di sanatoria edilizia n. **274** relativa all'istanza citata nell'atto di compravendita, prot. n. **22329** del **19.11.1986** a nome **** *Omissis* **** (v. *allegato n. 14*), avente ad oggetto l'appartamento staggito.

Dall'esame della predetta pratica, il cui iter per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è tuttora in corso, è emerso che l'unità in oggetto è stata costruita in sopraelevazione nell'anno 1981, in assenza di concessione edilizia, ed in particolare risulta corrisposta l'intera oblazione autodeterminata di £. 1.701.500 pari ad € 878,75, effettuata con i seguenti bollettini di c/c postale sul ccp 255000 intestati a "Ente Poste Italiane – Oblazione abusivismo edilizio":

- attestazione n° 796 del 30.09.1986 di £. 501.500 pari ad € 259,00;
- attestazione n° 624 del 20.06.1988 di £. 1.200.000 pari ad € 619,75.

Nella suddetta pratica non è stata rinvenuta né l'attestazione di pagamento degli oneri concessori di € 402,50 del 10.07.2002, citata nell'atto di compravendita, né quella relativa alle somme a titolo di oblazione dovute a conguaglio e di importo pari ad € 1.373,46 alla data del 06.06.2002 (oggi pari ad € 1.630,00).

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

24 di 35

Per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria occorre, quindi, completare il deposito, presso il Comune di Partinico, dei documenti richiesti con nota prot. n. 12917 del 06.06.2002 (v. *allegato n. 15*), tra i quali la certificazione di idoneità statica/sismica dell'intero edificio e le attestazioni di versamento degli oneri concessori e delle somme a titolo di oblazione dovute a conguaglio, per cui si prevede un costo complessivo di € **3.500,00** che verrà detratto dal valore del lotto al successivo paragrafo 15.

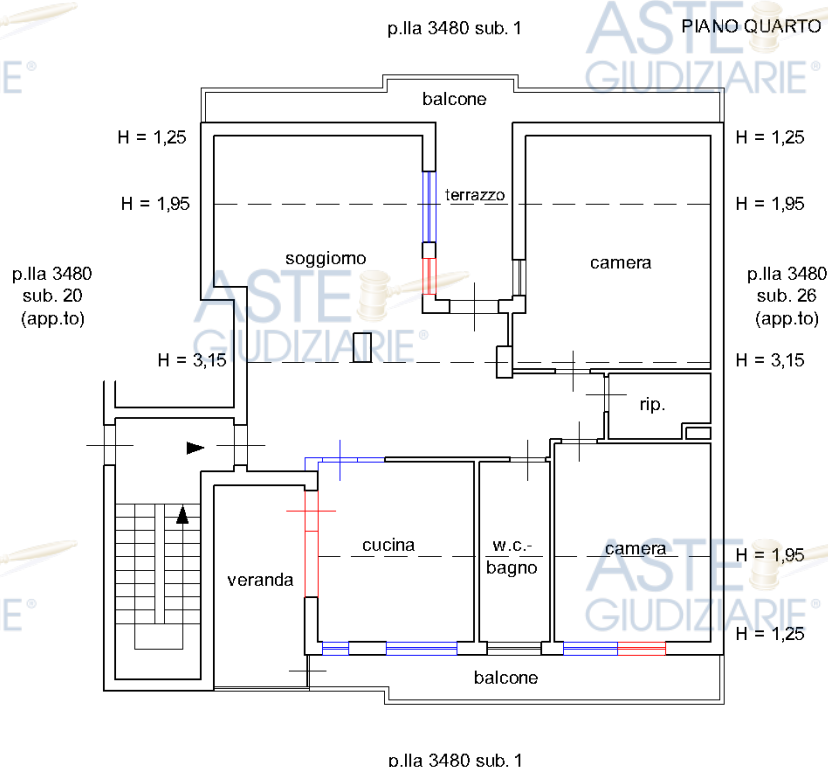
Inoltre dal raffronto, per l'appartamento staggito, della planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato dallo scrivente (v. *allegato n. 8*), con la planimetria del progetto di sanatoria (v. *allegato n. 16*), sono state riscontrate delle difformità, indicate graficamente nella sottostante planimetria di raffronto (v. *allegato n. 9*), derivanti dai seguenti interventi edilizi:

- a) prolungamento del tramezzo di separazione tra la cucina ed il soggiorno, con realizzazione ivi di infisso interno;
- b) rimozione di un infisso esterno della cucina e demolizione di una porzione del muro di tompagno, per ampliamento della cucina sulla veranda realizzata sull'originario terrazzino;
- c) copertura con tettoia e chiusura a veranda con struttura precaria del terrazzino accessibile dalla cucina;
- d) spostamento di n. 2 vani finestra, di cui uno quello del soggiorno e l'altro quello di una camera ed apertura di ulteriori n. 2 vani finestra bassi in corrispondenza della cucina.

Tali interventi, eseguiti successivamente alla presentazione dell'istanza di condono edilizio, risultano non regolarizzabili in quanto abusivi e in prosecuzione dell'illecita pregressa attività edilizia.

La riduzione in pristino, tuttavia, fa venir meno il presupposto impeditivo all'accoglimento della predetta istanza di sanatoria.

Per quanto sopra si rende necessario prevedere l'esecuzione di interventi di ripristino dello stato dei luoghi alla configurazione di cui alla planimetria del progetto di sanatoria (v. *allegato n. 16*); i relativi costi stimati - in via approssimativa - in € **7.000,00**, verranno detratti dal valore complessivo dell'immobile staggito al successivo paragrafo 15.



LEGENDA

- nuove costruzioni
- demolizioni

PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI
CON INDICAZIONE DIFFORMITA'
URBANISTICO-EDILIZIE E CATASTALI

Infine occorrerà presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 comma 1 del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. n. 222/2016, con costi da sostenere valutabili in € **2.500,00**.

Per quanto sopra riportato il costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie ammonta ad € **13.000,00**, che sarà detratto dal valore dell'immobile staggito al successivo paragrafo 15.

Per quanto attiene la conformità energetica del lotto in oggetto si rappresenta che, a seguito della verifica dell'inesistenza di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, si prevede, per la redazione dello stesso, un costo complessivo di **€ 300,00**, da detrarre anch'esso dal valore del lotto.

10. STATO DI POSSESSO (rif. Quesito n. 7)

Attualmente l'appartamento staggito è concesso in locazione alla *Sig.ra *****

*Omissis *****, che vi abita con la propria famiglia.

Il contratto di locazione, della durata di anni 4 + 4 con decorrenza 01.08.2022 e prima scadenza 30.07.2026, non registrato presso l'Agenzia delle Entrate (v. *allegato n. 17*), è stato concluso successivamente al pignoramento e, pertanto, risulta non opponibile.

Nel suddetto contratto il canone annuo di locazione è stato stabilito in **€ 3.600,00**, suddiviso in n. 12 rate mensili anticipate di **€ 300,00 (trento/00)**.

Trattandosi di immobile occupato da soggetti terzi con titolo non opponibile alla procedura, lo scrivente ha proceduto alle seguenti determinazioni:

- il canone di locazione mensile di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato è stato quantificato pari a quello del suddetto contratto, ovvero ad **€ 300,00**;
- l'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto dei seguenti fattori: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.) è stata quantificata assumendo come base di calcolo il valore locativo unitario minimo

di **2,10 €/m² x mese**), ottenendo il seguente valore di detta indennità: $V =$

$131 \text{ m}^2 \times € 2,10 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} = € 275,10/\text{mese} \cong \text{€ } 275,00/\text{mese}.$

11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (rif. Quesito n. 8)

11.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

11.1.1. Domande Giudiziali: **Nessuna.**

11.1.2. Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: **Nessuno.**

11.1.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **Nessuna.**

11.1.4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno.**

11.1.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno.**

11.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

11.2.1. Iscrizioni ipotecarie:

– Ipoteca volontaria di € 120.000,00 iscritta il 15.01.2008 ai nn. 2044/515, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dell'11.01.2008 rep. n. 26856/3220 in Notaio Francesco Allotta di Partinico, a favore del **Credito Emiliano S.p.A.** e contro **** **Omissis** **** e **** **Omissis** ****, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi;

– Ipoteca legale di € 47.239,12 iscritta il 30.09.2010 ai nn. 52487/11396, a favore della **SE.RI.T. SICILIA S.p.A.** e contro **** **Omissis** ****,

gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'immobile di che trattasi;

- Ipoteca giudiziale di € 8.000,00 iscritta il 26.11.2015 ai nn. 50216/5322, nascente da Decreto Ingiuntivo del 21.02.2014 rep. n. 35/2014 emesso dal Giudice di Pace di Partinico, a favore di **SDR di Russo Rosario S.r.l.** e contro **** **Omissis** ****, gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'immobile di che trattasi;

11.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento del 15.03.2022 rep. n. 617 trascritto in data 07.04.2022 ai nn. 16904/13406, a favore di **CRIO SPV 4 S.r.l. – Conegliano (TV)** e contro gli esecutati **** **Omissis** **** e **** **Omissis** ****, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi.

11.2.3. Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

- Nessuna.

11.2.4. Difformità urbanistico-edilizie:

Trattasi di immobile abusivo per il quale è stata presentata domanda di concessione in sanatoria prot. n. **22329** del **19.11.1986**, il cui iter per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è tuttora in corso ed, essendo presenti ulteriori difformità rispetto al progetto di sanatoria depositato presso il Comune di Partinico, occorrerà effettuare degli interventi di ripristino dello stato dei luoghi alla configurazione di cui alla planimetria del progetto di sanatoria (v. *allegato n. 16*).

Come descritto al paragrafo 9 “Regolarità urbanistico-edilizia” il costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie ammonta ad € **13.000,00**, che sarà detratto dal valore dell'immobile stag-



gito al successivo paragrafo 15.



11.2.5. Difformità catastali:

- difformità inerenti alla planimetria catastale

Per le ragioni descritte al precedente paragrafo 9 “Regolarità urbanistico-edilizia” occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi alla configurazione oggetto di sanatoria edilizia e, precisamente, a quella di cui alla planimetria del progetto di sanatoria (v. *allegato n. 16*), coincidente con l’attuale planimetria catastale (v. *allegato n. 7*).

12. VERIFICA INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE (rif. Quesito

n. 9)

Non è stata rilevata l’insistenza del bene staggito su suolo demaniale.

13. VERIFICA DELL’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO

TIPO (rif. Quesito n. 10)

Dalla visura catastale del terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l’appartamento staggito (v. *allegato n. 4*), è emerso che tale terreno risultava intestato al dante causa degli esecutati, **** *Omissis* ****, quale livellario fino al 29/12/2005, ed all’*Amministrazione del Fondo per il Culto*, quale diritto del concedente fino al 29/12/2005.

Si evidenzia che si tratta di diritto costituito a favore di **soggetto privato** sulle particelle di terreno dalle quali deriva la p.lla 3480 all’urbano.

Su tale terreno, acquistato da potere del Sig. **** *Omissis* **** in virtù dell’atto di compravendita del 18.10.1980, Rep. n. 12339, in Notaio Vincenzo Marino di Partinico, trascritto il 23.10.1980 ai nn. 38365/31660, il Sig. **** *Omissis*

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

30 di 35



**** ha edificato nel 1981 il fabbricato di cui fa parte l'appartamento di cui trattasi, realizzando così la interversione della detenzione in possesso.

Da tale momento decorre il tempo necessario per l'usucapione del diritto di proprietà (artt. 1141 e 1164 cod. civ.).

Essendo decorsi ad oggi più di venti anni dalla suddetta interversione, si può affermare che sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione.

14. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (rif. Quesito n. 11)

Con pec del 15.09.2023 (v. *allegato n. 18*) la *Dott.ssa Sara Brunetto*, n.q. di amministratore pro-tempore del condominio di Via Edmondo De Amicis n. 23, ha rappresentato che al momento non vi sono tabelle millesimali approvate e, pertanto, le spese vengono ripartite in parti uguali come di seguito indicato:

- quota mensile per le spese ordinarie è pari ad € 50,00;

- quota mensile per canoni idrici e fognari Amap è pari ad € 20,00.

Ha rappresentato, inoltre, che le quote scadute e non pagate relative all'unità immobiliare pignorata ammontano ad € 434,00 di cui:

– € 250,00 per quote forfettarie ordinarie relative al periodo maggio/settembre c.a.;

– € 44,00 per quota relativa a fattura Amap del 24.02.2023;

– € 140,00 per quote acconto canoni idrici e fognari Amap.

Con successiva pec del 20.10.2023 (v. *allegato n. 18*) la *Dott.ssa Sara Brunetto* ha trasmesso, allo scrivente ed al custode, il verbale dell'assemblea con-

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

31 di 35

dominiale del 04.10.2023, le tabelle millesimali approvate, nonché i preventivi per i lavori di messa in sicurezza dei cornicioni dello stabile con la relativa tabella ripartizione dei costi in base ai millesimi di proprietà, dalla quale si evince che la quota relativa all'unità immobiliare pignorata ammonta ad € **262,00.**

Con provvedimento del 25.10.2023 il S.G.Es. ha autorizzato il custode giudiziario a corrispondere la suddetta somma al Condominio di Via De Amicis n. 23.

15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (rif. Quesito n. 12)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (collegamento viario, presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

32 di 35

l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2023** pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

L'Osservatorio è una banca dati del mercato immobiliare di tutti i Comuni d'Italia, basata sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona OMI.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la Fascia/Zona **"Semicentrale/Espansione Centro Storico"** la destinazione **residenziale** e la tipologia relativa ad **abitazioni civili**, per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello **normale**, ottenendo così una valutazione che oscilla da un minimo di **520,00 €/m²** ad un massimo di **780,00 €/m²** (v. *allegato n. 19*).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima, del grado di rifiniture, della zona in cui esso è ubicato, nonché

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

33 di 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili con-
simili a quello in esame, si ritiene congruo fissare il prezzo unitario in **700,00**
€/m².

Superficie commerciale lorda lotto = **131,00 m²**

Prezzo unitario = **700,00 €/m²**

$V = 131,00 \text{ m}^2 \times € 700,00 \text{ €/m}^2 = € 91.700,00$

A tale importo si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

- detrazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica: **€ 13.000,00**;
- detrazione dei costi per la redazione dell'APE: **€ 300,00**;
- detrazione delle spese condominiali insolute: **€ 434,00**;

e, quindi, complessivamente la detrazione di:

€ 13.000,00 + € 300,00 + € 434,00 = € 13.734,00

Per cui si ottiene: **€ 91.700,00 - € 13.734,00 = € 77.966,00**

A quest'ultimo importo si applica una riduzione del 5% tenuto conto della
assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata (art. 2922 c.c.) e, più in
generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al
libero mercato e la vendita forzata dell'immobile;

e, quindi, per: **€ 3.898,00**;

Per cui si propone il seguente prezzo a base d'asta del lotto:

€ 77.966,00 - € 3.898,00 = € 74.068,00 $\cong$ € 74.000,00

(leggasi euro settantaquattromila/00)

16. RIEPILOGO

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Partinico (PA), Via

Edmondo De Amicis n. 23, scala A, piano quarto, interno 9; censito al

Esecuzione Immobiliare n. 101/2022 – Lotto Unico

34 di 35

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.F. al fg. 40, p.lla 3480, sub. 19.

Superficie commerciale lorda = 131,00 m²

Prezzo a base d'asta del lotto = € 74.000,00

Alcamo, lì 30.10.2023

L'Esperto Stimatore

Ing. Baldassare Pugliesi