

***Tribunale di Palermo***  
***Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari***  
***G. Es Dr.ssa Valentina Imperiale***  
***Relazione di consulenza tecnica di ufficio***  
***Esecuzione immobiliare R.G. Es. 88-2022***

*Esecuzione promossa da: [...]*

*Contro: [...]*

*Data prossima Udienza [...]*

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

***LOTTO A***

Il sottoscritto Girolamo Gorgone, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, convinto di aver svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, si prega di rassegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli.



\*\*\*

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, in risposta ai quesiti formulati, risulta così articolata:

|                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>I - Premessa e mandato di consulenza</i>                                                                                        | 5  |
| <i>II - Operazioni preliminari alla consulenza</i>                                                                                 | 6  |
| <i>III - Svolgimento delle operazioni peritali</i>                                                                                 | 6  |
| <i>IV - Risposta ai quesiti</i>                                                                                                    | 7  |
| <i>QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>                                                 | 7  |
| <i>Primo Bene</i>                                                                                                                  | 10 |
| <i>Secondo Bene</i>                                                                                                                | 11 |
| <i>Terzo Bene</i>                                                                                                                  | 12 |
| <i>V - Risposta ai quesiti</i>                                                                                                     | 13 |
| <i>QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i> | 13 |
| <i>Lotto B</i>                                                                                                                     | 17 |
| <i>Lotto B</i>                                                                                                                     | 23 |
| <i>VI - Risposta ai quesiti</i>                                                                                                    | 24 |
| <i>QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene</i>                                                               | 24 |
| <i>Lotto B</i>                                                                                                                     | 24 |
| <i>VII - Risposta ai quesiti</i>                                                                                                   | 27 |
| <i>QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i>                                        | 27 |
| <i>Lotto B</i>                                                                                                                     | 27 |

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| VIII - Risposta ai quesiti.....                                                                                               | 29 |
| QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....                        | 29 |
| Lotto B .....                                                                                                                 | 29 |
| IX - Risposta ai quesiti.....                                                                                                 | 31 |
| QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....              | 31 |
| Lotto B .....                                                                                                                 | 31 |
| X - Risposta ai quesiti.....                                                                                                  | 35 |
| QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....                                                         | 35 |
| XI - Risposta ai quesiti.....                                                                                                 | 36 |
| QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....                                                   | 36 |
| Lotto B .....                                                                                                                 | 36 |
| XII - Risposta ai quesiti.....                                                                                                | 36 |
| QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.                                                       | 36 |
| XIII - Risposta ai quesiti.....                                                                                               | 37 |
| QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....                                                      | 37 |
| XIV - Risposta ai quesiti.....                                                                                                | 37 |
| QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso ..... | 37 |
| XV - Risposta ai quesiti.....                                                                                                 | 37 |
| QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni .....                                                                        | 37 |
| Lotto B .....                                                                                                                 | 41 |
| XVI - Risposta ai quesiti.....                                                                                                | 42 |



|                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>QUESITO 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</i> | <i>42</i> |
| <i>Elenco elaborati prodotti.....</i>                                                                              | <i>43</i> |



\*\*\*

**I - Premessa e mandato di consulenza**

Con provvedimento del 07.11.2022 il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Imperiale Valentina nominava il sottoscritto, Ing. Girolamo Gorgone, per rispondere ai quesiti indicati nel medesimo provvedimento (V. all. n. 05).

In data 13.11.2022 il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il quesito posto al sottoscritto risulta così sinteticamente articolato:

- individuazione e verifica della correttezza della documentazione agli atti;
- individuazione e descrizione edilizio-urbanistica dei beni;
- descrizione intrinseco-estrinseca dei beni;
- individuazione del metodo di stima e conseguente valutazione del bene.

I quesiti saranno successivamente elencati e trattati così come distintamente formulati nel decreto di nomina



\*\*\*

**II - Operazioni preliminari alla consulenza**

Dopo aver acquisito copia della documentazione agli atti, il sottoscritto ha proceduto ad una prima fase di esame della stessa.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, il sottoscritto ha quindi effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico, l'archivio fotogrammetrico SAS TD, l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei R.R. immobiliari di Palermo, al fine di acquisire elementi e dati che, comparati anche con quanto contenuto nella documentazione agli atti ed a quanto rilevato durante le attività di sopralluogo, permettessero al sottoscritto di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

**III - Svolgimento delle operazioni peritali**

In data 04.01.2023 si definiva la verifica preliminare con la trasmissione dei moduli di controllo con la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" con note a corredo.

In data 06.05.2024 si ridefiniva la verifica preliminare con la trasmissione dei nuovi moduli di controllo con la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" con note a corredo.



Nel giorno 17.06.2024 con l'ausilio del custode nominato e collaboratori del sottoscritto, si eseguiva il primo tentativo di accesso presso l'immobile pignorato con esito negativo.

Successivamente con l'ausilio di collaboratori del sottoscritto, si eseguiva il secondo tentativo di accesso presso l'immobile pignorato questa volta con esito positivo.

Il sopralluogo veniva quindi regolarmente svolto in data 06.12.2024 procedendo ad un attento rilievo dall'esterno dei fabbricati. Venivano effettuate delle verifiche dello stato dei luoghi, riprese fotografiche da terra e aeree a mezzo di Drone e presi appunti su fogli separati al fine di ottenere una puntuale riproduzione dell'esterno dei Beni (V. all. n. 06).

\*\*\*

#### IV - Risposta ai quesiti

##### ***QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento***

Il diritto reale trasferito in capo agli esecutati è la piena proprietà, giusto Ordinanza di approvazione del progetto di divisione n. 16/2012 del Tribunale di Palermo - Sezione distaccata di Partinico, trascritta il 05.04.2012 ai nn. 17401/14156. Beni provenienti da Atto di donazione del notaio [...], del 13.12.2001, Rep. n. 13892 Racc. n. 11743, registrato in Palermo il 14.12.2001 ai nn. 14451/1/V erroneamente trascritto come atto di compravendita a Palermo il 15.12.2001 ai nn. 50011/36584 e successivamente correttamente trascritto come atto di donazione a Palermo

il 07.03.2023 ai nn. 11033/8925 con cui le parti acquistavano: *“la Piena Proprietà di alcuni fabbricati siti in via nel Comune di Partinico nella piazza Vittorio Emanuele n. 33, 34, 35 e 36 (già n. 25, 26, 27 e 28), ... identificati nel catasto Fabbricati del Comune di Partinico come i donanti dichiarano con le mappe urbane”*:

- ✓ *“2003 sub. 1, Piazza Vittorio Emanuele n. 25, piano terra, categoria C/1, classe 4, metri quadrati 41”*;
- ✓ *“2003 sub. 2, Piazza Vittorio Emanuele n. 27, piano terra, categoria C/1, classe 5, metri quadrati 38”*;
- ✓ *“2136, Piazza Vittorio Emanuele n. 28, piano terra, categoria C/2, classe 5, metri quadrati 58”*.

Il diritto reale pignorato all' esecutato in forza dell'atto di pignoramento notificato nelle date del 11, 12 e 22 Febbraio 2022 e trascritto a Palermo il 15.03.2022 ai Registro Generale 12425 e Registro Particolare n. 9921 è la piena proprietà della quota di 1/1 degli immobili:

- ✓ *“sito nel Comune di Partinico, e censito al Catasto Fabbricati, Foglio MU, part. 2136, cat. C/2, classe 5, consistenza 58 m<sup>2</sup>, piazza Vittorio Emanuele n. 36 (già 28), piano T”*;
- ✓ *“sito nel Comune di Partinico, e censito al Catasto Fabbricati, Foglio MU, part. 2003, sub. 1, cat. C/1, classe 4, consistenza 41 m<sup>2</sup>, piazza Vittorio Emanuele n. 33 (già 25), piano T”*;
- ✓ *“sito nel Comune di Partinico, e censito al Catasto Fabbricati, Foglio MU, part. 2003, sub. 2, cat. C/1, classe 5, consistenza 38 m<sup>2</sup>, piazza Vittorio Emanuele n. 35 (già 27), piano T”*;



Pertanto, **vi è corrispondenza tra il diritto nella titolarità degli esecutati e quello pignorato.**

**I beni pignorati agli esecutati per la quota di proprietà di 1/1, siti in Partinico, sono catastalmente identificati all'N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio MU:**

- ✓ Magazzino censito alla particella 2136, categoria C/2, Classe 5, Consistenza 58 m<sup>2</sup>, sito in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 28 Piano T;
- ✓ Negozio censito alla particella 2003, subalterno 1, categoria C/1, Classe 4, Consistenza 41 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale totale: 49 m<sup>2</sup> sito in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 25 Piano T;
- ✓ Negozio censito alla particella 2003, subalterno 2, categoria C/1, Classe 5, Consistenza 38 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale totale: 45 m<sup>2</sup> sito in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 27 Piano T;

Pertanto, **vi è corrispondenza tra i dati catastali alla data del pignoramento e quelli indicati nell'atto di pignoramento.**

Alla data del pignoramento, non sono intercorse variazioni catastali.



### **Primo Bene**

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale, con l'indicazione della particella su cui insiste il bene pignorato identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio 500, particella 2003 corrispondente al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio MU, particella 2136.



### **Secondo Bene**

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale, con l'indicazione della particella su cui insiste il bene pignorato identificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio 500, particella 2003 corrispondente al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio MU, particella 2003, subalterno 1.



**Terzo Bene**

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto della mappa catastale, con l'indicazione della particella su cui insistono i beni pignorati identificati al Nuovo Catasto Terreni al foglio 500, particella 2003 corrispondente al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio MU, particella 2003, subalterno 2.



Dalle superiori sovrapposizioni è possibile desumere che **non vi sono difformità sostanziali** tra i dati planimetrici catastali e l'esatta identificazione catastale dei beni.

Esaminato il piano regolatore vigente non è emerso alcun tipo di pianificazione urbanistica che interessi l'area su cui insiste il bene, è inoltre assente un'eventuale trascrizione sul bene di vincoli in tal senso, potendosi confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

\*\*\*

#### **V - Risposta ai quesiti**

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

Sulla base delle informazioni assunte si procederà alla formazione di due lotti:

**Lotto A)** Piena proprietà di magazzino con accesso da Piazza Vittorio Emanuele Orlando n.28, sito al piano terra, senza tetto di copertura e comprensivo di area libera sovrastante, composto dal **primo Bene** identificato all'N.C.E.U. del comune di Partinico al foglio MU, particella 2136, categoria C/2, Classe 5, Consistenza 58 m<sup>2</sup>, sito Piazza Vittorio Emanuele Orlando n.28, piano T. Lo stesso è identificato all'N.C.T. del comune di Partinico al foglio 500, particella 2003. Il Lotto è confinante a NORD-OVEST con

fabbricato censito all'NCT alla particella 2004 dello stesso foglio, non oggetto della procedura; a SUD-OVEST con Piazza Vittorio Emanuele Orlando; a SUD-EST con immobile censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 2, altro bene oggetto della procedura; a NORD-EST con cortile interno del fabbricato censito all'NCT alla particella 6556 dello stesso foglio, non oggetto della procedura.

**Lotto B)** Piena proprietà di due negozi con accesso da Piazza Vittorio Emanuele Orlando ai civici n.25 e 27, siti al piano terra, composti da secondo e terzo Bene identificati all'N.C.E.U. del comune di Partinico al foglio MU, particella 2003:

- ✓ subalterno 1, categoria C/1, Classe 4, Consistenza 41 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale totale: 49 m<sup>2</sup>, sito in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n.25, piano T;
- ✓ subalterno 2, categoria C/1, Classe 5, Consistenza 38 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale totale: 45 m<sup>2</sup>, sito in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n.27, piano T.

Gli stessi sono identificati all'N.C.T. del comune di Partinico al foglio 500, particella 2003. Il Lotto, nella sua interezza è confinante a NORD-OVEST con immobile, censito catastalmente alla particella 2136, altro bene oggetto della procedura; a SUD-OVEST con Piazza Vittorio Emanuele Orlando; a SUD-EST con fabbricato censito all'NCT alla particella 4123 dello stesso foglio, non oggetto della procedura; a NORD-EST in parte con fabbricato censito all'NCT alla particella 8032 dello stesso foglio, non oggetto



della procedura e in parte con cortile interno del fabbricato censito all'NCT alla particella 6556 dello stesso foglio, non oggetto della procedura. Tra il secondo e terzo Bene, è presente scala di accesso ad immobile sito al piano superiore, censito catastalmente nella stessa particella al subalterno 3, non oggetto della procedura.

Gli immobili oggetto della procedura in oggetto sono tutti siti in Partinico, in centro storico, e prospettano su Piazza Vittorio Emanuele Orlando, nodo di raccordo per la viabilità cittadina su ruota, ove è presente, al suo interno la storica Villa Margherita di Partinico. Non si segnalano altre attrattive nell'intorno prossimo ai Beni in oggetto. L'area ha destinazione prevalentemente residenziale con vari servizi alla residenza. Sono presenti servizi come scuole, uffici postali e negozi di vicinato.

L'area su cui insistono i fabbricati è pressoché pianeggiante ed è posta ad una quota di circa 180 m s.l.m..

I Lotti sono inseriti in un contesto di isolato raggruppato immerso in un tessuto formato da isolati composti da case a schiera, con elevazione da uno a tre livelli, con struttura in muratura o in calcestruzzo armato. La zona è descritta dal Piano Regolatore Generale del Comune di Partinico, all'art. 16 delle N.T.A. come Zone territoriali omogenee "A": *"Le zone "A" in prospettiva dovranno essere disciplinate con appositi Piani Particolareggiati Esecutivi. La presente normativa ha carattere provvisorio, in attesa dei futuri PPE, e si propone di tutelare il patrimonio storico ed artistico; perciò da corso, a norma di legge, soltanto ad interventi conservativi (restauri e ripristini), rimandando alla fase successiva (redazione dei PPE) ai sensi della L. 457/78 le demolizioni, le*



*ristrutturazioni e le nuove costruzioni o sopraelevazioni. In queste zone l'attività edilizia rimane limitata alle categorie d'intervento definite dalla L.R. 71/78, art. 20, ad eccezione della ristrutturazione edilizia e urbanistica". Di seguito un estratto del P.R.G.:*



Tutti i Beni si trovano al piano terra, presentano parti confinanti tra loro e hanno accesso indipendente dalla strada da Piazza Vittorio Emanuele Orlando.

Il Lotto A, compone per la sua interezza il piano terra senza tetto di copertura e comprensivo di area libera sovrastante di un fabbricato ad una elevazione fuori terra nella parte fronte strada e tre livelli nella parte posteriore, realizzato con struttura in muratura; la copertura si mostra a doppia falda, ed è ormai diruta, come gran parte dei solai di interpiano.

I Lotti B e C, compongono il piano terra di un fabbricato a tre elevazioni, realizzato con struttura in muratura; la copertura, si presenta a

doppia falda, diruta nella parte retrostante al fronte strada, così come tutti i solai sottostanti, segno di un crollo strutturale che ha interessato l'intero fabbricato rendendolo di fatto non agibile.

Dalla documentazione reperita presso gli archivi comunali i fabbricati ove sono inseriti i Lotti sono stati edificati in epoca anteriore al 1942.

### **Caratteristiche geometriche**

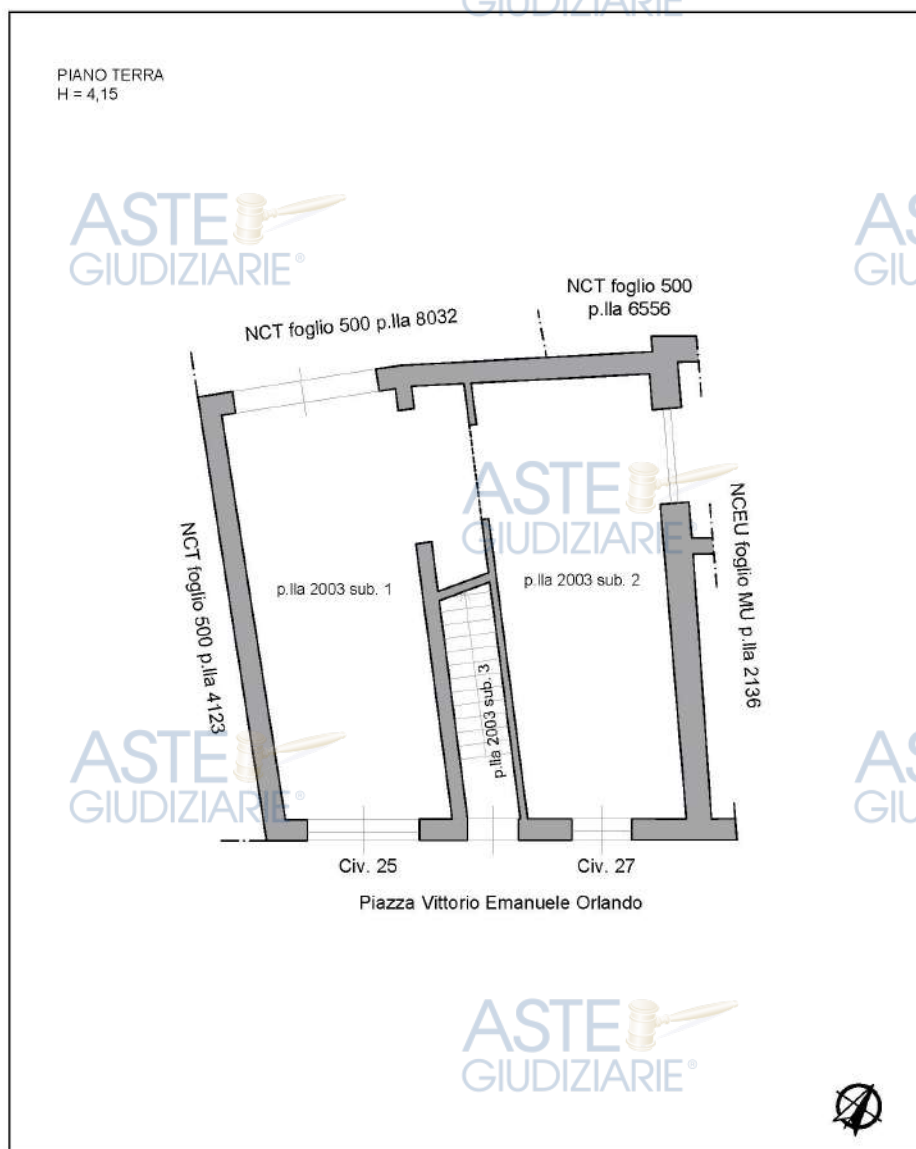
#### **Lotto B**

Il Lotto B di forma pressoché regolare si compone di due unici ambienti che compongono il piano terra del fabbricato, al netto della scala di collegamento ai piani superiori, che si trova in posizione centrale. Gli accessi sono indipendenti da Piazza Vittorio Emanuele Orlando, catastalmente censiti ai civici n. 25 e 27, chiusi da portafinestra in vetro e metallo. L'edificio, con struttura in muratura, risulta attualmente inagibile a causa del crollo di una parte di copertura nella zona retrostante, che ha interessato anche i solai sottostanti e che non ha reso possibile l'accesso all'interno, per cui, per quanto è stato possibile vedere dall'esterno, dagli ingressi vetrati e dalle fotografie effettuate dal Drone, si segnala almeno un altro accesso nella parte retrostante il fronte principale. L'altezza rilevabile dall'esterno è pari a circa 4,15 m misurata da terra al sotto balcone.

La planimetria relativa allo stato di fatto dell'immobile in oggetto è stata ricavata dalle misure reperite dall'esterno e dai dati estratti dal rilievo effettuato con il Drone "DJI Mavic 3E" che ha permesso di ottenere 2300 foto aeree georeferenziate con tecnica "GNSS" (GCP - punti di controllo).



Quest'ultime elaborate attraverso il software "Agisoft Metashape", ha permesso di ottenere una nuvola di punti ad elevata densità di pixel e successivamente generare un modello a tre dimensioni texturizzato, da cui sono state effettuate le misurazioni richieste. Infine le misurazioni trovate sono state comparate con le planimetrie presenti agli atti riscontrando una corrispondenza degli stessi. Di seguito si riporta un estratto della planimetria precedentemente descritta:



L'immobile si presenta inagibile, inutilizzabile allo stato attuale, benché presenti finiture interne in buono stato di conservazione e rifinite nella parte antistante l'accesso, nella parte posteriore presenta i segni delle macerie che hanno interessato i solai sovrastanti. Sono visibili tracce di impianto elettrico del tipo sottotraccia. I pavimenti sono in cotto. Le pareti intonacate con parti strutturali (colonne e archi) in conci di calcarenite a vista, pietra molto usata nell'architettura storica locale.

Esternamente il fabbricato si presenta rifinito, con intonaco civile di colore sabbia e modanature in conci di pietra a vista alle bucatore.

Di seguito un estratto del report fotografico relativo allo stato di fatto dell'immobile in oggetto:



Foto B.02.10





Foto B.02.15



Foto B.02.23



**Foto B.02.27**

La superficie complessiva del bene è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque variare tenendo conto di tutti quei fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, differenti per ogni singola unità immobiliare considerando anche il limite di altezza pari a 1,50 m per entrare nel computo delle superfici.

Si precisa che la superficie dell'unità immobiliare sarà misurata nella sua consistenza attuale comprensiva delle superfici sanabili escludendo quelle che saranno successivamente individuate come non sanabili che pertanto saranno computate nella loro destinazione urbanisticamente assentita.

La superficie omogeneizzata<sup>1</sup> complessiva è calcolata come segue:

- $S_{cc} = A$  “superficie dei vani principali ed accessori diretti” + B  
“Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di:  
ornamento, servizio, verande e/o portici”

Con:

- $A = S_{ca}$
- $B = 0,30 S_{pb} + 0,10 S_{pbe} + 0,15 S_{pbnc} + 0,05 S_{pbenc} + 0,50 S_{pa} + 0,10 S_{ps} + 0,02 S_{pse}$

Dove:

- $S_{cc} =$  Superficie commerciale complessiva<sup>2</sup>;

<sup>1</sup> La determinazione della superficie è stata ottenuta secondo quanto prescritto dal DPR 138/98

- Sca = Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);

Ottenendo quindi:

### **Lotto B**

- Scc =  $1,00 \times 93,70 = 93,70 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa  $94 \text{ m}^2$ .

### **Impianti**

L'immobile si presenta in condizioni tali da richiedere la parziale ricostruzione comprensiva di tutti gli impianti presenti.

Si segnala che per gli immobili in oggetto è possibile provvedere l'allaccio dei seguenti impianti: idrico; elettrico; fognario.

Tramite visura all'archivio del Catasto Energetico Fabbricati non è stato possibile rinvenire alcun attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica.

---

<sup>2</sup> La superficie è calcolata nella sua destinazione e configurazione assentita o sanabile compresi eventuali ripristini

\*\*\*

**VI - Risposta ai quesiti*****QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene*****Lotto B**

Il bene pignorato è catastalmente così individuato:

- ✓ Negozio censito alla particella 2003, subalterno 1, categoria C/1, Classe 4, Consistenza 41 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale totale: 49 m<sup>2</sup> sito in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 25 Piano T;
- ✓ Negozio censito alla particella 2003, subalterno 2, categoria C/1, Classe 5, Consistenza 38 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale totale: 45 m<sup>2</sup> sito in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 27 Piano T;

Per le unità immobiliari si allegano le visure storiche, le planimetrie e l'estratto di mappa catastale (V. all. n. 03).

Il fabbricato ove è sito il bene è edificato sulla particella individuata all'N.C.T. del comune di Palermo al foglio 500 particella 2003, risultando correlata.

La storia catastale dei beni, dalla data di acquisto, registra le seguenti variazioni.

***N.C.E.U Palermo F.MU p.lla 2003 sub. 1*****Catasto fabbricati**

- ✓ 30/06/1987, Impianto meccanografico del 30/06/1987.



Con tali passaggi, risalenti all'impianto meccanografico, venivano assegnati ai beni **i dati catastali attuali che rispondono formalmente con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nel titolo di provenienza.**

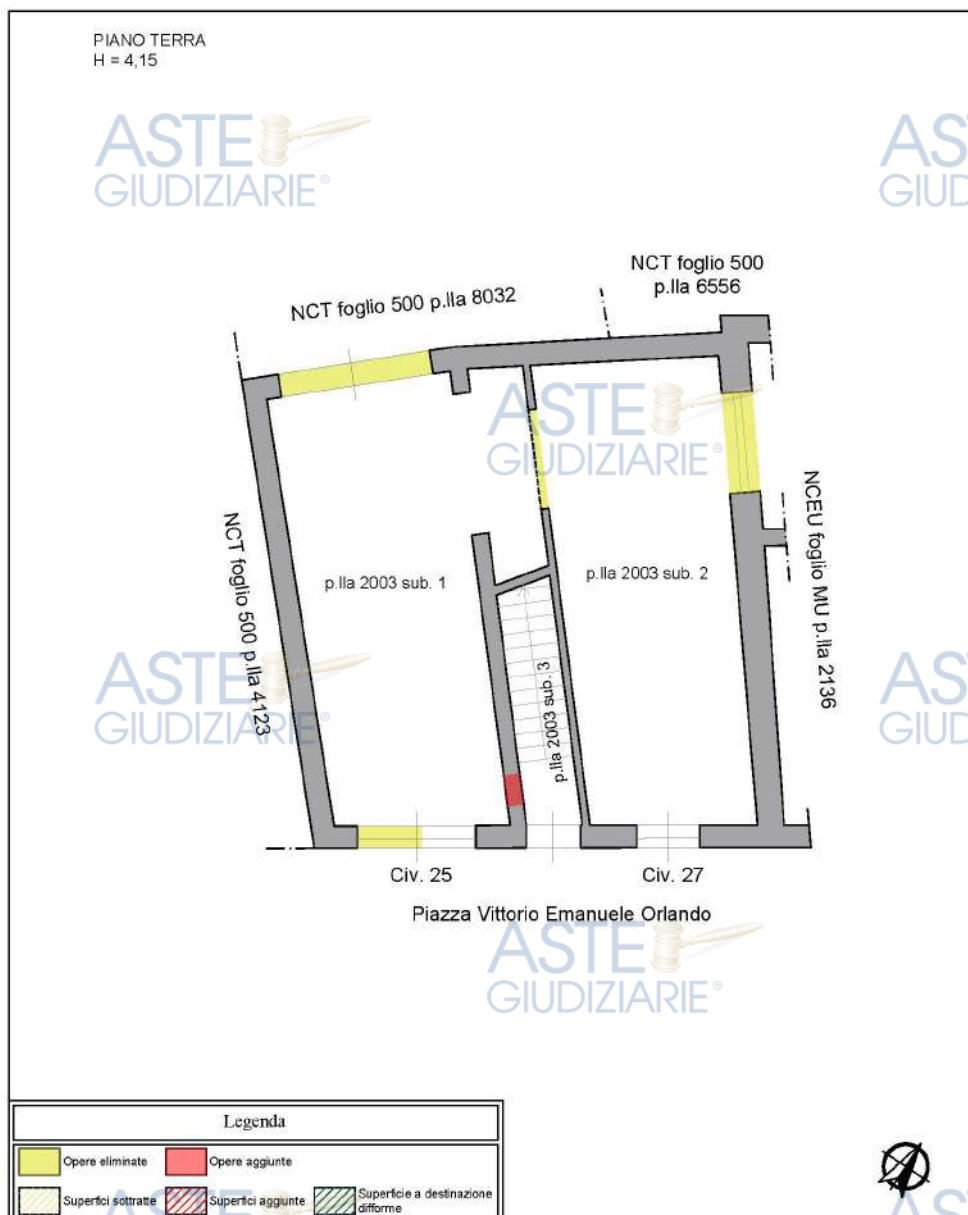
Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni dei dati catastali.

Dall'esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale esaminata sono emerse difformità di tipo catastale riferite alla rappresentazione planimetrica degli immobili.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti si evince che parte della superficie dei beni descritti risultano attualmente congiunti tra loro e ad altro bene della stessa procedura descritto alla particella 2136 tramite aperture varchi nelle pareti di confine, oltre la presenza di alcune difformità sui muri perimetrali costituiti dalla creazione di aperture o variazione di ampiezza di aperture preesistenti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della consulenza (V. all. n. 01) all'interno della quale sono rappresentate le difformità catastali di cui di seguito si riporta un estratto.





Le difformità riscontrate si ritiene che abbiano rilevanza ai sensi della Legge 122/2010 con cui è stato convertito, con modificazioni, il DL 78/2010 variandone la rendita e la consistenza complessiva.

Per la regolarizzazione della difformità si dovrà procedere con lavori edili di ripristino dello stato urbanisticamente assentito coincidente con

quello di cui la rilasciata agibilità/abitabilità del 2009 e presentare opportuno documento DoCFa di aggiornamento catastale. Il costo per la definizione della procedura atta ad eliminare tali difformità, che sarà detratto dal valore di stima, è così stimato:

- Spese tecniche per la redazione della documentazione DoCFa stimate in **1500,00 €** oltre IVA e oneri di legge, compresi gli oneri catastali.

\*\*\*

## **VII - Risposta ai quesiti**

### ***QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto***

#### **Lotto B**

Di seguito si ripropone il prospetto sintetico relativo al Lotto B.

Piena proprietà di due negozi con accesso da Piazza Vittorio Emanuele Orlando ai civici n.25 e 27, siti al piano terra, composti da secondo e terzo Bene identificati all'N.C.E.U. del comune di Partinico al foglio MU, particella 2003, subalterno 1, categoria C/1, Classe 4, Consistenza 41 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale totale: 49 m<sup>2</sup>, sito in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n.25, piano T; subalterno 2, categoria C/1, Classe 5, Consistenza 38 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale totale: 45 m<sup>2</sup>, sito in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n.27, piano T.

Gli stessi sono identificato all'N.C.T. del comune di Partinico al foglio 500, particella 2003. Il Lotto, nella sua interezza è confinante a



NORD-OVEST con immobile, censito catastalmente alla particella 2136; a SUD-OVEST con Piazza Vittorio Emanuele Orlando; a SUD-EST con fabbricato censito all'NCT alla particella 4123 dello stesso foglio; a NORD-EST in parte con fabbricato censito all'NCT alla particella 8032 dello stesso foglio e in parte con cortile interno del fabbricato censito all'NCT alla particella 6556 dello stesso foglio.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine all'apertura di varchi verso l'esterno e un varco di collegamento tra i due beni che compongono il Lotto. L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1942 e per i Beni che compongono il Lotto in oggetto era stato emesso dal Comune di Partinico il Certificato di Abitabilità/agibilità prot. n. 21784/09 del 19.10.2009. Attualmente con ordinanza n. 5177 del 22.02.2021 emessa dal Comune il fabbricato è stato dichiarato inagibile. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono stati reperiti titoli autorizzativi successivi.

Per la regolarizzazione dell'immobile si dovranno prevedere lavori edili che contemplino la chiusura del varco verso altra U.I. confinante, e quindi la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi del art. 14 della L.R. 16/2016 sebbene l'immobile richieda un intervento più ampio per l'ottenimento di nuovi requisiti di agibilità. Non risulta ordine di demolizione del bene.

**PREZZO BASE D'ASTA 56.585,80 €**



\*\*\*

## VIII - Risposta ai quesiti

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

Di seguito si ripropone la ricostruzione dei passaggi di proprietà in  
relazione ai beni pignorati.

**Lotto B****Dal 24.01.2012**

Trasferimento della quota di proprietà di 2/6 *Agli odierni esegutati:*

*Bene identificato all'N.C.E.U. di Partinico, Foglio MU  
particella 2003 subalterno 1 e 2.*

- Per le quote distinte di proprietà di 2/12 a [...], di 1/12 a [...] e 1/12 a [...]; Pervenute giusto **atto giudiziario**, Ordinanza di approvazione del **progetto di divisione** del Tribunale di Palermo - Sezione distaccata di Partinico, del 24.01.2012, Rep. 16/2012, trascritto a Palermo il 05.04.2012 ai nn. 17401/14156.

**Dal 22.06.2009 al 24.01.2012**

Trasferimento della quota di proprietà di 2/6 a [...]:

*Bene identificato all'N.C.E.U. di Partinico, Foglio MU  
particella 2003 subalterno 1 e 2.*

- Per le quote distinte di proprietà di 1/6 a [...] e di 1/6 a [...]; Pervenute per **successione testamentaria** della [...], accettazione di eredità con



beneficio di inventario del notaio [...], notaio in Partinico, del 22.06.2009, Rep n. 11700, Racc. n. 6076, trascritto a Palermo il 01.07.2009 ai nn. 53179/37197.

**Dal 13.12.2001 al 22.06.2009**

*Trasferimento della Piena Proprietà agli odierni esecutati +1:*

*Bene identificato all'N.C.E.U. di Partinico, Foglio MU particella 2003 subalterno 1 e 2.*

- Per le quote distinte di proprietà di 2/6 a [...], di 1/6 a [...], 1/6 a [...], 2/6 a [...]; Pervenute per **atto di donazione** del notaio [...], notaio in Partinico, del 13.12.2001, Rep n. 13892, Racc. n. 11743, registrato in Palermo, il 14.12.2001 al n. 14451/1/V, trascritto a Palermo il 15.12.2001 ai nn. 50011/36584.

**Dal 26.05.1992 al 13.12.2001**

*Trasferimento della Piena Proprietà Società "[...]"*:

*Bene identificato all'N.C.E.U. di Partinico, Foglio MU particella 2003 subalterno 1 e 2.*

- Pervenuta per **atto di compravendita** del notaio [...], notaio in Partinico, del 26.05.1992, Rep n. 43444, Racc. n. 15605, registrato in Palermo, il 30.06.1992 al n. 6529/1/V, trascritto a Palermo il 03.06.1992 ai nn. 26170/18379.

Con tali atti veniva descritta la proprietà dell'immobile nel ventennio antecedente alla data di redazione della presente.

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**IX - Risposta ai quesiti*****QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il  
profilo edilizio ed urbanistico*****Lotto B**

Le verifiche condotte hanno portato alle seguenti conclusioni.

- **Aspetti urbanistici**

All'interno del P.R.G. del Comune di Partinico, l'immobile in oggetto ricade nelle Zone territoriali omogenee "A": *“Le zone "A" in prospettiva dovranno essere disciplinate con appositi Piani Particolareggiati Esecutivi. La presente normativa ha carattere provvisorio, in attesa dei futuri PPE, e si propone di tutelare il patrimonio storico ed artistico; perciò da corso, a norma di legge, soltanto ad interventi conservativi (restauri e ripristini), rimandando alla fase successiva (redazione dei PPE) ai sensi della L. 457/78 le demolizioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni o sopraelevazioni. In queste zone l'attività edilizia rimane limitata alle categorie d'intervento definite dalla L.R. 71/78, art. 20, ad eccezione della ristrutturazione edilizia e urbanistica”*. Per lo stato in cui versano gli immobili, in questo caso si prevede un intervento di restauro risanamento conservativo e ripristino, descritto all'art. 7 delle N.T.A che comprendono: *“il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, dell'edificio, l'inserimento*

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

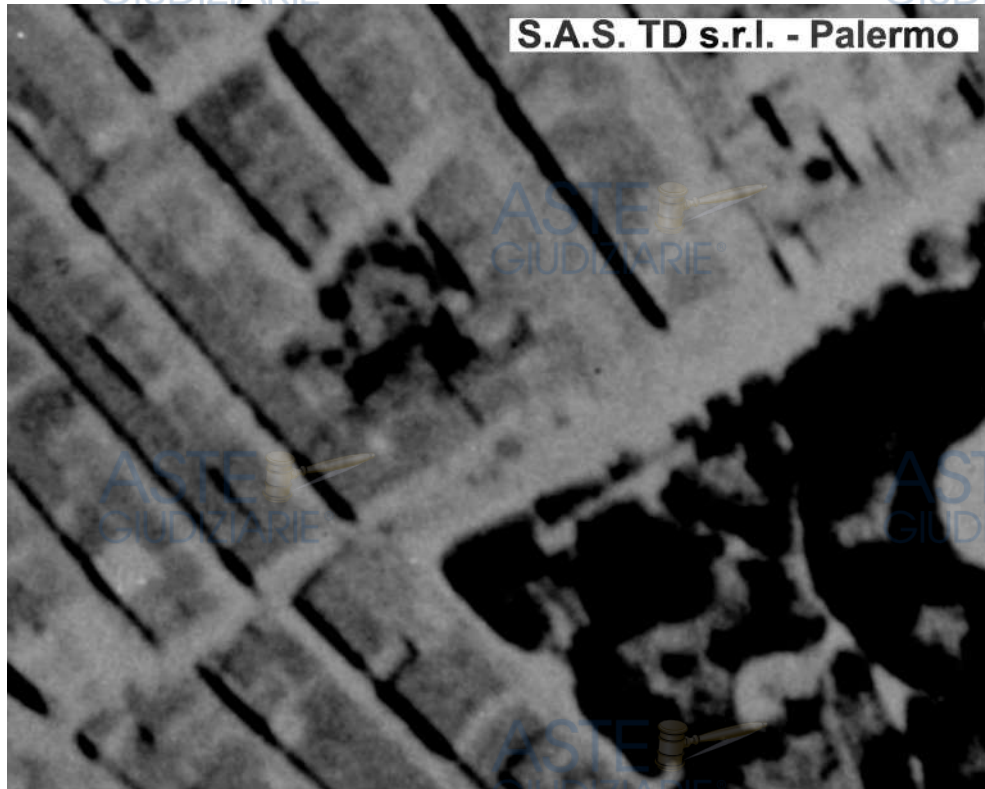
*degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”.*

- Aspetti sulla regolarità urbanistica

Il Lotto è costituito da due unità immobiliari ad uso **negozio** disposto su un unico livello al piano terra.

Il sottoscritto ha effettuato ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Partinico e per il Lotto in oggetto sono stati reperiti atti. Il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 1942 e la destinazione urbanisticamente assentita è quella dell'ultimo titolo autorizzativo coincidente con quello rilasciato dal Comune di Partinico agibilità/abitabilità del 2009 (V. All. n. 08). Si è fatto altresì riferimento ai documenti presenti agli atti e al reperito atto di compravendita del notaio [...], notaio in Partinico, del 26.05.1992 (V. All. n. 07) che si cita *“...Pervenuto in parte (vani terrani) dalla successione testamentaria del proprio zio paterno Randisi Vittorio fu Domenico, morto in Palermo il 12 maggio 1937, giusta di costui testamento olografo del ventiquattro marzo 1900 trentacinque ...”*; oltre che alla documentazione catastale.

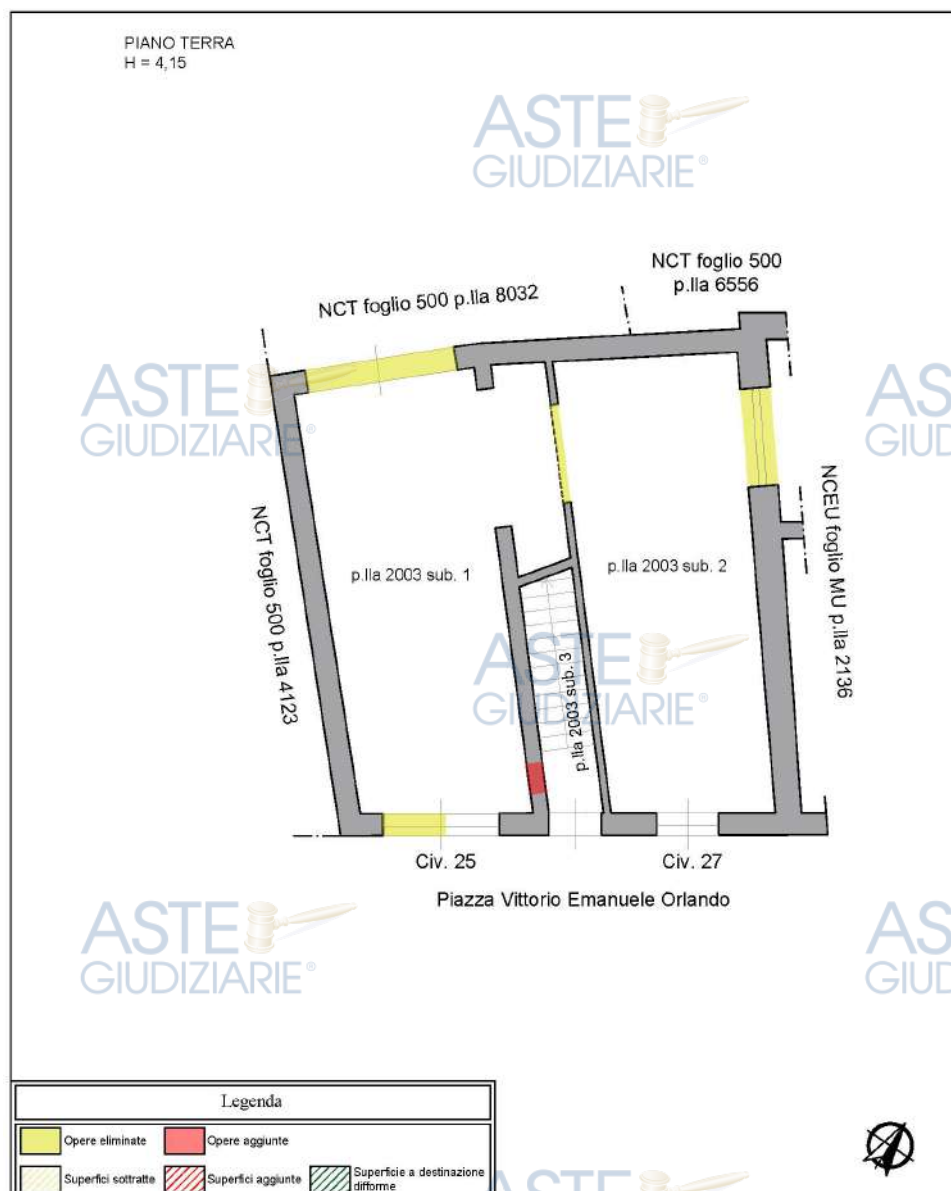
La consistenza è altresì stata verificata tramite l'acquisizione della fotografia aerea eseguita nell'anno 1955 di cui di seguito si riporta un estratto:



Dall'esame dei luoghi, tenuto conto che l'architettura e la struttura del fabbricato, seppur in parte diruta, mostrano interventi edili che riguardano solo le finiture interne essendo ancora oggi coerente nelle linee, nella tipologia edilizia, nei materiali e negli allineamenti, tenuto altresì conto che il fabbricato era preesistente al 1955 e ancor prima dal reperito atto di compravendita dal 1935, si può attestare che l'immobile sia commerciabile ai sensi dell'art 40 c.2 della L 47/1985 e ss.mm.ii e dell'art. 46 c.1 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. essendo preesistente al 1942.



Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della consulenza (V. all. n. 01) all'interno della quale sono rappresentate le difformità urbanistiche di cui di seguito si riporta un estratto.



L'immobile in oggetto in ordine alle parti di muratura portante e ai solai di interpiano e di copertura diruti rientra tra le opere ripristinabili



strutturalmente previa verifica dei requisiti di sussistenza ovvero progetto di adeguamento oltre che alla regolarizzazione urbanistica.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile si dovranno prevedere lavori edili che contemplino il ripristino dello stato dei luoghi, interventi strutturali e adeguamenti degli impianti e la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016 sino all'ottenimento dei nuovi requisiti di agibilità nello specifico descritti con i seguenti costi separatamente stimati:

- Spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, comprensiva di relazione tecnica asseverata, certificazione e verifica strutturale stimate in **7.000,00 €**;
- Spese per le certificazioni necessarie pari a **3.000,00 €**;
- Spese tecniche per la redazione della documentazione DoCFa precedentemente descritti pari a **1500,00 €**.

I costi complessivamente stimati in via approssimativa per la regolarizzazione dell'immobile, che dovranno essere complementari a quelli per il ripristino funzionale del bene, ammontano pertanto a **11.500,00 €** oltre IVA e oneri di legge.

\*\*\*

#### **X - Risposta ai quesiti**

##### ***QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile***

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta libero.

\*\*\*

**XI - Risposta ai quesiti*****QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*****Lotto B**

L'immobile risulta libero da ulteriori vincoli ed oneri giuridici ad eccezione di quelli già agli atti.

L'immobile si trova in centro storico.

Per l'effettivo utilizzo le spese relative alle opere e aggiornamenti catastali sono complessivamente stimati costi pari a **11.500,00 €** oltre IVA e oneri di legge che sono stati detratti dal valore di stima.

Dal punto di vista condominiale il bene si trova inserito in un fabbricato a più elevazioni fuori terra con un numero di unità immobiliari inferiori a nove.

\*\*\*

**XII - Risposta ai quesiti*****QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale***

L'immobile non risulta edificato su suolo demaniale.



\*\*\*

**XIII - Risposta ai quesiti*****QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo***

L'immobile risulta libero da pesi od oneri di altro tipo sia in favore di un soggetto pubblico che privato ad eccezione di quelli richiamati nella presente.

\*\*\*

**XIV - Risposta ai quesiti*****QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso***

L'immobile è inserito in contesto condominiale con un numero di unità immobiliari inferiori a nove, di cui non è stato rinvenuto alcun riferimento.

\*\*\*

**XV - Risposta ai quesiti*****QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni***

Per la determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico comparativo prendendo come parametro di



raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio, il metro quadrato di superficie lorda determinato riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98, effettuando il classamento dell'immobile in oggetto ed il conseguente inserimento in classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Questo permetterà di mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto utilizzando, come fonte, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Tale procedimento viene adottato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi dei dati di un listino "ufficiale" che è frutto di numerose indagini di mercato condotte capillarmente dall'ex U.T.E.. I dati sono rilevati con cadenza semestrale, sicché si farà riferimento agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti al I semestre del 2024.

I valori individuati saranno applicati all'immobile in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all'ubicazione e ad eventuali ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur discrezionali, permetteranno di ottenere quindi dei valori di riferimento e dei parametri "pesati" al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato del singolo immobile. La formula utilizzata nella presente è la seguente:

$$VI = Vm * Cf * Sup$$

Dove :

✓ VI è pari al valore del bene;



- ✓ **V<sub>m</sub>** è il valore medio €/m<sup>2</sup> applicato;
- ✓ **C<sub>f</sub>** sono i coefficienti di differenziazione applicati;
- ✓ **Sup** è la superficie commerciale complessiva del bene.

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

- 1.) Finitura dell'immobile - coeff. 0,85/1,15;
  - Il coefficiente valuterà le finiture generali dell'immobile.
- 2.) Stato di conservazione dell'immobile - coeff. 0,70/1,05;
  - Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell'immobile.
- 3.) Dimensioni - coeff. 0,90/1,10;
  - Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.
- 4.) Distributivo - coeff. 0,80/1,10;
  - Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell'area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).
- 5.) Inserimento urbanistico - coeff. 0,80/1,10;
  - Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).
- 6.) Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,90/1,10;
  - Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.
- 7.) Piano - coeff. 0,70/1,20;

- Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.

8.) Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 0,90/1,10;

- Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.

9.) Regolarità urbanistica - coeff. 0,75/1,00;

- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.

10.) Stato di possesso - coeff. 0,90/1,00;

- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

La zona O.M.I. ove sono ubicati gli immobili è il seguente:

- ✓ Comune di Partinico, Zona B1 "Centrale/CENTRO STORICO"

Di seguito i valori O.M.I. presenti nella zona B1 riferiti a **negozi** utilizzati per la definizione del parametro di stima (V. all. n. 9):

| <i>Periodo</i> | <i>Zona</i>   | <i>tipologia</i> | <i>Stato</i>        | <i>U.M.</i>      | <i>Valore</i> | <i>Valore</i>  | <i>Valore</i> |
|----------------|---------------|------------------|---------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|
|                | <i>O.M.I.</i> |                  | <i>conservativo</i> |                  | <i>minimo</i> | <i>massimo</i> | <i>medio</i>  |
| I° 2024        | B1            | Negozi           | normale             | €/m <sup>2</sup> | 800,00        | 1350,00        | 1075,00       |

Considerato che saranno applicati coefficienti correttivi, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore medio come sopra determinato.

**Lotto B**

La tabella seguente, con riferimento ai parametri sopra descritti, riporta il risultato dell'elaborazione riferita al valore base:

|                               | <i>1° 2024</i><br><i>magazzino</i> | <i>Motivazione</i>                              |
|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Valore base</b>            | 1075,00 €/m <sup>2</sup>           |                                                 |
| <b>Coeff. 1</b>               | 0,90                               | <i>Immobile con finiture di modesto pregio</i>  |
| <b>Coeff. 2</b>               | 0,75                               | <i>Immobile in parte diruto</i>                 |
| <b>Coeff. 3</b>               | 1,05                               | <i>Dimensioni appetibili</i>                    |
| <b>Coeff. 4</b>               | 1,00                               | <i>Distribuzione coerente con la tipologia</i>  |
| <b>Coeff. 5</b>               | 1,05                               | <i>Si trova in zona centrale ben servita</i>    |
| <b>Coeff. 6</b>               | 1,05                               | <i>Accessibilità favorevole per il contesto</i> |
| <b>Coeff. 7</b>               | 1,00                               | <i>Piano terra con accesso non carrabile</i>    |
| <b>Coeff. 8</b>               | 1,00                               | <i>Nessuna dotazione condominiale</i>           |
| <b>Coeff. 9</b>               | 0,90                               | <i>Presenza di abusi da regolarizzare</i>       |
| <b>Coeff. 10</b>              | 1,00                               | <i>L'immobile è libero</i>                      |
| <b>Valore €/m<sup>2</sup></b> | 756,00 €/m <sup>2</sup>            |                                                 |

Il valore individuato risulta congruo e pertanto sarà utilizzato senza ulteriori coefficienti o modifiche per la definizione della stima.

Il valore ***V*** del bene è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m<sup>2</sup> come sopra determinato pari a ***Vm***\****Cf*** pari a 756,00 €/m<sup>2</sup> e la superficie commerciale calcolata ***Sup*** pari a 94 m<sup>2</sup>:

$$\checkmark \quad V1 = 756,00 \text{ €/m}^2 \times 94 \text{ m}^2 = 71.064,00 \text{ €}$$

A tale valore vanno detratti i costi di regolarizzazione come sopra stimati e complessivamente determinati (urbanizzazione e catastale) in complessivi **11.500,00 €** oltre IVA e oneri di legge.

Il valore a base d'asta è pertanto determinato dalla differenza tra il valore di stima ed i costi di regolarizzazione, a questo il sottoscritto ritiene equo applicare una ulteriore riduzione, in ragione della vendita attraverso procedura esecutiva, pari al 5%.

$$\checkmark \quad (71.064,00 \text{ €} - 11.500,00 \text{ €}) \times 0,95 = \underline{\underline{56.585,80 \text{ €}}}$$

\*\*\*

**XVI - Risposta ai quesiti*****QUESITO 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota***

Il pignoramento ha per oggetto la piena proprietà degli immobili.  
Non è pertanto necessario valutare il valore di quote indivise.

Palermo, lì 05.02.2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Gorgone



**Elenco elaborati prodotti**

**Relazione generale**

Relazione generale;

**Elaborati grafici**

B.01 Elaborati grafici Lotto B;

**Elaborato - Rilievo Fotografico**

B.02 Elaborati fotografici Lotto B;

**Elaborato - Allegati alla relazione generale**

B.03 Visura storica ed estratto di mappa catastale;

B.04 Ispezioni ipotecarie;

B.05 Provvedimento di nomina;

B.06 Verbale di sopralluogo

B.07 Titolo di provenienza del 26.05.1992;

B.08 Documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale;

B.09 Ricerca Banca dati quotazioni immobiliari;

B.10 Fotogrammetria storica del 1955.