

TRIBUNALE ORDINARIO	<b>Di Sciacca</b>
	PROCEDURA
	ESECUTIVA

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Numero  
**26/2018**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Perizia per pubblicità

**Oggetto:** Procedura esecutiva n. 26/2018 R.G.Es.

SCIACCA, 05/10/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Il Tecnico  
(Arch. Oliveri Giuseppe)

Arch. Architetto - Viale della Vittoria - 92019 SCIACCA (AG)  
Partita IVA: 02574110843 - Codice fiscale: LVR GPP 82R07 I533E  
Telefono: - Fax: 0925/87551 - Cellulare: 3204053854 - E-Mail : [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it) pec::  
[p.oliveri@archiworldpec.it](mailto:p.oliveri@archiworldpec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

PROVINCIA DI AGRIGENTO

CAUSA CIVILE: n. 26/2018 R.G.Es.

PROMOSSA DA: Bank Unicredit S.P.A. ad oggi DOBANK S.P.A.

CONTRO: Sig. "A"

GIUDICE RELATORE: Dott.ssa Valentina Stabile ad oggi Valentina del Rio

C.T.U.: Arch. Giuseppe Oliveri



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Giuseppe Oliveri iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Agrigento al n° 1525, a seguito di decreto di nomina disposto in data 04.02.2020, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nella causa civile n°26/2018 n° R.G. Es. promossa da "Bank Unicredit S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A." contro "Sig. "A" " redige la presente relazione di consulenza tecnica.

### QUESITI

In virtù del citato incarico allo Scrivente è stato chiesto segnatamente quanto segue:

#### **1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la



documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
  - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),
- tre o più confini
- gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.



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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

## **3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione,



nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_ , piano \_\_\_\_ int. \_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_ , confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_ , p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_) , sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ; LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

#### **5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali),

l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.



In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_; ecc.); - la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967.

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo;
- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);
- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio;



sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del

2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985;

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994;

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

## **7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: 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.).

## **8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.



In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**12) Procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di

capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

### **13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

## RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

Al fine di rispondere esaurientemente a quanto richiesto dal mandato conferito, è stata effettuata una verifica approfondita degli atti acquisiti a seguito dell'accettazione dell'incarico del 6 febbraio 2020, per poter pianificare lo svolgimento delle indagini peritali e verificare la completezza della documentazione al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

L'avvio delle operazioni peritali in accordo con il custode giudiziario Avv. Maria Rita Stassi è avvenuto il giorno 20/03/2021 alle ore 11:30, alla presenza del **Sig. "A"**. In tale data è stato effettuato il sopralluogo dei beni siti in Partanna (TP) Contrada Vallesecco, di proprietà del **Sig. "A"** (Allegato 001: Verbale inizio operazioni peritali).

Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici.

### QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento – Territorio sono state richieste all'Agenzia delle entrate di Agrigento le necessarie visure e planimetrie catastali, il **Bene oggetto del pignoramento** risulta essere presente nell'estratto di mappa catastale 1/2000, nell'elaborato planimetrico 1/1000 ed è munito di planimetria catastale (Docfa) 1/200 (Allegato 002: Elaborati grafici catastali).

Dalla consultazione della visura storica catastale (Allegato 003: Visure catastali) si apprende che il Sig. "A" risulta essere l'unico proprietario del bene oggetto del pignoramento in regime di separazione dei beni: pertanto è possibile affermare che i diritti reali sono di piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è, come già affermato, proprietà per la quota di 1/1 e corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Vi è corrispondenza tra i dati riportati nel pignoramento e i dati catastali:

#### **Immobile n.1**

Comune	G347 – PARTANNA (TP)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana	Foglio 65 Particella 440 Subalterno 1
Natura	A/3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Classe	4
consistenza	6,5 vani
Superficie catastale	122 mq
Rendita	Euro 419,62 – L.812.500
Indirizzo	VILLAGGIO VALLESECCO n. civico –
Piano	PT

#### **Immobile n.2**

Comune	G347 – PARTANNA (TP)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana	Foglio 65 Particella 440 Subalterno 3
Natura	C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Classe 3  
consistenza 37 mq  
Superficie catastale 37 mq  
Rendita Euro 108,92  
Indirizzo VILLAGGIO VALLESECCO n. civico -  
Piano PT

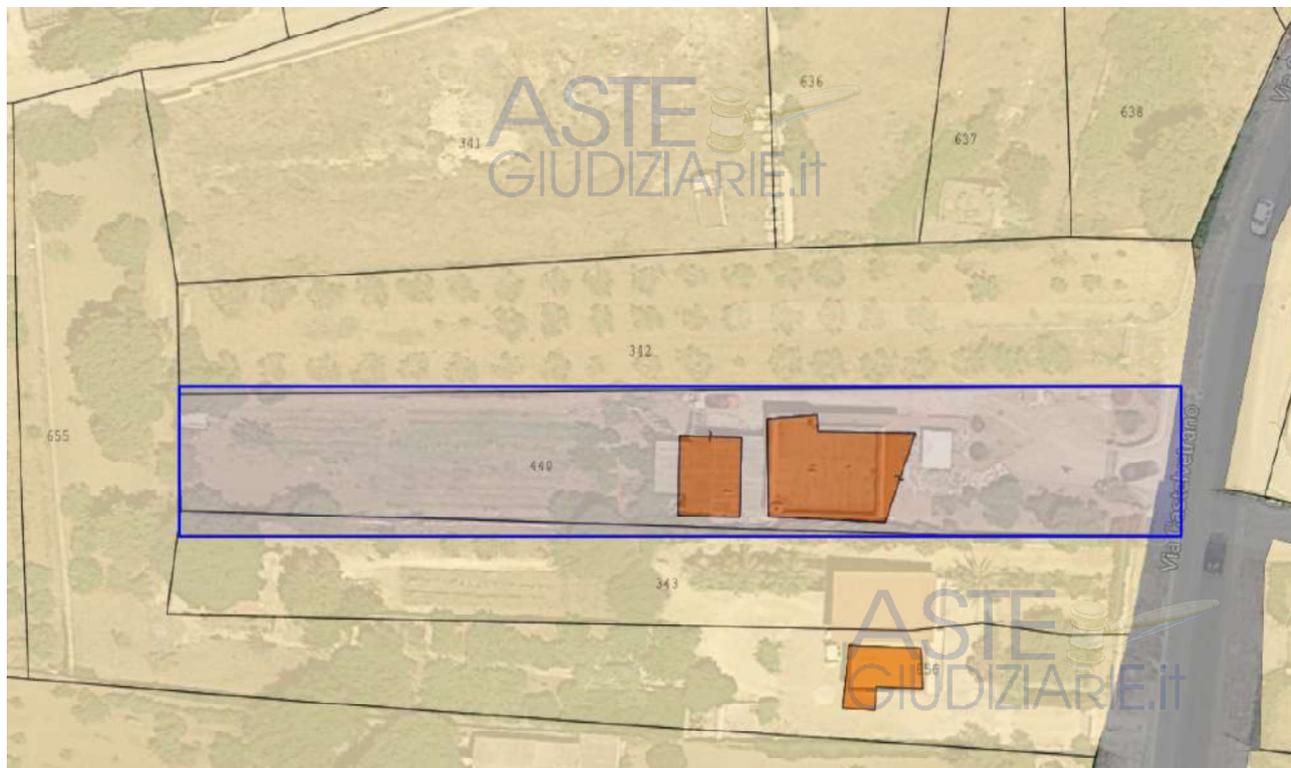


Si precisa comunque che da un controllo incrociato tra le planimetrie catastali del bene ed il rilievo dello stato attuale si è riscontrata la presenza di alcune difformità, che verranno approfondite e trattate nei paragrafi successivi. Si specifica inoltre che alcune di tali difformità dovranno essere rimosse in quanto non sanabili o comunque prive di qualsiasi requisito tecnico e realizzate con copertura in eternit.

Il bene oggetto di pignoramento sito in Partanna (TP), in c/da Vallesecco, è identificabile nella tipologia edilizia di casa unifamiliare comprensiva di pertinenze e di autorimessa, occupante una superficie complessiva di circa 1.595,00 mq. Non essendo presenti altri beni, stante la natura dello stesso, lo scrivente ritiene equo formare un unico lotto.

Nel suo insieme, detto immobile confina: con stradella comunale di accesso, con f.m. 65 part. 342 proprietà di [REDACTED], con f.m. 65 part. 343 proprietà di [REDACTED] e con f.m. 65 part. 655 posteriormente al lotto, di proprietà sempre degli stessi [REDACTED]

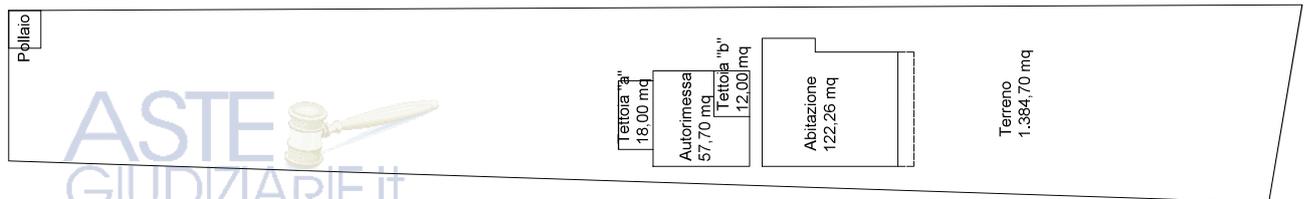
Si riporta a seguire un raffronto della foto satellitare con la mappa catastale (Allegato 017: raffronto foto satellitare/mappa catastale), in cui sono evidenti le difformità approfondite successivamente.



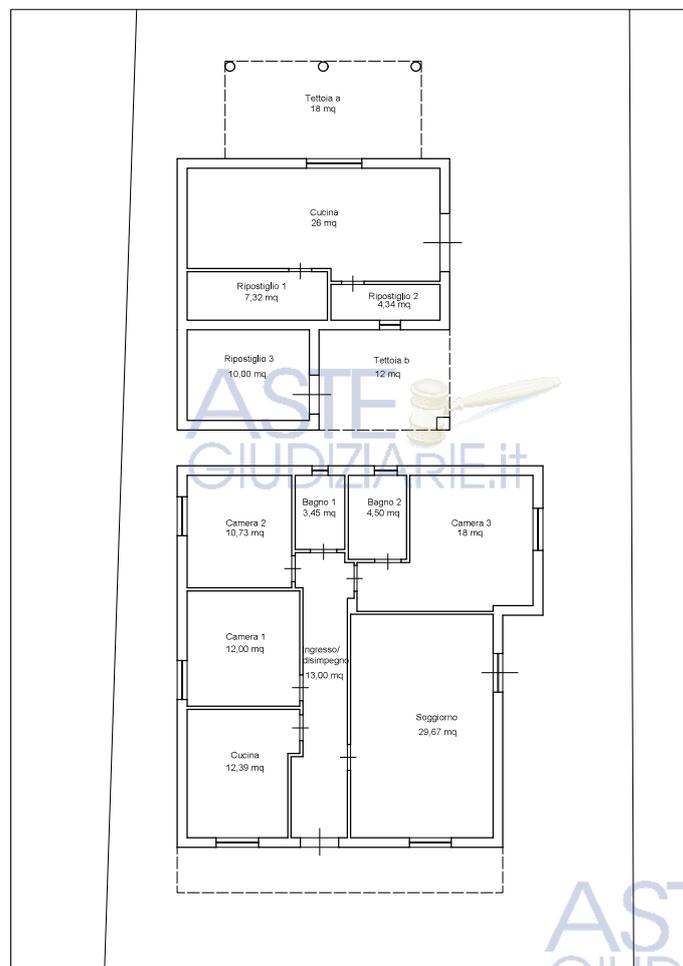
**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Il bene oggetto di pignoramento sito in Partanna (TP), in c/da Vallesecco, è identificabile nella tipologia edilizia di casa unifamiliare comprensiva di pertinenze e di autorimessa, il tutto occupante una superficie complessiva di circa 1.595,00 mq.

(Allegato 004: Elaborati grafici dello stato attuale).



Schema planimetrico del lotto



Pianta abitazione e autorimessa





Foto 1 - prospetto est dell'abitazione



Foto 2 - prospetto nord dell'abitazione

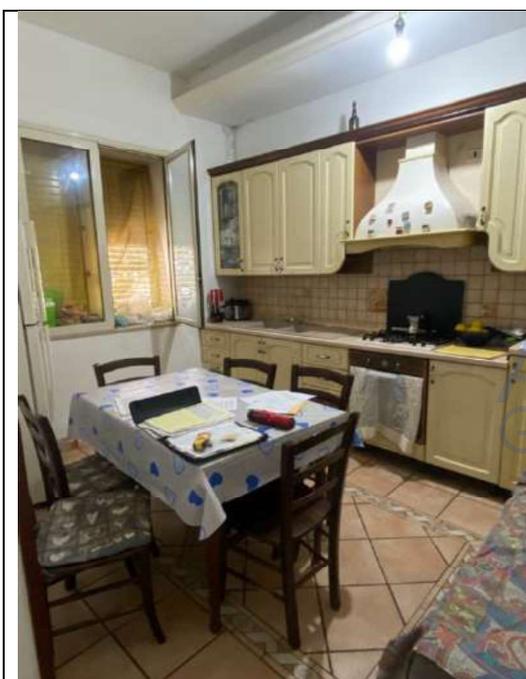


Foto 3 - Cucina



Foto 4 - Soggiorno



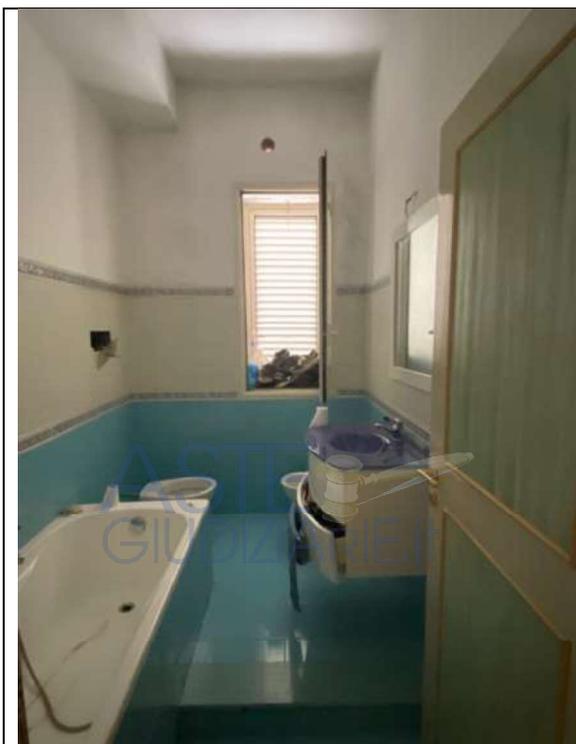


Foto 5 - Bagno



Foto 6 - Camera da letto

L'abitazione ha una superficie lorda complessiva di 122,26 mq ed un'altezza interna di 3,20 m. L'accesso avviene su un disimpegno di distribuzione ai vari ambienti: cucina, soggiorno, tre camere da letto e due servizi igienici.



Foto 7 - Stato attuale del prospetto nord dell'autorimessa



Foto 8 - Stato attuale del prospetto ovest dell'autorimessa

Nel versante ovest del lotto, in adiacenza all'abitazione, è ubicata l'autorimessa realizzata in muratura portante con tetto in eternit con una superficie lorda complessiva di 57,70 mq e due tettoie in struttura



precaria in legno e tetto in eternit di 18 mq (tettoia "a") e 12 mq (tettoia "b").

L'autorimessa all'interno è dotata di controsoffitto ed ha un'altezza di 2,70 m, mentre all'esterno ha una copertura a due falde inclinate con altezza massima di circa 4,00 m e minima di circa 3,20 m. Le due tettoie sono a falda unica inclinata: la più piccola ha un'altezza massima di 2,50 m e minima di 2,40 m, mentre la più grande ha un'altezza massima di 3,00 m e minima di 2,60 m.



Foto 9 - Interno autorimessa



Foto 10 - Interno autorimessa



Foto 10 - Pertinenza - Ingresso



Foto 11 - Pertinenza - Dettaglio muro di recinzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



La pertinenza est del lotto è in parte pavimentata, in parte priva di pavimentazione ed in parte lasciata a verde. Circa la metà del lotto è circondata da un muro di recinzione, mentre la restante metà è perimetrata con rete metallica.



Foto 12 - Pertinenza - Terreno retrostante l'autorimessa

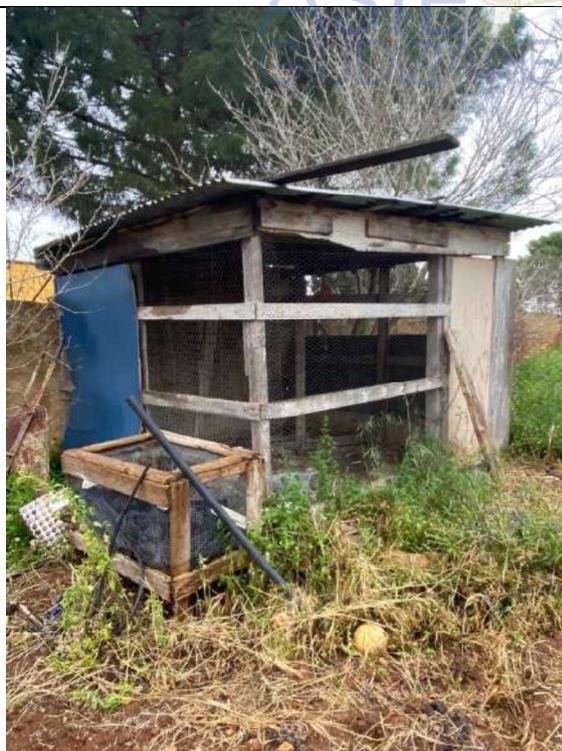


Foto 13 - Struttura precaria

Nella zona ovest del lotto vi è un terreno coltivato ad orto e una piccola struttura precaria di facile rimozione adibita a pollaio in legno di circa 9,00 mq.

L'immobile risulta pavimentato in grès porcellanato di dimensioni circa 30x30 cm, mentre ceramiche rivestono parzialmente le superfici delle pareti dei bagni e della cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura, gli infissi esterni sono in alluminio e persiane esterne in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

All'interno dell'autorimessa i pavimenti sono realizzati in grès porcellanato di dimensioni ed è presente una cucina in muratura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura, sono presenti due porte interne a soffietto, la finestra è in alluminio e la porta di ingresso in alluminio. Oltre a quest'ultima, è presente anche una saracinesca che funge da ingresso.

Di seguito una descrizione dettagliata dei singoli beni e successiva tabella riassuntiva con indicazione delle superfici e delle dotazioni per ogni singolo vano (si precisa che non saranno calcolate le superfici dei vani da demolire):



<b>Abitazione</b>	<b>Superficie</b>
Ingresso/disimpegno	mq. 13,00
Soggiorno	mq. 29,67
Cucina	mq. 12,39
Camera 1	mq. 12,00
Camera 2	mq. 10,73
Bagno 1	mq. 3,45
Bagno 2	mq. 4,50
Camera 3	mq. 18,00
<b>Totale superficie netta</b>	<b>mq. 103,74</b>
<b>Totale superficie lorda</b>	<b>mq. 122,60</b>
<b>Autorimessa</b>	<b>Superficie</b>
Ripostiglio 1	mq. 6,50
Ripostiglio 2	mq. 3,50
Cucina	mq. 25,00
<b>Totale superficie netta</b>	<b>mq. 37,66</b>
<b>Totale superficie lorda</b>	<b>mq. 44,52</b>

Nell'immobile risulta presente la seguente dotazione di impianti tecnologici:

- impianto idrico; impianto elettrico; impianto di riscaldamento con radiatori non funzionanti; impianto termico integrato con la produzione di ACS;

### **Condizioni di manutenzione**

Dal sopralluogo effettuato, si può affermare che l'abitazione presenta un sufficiente stato di conservazione generale all'interno: come visibile nel dossier fotografico sopra riportato, in alcuni punti del soffitto e negli angoli sono presenti macchie dovute a umidità di infiltrazione.

Relativamente all'esterno, le facciate dell'edificio presentano un sufficiente stato di conservazione, ad eccezione di alcune parti deteriorate a causa dell'azione degli agenti atmosferici.

L'autorimessa internamente ha un sufficiente stato di manutenzione, mentre l'esterno è privo di intonaci e finiture.

Ad un primo esame visivo generale, lo stabile non sembra presentare alterazioni di tipo strutturale, se non pochi difetti causati da agenti metereologici.

Ad oggi, dalla documentazione in mio possesso e da una ricerca effettuata sul catasto energetico della Regione Siciliana, il Bene non risulta dotato di Certificato di prestazione energetica APE, pertanto si ritiene necessaria la redazione del suddetto certificato per il quale si dovrà affrontare una spesa di circa 250,00 €.

### **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Il bene pignorato risulta essere identificato in catasto:

**Fabbricato unifamiliare per civile abitazione sito in Partanna TP, C.da Valsecco, piano T, identificato al NCEU al fm. 65, part. 440, sub 1, zona -, cat. A/3, classe 4, 6,5 vani, di proprietà del Sig. "A";**



Autorimessa sito in Partanna TP, C.da Valsecco, identificato al NCEU al fm. 65, part. 440, sub 3, zona - , cat. C/6, classe 3, di proprietà del Sig. "A";

Si procede di seguito a ricostruire la storia catastale del bene attualmente catastato come Abitazione di tipo economico indicando le variazioni intervenute nel tempo (Allegato 003: Visure catastali):

#### Situazione degli intestati al 08/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	CONIUGE IN COMUNIONE PER 1000 / 1000 fino al 10/12/1996
2			CONIUGE IN COMUNIONE PER 1000 / 1000 fino al 10/12/1996

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 08/07/1993 in atti dal 08/07/1993 Registrazione: (n. 505/1993)

#### Situazione dell'unità immobiliare al 08/07/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione urbana	foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita
1	U	65	440		c/2	3	112 mq	L. 694.400

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 08/07/1993 in atti dal 08/07/1993 Registrazione: (n. 505/1993)

#### Situazione degli intestati al 10/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario per 1000 / 1000 in regime di comunione dei beni fino al 30/06/2008
2			Comproprietario per 1000 / 1000 in regime di comunione dei beni fino al 30/06/2008

DATI DERIVANTI DA variazione del 10/12/1996 in atti dal 07/02/1997 Registrazione: FRAZIONAMENTO PARTICELLA EDILIZIA DOCFA (n.438.1/1996)

#### Situazione dell'unità immobiliare al 10/12/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione urbana	foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita
1		65	440	1	C/2	3	112 mq	L. 694.400

DATI DERIVANTI DA variazione del 10/12/1996 in atti dal 07/02/1997 Registrazione: FRAZIONAMENTO PARTICELLA EDILIZIA DOCFA (n.438.1/1996)

#### Situazione dell'unità immobiliare al 11/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione urbana	foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		65	440	1	A/3	4	6,5 vani	€ 419,62 L. 812.500

**DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 11/04/1997 in atti dal 11/04/1997 MAGAZZINO ABITAZIONE TIPO ECONOMICO (n. F00270.1/1997)

**Situazione degli intestati al 30/06/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SIG. "A"		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 30/06/2008 Trascrizione in atti dal 07/07/2008 Repertorio n.: 70538  
**Rogante: CAVASINO GIACOMO Sede: TRAPANI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13266.1/2008)**

**Situazione dell'unità immobiliare al 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione urbana	foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		65	440	1	A/3	4	6,5 vani	€ 419,62

**DATI DERIVANTI DA** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si procede di seguito a ricostruire la storia catastale del bene attualmente catastato come autorimessa indicando le variazioni intervenute nel tempo (Allegato 003: Visure catastali):

**Situazione degli intestati al 14/03/1997**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario per 1000 / 1000 in regime di comunione dei beni fino al 30/06/2008
2			Comproprietario per 1000 / 1000 in regime di comunione dei beni fino al 30/06/2008

**DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE** del 14/03/1997 in atti dal 14/03/1997 Registrazione: UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 65/440/1 (n. B00355.1/1997)

**Situazione dell'unità immobiliare al 11/04/1997**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione urbana	foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		65	440	3	C/6	3	37 mq	€ 108,92 L. 210.900

**DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE** del 14/03/1997 in atti dal 14/03/1997 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 65/440/1 (n. B00355.1/1997)

**Situazione degli intestati al 30/06/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SIG. "A"		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 30/06/2008 Trascrizione in atti dal 07/07/2008 Repertorio n.: 70538  
**Rogante: CAVASINO GIACOMO Sede: TRAPANI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13266.1/2008)**

**Situazione dell'unità immobiliare al 26/06/2009**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione urbana	foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		65	440	3	C/6	3	37 mq	€ 108,92

**DATI DERIVANTI DA** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2009 protocollo n. TP0155527 in atti dal 26/06/2009 VARIAZIONEDI CLASSAMENTO (n. 13069.1/2009)

#### Situazione dell'unità immobiliare al 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione urbana	foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		65	440	3	C/6	3	37 mq	€ 108,92

**DATI DERIVANTI DA** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e i dati dell'atto di pignoramento, l'immobile risulta essere in piena proprietà del debitore, ovvero il Sig. "A".

Negli elaborati catastali allegati lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto allo stato attuale e, cioè una lieve differenza nella distribuzione interna del fabbricato principale destinato a civile abitazione relativa all'assenza attuale di un ripostiglio, che invece si riscontra negli elaborati grafici, ed una riduzione del disimpegno con conseguente ampliamento della camera da letto.

Si riscontra inoltre la presenza di un vano adiacente al fabbricato identificato catastalmente come autorimessa e di due tettoie **a** e **b** in eternit.

Dette difformità verranno approfondite e trattate nei paragrafi successivi, precisando già da ora che dovranno in parte essere rimosse in quanto non sanabili o comunque prive di qualsiasi requisito tecnico.

#### **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Il sottoscritto CTU, considerata la consistenza del bene ritiene opportuno predisporre un **unico lotto** di vendita di seguito descritto:

Piena ed intera proprietà di fabbricato per civile abitazione (122,26 mq), ad una sola elevazione fuori terra, sito nel Comune di Partanna, nella contrada Valsecco, con pertinenziali indipendente autorimessa (57,70 mq) e terreno libero circostante adibito a corte, il tutto occupante una superficie di circa 1.595,00 mq.

Detto immobile è costituito da un appartamento a piano terra composto: da ingresso, ampio soggiorno, tre camere da letto, cucina, due bagni, disimpegno e terrazzo e, sempre a piano terra, da una indipendente autorimessa.

Nel suo insieme, detto immobile confina: con stradella comunale di accesso, con muretto interposto ad altra proprietà e con altra proprietà.

Come già detto, l'immobile principale è identificato in catasto del comune di Partanna al foglio 65, par. 440, sub 1; l'autorimessa al foglio 65, par. 440, sub 3; risulta essere dotato di Concessione Edilizia n. 1993/2,



pratica n.3420 del 18/08/1983 (Allegato 005: Concessione n.1993/2 prat. n.3420 e progetto allegato alla concessione) e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n.31/98 rilasciata in data 21 aprile 1998 (Allegato 006: concessione edilizia in sanatoria n.31/98 prot. n. 115 e progetto allegato alla concessione), ad oggi risultano esserci le seguenti difformità:

- lievi modifiche interne all'abitazione, quali l'assenza del ripostiglio e una riduzione del disimpegno;
- un diverso uso del bene identificato catastalmente come autorimessa, attualmente adibito a cucina;
- un vano adiacente all'autorimessa, non presente sia nella planimetria catastale sia nei grafici allegati alla concessione;
- tettoia "a" e tettoia "b" in eternit, adiacenti al bene catastalmente identificato come autorimessa, non presenti sia nella planimetria catastale, sia nei grafici allegati alla concessione.

Il valore di stima determinato al quesito 12 mediante i due procedimenti successivamente approfonditi è pari a **€ 124'303,40** a cui sono state detratte le spese dei costi per il ripristino delle opere abusive, la regolarizzazione dell'immobile stimato e le spese per l'attestato di prestazione energetica (APE).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

In base ai documenti esaminati presenti all'interno del fascicolo al Sig. "A" , unico proprietario dei beni oggetto del pignoramento l'immobile e l'autorimessa oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di vendita (Allegato 007: Atto di vendita 70538/13186) ai rogiti del Notaio Cavasino Giacomo del 30/06/2008 al n. 13186 rep. n. 70538 trascritto il giorno 7/7/2008 ai nn. 18475/13266 da potere di

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

\*Ai signori [REDACTED] sopra generalizzati, il terreno su cui insiste quanto oggetto della presente relazione (proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni) pervenne:

- In virtù di compravendita ai rogiti del Notaio Giacomo Giubilato da Castelvetro del 28/7/1981 al n. 69631 di rep trascritta il giorno 14/8/1981 ai nn. 15961/13931 per acquisto della quota di ½ in capo al solo signor [REDACTED] insieme al comproprietario [REDACTED]
- Con atto di divisione (Allegato 008: atto di divisione 17876/9025) ai rogiti del notaio Rosario Tumbarello da Partanna del 30/12/1982 al n. 9025 rep. n. 17876 trascritto il 18/01/1983 ai nn. 1247/1139 i beni in oggetto furono attribuiti ai suddetti [REDACTED] (proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni)

Per un'elencazione completa dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto del pignoramento si rimanda all'atto pignoramento e alla Certificazione Notarile Ipotecaria (ex L. 03/08/1998) (Allegato 009: Certificazione notarile ipotecaria).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

Nella ricerca della documentazione relativa all'immobile oggetto della perizia, sono stati consultati ed esaminati i vari nulla osta e titoli abilitativi rilasciati. È stata fatta istanza d'accesso agli atti al Comune di Partanna tramite **PEC del 16.04.2020** (Allegato 010: istanza di accesso gli atti). L'Amministrazione ha rilasciato copia conforme della seguente documentazione:

- Il certificato di destinazione urbanistica 2507/2020 del 08/05/2020 ...la particella in questione, secondo le previsioni del P.R.G. e dei relativi piani particolareggiati, vigenti nel Comune di Partanna, giusto decreto assessoriale n. 260/DRU del 05/06/1998, oltre al P.P.R e del P.T.P.A, ricade in zona E1-H1... (Allegato 011: certificato di destinazione urbanistica);
- Il rilascio della concessione di costruzione n° 1993/2 del 18/08/83 (Allegato 005);
- Gli elaborati grafici e la relazione tecnica allegati alla concessione (Allegato 005);
- Il rogito notarile del 30/12/1982 al n. 17876/9025 di rep trascritta il 18/01/1983 ai nn. 1247/1139 (Allegato 008);
- Concessione edilizia in sanatoria n.31/98 ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47, pratica n. 115 rilasciata dal Comune di Partanna il 21/04/1998 (Allegato 006);
- Autorizzazione di Abitabilità n. 3685 rilasciata dal Comune di Partanna il 21 aprile 2008. (Allegato 012: autorizzazione di abitabilità n.3685).

In risposta alle PEC inviata dallo scrivente, il comune di Partanna specifica che in archivio non sono presenti altre pratiche in archivio (Allegato 013: Risposta Comune di Partanna).

È stato inoltre consultato ed esaminato il rogito notarile n. 70538 del Repertorio – n. 13186 della Raccolta, registrato a Trapani il 3 luglio 2008 al n. 5241 (Allegato 007).

Dal confronto fra lo stato di fatto e gli elaborati rilasciati dagli enti preposti (documenti catastali e il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.31/98 del 21/04/1993) si riscontrano delle difformità già precedentemente anticipate e di seguito meglio esposte.

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 1993/2, pratica n. 3420, rilasciata dal comune di Partanna in data 18/08/1983; successivamente sono stati realizzati lavori in assenza di concessione e/o autorizzazione che risultano sanati con successiva richiesta di concessione edilizia in sanatoria n.31/98 del 21/04/1993, tutto in conformità ai disegni di cui alla pratica in premessa indicata, alla ditta: Ongaro Lorenzo, Innocente Giancarla",.

Nei disegni allegati lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto allo stato attuale:

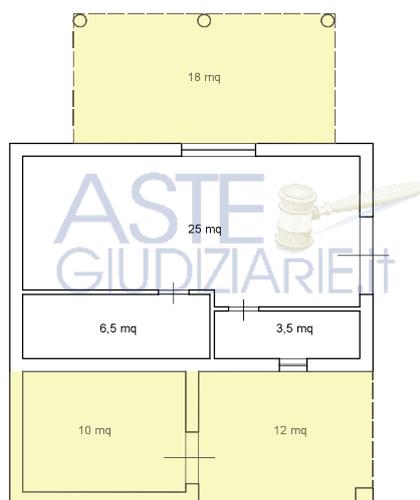
- Una lieve differenza nella distribuzione interna del fabbricato principale destinato a civile abitazione relativa all'assenza attuale di un ripostiglio, che invece si riscontra negli elaborati grafici, ed una riduzione del disimpegno con conseguente ampliamento della camera da letto; tali difformità potranno essere regolarizzate attraverso CILA in sanatoria ai sensi L.R. n. 16 del 10/08/2016;



- Allo stato attuale la destinazione del fabbricato che era stato autorizzato come autorimessa (classe C6) è quella di cucina; tale difformità può essere regolarizzata presentando una pratica edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n. 16 del 10/08/2016 per il mutamento della destinazione d'uso, o in alternativa ripristinando lo stato dei luoghi conformemente alla destinazione per cui il fabbricato è stato autorizzato.
- Si riscontra la presenza di un vano adiacente al fabbricato identificato catastalmente come autorimessa e di due tettoie **a** e **b** in eternit, per i quali non sono presenti pratiche edilizie e risultano quindi abusive non sanabili o comunque prive di qualsiasi requisito tecnico e realizzate con copertura in eternit e per tanto dovranno essere demoliti.

I costi pari a 2.256,00 € per regolarizzare le suddette difformità verranno approfonditi nel successivo quesito n°12 e nel computo metrico presente negli allegati.

Si riporta a seguire lo schema planimetrico del bene identificato catastalmente come autorimessa, in cui in giallo sono evidenziate le opere da demolire.



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

I beni oggetto della perizia, come dichiarato dal debitore al momento del sopralluogo e dunque nel verbale di accesso, risultano attualmente occupati dal proprietario, residente nell'immobile in questione.

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

Non sussistono ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oltre al pignoramento in corso.

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

Il bene oggetto della Relazione, considerate le indagini effettuate e sopra riportate, non ricade su suolo demaniale.



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

Non sussistono ulteriori vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oltre al pignoramento in corso.

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

Non si hanno informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso, ne vi sono spese condominiali in quanto risulta essere un immobile unifamiliare.



## QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Prima di procedere alla stima dell'immobile oggetto della perizia sono state acquisite le seguenti informazioni:

**Dal catasto:** Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento – Territorio, Osservatori del Mercato Immobiliare Tabella OMI (Allegato 014: Tabella OMI)

**Dagli uffici tecnici:** Ufficio tecnico del Comune di Partanna (TP) - Pratiche Edilizie (Allegato 009)

**Altre fonti di informazione:** Dopo avere eseguito diverse indagini sul territorio di Partanna attraverso le agenzie immobiliari del luogo ed attraverso agenzie on line, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno comparare i prezzi di vendita degli immobili che più si avvicinano al bene oggetto di stima e che si riportano negli annunci immobiliari allegati (Allegato 015: Annunci immobiliari).

Si precisa che nella stima a seguire sarà calcolato il valore di mercato dell'immobile autorizzato, ovvero l'abitazione; mentre per quanto riguarda l'autorimessa illegittimamente edificata, si procederà calcolando i costi di dismissione e le relative sanzioni. Saranno ulteriormente stimati i costi per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile principale che, come già specificato nei precedenti paragrafi, era stato autorizzato come deposito prodotti agricoli e ricovero mezzi e le spese per il nuovo accatastamento.

### **Criteria per il calcolo della superficie commerciale**

Per una corretta lettura della tabella successiva si allega il seguente documento riepilogativo del sistema di calcolo della **"superficie commerciale"**, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito dall'Agenzia delle entrate), per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	85%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al



		10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "immobile"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<b>Superfici vani accessori e parcheggi</b>		
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Al fine di definire le superfici commerciali da stimare è stata esaminata la planimetria dell'edificio ed è stato effettuato il rilievo dell'immobile oggetto della perizia (Allegato 004 schema planimetrico). Per effettuare la stima di un immobile è necessario calcolare la superficie lorda, cioè la somma delle superfici calpestabili, più quella dei tramezzi, dei muri perimetrali nella loro totalità.

Inoltre, si è tenuto conto, con dei coefficienti calcolati specificatamente, degli eventuali garage, soffitte, verande e terrazze; si ricorre ai coefficienti di differenziazione delle superfici. Nel calcolo della superficie commerciale non è stata considerata la superficie dell'autorimessa (adibita a cucina) e delle due tettoie adiacenti poiché essendo insanabili non verranno stimate e verranno detratti i costi di dismissione per il ripristino dei luoghi.

<b>Calcolo consistenza superfici commerciali</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie reale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale (SCV)</b>
Civile Abitazione piano terra (sup. lorda)	<b>122,40</b>	1.00	<b>122,60</b>
Autorimessa (sup. lorda)	<b>44,52</b>	0.60	<b>26,70</b>
Giardini e aree di pertinenza di "immobile" fino a 25 mq (15%)	<b>25,00</b>	0.15	<b>3,75</b>
Giardini e aree di pertinenza di "immobile" eccedenza a 25 mq (5%)	<b>1.403,08</b>	0.05	<b>70,15</b>
<b>TOTALI</b>	<b>1.595,00</b>		<b>223,20</b>



## CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più congruo valore commerciale dell'immobile oggetto della perizia il sottoscritto Ctu incaricato ha ritenuto opportuno procedere alla stima seguendo due metodi estimativi, giungendo quindi a un valore, media aritmetica degli stessi, detraendo o incrementando se presenti le particolarità o oneri tecnici (incrementi o decrementi), che risultasse essere il più attendibile possibile.

I metodi secondo i quali si è proceduto sono:

- Il procedimento di **Stima Sintetico – Comparativa**;
- Il procedimento di **Stima Per Capitalizzazione del Reddito**.

## DESCRIZIONE DEL METODO DELLA STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Presupposto per una corretta valutazione è l'acquisizione di tutti i dati che conducono ad una esatta conoscenza del bene stesso. A tal fine occorre procedere ad indagini indirette e dirette. Le indagini indirette sono quelle che consentono la conoscenza delle caratteristiche estrinseche del bene immobile; la loro acquisizione si ha attraverso documenti ed attraverso accertamenti presso uffici pubblici e dai documenti forniti dal Sig. "A", al fine di collegare il bene da valutare all'atto giuridico.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stata effettuata utilizzando un procedimento di **Stima Sintetico - Comparativa** con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. I risultati di tale procedimento estimativo sono stati successivamente verificati attraverso un'indagine di mercato immobiliare effettuata presso agenzie del luogo o ricerche su agenzie online. (Allegato 015: annunci immobiliari di confronto)

I fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: - caratteristiche ambientali; - luminosità; - stato d'uso delle opere di finitura interne ed esterne; - impianti tecnologici.

A conforto di quanto sopra, oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il metodo di stima adottato si basa su un principio elementare: "Se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro."



STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore mq.
Edifici in vendita siti nella stessa località (Riferimenti agenzie locali e annunci online)	€	850,00
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto, la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliari. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>Superficie dell'immobile m<sup>2</sup>:205.40 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m<sup>2</sup>) :750.00                      Valore OMI massimo (m<sup>2</sup>) :1'100.00</p> <p>Si è adottato il parametro della tipologia villa e villini poiché le caratteristiche del bene oggetto della stima appartengono a tale categoria; si precisa che successivamente alla regolarizzazione del bene in conformità alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, catastalmente, la categoria passerà comunque da A/3 ad A/7.</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :A/7 - VILLE E VILLINI K1 (Taglio Superficie) :0.00              K2 (Livello di Piano) :0.20              <math>K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.15</math> Valore Unitario €/m<sup>2</sup> :802.50              Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m<sup>2</sup>:803.00 Valore normale dell'immobile €:164'133.20</p>	€	803,00
<b>Valore Medio</b>	<b>€</b>	<b>826,50</b>

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
RIFINITURA ESTERNO	MEDIOCRE	100	0.85	0.85
RIFINITURA INTERNO	MEDIOCRE	100	0.85	0.85
Esposizione e veduta (Su pertinenza privata)	BUONO	100	1.00	1.00
Coefficiente di piano (Immobile unifamiliare)	BUONO	100	1.00	1.00
			<b>Totale</b>	<b>0.722</b>

CALCOLO STIMA SINTETICO – COMPARATIVA		
Superficie commerciale:	m <sup>2</sup>	223,20
Prezzo Medio di riferimento:	(€/ m <sup>2</sup> )	776.50
Coefficiente Correttivo Finale:		0.723
<b>[826,50* 0.722] = Prezzo Stima :</b>	<b>(€ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>596.73</b>
<b>[223,20* 596.73] = Valore Stima :</b>	<b>€</b>	<b>133'190.90</b>

ASTE GIUDIZIARIE.it



## DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento di capitalizzazione si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità reddituale; il risultato si ottiene applicando la seguente formula

$$Vm = Rn / r$$

Dove:

Rn = reddito netto = RI-Sp

r = tasso di capitalizzazione

Dove:

RI = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile estrapolati dalla consultazione dei valori di locazione O.M.I.

Sp = spese annue medie

Il tasso di capitalizzazione in base ad una effettiva indagine dei rendimenti (valori di locazione) di immobili di cui siamo a conoscenza del relativo valore di mercato si attesta, nella zona, intorno al **3,50%**.

CALCOLO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO		
Superficie commerciale:	m <sup>2</sup>	223,20
Reddito Annuale:	€	4.600,00
Saggio di capitalizzazione:	%	3,50
<b>[4'600.00 / (3,50/100)] = Valore Stima :</b>	<b>€</b>	<b>131'428.00</b>



## RIEPILOGO STIME

### RIEPILOGO STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Lotto 1			
Valore beni mobili	Superficie commerciale	Prezzo	Valore Immobile
€	m <sup>2</sup> 223,20	€/m <sup>2</sup> 596.73	€ 133'190.90

### RIEPILOGO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Lotto 1			
Valore beni mobili	Superficie commerciale		Valore Immobile
€	m <sup>2</sup> 223,20		€ 131'428.00

### TOTALE CON VALORI MEDIATI

Procedimento	Valore
Stima sintetico - comparativa	€ 133'190.90
Stima per capitalizzazione dei redditi	€ 131'428.00
Media dei valori	€ 132'309.40

Il valore di stima determinato mediante i due procedimenti di cui sopra è pari a **€ 132'309.40** a cui verranno detratte le spese dei costi per il ripristino delle opere abusive e la regolarizzazione dell'immobile stimate.



## CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Nella tabella sottostante si è ritenuto opportuno riportare tutte le voci di spesa stimate per ottenere il fabbricato in oggetto conforme alle prescrizioni vigenti. Pertanto, sono state inserite le seguenti voci con il relativo costo stimato.

Si detraggono i costi per rimozione tettoie, ripristino dei luoghi e relative spese tecniche

## STIMA DEI COSTI NECESSARI A DEMOLIRE GLI ABUSI E SUCCESSIVO RIPRISTINO DEI LUOGHI

Al fine di stimare il costo dei lavori necessari a ripristinare i luoghi, è stato redatto un computo metrico (Allegato 016: Computo metrico) sulla base del prezzario Sicilia 2020, il cui risultato è una cifra pari a € 2820,95 tenendo conto del ribasso medio che le ditte appaltatrici applicano per lavori similari la cifra è pari a **2.256,00 €** a cui andranno sommate le altre spese tecniche elencate nella seguente tabella:

<i>Calcolo delle detrazioni</i>	<i>Valore</i>
1. Lavorazioni da prezzario regionale (Allegato 013: Computo metrico) ribassato del 20%	- € 2.256,00
2. Costi per la redazione del <u>Certificato di prestazione energetica APE</u>	- € 250,00
3. Oneri e spese tecniche per regolarizzazione opere in difformità Comprehensive di sanzioni, diritti di segreteria e bolli.	- € 2.500,00
4. Costi per la regolarizzazione catastale (Procedure Docfa)	- € 1.000
5. Costi per la redazione del <u>Certificato di Agibilità</u>	- € 1.500,00
<b>Totale importo detrazioni</b>	<b>- € 8.006,00</b>

<b>TOTALE CON VALORI MEDIATI</b>	<b>€ 132'309,40</b>
<b>Totale importo detrazioni</b>	<b>- € 8.006,00</b>
<b>Valore stimato a netto delle detrazioni</b>	<b>€ 124'303,40</b>

Il valore di stima finale al netto delle detrazioni sopra riportate è pari a **€ 124'303,40**.

## QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non coerente con la valutazione del bene effettuata.

Certo di avere completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami.





Sciacca li 05/10/2021

Il C.T.U.



Architetto Giuseppe Oliveri

