

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INERENTE LA **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2015 R.G. ES.**
PROMOSSA DA
UNICREDIT S.P.A.
CONTRO
A e B

*STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE
UBICATO IN PARTANNA (TP),
VIA CAVOUR, 68*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO 1

RELAZIONE GENERALE

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



(Arch. Giuseppe Parisi)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO GIUSEPPE PARISI
Studio Tecnico Via Triolo – C.le dei Mulè n. 12
92019 Sciacca (AG)

Tel./Fax 092524373– cell. 373.8732780
e-mail: arch.giuseppe.parisi@archiworld.it
studioarchitettoparisi@gmail.com
pec: giuseppe.parisi@archiworldpec.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

**** *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2015

Promossa da

UNICREDIT S.P.A.

contro

A e B

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. FILIPPO MARASA'

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. GIUSEPPE PARISI

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE GENERALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI	7
3. RISPOSTA AI QUESITI	8
3.1. QUESITO N. 1.....	8
3.2. QUESITO N. 2.....	10
3.2.1. a) Identificazione dei beni.....	12
3.2.2. b) Identificazione catastale.....	12
3.2.3. c) Conformità planimetrie catastali allo stato di fatto.....	13
3.2.4. d) regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	13
3.2.5. e) verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico	13
3.3. QUESITO N. 3.....	13
3.3.1. <i>Formazione dei lotti</i>	13
3.4. QUESITI N. 4, N. 5 e N. 6	13
4. DESCRIZIONE DEI BENI	14
5. CRITERIO DI STIMA.....	15
6. FONTI DI INFORMAZIONE	16
7. CORREZIONI DI STIMA	16
8. CONCLUSIONI.....	16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. **Giuseppe Parisi**, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Agrigento con il n. 1074, con studio Tecnico in Sciacca, via Triolo - c.le dei Mulè n. 12, nominato dal Tribunale di Sciacca in data 25.03.2016 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare N. 39/2015 promossa da UNICREDIT S.P.A. contro A e B, redige la presente relazione di consulenza tecnica.

In virtù del citato incarico, allo scrivente è stato chiesto segnatamente:

1. ***Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;***
2. ***Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):***
 - a) ***alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;***

- b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;
- c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).
- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - Ig. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento

dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3. Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);*

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

4. Provveda inoltre l'esperto:

- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*
- b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;*
- c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*

- 5. Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;**
- 6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.**

2. OPERAZIONI PERITALI

Con riferimento all'avvio delle operazioni peritali, lo scrivente ritiene doveroso precisare che a causa di un notevole ritardo nella ricezione da parte del fornitore del kit di firma digitale, indispensabile per accedere al fascicolo digitale del procedimento, il sottoscritto ha potuto consultare la documentazione contenuta nel fascicolo solo alla fine del mese di luglio 2016.

In data 08.08.2018, dopo averne dato tempestiva comunicazione alle parti, l'odierno consulente procedeva alle operazioni peritali sui luoghi per cui è causa, supportandole con i rilievi metrici e fotografici in appresso allegati; accertata la consistenza dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto necessario un secondo sopralluogo per il completamento dei rilievi architettonici dell'immobile. In data 30.08.2016 si è recato nuovamente sui luoghi, coadiuvato dall'Arch. Salvatore Mugnai, per completare il rilievo architettonico, supportato anche in questa occasione da ulteriore documentazione fotografica. Verificata la necessità di esaminare ed estrarre copia della documentazione riferita all'immobile presente negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, in data 19.08.2016 lo scrivente ha inviato al Comune di Partanna, a mezzo P.E.C., formale richiesta di accesso alla documentazione riguardante l'immobile oggetto della presente relazione. Successivamente si è recato presso l'Ufficio Tecnico di Partanna e ha consultato la pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di indagine al fine di estrapolare i documenti utili all'espletamento del proprio incarico. In data 05.09.2016 lo scrivente ha ricevuto da parte del Comune di Partanna le copie della documentazione richiesta (cfr. allegati), indispensabile alla corretta esecuzione dell'incarico ricevuto.

Lo scrivente ha poi effettuato ulteriori indagini presso gli uffici catastali, volte anche ad accertare la completezza della documentazione prodotta dai creditori; in data 12.01.2017 il sottoscritto ha ottenuto copia delle planimetrie catastali dell'immobile e ha effettuato le verifiche necessarie ipocatastali sull'immobile, estraendo copia delle Trascrizioni ritenute utili all'espletamento dell'incarico ricevuto. Accertato, inoltre, che l'atto di provenienza – Atto di compravendita Repertorio 7431/3238 del

15.06.2007 – è ancora depositato presso il Notaio Saverio Camilleri in Valderice (TP), l'odierno relatore ha contattato il suddetto, al fine di ottenere una copia dell'Atto indicato, sia a mezzo telefono, sia mediante posta elettronica. In data 16.02.2017, dopo il pagamento da parte dello scrivente della somma di € 40,00 per spese di copia e spedizione, il Notaio Camilleri ha provveduto a trasmettere al sottoscritto la documentazione richiesta a mezzo posta elettronica, mentre la copia cartacea è pervenuta al sottoscritto in data 20.02.2017.

Contestualmente, il sottoscritto, ha contattato B, al fine di ottenere una copia del Decreto del Tribunale di Sciacca con cui, a seguito di separazione consensuale, la casa coniugale, corrispondente all'immobile oggetto di pignoramento, veniva destinata a residenza dei figli minori. Tale documentazione è stata inviata all'odierno relatore a mezzo fax in data 27.02.2017.

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1. QUESITO N. 1

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

L'esame della documentazione ha evidenziato che non è stato inserito tra le trascrizioni il Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare – Decreto di omologazione Rep. 2437/2015 del 16.05.2015, R.G. n. 154/2015, Trascrizione Registro Generale n. 11747 e Registro Particolare n. 9265 del 02.07.2015, con cui il Tribunale di Sciacca omologa la separazione consensuale dei soggetti A e B, “alle condizioni di cui al ricorso e confermate in sede Presidenziale ed in particolare i coniugi vivranno separati e la casa coniugale, in cui continueranno ad abitare i figli, mantenendone il domicilio prevalente, verrà assegnata alla madre”.

Tale Atto assume rilevanza in relazione alla presenza di minori cui il Tribunale ha assegnato il diritto di risiedere nella casa coniugale, coincidente con il bene oggetto di pignoramento. Nel caso specifico,

però, il provvedimento di assegnazione della casa è stato trascritto nei pubblici registri immobiliari in data 02.07.2015, successivamente alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 16.06.2015; pertanto tale Decreto, in relazione alla giurisprudenza consultata, sembrerebbe non essere pregiudizievole per la validità del pignoramento¹.

Per completezza, si ritiene utile indicare alcuni atti di provenienza, risalenti ad epoca precedente la storia del dominio ventennale, che per tale ragione non sono stati presi in considerazione dai creditori:

- Trascrizione nn. 14861/19115 del 14.11.1957, nascente da Atto di Donazione in Notaio Carmelo Calini da Partanna rep.n. 8403/2563 del 26.10.1957 a favore di **C** e contro **D**. Con detto Atto **C** riceve in donazione dal padre **D**, tra gli altri beni, una casa di abitazione sita in Partanna, nella via Cavour n. 42, composta da tre vani rustici a piano terra, da sei vani ed accessori a prima elevazione e da un vano rustico e due terrazze a seconda elevazione, iscritta in catasto all'articolo 12832.
- Atto di donazione in Notaio Giosuè Blandino da Partanna rep.n. 16712/2845 del 26.01.1960 a favore di **E** ed **F** e contro i coniugi **G** e **H**. Con detto Atto **E** ed **F** ricevono in donazione (costituzione in dote) dai coniugi **G** e **H**, la Nuda Proprietà (l'usufrutto se lo riservano per tutto il tempo che saranno in vita) di una casa di antica costruzione, sita nel Comune di Partanna, via Cavour n. 58, composta di tre piccoli vani terrani, e di altri tre piccoli vani e soprastanti a primo piano, censita in catasto agli articoli 10992 e 11559.
- Trascrizione nn. 15586/13624 del 02.08.1982, nascente da Atto di compravendita in Notaio Rosario Tumbarello da Partanna rep.n. 17170/8607 del 22.07.1982 a favore dei coniugi e di **I**, quest'ultimo in comunione legale dei beni con la coniuge , con cui:
 - **F** ed **E** acquistano la piena proprietà di una casa sita in Partanna, via Cavour n. 46 bis, gravemente danneggiata dal sisma del gennaio 1968, "composta da tre vani ed accessori a piano terra, senza area libera soprastante perché sottostante a fabbriche di primo piano di proprietà , e confinante con la detta via Cavour, con **I**, con gli stessi compratori e con il cortile Alessi";
 - **I** acquista la proprietà di un vano adibito a magazzino sito in Partanna, nella via Cavour n. 46, gravemente danneggiato dal sisma del gennaio 1968, senza area libera soprastante perché sottostante a fabbriche di primo piano di proprietà , e confinante con la detta via Cavour, con **C**, con fabbriche dei coniugi e col cortile Alessi.

¹ Cass. sent. n. 12466/2012.

Appare opportuno precisare che, l'immobile oggetto di indagine è compreso in un edificio più ampio che è stato realizzato interessando anche altre proprietà non direttamente riconducibili allo stesso, ma che hanno determinato i parametri di riferimento per la ricostruzione degli edifici originari danneggiati dal terremoto del 1968; per tale motivo, i riferimenti toponomastici e catastali degli immobili originari non corrispondono perfettamente alle attuali unità immobiliari.

3.2. QUESITO N. 2

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

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;**
- b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;**
- c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).**
- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli**



uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – Ig. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”

La risposta al quesito è contenuta diffusamente sia nella presente Relazione Generale, sia nella Relazione Lotto 1, cui si rimanda per tutti i dettagli.

In questa sede si ritiene di riassumere le risposte ai singoli punti del quesito.

3.2.1. a) Identificazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento corrisponde all'immobile sito in Partanna (TP), con ingresso principale in via Cavour n. 68 e ingresso secondario su Largo Guazzelli, costituito da un'abitazione unifamiliare suddivisa in cinque elevazioni fuori terra e un piano interrato, così distribuita:

- Piano interrato: vano tecnico/ripostiglio – sup. utile mq. 5,48 (escluso il vano scala con sup. mq. 3,25);
- Piano terra: ingresso-soggiorno, ingresso-disimpegno, vano scala, disimpegno, camera (studio), bagno – sup. utile mq. 47,19 (escluso vano scala con sup. mq. 3,19);
- piano primo ammezzato: camera ripostiglio, vano scala, balcone – sup. utile mq. 21,64 (escluso vano scala con sup. mq. 10,27 e il balcone con sup. mq. 2,12)
- piano secondo: disimpegno 1, vano scala, disimpegno 2, bagno, cucina, soggiorno, n. 2 balconi – sup. utile mq. 48,99 (escluso vano scala con sup. mq. 5,97, balconi con sup. totale mq. 4,88 e porzione non calpestabile con sup. mq. 1,26)
- piano terzo: disimpegno 1, vano scala, disimpegno 2, bagno, n. 2 camere, n. 2 balconi – sup. utile mq. 47,71 (escluso vano scala con sup. mq. 7,10, balconi con sup. totale mq. 4,88 e porzione non calpestabile con sup. mq. 1,26)
- piano quarto: disimpegno, vano scala, terrazza, camera, balcone – sup. utile mq. 23,32 (escluso vano scala con sup. mq. 7,14, balcone con sup. mq. 2,76, porzione non calpestabile con sup. mq. 1,26, terrazza con sup. calpestabile mq. 23,17 e lorda mq. 30,26).

3.2.2. b) Identificazione catastale

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Partanna, al Foglio di mappa n. 35, particella n. 959, subalterno 20, Zona Censuaria U, Categoria A/3, Classe 4^a, Consistenza 10,5 vani, Rendita € 677,85, Piano T – 1 – 2 – 3 – 4. Da quanto accertato, l'immobile corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento; la planimetria catastale dell'immobile allegata a quest'ultimo, però, rispetto a quella estratta dallo scrivente, risultava poco dettagliata e, comunque, per maggiore precisione, è stato necessario effettuare il rilievo dell'immobile.

3.2.3. c) Conformità planimetrie catastali allo stato di fatto

Da quanto rilevato, si è riscontrata che nelle planimetrie catastali riferite all'immobile non risulta il vano tecnico/deposito posto a piano interrato, sebbene lo stesso risulti indicato con precisione nell'atto di compravendita. Pertanto, sarà necessario effettuare la variazione presso gli uffici catastali al fine di regolarizzare la effettiva consistenza dell'immobile, con un costo complessivo lordo quantificato in € **1.000,00** circa, che è stato detratto dal valore complessivo di stima.

3.2.4. d) regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Mediante i riscontri effettuati consultando ed estraendo copia della documentazione conservata presso gli archivi comunali e il raffronto con lo stato dei luoghi, si è accertato che l'unità immobiliare corrisponde al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 109/88 del 24.10.1988, Pratica Edilizia N. 1787/178, rilasciata dal Sindaco del Comune di Partanna, e che non vi sono variazioni o opere abusive che ne inficino la regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio.

3.2.5. e) verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Per ciò che attiene questo punto del quesito, dalla consultazione degli atti notarili e di tutta la documentazione reperita, nulla si è rilevato.

3.3. QUESITO N. 3

3.3.1. Formazione dei lotti

Data la natura del bene, appare opportuno procedere all'individuazione di un solo lotto, e precisamente:

Lotto n. 1: Piena proprietà di un immobile sito nel Comune di Partanna (TP), Via Cavour n. 68, costituito da un'abitazione unifamiliare suddivisa in cinque elevazioni fuori terra e un piano interrato, identificato al N.C.E.U. del Comune di Partanna al Foglio di mappa n. 35, particella n. 959, subalterno 20.

Per tutti gli altri dettagli inerenti il presente quesito, si rimanda ai contenuti della Relazione Lotto 1 allegata.

3.4. QUESITI N. 4, N. 5 e N. 6

Si rimanda ai contenuti della Relazione Lotto 1 e alla documentazione allegata.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, si ritiene utile fornire un breve cenno in merito alle vicende costruttive dello stesso.

L'edificio in cui è contenuto detto immobile è stato realizzato a seguito di ricostruzione in conseguenza dei danni causati dal sisma del 1968, usufruendo del contributo dello stato ai sensi del D.L. 27.02.1968 e della Legge n. 241 del 18.03.1968, come risultante dalla documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna.

Si tratta di un fabbricato con struttura portante di tipo intelaiato, con pilastri e travi in cemento armato e solai di tipo latero-cementizio, costituito da un piano interrato e complessive cinque elevazioni fuori terra, con coperture in parte piane calpestabili e in parte a falda inclinata. L'edificio è stato costruito previa demolizione dei precedenti immobili danneggiati dal sisma del gennaio 1968; la realizzazione dell'edificio ha interessato diverse particelle contigue catastalmente distinte e appartenenti a differenti proprietari (**C, I, E** ed **F**). Per maggiori dettagli, si rimanda ai contenuti della Relazione Lotto 1 allegata. L'immobile si presenta in stato di conservazione generale ottimo, con finiture interne di buona qualità e razionale distribuzione degli spazi interni. Il solaio di copertura risulta anch'esso in buone condizioni; i servizi igienici sono completi in ogni parte e gli impianti tecnologici realizzati a norma di legge e perfettamente funzionanti.

Gli elementi negativi riscontrati consistono nella distribuzione su più livelli senza ascensore e nella limitata altezza del vano posto a piano ammezzato, pari ad appena ml. 2,06; a piano terra, nella parte in cui non è presente il piano interrato, si nota la presenza di tracce di umidità di risalita capillare dal terreno.

In virtù delle caratteristiche citate si ritiene, comunque, l'immobile perfettamente idoneo alla presenza di persone e/o cose.

Con riferimento alla pianificazione urbanistica e ai vincoli inerenti l'area ove è sito il bene oggetto di stima, l'unità immobiliare risulta localizzata in Zona Territoriale Omogenea "**A2a**"², disciplinata da apposito Piano Particolareggiato di Risanamento (Rivisitato alla luce del Nuovo PRG approvato con D.A. n. 260/DRU in data 05-06-1998), ed è compresa in un complesso edilizio ubicato nel centro

² NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – Art. 13 - Zona A2a - Tessuto edilizio con caratteri storico ambientali (ex zona A1 del PPR) – “Tessuto edilizio con caratteri storico ambientali (ex zona A1 del PPR) compresa tra le vie: XX Settembre, via Roma, via Caprera, Via Garibaldi, via Del Popolo, via Bartolomeo Vita, via Discesa Bastioni, via Normanni, via Discesa Castello, via Selinunte, via Vernagallo e via Vespri.

Sono consentiti interventi volti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura degli edifici (lesene, cornici, finestre e portoni, motivi decorativi ecc.) che ne caratterizzano l'epoca, lo stile e la tecnologia.

Non sono ammessi aumenti di cubatura né per sovrelevazioni né per corpi aggiunti.

Sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento e ristrutturazione edilizia.

Nel caso in cui le particolari situazioni di stabilità richiedano, ai sensi della Legge 25.11.1962, n.1684 e successive modifiche ed integrazioni, interventi radicali nella struttura esistente, questi sono consentiti nel rispetto della tipologia e dei volumi esistenti, computati senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente.”

storico, in corrispondenza del settore posto a settentrione della via Vittorio Emanuele, da cui dista poche decine di metri.

Le Zone A (A1, A2) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che abbiano caratteristiche tali per le quali essi risultano, nella loro unità, di particolare interesse storico, artistico, architettonico e/o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; nel caso specifico, la zona A2 è caratterizzata da tessuti edilizi con caratteri storico ambientali che costituiscono il centro urbano.

Sono soggette ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici secondo la articolazione delle specifiche sottozone.

Nelle zone A sono ammesse destinazioni residenziali³.

Nella zona "A2a", in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione, previa autorizzazione o concessione edilizia, secondo le successive norme.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

5. CRITERIO DI STIMA

Alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare, il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo", che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite la comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima, con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

³ **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G. - Art. 8 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone.** La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili, pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, ecc., anche privati, di carattere urbano.
Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

La comparazione ha reso possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni con simili caratteristiche estrinseche, per questo l'immobile da stimare ha assunto quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe di appartenenza.

6. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia delle Entrate di Trapani – Servizi catastali e ipotecari e Servizi Osservatorio del Mercato immobiliare, I.S.T.A.T., Ufficio Tecnico di Partanna, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, siti internet specializzati, società di consulenza che hanno effettuato ricerche di mercato sul valore degli immobili nel comune di Partanna.

7. CORREZIONI DI STIMA

Le correzioni di stima vengono apportate per il raggiungimento di un valore di mercato che tenga nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima; vengono, inoltre, contabilizzate le eventuali deduzioni determinate da adempimenti burocratici mancanti, regolarizzazioni urbanistiche e catastali, opere di manutenzione e di quant'altro possa influire sul valore reale del bene oggetto di stima.

Per ciò che attiene in fattori di correzione apportati al valore venale dell'immobile nel caso specifico, si rimanda la trattazione alla scheda riepilogativa.

8. CONCLUSIONI

Sulla base della consistenza dei beni pignorati, si è identificato un solo lotto, corrispondente all'immobile sito in Partanna, via Cavour n. 68, censito in catasto al Foglio di mappa n. 35, particella n. 959, subalterno 20.

Le indagini effettuate hanno condotto l'odierno relatore alle seguenti conclusioni in relazione al valore di mercato del lotto identificato, in considerazione delle caratteristiche dello stesso e dei fattori di correzione apportati.

LOTTO N. 1

Immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Detrazioni	Valore complessivo arrotondato
A.	mq 279,04	€ 305,50	€ 1.350,00	€ 83.900,00

Lo scrivente fa presente al Sig. G.E. l'inevitabilità di alcuni elementi soggettivi nei criteri valutativi adottati; è stata particolare cura del sottoscritto tentare di ridurli al minimo e far sì che essi risultassero, comunque, quanto più possibile "bilanciati" tra loro.

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico conferito; si resta, comunque, a disposizione del G. E.
per qualsiasi chiarimento.

Si allegano alla presente:

N. 2 verbali di sopralluogo

N. 1 richiesta documenti presentata al Comune di Partanna;

N. 1 Fascicolo Relazione Lotto 1;

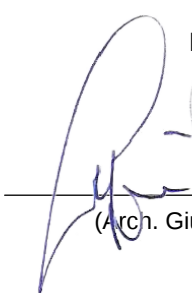
N. 1 Fascicolo Allegati;

N. 1 Allegato "A" con indicazione dei nominativi corrispondenti alle lettere dell'alfabeto utilizzate;

Sciacca, 01.03.2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.V.

(Arch. Giuseppe Parisi)


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

