

150. 11. 20 Gep. 2702

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/17 R.G.ES.

Giudice: Dott.ssa Valentina Stabile

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

[REDACTED]

• CONTROPARTE (Debitore):

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

TECNICO INCARICATO  
Dott. Arch. ANTONINO BILELLO  
Via G. Volpe storico, 31/b - 92013 menfi (ag)  
tel. + fax +39 0925 75621 - 349.4365409  
e-mail: [antoninobilello@pec.it](mailto:antoninobilello@pec.it)  
[architettoibilello@gmail.com](mailto:architettoibilello@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## PREMESSA

Il sottoscritto arch. Antonino Bilello (CF: BLLNN75A29I533I) con studio in Menfi alla via G. Volpe storico n.31/b, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con il n.1135 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sciacca, veniva invitato a presentarsi presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n.77/17 promossa dalla [REDACTED] nei confronti del sig. [REDACTED] invitandomi per il giuramento di rito e il conferimento del mandato. Il sottoscritto nei tempi dovuti accetta l'incarico e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti:

- a) **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;**
- b) **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 frazionamento - ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli**

Servizio Doc. BILLO ANTONINO Premessa Doc. ARUPAPEL S.P.A. NO.CA.3 Serie: 7430263377:567ref:0018874442008

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 inadeguate all'esatta individuazione del bene, 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'art.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'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero art.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 progetto che, ai sensi della normativa in vigore – L.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: 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.47/85 (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 prima della stima); 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 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 dall'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).

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. **Alleggi 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.



## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

### CARTELLA 1

- ALLEGATO 1.1:** Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e accettazione incarico
- ALLEGATO 1.2:** Accettazione dell'incarico
- ALLEGATO 1.3:** Atto di pignoramento immobiliare
- ALLEGATO 1.4:** Nota di iscrizione dell'Ufficio provinciale di Trapani

### CARTELLA 2

- ALLEGATO 2.1:** Comunicazione inizio operazioni peritali del 08.03.19, del custode giudiziario
- ALLEGATO 2.2:** Comunicazione inizio operazioni peritali del 04.04.19, del custode giudiziario
- ALLEGATO 2.3:** Autorizzazione del G.E. all'accesso forzoso al bene da stimare del 20.06.19
- ALLEGATO 2.4:** Verbale di accesso ai luoghi e inizio operazioni peritali del 26.09.19
- ALLEGATO 2.5:** Richiesta di accesso agli atti presso il comune di Salaparuta del 17.12.19
- ALLEGATO 2.6:** Invio documentazione inerente il fabbricato dall'Ufficio tecnico del comune di Salaparuta in data 18.12.19

### CARTELLA 3

- ALLEGATO 3.1:** Delibera n.158 del 06/07/1977 della Commissione art.5 Legge n.178/76 per esame progetto a nome [REDACTED]
- ALLEGATO 3.2:** Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato urbano a nome [REDACTED]
- ALLEGATO 3.3:** Collaudo statico delle strutture in c.a. del 11.03.2000
- ALLEGATO 3.4:** Dichiarazione di Successione n.731 del 28/08/2000 volume n.174 a

nome della [REDACTED]

**ALLEGATO 3.5:** Dichiarazione di Successione n.1052 del 21/12/2000 volume n.174 a

nome del [REDACTED]

**ALLEGATO 3.6:** Autorizzazione di Agibilità n. 60263 del 20/06/2001



**DATI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima, derivanti dall'Atto di Pignoramento del 13.07.2017 (allegati 1.3), sono siti nel comune di Salaparuta e sono così individuati:

**BENE N.1**

- **dati toponomastici:** Unità immobiliare sita in Salaparuta, Via Firenze n.34
- **dati catastali:** F.M. 27 part. 1742 sub.2 cat. C/6 – piano terra mq 54
- **nota:** costituita dalla soppressione della particella ceu sez. F.M. P95 p.lla 138 sub.2 per allineamento mappe

**BENE N.2**

- **dati toponomastici:** Unità immobiliare sita in Salaparuta, Via Firenze n.34
- **dati catastali:** F.M. 27 part. 1742 sub.3 cat. A/3 – piano terra vani 5
- **nota:** costituita dalla soppressione della particella ceu sez. F.M. P95 p.lla 138 sub.3 per allineamento mappe



## CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **20/12/2018:** decreto di nomina dell'esperto
- **15/02/2019:** accettazione dell'incarico
- **08/03/2019:** invio 1° invito "comunicazione per inizio operazioni peritali con sopralluogo", del custode giudiziario
- **04/04/2019:** invio 1° invito "comunicazione per inizio operazioni peritali con sopralluogo", del custode giudiziario
- **20/06/2019:** autorizzazione del G.E. all'accesso forzoso al bene da stimare
- **26/09/2019:** inizio operazioni peritali con accesso ai luoghi di esecuzione immobiliare
- **17/02/2019:** richiesta e relativo accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Salaparuta per la presa in visione del fascicolo relativo alla costruzione degli immobili oggetto di pignoramento
- **18/12/2019:** viene trasmessa via Pec dall'Ufficio protocollo del Comune di Salaparuta al CTU la documentazione richiesta
- **01/2020:** Ricerche catastali dei beni oggetto di esecuzione immobiliare
- **02/2019:** Ricognizione presso agenzie immobiliari dell'area



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto dopo aver accettato l'incarico dal G.I. dott.ssa Valentina Stabile, prendeva nota degli indirizzi sia del creditore precedente che del debitore e concordava col custode giudiziario l'accesso ai luoghi oggetto di esecuzione.

In data 26.02.2019 l'avv. Elena Cantone (custode giudiziario) inviò alle parti la comunicazione sulla data per l'inizio delle operazioni peritali (allegato 2.1) con raccomandata R/R al debitore, fissando per il giorno per l'accesso ai luoghi.

In data 15.03.2019 l'avv. Elena Cantone riprovò ad inviare al debitore la comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali (allegato 2.2) con raccomandata R/R ed anche questa rimase inevasa.

Dopo aver depositato la nota in data 12.04.2019 con la quale il custode giudiziario segnala l'impossibilità di accedere con il CTU nell'immobile dell'esecutato a causa della condotta ostruzionistica di quest'ultimo, il G.E. autorizza, in data 26.06.19 (allegato 2.3) il custode giudiziario e l'esperto estimatore ad accedere al bene da stimare con l'ausilio del fabbro.

In data 26.09.2019 mi recai presso nel comune di Salaparuta presso l'immobile oggetto di esecuzione in compagnia del custode giudiziario (allegato 2.4). Le operazioni peritali iniziarono alle ore 15:30 con il rilievo delle unità immobiliari site in via Toscana a Salaparuta adibite sia a garage che a residenza.

L'accesso ai beni consentì di verificarne lo stato di conservazione e rilevarne le superfici e/o volumi così come indicato nel verbale di inizio operazioni peritali.

Alla continua presenza del custode giudiziario presi appunti in separati fogli, effettuato misurazioni con strumento laser, rilievi fotografici ed osservato con particolare cura ed attenzione ai componenti sia strutturali che materiali componenti dell'unità immobiliare.

In data 17.12.2019 mi recai presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salaparuta per richiedere ufficialmente l'estrazione delle copie già visionate nelle settimane precedenti relative alle unità immobiliari (allegato 2.5).

In data 18.12.2019 l'ufficio protocollo del comune di Salaparuta mi inviò via pec la documentazione richiesta (allegato 2.6).

## RISPOSTE AI QUESITI

\*\*\*\*\*

### **a) esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento**



Q - 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 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.

R - Dalla verifica delle visure catastali i beni pignorati risultano per intero (1/1) di proprietà del sig. [REDACTED]

Dalla conformazione dei beni oggetto del pignoramento lo scrivente ritiene che si possa procedere alla formazione di un unico lotto:

**LOTTO UNICO** Fabbricato e pertinenza esterna a destinazione garage e residenza sito nel comune di Salaparuta, Via Firenze n.34 – piano T-1-2 distinti al F.M. 27 p.IIa 1742 sub.2 e sub.3

Agli atti risulta la congruità degli atti pubblici sulle formalità pregiudizievoli (allegato 1.4):

#### 1. ISCRIZIONE contro

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 13.12.2007 in notar Ferrato Pietro rep. n.14191/3142 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. di Palermo;

#### 2. TRASCRIZIONE CONTRO

Verbale di Pignoramento immobili nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Sciacca il 13/07/2017 a favore [REDACTED]

Con i dati in mio possesso, il sottoscritto traccia la seguente cronistoria ventennale della proprietà in oggetto:

Fabbricato e pertinenza esterna a destinazione garage e residenza sito nel comune di Salaparuta, Via Firenze n.34 – piano T-1-2 , distinti al F.M. 27 p.IIa 1742 sub.2 e sub.3

- Atto di Compravendita rep.n.14190 del 10/01/2008 del rogito Notaio Ferraro Pietro, da potere del sig. [REDACTED]
- Al sig. [REDACTED], detto immobile, nella sua originaria identificazione catastale era a sua volta pervenuto in forza di successione denuncia 1052 vol.177, presentata presso l'Ufficio Registro di Castelvetro il 21/12/2000 quale erede testamentario del sig. [REDACTED] (allegato 3.4).
- Al sig. [REDACTED] detto immobile, nella sua originaria identificazione catastale era a sua volta pervenuto in forza di successione denuncia 731 vol.174, presentata presso l'Ufficio Registro di Castelvetro il 28/08/2000 quale erede testamentario (coniuge) della [REDACTED] (allegato 3.5).

\*\*\*\*\*

#### **b) identificazione catastale dell'immobile**

Q - all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento (allegato 1.3) con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione del bene, ad effettuare il rilievo planimetrico.

R - I beni pignorati sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Salaparuta:

**LOTTO UNICO** Fabbricato e pertinenza esterna a destinazione garage e abitazione sito nel comune di Salaparuta, Via Firenze n.34 piano terra, primo e secondo così distinti:

- F.M. 27 p.IIIa 1742 sub. 2 cat. C/6 - classe 9 - consistenza 54 mq  
Sup. catastale 62 mq - piano T
- F.M. 27 p.IIIa 251 sub. 3 cat. A/3 - classe 5 - consistenza 5 vani  
Sup. catastale 99 mq - piano T-1-2

\*\*\*\*\*

#### **c) accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto**

Q - 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,



6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal progetto che, ai sensi della normativa in vigore – L.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: 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.47/85 (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 prima della stima); 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);

#### **LOTTO UNICO (F.M. 27 p.lla 1742 sub. 2 e sub.3)**

R.1- Sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salaparuta i seguenti documenti tecnici:

- Delibera n.158 del 06/07/1977 della Commissione art.5 Legge n.178/76 per esame progetto a nome di [REDACTED] (allegato 3.1)
- Progetto di variante per la costruzione di un fabbricato urbano a nome di [REDACTED] [REDACTED] allegato 3.2)
- Collaudo statico delle strutture in c.a. del 11.03.2000 (allegato 3.3)
- Autorizzazione di Agibilità n. 60263 del 20/06/2001 (allegato 3.6)

Dal rilievo effettuato in data 26.09.2019 sui luoghi si rilevano delle lievi difformità rispetto al contenuto del progetto autorizzato dal Comune di Salaparuta. Andando per gradi di seguito si elenca la cronistoria dei passaggi amministrativi che ha determinato la realizzazione del fabbricato.

Dopo il terremoto del gennaio 1968 che ha colpito la Valle del Belice lo Stato Italiano ha promulgato la Legge n.178 del 29/04/1976 stanziando fondi statali per la ricostruzione delle zone del Belice distrutte dal terremoto.

In data 05/06/1976 la sig.ra [REDACTED] con istanza assunta al protocollo del comune di Salaparuta col. n.1402 ha chiesto il contributo dello Stato ai sensi dell'art.3 della Legge

n.178/76 per la ricostruzione dell'unità immobiliare destinata a propria abitazione e del suo nucleo familiare. Con verbale n.20 del 28/12/1976 è stata assegnata al predetto richiedente per la costruzione dell'immobile il lotto n.115 sul comparto C. Con Delibera della Commissione art.5 L.178/76 n.158 del 06/07/1977 viene approvato il progetto di cui sopra a nome della ██████████

Da un confronto tra l'elaborato di progetto autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Salaparuta e lo stato di fatto rilevato si rappresenta quanto segue:

- Piano Terra

In questo piano risultano delle tramezzature interne formanti un servizio igienico che non erano presenti all'atto dell'approvazione del progetto, oltre alla modifica delle bucatore esterne sul prospetto.

In questo caso si procederà con istanza di condono per diversa distribuzione interna.

- Piano Primo e Secondo

In questo piano la ditta non ha variato nulla né nella distribuzione interna che esterna. Soltanto nella planimetria catastale risulta una porta nel pianerottolo della scala che di fatto non esiste.

\*\*\*\*\*

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

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

R - l'immobile risulta libero

\*\*\*\*\*

**f) indicherà sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**

Q - 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.



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/17 R.G.ES.**  
Giudice: Dott.ssa Valentina Stabile

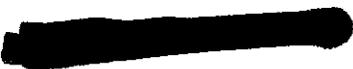
**FASCICOLO LOTTO UNICO**

Fabbricato e terreno di pertinenza a destinazione garage e residenza  
sito nel comune di Salaparuta, via Toscana n.34  
piano T – identificato al FM 27 p.la 1742 sub.2  
piano T-1-2 – identificato al FM 27 p.la 1742 sub.3

• PARTE RICORRENTE (Creditore):



• CONTROPARTE (Debitore):



TECNICO INCARICATO

Dott Arch. ANTONINO BILELLO  
via G. Volpe storico, 31/b – 92013 menfi (ag)  
tel - fax +39 0925 75621 – 349.4365409  
e.mail: [antoninibilello@pec.it](mailto:antoninibilello@pec.it)  
[architettoibilello@gmail.com](mailto:architettoibilello@gmail.com)



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- A.1 Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto
- A.2 Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni - Computo superfici
  - A.2.1 Titolo di provenienza
  - A.2.2 Dati urbanistici
  - A.2.3 Regolarità edilizia
  - A.2.4 Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi
  - A.2.5 Descrizione del bene oggetto del pignoramento
  - A.2.6 Consistenza del bene oggetto del pignoramento
- A.3 Stato di possesso degli immobili
- A.4 Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene
- A.5 Dotazione di attestato di prestazione energetica
- A.6 Analisi del mercato immobiliare e valutazione del lotto
  - A.6.1 Criterio di stima
  - A.6.2 Risultanze delle ricerche
  - A.6.3 Regolarizzazione delle difformità
  - A.6.4 Stima sintetica per comparazione diretta del bene oggetto del pignoramento
- A.7 Valutazione della sola quota

## ALLEGATI

### CARTELLA 4

- ALLEGATO 4.1:** Estratto di mappa
- ALLEGATO 4.2:** Rilievo architettonico del progetto autorizzato
- ALLEGATO 4.3:** Rilievo architettonico dello stato di fatto
- ALLEGATO 4.4:** Planimetria catastale
- ALLEGATO 4.5:** Visure catastali
- ALLEGATO 4.6:** Rilievo fotografico

• **A.1 Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**

Q - 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.

R - La relazione che segue si riferisce al Fabbricato e terreno di pertinenza a destinazione garage e residenza censito al N.C.E.U. del comune di Salaparuta (TP), al foglio 27 particella 1742 sub 2 e sub 3 via Toscana in ditta al sig. [REDACTED], con proprietà per intero (allegati 4.1 - 4.5).

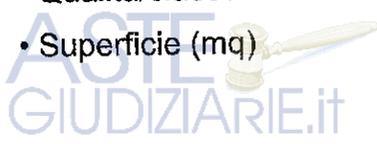
Esso è così individuato e composto:

UNITA' IMMOBILIARE

- Comune **Salaparuta**
- Indirizzo **Via Toscana**
- Anno di costruzione **anni ottanta**
- Tipologia **Garage e Residenza**
- N° di accessi **3**
- Confini
  - SO: con via Toscana
  - SE: [REDACTED]
  - NE: [REDACTED]
  - NO: [REDACTED]

TERRENO

- Foglio **27**
- Particella **1742**
- Qualità/classe **Ente urbano**
- Superficie (mq) **210**



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

FABBRICATO

- Foglio **27**
- Particella **1742**
- Sub **2**
- Categoria **C/6**
- Classe **9**
- Consistenza (mq) **54**
- Superficie cat. (mq) **62**
- Rendita (euro) **131,08**



FABBRICATO

- Foglio **27**
- Particella **1742**
- Sub **3**
- Categoria **A/3**
- Classe **5**
- Consistenza (mq) **5 vani**
- Superficie cat. (mq) **99 mq**
- Rendita (euro) **271,14**



\*\*\*\*\*

• **A.2** Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni - Computo superfici

Q - 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 d'uso.

R -

**A.2.1- Titolo di provenienza\_**

Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto al sig. [redacted] attraverso i seguenti passaggi di proprietà:

- Atto di Compravendita rep.n.14190 del 13/12/2007 del rogito Notaio Ferraro Pietro

**A.2.2- Dati urbanistici\_**

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



Come si evince dal P.R.G. del Comune di Salaparuta e dalle Norme Tecniche di Attuazione il lotto ricade nella zona di trasferimento post terremoto.

**A.2.3- Regolarità edilizia\_**

Come si evince dalla documentazione acquisita:

- Delibera della Commissione Edilizia istituita ai sensi dell'art.5 della Legge 29-4-1976 n.178 post terremoto del 1968 della Valle del Belice (allegati da 3.1);
- Autorizzazione di abitabilità relativa alla 1° U.I. destinata a civile abitazione di cui alla nota prot. n.60263 del 20/06/2001 (allegato 3.6);
- Disegni autorizzati dal Comune di Salaparuta (allegato 3.2);

e dal rilievo effettuato in data 13.02.2019 sui luoghi (allegato 4.3), si rilevano delle inequivocabili anomalie rispetto al contenuto del progetto autorizzato dal Comune di Salaparuta (allegato 4.2).

Da un confronto tra l'elaborato di progetto autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Salaparuta e lo stato di fatto rilevato si rappresenta quanto segue:

- Piano terra

In questo piano risultano modificate sia le tramezzature interne che le bucatore sul prospetto esterno, mentre la destinazione d'uso è rimasta inalterata.

In questo caso si procederà con istanza di condono per diversa distribuzione interna.

- Piano primo e secondo

In questi piani non sono presenti modifiche tra lo stato di fatto e il progetto autorizzato. Accertato che risultano opere abusive di lieve entità, il C.T.U., dopo aver fatto le opportune indagini e aver assunto informazioni presso gli uffici comunali, dichiara che le opere sono sanabili ai sensi delle vigenti leggi.

Ad oggi non risulta presentato a nome della proprietaria alcuna richiesta di condono edilizio, pertanto si procederà al calcolo dei costi connessi alla regolarizzazione delle parti sanabile.

**A.2.4- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi**

Alle unità immobiliari si accede:

- al garage da via Toscana;
- all'appartamento sia da via Toscana che dal viale Svizzera.

**A.2.5- Descrizione del bene oggetto del pignoramento**



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

I beni facenti parte del Lotto Unico oggetto del pignoramento si presentano come due unità di cui una al piano seminterrato con accesso da via Toscana dotato di area pertinenziale esterna, mentre la seconda consta di tre elevazioni fuori terra adibita a residenza con accesso sia da via Toscana che da viale Svizzera.

Il fabbricato ha un'impronta in pianta delle dimensioni di 8,75x10,95 mt pari a 95,40 mq circa e un'area esterna di pertinenza di 55 mq circa.

La struttura principale del fabbricato è stata realizzata con struttura in c.a. intelaiata e solai in latero-cemento. I tetti in conci di tufo nel piano inferiore e laterizi forati nei piani superiori.

Il piano terra presenta due accessi da via Toscana. Dal primo (carrabile) si accede direttamente al garage, dal secondo (pedonale) si accede all'androne d'ingresso. Il garage ed il vano scala sono direttamente collegati da una porta interna.

Il garage si presenta rifinito in tutte le sue parti (pavimento in marmette pressate, pareti con intonaco, tonachina e pittura). Così pure l'androne d'ingresso.

Al piano primo si accede dalla scala che parte dal piano terra. Questo piano ha destinazione abitativa con un ampio soggiorno, una cucina, una camera, un bagno, un wc oltre all'ingresso, una veranda ed un balcone esterno.

Il piano primo presenta la pavimentazione in marmo, le finiture complete alle pareti, gli infissi esterni in ferro con avvolgibili e le porte interne in legno.

La scala rivestita in marmo e ringhiera in ferro permette di accedere al piano superiore destinato a mansarda. Quest'ultimo piano non risulta rifinito.

L'intero appartamento presenta soltanto l'impianto idrico ed elettrico.

Il tutto è meglio rappresentato nell'indagine fotografica allegata (allegato n.4.6).

**A.2.6- Consistenza del bene oggetto del pignoramento**

Il sopralluogo ed i rilievi effettuati dallo scrivente in sede di verifica peritale hanno permesso di accertare le superfici di seguito elencate (allegato n.4.3):

Unità immobiliare: magazzino piano terra di via Toscana

Area di pertinenza scoperta pt	mq	55,00
Superficie lorda esistente pt (sub.2)	mq	61,00
Superficie lorda esistente pt (sub.3)	mq	31,00
Superficie lorda esistente p1° (sub.3)	mq	74,00
Superficie balconi e verande p1° (sub.3)	mq	15,00



Superficie lorda esistente p2° (sub.3)	mq	61,00
Superficie balconi e verande p2° (sub.3)	mq	14,50
Superficie utile interna esistente pt (sub.2)	mq	54,00
Superficie utile interna esistente pt (sub.3)	mq	26,50
Superficie utile interna esistente p1° (sub.3)	mq	63,50
Superficie utile interna esistente p2° (sub.3)	mq	55,00



\*\*\*\*\*

• **A.3 Stato di possesso degli immobili**

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

R - L'unità immobiliare risulta libero.

• **A.4 Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene**



Q - 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

R - Il fabbricato è libero.

\*\*\*\*\*

• **A.5 Dotazione di attestato di prestazione energetica**



Q - 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)

R - L'unità immobiliare sita al piano terra di via Toscana adibita a garage non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica e per lo stesso non necessita lo stesso, mentre

l'unità immobiliare residenziale sita al piano terra e primo non è dotato di Prestazione Energetica e per lo stesso necessita tale documento.

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **A.6 Analisi del mercato immobiliare e valutazione del lotto**

Q - alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa

R -

**A.6.1- Criterio di stima \_**

La valutazione del bene in oggetto viene effettuata utilizzando il **metodo sintetico**, che compara per qualità e consistenza l'immobile in esame rispetto a quelli già venduti o presenti in atto sul mercato immobiliare della zona di Salaparuta che presentano caratteristiche simili allo stesso.

Vengono tenute in debito conto anche le cosiddette "*influenze ascendenti e discendenti*" derivanti da anno di costruzione dell'immobile, gradi di manutenzione dello stesso, grado di finiture interne ed esterne, distanza dal centro cittadino, dotazione dei servizi condominiali.

In ausilio a detta stima, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno altresì consultare i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, gli stessi riferiti all'ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente della zona omogenea. Occorre però sottolineare che l'utilizzo delle quotazioni OMI, nell'ambito del processo estimativo, non può che condurre ad indicazioni di massima, ragione per cui la stessa valutazione è stata integrata da ulteriori indagini di mercato condotte presso Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Salaparuta, effettuando poi, per la formulazione del valore al metroquadrato di superficie lorda, un valore derivante dalla media dei valori commerciali di vendita riscontrati.

I dati riscontrati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare risultano i seguenti:

Provincia: TRAPANI

Comune: SALAPARUTA

Fascia/zona: Centrale / Intero centro urbano realizzato a seguito del sisma del 1968 -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale € 200-260

Destinazione: Magazzini € 160-210

#### A.6.2- Risultanze delle ricerche \_

Dalle risultanze delle ricerche effettuate risultano i seguenti valori:

- Superficie residenziali: valore pari a € /mq 200,00
- Superficie non residenziali (magazzini): valore pari a € /mq 120,00

#### A.6.3- Regolarizzazione delle difformità \_

Infine occorre considerare un importo per regolarizzare le difformità pari a:

- Diversa distribuzione interna € 500,00

#### A.6.4- Stima sintetica per comparazione diretta del bene oggetto di pignoramento

Considerando che la superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali si avrà:

##### A.1.1 Unità immobiliare: garage piano terra (sub.2)

- Superficie lorda mq 61,00
- Area di pertinenza scoperta (si considera il 25%): 55,00/4 mq 13,75
- Superficie totale mq 74,75
- Valore medio ottenuto € /mq 120,00

da cui si ottiene i seguenti valori:

Unità immobiliare: mq. 74,75 x € /mq 120,00= € 8.970,00

##### A.1.2 Unità immobiliare: abitazione piano terra, primo e secondo (sub.3)

- Superficie lorda mq 74,00
- Androne d'ingresso e vano scala mq 31,00
- Locale mansarda (si considera il 30%): 61,00/0,33 mq 20,35
- Balconi p1° (si considera il 30%): 15,00/0,33 mq 5,00
- Balconi p2° (si considera il 30%): 14,50/0,33 mq 4,85
- Superficie totale mq 135,20
- Valore medio ottenuto € /mq 200,00

da cui si ottiene i seguenti valori:

Unità immobiliare: mq. 135,20 x € /mq 200,00= € 27.040,00

Totale: 8.970,00+ 27.040,00  
 a detrarre Attestato di Prestazione Energetica  
 a detrarre spese per regolarizzazione le difformità  
**Totale**

€	36.010,00
€	500,00
€	<u>500,00</u>
€	<b>35.010,00</b>

E' da considerarsi conclusivamente il valore dell'unità immobiliare di esecuzione in:



**€ 35.000**

**(trentacinquemila/00 euro)**

come prezzo da porre a base d'asta.

\*\*\*\*\*

• **A.7 Valutazione della sola quota**

Q - 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..

R - L'immobile è di proprietà del sig. [redacted] per una quota pari a 1/1, per cui non ha quote indivise.



## CONGEDO ESPERTO



Fermo restando dunque a giudizio dello scrivente il valore del lotto A così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.



Sciacca, 24 febbraio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonino Bilello



Digitized by Google