TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedimento Esecutivo Immob. iscritto al n 2/2020 R.G.Es.

[redacted]

Contro

[redacted]

LOTTO N. 7:

Fabbricato per civile abitazione sito a Partanna (TP) in via F. Crispi individuato in catasto al F.M. 35, part.lla 226 cat. A/3

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa [redacted]

Custode nominato: Dott. [redacted]

Ditta debitrice: [redacted] **(C.F.** [redacted]**)**

Esperto stimatore: Ing. Giuseppe Valerio Oliveri

1. PREMESSA

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted] con sede in Milano (cod. Fisc. [redacted]), avv.ti [redacted], [redacted], e [redacted] che la rappresentano e difendono;

ESECUTATO: Sig.ra [redacted], [redacted] (cod. Fisc. [redacted]), rappresentato e difeso dall' Avvocato [redacted] con studio sito in [redacted], che la rappresenta e difende;

*****

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri è stato nominato in data 26/05/2021 dall'Illustrissimo G.E. Dott.ssa [redacted], Giudice dell'Esecuzione per il procedimento in oggetto.

Elencazione dei beni immobili oggetto del procedimento, precisando sin d'ora che è stata condotta una suddivisione dei beni in LOTTI sulla base del principio della migliore "vendibilità":

1. LOTTO N. 1: immobili siti nel Comune di Gibellina (TP), catasto Fabbricati, foglio P86, particella 248, subalterno 3, categoria A/3, indirizzo Via Giacomo Serpotta;
2. LOTTO N. 2: immobile sito nel Comune Gibellina (TP), catasto Fabbricati, foglio P86, particella 248, subalterno 2, categoria C/6, indirizzo Via Giacomo Serpotta;
3. LOTTO N. 3: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 36, particella 721, subalterno 15, Categoria C/2, via da denominare;
4. LOTTO N. 4: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 36, particella 721, subalterno 16, Categoria C/2, via da denominare;
5. LOTTO N. 5: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 75, particella 224, Categoria A/3, Contrada Seggio;
6. LOTTO N. 6: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 36, particella 721, subalterno 68, Categoria C/2, Via Antonio Sanfilippo 33;
7. LOTTO N. 7: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 35, particella 226, Categoria A/3, Via Francesco Crispi 51.

2. OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene sinteticamente riepilogata l'attività posta in essere dal sottoscritto (i verbali delle operazioni peritali già depositati nel fascicolo telematico del procedimento).

Premesso che:

- che con Decreto di nomina del 26/05/2021, il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri è stato designato "esperto per la stima dei beni pignorati" nell'esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 2/2020 presso il Tribunale di Sciacca;
- che con lo stesso provvedimento di nomina del 26/05/2021, è stato disposto di provvedere ed effettuare il sopralluogo delle unità immobiliari oggetto del pignoramento;
- che con verbale del 31/05/2021 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri accettava l'incarico conferitogli dal Giudice;
- che in data **05/07/2021** in Gibellina, il sottoscritto Giuseppe Valerio Oliveri ha provveduto congiuntamente con il custode giudiziario dott. [redacted], ad effettuare un primo accesso presso il bene immobile sito in Gibellina Nuova, in via G. Serpotta n. 1. In occasione del sopralluogo, veniva eseguito il rilievo fotografico dell'intero immobile (Lotti nn. 1-2). Relativamente ai restanti immobili, veniva eseguito un sopralluogo ricognitivo (Lotti nn. 3-4-5-6-7);
- che in data **26/07/2021** in Gibellina, il sottoscritto Giuseppe Valerio Oliveri ha provveduto congiuntamente con il custode giudiziario dott. [redacted], ad effettuare un secondo accesso presso il bene immobile sito in Gibellina Nuova, in via G. Serpotta n. 1. In occasione del sopralluogo, veniva eseguito il rilievo topografico e fotografico dell'intero immobile (Lotti nn. 1-2). Nella giornata del 26/07/2021 l'esecutata dava la disponibilità nel accedere agli altri immobili oggetto di pignoramento come meglio esplicitato nel verbale di sopralluogo;
- che con nota del 03/08/2021 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri faceva istanza affinchè il termine per il deposito dell'allegato 2 venisse prorogato al 30/09/2021;
- che in data 17/08/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [redacted] concedeva la proroga richiesta;
- che nota del 29/09/2021 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri faceva istanza affinchè il termine per il deposito dell'allegato 2 venisse ulteriormente prorogato al 20/10/2021;
- che in data 30/09/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [redacted] concedeva la proroga richiesta;

- che con verbale di udienza del 10/11/2022 il Giudice dell'esecuzione Dott. ssa [redacted] rinviava *"all'udienza 569 cpc del 16-02-2023 ore 12 invitando il perito stimatore a depositare l'elaborato peritale 30 giorni prima della data di udienza fissata e di comunicarlo alle parti"*.
- che con nota del 16/11/2022 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri comunicava a mezzo pec che nella giornata del 24/11/2022 si sarebbero svolte le operazioni peritali con la prosecuzione dei sopralluoghi presso gli immobili siti nel Comune di Partanna oggetto dell'esecuzione.
- che nella giornata del **24/11/2022** sono state svolte le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in territorio del Comune di Partanna (TP) in occasione delle quali sono stati eseguiti i rilievi topografici e fotografici ad esclusione dell'immobile sito in Via F. Crispi a Partanna (TP) (Lotti nn. 3-4-5-6);
- che in data 12/01/2023 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri inviava a mezzo pec istanza di accesso agli atti ai sensi dell'ar tt. 22 e seguenti – CAPO V – della Legge 07/08/1990 n. 241 e successive modifiche dovendo procedere con la stima dei beni immobili di compentenza del Comune di Gibellina e del Comune di Partanna e dei quali risulta titolare la Sig.ra [redacted]
- che con provvedimento del 27/04/2023 il G.E. ha autorizzato il custode giudiziario ed il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri ad accedere forzosamente al bene sito in Partanna alla via F. Crispi n.51 al fine di ultimare le operazioni peritali;
- che in data **12/05/2023** il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri alla presenza del custode giudiziario ha eseguito le operazioni di rilievo totpografico e fotografico del bene sito in Partanna in via F. Crispi n.51 (Lotto n. 7);
- che in data **24/08/2023** il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri alla presenza del custode giudiziario ha eseguito un nuovo accesso presso il bene sito in Partanna in Via F. Crispi n.51 (Lotto n. 7).

ALLEGATI

Si riporta di seguito l'elencazione degli allegati alla presente perizia:

- **allegato 1:** documentazione catastale
- **allegato 2:** rilievo metrico
- **allegato 3:** documentazione fotografica
- **allegato 4:** identificazione particelle originarie su foglio di mappa attuale
- **allegato 5:** verbali di sopralluogo operazioni peritali
- **allegato 6:** titoli abilitativi

LOTTO N. 7

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO n. 1:

- Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:

Dall'esame della documentazione in atti e nello specifico della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e nelle visure catastali storiche è stato accertato che il diritto reale pignorato riguarda l'intera piena proprietà dei beni pignorati per la quota di 1000/1000 intestata alla ditta [redacted] in forza della denuncia di successione *mortis causa* del 15/11/2010 protocollo n. TP0290538 in atti dal 29/11/2011 Registrazione: UR Sede: CASTELVETRANO Volume: 9990 n: 841 del 14/11/2011 Succ. Di [redacted] (n. 18140.1/2011). Nel fascicolo consultato presso l'archivio del Comune di Partanna è stata rinvenuta copia di una vecchia planimetria catastale datata 14-07-1990 che effettivamente riporta la rappresentazione dei tre piani dell'immobile (piano terra, piano primo e piano terrazza).

L'immobile fu denunciato al catasto nel 30-06-1987.

Il bene pignorato nell'atto di pignoramento è stato identificato rispettivamente:

- F.M. 35 part.lla 226 , consistenza (catastale) pari a 5,5 vani , Categoria A/3, indirizzo via F. Crispi n.51 T-1-2.

Tra la documentazione consultata presso gli archivi del Comune di Partanna è stata rinvenuta copia dell'atto di compravendita del 31/10/1969 rogato dal notaio [redacted], registrato all'Ufficio Registro di Castelvetrano in data 10/11/1969 al n. 1664 Mod. I° Vol. 138).

Di seguito si riporta la sovrapposizione della mappa catastale sulla foto satellitare.

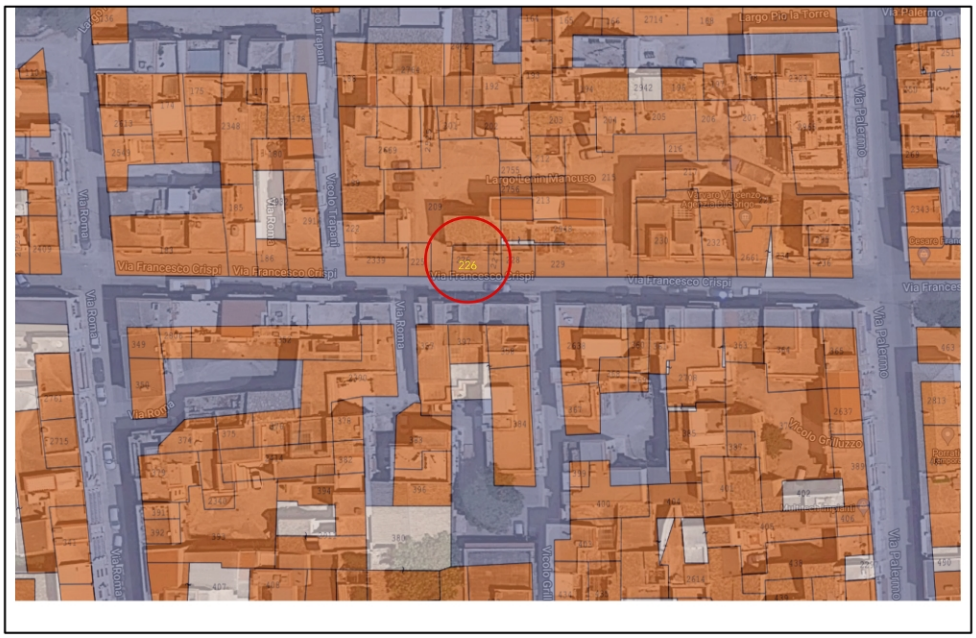


Fig.1 Sovrapposizione immagine satellitare estratta da Google Earth con estratto di mappa catastale: individuazione di massima del fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) F.M. 35 part.lla 226, categoria A/3

QUESITO n. 2:

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

Si evince dal carteggio prelevato presso gli uffici del Comune di Partanna che alla data dei noti eventi sismici del Gennaio '68 il fabbricato era composto da un'unica unità immobiliare destinata a civile abitazione, composta da piano terra, primo e secondo piano. L'unità immobiliare risulta composta da sette vani oltre accessori.

Il proprietario [redacted], per il fabbricato, dichiaratamente rimasto gravemente danneggiato dagli eventi sismici del 1968, richiedeva l'assegnazione del lotto alla Commissione comunale ex art. 5 legge 29-04-1976 n.178 per l'ottenimento dei contributi dello Stato previsti per le zone colpite dal sisma per *"la riparazione o ricostruzione di fabbricati danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 1968"*. La Commissione ne accoglieva positivamente la richiesta assegnando il lotto n. 1209 del Comparto Var. "D". La ditta proprietaria affidava l'incarico per la redazione di un *"Progetto per la Realizzazione di un F.U. sito nel Comparto "VAR. D" – Lotto 1209"* all'Arch. [redacted]. Il progetto, mai realizzato, prevedeva la costruzione di un fabbricato composto da un piano terra, un piano primo e parte del piano secondo con copertura in parte piana a terrazzo praticabile e in parte a falda inclinata.

Il fabbricato è composto da 3 vani al piano terra (ingresso, cucina e disimpegno), una scala di collegamento con il piano primo (altezza interna rilevata pari a 3,80 m). Il piano primo è caratterizzato da 2 vani ed è presente una scala che consente l'accesso al piano secondo (altezza interna rilevata pari a 3,40 m). Il piano secondo non è accessibile a causa della presenza di rifiuti e volatili ma, sulla scorta di quanto è possibile scorgere dall'esterno e con il supporto della planimetria catastale del 1990, si scorge la presenza di 2/3 vani ed un piccolo terrazzino scoperto ove sono collocati n. 3 serbatoi idrici (del tipo in cemento amianto collocati su una struttura metallica a tubi e giunti precaria).

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni fatiscenti. L'intonaco esterno è ammalorato e/o mancante. Internamente l'immobile si presenza in totale stato di abbandono ed è difficilmente accessibile a causa della presenza di rifiuti di varia natura.

Nelle pareti interne si riscontra la presenza di annerimento tipico da incendio, ma per quanto oggi accertabile, e fatti salvi interventi manutentivi per i quali non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo, non è stato rilevato un quadro fessurativo tipico da "edificio danneggiato dagli effetti dell'azione sismica".

Il fabbricato è dotato di un vecchio impianto elettrico non funzionante. L'ingresso al fabbricato è consentito attraverso un portone in legno che si presenta in condizioni fatiscenti. E' presente anche una seconda porta ubicata che concede l'ingresso anche attraverso il cortile retrostante il fabbricato.

	
1. Particolare prospetto esterno su Via F. Crispi	*2. Particolare prospetto laterale*



3. Particolare scala interna



4. Particolare soffitto piano primo



5. Particolare prospetto su cortile



6. Particolare prospetto principale

	
7. Particolare rifiuti al piano terra e annerimento pareti	*8. Particolare annerimento soffitto al piano terra*

QUESITO n. 3:

- ***Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

Di seguito si riportano sinteticamente i dati catastali dell'immobile oggetto di stima:

- **1000/1000 indivisi f.m. 35 part. 226**: Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi alle risultanze catastali. Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali Comune, foglio, particella e subalterno.

Il confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo metrico (Fig. 9-10) consente di constatare che lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo non coincide perfettamente con quanto rappresentato nella planimetria catastale. In particolare si rileva una diversa distribuzione interna al piano secondo e la presenza di un volume aggiuntivo rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1990.

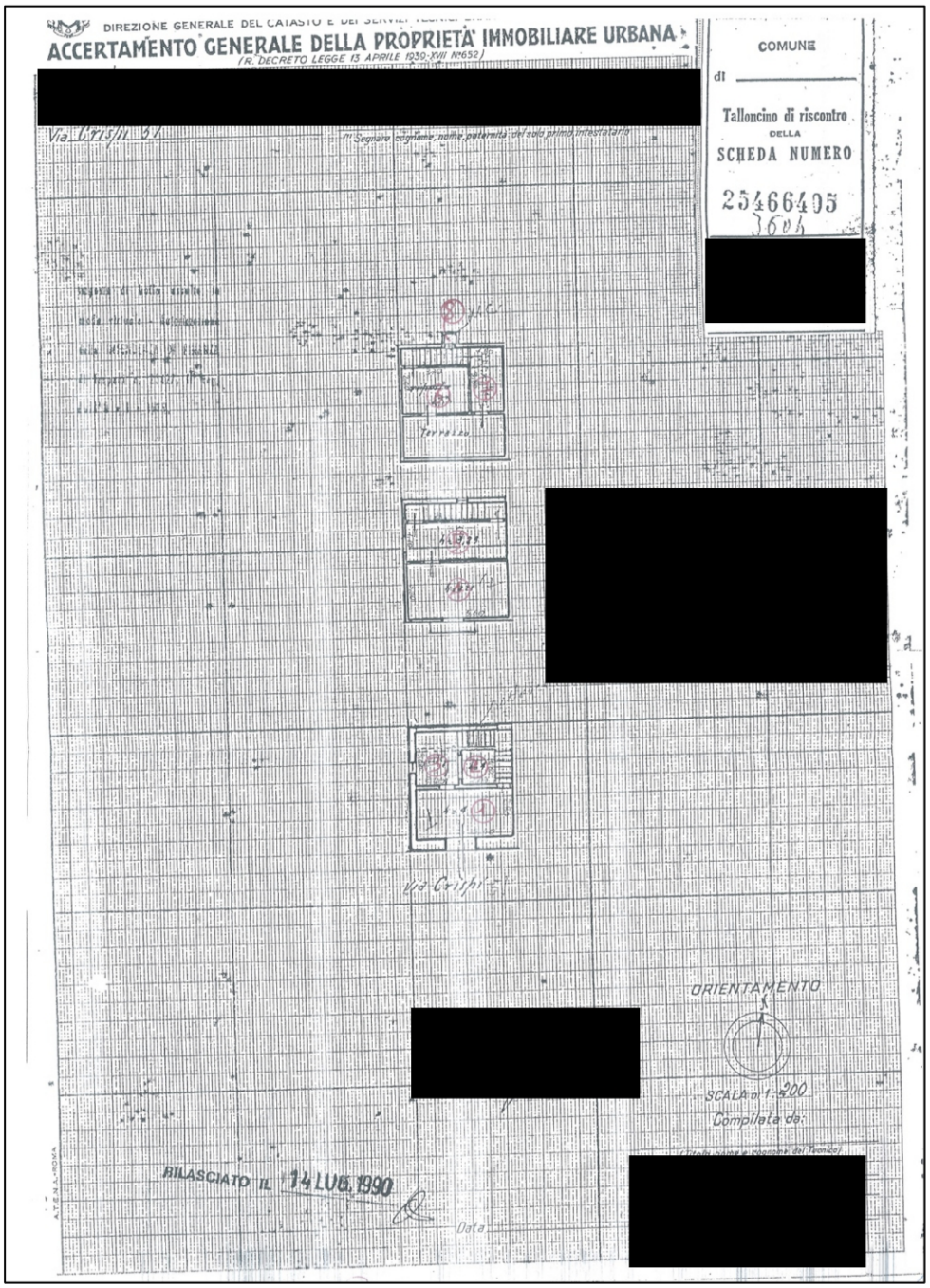


Fig. 9 – Lotto n. 7 – Planimetria catastale del 1990

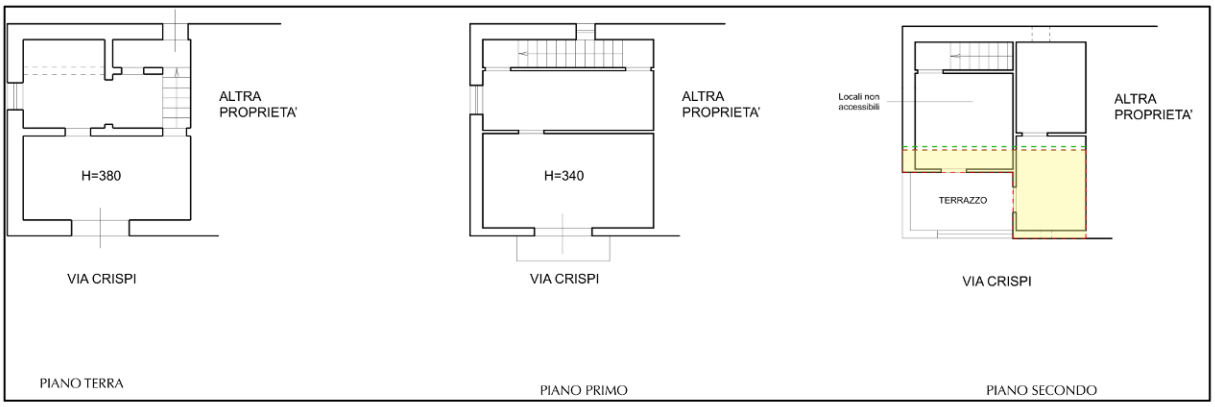


Fig. 10 – Lotto n. 7 – Rilievo metrico (mappatura in giallo relativa al volume aggiuntivo e tratteggiato verde rappresenta il limite del volume rappresentato nella planimetria catastale)

Relativamente alla quantificazione dei costi relativi alla rettifica dei dati catastali (visura planimetrica e visura catastale), al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale, occorre presentare un atto di aggiornamento DOCFA con causale "aggiornamento catasto fabbricati", previa pratica edile di regolarizzazione urbanistica. La spesa preventivata, comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali, la quale verrà detratta dal valore stimato del bene, è pari a **500,00 euro**.

QUESITO n. 4:

- ***Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.***

Piena ed intera proprietà dell'intero fabbricato costituito da piano terra, piano primo e piano secondo con terrazzo. L'immobile è sito nel Comune di Partanna (TP) in via Francesco Crispi, oggi censito al Foglio di Mappa 35 part. lla 226 cat. A/3.

Il fabbricato di vecchia costruzione è caratterizzato da struttura in muratura portante e si affaccia sulla via Francesco Crispi confinando ad est con un fabbricato mentre a nord si affaccia su un cortile interno.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale come già specificato precedentemente. Sulla scorta della documentazione presente in atti presso gli archivi del Comune di Partanna, non risultano eseguiti interventi manutentivi non essendo stata riscontrata la presenza di titoli abilitativi. L'unico documento rinvenuto presso l'archivio del Comune di Partanna è una planimetria catastale del 14-07-1990.

Come accennato in precedenza, tra la documentazione consultata presso gli archivi del Comune di Partanna è stata rinvenuta copia dell'atto di compravendita del 31/10/1969 rogato dal notaio [redacted], registrato all'Ufficio Registro di Castelvetrano in data 10/11/1969 al n. 1664 Mod. I° Vol. 138).

QUESITO n. 5:

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

Il bene in oggetto oggi appartiene per la quota 1000/1000 all'intestataria [redacted] a seguito di Costituzione del 22/05/2017, in forza della denuncia di successione *mortis causa* del 15/11/2010 protocollo n. TP0290538 in atti dal 29/11/2011 Registrazione: UR Sede: CASTELVETRANO Volume: 9990 n: 841 del 14/11/2011 Succ. Di [redacted] (n. 18084.1/2011).

L'immobile alla data del 30/06/1987 risultava intestato a [redacted] [redacted] [redacted].

Attualmente il bene risulta censito così:

Dati identificativi: Comune di Trapani (TP) , F.M. 35 part.lla 226

Classamento: Rendita: 355,06 Categoria: A/3, Classe: 4 , Consistenza: 5,5 mq. Superficie catastale: 84 mq.

Nel ventennio in esame il bene sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- *Ipoteca giudiziale iscritta in data 2/3/15 ai nn.3737/298 in base a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 27/1/15 rep.3443. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. € 150.000,00 di cui € 69.249,94 di cap. Grava su tutti i beni in oggetto, unitamente ad altri. La società ha eletto domicilio [redacted].*
- *Pignoramento trascritto il 7/7/15 ai nn.1208719535 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Sciacca in data 20/4/15 cron.328. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. Grava sui beni in oggetto,*
- *Pignoramento trascritto il 3/2/20 ai nn.2134/1401 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Sciacca in data 16/12/19 cron.802. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. Grava sui beni in oggetto.*

Cosi come già precisato nell'allegato 2, il sottoscritto esperto con istanza del 22-09-2021 trasmessa a mezzo pec all'ufficio compentente del Comune di Partanna, ha avuto modo di accertare (cfr. nota di riscontro prot. n. 0026049 del 04-10-2021 trasmessa dall'ufficio compentente) che l'esecutata [redacted], contrariamente a quanto dichiarato nel corso delle operazioni peritali, risulta proprietaria del bene immobile in oggetto.

Tra la documentazione consultata presso gli archivi del Comune di Partanna è stata rinvenuta copia dell'atto di compravendita del 31-10-69 rogato dal notaio [redacted], registrato all'Ufficio Registro di Castelvetrano in data 10/11/1969 al n. 1664 Mod. I° Vol. 138). Secondo quanto riportato nell'atto di vendita richiamato, il [redacted] acquistava in data 31-10-69 l'immobile dalla ditta [redacted] che a sua volta lo aveva ricevuto tramite atto reg.to al n. 314 del 28-09-55.

Nell'atto di compravendita richiamato (31-10-69) si evince chiaramente la consistenza dell'immobile in oggetto. In particolare si legge nell'atto: "*vecchia casa sita in Partanna, Via Crispi in pessime condizioni statiche per le scosse sismiche del Gennaio 1968, composta di due piccoli vani terrani dialtri due piccoli vani soprastanti a primo piano e* ***di altro piccolo vano con attiguo camerino e terrazza a secondo piano*** *[…]*".

QUESITO n. 6:

- ***Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

Come rilevato in precedenza, si ribadisce quanto segue. Tra la documentazione consultata presso gli archivi del Comune di Partanna è stata rinvenuta copia dell'atto di compravendita del 31-10-69 rogato dal notaio [redacted], registrato all'Ufficio Registro di Castelvetrano in data 10/11/1969 al n. 1664 Mod. I° Vol. 138). Secondo quanto riportato nell'atto di vendita richiamato, il [redacted] (marito defunto dell'esecutata) acquistava in data 31-10-69 l'immobile dalla ditta [redacted] che a sua volta lo aveva ricevuto tramite atto reg.to al n. 314 del 28-09-55.

Nell'atto di compravendita richiamato (datato il 31-10-69) si evince chiaramente la consistenza dell'immobile in oggetto. In particolare si legge nell'atto: "*vecchia casa sita in Partanna, Via Crispi in pessime condizioni statiche per le scosse sismiche del Gennaio 1968, composta di due piccoli vani terrani dialtri due piccoli vani soprastanti a primo piano e* ***di altro piccolo vano con attiguo camerino e terrazza a secondo piano*** *[…]*".

Quanto richiamato nell'atto di compravendita del 69 effettivamente sembra essere coerente con quanto rappresentato nella planimetria catastale rinvenuta presso gli archivi comunali e datata 1990 (fatta eccezione per un "WC" indicato nel piano secondo e del quale non si fa menzione). L'atto originario di acquisto della precedente proprietaria ([redacted]) proverebbe la consistenza dell'immobile in oggetto alla data del 28-09-55 (ante 67) ma quanto rilevabile oggi non è perfettamente conforme alle descrizioni riportate nell'atto ne tanto meno nella planimetria catastale del 1990.

In particolare si rileva una diversa distribuzione interna al piano secondo e la presenza di un volume aggiuntivo rispetto a quanto rappresentato appunto nella planimetria catastale del 1990.

L'edificio in oggetto, in riferimento alla previsione di P.R.G. del Comune di Partanna e alla previsione del precedente P.P.R., rientra secondo nella zona A2c "Tessuto edilizio (ex zona B del P.P.R.)". Per gli edifici rientranti in questa zona, "*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 norme definite dal precedente P.P.R." (cfr. art. 15 del P.P.R.).

Alla luce di quanto sopra richiamato, la difformità rilevata al piano secondo risulterebbe parzialmente sanabile nella misura in cui venga rispettata la volumetria massima prevista per la zona omogenea. Tuttavia l'intervento di sanatoria edilizia, dal punto di vista urbanistico, non preclude la necessità di certificare sismicamente l'immobile ai sensi delle recenti norme tecniche per le costruzioni (D.M. 17 Gennaio 2018). La certificazione sismica di un immobile con le carattestiche di quello in oggetto, comporta una serie di adempimenti che renderebbero anti-economica qualsiasi pratica di sanatoria edilizia (urbanistica). Giusto per scendere nel dettaglio, secondo quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni (NTC 2018), il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria compoterebbe:

- Esecuzione di indagini strutturali sull'intero edificio;
- Esecuzione di verifiche strutturali globali e progettazione dell'intervento di adeguamento sismico dell'edificio con costi compresi tra 600-800 €/mq.

Secondo quanto sopra esposto, nel caso specifico si stima un costo di ripristino dello stato dei luoghi pari a **12.000,00 €** che nel dettaglio comprendere i seguenti interventi:

- Rimodulazione degli ambienti del piano secondo, ripristinando lo stato dei luoghi al 1955;
- Rimozione e smaltimento dei serbatoi in cemento amianto presente al piano secondo.

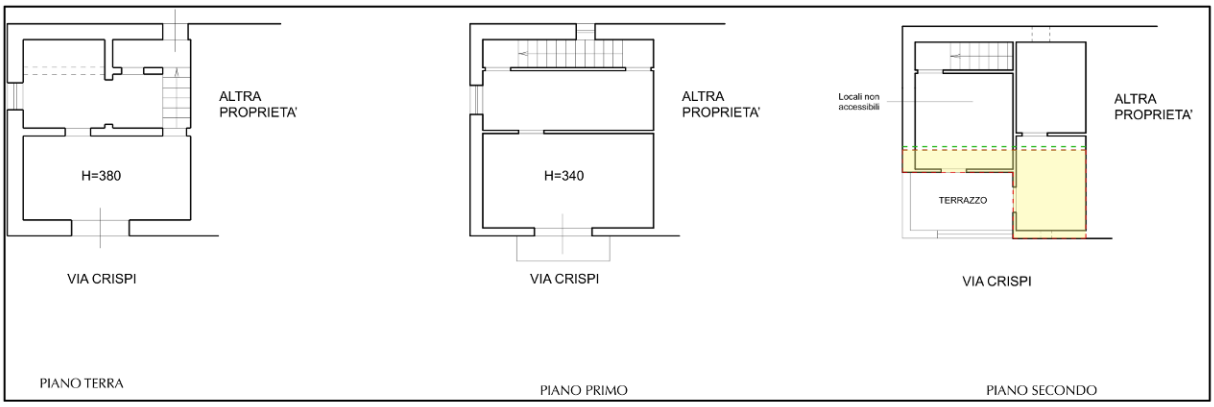


Fig. 11 – Lotto n. 7 – Rilievo metrico (mappatura in giallo relativa al volume aggiuntivo e tratteggiato verde rappresenta il limite del volume rappresentato nella planimetria catastale)

QUESITO n. 7:

- ***Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile***

Attualmente l'immobile è stato affidato al Custode Giudiziario Dott. [redacted] che detiene le chiavi per l'accesso al fabbricato.

QUESITO n. 8:

- ***Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

Dalla consultazione delle certificazioni notarili sostitutive attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatti dal Notaio Dottor [redacted] in data 28 Settembre 2022 prodotta dalla parte creditrice e dalle successive verifiche aggiornamenti effettuati dallo scrivente presso 'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è emerso quanto di seguito riportato.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (*cfr. Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.):*

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 02/03/2015 ai nn. 3737/298 in base a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 27/01/2015 rep. 3443. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. 150.000,00 euro di cui 69.249,94 di cap. Grava su tutti i beni in oggetto, unitamente ad altri. La società ha eletto domicilio [redacted].
- Pignoramento trascritto il 07/07/2015 ai nn. 12087/9535 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Sciacca in data 20/04/2015 cron. 328. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. Grava sui beni in oggetto.

- Pignoramento trascritto il 03/02/2020 ai nn. 2134/1401 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Sciacca in data 16/12/2019 cron. 802. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. Grava sui beni in oggetto.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

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

1. Iscrizioni ipotecarie: **Nessuna.**
2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc…): **Nessuno.**
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): **Sono presenti difformità urbanistiche al piano secondo dell'immobile. Tali difformità, come descritto nel dettaglio ai paragrafi precedenti, non risultano convenientemente sanabili. Pertanto si è stimato un costo di € 12.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi.**
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): **Sono presenti difformità conseguenti la presenza di abusi edilizi al piano secondo e incongruenze connesse ad una errata quantificazione della superficie catastale. Relativamente alla quantificazione dei costi relativi alla rettifica dei dati catastali (visura planimetrica e visura catastale), al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale, occorre presentare un atto di aggiornamento DOCFA con causale "aggiornamento catasto fabbricati", previa pratica edile di regolarizzazione urbanistica. La spesa preventivata, comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali, la quale verrà detratta dal valore stimato del bene, è pari a 500,00 euro.**

QUESITO n. 9:

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo, quali censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11:

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

Non si tratta di condominio.

QUESITO n. 12:

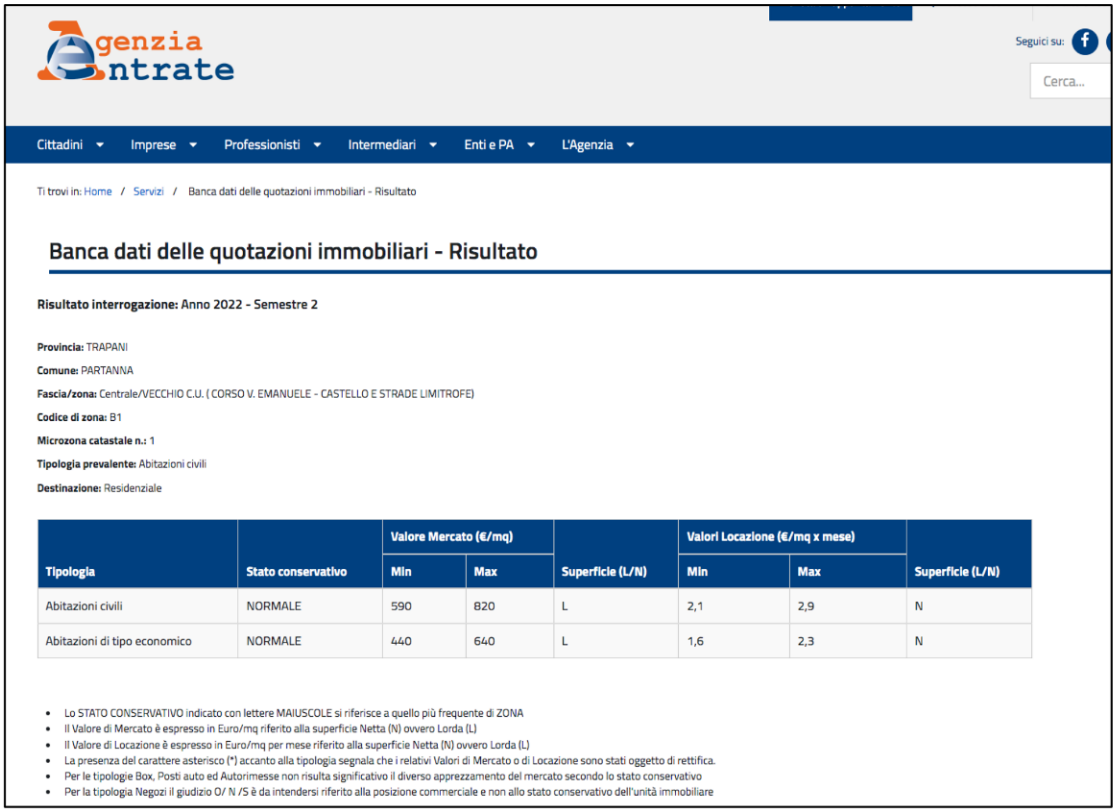
Procedere alla valutazione dei beni

12.1 *Determinazione del valore medio unitario in riferimento al database dell'ADE*

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Nel procedimento di stima, oltre al controllo della documentazione urbanistica e catastale dal quale desumere la conformità dello stesso, assume particolare rilevanza il "momento" della determinazione dl prezzo dell'immobile. La data di stima impatta sul valore dell'immobile stesso, cioè per la sua disponibilità/possibilità di utilizzo alla stessa data.

Per ottemperare all'incarico ricevuto, lo scrivente ha dapprima provveduto a visionare i prezzi suggeriti dall'Agenzia delle Entrate (https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi) per immobili similari posti in prossimità di quello in oggetto, nello specifico si sono consultati i prezzi relativi alle annualità 2022 secondo semestre:



Agenzia Entrate

Seguici su:

Cerca...

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI
Comune: PARTANNA
Fascia/zona: Centrale/VECCHIO C.U. (CORSO V. EMANUELE - CASTELLO E STRADE LIMITROFE)
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	820	L	2,1	2,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	640	L	1,6	2,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Dall'analisi effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Trapani, si evince che l'immobile oggetto dell'esecuzione, sito in Partanna (TP) in via Francesco Crispi, è identificabile nella fascia/zona omi "Centrale/VECCHIO C.U. (corso Vittorio Emanuele – Castello e strade limitrofe)", codice di zona B1" il cui valore di mercato oscilla per gli immobili di tipologia abitazione civile con destinazione "Abitazioni di tipo economico" tra 440,00 e 640,00 €/mq al lordo della superficie.

Lo scrivente intende utilizzare come valore OMI di partenza la media tra i valori min e max assegnati dall'Agenzia delle Entrate relativamente alla tipologia "Abitazioni di tipo economico". Dunque per l'intero immobile la media tra le due quotazioni assegnate dall'Agenzia delle Entrate è pari a **540,00 €/mq.**

A tali valori dovranno moltiplicarsi dei **coefficienti di differenziazione (di destinazione, piano, pertinenza, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica, ecc..)** appropriati e secondo la norma UNI 10750:2005 (codice della valutazioni immobiliari che costituisce un codice di valutazione uniforme e largamente condiviso) **per il lotto peritale in esame e a sua volta moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile.**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) si intende una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Essa rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali e, nel caso specifico, viene calcolata considerando anche le superfici dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Di seguito si procederà con la valutazione del lotto n.7:

Superficie commerciale : (costituita da vani + accessori (terrazzo))

- Piano terra: 40,5 mq
- Piano primo: 40,5 mq
- Piano secondo + Terrazzo: 16,44+7,27 = 23,71 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: 104,71 mq

12.2 *Applicazione dei coefficienti di differenziazione al valore medio unitario OMI*

La media dei valori richiamati al par. 12.1 sarà corretta in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

CARATTERISTICHE AMBIENTALI	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,90
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	
CARATTERISTICHE AMBIENTALI ESTRINSECHE	**PARAMETRI**	**COEFFICIENTE APPLICATO**
Ottime	1,05	0,90
Buone	1,00	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,90	
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		**0,81**

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Zona periferica	1,00	1,20
Zona tra periferia e centro	1,20	
Zona centrale	1,40	
Zona degradata	0,90	

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Villa	2,00	1,05
Fabb. Civile	1,25	
Fabb. Economico	1,05	
Fabb. Popolare	0,80	

CARATTERISTICHE DI VETUSTA'	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Fabbricato ≥ ad anni 6	1,00	0,70
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,80	
Fabbricato ≥ di 50 anni	0,70	

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	**0,88**

CARATTERISTICHE TECNICHE FUNZIONALI	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,70
Buone	0,90	
Mediocri	0,80	
Scadenti	0,70	

CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,90
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'ABITAZIONE	**0,63**

MOLTIPLICANDO TRA LORO, SI RICAVA IL COEFFICIENTE CORRETTIVO:	**0,45**

Adottato come valore di riferimento al metro quadrato il valore indicato precedentemente, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo come sopra determinato, dal valore unitario corretto al metro quadrato per l'immobile oggetto di stima si ottiene:

EURO	**COEFFICIENTE**	**€/mq 243,00**
540,00	0,45	

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: Norma ISO 9836/2011 "Norme prestazionale in edilizia" Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume".

12.3 *Determinazione del valore medio unitario in riferimento all'offerte disponibili su siti web specialistici*

Si è proceduto con una ricerca attraverso i siti web specializzati nella compravendita di immobili ed in particolare si è fatto riferimento al sito www.immobiliare.it che consente di individuare, nella zona di interesse, eventuali immobili in vendita esplicitandone le caratteristiche in maniera dettagliata.

Per l'immobile in oggetto, come meglio indicato nella ortofoto sottostante (Fig. 9), è stata individuata n. 1 offerta confrontabile per caratteristiche e tipologia con l'immobile oggetto di stima.

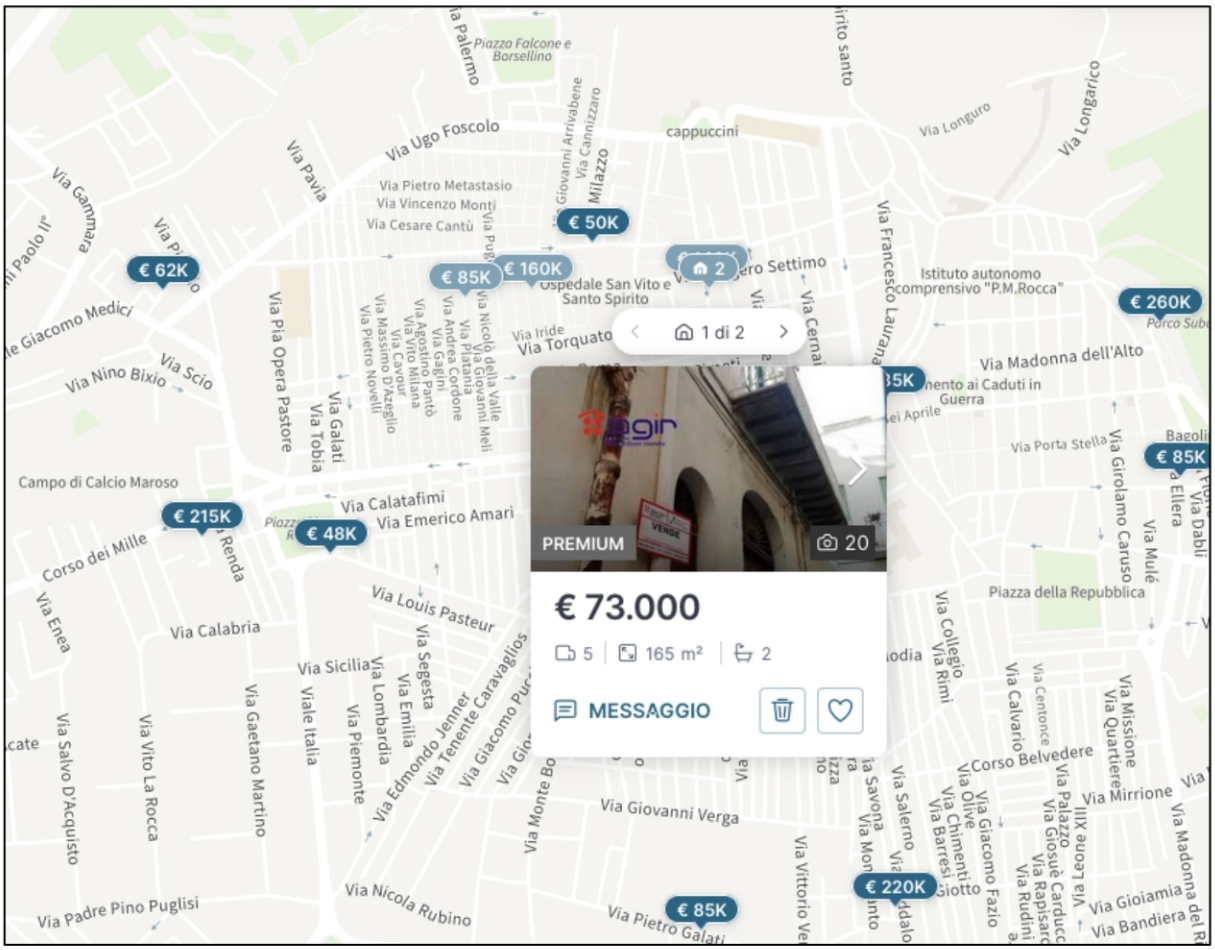


Fig. 9 – Ortofoto con individuazione dell'immobile in vendita su www.immobiliare.it

Si riportano di seguito le caratteristiche principali dell'immobile individuato:

- palazzina indipendente da ristrutturare nel Comune di Alcamo di circa 55 mq per piano composta da piano terra da adibire a garage; primo piano con camera matrimoniale, cameretta, bagno e ripostiglio, secondo piano composto da cucina, bagno, soggiorno e un piccolo terrazzino, superficie calpestabile totale 165 mq richiesta € 73.000,00.

Al fine di ottenere la corrispondente superficie commerciale, si incrementa del 10% il valore della superficie calpestabile ottenendo così un valore pari a 181,50 mq.

Tenuto conto che la richiesta per l'acquisto del suddeto immobile è pari a € 73.000,00 si ottiene un valore unitario di richiesta pari a **402,20 €/mq**.

12.4 METODO SINTETICO – COMPARATIVO - PARAMETRICO "per punti di merito"

Riepilogando si è proceduto secondo le seguenti fasi:

- è stato in prima analisi determinato il valore medio unitario in riferimento al database dell'ADE;
- il valore determinato è stato successivamente corretto mediante i coefficienti sopra descritti;
- si è ottenuto il valore medio corretto unitario pari a **243,00 €/mq**;
- si è determinato il valore medio unitario prelevato dai siti specializzati del settore immobiliare pari a **402,20 €/mq**.

Si è dunque determinato il valore medio più probabile di mercato come media dei valori sopra indicati ottenendo dunque un valore pari a **322,60 €/mq**.

Noto il valore medio più probabile di mercato, si è proceduto con il calcolo del valore complessivo dell'immobile in oggetto.

Unità immobiliare	**SUPERFICIE EQUIVALENTE [mq]**	**VALORE EQUIVALENTE [€/mq]**	**VALORE COMPLESSIVO**
Piano terra	28	30,80	**€ 29.808,24**
Piano primo	27	29,70	
Piano secondo	29	31,90	

Pertanto si assegna all'immobile costituito da piano terra,piano primo e piano secondo (LOTTO 7) un valore pari a: **€ 29.808,24.**

12.5 *Adeguamento e correzioni di stima*

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, al valore di mercato precedentemente stimato viene applicata una decurtazione pari a **500,00 €** per gli oneri di regolarizzazione catastale relativi alle difformità riscontrate e descritte al paragrafo relativo al **Quesito n.3,** e **12.000,00 €** per il costo dei ripristini relativi alle difformità riscontrate e descritte al paragrafo relativo al **Quesito n.6 .**

12.6 *Determinazione del valore di mercato dell'immobile*

Sulla scorta del valore di mercato determinato e delle considerazioni esposte, si è determinato il valore di mercato corretto per il lotto oggetto della presente perizia:

***Valore di mercato corretto* = € 29.808,24 – 12.500,00 € = 17.308,24 €**

12.6 *Prezzo a base d'asta del lotto decurtato del 15%*

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, 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 del libero mercato.

***Prezzo base d'asta = Valore di mercato dell'immobile corretto - Valore di mercato dell'immobile** 15%**

= 17.308,24 € - 2.596,24 € = 14.712,00 €

QUESITO n. 13:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Dall'esame della documentazione in atti e nello specifico della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e nelle visure catastali storiche è stato accertato che il diritto reale pignorato riguarda l'intera piena proprietà dei beni pignorati per la quota di 1000/1000 intestata alla ditta [redacted].

Sciacca li, 22/09/2023

Tanto si doveva per l'incarico conferito

L'esperto stimatore

Ing. Giuseppe Valerio Oliveri

