



*11. Risposta al Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;*

*12. Risposta al Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

*13. Risposta al Quesito n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

*14. Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni;*

*15. Risposta al Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota e predisporre progetto di divisione se l'immobile risulti comodamente divisibile.*

\*\*\*\*\*

#### **1. Incarico di consulenza**

Con provvedimento del 23/04/21, si dava mandato allo scrivente di espletare tutte le indagini tecniche necessarie per rispondere ai seguenti quesiti:

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

In particolare si richiede di precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; quota di 1/2, 1/4, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

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

Con tale quesito si richiede di procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze**), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando

anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. A tal riguardo, si chiede di:

- acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente**;

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

- precisare **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual

caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

- Precisare, altresì, le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. Al riguardo, si chiede di:

- procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- nel caso di riscontrate difformità, predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità **da detrarre dal valore di stima.**

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

Con tale quesito si chiede allo scrivente di procedere alla predisposizione per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti di un **prospetto sintetico**, nella predisposizione del quale, fornire le informazioni richieste in via di estrema sintesi e secondo i criteri della

pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, eseguire visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto e segnalare tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

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

Procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- 1. l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- 2. gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo;**
- 3. la rispondenza della costruzione alle previsioni del**

**provvedimento autorizzativo.**

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare al sottoscritto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), ed inserirla tra gli allegati alla relazione.

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione:

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto

nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** procedere come segue:

**4.** anzitutto, verificare la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

**5.** in secondo luogo ed in via subordinata, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti;
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

**6.** in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificare inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17,

comma 5, della legge n. 47 del 1985).

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

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

Infine, verificare l’esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed  
acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica.**

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

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

Precisare se l’immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o  
da **soggetti terzi.**

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, precisare il titolo in  
forza del quale abbia luogo l’occupazione oppure – in difetto – indicare  
che l’occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l’occupazione abbia luogo in forza di un titolo, in  
collaborazione con il custode giudiziario, acquisire copia dello stesso ed  
allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, verificare la data di



registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura**, in primo luogo, quantificaere il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicare l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato.

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

In collaborazione con il custode giudiziario, procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare, deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – **la**

**pendenza di altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), informare tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del

provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

**In particolare, indicare:**

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie;
- 4) Difformità Catastali

**9) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

In particolare, verificare laddove possibile il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

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

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

Fornire ogni **informazione concernente:**

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

**12) Procedere alla valutazione dei beni**

Indicare il **valore di mercato** dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati,** depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.

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

Precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

**13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota e predisporre progetto di divisione se l'immobile risulti comodamente divisibile**

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

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

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

**2. Operazioni peritali preliminari**

Dopo un attento studio della documentazione relativa al provvedimento di cui in oggetto, il sottoscritto C.T.U., previo accordo con il custode fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/11/2021 alle ore 10:30 presso l'immobile sito in contrada Parrini snc.

A tale ricognizione, presso i luoghi oggetto di pignoramento, oltre al sottoscritto CTU arch. Ettore Giannitrapani, era altresì presente: l'avv. Rizzuto n.q. di sostituto del nominato custode avv. Rizzo e la ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ parl ivi assistita dall'avv. Andrea Pace.

Si eseguiva rilievo metrico e fotografico dell'area esterna. Alle ore 11:30 l'avv. Rizzuto e l'avv. Pace si allontanavano per impegni precedentemente presi.

Si proseguiva con il rilievo metrico e fotografico dell'interno del capannone adibito ad oleificio.

Si prendevano informazioni dalla sig.ra Cristiano Lucia riguardo al terreno limitrofo al cui interno sono presenti le vasche ed i contatti della sig.ra.

Alle ore 12:15 si terminavano le suddette operazioni e ci si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di acquisire documentazione inerente la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

In data 13/07/2021 lo scrivente richiedeva e riceveva copia presso N.C.E.U. di Partinico (PA) della documentazione catastale (visure storiche, planimetria ed estratto del foglio di mappa) inerente l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 20/07/2021 richiedeva a mezzo posta elettronica Certificato di destinazione urbanistica della particella sulla quale risulta costruito l'immobile oggetto di pignoramento e ne riceveva copia in data 04/11/2021.

In data 20/07/2021 richiedeva a mezzo pec all'U.T.C. del Comune di Partinico tutti gli atti inerenti la regolarità edilizia dell'immobile.

In data 12 novembre 2021 lo scrivente acquisiva copia della documentazione inerente la regolarità edilizia presente presso lo l'Ufficio Tecnico del Comune

di Partinico (PA).

Quindi le attività sono proseguite con la disamina della documentazione tecnica reperita presso gli uffici del Comune di Partinico, dell'Agenzia del Territorio di Partinico (ap), di diverse agenzie Immobiliari della provincia di Palermo e sul sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I risultati delle analisi e le relative valutazioni hanno consentito allo scrivente, infine, di portare a conclusione le attività peritali, attraverso la formulazione del giudizio di valore del bene oggetto di stima.

\*\*\*\*\*

***3. Risposta al Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento***

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà fabbricato adibito ad oleificio con annesso locale di imbottigliamento sito nel Comune di Partinico (PA), contrada Parrini, individuato al N.C.E.U. di Partinico al foglio 3, p.lla 1359, cat. D/1, rendita Euro 4.286,59.

I suddetti diritti reali corrispondono a quelli in titolarità alla società esecutata per la quota pari all'intero in forza atto di compravendita del 15/10/1997 del Notaio Orlando Marcello di Palermo rep. n. 37768 trascritto in data 03/12/1997 ai nn. 32994/24981, con il quale veniva acquistato terreno, poi frazionato ed edificato.

Per il suddetto immobile nella visura storica catastale si riscontrano prima del pignoramento le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 27/10/2012 protocollo n. PA0378362 in atti dal 27/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 37158.1/2012);

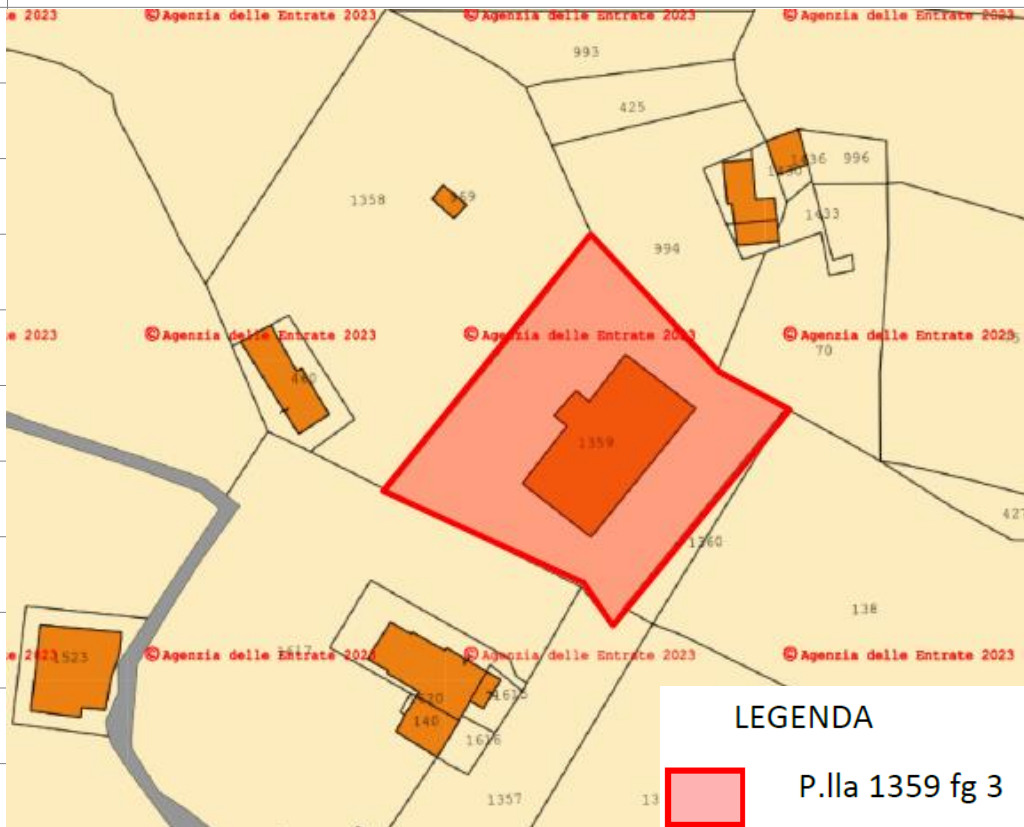


- COSTITUZIONE del 06/08/1999 in atti dal 06/08/1999 (n. E02234.1/1999)

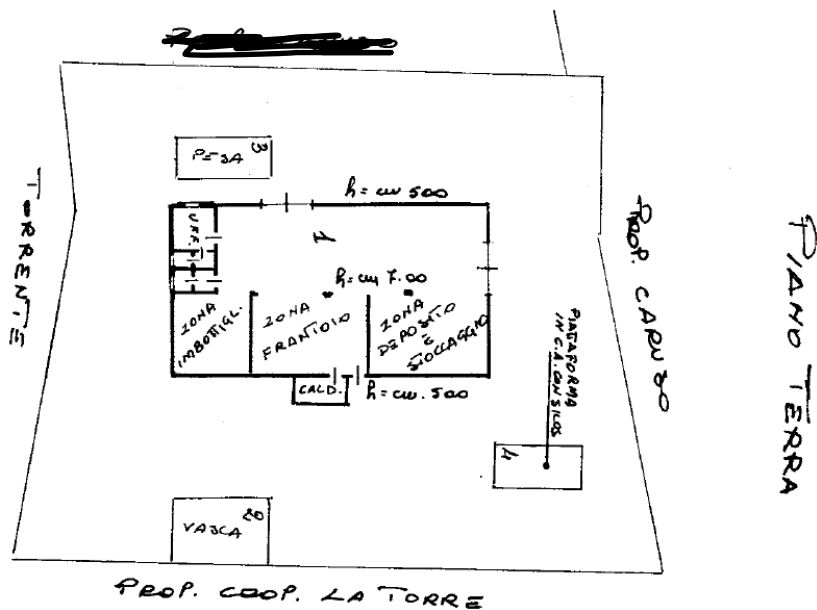
Trattandosi di un unico immobile che per metratura e caratteristiche non risulta comodamente divisibile lo scrivente ha predisposto un unico lotto di vendita come qui di seguito descritto.

**Lotto A:** Fabbricato adibito ad oleificio con annesso locale di imbottigliamento sito nel Comune di Partinico (PA), contrada Parrini, individuato al N.C.E.U. di Partinico al foglio 3, p.lla 1359, cat. D/1, rendita Euro 4.286,59, confinante con p.lla 1360 a sud/est, con particella 1617 e particella 1357 a sud/ovest, particella 1358 a nord/ovest e con torrente a nord/est.

**CONFRONTO  
ORTOFOTO - ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIA CATASTALE**



*Stralcio planimetria catastale Lotto A*



**4. Risposta al Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

Il lotto A è composto da un fabbricato adibito ad oleificio con annesso locale di imbottigliamento sito nel Comune di Partinico (PA), contrada Parrini, ad una elevazione fuori terra.

**Lotto A:** Fabbricato adibito ad oleificio con annesso locale di imbottigliamento sito nel Comune di Partinico (PA), contrada Parrini, individuato al N.C.E.U. di Partinico al foglio 3, p.lla 1359, cat. D/1, rendita Euro 4.286,59, confinante con p.lla 1360 a sud/est, con particella 1617 e particella 1357 a sud/ovest, particella 1358 a nord/ovest e con torrente a nord/est.

Il bene oggetto di pignoramento trovasi in zona extraurbana del Comune di Partinico, in prossimità dello svincolo dell'Autostrada A29 per Partinico, in contrada Parrini snc, nei pressi dell'omonimo borgo, piccola frazione di Partinico, a carattere prettamente residenziale, con un forte richiamo turistico, specialmente a seguito dell'intervento di recupero effettuato dall'imprenditore

Giuseppe Gaglio, insieme ad altri pochi cittadini, che ristrutturò l'intero borgo, ispirandosi all'architetto Gaudì e al modernismo catalano, donando colore all'intera frazione.

Trattasi di un capannone adibito ad oleificio identificato al N.C.E.U. di Partinico al Foglio di mappa 3 p.lla 1359 categoria catastale D/1 (Opificio).

La struttura dell'edificio è del tipo intelaiata in c.a. con copertura a due falde inclinate.

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

All'immobile si accede attraverso una strada privata che porta ad un piazzale di pertinenza dell'oleificio (*cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10*).

L'immobile è composto da:

- un ampio vano pilastrato (*cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto nn. 11, 12, 14, 15*) suddiviso in zone di lavoro (frantoio, stoccaggio e deposito, imbottigliamento) (*cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto nn. 15, 16, 17, 32, 33*);
- un vano caldaia ricavato dalla chiusura di parte del terrazzo prospiciente il prospetto nord a veranda. Tale vano non rispetta i requisiti minimi per essere destinato a vano abitabile (*cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto nn. 18, 19, 20, 21*);
- un ufficio/direzione con annesso servizio igienico con n. 2 pezzi sanitari (w.c. e doccia) e anti wc con lavabo (*cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto nn. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29*);
- un w.c.d. con n. 3 pezzi sanitari (lavabo, doccia e w.c.) e antistante

locale spogliatoio (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto nn. 30, 31);

- una zona esterna adibita a raccolta degli scarti di lavorazione delle olive (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto n. 22);

- una zona esterna a pesa del prodotto in ingresso per la lavorazione (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto n. 4);

- una piattaforma in cls con silos (cfr. allegato 1.b.1\_Documentazione fotografica - foto n. 8).

Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di ca. 2,80 m nei servizi igienici, mentre quelle delle aree di lavoro fino ad un'altezza pari a ca. 3,00 m. Le pareti dell'ufficio/direzione sono rifinite con intonaco civile e pittura idro-lavabile. La pavimentazione è in ceramica nell'ufficio/direzione e nei servizi igienici mentre nelle aree di lavoro è in resina di colore rosso.

L'altezza utile della direzione e dei servizi igienici è pari ca. 3,00 mentre tutto l'edificio possiede un'altezza utile di colmo (altezza massima) pari a 6,58 m ed un'altezza minima pari a 4,82 m.

L'immobile è fornito di infissi esterni ed interni in alluminio di colore bianco e vetro, di pannelli in ferro di colore rosso e scorrevoli ai due ingressi principali e porte esterne a battente anch'esse in ferro di colore rosso nel locale caldaia. Le porte interne sono del tipo a battente in legno tamburato.

In ordine alle dotazioni impiantistiche, l'immobile è munito di impianto elettrico sotto traccia, idrico, riscaldamento, smaltimento rifiuti ed antincendio.

### **Dati metrici**

Per il calcolo della consistenza degli oggetti di valutazione, è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in possesso (planimetria catastale) e rilievo planimetrico eseguito dallo scrivente (*cf. Allegato 1.a\_Planimetria quotata dello stato di fatto*).

La superficie reale dell'immobile, una volta determinata, viene ragguagliata al fine di assegnare il giusto riconoscimento della diversa commerciabilità delle singole sue porzioni.

L'area esterna pavimentata, la pesa, la piattaforma in c.a e le pertinenze in genere, rappresentano accessori delle unità principale e con queste hanno un rapporto di complementarietà commisurabile quindi all'utilità che agli stessi forniscono.

Pertanto, la loro superficie viene conteggiata come descritto nella tabella sottostante (*cf. Allegato 5\_Planimetria di calcolo delle superfici*).

DESTINAZIONE	SUP. REALE (mq)	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUP. RAGG. (mq)
<b>VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (A)</b>			
Oleificio	492,21	1,00	492,21
Ufficio	20,53	1,00	20,53
Anti w.c.	3,73	1,00	3,73
w.c. direzione	3,22	1,00	3,22
Spogliatoio	5,37	1,00	5,37
w.c. lavoratori	4,63	1,00	4,63
Caldaia	16,47	1,00	16,47
<b>SOMMANO (A)</b>	<b>546,16</b>		<b>546,16</b>
<b>PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (B)</b>			
Area esterna pavimentata	1610,11	0,1	161,01
Terreno	565,54	0,1	56,55
<b>SOMMANO (B)</b>	<b>2175,65</b>		<b>217,56</b>

<b>PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE (C)</b>			
Piattaforma in c.a.	32,32	0,1	3,23
Pesa	26,16	0,1	2,62
Vasca acque di vegetazione	63,18	0,1	6,32
<b>SOMMANO (C)</b>	<b>121,66</b>		<b>12,17</b>
<b>SOMMANO (A+B+C)</b>			<b>775,89</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>			<b>776,00</b>

**5. Risposta al Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;**

I dati catastali dell'immobile di cui al Lotto A sono:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	1359				D/1				€ 4.286,59

Per tale immobile da visura storica per immobile effettuata al Catasto Fabbricati vi sono state le seguenti variazioni:

- Variazione del 27/10/2012 protocollo n. PA0378362 in atti dal 27/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 37158.1/2012).

Intestato al Soggetto A per l'intero per essere stato edificato su p.lla 1359 del fg di mappa 3 ente urbano, derivante da frazionamento delle particelle 968 e 1225, dalla società esecutata che aveva acquistato il terreno in forza dell'atto di compravendita del 15/10/1997 del Notaio Orlando Marcello di Palermo rep.n. 37768 trascritto in data 03/12/1997 ai nn. 32994/24981.

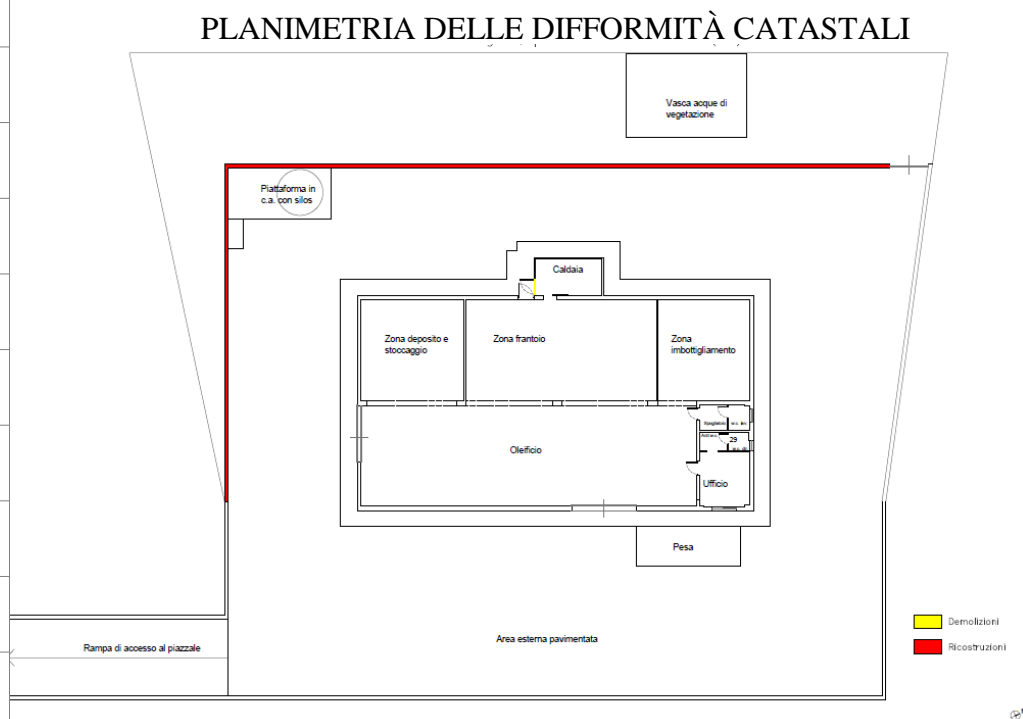
Inoltre, da visura storica per immobile effettuata al Catasto Fabbricati si evince che la particella 1359 è correlata al mappale Terreni alla particella 1359.

Sono state però riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la

situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Dal confronto della planimetria dello stato di fatto con quella catastale si evincono, infatti, le seguenti difformità (cfr. allegato 1.d\_Planimetrie delle difformità catastali):

- Presenza di una porta che dal locale caldaia permette di andare direttamente fuori nell'area di pertinenza retrostante;
- In planimetria catastale non è presente la recinzione, costituita da un muro sormontato da inferriata, che separa l'area esterna pavimentata dalla parte mantenuta a terreno al cui interno vi è la vasca di raccolta acque di vegetazione.



Al fine di eliminare le suddette difformità occorre adeguare la planimetria catastale allo stato di fatto attuale (DOCFA), inserendo le modifiche (regolarizzabili) intervenute.

Le spese per l'adeguamento della planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto ammontano forfettariamente a € 800,00.

**6. Risposta al Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;**

In risposta al suddetto quesito si rimanda all'allegato "2.1\_Schema sintetico – descrittivo del lotto A".

**7. Risposta al Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;**

Alla società ~~XXXXXXXXXX~~ l'immobile oggetto di stima è pervenuto per averlo edificato su fg. 3 p.lla 1359 ente urbano derivante da frazionamento delle particelle 968 e 1225 pervenuto per la quota di 1/1 alla società esecutata per averlo acquistato da potere di Soggetto B con atto di compravendita del 15/10/1997 del Notaio ~~XXXXXXXXXX~~ di Palermo rep.n. 37768 trascritto in data 03/12/1997 ai nn. 32994/24981.

**8. Risposta al Quesito n.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;**

Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito presso il Settore 4° "Pianificazione e sviluppo del territorio" del Comune di Partinico (cfr. allegato 2.b.1\_Certificato di destinazione urbanistica del 04/11/2021) emerge che "l'immobile sito in agro del territorio di Partinico, identificato in Catasto Foglio di mappa n° 3 particella 1359 (Fabbricato con corte); secondo il P.R.G. approvato dall'A.R.T.A. con decreto n° 414/DRU del 16/11/200, ricade in zona territoriale omogenea "E", nel rispetto dell'articolo 16 punto 5 delle norme di attuazione.

- (Articolo 16 punto 5 delle norme di attuazione del P.R.G.) Le zone distinte con il simbolo grafico "E" rappresentano quella parte del territorio aperto essenzialmente destinata all'esercizio



*dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; persegue obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. La zona destinata con il simbolo grafico "E" rappresenta il territorio destinato ad attività agricole produttive.*

Da quanto esposto si deduce che l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Partinico – Settore 4 Pianificazione e sviluppo del territorio, risulta che:

- la costruzione del suddetto immobile, è stata autorizzata con atto di concessione numero 137 del 17 novembre 1997 e successiva variante al progetto in corso d'opera regolarmente autorizzata (n. 67 del 22.04.1999) e che tale fabbricato è stato dichiarato abitabile/agibile con il certificato rilasciato dal Settore di Urbanistica ed uso del Territorio del Comune di Partinico il 11 novembre 1999 (prot. 7079) a seguito della certificazione di conformità rilasciato dal Genio Civile di Palermo in data 28.07.99 Prot 13326 dal quale si evince la conformità delle strutture realizzate e del parere igienico-sanitario favorevole espresso dall'Ufficio I.P. dell'azienda Unità Sanitaria Locale n° 6 – Distretto di Partinico prot. 3172/ I.P. del 28.10.99.

Nella suddetta dichiarazione di agibilità/abitabilità, inoltre, veniva autorizzato lo scarico dei rifiuti di tipo civile provenienti dal W.C. mediante immissione in fossa Imhoff e dopo il processo di depurazione disperso per sub-irrigazione.

L'immobile non ha subito nel tempo variazioni che l'hanno reso difforme da quando è stato costruito in quanto lo stato di fatto coincide con la planimetria

allegata all'autorizzazione edilizia e, pertanto, risulta regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio.

**9. Risposta al Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla società esecutata ed utilizzato per la produzione di olio d'oliva.

**10. Risposta al Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;**

**Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente**

Dalla relazione notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al collegio dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 10/04/2020 risulta che, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (10/04/2020) l'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 1446/182 del 13/01/2001 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 11/01/2001 notaio ~~Alfano~~ ~~F. di P. rep. 3913~~, a favore di ~~B. di P. rep. 4392~~ e contro il Soggetto A;
- Iscrizione n. 57472/4561 del 19/12/2013 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 19/11/2013 emesso dal Tribunale di Palermo rep 4392 a favore di ~~B. di P. rep. 4392~~ contro il Soggetto A;

N.B. la suddetta formalità riguarda anche altri immobili ed altri soggetti.

- Trascrizione n. 15179/10532 del 10/04/2020 verbale di pignoramento

notificato dall'Unep corte d'appello di Palermo in data 21/02/2020 rep  
769 a favore di ~~Finch E. s.p.a.~~ contro il Soggetto A.

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

*2) Spese per difformità catastali:*

- Spese per adeguamento delle planimetrie catastal dell'immobile allo stato di fatto € **800,00** (onorario medio praticato nel settore tecnico per aggiornamento DOCFA).

***11. Risposta al Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;***

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

***12. Risposta al Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;***

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato di altri pesi od oneri, quali censi, livelli o usi civici.

***13. Risposta al Quesito n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso***

Non si rileva l'esistenza di spese fisse di gestione o manutenzione riguardanti l'immobile non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

***14. Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione del bene***

L'incarico conferito prevede oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile, la determinazione del suo valore di mercato. Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a

determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;

- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione

del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità può essere pagato per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione, previa eventuale elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito

e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

### **Valutazione dell'immobile**

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste nell'applicare al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona.

L'unità immobiliare in oggetto viene valutata con riferimento alle caratteristiche planimetriche, quali risultano dai rilievi planimetrici effettuati in sito. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni del mercato immobiliare, della sua commerciabilità, si è ricavata la valutazione dell'unità immobiliare di seguito riportata.

Nel caso specifico trattasi di **immobile a destinazione speciale (categoria catastale D1 ovvero Opificio)**.

La **tipologia OMI** corrispondente alla suddetta categoria catastale è Capannone Tipico ed è assimilabile, per destinazione produttiva, **alla tipologia OMI - "Laboratorio"**.

Per immobili appartenenti a questa tipologia lo scrivente non ha reperito alcun valore nella zona OMI di riferimento (zona rurale Partinico).

Da una ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, sono stati reperiti i seguenti valori OMI di mercato per **laboratori nel centro storico di Partinico** (cfr. Allegato 1\_Geopoi Lab.

centro storico):

- O.M.I. (Laboratori – I sem. 2022 – centrale/centro storico)

Vmerc. min = €/mq 375 e Vmerc. max = €/mq 560

la cui media aritmetica è pari a €/mq 467,50

**Tali valori risultano maggiori rispetto a quelli che si avrebbero in zona**

**rurale**, come del resto avviene facendo un confronto tra i valori di mercato

OMI riferiti a destinazione commerciale (Magazzini) nella suddetta zona di riferimento e quelli riscontrati in centro storico.

In zona extraurbana/zona rurale, infatti, si sono riscontrati i seguenti valori di mercato per immobili adibiti a **Magazzino**: (cfr. Allegato 2\_Geopoi Mag. zone rurali)

- O.M.I. (Magazzini – I sem. 2022 – zone rurali)

Vmerc. = €/mq 210 e Vmerc.= €/mq 305

la cui media aritmetica è pari a €/mq 257,5

Mentre in centro storico (stessa zona OMI dei valori riferiti ai Laboratori) si ha (cfr. Allegato 3\_Geopoi Mag. centro storico);

- O.M.I. (Magazzini– I sem. 2022 – centrale/centro storico)

Vmerc. = €/mq 305 e Vmerc. = €/mq 375

la cui media aritmetica è pari a €/mq 340.

Inoltre, da ricerche effettuate su “Requot.it” ovvero un motore di ricerca che mette in evidenza le quotazioni medie degli immobili per ogni comune e città d'Italia suddivise per zone, basandosi su una propria banca dati, si rilevano valori di mercato per Laboratori solo nelle zone B1 e C1 di Partinico (Centro storico ed espansione del centro storico).

Infine dalla tabella riassuntiva delle quotazioni immobiliari medie di zona per

il Comune di Partinico si rileva che il **valore medio di mercato in zona rurale**, valore medio tra i valori di tutte le destinazioni in essa presenti, è pari a **394 €/mq**, valore quest'ultimo significativamente minore rispetto a quello riscontrato in zona centro storico (*cfr. Allegato 6\_Quotazioni immobiliari Partinico – Requot*).

Pertanto, lo scrivente, in assenza di altri dati di riferimento, **ritiene congruo utilizzare alla base del calcolo per il valore di mercato unitario dell'immobile oggetto di stima il valore medio tra i valori OMI riferiti alla categoria OMI "laboratori" in zona rurale ricavato per confronto con la categoria OMI "magazzino" ed il valore medio di zona rurale reperito su Requot.**

Perciò mediando i due valori medi OMI reperiti si ha:

**Vmercato medio unitario OMI =  $(354,06 \text{ €/mq} + 394 \text{ €/mq})/2 = 374,03 \text{ €/mq}$**

Secondo operatori di mercato, invece, si ha: **€/mq 757,80;**

A quest'ultimo valore di mercato si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria del 30% in quanto esso corrisponde alla media delle "richieste" praticate (rilevate per immobili simili per destinazione d'uso, tipologia e collocazione) cui seguirà una trattativa fino al raggiungimento del prezzo "offerto", ovvero quello che sarà stabilito come valore definitivo dell'immobile. Ciò alla luce dell'attuale crisi che ha investito il mercato immobiliare e della scarsa richiesta per la destinazione d'uso in esame.

Pertanto si ha:

- Valore unitario secondo operatori di mercato: €/mq 757,80;
- Riduzione del 30%: €/mq 227,34
- Valore di mercato unitario medio ridotto **€/mq 530,46**

$V_{\text{medio}}$  (tra valore OMI e borsini) = €/mq **452,25**

Da tale valore medio unitario moltiplicato per la superficie utile complessiva ragguagliata dell'immobile si ottiene il valore di mercato:

$V_{\text{mercato}} = 776,00 \text{ mq} \times 452,25 \text{ €/mq} = 350.943,53 \text{ €}$

A tale valore, però, occorre decurtare le spese per adeguamento della planimetria catastale dell'immobile allo stato di fatto che ammontano forfettariamente a € **800,00** (onorario medio praticato nel settore tecnico per aggiornamento DOCFA);

$V_{\text{reale}} = 350.943,53 \text{ €} - 800,00 \text{ €} = \text{€ } 350.143,53$

In c.t.  $V_{\text{m}} = \text{€ } 350.000,00$  (*diconsi euro trecentocinquantamila/00*)

Al fine di tener conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e di rendere, pertanto, comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, lo scrivente applica una riduzione rispetto al valore di mercato pari al 15% ottenendo come prezzo a base d'asta del cespite il seguente valore:

$\text{Prezzo a base d'asta} = \text{€ } 350.000,00 - 15\% \text{ di } \text{€ } 350.000,00 =$

$\text{€ } 350.000,00 - \text{€ } 525.000,00 = \text{€ } 297.500,00$

**Prezzo a base d'asta in c.t. = € 297.000,00**

Avendo assolto al mandato conferito, lo scrivente deposita la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per ulteriori chiarimenti.

Palermo, 6 febbraio 2023

Il C.T.U.

*Arch. Ettore Giannitrapani*

Si allegano:



1. Allegati grafici:

- a) Planimetria quotata dello stato di fatto;
- b.1) Planimetria dello stato di fatto con coni ottici;
- b.2) Documentazione fotografica;
- c.) Planimetria di calcolo delle superfici;
- d) Planimetria delle difformità catastali;
- e) Planimetria delle difformità urbanistico-edilizie;

2. Allegati documentali:

- a) Verbale di ricognizione;
- b) Atto di compravendita del 15/10/1997;
- b) Certificato di destinazione urbanistica del 04/11/2021;
- c) Documentazione inerente regolarità edilizia:
  - c.1) Documentazione regolarità edilizia fornita dall'esecutata;
  - c.2.1) Concessione edilizia;
  - c.2.2) Stralcio di mappa allegato all'autorizzazione edilizia;
  - c.2.3) Elaborato allegato aut. Edilizia;
  - c.2.4) Progetto architettonico allegato alla autorizzazione edilizia;
  - c.2.5) Disposizione macchine;
  - c.3) Variante;
  - c.4) Genio Civile;
  - c.5) Parere igienico sanitario;
  - c.6.1) Autorizzazione allo scarico n. 98 del 16.07.2012;
  - c.6.2) Planimetria generale allegata all'autorizzazione allo scarico;
  - c.6.3) Planimetria allegata all'autorizzazione allo scarico;
  - c.6.4) Sistema generale degli impianti allegata all'autorizzazione allo

scarico;

d) Documentazione catastale:

d.1) Visura storica catastale;

d.2) Planimetria catastale;

d.3) Estratto di mappa;

e) Geopoi;

e.1) Geopoi - Quotazioni OMI – 1° sem. 2022 – zona rurale – magazzino;

e.2) Geopoi - Quotazioni OMI – 1° sem. 2022 – centro storico – laboratorio;

e.3) Geopoi - Quotazioni OMI – 1° sem. 2022 – centro storico – magazzino;

e.4) Quotazioni immobiliari Partinico - Requot;

f) Borsini immobiliari;

g) Tabella di calcolo valore immobile secondo criterio OMI;

h) Calcolo valore immobile secondo valori di mercato;

i) Schema sintetico descrittivo del lotto A;

l.1) Perizia per pubblicità (fascicolo a parte);

l.2) Convenzione soggetti (in busta chiusa).