TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA

relativa all'espropriazione immobiliare
promossa da
"LINK ASI LIMITED
Contro
(A) + (B)"
(R.G. Es. 461/2019)
G.Es.: Dott.ssa Grazia Giuffrida

Palermo, Dicembre 2021

Il Consulente Tecnico
Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro



INDICE

PREMESSA E OGGETTO pag. 1
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA pag.25
RISPOSTE A CIASCUN QUESITO pag.28
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento pag.28
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto pag.38
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato pag.66
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto pag.75
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato pag.82
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico pag.84
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile pag.86
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pag.88
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale pag.88
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo pag.89
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso pag.89
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni pag.90
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota pag.96
SCHEDA RIASSUNTIVA pag.98

ELENCO ALLEGATI:

- verbali di accesso del 09/09/2021 e del 16/09/2021 redatti dal Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Giallombardo, si trovano;
- [redacted]
- [redacted]
- stralcio aerofotogrammetrico del Comune di Partinico e del Comune di Borgetto (scala 1:2000), per l'individuazione degli immobili nell'ambito del centro abitato;
- stralcio di P.R.G. del Comune di Partinico e del Comune di Borgetto (scala 1:2.000);
- foto satellitari estratte da "google earth" (scala 1:2000);
- estratto di mappa catastale del Comune di Partinico e del Comune di Borgetto (scala 1:2000);
- visure catastali delle n. 2 unità immobiliari, p. terra e p. secondo, del Comune di Borgetto;
- planimetria catastale dell'immobile a p. terra e p. secondo del Comune di Borgetto;
- visura catastale dell'unità immobiliare a p. primo (abitazione) del Comune di Partinico;
- planimetria catastale dell'immobile a p. primo (abitazione) del Comune di Partinico;
- richiesta di visione e copia atti inoltrata, rispettivamente, sia al Comune di Partinico che al Comune di Borgetto relativa agli immobili pignorati;
- piante (scala 1:100) degli immobili del Comune di Partinico (p. primo abitazione) e del Comune di Borgetto (p. terra e p. secondo), risultanti dai rilievi eseguiti dalla scrivente;
- valori O.M.I.;
- annunci vendite immobiliari;
- la documentazione fotografica.

PREMESSA ED OGGETTO

La presente perizia è stata redatta dalla scrivente Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7418, incaricata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida, della consulenza tecnica relativa all'espropriazione immobiliare promossa da *"*LINK ASI LIMITED *contro (A) + (B)"* (R.G. Es. 461/2019).

Oggetto della presente perizia sono n. 3 unità immobiliari di cui n. 2 unità immobiliari di proprietà della [redacted] (A) a destinazione, rispettivamente, "Uffici e studi privati" e "garage" e n. 1 unità immobiliare di proprietà del sig. (B) ad uso residenziale "Abitazioni in villini". Gli immobili sono ubicati i primi due di proprietà della [redacted] (A) nel Comune di Borgetto, in Via Antonio Gramsci civ. 12 a. p. terra e a p. secondo e fanno parte di un'unica palazzina, mentre, l'immobile di proprietà del sig. (B) è sito nel Comune di Partinico, in C.da Incastrona, s.n.c., a p. primo, interno sx.

Gli immobili in questione, al momento del sopralluogo erano tutte occupate. L'unità immobiliare a p. secondo, di proprietà della [redacted] (A), destinata ad "uffici" è data in locazione ad un Centro di Formazione per O.S.S. (C) che svolge l'attività nei servizi sanitari e sociali, mentre, il garage è occupato dalla stessa [redacted] (A) e, infine, l'unità immobiliare adibita ad abitazione è occupata dallo stesso proprietario sig. (B).

L'incarico è stato conferito tramite PEC il giorno 07.12.2020 ed in data 14.12.2020 la scrivente ha provveduto ad inviare al Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. (firmato digitalmente), prestare il giuramento di rito, procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione e proseguire con la valutazione degli immobili pignorati e, all'uopo, rispondere ai seguenti quesiti:

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per

le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un **raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa.

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub.) od

altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

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

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

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ___, piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____al **foglio** _____, **p.lla** ___ (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n.

_____ presentata il _____, oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato);

risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967.

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo;

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

- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

  iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003**;
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

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

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

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

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

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

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

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

In particolare, deve:

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa

documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è

stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali

- il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali**

dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

****

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Contestualmente alla nomina della scrivente, veniva designato quale Custode Giudiziario l'Avv. Giuseppe Giallombardo.

Al fine di dare esito al mandato conferitole, la scrivente C.T.U., ha concordato con il Custode Giudiziario la data di primo accesso alle uu.ii. pignorate site nel Comune di Borgetto (Pa), Via Gramsci civv. 8-10, p. terra e Via Gramsci civ. 12, p. secondo e nel Comune di Partinico (Pa), C.da Incastrona s.n.c., p. primo, interno sx, e, sono state inviate da parte dell'avv. Giuseppe Giallombardo le dovute Raccomandate A/R ai debitori in data 05/07/2021 per effettuare il primo accesso agli immobili oggetto d'incarico il giorno 19/07/2021 alle ore 17:00 (immobile sito in Partinico) e alle ore 18:00 (immobili siti in Borgetto). I sigg.ri debitori, non avendo ricevuto, né ritirato le sopramenzionate lettere Raccomandate di sopralluogo per il giorno 19/07/2021, quest'ultime sono tornate al mittente per compiuta giacenza presso l'ufficio postale di Partinico. Di conseguenza, essendo il primo tentativo di accesso andato deserto e non essendo stato possibile svolgere le attività peritali di rito consistenti nel rilievo metrico

e fotografico degli immobili, il Custode Giudiziario ha provveduto ad inviare in data 24/08/2021 altre Raccomandate A/R ad entrambi gli esecutati, fissando per il giorno 09/09/2021 l'accesso alle ore 17:00 presso l'unità immobiliare sita in Partinico e alle ore 18:00 presso le unità immobiliari site in Borgetto.

La scrivente C.T.U. si è recata insieme al Custode Giudiziario a Partinico in C.da Incastrona ma, l'immobile oggetto di pignoramento non essendo intitolato ad una precisa toponomastica stradale e non avendo attribuito un numero civico ma solamente il nome della Contrada è risultato difficile poterlo individuare. Di conseguenza, unitamente al Custode Giudiziario ci siamo recati presso il Comando dei Vigili Urbani di Partinico, cosicché l'avv. Giuseppe Giallombardo è riuscito a contattare telefonicamente l'esecutato sig. (B). Quest'ultimo ha comunicato al Custode Giudiziario di *"...trovarsi in precarie condizioni di salute e ha chiesto di rinviare l'attività di accesso e le operazioni peritali ad altra data..."*. Appresa tale informazione venivano differiti l'immissione in possesso sia del compendio pignorato sito nel Comune di Partinico sia, data l'ora non più adeguata a svolgere le attività di accesso agli immobili e delle relative operazioni peritali e accertamenti tecnici, degli altri immobili ubicati nel Comune di Borgetto. Di conseguenza, di comune accordo con il sig. (B), l'attività è stata fissata per il giorno 16/09/2021 alle ore 16:30 (v. allegati).

Pertanto, in data 16.09.2021 alle ore 16:45, come risulta dall'allegato verbale, la scrivente C.T.U. unitamente al Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Giallombardo, al sig. (B), dava inizio alle operazioni peritali ed eseguiva i necessari rilievi metrici e fotografici all'interno del bene pignorato a p. primo, salendo a sx, prendendo del tutto appunti in fogli separati. (v. foto allegate).

Ultimate le operazioni peritali presso l'immobile di Partinico alle ore 17:40, congiuntamente al Custode Giudiziario, ci si è recati presso le UU.II. site in Borgetto

per potere eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici.

Riservandosi la scrivente di valutare gli elementi acquisiti in altra sede, alle ore 20,30 il Custode Giudiziario dichiarava definitivamente concluse le operazioni peritali provvedendo contestualmente alla redazione, alla rilettura ed alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo con gli intervenuti (v. verbale di accesso allegato).

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza la sottoscritta C.T.U. ha acquisito l'ulteriore documentazione necessaria al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e gli Uffici Tecnici dei Comuni di Partinico e Borgetto.

Allegati alla presente, oltre ai verbali di accesso del 09/09/2021 e del 16/09/2021 redatti dal Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Giallombardo, si trovano:

- la copia dell'Atto di Compravendita del 14/12/2007, Repertorio n. 21420 rogito
- 

  Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 17/12/1997, R. Gen. 39675, R. Part. 30004, per averlo avuto donato da parte del De Cuius padre (D), il quale si era riservato il diritto di usufrutto vitalizio sul medesimo bene. Voltura in atti dal 14/02/2000 Sede: Palermo Registrazione: donazione accettata (n. 24104.2/1997).

- lo stralcio aerofotogrammetrico del Comune di Partinico e del Comune di Borgetto (scala 1:2000), per l'individuazione degli immobili nell'ambito del centro abitato;
- lo stralcio di P.R.G. del Comune di Partinico e del Comune di Borgetto (scala 1:2.000);
- le foto satellitari estratte da "google earth" (scala 1:2000);
- l'estratto di mappa catastale del Comune di Partinico e del Comune di Borgetto (scala 1:2000);
- le visure catastali delle n. 2 unità immobiliari, p. terra e p. secondo, del Comune di Borgetto;
- la visura catastale dell'unità immobiliare a p. primo (abitazione) del Comune di Partinico;
- la planimetria catastale dell'immobile a p. primo (abitazione) del Comune di Partinico;
- la planimetria catastale dell'immobile a p. terra e p. secondo del Comune di Borgetto;
- la richiesta di visione e copia atti inoltrata, rispettivamente, sia al Comune di Partinico che al Comune di Borgetto relativa agli immobili di cui sopra;
- le piante (scala 1:100) degli immobili del Comune di Partinico (p. primo abitazione) e del Comune di Borgetto (p. terra e p. secondo), risultanti dai rilievi eseguiti dalla scrivente;
- la documentazione fotografica.

****

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

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

1) *IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA* [redacted] ***(A),*** *con sede in PARTINICO:*

Gli immobili oggetto della presente sono pervenuti all'odierna [redacted] (A), tramite atto di compravendita, rogito in Notaio Vito Bica di Palermo, iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Palermo, in data 14/12/2007, Rep. n. [redacted] allegato).

Con il suddetto atto di compravendita, [redacted] (A), ha acquistato [redacted] seguenti immobili:

- un locale adibito a garage (vincolato a parcheggio) sito in Borgetto, Via Gramsci civv. 8-10, p. terra, composto da n. 1 ampio locale pilastrato, confinante con Via Gramsci, Via Rizzotto e con altre unità immobiliari di proprietà aliena;
- un'unità immobiliare ad uso ufficio e studio privato sita in Borgetto (Pa), Via Gramsci civ. 12, p. secondo, composta da vano scala, ingresso, aula supporto extradidattica, n. 2 servizi igienici di cui n. 1 adibito a servizio igienico per disabili, n. 1 disimpegno, n. 1 vano direzione, n. 1 vano aula didattica, n. 1 vano aula computer, n. 1 vano segreteria. un piccolo locale infermeria, ed infine, n. 2 balconi di dimensioni grandi prospicienti, rispettivamente, sulla Via Gramsci e sulla Via Rizzotto

I predetti sigg.ri [redacted] erano titolari della piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno, delle porzioni immobiliari di cui sopra per aver

edificato il fabbricato di cui le medesime fanno parte su terreno corrispondente all'attuale Ente Urbano di cui al fg. 11, p.lla 1825; detto appezzamento di terreno, originariamente censito al Catasto Terreni del Comune di Borgetto con i mappali 868 e 871 ai medesimi è pervenuto in forza di atto di donazione in data 12 agosto 1980 a rogito del notaio Giuseppe Randisi di Partinico, n. 17387 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 16 agosto 1980, R. Gen. n. 29605, R. Part. n. 24291, per averle acquistate [redacted] Borgetto (PA) il giorno 6 novembre 1 [redacted]

I suddetti immobili, a p. terra e a p. secondo, nelle citate visure catastali, risultano intestati alla [redacted] (A), piena proprietaria.

In ordine alla ***verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo ai soggetti esecutati***, la stessa ha dato ***esito positivo***. Infatti, nell'atto di pignoramento vengono sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti beni di proprietà per 1/1 della [redacted] (A):

1. *"...Immobile sito nel Comune di Borgetto (PA), Via Gramsci civv. 8-10, p. terra, costituito da: garage a p. terra (vincolato a parcheggio) composto da un solo vano, identificato catastalmente al Fg. 11, P.lla 1825, Sub. 3, Categoria C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Classe 4, Consistenza 128 mq, Superficie Catastale 145 mq, Rendita Catastale € 185,10;*
2. *Unità immobiliare a destinazione ufficio, sita nel Comune di Borgetto (PA), Via Gramsci iv. 12, p. secondo, costituito da n. 4 vani ed accessori, identificato catastalmente al Fg. 11, P.lla 1825, Sub. 8, Categoria Catastale*

A/10, Classe U, Consistenza 6,5, Superficie Catastale 157 mq, Rendita Catastale € 973,52;

...il pignoramento va eseguito sugli immobili con i relativi, accessori, pertinenze e frutti…".

In ordine alla verifica della *identificazione dei beni pignorati*, si rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (vedi sopra) identificano univocamente i beni pignorati che sono censiti in Catasto Fabbricati nel Comune di Borgetto con i dati riportati nelle tabelle seguenti:

LOTTO UNO:

Foglio	P.lla	Sub.	Ubicazione/Consistenza/Sup. Catastale	Categoria	Classe	Rendita (€)
11	1825	3	Via Antonio Gramsci n 8, n. 10, P. terra, consistenza 128 mq, sup. catastale 145 mq	C/6	4	185,10

LOTTO DUE:

Foglio	P.lla	Sub.	Ubicazione/Consistenza/Sup. Catastale	Categoria	Classe	Rendita (€)
11	1825	8	Via Antonio Gramsci n 12, P. secondo, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 157 mq	A/10	U	973,52

Le planimetrie catastali degli immobili (v. allegato) risalgono, rispettivamente, al 22/05/1996 quella dell'U.I. a p. terra e al 05/08/2021 quella dell'U.I. a p. secondo.

Dal confronto tra la planimetria catastale del p. terra e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, è stata riscontrata una piccola difformità consistente nella errata rappresentazione grafica della parete di separazione tra il vano scala e il vano garage che, in realtà nel progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 27/10/1997 risulta regolarmente rappresentata.

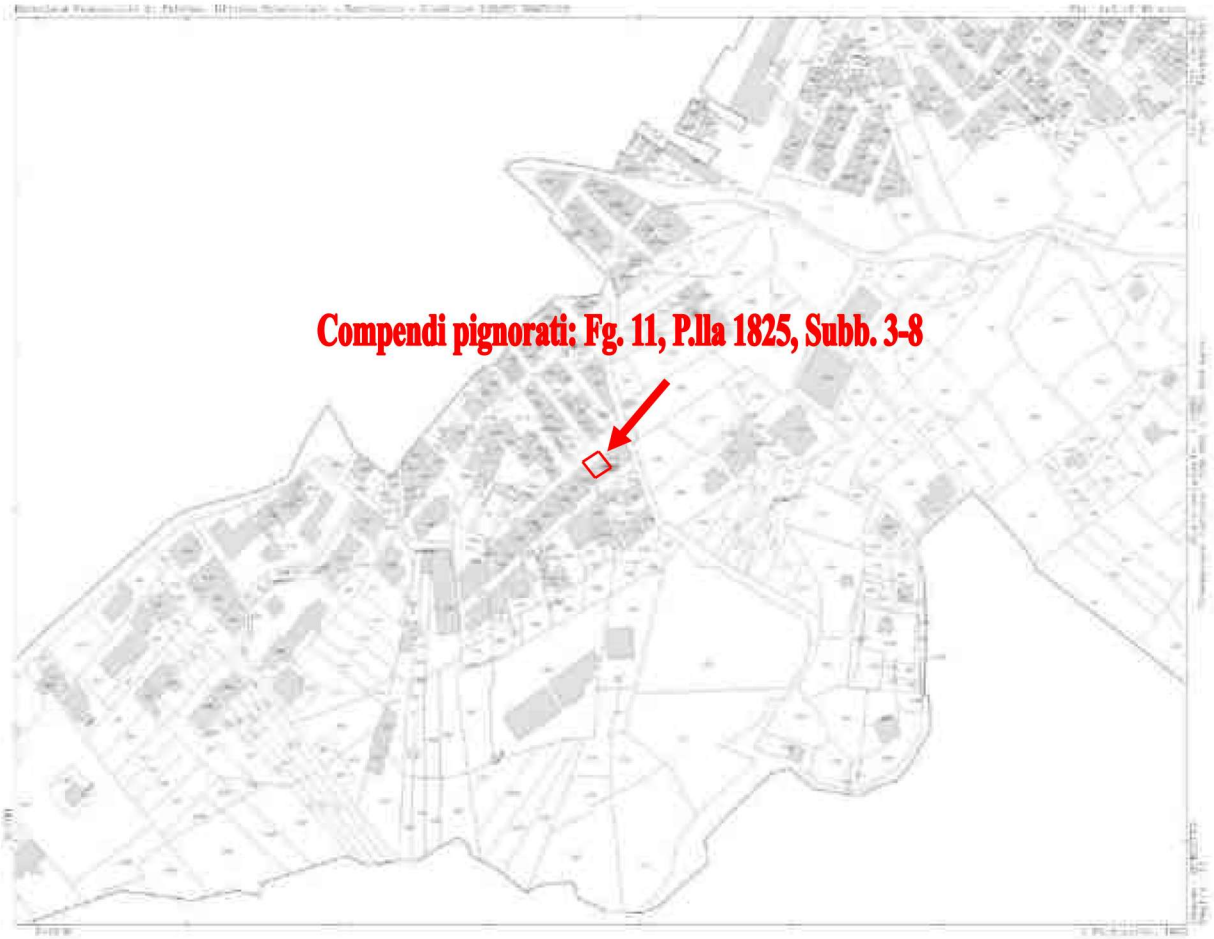
In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale ha dato, a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione, sostanzialmente, esito positivo come desumibile da quanto di seguito riportato:



Sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale



Foto satellitare



Estratto di mappa catastale – Foglio 11 particella 1825

Ai fini della vendita l'immobile oggetto della presente costituisce un ***LOTTO UNICO.***

2) *IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL SIG: (B), residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.*

L'immobile oggetto della presente è pervenuto all'odierno proprietario sig. (B), nato a Palermo [redacted] tramite atto di donazione del 03/12/1997, rogito in notaio dott. Diliberto Salvatore di Palermo, Rep. 27622, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 17/12/1997, R. Gen. 39675, R. Part. 30004 e, successivo, ricongiungimento di usufrutto del 25/06/2008 protocollo n. PA0032236 in atti dal 23/03/2021 a causa della morte del De Cuius (D) (padre), nato a Palermo il giorno 21 luglio 1945 e deceduto in data 25 giugno 2008 (v. allegato).

La Denuncia fiscale di aperta successione è stata registrata a Palermo il giorno 7 novembre 2008 al n. 42/398/8 e il relativo certificato di avvenuta registrazione è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 14 aprile 2009, R. Gen. 33330, R. Part. 23771.

Con il suddetto atto di donazione, il sig. (B), ha ricevuto in donazione da potere del De Cuius (D) (padre) la piena proprietà, pari ad 1/1, dei seguenti immobili:

- un'unità immobiliare ad uso abitazione in villino sita in Partinico (Pa), C.da Incastrona s.n.c., p. primo, composta da vano scala, ingresso, n. 1 vano letto matrimoniale, n. 2 servizi igienici di cui uno dotato di piatto doccia angolare ed uno di vasca da bagno, n. 1 disimpegno, n. 1 vano letto singolo, n. 1 ripostiglio, n. 1 vano cucina, n. 1 vano soggiorno-pranzo ed infine, n. 1 balcone di dimensioni grandi che si sviluppa lungo i tre prospetti dell'unità immobiliare.

I predetti sigg.ri (B) e il De Cuius sig. (D) erano, rispettivamente, il sig. B nudo proprietario dell'immobile fino al 25/06/2008 e il De Cuius sig. (D) usufruttuario fino al 25/06/2008, oltre Demanio dello Stato, diritto del concedente fino al 25/06/2008.

Inoltre, il De Cuius sig. (D) essendo proprietario del lotto di terreno sito in C.da Incastrona identificato catastalmente al Fg. 11, P.lla 802 ex P.lle 655-657, con Demanio dello Stato, diritto del concedente fino al 03/12/1997, ha edificato abusivamente un fabbricato costituito da n. 2 piani fuori terra, adibito a civile abitazione.

Detto appezzamento di terreno, al medesimo De Cuius sig. (D) era pervenuto in forza di atto di donazione accettata (anche quest'ultimo da parte del padre) rep. n. 31 del 15.01.1979 redatto dal Notaio Bruno Sergio di Agira, registrato ad Enna in data 05/02/1979 al n. 643 (v. allegato).

Il suddetto immobile, ubicato a p. primo, nella citata visura catastale, risulta intestato al sig. (B), pieno proprietario, nonché enfiteusi per 1/1 e Demanio dello Stato con sede in Palermo, diritto del concedente per 1/1.

In ordine alla ***verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo ai soggetti esecutati***, la stessa ha dato ***esito positivo***. Infatti, nell'atto di pignoramento viene sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene di proprietà per 1/1 del sig. (B):

3. *"...Immobile di proprietà del sig. (B), registrato nel Catasto Fabbricati del Comune di Partinico (PA) al Fg. 11, P.lla 802, Sub. 4, Cat. A/7 "Abitazioni in villini", Classe 2, Vani 5,5, Rendita Catastale € 355,06, C.da Incastrona s.n.c., piano 1, interno sx;*

   ...il tutto con i relativi, accessori, pertinenze e frutti...".

In ordine alla verifica della *identificazione dei beni pignorati*, si rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo. I dati catastali riportati

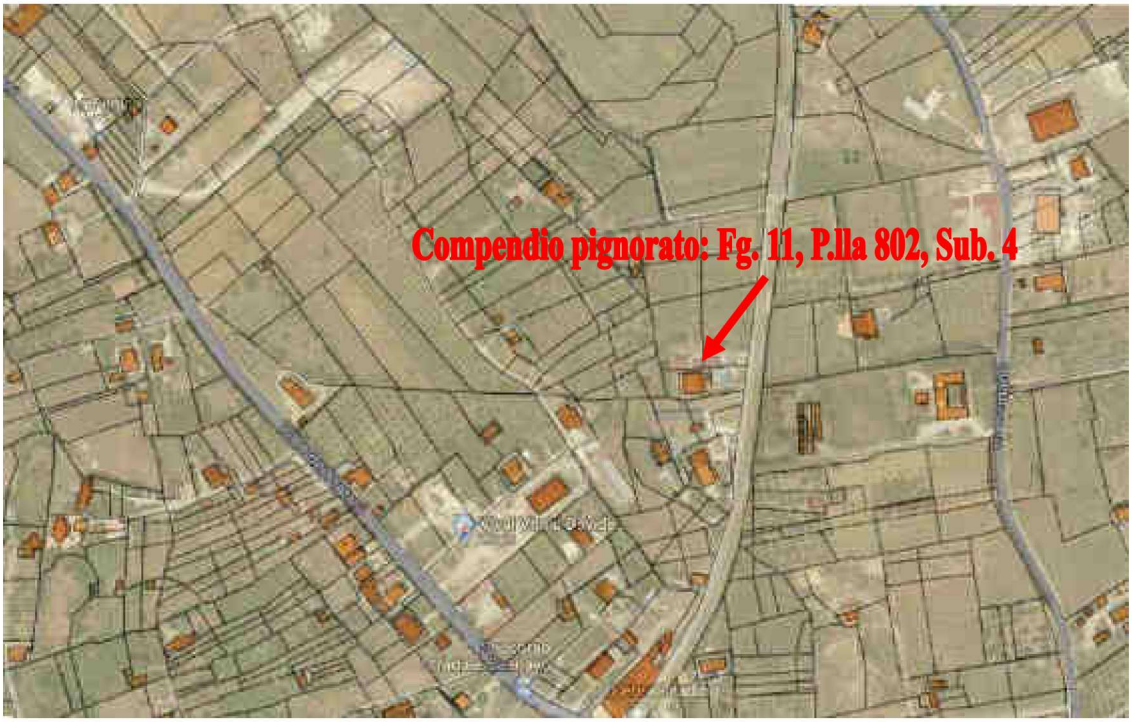
nell'atto di pignoramento (vedi sopra) identificano univocamente il bene pignorato che risulta censito in Catasto Fabbricati nel Comune di Partinico con i dati riportati nella tabella seguente:

Foglio	P.lla	Sub.	Ubicazione/Consistenza/Sup. Catastale	Categoria	Classe	Rendita (€)
11	802	4	C.da Incastrona s.n.c., p. primo, interno sx, consistenza 5,5 vani, sup. catastale Totale: 117 m², Totale escluse aree scoperte: 109 m²	A/7	2	355,06

La planimetria catastale dell'immobile (v. allegato) risale al 02/03/2000.

Dal confronto tra la planimetria catastale del p. primo e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, non è stata riscontrata alcuna difformità.

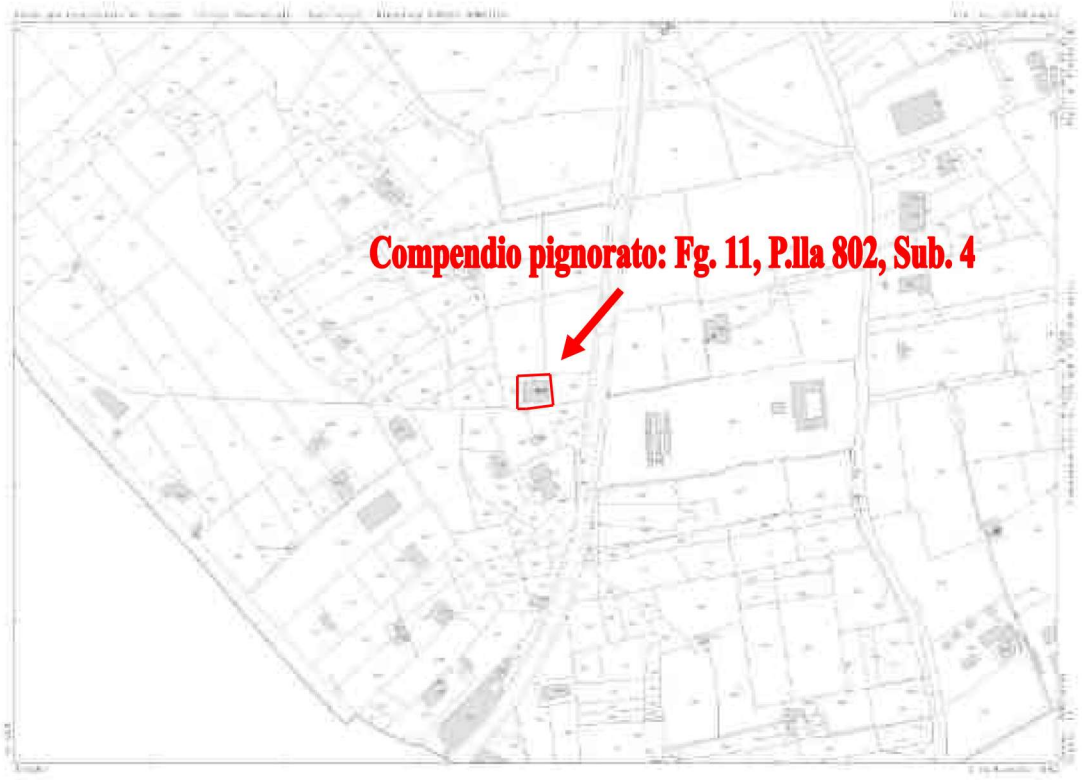
In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale ha dato, a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione, sostanzialmente, esito positivo come desumibile da quanto di seguito riportato:



Sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale



Foto satellitare



Estratto di mappa catastale – Foglio 11 particella 802

Ai fini della vendita l'immobile oggetto della presente costituisce un ***LOTTO UNICO.***

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

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [redacted] ***(A),*** *con sede in PARTINICO:*

LOTTO UNO E LOTTO DUE:

Le n. 2 unità immobiliari (di cui n. 1 adibita a garage *"vincolato a parcheggio"* e n. 1 adibita ad ufficio) oggetto della presente perizia fanno parte di una palazzina per civile abitazione, costituita da n. 4 elevazioni fuori terra (p. terra oltre p. primo, p. secondo e p. terzo destinati a civile abitazione e ufficio) e sita nel Comune di Borgetto con ingresso dal civ. 12 della via Gramsci.

Il suddetto edificio, la cui costruzione è stata realizzata nel 1980 in difformità

rispetto a quanto indicato nella Concessione Edilizia n. 3 del 08/05/1980, in quanto durante l'esecuzione dei lavori, in corso d'opera venivano realizzate opere abusive consistenti in: ampliamento della sagoma, sopraelevazione del p. secondo e chiusura di verande a p. terra e p. primo, presenta un unico corpo scala. Per tali abusi, sono state presentate al Comune di Borgetto n. 2 istanze di sanatoria, ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, a nome dei sigg.ri (E) prot. n. 3002 del 30/04/1986 ed (F) prot. n. 3003 del 30/04/1986, a seguito delle quali è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 27/10/1997.

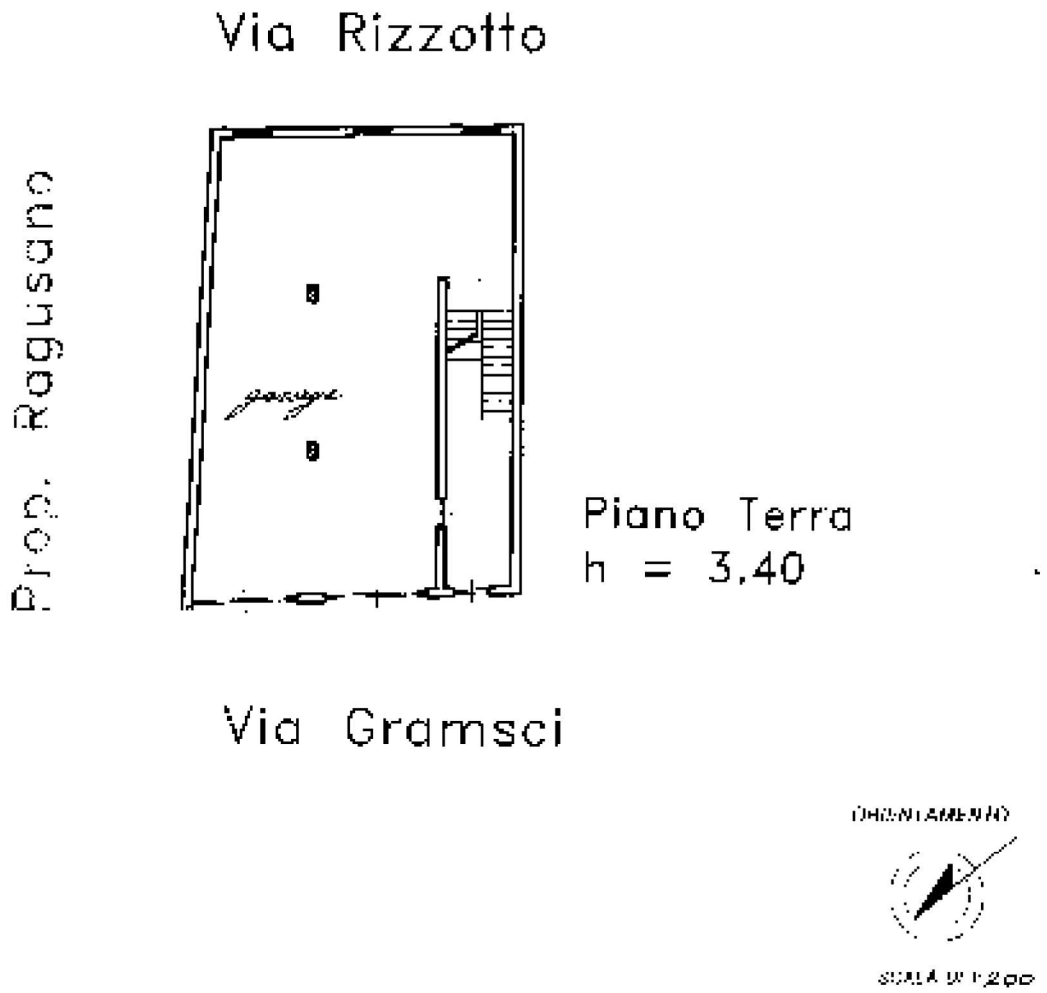
Esso ricade in una zona periferica del Comune di Borgetto a pochi minuti dallo svincolo autostradale e vicinissimo alla strada statale 186 che collega Palermo a Partinico per Pioppo/Monreale ed è facilmente raggiungibile dalle zone circostanti. Tale zona risulta ben servita dalle attività commerciali di diverso genere, nonché da strutture pubbliche quali scuole di diverso grado d'istruzione.

L'edificio cui appartengono le n. 2 unità immobiliari, rispettivamente, ad uso garage (p. terra) e ufficio (p. terzo), come sopra detto, è a quattro elevazioni fuori terra sul prospetto principale prospiciente la Via Gramsci e a tre elevazioni fuori terra sul prospetto secondario prospiciente la Via Rizzotto. Il corpo di fabbrica è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. e solai in latero-cemento gettato in opera. Esso, inoltre, presenta i prospetti definiti con intonaco tradizionale tipo "Li Vigni" in buone condizioni di manutenzione e d'uso. La copertura è a falde inclinate con struttura in c.a. e tegole.

L'edificio, come dichiarato dall'inquilino sig. (E), è dotato di serbatoio idrico e del relativo impianto autoclave; inoltre, l'immobile non è dotato di impianto ascensore.

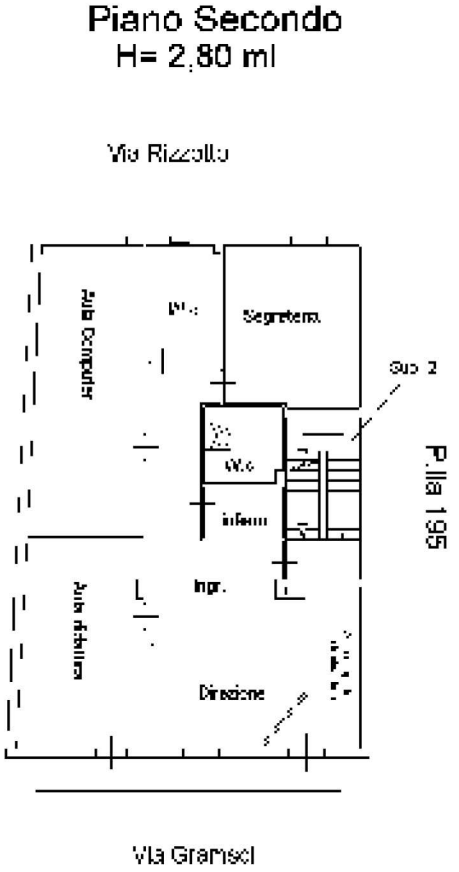
Le n. 2 unità immobiliari di proprietà della [redacted] (A), come già detto, sono ubicate al p. terra e al p. secondo.

Il *piano terra* avente destinazione *garage (vincolato a parcheggio)*, al suo interno comprende un unico ambiente pilastrato.



Il *piano secondo* avente destinazione *uffici*, al suo interno comprende: n. 1 vano ingresso, n. 1 aula supporto extradidattica, n. 2 servizi igienici di cui n. 1 adibito a servizio igienico per disabili, n. 1 disimpegno, n. 1 vano direzione, n. 1 vano aula didattica, n. 1 vano aula computer, n. 1 vano segreteria, un piccolo locale infermeria, ed infine, n. 2 balconi di dimensioni grandi prospicienti, rispettivamente, sulla Via Gramsci e sulla Via Rizzotto.

L’edificio confina a Nord-Ovest con la Via Gramsci, a Sud-Ovest con altra proprietà, a Sud-Est con la Via Rizzotto e, infine, a Nord-Est con unità immobiliare di proprietà aliena.





L’immobile a p. terra adibito a garage, che versa in buone condizioni di manutenzione e d’uso, si presenta allo stato grezzo, con pavimentazione in battuto cementizio e, pareti e soffitto intonacate e impianto di illuminazione.

L'unità immobiliare a p. terra ha un'altezza interna utile pari a m. 3,50.

Gli infissi esterni, sono tutti in ferro e, nello specifico, i due portoni carrabili prospicienti su Via Gramsci sono ad apertura manuale e a n. 4 ante, mentre, le finestre a nastro, prospicienti la Via Rizzotto sono a n. 2 ante; inoltre, anche l'infisso interno di collegamento tra l'androne condominiale ed il garage è anch'esso in ferro e versano tutti in buone condizioni di manutenzione e d'uso.

Gli infissi esterni del p. secondo ad uso ufficio sono in alluminio colore bianco e vetri camera dotati di avvolgibili in p.v.c. e versano anch'essi in buone condizioni di manutenzione e d'uso.

L'impianto idrico e di scarico sono allacciati alle rispettive reti comunali ed è dotato pure di recipienti di riserva idrica.

Inoltre, si precisa che, il p. secondo a seguito *dei lavori di diversa distribuzione interna, di modifica dell'infisso ubicato sul prospetto prospiciente la Via Rizzotto da finestra in porta-finestra* e del cambio di destinazione d'uso da residenziale ad ufficio e precisamente ad *"attività formative e di orientamento",* realizzati con C.I.L.A. prot. n. 3474 del 08.03.2017 è dotato di Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n. 1982 del 01/02/2018, Pratica 07/2018 (v. allegati).

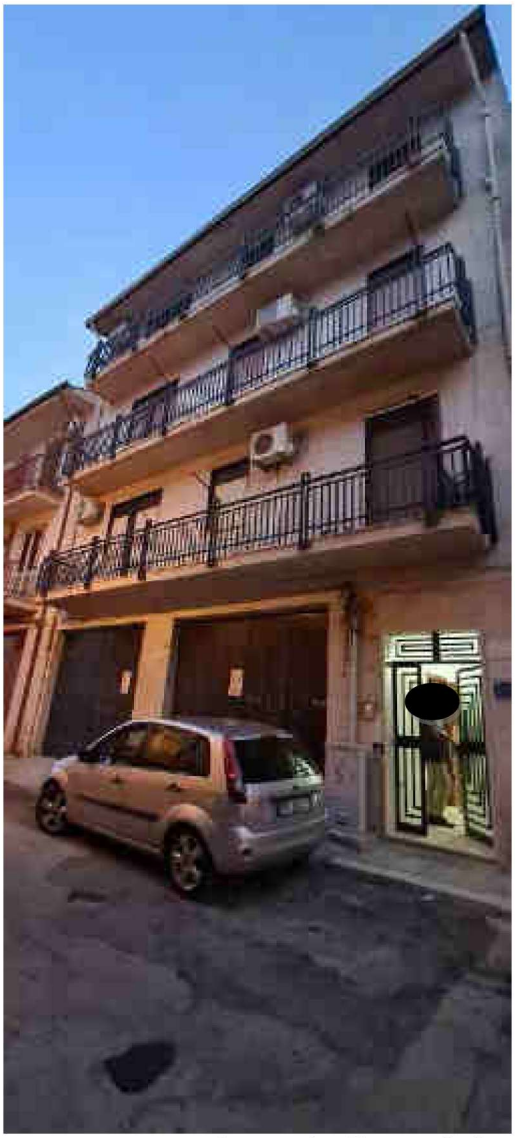
Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si rimanda alle piante (scala 1:100), redatte dalla scrivente, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo ed alla documentazione fotografica.

La superficie lorda dell'immobile a p. terra è pari a 143,87 mq; mentre, la superficie lorda dell'immobile a p. secondo è pari a 158,10 mq e dei balconi è pari a 16,90 mq.

Per superficie lorda si intende, per il *p. terra*, la superficie in pianta dell'immobile adibito a garage comprensiva della superficie dei tramezzi, di quella dei

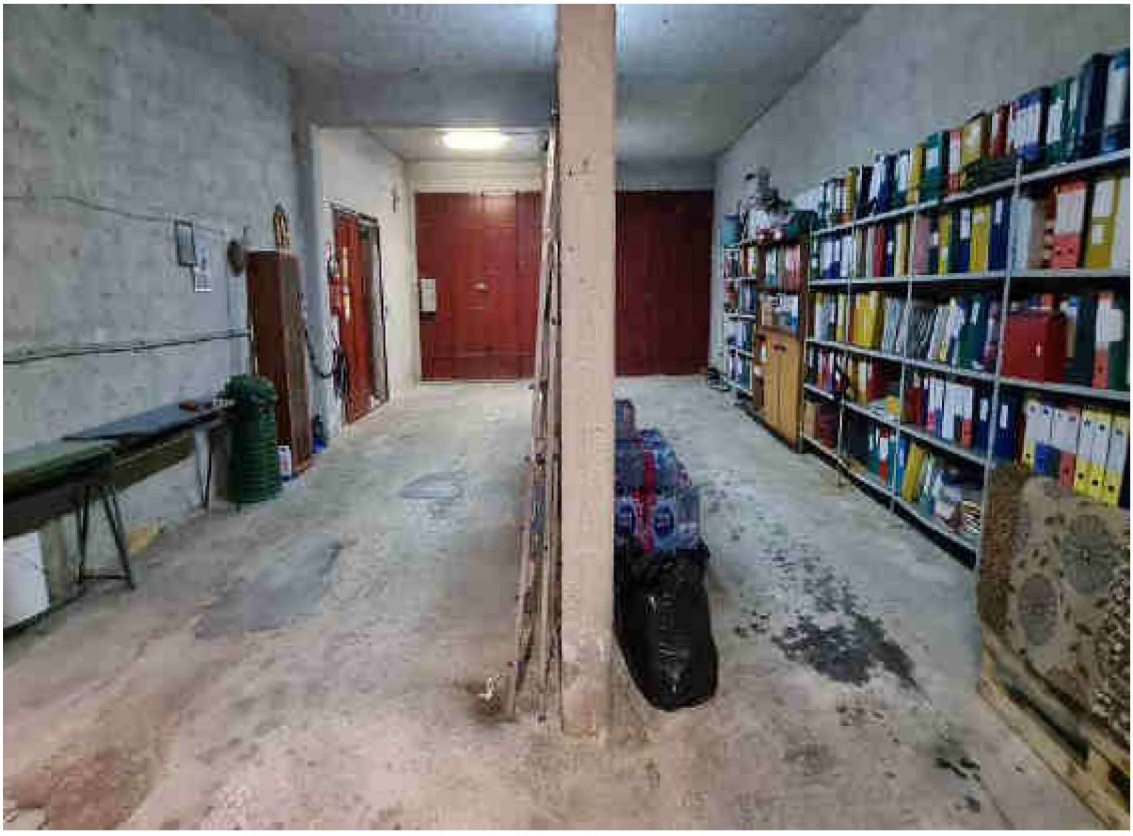
muri perimetrali e della metà dei muri di confine; per il *p. secondo*, la superficie in pianta dell'immobile ad uso ufficio comprensiva della superficie dei tramezzi, di quella dei muri perimetrali, della metà dei muri di confine e del 25% della superficie dei balconi scoperti.

La superficie considerata, invece, ai fini commerciali è data soltanto dalla superficie lorda dell'immobile che, nel caso in esame, per il *p. terra* essa è risultata pari a 143,87 mq, mentre per l'unità immobiliare sita a p. secondo è risultata pari a 162,35 mq.

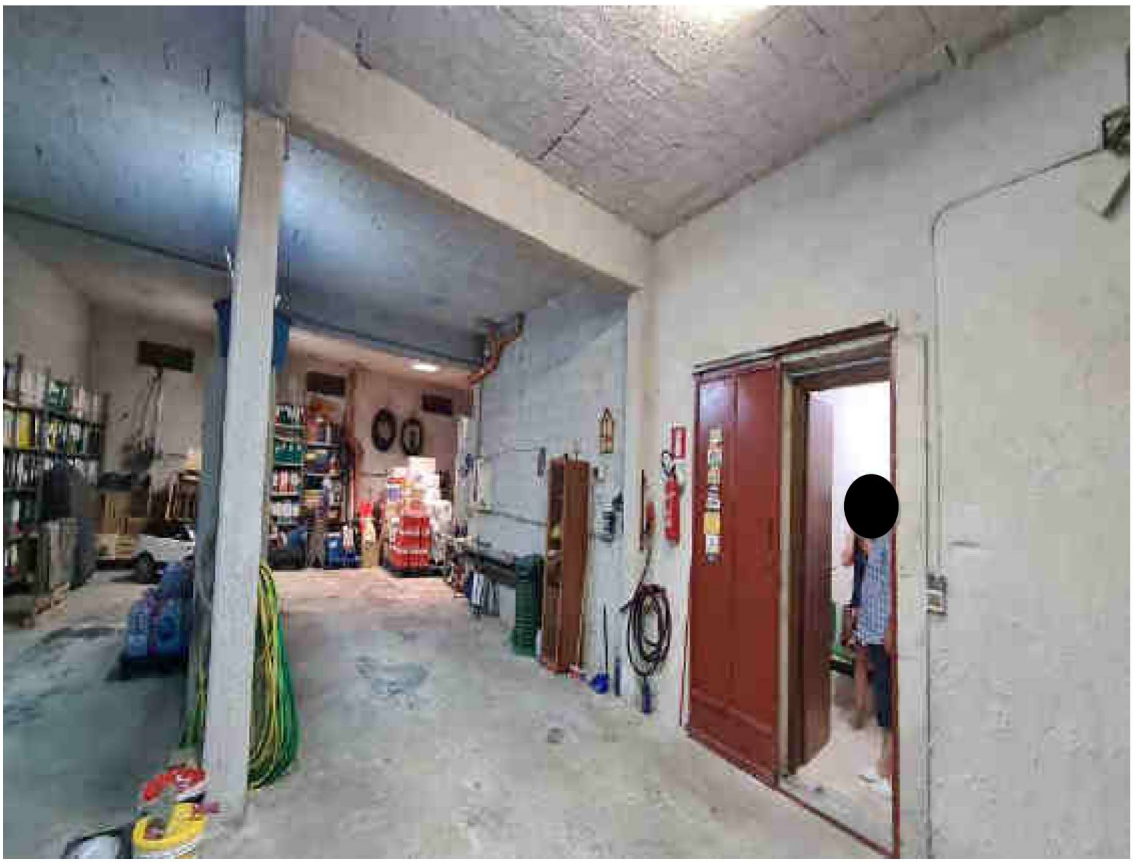




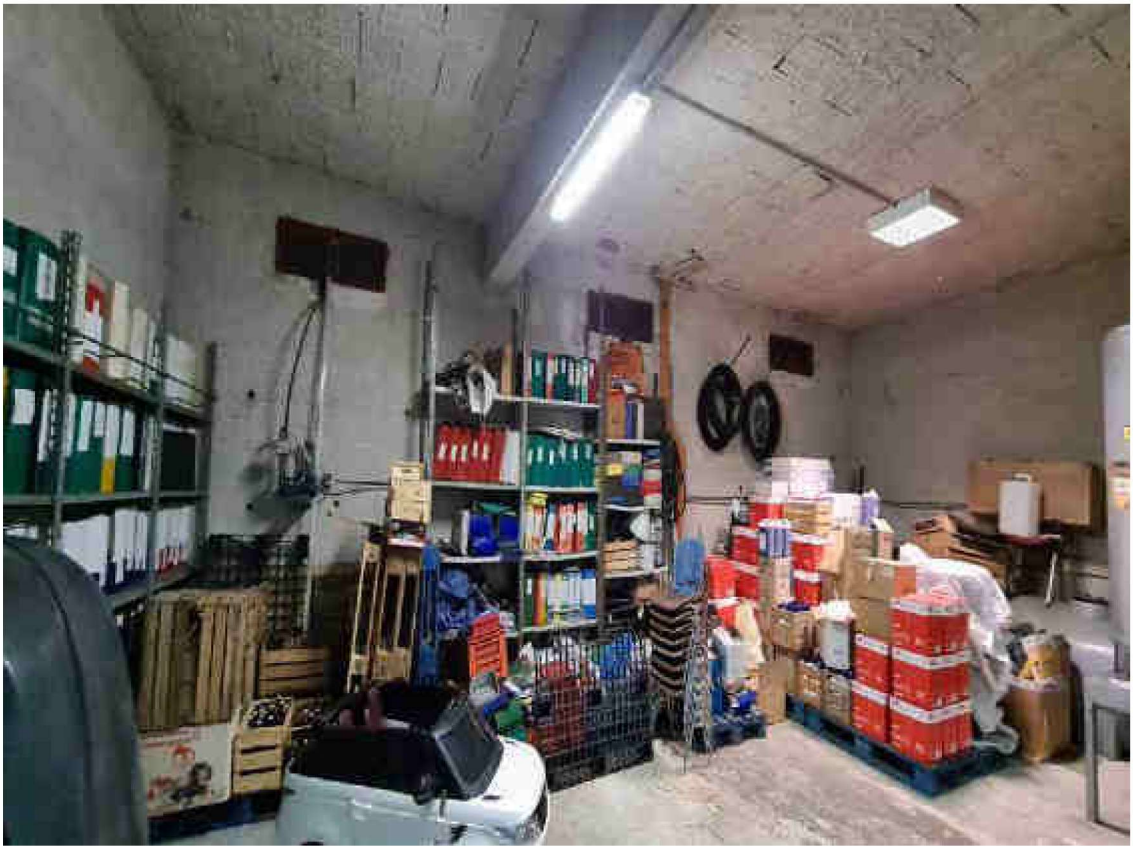
Prospetto principale ***su Via Gramsci civv. 8-10-12 Androne condominiale-Scala***



Via Gramsci civv. 8-10 – P. terra: interno garage



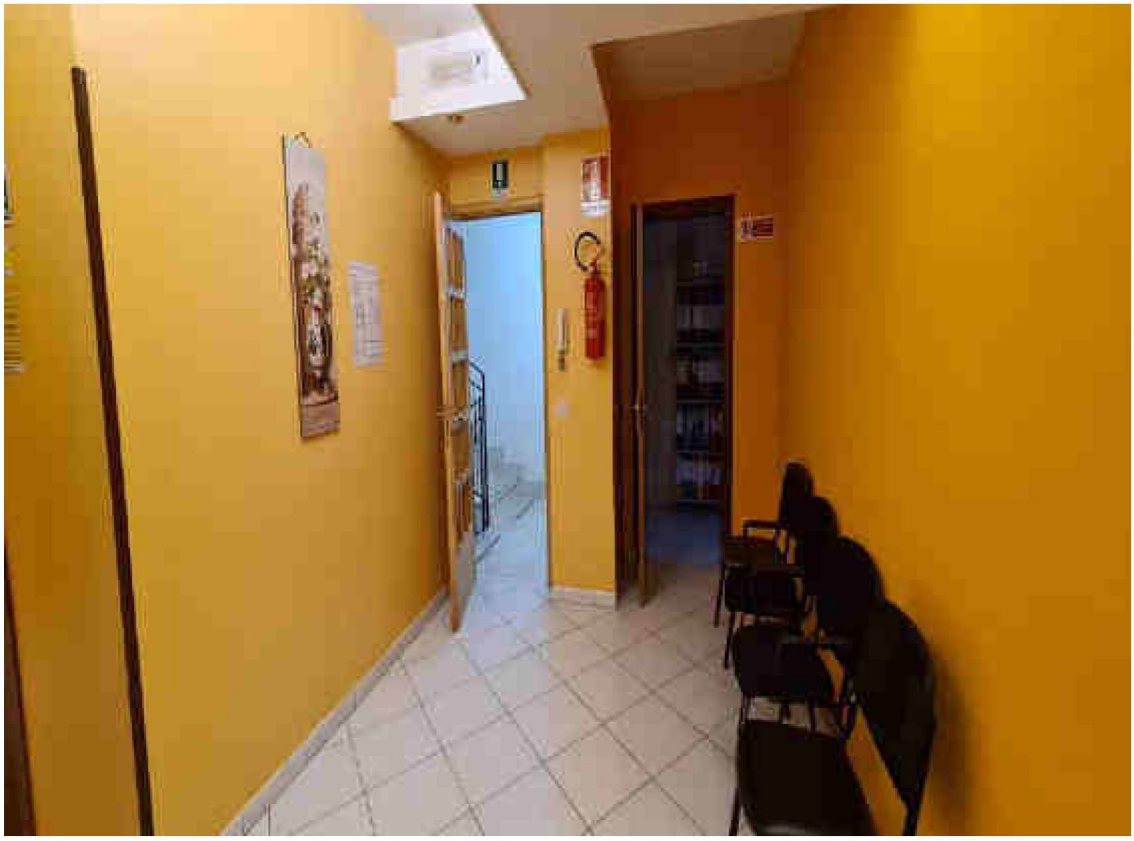
Via Gramsci civv. 8-10 – P. terra: interno garage



Via Gramsci civv. 8-10 – P. terra: interno garage



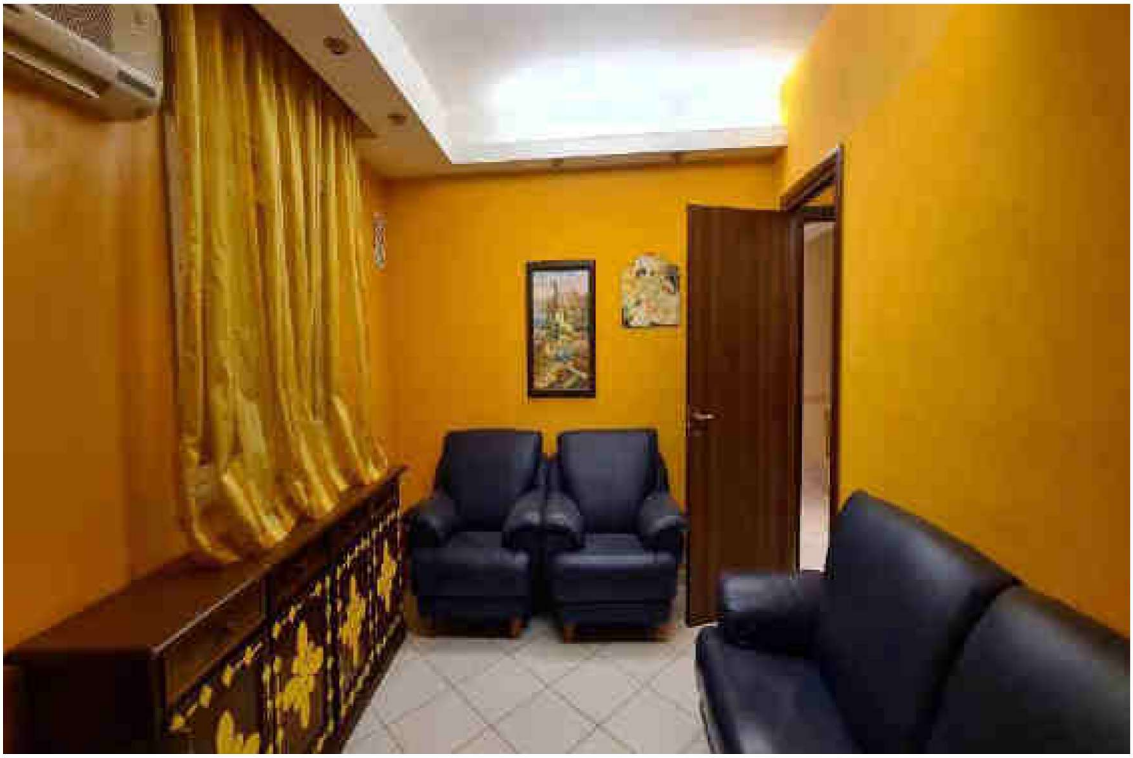
Via Gramsci civv. 8-10 – P. terra: interno garage



Via Gramsci civ. 12 – P. secondo: interno – zona ingresso



Via Gramsci civ. 12 – P. secondo: interno-Direzione



Via Gramsci civ. 12 – P. secondo: interno-Direzione





Via Gramsci civ. 12 – P. secondo: interno-Servizio igienico – w.c.b.




Via Gramsci civ. 12 – P. secondo: interno-Servizio igienico disabili



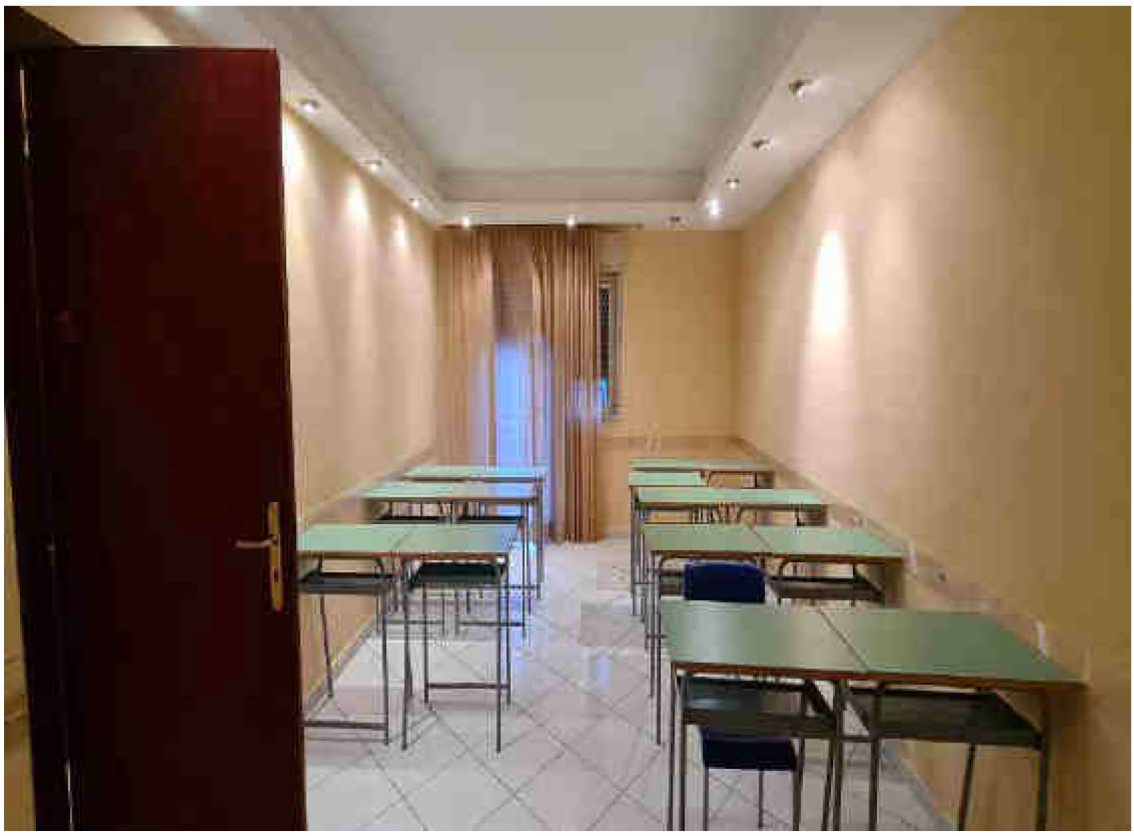

Via Gramsci civ. 12 – P. secondo: interno-Infermeria



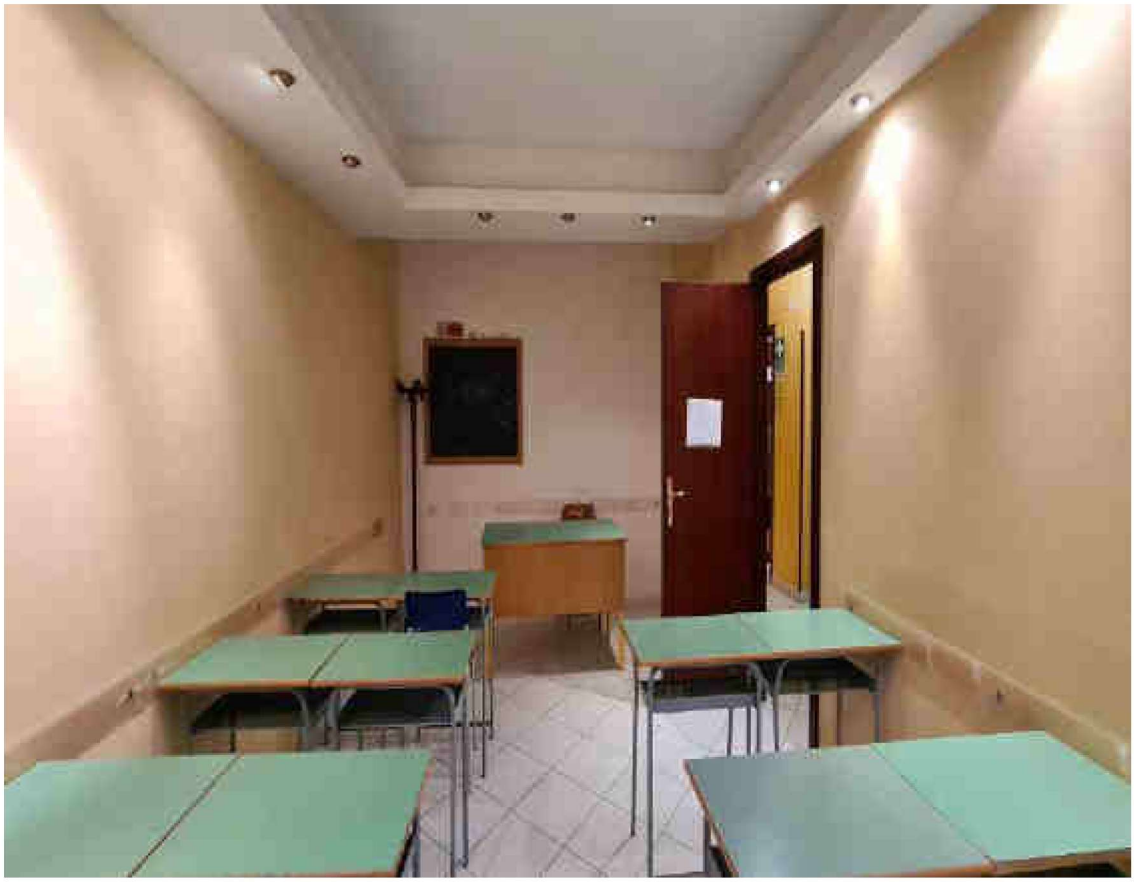
Via Gramsci civ. 12 – P. secondo: interno- Aula Computer



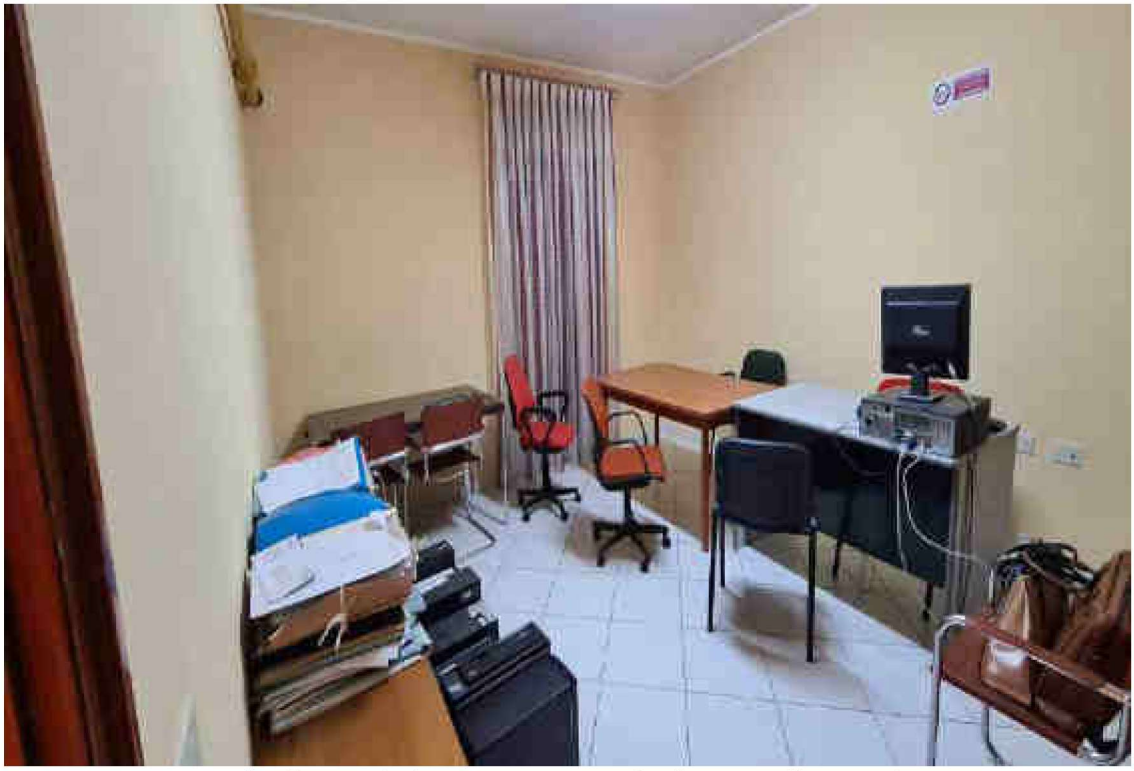
Via Gramsci civ. 12 – P. secondo: interno- Aula Computer



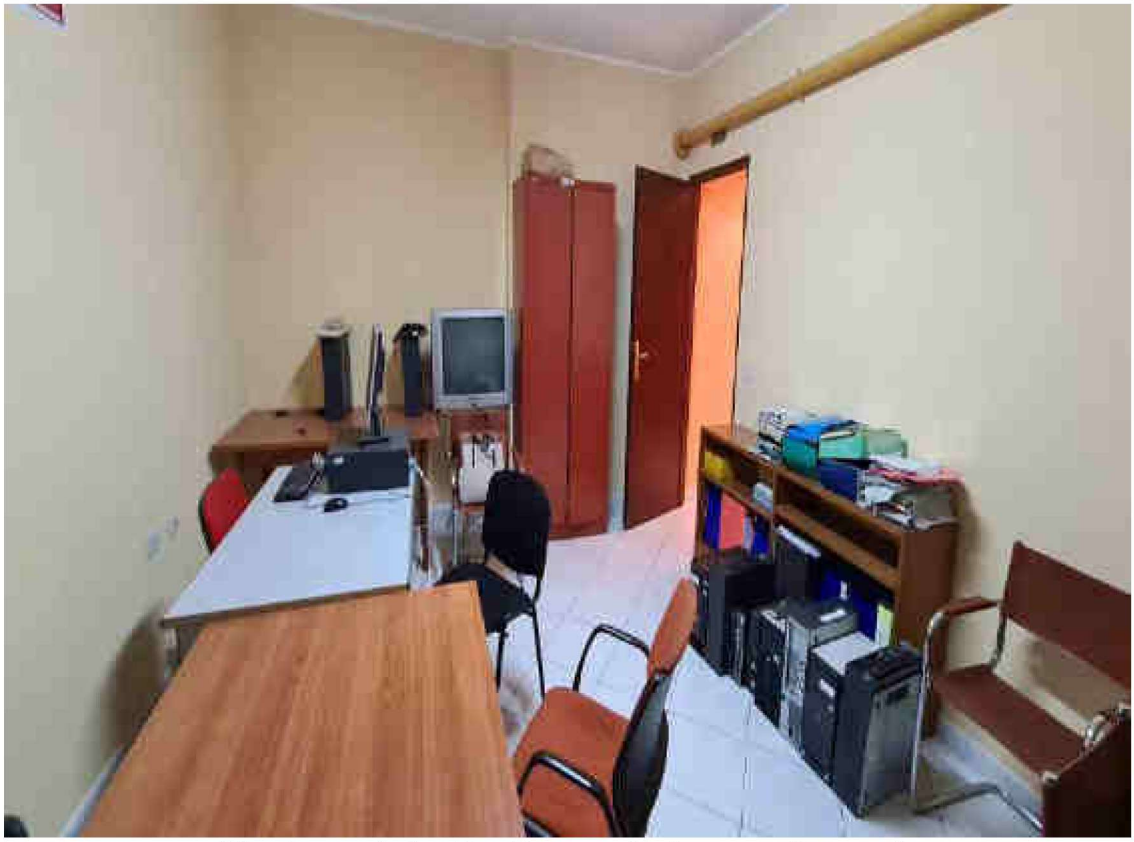
Via Gramsci civ. 12 – P. secondo: interno- Aula didattica



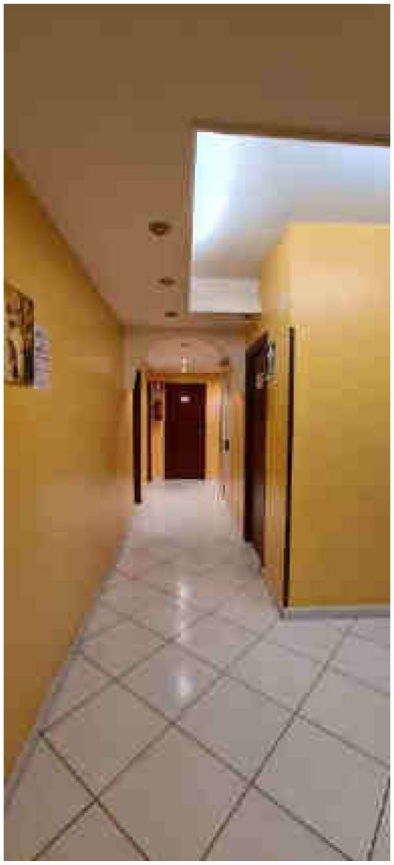
Via Gramsci civ. 12 – P. secondo: interno- Aula didattica



Via Gramsci civ. 12 – P. secondo: interno-Segreteria



Via Gramsci civ. 12 – P. secondo: interno- Segreteria

Via Gramsci civ. 12–P. secondo: interno–disimpegni




Via Gramsci civ. 12–P. secondo: Aula supporto extradidattica





Via Gramsci civ. 12–P. secondo: Balconi e Infissi

3) *IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL SIG: (B), residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.*

LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare ad uso residenziale, oggetto della presente perizia, è sito in una zona periferica di Partinico, in C.da Incastrona s.n.c.. L'immobile è raggiungibile percorrendo la SS. 113 che dallo svincolo autostradale di Partinico si dirige verso il centro abitato di Partinico; giunti all'altezza di Via dei Platani, ci si immette in quest'ultima e si percorre per alcune centinaia di metri e poco prima di attraversare la linea ferrata Trapani-Palermo si imbocca sulla sinistra una stradella interpoderale che costeggia la stessa.

L'accesso all'unità immobiliare ubicata al piano primo, interno sx, avviene da

questa strada interpoderale adiacente alla linea ferrata sulla quale è ubicato un cancello carrabile in ferro che permette l'ingresso al lotto su cui sorge il villino, oltrepassato il quale attraverso una rampa di raccordo tra il piano di campagna e il piano terra rialzato si giunge ad un portone metallico e quindi, alla scala di collegamento al p. primo.

Il suddetto edificio, la cui costruzione è stata ultimata entro il 1980, presenta un unico corpo scala.

L'edificio cui appartiene l'appartamento in questione è a due elevazioni fuori terra (p. terra rialzato e n. 2 appartamenti a piano primo). Esso, inoltre, presenta i prospetti definiti con intonaco tradizionale tipo "Li Vigni" e interposta fascia marcapiano di colore bianco, in discrete condizioni di manutenzione e che al momento del sopralluogo erano in corso i lavori di rifacimento delle facciate, dei balconi e degli interposti muretti e delle balaustre di delimitazione dei balconi a p. primo e della veranda e scaletta a p. terra rialzato. La copertura è a falde inclinate con tegole.

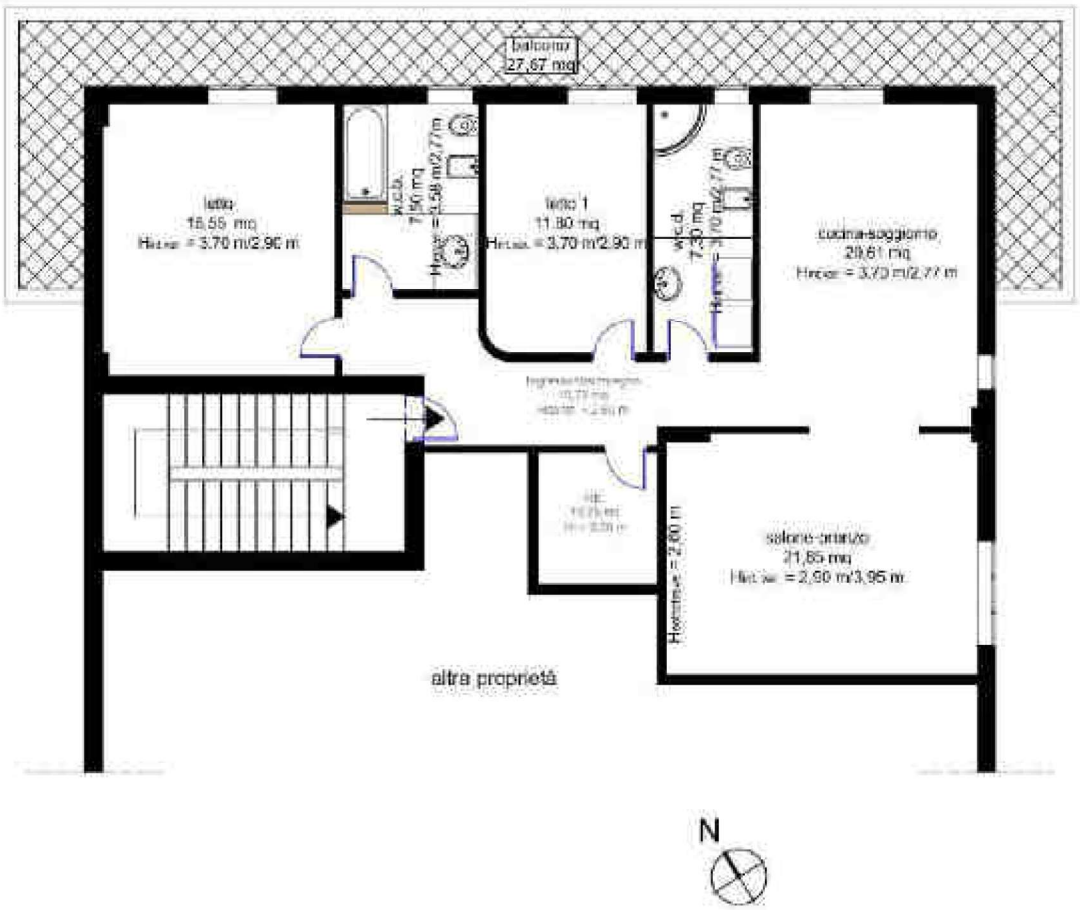
Il villino, nel suo insieme, confina a nord-est e a sud-est con la stradella interpoderale, a nord-ovest (p.lle 64-632-95) a sud-ovest (p.lle 1220-1222-95) con lotti di terreno di proprietà aliena.

Il villino, come dichiarato dall'inquilino sig. (B), è dotato di serbatoio idrico comune e del relativo impianto autoclave. Il sig. (B) dichiara inoltre, che non è stato costituito condominio e che le aree comuni sono il corpo scala e il terreno circostante l'immobile; inoltre, il villino non è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento di proprietà del debitore, come già detto, è ubicato al piano primo, a sinistra salendo dal vano scala.

Al suo interno comprende i seguenti ambienti: un piccolo vano d'ingresso, n. 2 camere da letto di cui una matrimoniale, un disimpegno, un vano cucina-soggiorno, un vano salone-pranzo, n. 2 servizi igienici di cui uno dotato di piatto doccia angolare ed uno di

vasca da bagno, un piccolo ripostiglio ed un ampio balcone accessibile dal vano cucina, dalla cameretta e dalla camera da letto matrimoniale (v. allegato).



Pianta **Piano Secondo**
Scala 1:100

L'appartamento, che versa in buone condizioni di manutenzione e d'uso, presenta i pavimenti di tutti gli ambienti rivestiti con marmo bianco di Carrara, tranne i n. 2 servizi igienici i cui pavimenti sono in ceramica smaltata. Le pareti dei servizi igienici e dell'angolo cottura della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica unica tinta e, alcune, con decorazioni smaltate fino ad un'altezza di circa 2,20 m. Le pareti dei rimanenti vani sono definite con intonaco per interni e idropittura.

L'unità immobiliare ha un'altezza media utile variabile tra i m. 2,77 e i 3,95 m.

Gli infissi interni, sono in legno tamburato e versano in buone condizioni di manutenzione e d'uso; la porta di ingresso è del tipo blindata rivestita in legno; quelli esterni, sono tutti in legno e vetro camera dotati di persiane in alluminio.

L'immobile, così come dichiarato dal proprietario sig. (B), è dotato di impianto di riscaldamento con piastre radianti in alluminio alimentato con le bombole a gas poiché, la rete per l'erogazione del gas metano nella C.da Incastrona non è ancora stata realizzata e, di condizionatori d'aria; inoltre, l'impianto idrico, di scarico ed elettrico, come dichiarato dall'inquilino sig. (B), sono adeguate alle normative vigenti in materia. L'impianto idrico è regolarmente allacciato alla rete comunale giusto Contratto di Concessione acqua potabile prot. n. 11348 del 15/05/2007 stipulato con il Comune di Partinico mentre, lo smaltimento delle acque fognarie avviene a mezzo di vasca di chiarificazione del tipo "Imhoff" prefabbricata e pozzo assorbente. L'impianto citofonico è dotato di apriporta.

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si rimanda alla pianta (scala 1:100), redatta dalla scrivente, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo ed alla documentazione fotografica.

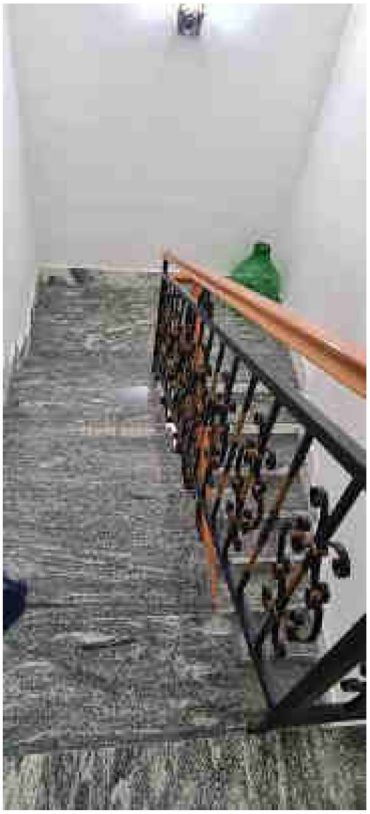
La superficie lorda dell'immobile è pari a 119,05 mq, quella del balcone è pari a 27,67 mq.

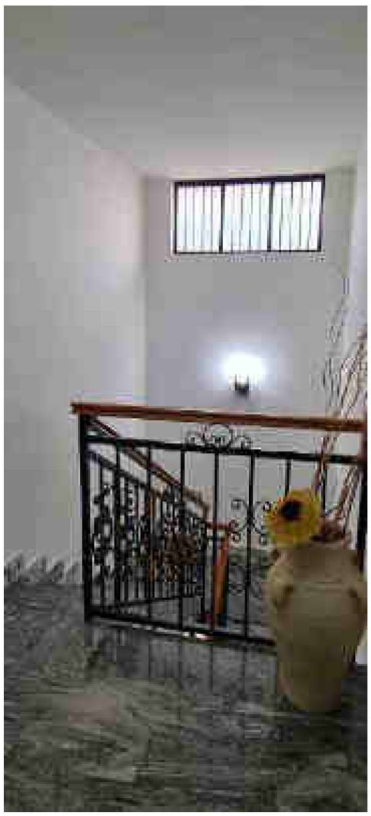
Per superficie lorda si intende la superficie in pianta dell'appartamento comprensiva della superficie dei tramezzi, di quella dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine.

La superficie considerata, invece, ai fini commerciali è data dalla somma dei seguenti fattori:

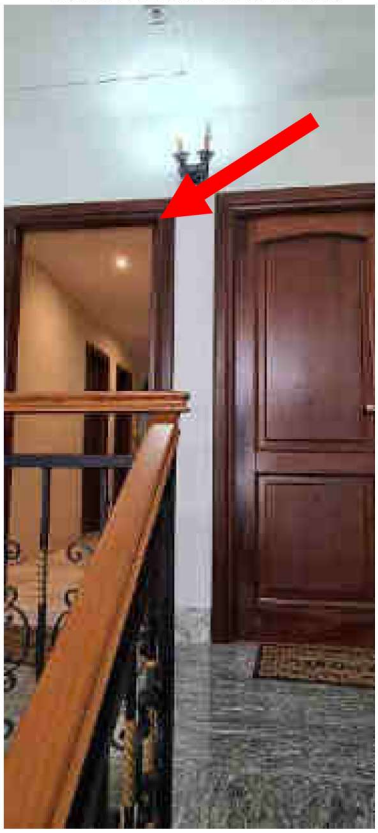
- superficie lorda appartamento;
- 25 % della superficie dei balconi;

nel caso in esame essa è risultata pari, quindi, a 125,97 mq.





C.da Incastrona s.n.c. – Vano scala di acceso all'unità immobiliare

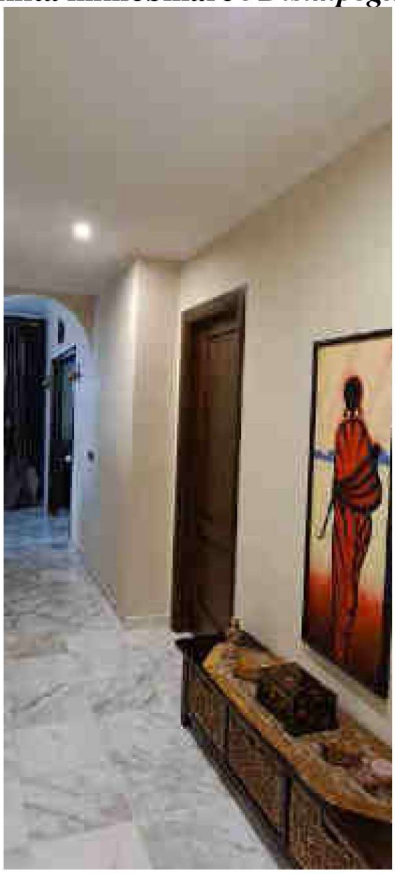




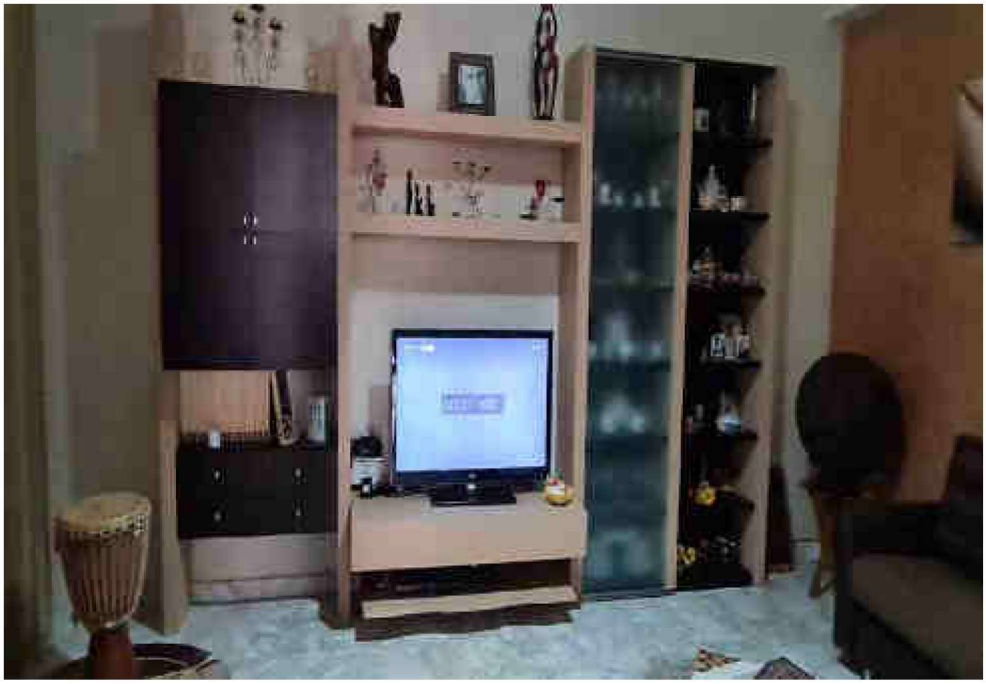
C.da Incastrona s.n.c. – Portoncino d'ingresso all'unità immobiliare



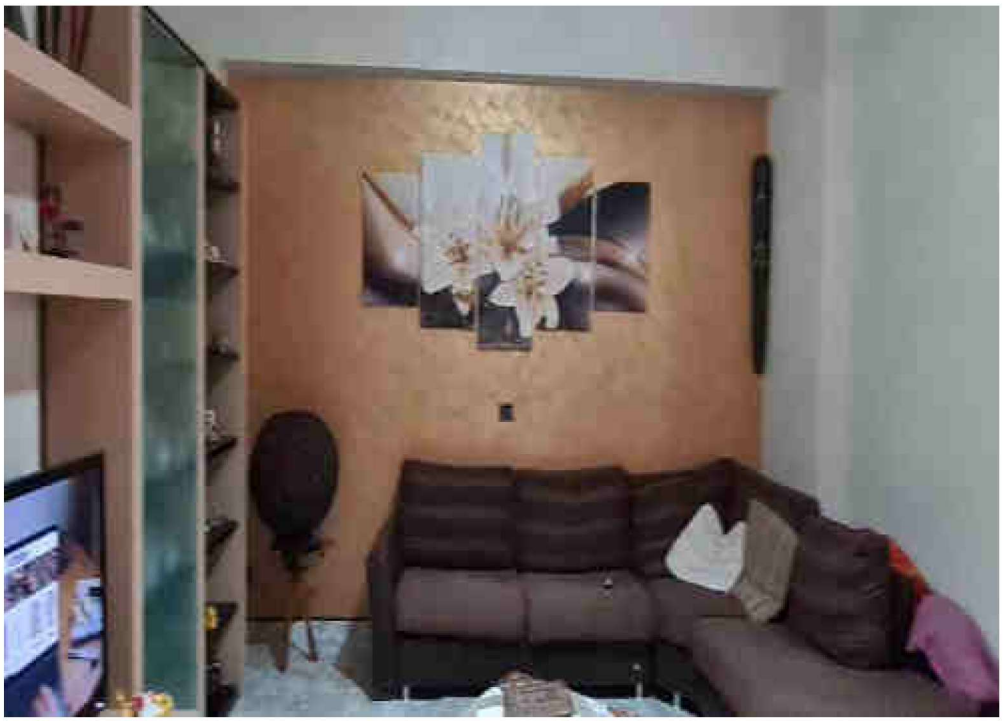

C.da Incastrona s.n.c. –ingresso all'unità immobiliare *e Disimpegno*

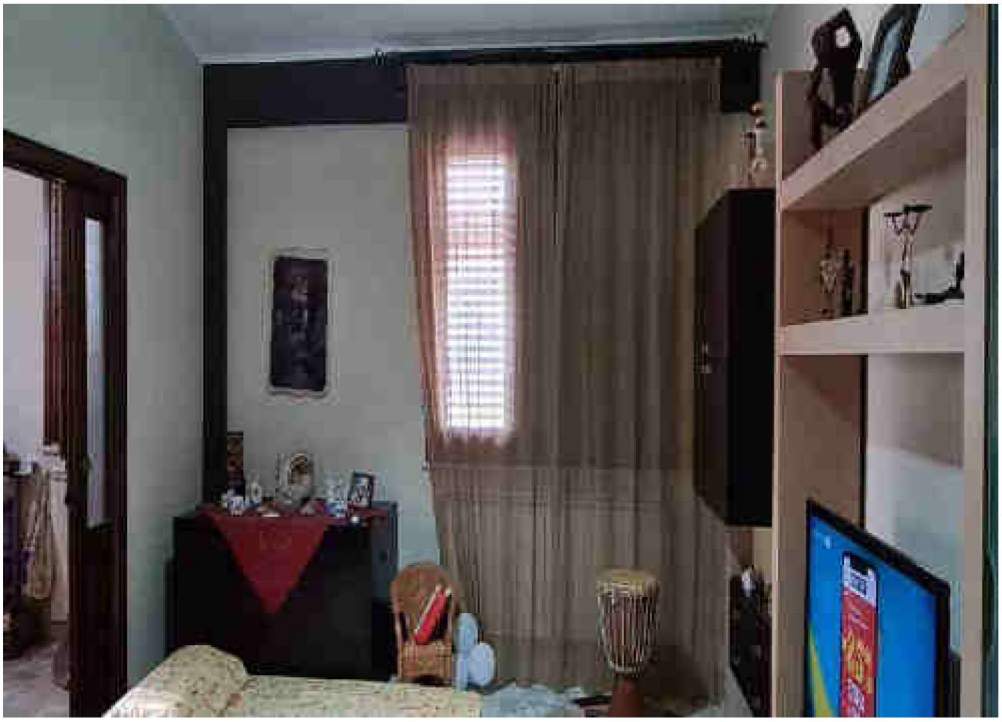
C.da Incastrona s.n.c. p. primo – Camera da letto singola



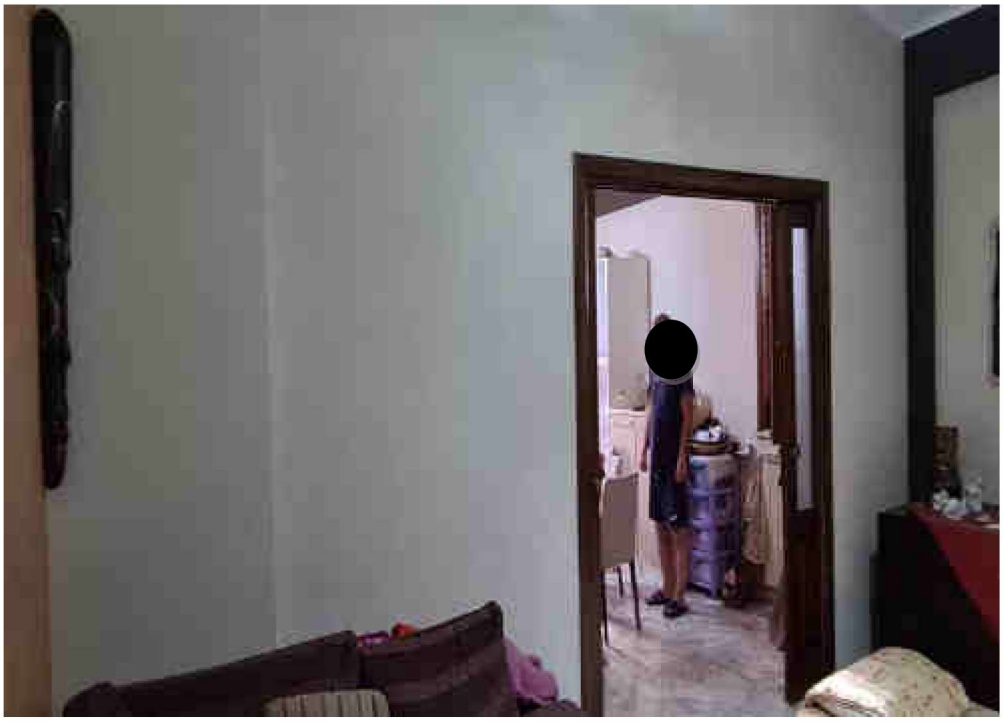
C.da Incastrona s.n.c. – p. primo - Vano *Salone-pranzo*



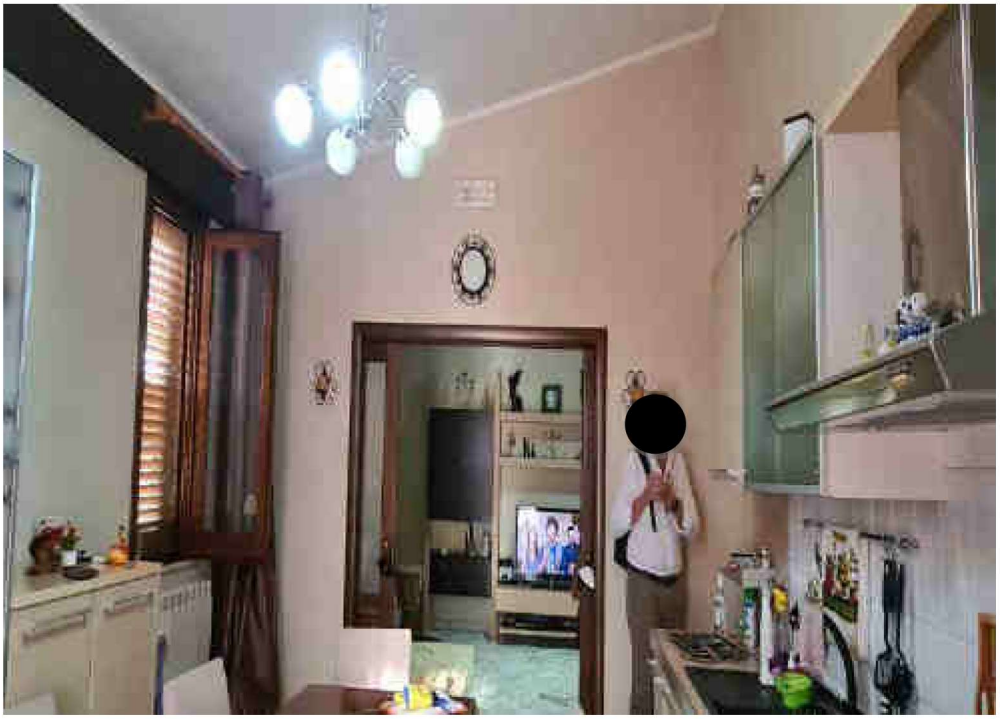
C.da Incastrona s.n.c. – p. primo - Vano Salone-Pranzo



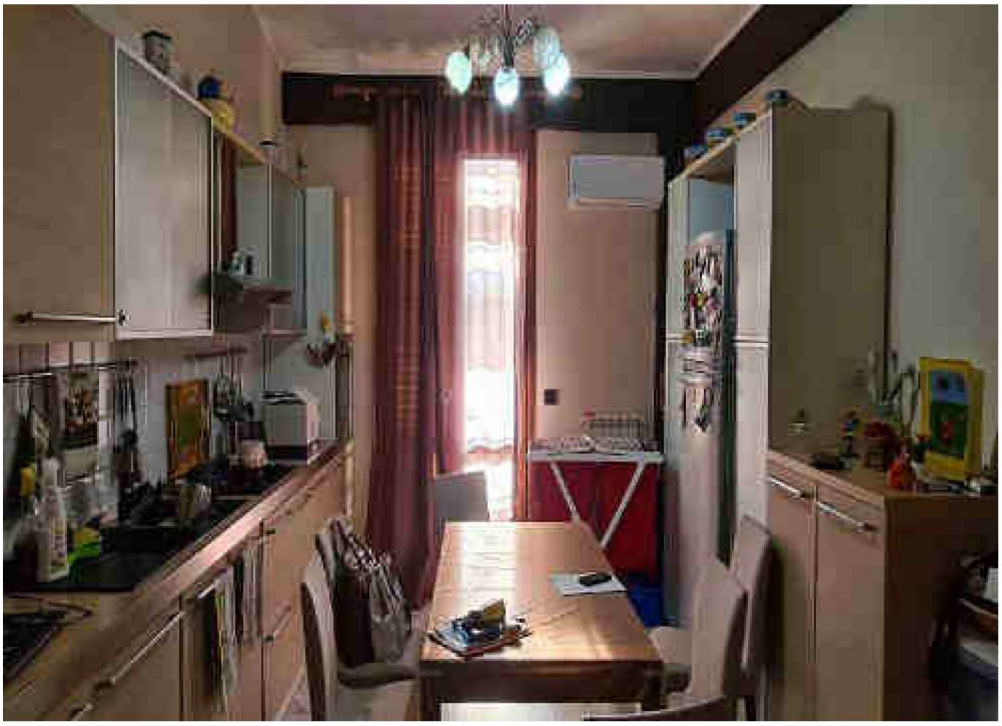
C.da Incastrona s.n.c. p. primo – Vano Salone-Pranzo



C.da Incastrona s.n.c. p. primo –Salone-Pranzo- porta di collegamento con cucina



C.da Incastrona s.n.c. p. primo –Cucina-soggiorno

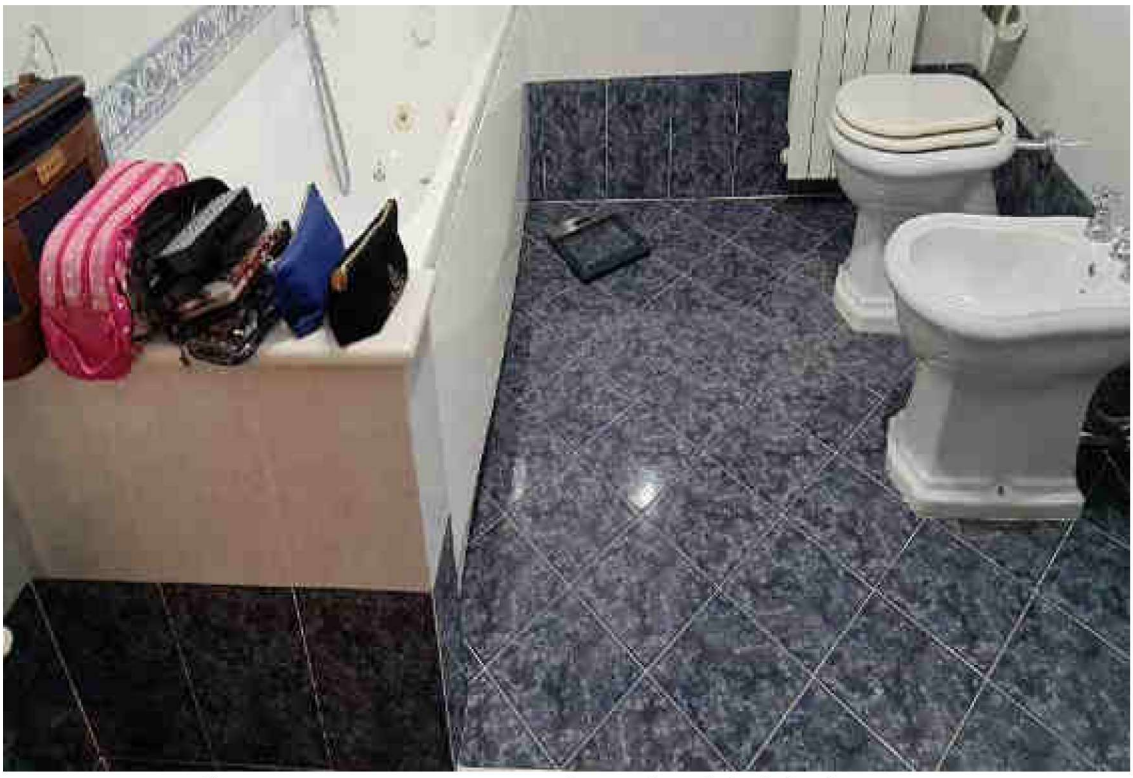


C.da Incastrona s.n.c. p. primo –Cucina-soggiorno





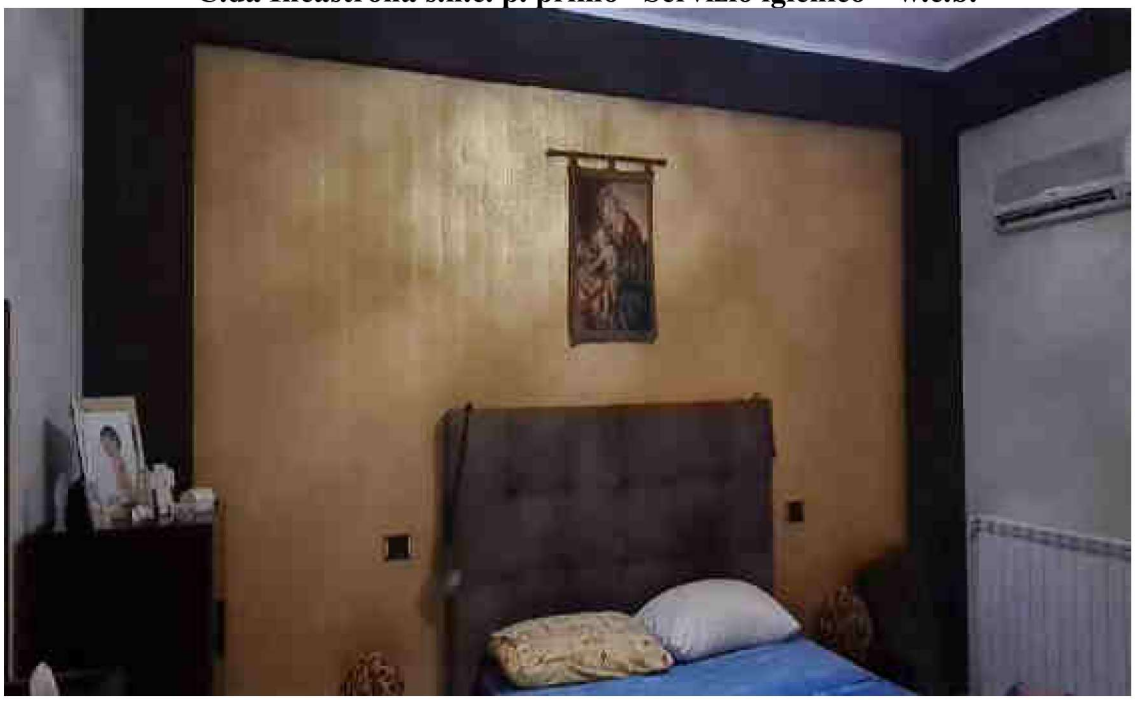
C.da Incastrona s.n.c. p. primo –Servizio igienico – w.c.b.



C.da Incastrona s.n.c. p. primo –Servizio igienico – w.c.b.




C.da Incastrona s.n.c. p. primo –Servizio igienico – w.c.b.



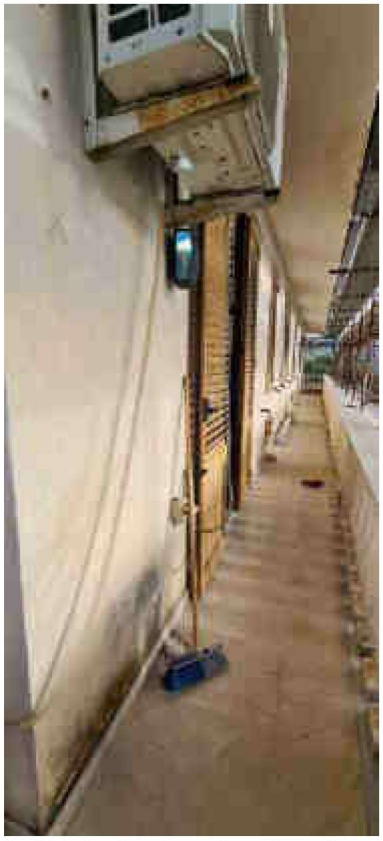
C.da Incastrona s.n.c. p. primo – Camera da letto doppia




C.da Incastrona s.n.c. p. primo – Camera da letto doppia




C.da Incastrona s.n.c. p. primo – Camera da letto singola

Prospetto lato cucina-camere da letto: balcone e lavori rifacimento facciate in corso




Prospetto angolo cucina-salone: balcone e lavori rifacimento facciate in corso



Balaustra di delimitazione del balcone e lavori rifacimento facciate in corso

<u>QUESITO n. 3</u>: ***procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati***

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [redacted] ***(A),*** *con sede in PARTINICO:*

LOTTO UNO: il locale garage sito in Borgetto, Via Gramsci civv. 8-10, p. terra, è identificato - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			**DATI DI CLASSAMENTO**					
Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
11	**1825**	**3**		**C/6**	**4**	**128 mq**	**Totale: 145 m²**	**Euro 185,10**

LOTTO DUE: l'immobile ad uso ufficio sito in Borgetto, Via Gramsci civ. 12, p. secondo, è identificato - come detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			**DATI DI CLASSAMENTO**					
Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
11	**1825**	**8**		**A/10**	**U**	**6,5 vani**	**Totale: 157 m²** [2]	**Euro 973,52**

Per inquadrare le n. 2 unità immobiliari dal punto di vista urbanistico, la scrivente ha effettuato alcune ricerche presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Borgetto, richiedendo anche copia di alcuni documenti presenti agli atti; da tale indagine si è riscontrato quanto segue.

Le unità immobiliari oggetto della presente consulenza fanno parte di un edificio, ubicato tra la Via Gramsci e la Via Rizzotto, destinato sia a garage (p. terra vincolato a parcheggio), sia ad ufficio (p. secondo), sia a civile abitazione il p. primo ed il p. terzo.

La palazzina, cui appartengono le n. 2 unità immobiliari, è composta, come sopra detto, da quattro elevazioni fuori terra (p. terra oltre tre piani tipo) sul prospetto principale prospiciente la Via Gramsci e da tre elevazioni fuori terra oltre piano cantinato sul prospetto secondario prospiciente la Via Rizzotto.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. e solai in latero-cemento gettato in opera. Esso, inoltre, presenta i prospetti definiti con intonaco tradizionale tipo "Li Vigni" in buone condizioni di manutenzione e d'uso. La copertura è a falde inclinate con struttura in c.a. e tegole.

L'edificio, come dichiarato dall'inquilino sig. (E), è dotato di serbatoio idrico e del relativo impianto autoclave; inoltre, l'immobile non è dotato di impianto ascensore.

Le n. 2 unità immobiliari di proprietà della [redacted] (A), come già detto, sono ubicate al p. terra e al p. secondo.

Il *piano terra* avente destinazione *garage (vincolato a parcheggio)*, al suo interno comprende un unico ambiente pilastrato.

Il *piano secondo* avente destinazione *uffici*, al suo interno comprende: n. 1 vano ingresso, n. 1 aula supporto extradidattica, n. 2 servizi igienici di cui n. 1 adibito a servizio igienico per disabili, n. 1 disimpegno, n. 1 vano direzione, n. 1 vano aula

didattica, n. 1 vano aula computer, n. 1 vano segreteria, un piccolo locale infermeria, ed infine, n. 2 balconi di dimensioni grandi prospicienti, rispettivamente, sulla Via Gramsci e sulla Via Rizzotto.

L'edificio confina a Nord-Ovest con la Via Gramsci, a Sud-Ovest con altra proprietà, a Sud-Est con la Via Rizzotto e, infine, a Nord-Est con unità immobiliare di proprietà aliena.

L'intero edificio è stato realizzato in data antecedente al 1980 in difformità a quanto indicato nella Concessione Edilizia n. 3 del 08/05/1980 in quanto, come già detto, durante l'esecuzione dei lavori, venivano realizzate delle opere abusive consistenti nell'ampliamento della sagoma, nella sopraelevazione del p. secondo e nella chiusura delle verande a p. terra e p. primo.

Successivamente, in data 30/04/1986 con prot. n. 3002, pratica 307 e prot. n. 3003, pratica 308, sono state presentate da parte dei comproprietari, sig.ri (E) e (F), al Comune di Borgetto-Servizio Tecnico, n. 2 istanze di sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 e ss.mm. e ii., recanti norme sul controllo dell'attività urbanistica, dirette ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria per le opere abusive realizzate in corso d'opera ed in difformità alla Concessione Edilizia n. 3 del 08/05/1980.

Considerato che il fabbricato ricadeva in zona "B1" dello strumento urbanistico attuativo (P.P.), il Sindaco del Comune di Borgetto ha rilasciato ai sig.ri (E) e (F) la *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 27/10/1997* per *"...i lavori di ampliamento e sopraelevazione eseguiti sull'immobile sito in Via Gramsci civv. 8-10 e 12 del comune di Borgetto, desinato a civile abitazione, costituito da quattro elevazioni fuori terra, contenente due unità immobiliari oltre un locale adibito a stenditoio lavanderia a piano terzo. Il tutto come risulta censito al N.C.E.U. di Borgetto, alla partita 300342, p.lla 1825 del fg. 11, subb. 3-4-5-6 in testa ai sig.ri (E) e (F). Si autorizza, altresì la*

ditta in intestazione ad ultimare le opere in atto rifinite al rustico, al fine di rendere l'opera abitabile, ai sensi dell'art. 36, della legge regionale 27/12/1978 n. 71, relativamente ai lavori di finitura previsti dal progetto in sanatoria e dalla documentazione allegata, i quali fanno parte sostanziale e integrante del presente provvedimento sindacale…"

In data 08/04/2009 con prot. n. 6276 da parte del sig. (G), nella qualità di Legale Rappresentante della [redacted] (A), con sede in Partinico, C.so dei Mille 478, è stata presentata richiesta di autorizzazione per il *cambio di destinazione d'uso* del piano terzo dell'immobile composto da quattro elevazioni fuori terra, sito in Via Gramsci civ. 12, individuato nel N.C.E.U. al fg. 11, p.lla 1825, sub. 6, da stenditoio a locale per uffici. E, in data *30/06/2009* con *prot. n. 51* è stata rilasciata da parte del Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Borgetto - Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica, l'*Autorizzazione Edilizia*.

Si precisa, inoltre, che conclusi i lavori per il cambio di destinazione d'uso relativo al p. terzo e constatato che i lavori in atto risultavano conformi al progetto e agli allegati all'autorizzazione edilizia prot. n. 51 del 30/06/2009 è stato possibile concludere l'iter urbanistico dell'intervento, con il rilascio da parte del Sindaco del Comune di Borgetto-Provincia di Palermo-Ufficio Tecnico- Settore Edilizia Privata del *Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 17131* del *12/10/2010,* ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/05/1994 n. 17 (v. allegato).

Successivamente, in data *08/03/2017* con *prot. 3474* è stata presentata al Comune di Borgetto apposita Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per *"…lavori di diversa distribuzione degli spazi interni e modifica del prospetto esterno secondario (su Via Rizzotto), consistente nella trasformazione di una finestra in porta-finestra, finalizzati al cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locale adibito*

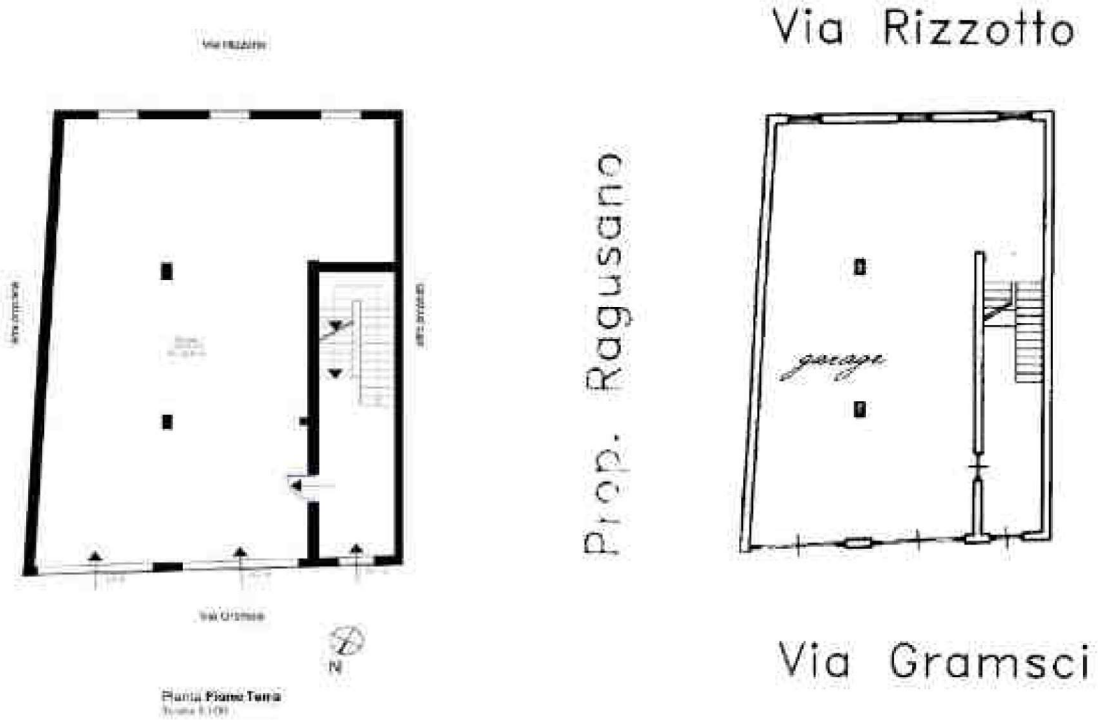
ad attività formative e di orientamento, relativamente al p. secondo di un immobile già assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 27/10/1997…".

Infine, in data 01/02/2018 con prot. n. 1982, pratica n. 7/2018 è stata inoltrata da parte del Legale Rappresentante della [redacted] al Comune di Borgetto-Sportello Unico Edilizia, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A).

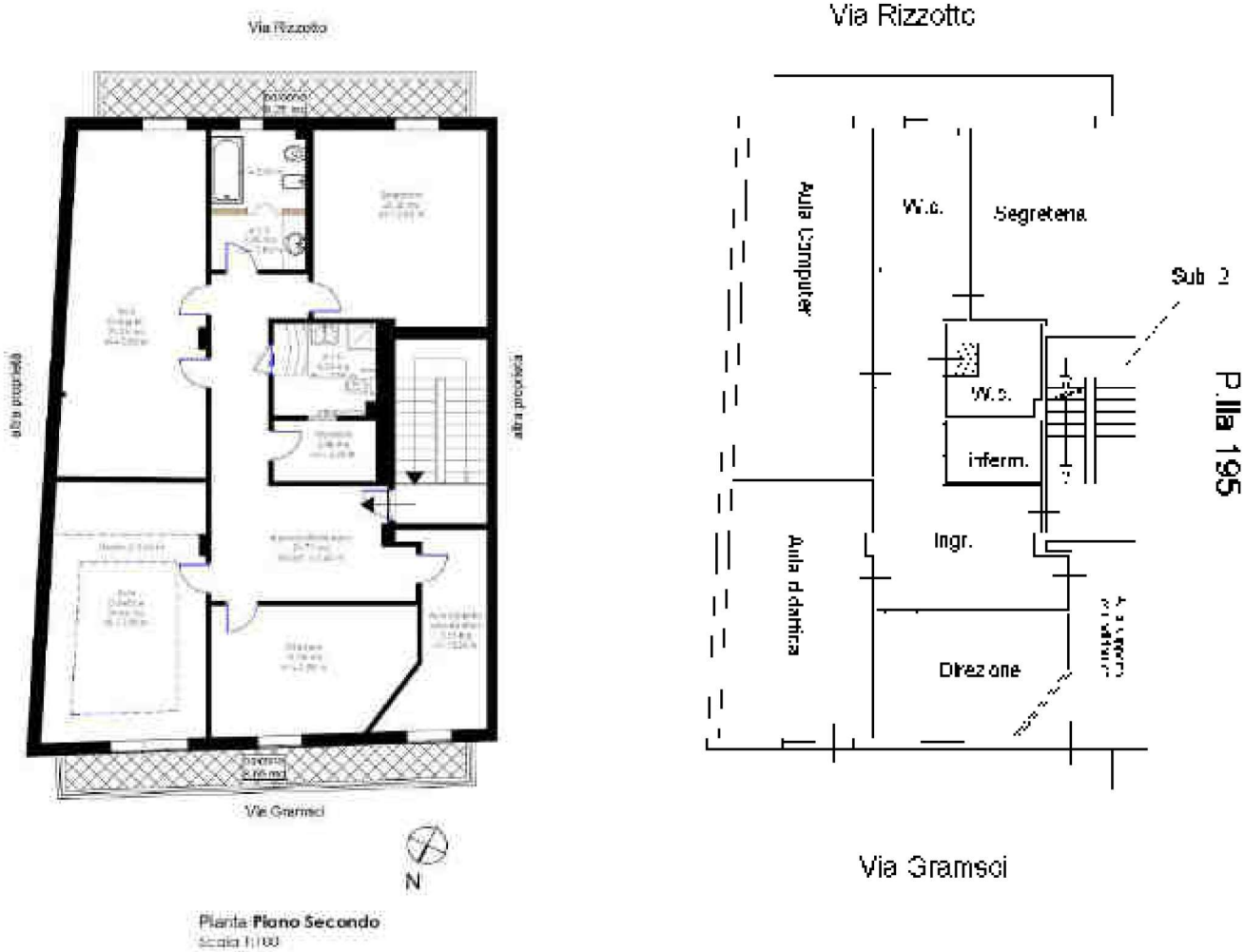
L'immobile è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.) in quanto allegato alla S.C.A. sopra menzionata.

Le planimetrie catastali delle n. 2 unità immobiliari (v. allegati) risalgono, rispettivamente, al 22/05/1996 (p. terra) e al 15/03/2017 (p. secondo); dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta dell'immobile a p, terra elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, risulta che non sono state apportate modifiche interne sia al locale garage (p. terra) sia al locale uffici (p. secondo).

Si fa presente che, le unità immobiliari oggetto della presente perizia, come si evince dalle visure storiche, l'immobile a p. terra è sempre stato identificato catastalmente come categoria C/6 mentre, l'immobile a p. secondo dalla categoria A/3 è passato alla categoria A/10.



Raffronto tra stato di fatto dei luoghi e planimetria catastale – P. TERRA



Raffronto tra stato di fatto dei luoghi e planimetria catastale – P. SECONDO

Nel vigente Piano Regolatore del Comune di Borgetto, l'edificio cui sono parte integrante le n. 2 unita'immobiliari in oggetto, ricade in zona territoriale omogenea cosiddetta *"B/1"* ma, *non risulta vincolato ai sensi del vigente D. Lgs. 22/01/2007 n. 42 "Codice dei Beni Culturale e Paesaggistico",*

4) *IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL SIG: (B), residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.*

LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO: l'appartamento per civile abitazione sito in Partinico, C.da Incastrona, è identificato - come già detto - in Catasto Fabbricati con i dati riportati nella tabella seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			**DATI DI CLASSAMENTO**					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	**802**	**4**		**A/7**	**2**	**5,5 vani**	**Totale: 117 m² Totale escluse aree scoperte**:109 m²**	**Euro 355,06**

e risulta catastalmente intestato all'esecutato per il diritto di Enfiteusi per la quota di 1/1 e al DEMANIO DELLO STATO con sede in PALERMO per il Diritto del concedente per 1/1.

Per inquadrare l'immobile dal punto di vista urbanistico, la scrivente ha effettuato alcune ricerche presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Partinico, richiedendo anche copia di alcuni documenti presenti agli atti; da tale indagine si è riscontrato quanto segue.

L'unità immobiliare oggetto della presente consulenza fa parte di un villino, destinato a civile abitazione, composto di piano terra-rialzato e piano primo, realizzato in assenza di legittimo titolo urbanistico.

Pertanto, è stata presentata al Comune di Partinico, da parte del De Cuius padre sig. (D), Domanda di Sanatoria, ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47, prot. n. 25491 del 29/12/1986 *"...diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria relativamente ad un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra adibito a civile abitazione realizzato nella c.da Incastrona, fg. 11, p.lla 802 ex p.lle 655-657..."*.

In data 13/02/2003 veniva rilasciata da parte del Comune di Partinico-Provincia di Palermo-Servizio Assetto del Territorio, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25/03 (pratica prot. 25491/86).

Si precisa che, lo stato attuale dell'unità immobiliare si presenta conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati all'istanza di condono edilizio (v. allegati).

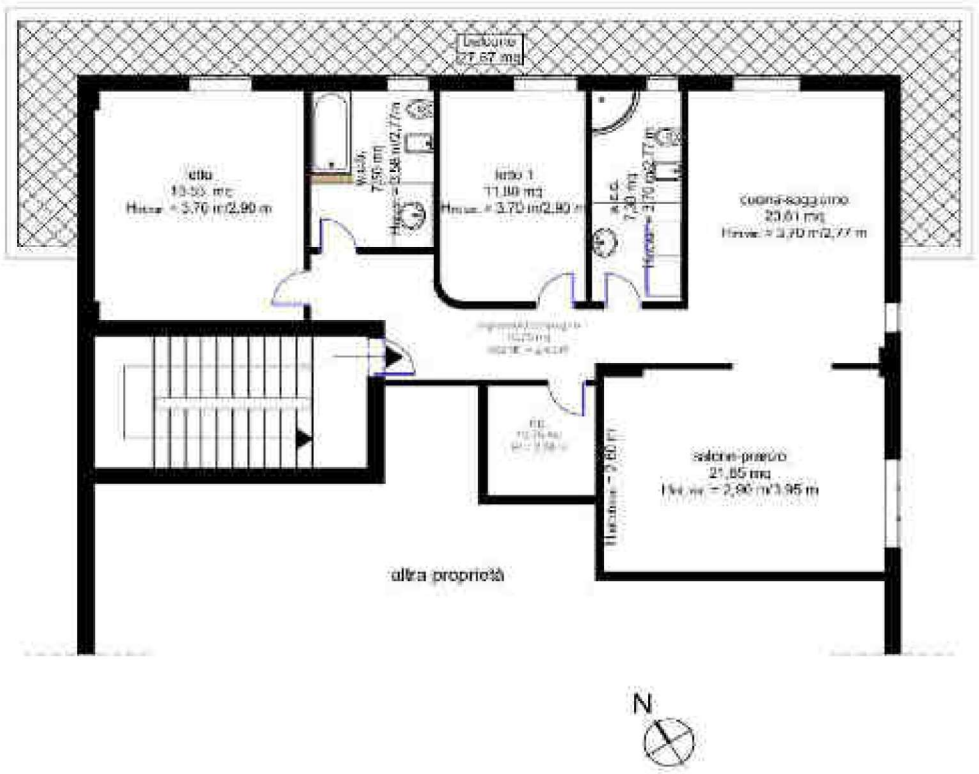
La planimetria catastale dell'immobile (v. allegato) risale al 02/03/2000; dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, non risulta che siano state apportate modifiche all'unità immobiliare e, di conseguenza, non è necessario presentare la pratica DOCFA per la variazione catastale.

Si fa presente che, l'immobile oggetto della presente perizia, come si evince dalla visura storica, a partire dal 02/03/2000 è sempre stato identificato catastalmente come categoria A/3.

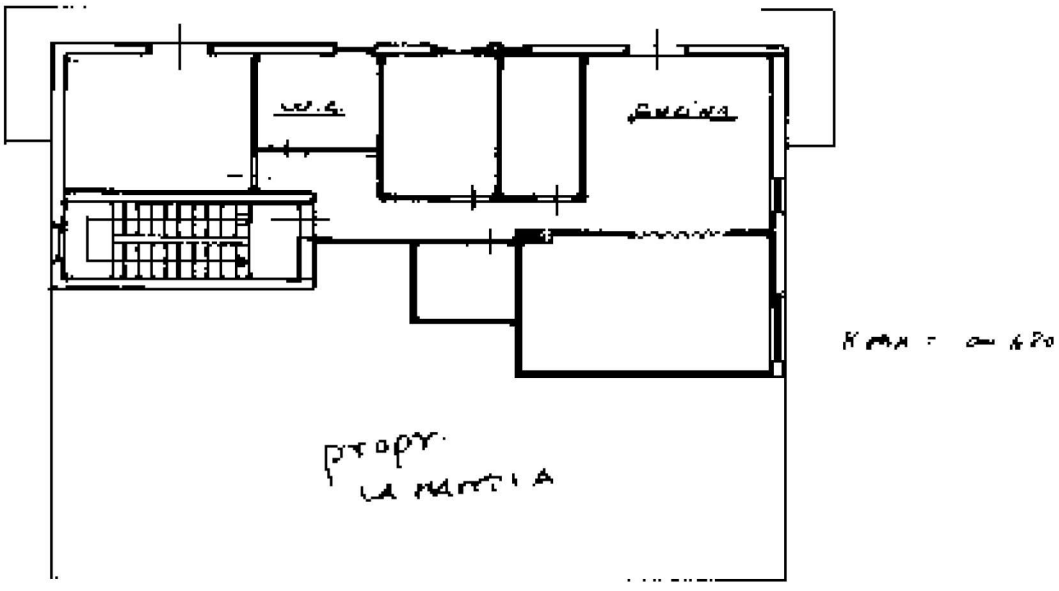
L'immobile non è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.).

Le spese tecniche connesse all'espletamento della redazione dell'A.P.E. sopra indicata,

ammontano, presuntivamente, a circa **€ 300,00**.



Pianta **Piano Secondo**
Scala 1:100



Raffronto tra stato di fatto dei luoghi e planimetria catastale

Dalle ricerche presso gli uffici tecnici comunali è risultato che il villino secondo quanto indicato nell'adeguamento alle prescrizioni del Decreto di Approvazione del Piano (Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 414/DRU del 16/11/2000) ricade in zona territoriale "E" ovvero in quella parte di territorio destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse.

<u>QUESITO n. 4:</u> ***procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto***

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [redacted] ***(A),*** *con sede in PARTINICO:*

LOTTO UNO: locale garage sito in Borgetto, Via Gramsci civv. 8-10, p. terra

Piena proprietà del garage ubicato a Borgetto in Via Gramsci civv. 6-8, p. terra per averlo acquistato, la [redacted] (A), tramite Atto di Compravendita del 14/12/2007, Rep. n. 21420 rogito in notaio Vito Bica di Palermo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 24 [redacted]

Il <u>*piano terra*</u> avente destinazione <u>*garage*</u> *(vincolato a parcheggio)*, al suo interno comprende un unico ambiente pilastrato.

L'edificio confina a Nord-Ovest con la Via Gramsci, a Sud-Ovest con altra proprietà, a Sud-Est con la Via Rizzotto e, infine, a Nord-Est con unità immobiliare di proprietà aliena.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto al Fg. 11, p.lla 1825, sub. 3.

L'intero edificio è stato realizzato in data antecedente al 1980 in difformità a quanto indicato nella Concessione Edilizia n. 3 del 08/05/1980 in quanto, come già detto, durante l'esecuzione dei lavori, venivano realizzate delle opere abusive consistenti nell'ampliamento della sagoma, nella sopraelevazione del p. secondo e nella chiusura delle verande a p. terra e p. primo.

Successivamente, in data 30/04/1986 con prot. n. 3002, pratica 307 e prot. n. 3003, pratica 308, sono state presentate da parte dei precedenti comproprietari, al Comune di Borgetto-Servizio Tecnico, n. 2 istanze di sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 e ss.mm. e ii., recanti norme sul controllo dell'attività urbanistica, dirette ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria per le opere abusive realizzate in corso d'opera ed in difformità alla Concessione Edilizia n. 3 del 08/05/1980.

Considerato che il fabbricato ricadeva in zona "B1" dello strumento urbanistico attuativo (P.P.), il Sindaco del Comune di Borgetto ha rilasciato ai precedenti proprietari la *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 27/10/1997* per *"...i lavori di ampliamento e sopraelevazione eseguiti sull'immobile sito in Via Gramsci civv. 8-10 e 12 del comune di Borgetto, desinato a civile abitazione, costituito da quattro elevazioni fuori terra, contenente due unità immobiliari oltre un locale adibito a stenditoio lavanderia a piano terzo. Il tutto come risulta censito al N.C.E.U. di Borgetto, alla partita 300342, p.lla 1825 del fg. 11, subb. 3-4-5-6 in testa ai precedenti proprietari. Si autorizza, altresì la ditta in intestazione ad ultimare le opere in atto rifinite al rustico, al fine di rendere l'opera abitabile, ai sensi dell'art. 36, della legge regionale 27/12/1978 n. 71, relativamente ai lavori di finitura previsti dal progetto in sanatoria e*

dalla documentazione allegata, i quali fanno parte sostanziale e integrante del presente provvedimento sindacale…".

In seguito, è stato rilasciato da parte del Sindaco del Comune di Borgetto-Provincia di Palermo-Ufficio Tecnico-Settore Edilizia Privata il *Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 17131* del *12/10/2010,* ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/05/1994 n. 17 (v. allegato).

Allo stato attuale, l'immobile si presenta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'istanza di condono edilizio.

PREZZO BASE euro € 40.360,00; Quota intera.

LOTTO DUE: immobile ad uso ufficio sito in Borgetto, Via Gramsci civ. 12, p. secondo:

Piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione "ufficio" ubicato a Borgetto in Via Gramsci civ. 12, p. secondo per averlo acquistato, la [redacted] (A), tramite Atto di Compravendita del 14/12/2007, Rep. n. 21420 rogito in notaio Vito Bica di Palermo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di [redacted]

Il <u>*piano secondo*</u> avente destinazione <u>*uffici*</u>, al suo interno comprende: n. 1 vano ingresso, n. 1 aula supporto extradidattica, n. 2 servizi igienici di cui n. 1 adibito a servizio igienico per disabili, n. 1 disimpegno, n. 1 vano direzione, n. 1 vano aula didattica, n. 1 vano aula computer, n. 1 vano segreteria, un piccolo locale infermeria, ed infine, n. 2 balconi di dimensioni grandi prospicienti, rispettivamente, sulla Via

Gramsci e sulla Via Rizzotto.

L'edificio confina a Nord-Ovest con la Via Gramsci, a Sud-Ovest con altra proprietà, a Sud-Est con la Via Rizzotto e, infine, a Nord-Est con unità immobiliare di proprietà aliena.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto al Fg. 11, p.lla 1825, sub. 8.

L'intero edificio è stato realizzato in data antecedente al 1980 in difformità a quanto indicato nella Concessione Edilizia n. 3 del 08/05/1980 in quanto, come già detto, durante l'esecuzione dei lavori, venivano realizzate delle opere abusive consistenti nell'ampliamento della sagoma, nella sopraelevazione del p. secondo e nella chiusura delle verande a p. terra e p. primo.

Successivamente, in data 30/04/1986 con prot. n. 3002, pratica 307 e prot. n. 3003, pratica 308, sono state presentate da parte dei precedenti comproprietari, al Comune di Borgetto-Servizio Tecnico, n. 2 istanze di sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 e ss.mm. e ii., recanti norme sul controllo dell'attività urbanistica, dirette ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria per le opere abusive realizzate in corso d'opera ed in difformità alla Concessione Edilizia n. 3 del 08/05/1980.

Considerato che il fabbricato ricadeva in zona "B1" dello strumento urbanistico attuativo (P.P.), il Sindaco del Comune di Borgetto ha rilasciato ai precedenti proprietari la *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 27/10/1997* per *"...i lavori di ampliamento e sopraelevazione eseguiti sull'immobile sito in Via Gramsci civv. 8-10 e 12 del comune di Borgetto, desinato a civile abitazione, costituito da quattro elevazioni fuori terra, contenente due unità immobiliari oltre un locale adibito a stenditoio lavanderia a piano terzo. Il tutto come risulta censito al N.C.E.U. di Borgetto, alla partita 300342, p.lla 1825 del fg. 11, subb. 3-4-5-6 in testa ai precedenti proprietari. Si*

autorizza, altresì la ditta in intestazione ad ultimare le opere in atto rifinite al rustico, al fine di rendere l'opera abitabile, ai sensi dell'art. 36, della legge regionale 27/12/1978 n. 71, relativamente ai lavori di finitura previsti dal progetto in sanatoria e dalla documentazione allegata, i quali fanno parte sostanziale e integrante del presente provvedimento sindacale…".

Successivamente, in data *08/03/2017* con *prot. 3474* è stata presentata al Comune di Borgetto apposita Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per *"…lavori di diversa distribuzione degli spazi interni e modifica del prospetto esterno secondario (su Via Rizzotto), consistente nella trasformazione di una finestra in porta-finestra, finalizzati al cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locale adibito ad attività formative e di orientamento, relativamente al p. secondo di un immobile già assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 27/10/1997…".*

Infine, in data 01/02/2018 con prot. n. 1982, pratica n. 7/2018 è stata inoltrata da parte del Legale Rappresentante della [redacted] al Comune di Borgetto-Sportello Unico Edilizia, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A).

Si precisa che l'intero edificio è dotato del *Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 17131* del *12/10/2010,* ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/05/1994 n. 17.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.I.L.A. *prot. n. 3474 dell'08/03/2017*.

PREZZO BASE euro € 51.745,00; Quota intera.

IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL SIG: (B), residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.

LOTTO UNICO: appartamento per civile abitazione sito in Partinico, C.da Incastrona, p. primo, interno sx:

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale ubicato in Partinico, C.da Incastrona s.n.c., per averlo ricevuto in donazione da parte del De Cuius (D) padre, il quale si era riservato il diritto di usufrutto vitalizio sul medesimo bene, giusto atto di donazione del 03/12/1997, rogito in notaio dott. Diliberto Salvatore di Palermo,



Il villino, nel suo insieme, confina a nord-est e a sud-est con la stradella interpoderale, a nord-ovest (p.lle 64-632-95) a sud-ovest (p.lle 1220-1222-95) con lotti di terreno di proprietà aliena.

L'appartamento di proprietà del debitore, come già detto, è ubicato al piano primo, a sinistra salendo dal vano scala.

Al suo interno comprende i seguenti ambienti: un piccolo vano d'ingresso, n. 2 camere da letto di cui una matrimoniale, un disimpegno, un vano cucina-soggiorno, un vano salone-pranzo, n. 2 servizi igienici di cui uno dotato di piatto doccia angolare ed uno di vasca da bagno, un piccolo ripostiglio ed un ampio balcone accessibile dal vano cucina, dalla cameretta e dalla camera da letto matrimoniale.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al fg. 11, p.lla 802, sub. 4.

L'unità immobiliare oggetto della presente consulenza fa parte di un villino, destinato a civile abitazione, composto di piano terra-rialzato e piano primo, realizzato in assenza di legittimo titolo urbanistico.

Pertanto, è stata presentata al Comune di Partinico, da parte del De Cuius padre sig. (D), Domanda di Sanatoria, ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47, prot. n. 25491

del 29/12/1986 *"...diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria relativamente ad un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra adibito a civile abitazione realizzato nella c.da Incastrona, fg. 11, p.lla 802 ex p.lle 655-657..."*.

In data 13/02/2003 veniva rilasciata da parte del Comune di Partinico-Provincia di Palermo-Servizio Assetto del Territorio, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25/03 (per la pratica prot. 25491/86).

Si precisa che l'intero edificio è dotato del *Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 3821/07, prot. stap. 1611/07* del *07/06/2007,* ai sensi dell'art. 26, comma 17, L.R. 10/08/1985 n. 37 che recepisce l'art. 35 della legge 47/85.

Si precisa che, lo stato attuale dell'unità immobiliare si presenta conforme a quanto rappresentato negli elaborati progettuali allegati all'istanza di condono edilizio (v. allegati).

La planimetria catastale dell'immobile (v. allegato) risale al 02/03/2000; dal confronto tra la planimetria catastale e la pianta dell'immobile elaborata dalla scrivente che, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta l'attuale configurazione dello stesso, non risulta che siano state apportate modifiche all'unità immobiliare e, di conseguenza, non è necessario presentare la pratica DOCFA per la variazione catastale.

Si fa presente che, l'immobile oggetto della presente perizia, come si evince dalla visura storica, a partire dal 02/03/2000 è sempre stato identificato catastalmente come categoria A/3.

L'immobile non è provvisto della Certificazione di Conformità Energetica (A.P.E.). Le spese tecniche connesse all'espletamento della redazione dell'A.P.E. sopra indicata, ammontano, presuntivamente, a circa **€ 300,00**.

PREZZO BASE euro € 74.700,00; Quota intera.

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

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [redacted] ***(A)*** *- con sede in PARTINICO:*

LOTTO UNO:

L'immobile sito nel Comune di Borgetto (PA) identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 11, P.lla 1825, Sub. 3 è pervenuto alla [redacted] (A) con sede in PARTINICO, esecutata, giusto Atto di Compravendita del 14/12/2007, Rep. n. [redacted]

I precedenti proprietari, erano titolari della piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno, della porzione immobiliare di cui sopra per aver edificato il fabbricato di cui la medesima fa parte su terreno corrispondente all'attuale Ente Urbano di cui al fg. 11, p.lla 1825; detto appezzamento di terreno, originariamente censito al Catasto Terreni del Comune di Borgetto con i mappali 868 e 871 ai medesimi è pervenuto in forza di atto di donazione in data 12 agosto 1980 a rogito del notaio Giuseppe Randisi di Partinico, n. 17387 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 16 agosto 1980, R. Gen. n. 29605, R. Part. n. 24291.

LOTTO DUE:

L'immobile sito nel Comune di Borgetto (PA) identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 11, P.lla 1825, Sub. 8, p. secondo è pervenuto alla [redacted]

[redacted]

Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 24 dicembre 2007, R. Gen. 82212, R. Part. 51968.

I precedenti proprietari, erano titolari della piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno, della porzione immobiliare di cui sopra per aver edificato il fabbricato di cui la medesima fa parte su terreno corrispondente all'attuale Ente Urbano di cui al fg. 11, p.lla 1825; detto appezzamento di terreno, originariamente censito al Catasto Terreni del Comune di Borgetto con i mappali 868 e 871 ai medesimi è pervenuto in forza di atto di donazione in data 12 agosto 1980 a rogito del notaio Giuseppe Randisi di Partinico, n. 17387 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 16 agosto 1980, R. Gen. n. 29605, R. Part. n. 24291.

IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL SIG: (B), residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.

LOTTO UNICO:

L'immobile è pervenuto all'esecutato giusto atto di donazione del 03/12/1997,



medesimo bene. Si precisa che a seguito del decesso dell'usufruttuario, avvenuto in data 25/06/2008, il diritto di nuda proprietà si è consolidato con il diritto di usufrutto.

La denuncia fiscale di aperta successione è stata registrata a Palermo il giorno 7 novembre 2008 al n. 42/398/8, e il relativo certificato di avvenuta registrazione è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 14 aprile 2009, R. Gen. 33330, R. Part. 23771.

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

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [redacted] ***(A)*** *- con sede in PARTINICO:*

LOTTO UNO:

L'immobile sito nel Comune di Borgetto (PA) identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 11, P.lla 1825, Sub. 3, p. terra, oggetto della presente perizia, è da considerarsi sotto il profilo edilizio ed urbanistico regolare essendo l'unità immobiliare ad uso garage dotato di *Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 17131* del *12/10/2010,* ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/05/1994 n. 17, rilasciato da parte del Sindaco del Comune di Borgetto-Provincia di Palermo-Ufficio Tecnico-Settore Edilizia Privata a seguito di *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 27/10/1997* per *"...i lavori di ampliamento e sopraelevazione eseguiti sull'immobile sito in Via Gramsci civv. 8-10 e 12 del comune di Borgetto, desinato a civile abitazione, costituito da quattro elevazioni fuori terra, contenente due unità immobiliari oltre un locale adibito a stenditoio lavanderia a piano terzo. Il tutto come risulta censito al N.C.E.U. di Borgetto, alla partita 300342, p.lla 1825 del fg. 11, subb. 3-4-5-6 in testa ai precedenti proprietari. Si autorizza, altresì la ditta in intestazione ad ultimare le opere in atto rifinite al rustico, al fine di rendere l'opera abitabile, ai sensi dell'art. 36, della legge regionale 27/12/1978 n. 71, relativamente ai lavori di finitura previsti dal progetto in sanatoria e dalla documentazione allegata, i quali fanno parte sostanziale e integrante del presente provvedimento sindacale..."* (v. allegato).

LOTTO DUE:

L'immobile sito nel Comune di Borgetto (PA) identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 11, P.lla 1825, Sub. 8, p. secondo è da considerarsi sotto il profilo edilizio ed

urbanistico regolare essendo l'unità immobiliare ad uso uffici dotato sia del *Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 17131* del *12/10/2010,* ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/05/1994 n. 17, rilasciato da parte del Sindaco del Comune di Borgetto-Provincia di Palermo-Ufficio Tecnico-Settore Edilizia Privata a seguito di *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 27/10/1997* per *"...i lavori di ampliamento e sopraelevazione eseguiti sull'immobile sito in Via Gramsci civv. 8-10 e 12 del comune di Borgetto, desinato a civile abitazione, costituito da quattro elevazioni fuori terra, contenente due unità immobiliari oltre un locale adibito a stenditoio lavanderia a piano terzo. Il tutto come risulta censito al N.C.E.U. di Borgetto, alla partita 300342, p.lla 1825 del fg. 11, subb. 3-4-5-6 in testa ai precedenti proprietari. Si autorizza, altresì la ditta in intestazione ad ultimare le opere in atto rifinite al rustico, al fine di rendere l'opera abitabile, ai sensi dell'art. 36, della legge regionale 27/12/1978 n. 71, relativamente ai lavori di finitura previsti dal progetto in sanatoria e dalla documentazione allegata, i quali fanno parte sostanziale e integrante del presente provvedimento sindacale..."* (v. allegato).

Inoltre, per questa unità immobiliare è stata presentata in data *08/03/2017* con *prot. 3474* al Comune di Borgetto apposita Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per *"...lavori di diversa distribuzione degli spazi interni e modifica del prospetto esterno secondario (su Via Rizzotto), consistente nella trasformazione di una finestra in porta-finestra, finalizzati al cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locale adibito ad attività formative e di orientamento, relativamente al p. secondo di un immobile già assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14 del 27/10/1997..."*.

Infine, in data 01/02/2018 con prot. n. 1982, pratica n. 7/2018 è stata inoltrata da parte del Legale Rappresentante della [redacted] al Comune di Borgetto-Sportello Unico Edilizia, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A).

Si precisa che l'intero edificio è dotato del *Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 17131* del *12/10/2010,* ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/05/1994 n. 17.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.I.L.A. *prot. n. 3474 dell'08/03/2017*.

IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL ***SIG. (B)****, residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.*

LOTTO UNICO:

L'immobile sito nel Comune di Partinico (PA) identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 11, P.lla 802, Sub. 4, p. primo è da considerarsi sotto il profilo edilizio ed urbanistico regolare essendo l'unità immobiliare ad uso abitazione dotato del *Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 3821/07, prot. stap. 1611/07* del *07/06/2007,* ai sensi dell'art. 26, comma 17, L.R. 10/08/1985 n. 37 che recepisce l'art. 35 della legge 47/85, conseguito a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25/03 rilasciata da parte del Comune di Partinico-Provincia di Palermo-Servizio Assetto del Territorio, la (per la pratica prot. 25491/86).

<u>QUESITO N. 7</u>: ***indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile***.

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [redacted] ***(A)*** *- con sede in PARTINICO:*

LOTTO UNO:

Alla data dello svolgimento delle operazioni peritali, il compendio pignorato

sito nel Comune di Borgetto (PA), identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 11, P.lla 1825, Sub. 3, p. terra, pervenuto alla [redacted] (A) con sede in PARTINICO, giusto Atto di [redacted] notaio Vito Bica di Palermo [redacted] Pubblicità Immobiliare di Pal [redacted] 51968, risultava detenuto dalla stessa [redacted] (A).

LOTTO DUE:

Alla data dello svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile sito nel Comune di Borgetto (PA) identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 11, P.lla 1825, Sub. 8, p. secondo, pervenuto alla [redacted] (A) con sede in PARTINICO, esecutata, giusto Atto di Compravendita del 14/12/2007, Rep. n. 21420, rogito in notaio Vito Bica di Palermo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 24 dicembre 2007, R. Gen. 82212, R. Part. 51968, risultava detenuto dalla stessa [redacted] (A).

*IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL **SIG. (B)**, residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.*

LOTTO UNICO:

Alla data dello svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile,©

pervenuto all'esecutato giusto atto di donazione del 03/12/1997, rogito in [redacted] 39675, R. Part. 30004, per averlo avuto donato da parte del De Cuius padre sig. (D), risultava abitato dall'esecutato con la propria famiglia.

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

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [redacted] ***(A)*** *- con sede in PARTINICO:*

LOTTO UNO:

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dalla scrivente, non si evincono oneri gravanti sul bene.

LOTTO DUE:

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dalla scrivente, non si evincono oneri gravanti sul bene.

IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL ***SIG. (B)****, residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.*

LOTTO UNICO:

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dalla scrivente, non si evincono oneri gravanti sul bene.

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

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [redacted] ***(A)*** *- con sede in PARTINICO:*

LOTTO UNO:

Il bene oggetto della presente, facente parte di un'unica palazzina a quattro livelli fuori strada, non ricade su suolo demaniale.

LOTTO DUE:

Il bene oggetto della presente, facenti parte di un'unica palazzina a quattro livelli fuori strada, non ricade su suolo demaniale.

IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL ***SIG. (B)****, residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.*

LOTTO UNICO:

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché dalla visura catastale storica è indicato il Demanio dello Stato con la dicitura "Diritto del Concedente".

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

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [redacted] ***(A)*** *- con sede in PARTINICO:*

LOTTO UNO:

Sul bene oggetto della presente, non risultano gravare altri pesi ed oneri.

LOTTO DUE:

Sul bene oggetto della presente, non risultano gravare altri pesi ed oneri.

IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL ***SIG. (B),*** *residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.*

LOTTO UNICO:

Sul bene oggetto della presente, non risultano gravare altri pesi ed oneri.

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

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [redacted] ***(A)*** *- con sede in PARTINICO:*

LOTTO UNO:

Il fabbricato è di tipo indipendente e dalle informazioni assunte non risulta costituito alcun Condominio. Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dalla scrivente, non si evincono procedimenti giudiziari in

corso per il lotto.

LOTTO DUE:

Il fabbricato è di tipo indipendente e dalle informazioni assunte non risulta costituito alcun Condominio. Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dalla scrivente, non si evincono procedimenti giudiziari in corso per il lotto.

IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL ***SIG. (B)****, residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.*

LOTTO UNICO:

Il fabbricato è di tipo indipendente e dalle informazioni assunte non risulta costituito alcun Condominio dal momento che lo stesso è di piccole dimensioni ed è abitato dal nucleo familiare (fratello) dell'esecutato.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dalla scrivente, non si evincono procedimenti giudiziari in corso per il lotto.

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

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione:

- garage;

- ufficio;

- abitazione;

oggetto della presente, sono stati determinati mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo per la stima dei fabbricati ed in particolare in base ai seguenti metodi di stima:

- *sintetico comparativo in base al valore di mercato o metodo del confronto:* basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito*: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto: acquisite all'uopo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, la scrivente C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quelli in oggetto. Nella stima di un immobile si deve tenere conto di molteplici fattori, che contribuiscono a determinare il valore del bene; nel caso di un immobile sia ad uso commerciale che ad uso residenziale, fattori determinanti sono:

- Ubicazione dell'immobile: tipologia e caratteristiche della zona, anche con riferimento all'ambiente ed alle caratteristiche della popolazione residente;
- Caratteristiche dell'edificio in cui è inserito l'immobile;
- Tipologia dell'immobile: distribuzione degli ambienti, esposizione, rifiniture, ecc.
- Dimensioni dell'immobile;
- Stato e vetustà;
- Grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere.

I metodi di stima utilizzati sono diversi ed in genere i risultati ottenuti dai vari metodi vengono mediati fra loro.

In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà. Pertanto, i margini di variazione delle quotazioni in €/mq relativi a unità immobiliari analoghe a quelle in esame e in

zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra:

- ***locale garage*** (Borgetto) - valore di mercato: un minimo di *295,00 Euro/mq* ed un massimo di *365,00 Euro/mq* (v. allegati);
- *valore locazione*: un minimo di 1,6 €/mq x mese ed un massimo di 1,9 €/mq x mese (v. allegati);
- ***locale uffici*** (Borgetto) un minimo di *307,00 Euro/mq* ed un massimo di *443,00 Euro/mq* (v. allegati);
- *valore locazione*: un minimo di 1,36 €/mq x mese ed un massimo di 1,9 €/mq x mese (v. allegati);
- ***abitazione in villino di tipo civile*** (Partinico) un minimo di *560,00 Euro/mq* ed un massimo di *840,00 Euro/mq* (v. allegati);
- *valore locazione*: un minimo di 2,20 €/mq x mese ed un massimo di 3,0 €/mq x mese (v. allegati).

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio il quale è l'unica istituzione che ha a disposizione, quale strumento per capire come va davvero il mercato, i rogiti. Cioè l'atto di compravendita, dove venditore e acquirente devono trascrivere il prezzo realmente pagato. Inoltre, si avvale di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A.

Così l'O.M.I. determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

In particolare, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Borgetto, alla zona Periferica/Zona Sviluppo Centro Urbano, riferiti al I Semestre dell'anno 2021, *per garage in buono stato conservativo*, come sopra detto, fornisce valori unitari (a mq) compresi tra i *295,00* €/mq ed i *365,00 €/mq* (v. allegato); *per uffici in buono stato conservativo*, come sopra detto, fornisce valori unitari (a mq) compresi tra i *307,00 Euro/mq* ed i *443,00 Euro/mq* (v. allegato).

Invece, i valori immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Partinico, alla zona Periferica/Zona Sviluppo Centro Urbano, riferiti al I Semestre dell'anno 2021, per abitazioni civili con tipologia ville/villini in *buono stato conservativo*, come sopra detto, fornisce valori unitari (a mq) compresi tra i *560,00 Euro/mq* ed i *840,00 Euro/mq* (v. allegato).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima e del confronto col valore unitario di altri immobili in vendita nella zona, alla data odierna si ritiene equo applicare un valore unitario pari a:

- ***per il locale garage***; *330,00 €/mq;*
- ***per il locale ufficio;*** *375,00 €/mq*
- ***per l'abitazione di tipo civile;*** *700,00 €/mq*.

Il risultato delle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente è riportato di seguito:

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [redacted] ***(A)*** *- con sede in PARTINICO:*

LOTTO UNO:

Immobile ad uso garage identificato al Catasto Fabbricati: fg. 11 p.lla 1825, sub. 3, cat C/6, p. terra, sito in Borgetto (PA), Via Gramsci civ. 8-10, avente superficie commerciale pari a 143,87 mq

143,87 mq x 330,00 € /mq = *€ 47.477,10.*

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

€ 47.480,00 (Euro quarantasettemilaquattrocentottanta/00)

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre un **prezzo base d'asta** pari al valore di mercato ridotto nella misura del 15%:

€ *47.480,00* – 15% = € 40.358,00

Prezzo base d'asta (Euro quarantamilatrecentosessanta/00) € 40.360,00*

** Valore arrotondato*

LOTTO DUE:

Immobile ad uso uffici identificato al Catasto Fabbricati: fg. 11, p.lla 1825, sub. 8, cat A/10, p. secondo, sito in Borgetto, Via Gramsci civ. 12, avente superficie commerciale pari a 162,33 mq

162,33 mq x 375,00 € /mq = *€ 60.873,75.*

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

€ 60.875,00 (Euro sessantamilaottocentosettantacinque/00)

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre un **prezzo base d'asta** pari al valore di mercato ridotto nella misura del 15%:

€ *60.875,00* – 15% = € 51.743,75

Prezzo base d'asta (Euro cinquantunomilasettecentoquarantacinque/00) € 51.745,00* * *Valore arrotondato*

IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL ***SIG. (B)****, residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.*

LOTTO UNICO:

Immobile ad uso residenziale identificato al Catasto Fabbricati: fg. 11, p.lla 802, sub. 4, cat A/7, p. primo, sito in Partinico, C.da Incastrona s.n.c., avente superficie commerciale pari a 125,97 mq

125,97 mq x 700,00 € /mq = *€ 88.179,00.*

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

€ 88.180,00 (Euro ottantottomilacentottanta/00)

A detrarre costi per:

- Attestato Prestazione Energetica **€ 300,00**

Si ottiene:

€ 88.180,00* - € 300,00 = *€ 87.880,00.

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre un **prezzo base d'asta** pari al valore di mercato ridotto nella misura del 15%:

€ 87.880,00 – 15% = € 74.698,00

Prezzo base d'asta (Euro settantaquattromilasettecento/00) € 74.700,00*

** Valore arrotondato*

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

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [redacted] ***(A)*** *- con sede in PARTINICO:*

LOTTO UNO:

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

LOTTO DUE:

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

IMMOBILE (ABITAZIONE IN VILLINO) DI PROPRIETA' DEL ***SIG. (B)****, residente in PARTINICO - CONTRADA INCASTRONA S.N.C.*

LOTTO UNICO:

Il bene oggetto della presente è stato pignorato nella sua interezza e considerata la sua configurazione planimetrica non risulta confortevolmente divisibile e di conseguenza non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

****

Ritenendo di avere compiutamente assolto all'incarico conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida, rimango comunque a disposizione per

eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo, Dicembre 2021

IL C.T.U.
(Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro)



SCHEDA RIASSUNTIVA

Esecuzione immobiliare promossa da "(LINK ASI LIMITED.) Contro (A) e (B) (R.G. Es. 461/2019).

IMMOBILE N. 1 (garage)

OGGETTO DELLA PERIZIA	Immobile locale commerciale
UBICAZIONE	Borgetto (PA), Via Gramsci, civv. 8-10, p. terra.
DATI CATASTALI	Foglio 11, p.lla 1825, sub. 3, cat. C/6
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 143,87
PROPRIETARI:	(A) [redacted]
VALORE STIMATO	**€40.360,00**
IMMOBILE OCCUPATO DAI PROPRIETARI	SI

IMMOBILE N. 2 (ufficio)

OGGETTO DELLA PERIZIA	Immobile ad uso uffici
UBICAZIONE	Borgetto (PA), Via Gramsci, civ. 12, p. secondo
DATI CATASTALI	Foglio 11, p.lla 1825, sub. 8, cat. A/10
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 162,33
PROPRIETARI:	(A) [redacted]
VALORE STIMATO	**€ 51.743,75**
IMMOBILE OCCUPATO DAI PROPRIETARI	SI

IMMOBILE N. 3 (abitazione in villino)

OGGETTO DELLA PERIZIA	Immobile ad uso residenziale
UBICAZIONE	Partinico (PA), C.da Incastrona s.n.c., p. primo
DATI CATASTALI	Foglio 11, p.lla 802, sub. 4, cat. A/7
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 125,97
PROPRIETARI:	Sig. (B)
VALORE STIMATO	**€ 74.700,00**
IMMOBILE OCCUPATO DAI PROPRIETARI	SI