

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

GIUDICE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

ESPERTO STIMATORE: ARCH. LAURA LA MANTIA

CUSTODE: NOTAIO ALESSANDRO CARDUCCI ARTENISIO

Procedura esecutiva Immobiliare N. 360/2017 R.G.Es.

SAGRANTINO ITALY SRL

Contro

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Laura La Mantia, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Palermo al n° 4130, con studio in Palermo, Piazza Don Bosco n°6, in data 13/03/2019 riceveva notifica, all'indirizzo di posta elettronica certificata laura.lamantia@archiworldpec.it, dal Tribunale di Palermo, del provvedimento con il quale, il Sig. Giudice Dott. Fabrizio Minutoli, la nominava quale esperto stimatore nella procedura in epigrafe, promossa da [REDACTED] contro ----- , con l'incarico specificato nel "Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di fissazione dell'udienza ex art.569c.p.c." di redigere una perizia immobiliare degli immobili, beni oggetto del pignoramento del 04/05/2017, trascritto il 26/05/2017 ai nn. 19846/15178 a favore della



██████████ contro ----- (nata a ----- il -----, cf. -----, e -----), quale terza datrice di ipoteca nel contratto di mutuo redatto tra il mutuante, ██████████ -----, nato a ----- il ----- (figlio di -----), e -----, nata a ----- il -----.

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano in:

Fabbricato sito in Partinico (PA), Via Pisa n. 41 (ex 19) comprendente più unità immobiliari, e costituito nell'intero da piano terra, piano primo, piano secondo e terzo, scala ed ingresso unico per complessive quattro elevazioni fuori terra.

Gli immobili sono catastalmente censiti con:

1. Foglio di mappa 39, particella 432, subalterno 1, Categoria C/6 Classe 3, Consistenza 76 mq, Rendita € 117,75 – Piano terra
2. Foglio di mappa 39, particella 432, subalterno 2, Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 193,15 – Piano primo
3. Foglio di mappa 39, particella 432, subalterno 3, Categoria A/4 Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 179mq - Rendita € 210,71 – Piano secondo e terzo

In data 18/03/2019, la sottoscritta accettava l'incarico, prestando giuramento in via telematica mediante sottoscrizione, con firma digitale, del verbale di accettazione dell'incarico (All. 1 del Decreto di nomina) depositandolo nel fascicolo telematico.

Veniva nominato, quale custode, il Notaio Dott. Alessandro Carducci Artensio.

CONTENUTO DELL'INCARICO

CONTROLLO PRELIMINARE: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*



In data 13/08/2019 la sottoscritta depositava nel fascicolo telematico i moduli di controllo della documentazione (All. 2 del Decreto di nomina) compilato congiuntamente con il Custode Giudiziario Notaio Alessandro Carducci Arsenio, precisando che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva in data 18/07/2017.

Nella certificazione ex art.567, 2° comma c.p.c., il Notaio Daniela Corsaro, dichiara che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo, l'immobile in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento era di proprietà di -----, nata a ----- il ----- e che la stessa ha acquistato il terreno in data 27 Agosto 1971, sul quale ha edificato l'edificio oggetto del pignoramento nello stesso anno. Il terreno è giunto alla -----, in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 27/08/1971 redatto dal Notaio Vincenzo Marino, trascritto il 2 settembre 1971 ai nn.ri 29634/23116 ed in ripetizione trascritto il 2 settembre 1987 ai nn.ri 32488/24669 da potere dei signori ----- nato a ----- il -----, ----- nata a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----.

La sottoscritta, pertanto, precisa che, la certificazione notarile sostitutiva, risale sino ad un atto trascritto antecedente oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

E che nella stessa sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e sono allegate le visure storiche degli immobili risalenti ad almeno il ventennio precedente alla data del pignoramento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali:

- Prima di ogni altra attività, in data 24/06/2019, la sottoscritta effettua l'accesso ai dati catastali registrati all'Agenzia del Territorio, alle visure ed alle planimetrie degli immobili di fg.39, p.lla 432, sub 1,2 e 3, per un primo approccio alla individuazione dell'immobile in esame. E da queste emerge subito un errore di rappresentazione grafica. Tutte le planimetrie degli immobili che compongono l'edificio, e cioè quelle relative ai subalterni 1, 2 e 3, sono caricate sulla planimetria del subalterno 3. Mentre nei subalterni 1 e 2 le planimetrie sono mancanti.



- In secondo luogo, insieme al Custode giudiziario, ha verificato e compilato il controllo della documentazione, dal quale è emersa la mancanza del certificato di stato civile dell'esecutato. Richiesto in data 13/08/2019, il suddetto certificato all'Avv. Guido Contrada che rappresenta e difende il creditore procedente, questi ha comunicato il decesso della ----- pochi mesi prima, avvenuto esattamente il -----, facendo pervenire il certificato di morte della stessa in data 09/09/2019.

- Il Custode ha concordato con l'esperto stimatore l'accesso ai luoghi, previa comunicazione scritta ai detentori dell'immobile. In data 11/10/2019, viene effettuato dalla sottoscritta, dal Custode e da una collaboratrice del custode, dott.ssa Valeria Blanda, l'accesso all'immobile oggetto della procedura esecutiva. Come da verbale di primo accesso, redatto dal Custode Notaio Alessandro Carducci Artenisio, a ricevere sono -----, nato a ----- (D) il -----, nipote dell'esecutata e figlio di -----; e ----- nata a ----- (-----) il ----- anch'ella nipote dell'esecutata e figlia di -----, consentendo volontariamente l'accesso all'immobile. In quella sede, -----, dichiarava di abitare gli immobili di primo piano, di secondo piano e di terzo piano, insieme a ----- (suo fratello e figlio di -----), ----- (padre di ----- e ----- e figlio di -----) e -----.

----- precisa anche che, ----- ha due figli, ----- e -----, e che suo marito è pre-morto rispetto al momento in cui è stata avviata la procedura esecutiva. Nella circostanza dell'accesso, l'esperto effettua il rilievo metrico dell'immobile ed un report fotografico che ne attesti le caratteristiche che lo individuano e lo stato di manutenzione.

- In data 14/11/2019, il creditore procedente, che è stato onerato di individuare i chiamati all'eredità, ovvero gli eredi dell'esecutata, cui indirizzare le successive comunicazioni, deposita lo stato di famiglia storico di -----, ed i certificati di residenza di ----- e -----, suoi figli.

- A seguito di analisi in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, l'esperto in data 06/12/2019, effettua richiesta formale di accesso agli atti relativi all'edificio sito in via Pisa n.41 di proprietà di -----



-----, ed in data 19/12/2019 effettua la richiesta della copia della Concessione edilizia in sanatoria n.14/93 del 04 Marzo 1993, che viene inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata della sottoscritta il 24/12/2019.

La sottoscritta è adesso in grado di redigere la seguente relazione, rispondendo ai quesiti formulati dal G.Es. Dott. Fabrizio Minutoli

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Risposta al quesito n.1

Diritti reali: Piena proprietà, in ragione dell'atto di compravendita del terreno redatto in data 27/8/1971 dal Notaio Vincenzo Marino, trascritto il 2 settembre 1971 ai nn.ri 29634/23116 ed in ripetizione trascritto il 2 settembre 1987 ai nn.ri 32488/24669, e della Concessione edilizia in sanatoria n.14/93 rilasciata dal Comune di Partinico in data 4 Marzo 1993.

Beni oggetto di pignoramento:

- Autorimessa, sita in Partinico (PA), Via Pisa 37,39 e 41 (ex 19), censita all'Agenzia del Territorio catasto fabbricati del Comune di Partinico al Foglio 39, particella 432, subalterno 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 76mq, piano terra.
- Appartamento di tipo popolare, sito in Partinico (PA), Via Pisa 41 (ex 19), censito all'Agenzia del Territorio catasto fabbricati del Comune di Partinico al Foglio 39, particella 432, subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, piano primo.
- Appartamento di tipo popolare, sito in Partinico (PA), Via Pisa 41 (ex 19), censito all'Agenzia del Territorio catasto fabbricati del Comune di Partinico al Foglio 39, particella 432, subalterno 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, piano secondo e terzo.



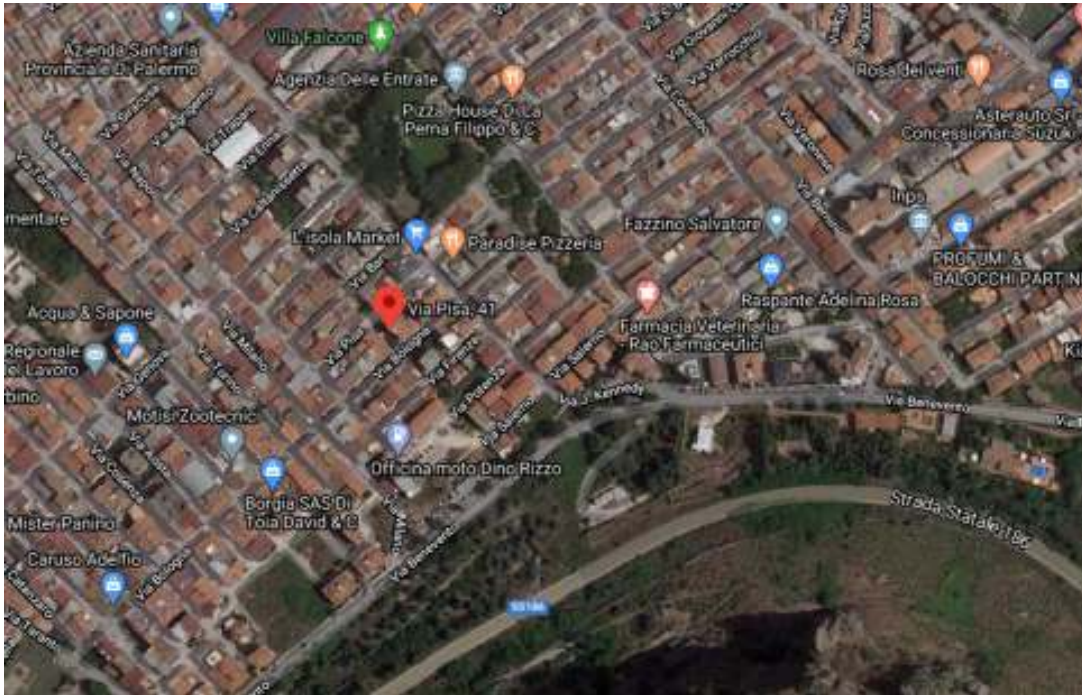
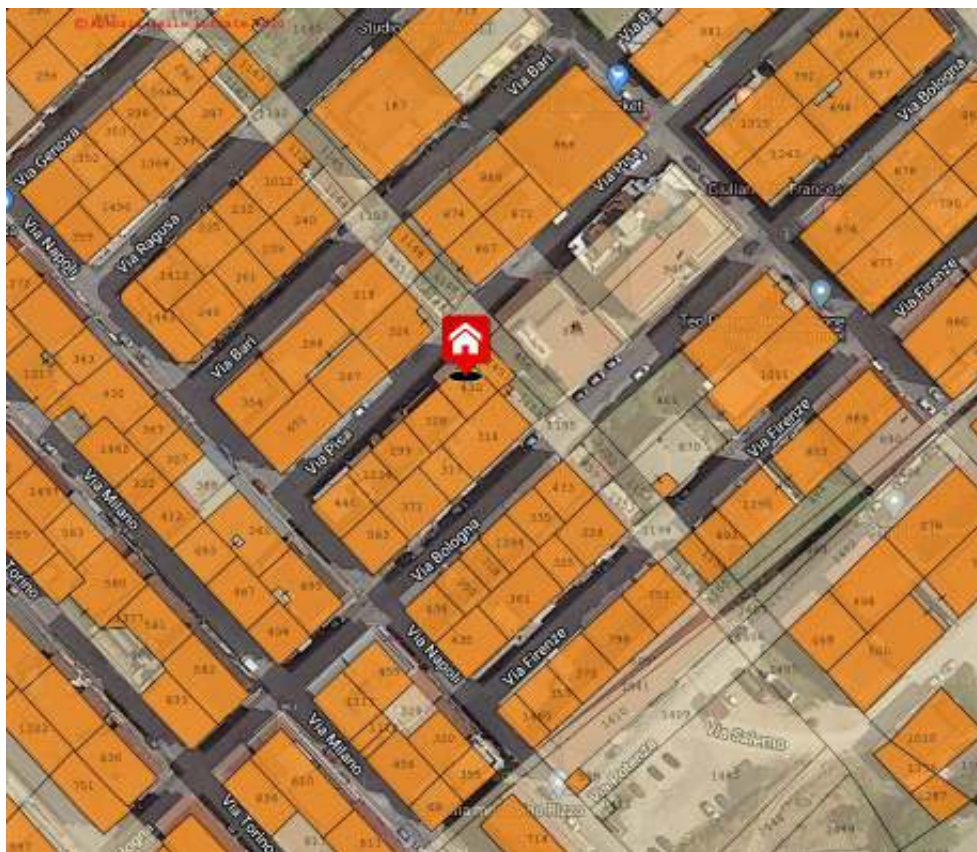


Foto satellitare



estratto di mappa catastale foglio 39 che evidenzia la particella 432





estratto di mappa OMI che individua il civ 41 della via Pisa a Partinico (PA)

Non si rilevano “*difformità formali*” tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati catastali.

La presente relazione è relativa a tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva in un unico lotto.

La scelta di determinare un unico lotto, composto dai tre immobili individuati catastalmente separati, è stata dettata, oltre che dalla caratteristica intrinsecamente unica e “familiare” che contraddistingue la composizione dell'edificio rendendo il bene più appetibile al mercato ed evitando le servitù di passaggio che inevitabilmente verrebbero a costituirsi, anche dal vincolo ai sensi dell'art. 31 della L.R. 21/73 imposto in sede di rilascio della concessione edilizia in sanatoria, che ne lega l'uso dell'immobile di piano



terra a servizio degli immobili di primo, secondo e terzo piano.

Gli immobili compongono un unico edificio di quattro piani fuori terra, con accesso tutti dalla via Pisa 41, ad esclusione dell'immobile di piano terra che, oltre all'accesso dal civ. 41, ha l'accesso su strada dai civici 37 e 39 con aperture ampie tali da consentirne l'accesso con le automobili.

L'edificio catastalmente, confina a Nord-Ovest con la Via Pisa, a Sud-Ovest con la particella 328 del foglio di mappa 39, a Sud-Est con la particella 316, e a Nord-Est con la particella 1149.

La zona in cui si trova l'edificio nell'ambito del contesto urbano del Comune di Partinico, è identificata in Zona OMI C1/Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO STORICO. E' ad una distanza di circa 400 mt dal centro storico ed a 750 mt dalla Strada Statale SS186, che permette con grande facilità la possibilità di raggiungere sia lo svincolo autostradale di Partinico dell'Autostrada A29 Palermo-Trapani, che i centri commerciali presenti in questo tratto della SS186. La viabilità pertanto è buona.

L'edificazione della zona è coeva a quella dell'edificio in esame, con case in linea su fronte strada.





Prospetti Nord-Ovest e Nord-Est





Prospetti Nord-Ovest e Sud-Ovest

Risposta al quesito n.2

L'edificio, come detto, è composto da quattro piani fuori terra con un accesso comune per tutti e quattro, a meno dell'immobile di piano terra che ha anche accesso diretto su strada, dal portone in alluminio e vetro, del civico 41 della via Pisa e vengono collegati da un androne e da una scala comune.

Il fabbricato è stato costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo armato e



tompagni in mattoni di calcarenite. Ha una copertura costituita da un unica falda inclinata rivestita con tegole. Le condizioni conservative sono discrete, anche se il contesto generale è popolare e le finiture sono modeste. I prospetti sono mancanti di intonaco di finitura. I serramenti esterni sono in ferro verniciato e vetro singolo, e serrande in pvc.

Piano terra

Al piano terra è ubicato l'immobile identificato catastalmente al fg.39, p.lla 432, sub 1, C/6 autorimessa. Ne è consentito l'accesso dai due ingressi su strada, chiusi con saracinesche in acciaio, e da una porta che si apre sull'androne-scala comune agli altri immobili ai piani superiori.

Ha una superficie lorda di 74 mq, ed una altezza utile di 3,50 mt. E' pavimentato con piastrelle 40x40cm con scaglie di marmo robuste ed adatte alla carrabilità del locale.

Le pareti ed il soffitto sono finite con idropittura.

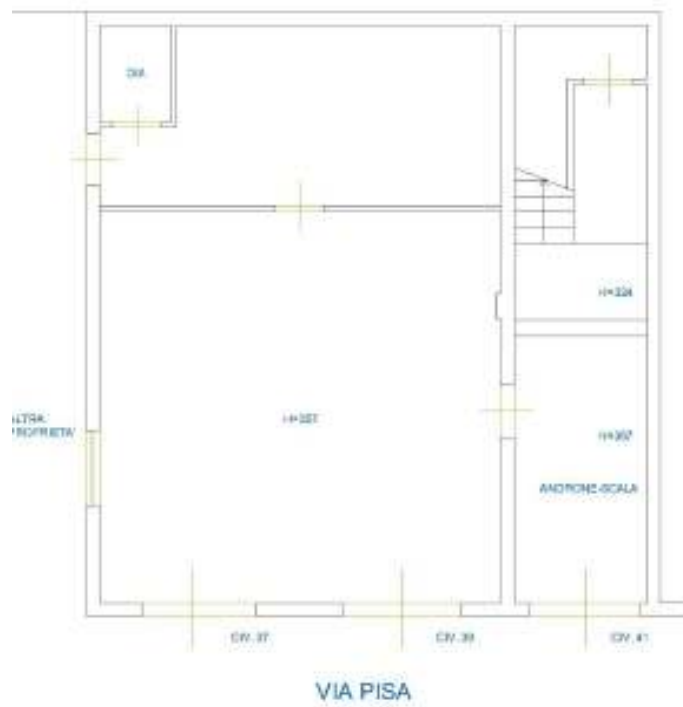
L'immobile risulta suddiviso in due vani ed un piccolo servizio igienico. Risulta molto luminoso, grazie sia alle aperture su strada che alla finestra alta che si apre sul prospetto laterale. Il secondo vano, negli ultimi anni arredato ad uso di cucina e piastrellato fino ad un'altezza di circa 1,60mt, ha una apertura, con porta in ferro, verso l'esterno che permette l'accesso sulla particella 1149 sul prospetto esposto a NE rispetto all'immobile.

I due vani sono collegati attraverso una porta in legno tamburato.

Sono presenti i segni di umidità di risalita su quasi tutte le pareti di piano terra.

Gli impianti non sono conformi alla normativa vigente.





Planimetria di piano terra dello stato attuale dei luoghi



Immobile Piano terra – vista dall'interno dell'ingresso al civ 39





Immobile Piano terra – vista dall'interno dell'ingresso al civ 37



Immobile Piano terra – vista dell'interno





Immobile Piano terra – vista del secondo vano con apertura secondaria verso l'esterno e del piccolo servizio igienico



Immobile Piano terra – vista della particella 1149





Immobile Piano terra – vista del prospetto NE

Il vano di ingresso alle scale è luminoso con un portone in alluminio e vetro che ne fa passare la luce, la pavimentazione dell'ingresso, dei ballatoi e delle scale è in marmo ed il corrimano delle scale è in ferro decorato e realizzato artigianalmente.

Le pareti della scala sono bi-colore con boiserie beige e bianco lungo tutti i piani.





Ingresso all'immobile dalla via Pisa su androne-scala

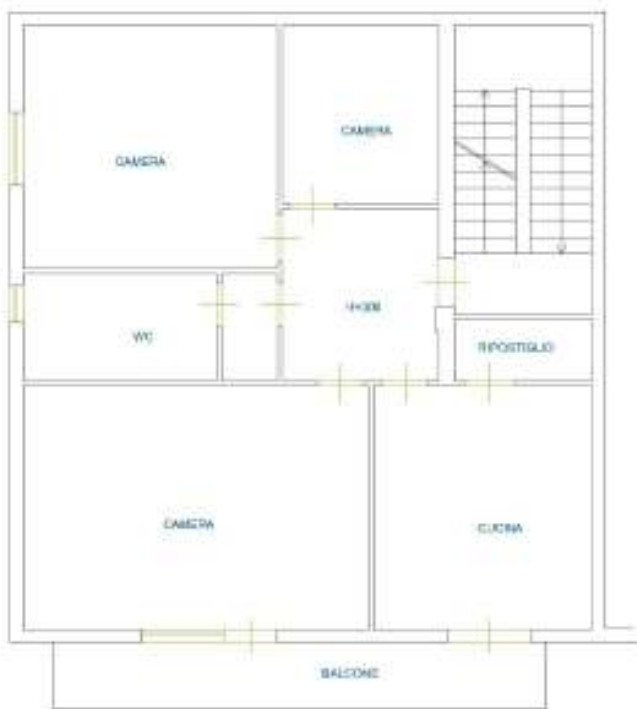


Particolare della scala



Piano primo

Superati i primi due gradini e poi le prime due rampe di scale, a destra, si accede all'appartamento del primo piano.



Planimetria di piano primo dello stato attuale dei luoghi

Da un disimpegno centrale all'appartamento, si accede ad ogni stanza.

Da sinistra, troviamo subito la cucina, la quale è direttamente collegata ad un piccolo ripostiglio, e ad un balcone sul prospetto attestante la Via Pisa.

A seguire una camera/soggiorno, molto ampia e luminosa, ha la sua apertura sempre sullo stesso balcone.

Poi un bagno con anti-bagno/lavanderia e finestra che si apre sul prospetto laterale.

Ancora, una camera da letto con finestra. Ed una piccola camera/ripostiglio senza finestra.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in marmo rosso, tranne quello della cucina che è rivestito in piastrelle in monocottura di ceramica smaltata.

Le pareti ed i soffitti sono dipinti ad idropittura. Lungo tutti gli spigoli che collegano le pareti ai soffitti sono decorati con cornici in gesso a rilievo.

Non è presente impianto di riscaldamento e gli impianti esistenti (elettrico, idrico e scarico) non sono a norma.





Piano primo – Porta di ingresso su ballatoio



Piano primo – Vano di ingresso/disimpegno





Piano primo – Cucina



Piano primo – Balcone





Piano primo – Camera/Soggiorno



Piano primo – Camera/Soggiorno





Piano primo – lavanderia/antibagno



Piano primo – bagno





Piano primo – camera da letto



Piano primo – camera da letto





Piano primo – camera/ripostiglio



Piano primo – Porta su ballatoio scala



Piano secondo

Continuando a salire, dopo altre due rampe di scale, si arriva al ballatoio da cui si accede all'appartamento del secondo piano.

La distribuzione degli spazi è identica a quella dell'appartamento del primo piano.

Sono diverse le finiture ed i rivestimenti dei pavimenti.

Come al primo piano da un disimpegno di ingresso, si accede ad ogni stanza.

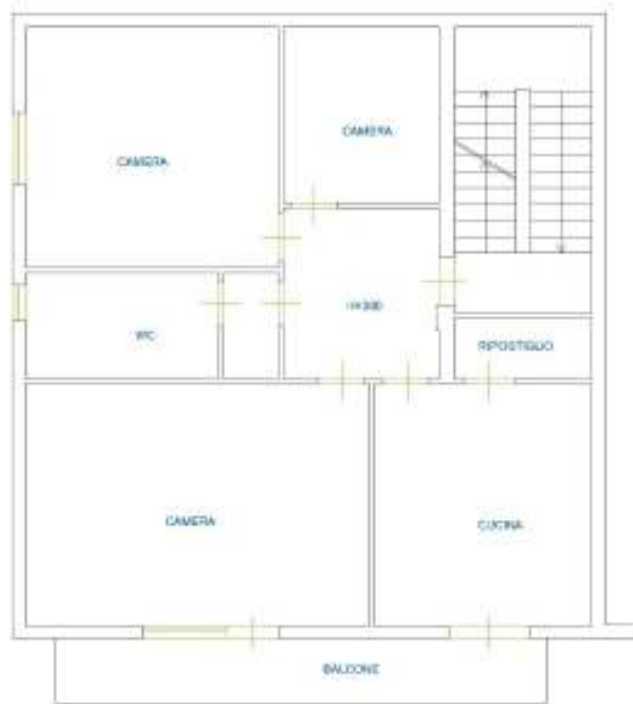
Anche qui da sinistra, troviamo subito la cucina, dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio, e al balcone sul prospetto attestante la Via Pisa.

Poi la camera/soggiorno, anch'essa molto ampia ed ancora più luminosa, visto il piano più in alto, con apertura sempre sullo stesso balcone della cucina.

Poi anti-bagno e il bagno con finestra che si apre sul prospetto laterale.

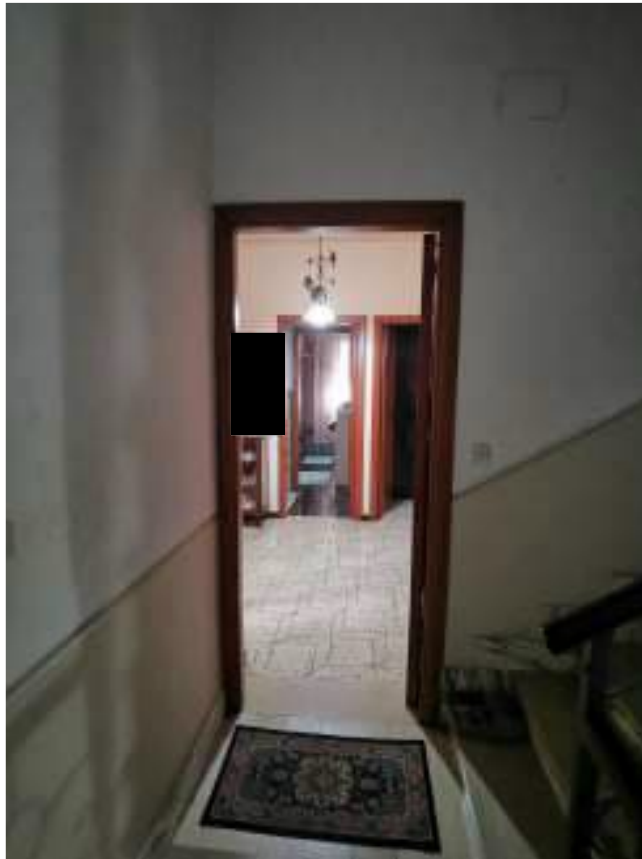
Ancora, la camera da letto con finestra. E la piccola camera/ripostiglio senza finestra. La pavimentazione dell'intero appartamento è in monocottura di ceramica smaltata, compresa quella della cucina e del bagno, anche se questi ultimi hanno il pavimento con piastrelle di colore diverso da quello che riveste il resto dell'appartamento. Le pareti ed i soffitti sono dipinti ad idropittura.

Non è presente impianto di riscaldamento e gli impianti (elettrico, idrico e scarico) non sono a norma.



Planimetria di piano secondo dello stato attuale dei luoghi





Piano secondo – Porta di ingresso su ballatoio



Piano secondo – Vano di ingresso/disimpegno





Piano secondo – Cucina



Piano secondo – Cucina





Piano secondo – Cucina e ripostiglio



Piano secondo – Balcone





Piano secondo – Camera/Soggiorno



Piano secondo – Camera/Soggiorno





Piano secondo – lavanderia/antibagno

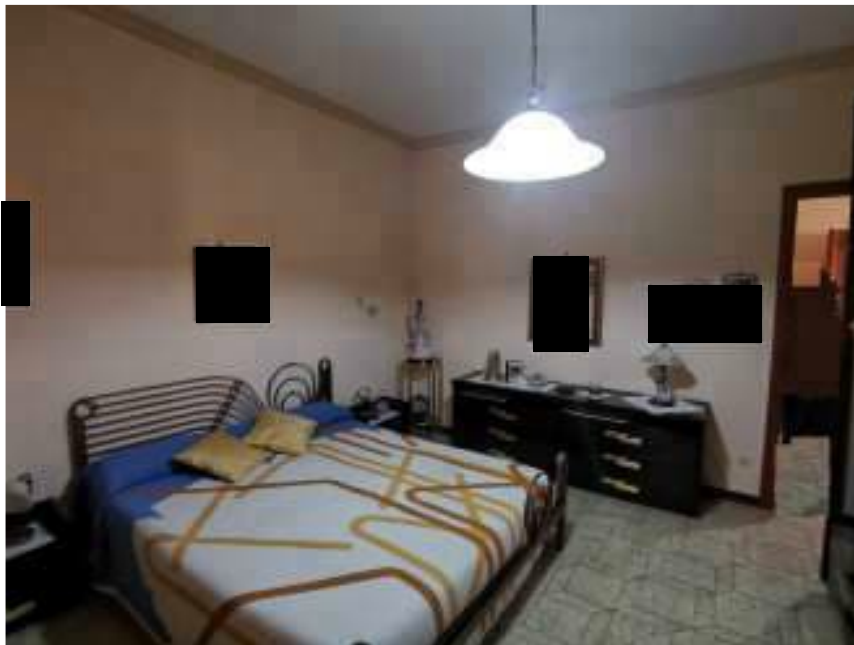


Piano secondo – bagno





Piano secondo – camera da letto

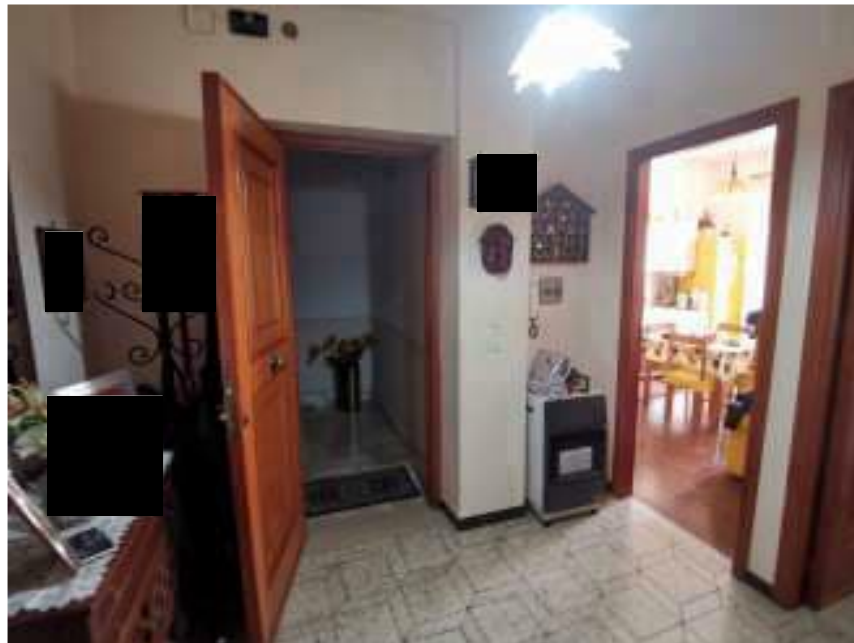


Piano secondo – camera da letto





Piano secondo – camera/ripostiglio



Piano secondo – Porta su ballatoio scala





Scala di collegamento ai piani



Scala di collegamento ai piani





Scala di collegamento ai piani



Scala di collegamento ai piani



Piano terzo

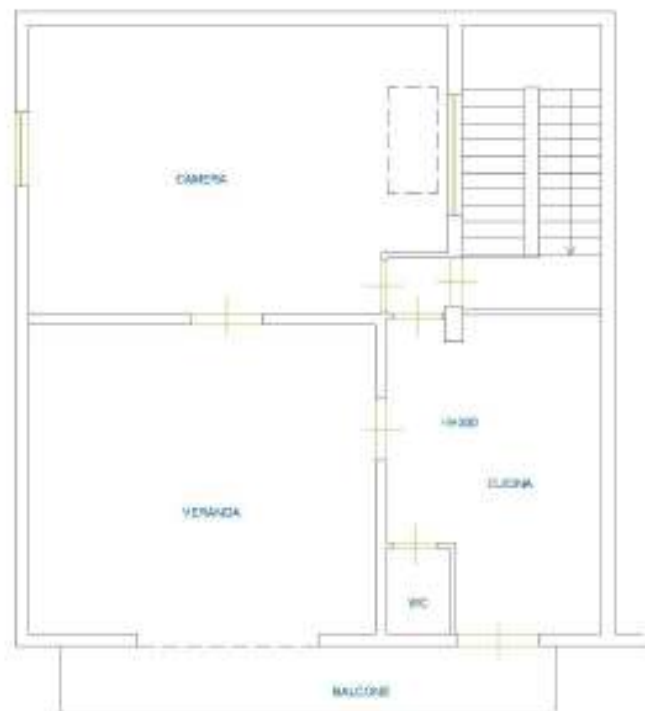
Il terzo piano è quello più incompleto, le finiture sono di scarso pregio.

Le piastrelle di rivestimento del pavimento sono costituite da ceramica economica, le finiture delle pareti lasciate a tonachino.

La planimetria ha meno suddivisioni interne: da un piccolo disimpegno sul ballatoio delle scale, si accede ad una cucina a sx, e ad un grande vano ad uso soggiorno/letto che ha una finestra che si attesta sul prospetto laterale ed una porta-finestra che porta alla veranda esterna. Da questo vano, attraverso un foro nel solaio, si accede al sottotetto, non accessibile se non con scale di fortuna.

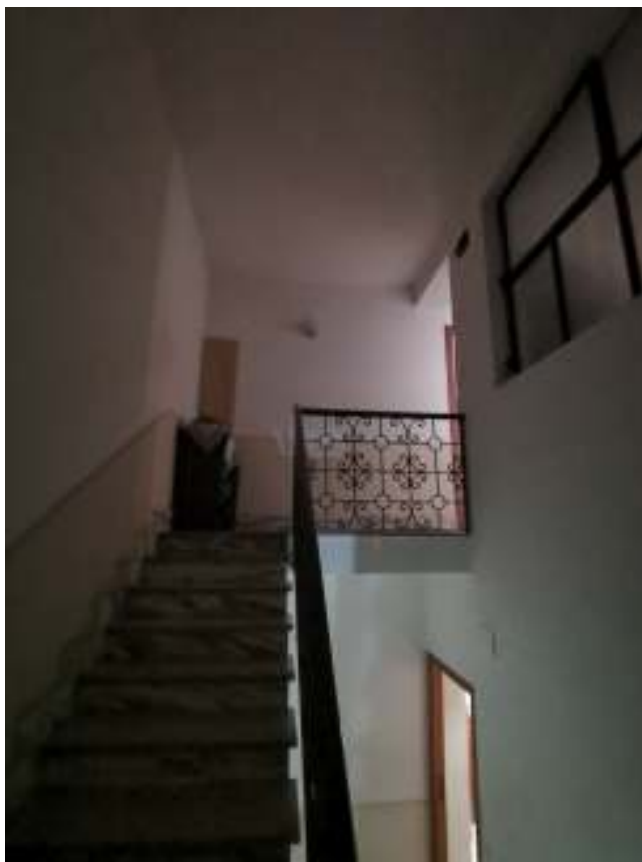
La cucina si affaccia sulla Via Pisa grazie al balcone che sovrasta quello degli altri piani. All'interno del vano cucina è stato ricavato un piccolo wc.

Sia dalla cucina che da questa grande stanza, si accede alla veranda esterna che si affaccia su via Pisa, con le pareti totalmente al grezzo ed una pavimentazione molto economica.



Planimetria di piano terzo dello stato attuale dei luoghi



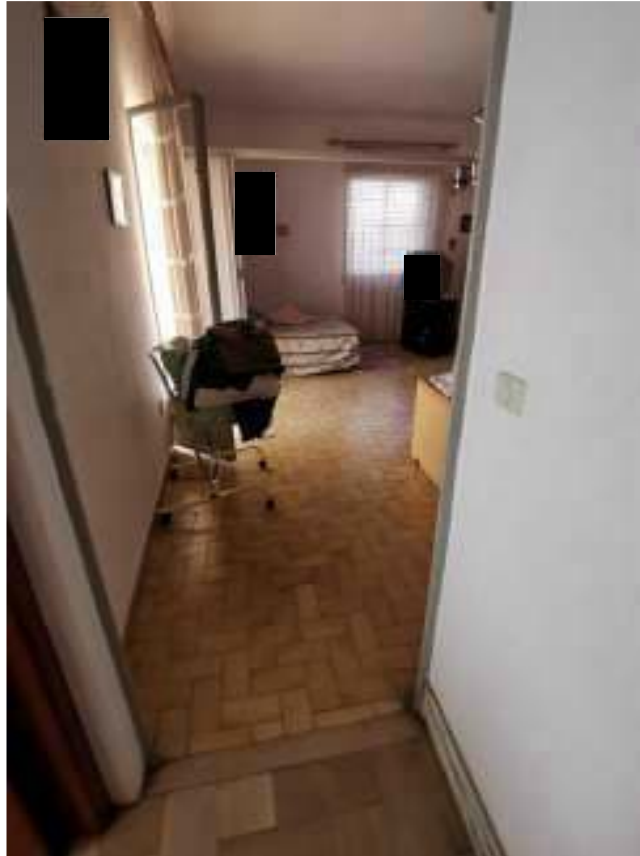


Piano terzo – ultima rampa di scala per accesso al piano



Piano terzo – finestra aperta sul vano scala dall'appartamento





Piano terzo – disimpegno di ingresso



Piano terzo – vista del vano soggiorno/letto verso il prospetto N-E





Piano terzo – vista del vano soggiorno/letto verso la cucina e la veranda



Piano terzo – vista del vano soggiorno/letto verso la veranda





Piano terzo – vista del vano soggiorno/letto verso l'ingresso.



Piano terzo – vista del vano soggiorno/letto verso l'accesso al sottotetto.





Piano terzo – vista della veranda dalla cucina.



Piano terzo – vista della veranda verso la cucina.





Piano terzo – vista della veranda dal vano soggiorno/letto.



Piano terzo – vista della veranda verso il vano soggiorno letto



Calcolo delle superfici:

Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è la superficie commerciale.

La superficie commerciale risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale raggugliata o omogeneizzata.

La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%.

La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazze, aree esterne, giardini, ..) e ad essa va raggugliata utilizzando appositi coefficienti di omogeneizzazione.

Piano terra

La superficie coperta lorda è pari a mq. 76,22= sup. commerciale coperta mq 76,22

Totale sup. commerciale = Mq 76,22

Piano primo

La superficie coperta lorda è pari a mq. 89,60 = sup. commerciale coperta mq 89,60

La superficie non residenziale è data:

balcone con superficie netta mq 8,87 raggugliata al 30% = sup. comm. Mq 2,66

Totale superficie commerciale = Mq 92,26



Piano secondo

La superficie coperta lorda è pari a mq. 89,60 = sup. commerciale coperta mq 88,60

La superficie non residenziale è data:

balcone con superficie netta mq 8,87 ragguagliata al 30% = sup. comm. Mq 2,66

totale sup. commerciale = Mq 92,26

Piano terzo

La superficie coperta lorda è pari a mq. 58,77 = sup. commerciale coperta mq 58,77

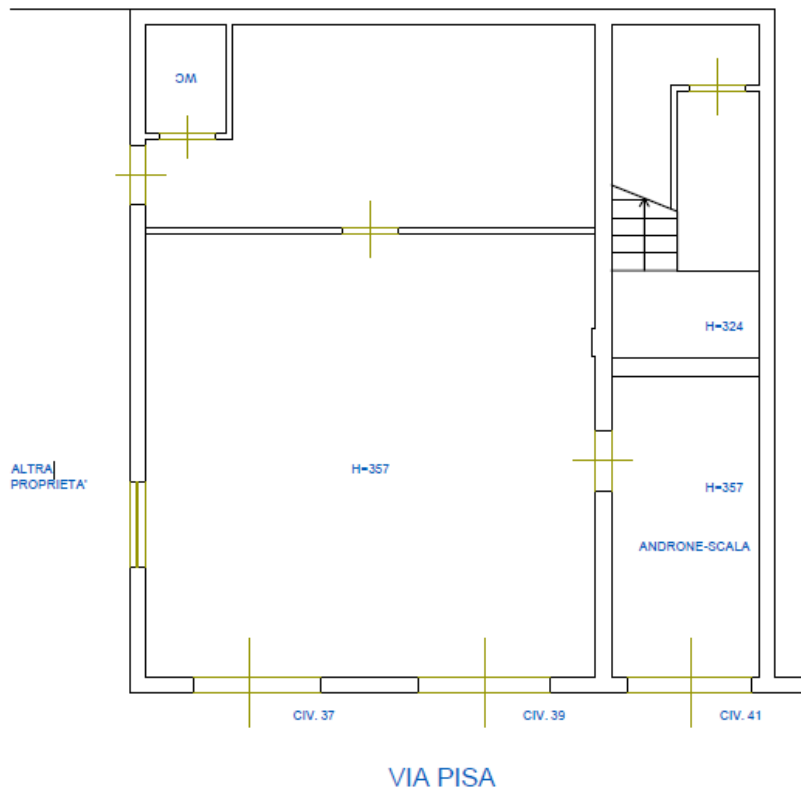
La superficie non residenziale è data:

balcone e veranda con superficie netta mq 39,71 ragguagliata al 30% = sup. comm. Mq 11,91

Totale sup. commerciale = Mq 70,68



PLANIMETRIA PIANO TERRA

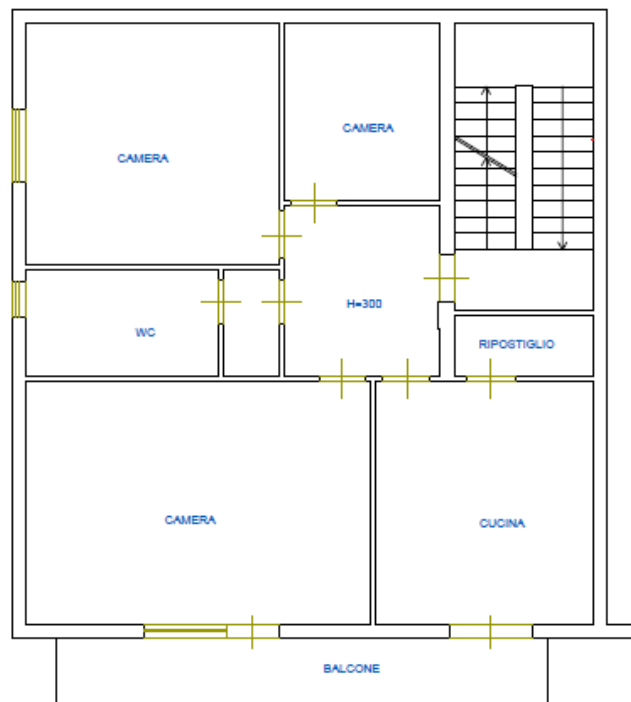


SCALA 1:100

Superficie lorda coperta = 76.22 MQ
Superficie non residenz. = 0 MQ
Superficie commerciale = 76.22 MQ



PLANIMETRIA PIANO PRIMO

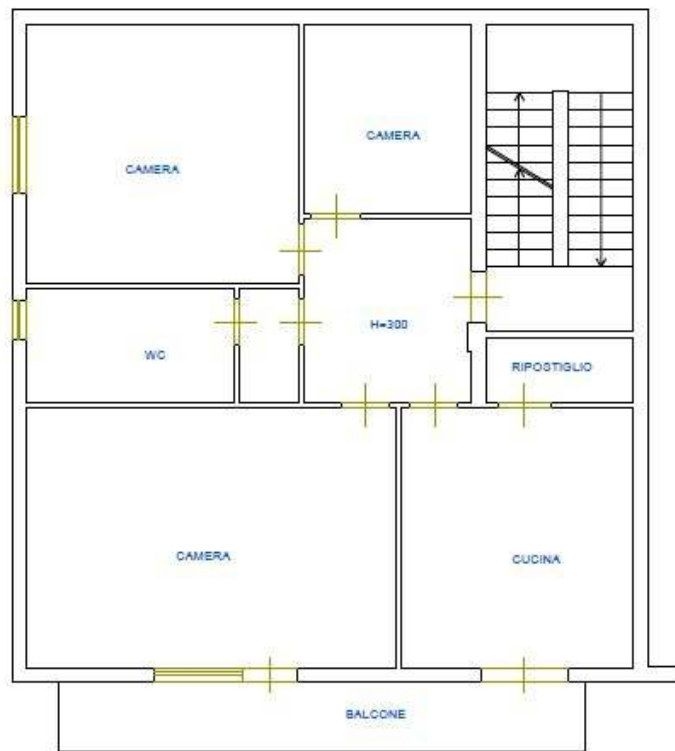


SCALA 1:100

Superficie lorda coperta = 89,60 MQ
Superficie non residenz. = 8,87 MQ
Superficie commerciale = 92,26 MQ



PLANIMETRIA PIANO SECONDO

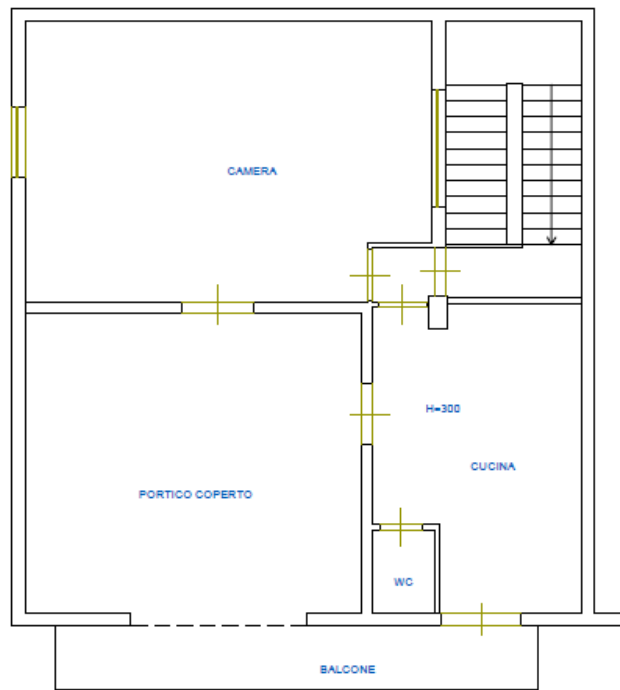


SCALA 1:100

Superficie lorda coperta = 89,60 MQ
Superficie non residenz. = 8,87 MQ
Superficie commerciale = 92,26 MQ



PLANIMETRIA PIANO TERZO



SCALA 1:100

Superficie lorda coperta = 58,77 MQ
Superficie non residenz. = 39,71 MQ
Superficie commerciale = 70,68 MQ



Data presentazione: 24/09/1973 - Data: 24/06/2019 - n. T91835 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO P. - Cat. 3. T. - 113

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Partinico via Pisa n° 19 del 1946+39 part. 432

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

1307635

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	2/19
COMPILATO	[REDACTED]
VERIFICATO	[REDACTED]
DATA	23.5.1973
FIRMA	Giovanni Russo

Compilato dal geometra
Giovanni Russo
Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Palermo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2019 - Comune di PARTINICO (G348) - < Foglio: 39 - Particella: 432 - Subalterno: 3 >
VIA PISA n. 19 piano: 2-3;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/09/1973 - Data: 24/06/2019 - n. T91835 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Risposta al quesito n.3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

- N.C.E.U. di Partinico (PA), Foglio 39, particella 432, subalterno 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 76mq, Rendita € 117,75 - piano terra – Diritti e Oneri Reali Piena Proprietà per 1000/1000.

- N.C.E.U. di Partinico al Foglio 39, particella 432, subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, Rendita € 193,15 piano primo - Diritti e Oneri Reali Piena Proprietà per 1000/1000.

- N.C.E.U. di Partinico al Foglio 39, particella 432, subalterno 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, Rendita € 210,71 piano secondo e terzo – Diritti e Oneri Reali Piena Proprietà per 1000/1000.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio, le planimetrie di piano terra (sub.1) e di primo piano (sub.2) risultano mancanti, mentre nella planimetria del secondo e terzo piano (sub 3) sono caricate erroneamente anche le planimetrie di piano terra e piano primo.

La prima presentazione delle planimetrie al Nuovo Catasto Edilizio Urbano è stata effettuata in data 24/09/1973, la particella di provenienza del C.T. è la stessa p.lla 432

Si riscontra esatta rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali, nonché nei dati definiti nella Concessione Edilizia in sanatoria n.14/93.

Analizzando le planimetrie dello stato dei luoghi attuale e le planimetrie catastali, si riscontrano alcune difformità grafiche:

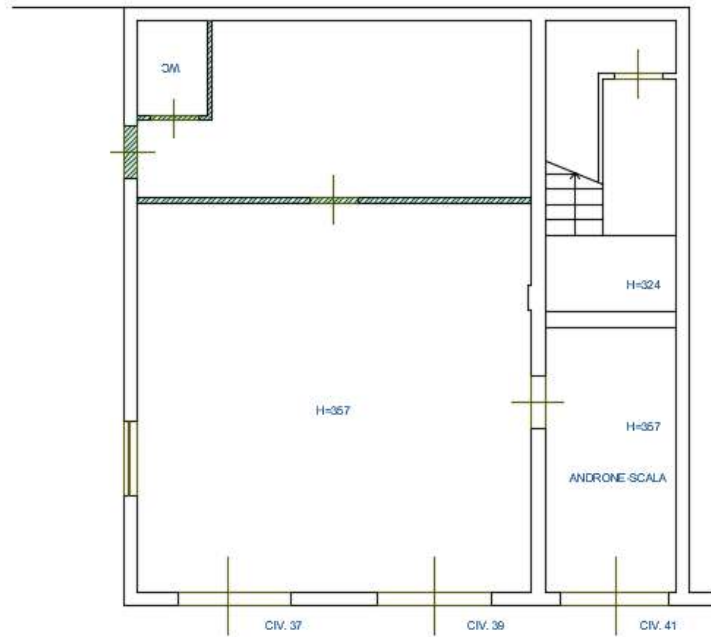
- la planimetria del piano terra, ha diversa distribuzione interna ed aperture mancanti sul prospetto laterale. Tali difformità sono puramente grafiche, in quanto lo stato dei luoghi corrisponde a quanto concesso con la Concessione Edilizia in sanatoria n.14/93

- la planimetria del piano terzo, ha diversa distribuzione interna e la realizzazione

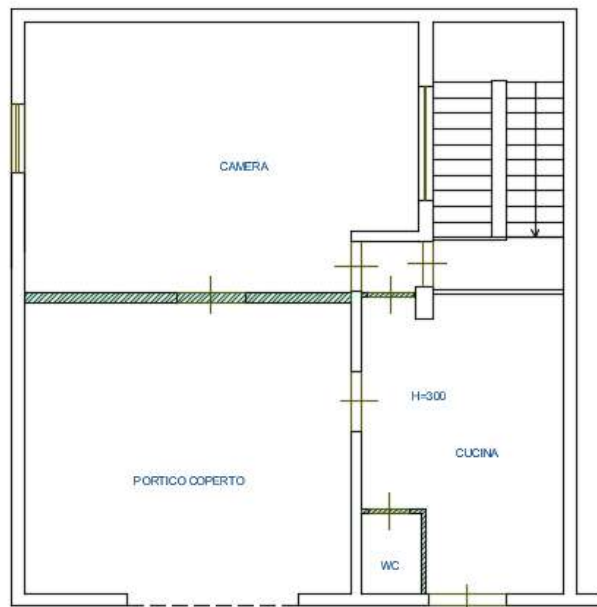


anche di servizio igienico. Tali difformità sono anch'esse puramente grafiche, in quanto lo stato dei luoghi corrisponde a quanto concesso con la Concessione Edilizia in sanatoria n.14/93

PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO TERZO



DIFFORMITA' GRAFICHE TRA
PLANIMETRIE CATASTALI E
STATO DEI LUOGHI



Le spese tecniche necessarie alla redazione delle pratiche necessarie per l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono pari a € 1.800,00 che vanno detratte dal valore di stima.

Risposta al quesito n.4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO COMPOSTO DA:

Immobile 1:

Piena ed intera proprietà di autorimessa ubicata in Partinico (PA) alla via Pisa n. 37-39-41 , piano terra; è composto da due ampi vani, uno su strada ed uno interno, ed un piccolo wc, confina con la p.lla 328 a Sud-Ovest, con la p.lla 316 a Sud-Est, con la p.lla 1149 a Nord-Est ,con la Via Pisa a Nord-Ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Partinico al foglio 9 , p.lla 432 , sub 1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 14/93 del 4 Marzo 1993, cui è conforme lo stato dei luoghi;

Immobile 2:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Partinico (PA) alla via Pisa n. 41 , piano primo; è composto da ingresso, cucina e piccolo ripostiglio, soggiorno, antibagno e bagno, camera da letto e camera/ripostiglio; confina con la p.lla 328 a Sud-Ovest, con la p.lla 316 a Sud-Est, con la p.lla 1149 a Nord-Est ,con la Via Pisa a Nord-Ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Partinico al foglio 9 , p.lla 432 , sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 14/93 del 4 Marzo 1993, cui è conforme lo stato dei luoghi;

Immobile 3:

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Partinico (PA) alla via Pisa n. 41 , piano secondo e terzo; è composto da ingresso, cucina e piccolo ripostiglio, soggiorno, antibagno e bagno, camera da letto e camera/ripostiglio al secondo piano, e cucina, soggiorno veranda e wc al terzo piano; confina con la p.lla 328 a Sud-Ovest, con la p.lla 316 a Sud-Est, con la p.lla 1149 a Nord-Est ,con la Via Pisa a Nord-Ovest; è riportato nel C.F. del Comune di



Partinico al foglio 9 , p.Ila 432 , sub 3; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 14/93 del 4 Marzo 1993, cui è conforme lo stato dei luoghi;

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO euro 133.000,00

Risposta al quesito n.5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esecutata acquista, in piena proprietà, con atto di compravendita registrato il 27/08/1971, il terreno identificato al N.C.E.U. di Partinico al foglio 39, particella 432.

Lo stesso anno costruisce l'intero edificio oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva in oggetto senza titolo autorizzativo. Con data 29/08/1986, Prot. 14849/86 richiede rilascio di Concessione edilizia in sanatoria che ottiene in data 04/03/1993.

Mantiene la piena ed intera proprietà degli immobili oggetto del pignoramento fino alla data del suo decesso avvenuto il -----.

Dal ----- i chiamati all'eredità sono:

- -----, nata a -----(PA) il -----, residente in ----- (PA), Via -----
- -----, nato a -----(PA) il -----, residente in ----- (PA), Via -----

Risposta al quesito n.6 – verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Si verifica la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'intero edificio (oggetto del pignoramento) è stato realizzato nel 1971

Gli estremi del provvedimento autorizzativo sono i seguenti:

- Concessione edilizia in sanatoria n.14/93 del 4 Marzo 1993



Vi è esatta rispondenza dell'immobile con quanto definito nel provvedimento autorizzativo.

Risposta al quesito n.7 – Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Immobile 1: l'immobile di piano terra al momento non è occupato.

Immobili 2 e 3: gli immobili di primo, secondo e terzo piano, così come dichiarato da -----, nato a ----- (---) il -----, nipote dell'esecutata e figlio di -----, sono abitati dallo stesso, insieme a ----- (suo fratello e figlio di -----), ----- (padre di ----- e ----- e figlio di -----) e -----.

Gli immobili sono occupati senza titolo.

I canoni di locazione di mercato per un immobili appartenenti al segmento di mercato degli immobili pignorati sono:

Immobile 2 (piano primo): € 166,00

Si può ragionevolmente suggerire un canone di indennità di occupazione in misura ridotta pari a € 140,00 con l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura.

Immobile 3 (piano secondo e terzo): € 290,00

Si può ragionevolmente suggerire un canone di indennità di occupazione in misura ridotta pari a € 220,00 con l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura.

Risposta al quesito n.8 – specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Provvedimento di imposizione di vincolo a parcheggio ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 21/73 emesso in sede di rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 14/93 del 4 Marzo 1993



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

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Daniela Corsaro ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., depositata il giorno 18/07/2017, si riportano le seguenti formalità che saranno cancellate in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione, o che comunque non saranno opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 16 luglio 1991, in Notar Maria Craparotta, iscritta il 17 luglio 1991 ai nn.ri 31698/4647, per £ 325.000.000 (sorte capitale £ 130.000.000), a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Edilizio Società per Azioni- Roma, contro la signora -----
-----, nata a ----- il ----- . (l'ipoteca grava sulla piena proprietà del fabbricato in Partinico, Via Pisa n. 41, riportato in catasto al foglio 39, particella 432, sub. 1, particella 432 sub. 2 e particella 432 sub. 3)
Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione in data 24/06/2011 ai nn.ri 32341/5188, per Euro 167.848,49 (sorte capitale 67.139,39), a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Edilizio Società per Azioni- Roma, contro la -----
-----, nata a ----- il ----- .
- Pignoramento del 4 Maggio 2017, Tribunale di Palermo, trascritto il 26 Maggio 2017 ai nn.ri 19846/15178, a favore di Sagrantino Italy S.R.L. - Milano, contro la -----
-----, nata a ----- il ----- .
(il pignoramento grava sulla piena proprietà del fabbricato in Partinico, Via Pisa n. 41, riportato in catasto al foglio 39, particella 432, sub. 1, particella 432 sub. 2 e particella 432 sub. 3)

Risposta al quesito n.9 – verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Risposta al quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto reale sul bene dell'esecutato è di piena proprietà



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

Trattandosi di edificio ad uso abitativo multipiano di proprietà esclusiva di un'unica persona, e non essendoci costituito alcun condominio, le spese per gli spazi comuni di ingresso e di collegamento tra i piani, sono sostenute dal proprietario di volta in volta secondo l'esigenza. Viste le condizioni buone dello stato di manutenzione, non si ipotizzano costi che vadano oltre quelli della manutenzione ordinaria.

Risposta al quesito n. 12: procedere alla valutazione di beni.

Per individuare la superficie commerciale dell'immobile, è stato utilizzato il criterio individuato nelle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 "Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari".

Trattandosi di un immobile in un edificio multipiano, lo scrivente ha computato le superfici dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali.

Seguendo questo metodo, le superfici commerciali definite per i singoli immobili (V. risposta al quesito 2)) sono le seguenti:

Immobile 1

Piano terra - Totale sup. commerciale = Mq 76,22

Immobile 2

Piano primo - Totale superficie commerciale = Mq 92,26

Immobile 3

Piano secondo e terzo - Totale sup. commerciale = 92,26 + 70,68 = 162,94 mq



Nell'effettuare la stima del bene pignorato è stato determinato il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. Tale valore, è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per la contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti.

Lo studio del mercato immobiliare locale dell'ultimo anno, ha fatto emergere una forte stasi tale da non permettere una comparazione al prezzo di vendita di immobili con pari caratteristiche

Pertanto, vista la tipologia di bene da stimare, si è ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'immobile in base al criterio sintetico.

Il valore di mercato unitario del bene è stato determinato sulla scorta dei valori medi individuati da indagini di mercato e da valori desunti da pubblicazioni specifiche relative ad immobili con caratteristiche simili per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima.

Quindi è stato individuato il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in condizioni "standard" dal prodotto tra il valore unitario individuato e la superficie commerciale ed ad esso sono stati applicati coefficienti correttivi per rapportare il valore individuato alle reali caratteristiche e peculiarità dell'immobile. In particolare sono stati detratti i costi per la regolarizzazione catastale, i costi per riportare l'immobile in buone condizioni di manutenzione ed uso (eliminazione umidità di risalita e rinnovazione/revisione degli impianti sprovvisti della



certificazione di conformità, realizzazione di finitura per l'intero prospetto).

Infine, al valore finale si applica un deprezzamento del 15 % per rendere più competitiva l'aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2019 (ultimo pubblicato) che riporta in zona C1/Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO STORICO del Comune di Partinico i seguenti valori unitari minimi e massimi relativi ad abitazioni di tipo economico 470,00 euro/m² – 660,00 euro/m²; e 455,00 euro/m² - 650,00 euro/m² per box
- banca dati del borsino immobiliare che riporta per immobili in “Zona espansione centro storico” i seguenti valori unitari minimi e massimi relativi a Abitazioni di tipo Economico 424,00 euro/m² – 589,00 euro/m²; e 384,00 euro/m² - 543,00 euro/m² per box e parcheggi

Considerato che le contrattazioni immobiliari in regime di libera vendita, in media, si chiudono ad un valore inferiore rispetto alle richieste del 10 - 15%, viste le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e dell'edificio in cui insiste, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario medio pari a 560,00 euro/m² per l'appartamento di primo piano e 520,00 euro/m² per l'appartamento di secondo e terzo piano, mentre un valore venale unitario medio pari a 480,00 euro/m² per l'autorimessa.

Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato del bene, si stima, in condizioni di conformità catastale e buona manutenzione, pari



a:

piano terra: $480,00 \text{ euro/m}^2 \times 76,22 = \text{€ } 36.585,60$

piano primo: $560,00 \text{ euro/m}^2 \times 92,26 = \text{€ } 51.665,60$

piano secondo e terzo: $520,00 \text{ euro/m}^2 \times 162,94 = \text{€ } 84.728,80$

Valore di mercato dell'intero lotto: $\text{Euro } 36.585,60 + 51.665,60 + 84.728,80 =$
 $\text{€}172.980,00$

A detto valore si detraggono:

- i costi per la regolarizzazione catastale, già stimati pari a 1.800,00 euro;
- i costi per riportare l'immobile in buone condizioni di manutenzione ed uso (ripristino pareti per umidità di risalita e revisione degli impianti sprovvisti delle certificazioni di conformità, realizzazione di intonaco di finitura dei prospetti), stimati forfettariamente pari a 15.000,00 euro.

Infine si applica un deprezzamento del 15% per rendere più competitiva l'aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi il più probabile valore del bene nell'intero, nello stato di fatto in cui versa, si stima pari a:

$172.980,00 - (1.800,00 + 15.000,00) \text{ euro} \times 0,85 = 132.753,00 \text{ Euro}$

Che si arrotonda a: **€ 133.000,00**



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

Il pignoramento del bene è relativo alla piena proprietà, pertanto non sussistono quote indivise da valutare.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 10 Febbraio 2020

Esperto stimatore

Arch. Laura La Mantia



Allegati:

1. Verbale di primo accesso
2. Visure storico catastali
3. Planimetrie catastali
4. Estratto di mappa
5. Rilievo dello stato di fatto
6. Copia di Concessione edilizia in sanatoria
7. Estratto OMI
8. Estratto Borsino Immobiliare
9. Documentazione fotografica
10. Ricevuta di invio mail alle parti

