

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONTRO

(A)

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/19

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO N. 2

IL C.T.U.

ARCH. GIACOMO COLLURA



PREMESSA E OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con provvedimento del 29.01.2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Gallegra nominava il sottoscritto Arch. Giacomo Collura, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1429 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 31.01.2020 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Giuseppina Lacca, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 18.06.2020 si provvedeva a depositare le Schede di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento ai diversi immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risultava completa, per gli immobili indicati ai numeri 1-2-3-4-5-6-7 delle schede di verifica della documentazione, mentre per gli immobili indicati ai numeri 8-9-10-11 la documentazione risultava incompleta in quanto non risultava trascritta l'accettazione dell'eredità (avente ad oggetto, tra gli altri, il bene pignorato)

relitta dal de cuius

da parte della figlia/erede

, quest'ultima dante causa del debitore esecutato. Inoltre mancava l'avviso ex art. 498 c.p.c. da notificare ad Unipol Banca S.p.A., in cui favore risulta iscritta un'ipoteca. In data 29.09.2020 il G.E. Dott. Gianfranco Pignataro emetteva provvedimento con cui onerava il creditore procedente di procede-



re alla trascrizione della suddetta accettazione di eredità in modo da garantire la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di pignoramento.

Successivamente in data 18.03.2021, il fallimento di "(A)", creditore surrogatosi all'originario, depositava documentazione tra cui la copia della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità relitta dal de cuius

da parte della figlia/erede , dante causa del debitore esecutato, afferente i beni immobili pignorati di cui ai punti 8, 9, 10, 11 delle schede di verifica della documentazione, per cui potevano proseguire le attività di stima.

Pertanto, in data 17.05.2021, si procedeva ad effettuare i sopralluoghi presso gli immobili pignorati, siti in Partinico (PA), Via Ferruccio n. 66, nonché presso l'immobile sito in Partinico Via Dante Alighieri n. 55, ed infine presso il terreno sito in Partinico (p.lle 269-538-539-540), alla presenza del debitore esecutato signor (A), previamente avvisato a mezzo racc.a/r del 3.05.2021 dal Custode Giudiziario Avv. Giuseppina Lacca, nonché alla presenza del Curatore del Fallimento, Avv. Daniele Di Cristina e della stessa Avv. Lacca.

Si eseguiva quindi una visita dei suddetti immobili pignorati, effettuando un rilievo metrico degli stessi, scattando alcune fotografie, prendendo appunti su foglio separato, constatando eventuali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. In data 02.08.2021 è stato poi effettuato un accesso presso l'immobile pignorato sito in Partinico, Via Moro nn. 120-120/A, alla presenza del debitore esecutato, signor (A) e del Custode Giudiziario. Anche in questo caso si sono verificate eventuali difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Sempre in pari data il sottoscritto, unitamente all'Avv. Lacca, è tor-



nato sugli immobili di via Ferruccio in quanto si erano nel frattempo verificati fenomeni di distacco di intonaco dai soffitti sia nell'appartamento di piano primo sia nell'appartamento di piano terzo, generando situazioni di pericolo per gli occupanti, che nel frattempo avevano abbandonato gli appartamenti.

Per questo motivo, in data 05.08.2021 il sottoscritto, avendo effettuato le opportune verifiche sulla stabilità e sicurezza dello stabile di via Ferruccio, relazionava al Giudice consigliando, in via precauzionale, lo sgombero anche dell'appartamento di secondo piano il più presto possibile, pur non sembrando che ci fosse un pericolo imminente per gli occupanti. In seguito il sottoscritto si è recato altre volte presso il fabbricato di via Ferruccio al fine di valutare, con imprese di propria fiducia, le lavorazioni di messa in sicurezza dei solai.

Successivamente ai sopralluoghi e allo studio della documentazione catastale ed ipotecaria, il sottoscritto ha reperito la documentazione edilizia riguardante gli immobili pignorati, in parte presso gli Uffici del Comune di Partinico e in parte fornita dal sig. La Fata; si otteneva inoltre nota di risposta da parte del Demanio riguardo ad un paio di beni ricadenti su suolo demaniale, come comunicato prontamente al G.E.

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

La presente relazione riguarda il bene identificato alla lettera B dell'Atto di Pignoramento, ossia l'immobile adibito a box auto, sito a Partinico (PA), via Dante Alighieri n. 55 (in catasto), piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Partinico al Foglio MU, p.lla 4620, come correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento.

Il diritto reale del sig. (A) sul bene pignorato è pari alla piena proprietà come



appartamento per piano a partire dal primo.

Il fabbricato ha una struttura presumibilmente in muratura portante con solai laterocementizi e copertura a terrazzo praticabile; esso confina con le vie Ferruccio, Alighieri e dell'Ospedale nonché con immobile alla particella 4621.

Esso ricade in una zona semicentrale del paese di Partinico, caratterizzata da edilizia di tipo residenziale, costituita da palazzine di tre/quattro livelli fuori terra, con poche attività commerciali in zona, nelle immediate vicinanze della via Principe Umberto (SP2).

Esternamente la palazzina si trova in discrete condizioni generali, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria.



Come detto, l'immobile in questione è costituito da un unico vano con destinazione di box auto, avente ingresso da saracinesca metallica al civico 75 (e non 55 come indicato nella visura catastale), avente una consistenza lorda di circa 49,00 mq e una superficie netta di circa 41,00 mq.

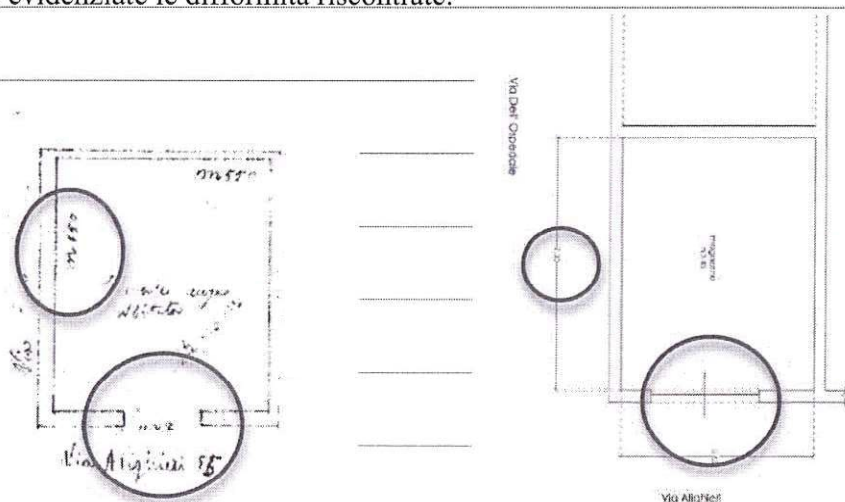
Si rappresenta che, in difformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale, risalente addirittura al 1939, si è riscontrata una lieve difformità, costituita da una diversa lunghezza dell'immobile e una diversa ampiezza del vano



porta d'ingresso. Tali difformità sono dovute probabilmente al fatto che il preesistente immobile di piano terra è stato totalmente ristrutturato in concomitanza con i lavori di sopraelevazione avvenuti negli anni '60 del Novecento.

Nel prosieguo saranno indicate le modalità per la regolarizzazione sia da un punto di vista edilizio sia da un punto di vista catastale, calcolandone i relativi costi da detrarre al valore di mercato.

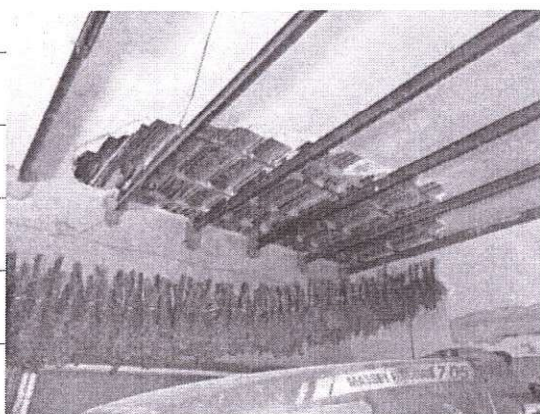
Si allega il confronto tra planimetria catastale e planimetria dello stato di fatto con evidenziate le difformità riscontrate:



Nel complesso l'immobile si trova in mediocri condizioni interne, avendo subito dei danni da infiltrazioni nel soffitto provenienti dal servizio igienico dell'appartamento sovrastante, che hanno provato il distacco di porzione di intonaco. La causa dell'infiltrazione è stata rimossa e sono stati messi in sicurezza i ferri del solaio, ma sono da ripristinare il laterizio e l'intonaco. Il solaio è stato rinforzato con travetti in ferro.



La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti e il soffitto semplicemente intonacati e tinteggiati.



Per quanto riguarda gli impianti, è presente soltanto l'impianto elettrico, presumibilmente non a norma.

Data la destinazione d'uso non è necessario dotare l'immobile di Attestato di Prestazione Energetica.

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

L'immobile, di cui al Lotto n. 2 è identificato al N.C.E.U. del Comune di Partinico al Foglio MU, Particella 4620, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 26 mq, Superficie Catastale Totale 43 mq, Rendita 28,20 euro.

Esso risulta correttamente intestato al sig. (A) per la quota di 1/1 del Diritto di Proprietà.



Si segnala l'esatta rispondenza dei dati catastali a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione. Si segnala inoltre che la planimetria catastale, riportante la data del 16/01/1940, è conforme allo stato di fatto fatta eccezione per la larghezza del vano porta di ingresso e per la lunghezza complessiva del vano, quindi per la sua consistenza; sarebbe quindi opportuno presentare un Docfa per corretta rappresentazione grafica, modificando anche la toponomastica con il corretto numero civico. I costi per l'aggiornamento catastale possono computarsi in € 50,00 per Diritti e in € 500,00 per spese tecniche.

La particella 4620 del foglio MU al catasto fabbricati trova esatta corrispondenza nella particella 4620 del foglio 500 al catasto terreni.

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

LOTTO n. 2: Piena proprietà di un immobile, adibito a box auto, sito a Partinico (PA), via Dante Alighieri n. 75 (in catasto 55), piano terra, costituito da un unico vano, confinante con la via Alighieri a Sud-Ovest, con la via dell'Ospedale a Nord Ovest, con immobile complanare alla particella 7507 a Nord Est, con immobile alla particella 4621 a Sud-Est ; riportato al N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio MU, p.lla 4620; in difformità al Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2477 del 30/05/1964 per variazioni interne e per modifica dell'apertura d'ingresso.

PREZZO BASE euro 16.660,00.

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

L'immobile, di cui al Lotto 2, è di proprietà del sig. (A) in forza di Atto di



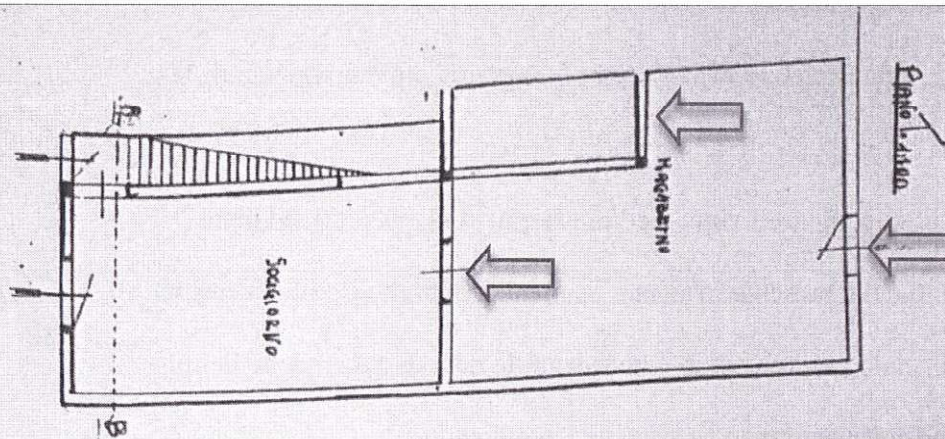
compravendita in Notaio Roberto Allotta del 05/03/2004 rep n. 14778, trascritto in data 10/03/2004 ai nn.11119/7566, da potere dei sig.ri (B), (C), (D) e (E) a loro volta proprietari per successione del sig. (F), giusto testamento olografo del 15/12/1999, pubblicato con verbale a rogito del Notaio Vito Bica del 06/12/2001, rep. n. 13129, registrato il 21/12/2001 al n. 15095 1A e trascritto a Palermo il 05/01/2002 ai nn. 396/307.

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

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, era originariamente costituito da un immobile di antichissima costruzione (ante 1942), disposto su un solo livello al piano terra. Successivamente sulla vecchia costruzione è stato realizzato un progetto di sopraelevazione che ha coinvolto il piano terra in una generale ristrutturazione. Le ricerche effettuate presso il Comune non hanno dato alcun esito; il debitore è però in possesso del titolo edilizio riguardante la sopraelevazione. Trattasi di Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2477 del 30/05/1964 rilasciato dal Comune di Partinico al sig. (F).

Gli elaborati grafici relativi al piano terra però rappresentano uno stato leggermente difforme dallo stato di fatto, riguardo alla fusione con l'altro ambiente posto al piano terra, la presenza della struttura del corpo scala condominiale sulla superficie del box e l'ampiezza del vano porta di accesso dalla via Dante Alighieri.





Tali difformità possono essere sanate tramite una Segnalazione Certificata di Inizio Lavori tardiva, previo il pagamento di una sanzione variabile tra 516,00 e 5160,00 € (computata dall'Ufficio), di cui in questa sede si considera una media. A seguito della S.C.I.A., andrà presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità previa messa a norma dell'impianto elettrico.

I costi necessari alla regolarizzazione edilizia sono così analiticamente computati:

- Diritti di istruttoria SCIA in sanatoria	€ 110,00
- Sanzione SCIA in sanatoria (media)	€ 2.840,00
- Spese tecniche per SCIA (esclusa IVA)	€ 1.500,00
- Messa a norma e Certificazione impianti presenti	€ 1.000,00
- Spese tecniche per S.C.A. (esclusa IVA)	€ 2.000,00
- Diritti di istruttoria S.C.A.	€ 100,00

Per un totale di € 7.550,00.

Si rappresenta che, seppur si sia cercato di essere il più precisi possibile, i costi su indicati sono variabili e le pratiche da presentare andranno sempre concordate con l'ufficio competente.

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



L'immobile, allo stato attuale, è utilizzato dallo stesso debitore come deposito per macchinari ed attrezzature di lavoro, per la propria attività agricola di famiglia.

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

Sul bene oggetto della presente relazione risultano trascritti e iscritti i seguenti oneri giuridici relativi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento che non rimarranno a carico dell'acquirente:

- Pignoramento trascritto in data 08/03/2019 ai nn. 9558/7115 contro il sig. (A) e a favore della _____, con sede in Castellammare del Golfo, _____, derivante da Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Palermo del giorno 22/02/2019, n. 1213 di repertorio;

- Ipoteca Giudiziale, iscritta in data 25/09/2017 ai n.ri 37024/4585, per l'importo complessivo di € 100.000,00 contro il sig. (A) e in favore della società _____, con sede in Campofelice di Roccella (PA), cf. _____, dipendente da Decreto Ingiuntivo del 01/09/2017 del Tribunale di Palermo, n. 5185 del repertorio.

Per quanto riguarda altri vincoli e oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura si segnalano le difformità tra titolo edilizio e stato di fatto riguardanti alcune difformità interne e l'ampiezza del vano porta d'accesso, precisando che il costo per la regolarizzazione verrà sottratto al valore di mercato, così come l'aggiornamento della planimetria catastale.

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

Dalle ricerche effettuate è emerso che il bene oggetto di stima NON ricade su suolo demaniale.



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

Dalle ricerche effettuate è emerso che sul bene oggetto di stima NON vi sono oneri e pesi di altro tipo (livello, censo, enfiteusi ecc.).

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non è costituito in condominio; non vi sono spese di gestione, anche perché l'immobile ha accesso indipendente e non sono previste spese per opere di manutenzione straordinaria, anche se il fabbricato ne necessiterebbe.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il metodo che si è scelto di utilizzare per la stima del presente bene è il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione. Questi valori sono stati desunti inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).



tori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dal Consulente, con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ristretto il campo di ricerca alla zona specifica in cui ricade l'immobile, rinvenendo informazioni relative ad immobili similari (Palazzine cielo/terra) in vendita in zone limitrofe. Nel caso in questione si è fatto riferimento agli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al secondo semestre dell'anno 2020, per il Comune di Partinico, Zona Centrale/Centro Storico.

In particolare, tali valori sono compresi tra 480,00 e 670,00 €/mq di superficie lorda per i box auto in stato conservativo Normale. Restringendo il campo ad immobili similari in vendita nella stessa zona, si è evidenziato un prezzo medio di vendita di circa 600,00 €/mq. La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo sintetico-comparativo si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo, dell'età dello stesso;

- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli am-



bienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;

- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;

- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;

- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto/posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona. Tale coefficiente tiene conto anche della difficoltà di vendita nel caso di immobile all'asta.

In particolare per superficie commerciale di un immobile, con destinazione residenziale ovvero con destinazione diversa da quella abitativa, facendo riferimento a quanto riportato nella Norma UNI 10750:2005, si intende la superficie data dalla somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;

- delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 25%;



- delle superfici di terrazzi coperti, tipo patii e porticati, computate al 35%;

- delle superfici coperte di verande, computate al 60%;

- delle superfici di giardini e di spazi esterni di pertinenza, computate al 10% fino al raggiungimento dei mq pari alla superficie lorda e al 2% per i mq ulteriori;

- delle superfici di locali accessori, quali magazzini, cantine ecc. computate al 70%.

Stima del valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo

Considerata la zona in cui ricade l'immobile e il mediocre stato generale in cui versa, nonché i materiali e le dotazioni impiantistiche, si ritiene di poter assumere per l'immobile un valore unitario di mercato pari a 600 €/mq. Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità del singolo immobile.

In questo caso la **superficie commerciale dell'immobile coincide con la sua superficie lorda**, (Cfr. Allegato Grafico) ed è pari a **49 mq**.

Si considerano a questo punto i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente vetustà edificio = 0,90 (edificio in mediocre stato generale)

- coefficiente funzionalità = 1,00 (ambiente adatto all'utilizzo cui è destinato);

- coefficiente posizionale = 1,00 (ingresso su strada al piano terra);

- coefficiente qualità materiali = 0,90 (materiali mediocri);

- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 0,90 (mediocri condizioni)

- coefficiente dotazione impiantistica = 0,90 (impianto elettrico);

- coefficiente di commerciabilità = 1,00 (immobile con discrete possibilità di commerciabilità, limitate dallo stato generale di manutenzione).



Complessivamente si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 0,942.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$600,00 \text{ €/mq} \times 49,00 \text{ mq} \times 0,942 = \text{€ } 27.694,80$$

A questo punto occorre sottrarre al valore di mercato, così ricavato, i costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, già calcolati in risposta ai quesiti nn. 3 e 6 per un totale di € 8.100,00.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$\text{€ } 27.694,80 - \text{€ } 8.100,00 = \text{€ } 19.594,80$$

Approssimando tale somma il valore di mercato del Lotto n. 2 si può considerare pari ad **Euro 19.600,00** e pertanto il prezzo a base d'asta da assumere, considerando un decremento del 15%, è pari ad **Euro 16.660,00**.

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico, di avere adempiuto al compito affidatomi rassegno la presente relazione restando comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 18/10/2021

Il C.T.U.

Arch. Giacomo Collura

