

RELAZIONE DI PERIZIA

(del C.T.U. Dott. Ing. Ocello Maria Margherita,)

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 44/2016 REG. ES.

promosso da : BCC GESTIONE CREDITI- Società per la Gestione dei Crediti

-S.p.A. Nella qualità di procuratore con rappresentanza della Banca Don Rizzo

Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale Società Cooperativa

contro : A + B + C

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Filippo Marasa' del Tribunale di

Sciacca con Decreto di nomina del 24/02/2017 la S.V.I. nominava il sottoscrit-

to Dott. Ing. Ocello Maria Margherita, quale C.T.U. in relazione al provvedi-

mento di cui sopra.

Prestato il giuramento di rito in data 06/03/2017 mi veniva conferito l'incarico

con i seguenti quesiti :

1) Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c.

ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi,

con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la re-

lazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice imme-

diatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazio-

ni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esecutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicando i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inadeguate all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare,

in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via ap-

prossimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratte-

ristiche e la destinazione della zona:

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute".

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

7) in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato

personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito – prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti – le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;

8) l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (già indicata nel provvedimento di nomina dell'esperto) a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione, dando avviso dell'avvenuto deposito, al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far perve-

nire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). In tale ipotesi l'esperto compaia all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;

10) l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);

11) l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli alt/ri creditori;

12) l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti.

Invita l'esperto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni di consulenza.

RISPOSTA AI QUESITI

Presa visione degli atti, il sottoscritto richiedeva, a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna (All. 5 – 5.1 – 6 – 8) , informazioni riguardo la regolarità sotto il profilo sia Urbanistico che contributivo (tributi locali) degli immobili oggetto della presente.

Dalle informazioni di cui sopra si è rilevata l'irregolarità dell'immobile per il quale era stata richiesta Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 ed emesso provvedimento di diniego senza provvedimenti conseguen-

ziali .

Nelle more di quanto sopra si provvedeva alla convocazione delle parti ed al relativo sopralluogo (All. 3 – 3.1 – 3.2 – 3.3 – 3.4 – 3.5). A seguito del protrarsi dei tempi di evasione della documentazione, il sottoscritto C.T.U. chiedeva ed otteneva dalla S.V.I. una proroga sul termine di deposito della perizia al 23/12/2017 (All. 2).

Alla data odierna, dopo diversi accessi negli uffici tecnici del comune di Partanna sia per la consultazione che per il ritiro degli atti tecnici si è in grado con sicura coscienza di rassegnare quanto segue:

Quesito n. 1 - “Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori /.../... omissis”

Risposta : La documentazione presentata dai creditori risulta completa, così come il buon esito della notifica ai comproprietari dei beni pignorati. (Vedi atti e documentazione creditore procedente).

La documentazione di cui all'art. 567c. 2°c.p.c. risulta esplicitata e completa della storia del ventennio antecedente la data del pignoramento .

Quesito 2 : “Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, omissis”

Risposta: Previo avviso, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno nn° 15296708696-6 e 15296708695-6 del 30.06.2017 alle parti “D” ed “E” , in qualità di datori d'ipoteca ,nonchè ai mutuatari “A”- “ B” -“ C” sempre a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno nn°15296708697-8, 15296708716-0 e 15296708693-3 del 30.06.2017 ed a mezzo PEC all'avv. Virginia Colli del foro di Trapani per la BCC GESTIONE CREDITI- Società per la Gestione dei Crediti -S.p.A. procuratore con rappresentanza della Banca Don Rizzo Credi-

to Cooperativo della Sicilia Occidentale Società Cooperativa (vedi All. 3 – 3.1 – 3.2 – 3.3 – 3.4 – 3.5), il sottoscritto provvedeva alla convocazione delle parti al fine di procedere alle operazioni peritali con accesso sui luoghi stabilendo per l'inizio delle stesse la data del 12/07/2017 alle ore 15,30 (verbale sopralluogo All. 4).

Quesito 2-a :” alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, omissis”

Risposta: I beni oggetto del pignoramento sono costituiti dagli immobili di sola proprietà dei terzi datori di di ipoteca “ D ed E” mentre nessuna proprietà risulta alla parte mutuataria “A-B-C” .

Il bene pignorato è costituito da 4 unità immobiliari oltre al Bene Comune non Censibile -scala (Vedi Allegato n. 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 e 22) sito nel Comune di Partanna in via Alcide De Gasperi civ. 19-21-23.

Il Fabbricato è pervenuto ad “D “ e “E” per costruzione diretta su terreno acquistato indivisamente, giusto atto di compravendita in Notar Rosario Tumbarello, Notaio in Partanna , del 13/12/1973 e reg. 01/01/1974 al n. 635.

I beni in argomento risultano autonomamente commerciabili e dotati di autonomi identificativi catastali, si evidenzia l'opportunità di procedere per la vendita alla formazione di più lotti e nel caso in specie vengono costituiti n. 4 lotti.

Quesito 2-b: “ all'identificazione catastale dell'immobile,..... omissis”

Risposta: Per l'identificazione catastale degli immobili si riportano di seguito i dati catastali : immobile riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Partanna al foglio 37 particella 603 con i seguenti subalterni:

- sub I (B.C.N.C. Ai sub 4 e 5);

• sub 2 (piano T – autorimessa civ. 19)

• sub 3 (piano T – autorimessa civ.23)

• sub 4 (piano 1° civ.21 – appartamento + lavand. e terrazzo piano 3°)

• -sub 5 (piano 2° civ.21 – appartamento + lavand. e terrazzo piano 3°).

Per quanto concerne i dati specificati nell'atto di pignoramento gli stessi risultano rispondenti ai dati catastali reali .

Quesito 2- c : “ ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie omissis”

Risposta : I rilievi planimetrici dell'intero immobile risultano conformi agli elaborati grafici allegati alla Pratica di Sanatoria n.151 (Legge 47/85) del 29/03/1986 ed altresì conformi ai dati ed alle planimetrie catastali.

Quesito 2-d : “alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico ... omissis”

*Risposta : L'immobile non risulta regolare sotto il profilo edilizio -urbanistico, lo stesso risulta realizzato in totale assenza di Concessione Edilizia . Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Partanna risulta presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 pratica n.151 del 29/03/1986 prot.llo 4664 a nome di uno dei due datori d'ipoteca, evasa con emissione di **DINIEGO** in data 13/01/2010 (All. 7) per non avere ottemperato, entro i termini, alle integrazioni documentali, come per legge, per la definizione della pratica medesima .*

Dall'esame della pratica si è rilevato che la stessa risulta completa per la parte amministrativa mentre non risulta definito il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori onde per cui è scaturito il Diniego di cui sopra. Alla data odierna i costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria sono quelli richie-

sti con determina n. 118 del 02/07/2007 (All.) integrati dagli interessi e dai costi per l'ottenimento della regolarità contributiva ai fini Comunali esplicitati nella risposta al quesito 2-f.

Di seguito si riportano gli importi dovuti per Oblazione e Oneri Concessori: -
Importo Oblazione € 1.857,92 + importo interessi dal 02/07/2007 alla data del 31/012/2017 pari ad € 307,59 per un totale di € 2.165,51

-Importo Oneri Concessori € 1308,321 + importo interessi dal 02/07/2007 alla data del 31/012/2017 pari ad € 216,59 per un totale di € 1.524,90

Quesito 2-e : “ alla verifica che i beni pignorati omissis”

Risposta: I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e conseguentemente non c'è alcuna affrancazione né diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato.

Quesito 2-f : “indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione ... omissis”

Risposta: A carico dell'immobile pignorato non risultano procedimenti giudiziari relativi a spese condominiali poiché l'immobile non fa parte di alcun condominio. Risulta invece un debito, come da resoconto rilasciato dall'Ufficio Tributi del Comune di Partanna (All. 12 e 13) , comprensivo di sanzioni ed interessi all'anno 2016, che di seguito si riporta :

• a carico di “D “

per mancato pagamento dell'Imposta T.I.A./TARES/TARI

anni 2010 -2012-2013-2014-2015-2016 € 1.669,00

per mancato pagamento ICI anni 2007-2008-2011 € 511.79

per mancato pagamento IMU (importo presunto per mancato aggiornamento del programma) anni 2012-2013-2014-2015-2016 € 3.656,00

per mancato pagamento TASI (importo presunto per mancato aggiornamento del programma) anni 2014-2015-2016. € 1.085,00

per un totale pari ad € 6.921,79

• a carico di "E "

per mancato pagamento dell'Imposta T.I.A./TARES/TARI

anni 2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016 € 4.575,00

per mancato pagamento ICI anni 2007-2008-2009-2010-201 € 4.128,00

per mancato pagamento IMU (importo presunto per mancato aggiornamento del programma) anni 2012-2013-2014-2015-2016. € 3.850,00

per mancato pagamento TASI (importo presunto per mancato aggiornamento del programma) anni 2014-2015-2016 € 1.099,00

per un totale pari ad € 13.652,00

Quesito n. 3 "Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati :

Risposta : si redigono di seguito n.4 relazioni di stima in n.4 fascicoli separati così quanti i lotti che vengono individuati con le lettere F – G – H – L indicando in ogni relazione per :

LOTTO F – FASCICOLO 1

QUESITO n. 3 a " l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....omissis "

Risposta : **Il lotto è composto da un Vano autorimessa posto al piano terra , sito in via Alcide De Gasperi civ.19 Comune di Partanna , identificato con la lettera " F"**

L'autorimessa fa parte di un Fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ed ha accesso diretto dalla via Alcide De Gasperi civ.19 , confina a Sud con proprie-

tà Atria Mariano, ad Est con spazio Comunale, a Nord con proprietà della stessa ditta (D ed E) ad Ovest con la via Alcide De Gasperi dalla quale ha l'accesso diretto .

Catastalmente è individuato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Partanna al foglio 37 particella 603 sub 2 (piano T – autorimessa civ. 19)
intestata ad entrambi i datori d'ipoteca D ed E

L'immobile è privo di Concessione Edilizia, risulta presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 pratica n.151 del 29/03/1986 prot.llo 4664 a nome di uno dei due datori d'ipoteca (D) a tutt'oggi non definita per mancata integrazione della pratica . Risulta altresì privo di dichiarazione di abitabilità.

Quesito n. 3-b: “una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, omissis”

Il bene è costituito da un vano autorimessa oltre n.2 ripostigli per una superficie utile netta di mq. 81,62 (superiore alla superficie utile catastale pari a mq.76,00) ed una superficie coperta di mq.93,54 . Si riportano a seguire le dimensioni dei vani

-vano autorimessaml. (5,70 x 13,35) = mq.76,09

-ripostiglio.....ml. (2,10 x 1,35) = mq. 2,83

-ripostiglio.....ml. (2,00 x 1,35) = mq. 2,70

altezza netta pari a ml.4,60.

Il vano risulta collegato internamente all'ingresso della scala (B. C. N. C. ai sub 4 e sub 5) .

Internamente il bene risulta a tutt'oggi allo stato rustico , privo di intonaci e pavimentazione tranne che per uno dei ripostigli le cui pareti risultano into-

nacate e la pavimentazione realizzata con piastrelle in grès , mentre esternamente il prospetto risulta rifinito con intonaco del tipo plastico . Il portone di accesso è realizzato in lamiera ad ante a battente con accesso diretto dalla via Alcide De Gasperi civ.19.

La zona del Comune di Partanna in cui ricade l'immobile è parte di territorio comunale già incluso nel sistema urbano , confinante con il centro abitato e destinato all'espansione dell'edilizia prevalentemente residenziale denominata nel PRG Zona C1 " aree di nuovo sviluppo urbano " .

Quesito 3-c "lo stato di possesso degli immobili, precisando seomissis "

Risposta : L'immobile risulta occupato dai proprietari terzi datori d'ipoteca D ed E

Quesito 3-d " l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale..... omissis"

Risposta : Oltre la formalità ipotecaria del Creditore procedente non esistono vincoli ed oneri gravanti, anche di natura condominiale, né vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico che restino a carico dell'acquirente.

Quesito 3-e "l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale omissis".

Risposta: Alla data odierna le formalità esistenti (formalità ipotecaria del Creditore procedente) risultano cancellabili ed opponibili dall'acquirente.

Quesito n. 3-f : "se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica..... omissis".

Risposta: Trattandosi di vano autorimessa non è soggetto ad Attestato di Pre-

stazione Energetica (A.P.E.) .

LOTTO G – FASCICOLO 2

QUESITO n. 3 a “ l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....omissis“

*Risposta : Il lotto è composto da un Vano autorimessa posto al piano terra , sito in via Alcide De Gasperi civ.23 Comune di Partanna , **identificato con la lettera “ G “***

L'autorimessa fa parte di un Fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ed ha accesso diretto dalla via Alcide De Gasperi civ.23 , confina a Sud con proprietà della stessa ditta (D ed E) , ad Est con spazio Comunale , a Nord con proprietà della ditta Sferruggia G. ad Ovest con la via Alcide De Gasperi dalla quale ha l'accesso diretto .Catastalmente è individuato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Partanna al foglio 37 particella603 sub 3 (piano T -autorimessa civ.23) intestata ad entrambi i datori d'ipoteca D ed E.

L'immobile è privo di Concessione Edilizia, risulta presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 pratica n.151 del 29/03/1986 prot.l-1-4664 a nome di uno dei due datori d'ipoteca (D) a tutt'oggi non definita per mancata integrazione della pratica . Risulta altresì privo di dichiarazione di abitabilità.

Quesito n. 3-b: “una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni,omissis”

Risposta : Il bene è costituito da un vano autorimessa oltre n.2 ripostigli ed un vano accessorio per una superficie utile netta di mq. 81,30 superiore alla superficie utile catastale pari a mq.65,00 e una superficie coperta di mq.96,23 Si riportano a seguire le dimensioni dei vani

-vanoml. (4,85 x 13,35) = mq.64,74

-ripostiglio.....ml. (2,10 x 1,40) = mq. 2,94

-ripostiglio.....ml. (2,00 x 1,40) = mq. 2,80

-vanoml. (3,545 x 3,05) = mq.10,82

altezza netta pari a ml.4,60.

Il vano risulta collegato internamente all'ingresso della scala (B. C. N. C. ai sub 4 e sub 5).

Internamente il bene risulta a tutt'oggi allo stato rustico , privo di intonaci e pavimentazione tranne che per uno dei ripostigli le cui pareti risultano intonacate e la pavimentazione realizzata con piastrelle in grèss , mentre esternamente il prospetto risulta rifinito con intonaco del tipo plastico . Il portone di accesso è realizzato in lamiera ad ante a battente con accesso diretto dalla via Alcide De Gasperi civ.23.

La zona del Comune di Partanna in cui ricade l'immobile è parte di territorio comunale già incluso nel sistema urbano , confinante con il centro abitato e destinato all'espansione dell'edilizia prevalentemente residenziale denominata nel PRG Zona C1 " aree di nuovo sviluppo urbano " .

Quesito 3-c "lo stato di possesso degli immobili, precisando seomissis "

Risposta : L'immobile risulta occupato dai proprietari terzi datori d'ipoteca D ed E

Quesito 3-d "l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale..... omissis"

Risposta : Oltre la formalità ipotecaria del Creditore procedente non esistono vincoli ed oneri gravanti, anche di natura condominiale, né vincoli derivanti

da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico che restino a carico dell'acquirente.

Quesito 3-e “l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale omissis”.

Risposta : Alla data odierna le formalità esistenti (formalità ipotecaria del Creditore procedente) risultano cancellabili ed opponibili dall'acquirente.

Quesito n. 3-f : “se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica..... omissis”.

Risposta: Trattandosi di vano autorimessa non è soggetto ad Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) .

LOTTO “ H” – FASCICOLO 3

QUESITO n. 3 a “ l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....omissis “

*Risposta :Il lotto è composto da una Unità immobiliare posta al piano primo con annessa lavanderia e terrazzo posti al piano terzo salendo a destra, sito nel Comune di Partanna in via Alcide De Gasperi civ.21 , **identificato con la lettera H.***

L'Unità abitativa fa parte di un Fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ed ha accesso diretto dalla via Alcide De Gasperi civ.21 , confina a Sud con proprietà della ditta Atria Mariano , ad Est con spazio Comunale , a Nord con proprietà della ditta Sferruggia G. ad Ovest con la via Alcide De Gasperi dalla quale ha l'accesso diretto attraverso la scala comune all'intero immobile (Bene Comune Non Censibile).

Catastalmente è individuato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Partanna al foglio 37 particella 603 sub 4 (piano 1°– lavanderia e terraz-

zo piano 3°) intestata ad entrambi i datori d'ipoteca D ed E

L'immobile è privo di Concessione Edilizia, risulta presentata istanza di Con-
dono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 pratica n.151 del 29/03/1986 prot.1-
lo 4664 a nome di uno dei due datori d'ipoteca (D) a tutt'oggi non definita
per mancata integrazione della pratica.

Risulta altresì privo di dichiarazione di abitabilità.

**Quesito n. 3-b: “una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni,
..... omissis**

Risposta : Il bene è costituito da una unità immobiliare abitativa composta da
cinque vani e sei accessori posta al piano primo , per una superficie coperta
di mq. 206,46 e per una superficie utile netta pari a mq.164,36 oltre lavande-
ria e terrazzo al piano terzo per una superficie coperta di mq. 70,71 di cui uti-
le mq.54,21 e una superficie scoperta di mq. 26,79 .

Internamente l'appartamento è composto dai seguenti ambienti: ingresso
-cucina – ripostiglio -soggiorno – Wc – bagno – letto – letto – pranzo – cor-
ridoio – disimpegno - Si riportano a seguire le dimensioni dei vani

-ingressoml. (2,455 x 3,55) = mq.8,87

-cucinaml. (4,35 x 5,10) = mq.22,18

-ripostiglio.....ml. (1,25 x 5,10) = mq. 6,37

-pranzo.....ml. (4,85 x 5,15) = mq.24,97

-soggiorno.....ml. (4,40 x 8,15) = mq. 35,86

-letto.....ml. (3,90 x 3,40) = mq.13,26

-letto.....ml. (4,10 x 3,40) = mq.13,94

WC.....ml. (2,90x2,00)+(1,20 x0,25) = mq.6,10

-bagno.....ml. (2,00x3,20)+(1,20 x0,40) = mq.6,88

-corridoio.....ml. (1,20 x 5,80) = mq. 6,96

-corridoio.....ml. (1,20 x 5,80) = mq. 6,96

-disimpegno.....ml. (3,55 x 3,55) = mq.10,82

altezza netta pari a ml.3,05.

Lavanderia - piano terzo

vano.....ml.(5,05 x 8,35) + (3,80 x 1,60) = mq.48,24

WC.....ml.(1,50 x 1,45) = mq.2,17

ripostiglio.....ml.(1,50 x 2,80) = mq.4,20

Il vano lavanderia, posto al piano terzo, collegato direttamente al terrazzo è accessibile attraverso la scala (B. C. N. C. ai sub 4 e sub 5), esso è composto da un vano unico con annesso wc e ripostiglio oltre il terrazzo scoperto.

L'unità abitativa internamente risulta rifinita in ogni sua parte. Le rifiniture sono della tipologia tipica degli anni settanta/ottanta, gli infissi interni sono in legno di fattura artigianale così come gli infissi esterni (persiane) del prospetto su via Alcide De Gasperi. Gli infissi del prospetto posteriore sono realizzati in legno con serrande avvolgibili in PVC. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in grès decorato così come i servizi piastrellati fino a ml.2,40. Esternamente il prospetto risulta rifinito con intonaco del tipo plastico. Il portoncino caposcala di accesso all'appartamento è realizzato in legno massello ad ante a battente con accesso diretto dalla scala.

Il vano lavanderia al piano terzo è caratterizzato da una cucina in muratura con annesso forno a legna di tipo tradizionale, vano wc e ripostiglio, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio completi di persiane.

La zona del Comune di Partanna in cui ricade l'immobile è parte di territorio comunale già incluso nel sistema urbano, confinante con il centro abitato

e destinato all'espansione dell'edilizia prevalentemente residenziale denominata nel PRG Zona C1 " aree di nuovo sviluppo urbano " .

Quesito 3-c "lo stato di possesso degli immobili, precisando se ...omissis "

Risposta : L'immobile risulta occupato dai proprietari terzi datori d'ipoteca .

Quesito 3-d " l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale..... omissis"

Risposta : Oltre la formalità ipotecaria del Creditore procedente non esistono vincoli ed oneri gravanti, anche di natura condominiale, né vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico che restino a carico dell'acquirente.

Quesito 3-e "l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale omissis".

Risposta: Alla data odierna le formalità esistenti (formalità ipotecaria del Creditore procedente) risultano cancellabili ed opponibili dall'acquirente.

Quesito n. 3-f : "se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica..... omissis".

Risposta: L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) .

LOTTO " I " - FASCICOLO 4

QUESITO n. 3 a " l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....omissis "

*Risposta : Il lotto è composto da una Unità abitativa posta al piano secondo con annessa lavanderia e terrazzo al piano terzo salendo a sinistra , sito in via Alcide De Gasperi civ.21 Comune di Partanna , **identificato con la lettera "I"**.*

L'Unità abitativa fa parte di un Fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ed ha accesso diretto dalla via Alcide De Gasperi civ.21 , confina a Sud con proprietà della ditta Atria Mariano , ad Est con spazio Comunale , a Nord con proprietà della ditta Sferruggia G. ad Ovest con la via Alcide De Gasperi dalla quale ha l'accesso diretto attraverso la scala comune all'intero immobile (Bene Comune Non Censibile).

Catastalmente è individuato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Partanna al foglio 37 particella 603 sub 5(piano 2°- lavanderia e terrazzo piano 3°) intestata ad entrambi i datori d'ipoteca D ed E

L'immobile è privo di Concessione Edilizia, risulta presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 pratica n.151 del 29/03/1986 prot.l- lo 4664 a nome di uno dei due datori d'ipoteca (D) a tutt'oggi non definita per mancata integrazione della pratica. Risulta altresì privo di dichiarazione di abitabilità.

Quesito n. 3-b: “una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, ... omissis

Risposta : Il bene è costituito da una unità abitativa composta da cinque vani e sei accessori posta al piano secondo , per una superficie coperta di mq. 206,46 e per una superficie utile netta pari a mq.164,36 oltre lavanderia e terrazzo al piano terzo per una superficie coperta di mq. 63,55 di cui utile mq.61,25 e una superficie scoperta di mq. 22,80 .

Internamente l'appartamento è composto dai seguenti ambienti:

-ingresso -cucina – ripostiglio -soggiorno – Wc – bagno – letto – letto – pranzo – corridoio – disimpegno - Si riportano a seguire le dimensioni dei vani

-ingressoml. $(2,50 \times 3,55) = mq.8,87$

-cucinaml. $(4,35 \times 4,95) = mq.21,53$

-ripostiglio.....ml. $(1,25 \times 4,95) = mq. 6,18$

-pranzoml. $(4,85 \times 4,80) = mq.23,22$

-soggiorno.....ml. $(4,40 \times 8,30) = mq. 36,52$

-letto.....ml. $(3,80 \times 3,25) = mq.12,35$

-letto.....ml. $(4,55 \times 3,25) = mq.14,78$

WC.....ml. $(2,90 \times 2,00) + (1,20 \times 0,25) = mq.6,10$

-bagno.....ml. $(2,00 \times 3,35) + (1,20 \times 0,40) = mq.7,18$

-corridoio.....ml. $(1,20 \times 5,80) = mq. 6,96$

-corridoio.....ml. $(1,20 \times 5,80) = mq. 6,96$

-disimpegno.....ml. $(3,55 \times 3,55) = mq.10,82$

altezza netta pari a ml.3,05.

Lavanderia piano terzo

vano.....ml. $(5,70 \times 8,35) + (3,80 \times 1,75) = mq.54,24$

WC.....ml. $(1,65 \times 1,45) = mq.2,39$

ripostiglio.....ml. $(1,65 \times 2,80) = mq.4,62$

Il vano lavanderia , posto al piano terzo salendo a sinistra, collegato direttamente al terrazzo è accessibile attraverso la scala (B. C. N. C. ai sub 4 e sub 5) ,esso è composto da un vano unico con annesso wc e ripostiglio oltre il terrazzo scoperto.

L'unità abitativa internamente risulta rifinita in ogni sua parte . Le rifiniture sono della tipologia tipica degli anni settanta/ottanta , gli infissi interni sono in legno di fattura artigianale così come gli infissi esterni (persiane) del pro-

spetto su via Alcide De Gasperi . Gli infissi del prospetto posteriore sono realizzati in legno con serrande avvolgibili in PVC. La pavimentazione è realizzata in parte con marmo di carrara ed in parte in granito . I servizi sono piastrellati fino a ml.2,40 .La rifinitura delle pareti dei vani è in parte realizzata con pittura lavabile ed in parte rifinite a stucco . L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con piastre di radiazione in ghisa alimentato da caldaia a gas. Esternamente il prospetto risulta rifinito con intonaco del tipo plastico Il portoncino caposcala di accesso all'appartamento è realizzato in legno massello ad ante a battente con accesso diretto dalla scala .

Il vano lavanderia , al piano terzo , è caratterizzato da una cucina in muratura con annesso forno a legna di tipo tradizionale , pavimentazione con mattoni in scaglia di marmo colorato , vano wc con rivestimento in piastrelle di ceramica maiolicata da cm. 15 x cm. 15 per un'altezza di ml. 1,60 , ripostiglio .Gli infissi interni sono in legno tamburato quelli infissi esterni in alluminio completi di persiane.

Il terrazzo ha pavimentazione in pietrine di cemento con parapetto privo di coprimuro.

La zona del Comune di Partanna in cui ricade l'immobile è parte di territorio comunale già incluso nel sistema urbano , confinante con il centro abitato e destinato all'espansione dell'edilizia prevalentemente residenziale denominata nel PRG Zona C1 " aree di nuovo sviluppo urbano " .

Quesito 3-c "lo stato di possesso degli immobili, precisando seomissis "

Risposta L'immobile risulta occupato dai proprietari terzi datori d'ipoteca.

Quesito 3-d " l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....omissis"

Risposta : Oltre la formalità ipotecaria del Creditore procedente non esistono vincoli ed oneri gravanti, anche di natura condominiale, né vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico che restino a carico dell'acquirente.

Quesito 3-e "l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale omissis".

Risposta: Alla data odierna le formalità esistenti (formalità ipotecaria del Creditore procedente) risultano cancellabili ed opponibili dall'acquirente.

Quesito n. 3-f : "se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica..... omissis".

Risposta: L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) .

4) Provveda inoltre l'esperto:

- Quesito 4-a : " indicare eventuali dotazioni condominiali.....non menzionati nell'atto di pignoramento.....omissis.."

Risposta: L'immobile non è dotato di dotazioni condominiali quali posti auto comuni , giardini ecc.

- Quesito 4 b : " Valutazione dei lottiomissis .."

Risposta : Si riporta di seguito la determinazione del valore di mercato ricavata da una indagine di mercato effettuata in sito (agenzie immobiliari - banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate- ultimo dato utile consultabile per la zona in questione 1° semestre 2017 - Allegato n.) da quanto sopra si è avuto modo di pervenire alla determinazione che non esiste un merca-

to immobiliare attivo in quanto la zona è gravata da profonda crisi economica con un mercato immobiliare praticamente inattivo.

Trattandosi di fabbricato di Edilizia di tipo civile con struttura in c.a. realizzato in assenza di Concessione Edilizia e per il quale è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 pratica n.151 del 29/03/1986 prot.llo 4664, considerato lo stato di manutenzione, si ritiene che il più probabile valore di mercato ascenda ad € 450,00 al mq. per l'abitazione ed € 250,00 al mq. per l'autorimessa per cui si ha:

Lotto " F " – Fascicolo 1 (Autorimessa foglio 37 p.lla 603 sub 2 piano terra) :

(A) Costo di costruzione : = €/mq. 250/00

(B) Superficie commerciale vendibile: = mq. 81,62

PROBABILE VALORE DI MERCATO

(A x B) = €/mq. 250/00 x mq. 81,62 = € 20.405,00

Lotto " G " – Fascicolo 2 (Autorimessa foglio 37 p.lla 603 sub 3 piano terra) :

(A) Costo di costruzione : = €/mq. 250/00

(B) Superficie commerciale vendibile: = mq. 81,30

PROBABILE VALORE DI MERCATO

(A x B) = €/mq. 250/00 x mq. 81,30 = € 20.325,00

Lotto " H " – Fascicolo 3 (Unità Abitativa piano primo –

Lavanderia e terrazzo piano terzo -foglio 37 p.lla 603 sub 4)

(A) Costo di costruzione : = €/mq. 450,00

(B) Superficie commerciale vendibile:= mq. 164,36 +54,61 = mq.218,97

PROBABILE VALORE DI MERCATO

$$(A \times B) = \text{€/mq. } 450,00 \times \text{mq. } 218,97 = \text{€ } 98.536,00$$

Lotto " I " – Fascicolo 4 (Unità Abitativa piano secondo –

Lavanderia e terrazzo piano terzo -foglio 37 p.lla 603 sub 5)

(A) Costo di costruzione : = €/mq. 450,00

(B) Superficie commerciale vendibile:= mq. 161,47 + 61,25 = mq.222,99

PROBABILE VALORE DI MERCATO

$$(A \times B) = \text{€/mq. } 450,00 \times \text{mq. } 222,99 = \text{€ } 100.345,00$$

Sommano Totale **€ 239.611,00**

a cui vanno detratti

Debito al Comune di Partanna a carico di "D"

per mancato pagamento T.I.A./TARES/TARI € 1.669,00

per mancato pagamento ICI € 511,79

per mancato pagamento IMU € 3.656,00

per mancato pagamento TASI € 1.085,00

a carico di "E"

per mancato pagamento T.I.A./TARES/TARI € 4.575,00

per mancato pagamento ICI € 4.128,00

per mancato pagamento IMU € 3.850,00

per mancato pagamento TASI € 1.099,00

Il totale somme a debito per tributi è pari a € 20.573,79 **-€ 20.573,79**

Somme dovute a completamento pratica sanatoria n°151 Legge 47/85

Importo Oblazione € 1.857,92

Interessi dal 03/07/2007 al 31/12/2017 € 307,59

Sommano € 2.165,51 **-€ 2.165,51**

Importo oneri concessori

Costo di costruzione € 1.308,31

Interessi dal 03/07/2007 al 31/12/2017 € 216,59

Sommano € 1.524,90



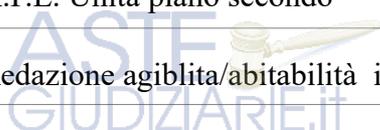
-€ 1.524,90

Spese tecniche, oltre IVA e Cassa Nazionale, dovute per :

A.P.E. Unità piano primo € 300,00

A.P.E. Unità piano secondo € 300,00

Redazione agibilita/abitabilità intero immobile €2,000,00



Sommano -€ 2.600,00

Il probabile valore di mercato dell'intero immobile al netto di tutte le spese per la sua regolarizzazione ascende ad € 212.746,80

Tanto dovevo

dott. Ing. Maria Margherita Ocello

