

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 172/2022

GIUDICE DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO N. 2 - *Piena proprietà di tre unità immobiliari site nel Comune di San Giuseppe Jato (PA), Via Vittorio Emanuele n. 123 piano T e Via Municipio n. 11 piano T – 1, identificate all’N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato al foglio MU, particella 2150, subalterni 3 – 4 – 5*

Creditore: Special Gardant S.p.A. (C.F. 15759561002) in qualità di mandataria di Siena
NPL 2018 S.r.l. (C.F. 14535321005)

Debitori: (A)

Avv. Gaspare Spedale (C.F. SPDGPR81S05G273A) in qualità di Curatore
dell’eredità giacente di (B)

Palermo, 16/12/2023

L’esperto stimatore

Arch. Giuseppe Licata di Baucina



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, con studio a Palermo in Viale Francesco Scaduto n.6/e, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 5451, riceveva in data 21/03/2023 la nomina di Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione relativamente al procedimento di cui in oggetto. In data 22/03/2023 il sottoscritto prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico (ex art. 569, comma 1°, c.p.c.). Lo scrivente, dopo il giuramento prestato, si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di comunicazione a mezzo pec inviata in data 27/06/2023 dal Custode Giudiziario alle parti, veniva stabilito l'accesso ai luoghi oggetto di causa per il giorno 06/07/2023 ore 09:30.

Nella data concordata erano presenti, presso gli immobili oggetto di causa, oltre allo scrivente, l'Avv. Davide Garretto (Custode Giudiziario) e (A).

Lo scrivente, durante il sopralluogo presso i beni oggetto di causa, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i consueti rilievi planimetrici e fotografici degli immobili al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale di accesso sottoscritto da tutti i presenti, che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Dopo il sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare tutti gli accertamenti necessari per la redazione della presente relazione presso l'Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo (N.C.E.U.) e presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di San Giuseppe Jato (PA).



CONTROLLI PRELIMINARI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In riferimento al controllo preliminare effettuato dallo scrivente congiuntamente con il Custode Giudiziario e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 26/06/2023 il modulo di controllo il cui esito è stato positivo derivato dal fatto che la documentazione è risultata essere completa.

QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dall'esame delle visure catastali storiche e della certificazione notarile redatta in data 10/06/2022 dal Notaio Giulia Barbagallo, allegata agli atti della procedura, risulta che i beni pignorati sono i seguenti:

- magazzino sito nel Comune di San Giuseppe Jato (PA), Via Vittorio Emanuele n. 125 piano T, annotato nel N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato al foglio MU, particella 2150 subalterno 2 categoria C/2 e intestato a (B) proprietà per 1/2 e a (A) proprietà per 1/2;
- magazzino sito nel Comune di San Giuseppe Jato (PA), Via Vittorio Emanuele n. 123 piano T, annotato nel N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato al foglio MU, particella 2150 subalterno 3 categoria C/2 e intestato a (B) proprietà per 1/2 e a (A) proprietà per 1/2;
- abitazione di tipo civile sita nel Comune di San Giuseppe Jato (PA), Via Municipio n. 11 piano T, annotata nel N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato al foglio MU, particella 2150 subalterno 4 categoria A/2 e intestata a (B) proprietà per 1/2 e a (A)



proprietà per 1/2;

- abitazione di tipo civile sita nel Comune di San Giuseppe Jato (PA), Via Municipio n. 11 piano 1, annotata nel N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato al foglio MU, particella 2150 subalterno 5 categoria A/2 e intestata a (B) proprietà per 1/2 e a (A) proprietà per 1/2.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, in merito ai diritti reali pignorati, si evince che i diritti reali degli esecutati sui beni in oggetto corrispondono a quelli degli atti di successione trascritti in loro favore e reperito dallo scrivente.

Nell'atto di pignoramento i dati di identificazione catastale dei beni in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli precedentemente descritti e risultati dalle visure catastali.

L'accertamento in merito alla conformità delle planimetrie catastali del lotto n. 2 con lo stato di fatto dei luoghi ha dato esito negativo. Facendo un confronto tra le planimetrie catastali, reperite dall'esperto stimatore, con il reale stato dei luoghi (riportato nel rilievo planimetrico allegato alla presente relazione), si evincono delle difformità meglio descritte nel quesito n. 3.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare con il foglio di mappa catastale.



A seguito del sopralluogo effettuato e viste le caratteristiche dei beni pignorati, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione di due lotti indipendenti per la vendita e individuati come segue:

- Lotto n. 1: Piena proprietà di un magazzino categoria catastale C/2 (Locali di deposito e magazzini) ubicato in San Giuseppe Jato (PA), Via Vittorio Emanuele n. 125 piano T, annotato al N.C.E.U. di San Giuseppe Jato (PA) al foglio di mappa MU particella 2150 subalterno 2.
- Lotto n. 2 composto da:
 - A. Piena proprietà di un magazzino categoria catastale C/2 (Locali di deposito e magazzini) ubicato in San Giuseppe Jato (PA), Via Vittorio Emanuele n. 123 piano T, annotato al N.C.E.U. di San Giuseppe Jato (PA) al foglio di mappa MU particella 2150 subalterno 3.

Detto immobile confina a ovest con Via Roma, a est con unità immobiliare complanare oggetto del presente pignoramento (subalterno 2), a nord con Via Vittorio Emanuele e a sud con Via Municipio.

- B. Piena proprietà di una abitazione di tipo civile catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) ubicata in San Giuseppe Jato (PA), Via Municipio n. 11 piano T – 1, annotata al N.C.E.U. di San Giuseppe Jato (PA) al foglio di mappa MU particella 2150 subalterni 4 – 5.

Detto immobile confina a ovest con Via Roma, a nord con Via Vittorio Emanuele e a sud con Via Municipio.



QUESITO N. 2

Descrizione materiale del lotto n.2

Gli immobili identificati risultano ubicati all'interno del centro abitato del comune di San Giuseppe Jato in provincia di Palermo. Trattasi di un piccolo comune, che sorge ai piedi del Monte Jato, caratterizzato da fabbricati di tipo economico e civile a carattere prevalentemente residenziale e dotato dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato, in cui è ubicato il lotto oggetto della presente, risulta ricostruito nel 1974 con struttura in cemento armato a seguito del danneggiamento causato dal sisma del 1968. Il corpo di fabbrica risulta composto da n. 3 piani fuori terra con copertura in parte piana ed in parte a falde.

I prospetti si presentano, alla data del sopralluogo, in normale stato di conservazione e di manutenzione.

Bene di cui al punto A:

L'ingresso al magazzino avviene direttamente dal civico 123 della Via Vittorio Emanuele mediante una saracinesca metallica elettrica per garage.

Il magazzino risulta adibito a locale di deposito e a parcheggio privato. E' composto da un grande ambiente destinato a magazzino ove all'interno sono stati realizzati un vano adibito a locale caldaia e un vano adibito a locale tecnico (vecchia caldaia del fabbricato, cisterna dell'acqua e locale autoclave). In una porzione del magazzino è stato realizzato un piano ammezzato di circa 16 mq che permette il collegamento diretto, mediante due scale metalliche, con l'unità immobiliare ubicata al piano superiore (subalterni 4 e 5).

Il suindicato ambiente presenta una pavimentazione in battuto di cemento, mentre gli infissi esterni prospicienti su Via Roma risultano in metallo e vetro singolo.



Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

Alla data di accesso non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e verificare quindi la rispondenza dello stesso alla legge 46/90 e s.m.i.

L'altezza interna utile dell'intero magazzino è di circa 4,60 m.

Per l'immobile, essendo destinato a magazzino, non risulta obbligatoria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il bene ha una superficie utile netta di circa 124 mq.

La superficie commerciale, calcolata seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, è pari alla somma di:

- 1) 100% della superficie utile netta calpestabile;
- 2) 100% della superficie dei muri interni e perimetrali;
- 3) 50% della superficie dei muri perimetrali in comunione.

Di seguito la tabella riepilogativa:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Superficie Calpestabile	124	100%	124
Muri interni e perimetrali	22	100%	22
Muri perimetrali in comunione	8	50%	4
TOTALE			150

La superficie commerciale del bene di cui al punto A è di 150 mq.



Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, così come da rilievo metrico effettuato dallo scrivente.



FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE



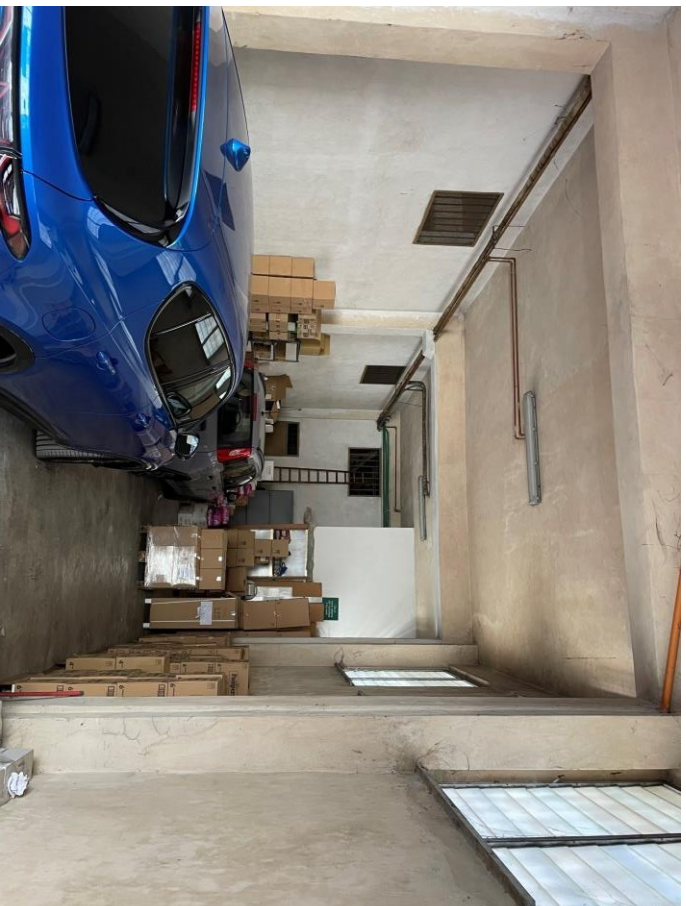
Vista da Via Vittorio Emanuele



Vista da Via Vittorio Emanuele

~ 9 ~

FOTOGRAFIE INTERNE DEL BENE



Visita interna



Visita interna

~ 10 ~





Locale caldaia



Vano piano ammezzato

Bene di cui al punto B:

L'ingresso alla civile abitazione avviene direttamente dal civico 11 di Via Municipio mediante un portone di ingresso.

A piano terra l'immobile è composto da un vano ingresso dove è ubicata la scala interna di accesso al piano primo, un ampio ambiente soggiorno di rappresentanza, tre vani, due vani wc e un vano cucina.

Il piano primo è invece composto da cinque vani, tre vani wc, un vano lavanderia, un



vano adibito a studio in parte soppalcato, due vani adibiti a disimpegno ed una terrazza scoperta al piano che consente, mediante una scala a chiocciola metallica, di accedere alla terrazza di copertura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, è risultato essere buono.

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in mattoni di ceramica ad eccezione del vano androne di ingresso e degli ambienti adibiti a soggiorno al piano terra che presentano invece pavimentazioni in marmo. La pavimentazione del vano scala risulta invece in legno.

Le pareti degli ambienti interni di piano terra e primo sono rifinite con intonaco a gesso scagliola e idropittura lucida per interni e/o rivestimenti con carta da parati, mentre i vani cucina, lavanderia e w.c. presentano rivestimenti in ceramica.

Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato mentre per quanto riguarda gli infissi esterni alcuni sono in alluminio e vetro altri in legno e vetro.

L'unità immobiliare risulta dotata di un unico impianto elettrico, idrico sanitario e di scarico del tipo sottotraccia. Alla data di accesso non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e verificare quindi la rispondenza dello stesso alla legge 46/90 e s.m.i.

L'impianto di riscaldamento è presente e dotato di una caldaia a gas, ubicata nel locale adibito a magazzino (subalterno 3), e radiatori in alluminio installati nei vari ambienti. La stessa caldaia a gas serve per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Il raffrescamento degli ambienti interni viene garantito dalla presenza di cinque pompe di calore.



L'immobile è inoltre dotato di impianto citofonico, telefonico e tv.

L'altezza interna di entrambi i piani è di circa 3,05 m.

L'immobile risulta essere sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come verificato dallo scrivente mediante apposita consultazione dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia. I costi presumibili per la sua redazione, considerato che ad oggi le unità immobiliari sono due e hanno un diverso identificativo catastale, sono pari ad € **300,00** (diconsi euro trecento/00) comprendenti l'onorario professionale nei termini e nelle modalità di legge. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima.

L'immobile ha una superficie utile netta di circa 213 mq a piano terra e di 185 mq a piano primo.

La superficie commerciale, calcolata seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, è pari alla somma di:

- 1) 100% della superficie utile netta calpestabile;
- 2) 100% della superficie dei muri interni e perimetrali;
- 3) 50% della superficie dei muri perimetrali in comunione;
- 4) 25% della superficie dei balconi (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 5) 35% della superficie di terrazzi e logge (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%).

Di seguito la tabella riepilogativa:



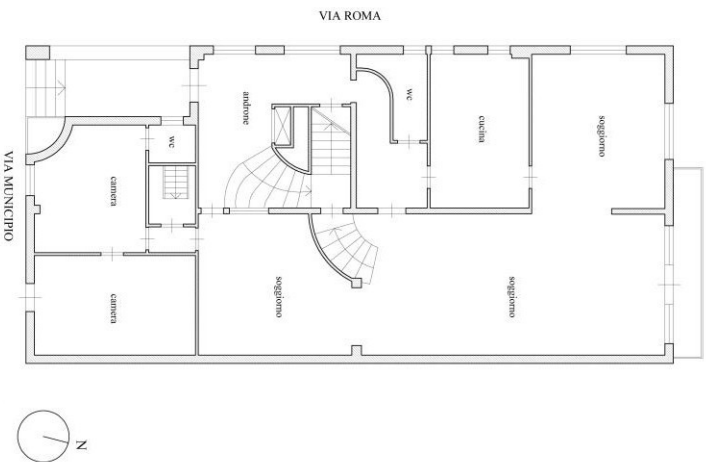
DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Superficie Calpestabile Piano T	213,00	100%	213,00
Muri interni e perimetrali Piano T	25,00	100%	25,00
Muri perimetrali in comunione Piano T	8,00	50%	4,00
Balconi Piano T	7,00	25%	1,75
Logge Piano T	13,40	35%	4,69
Superficie Calpestabile Piano 1	185,00	100%	185,00
Muri interni e perimetrali Piano 1	25,00	100%	25,00
Muri perimetrali in comunione Piano 1	8,00	50%	4,00
Balconi Piano 1	25	25%	6,25
Balconi Piano 1	7	10%	0,70
Terrazze Piano T	25	35%	8,75
TOTALE			478,14 478

La superficie commerciale del bene di cui al punto B è di 478 mq.

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi, così come da rilievo metrico effettuato dallo scrivente.



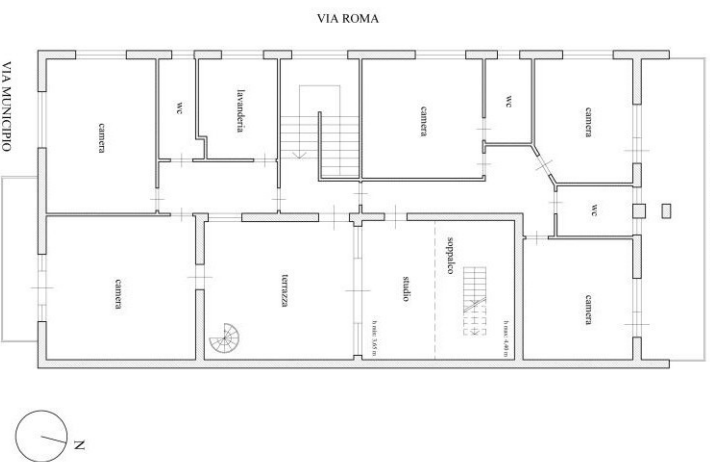
U.I. PIANO TERRA H.: 3.05 m
FOGLIO MU PARTICELLA 2150 SUBALTERNO 4
VIA VITTORIO EMANUELE



PIANTA DELLO STATO DI FATTO

SCALA 1:100

U.I. PIANO PRIMO H.: 3.05 m
FOGLIO MU PARTICELLA 2150 SUBALTERNO 5
VIA VITTORIO EMANUELE



PIANTA DELLO STATO DI FATTO

SCALA 1:100

~ 15 ~

FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE



Vista da Via Roma



Vista da Via Roma

~ 16 ~





Vista da Via Municipio



Vista da Via Vittorio Emanuele



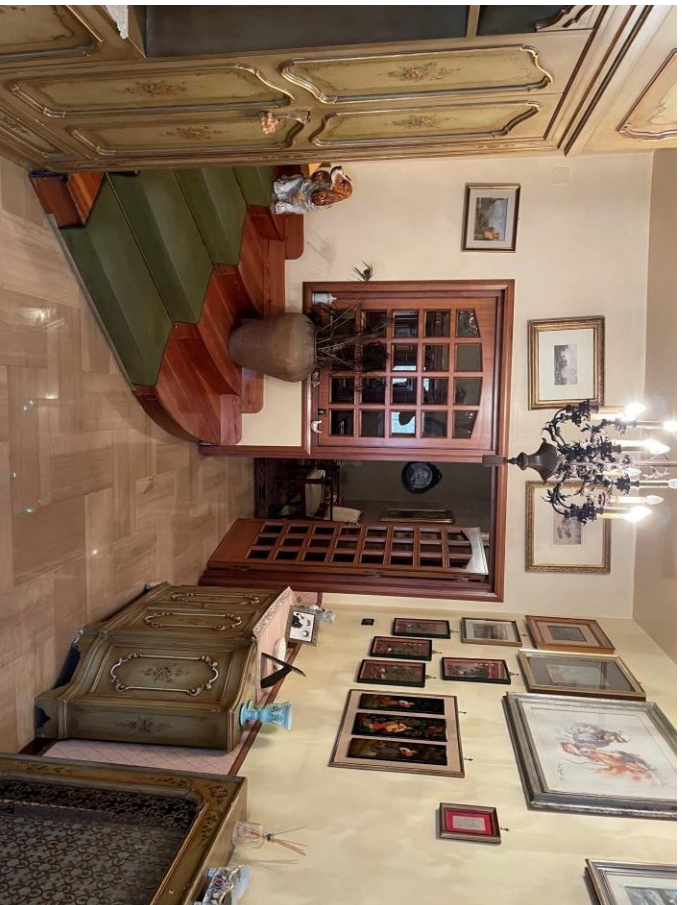
Vista da Via Roma

~ 17 ~



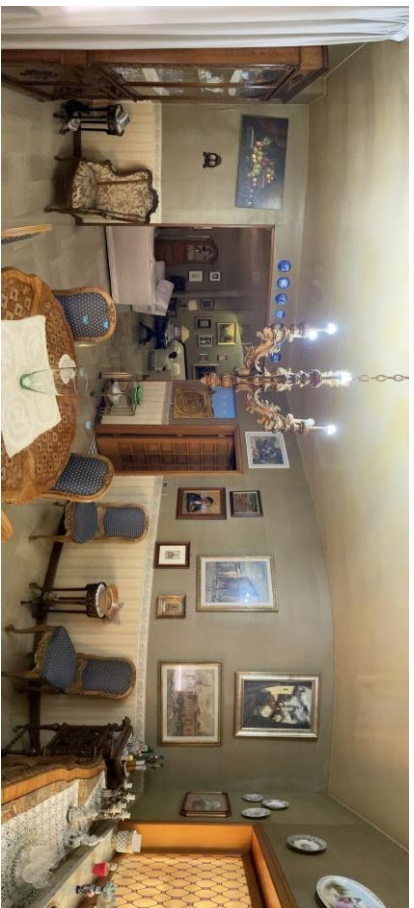
Vista da Via Municipio

FOTOGRAFIE INTERNE DEL BENE



Vano ingresso – Piano Terra

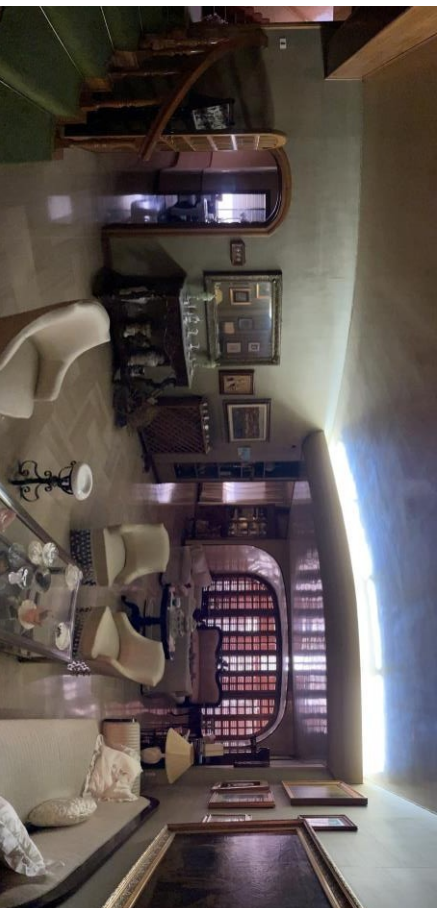
~ 18 ~



Vano soggiorno – Piano Terra

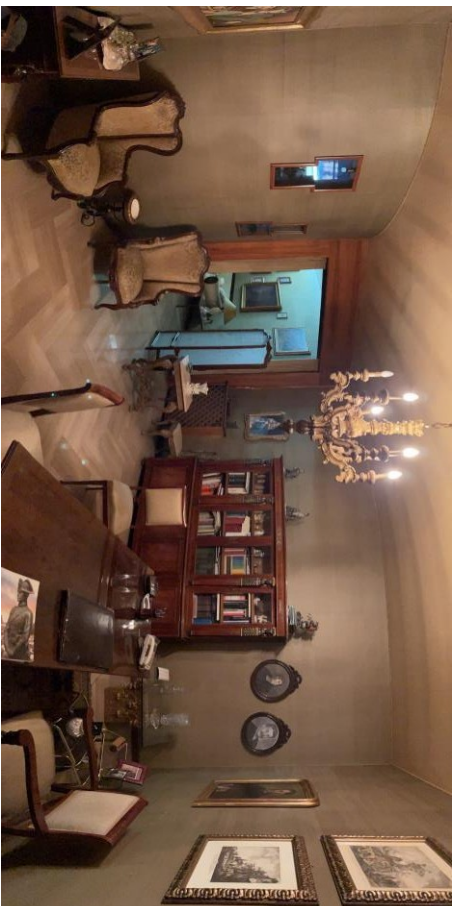


Vano soggiorno – Piano Terra



Vano soggiorno – Piano Terra

~ 19 ~



Vano soggiorno – Piano Terra



Vano camera – Piano Terra

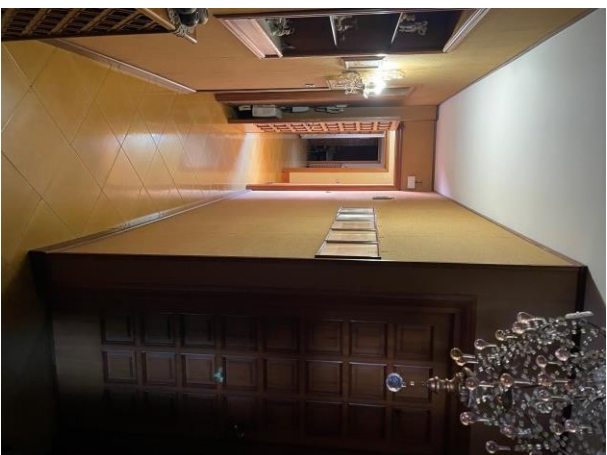


Vano cucina – Piano Terra

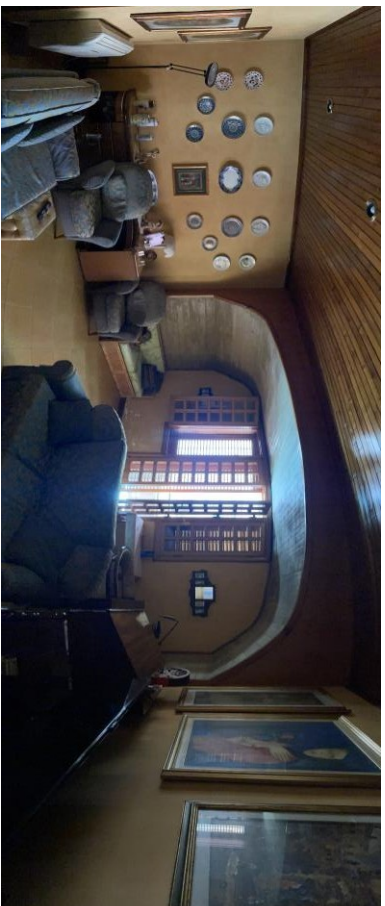
~ 20 ~



Vano scala – Piano Primo



Vano disimpegno – Piano Primo



Vano camera – Piano Primo

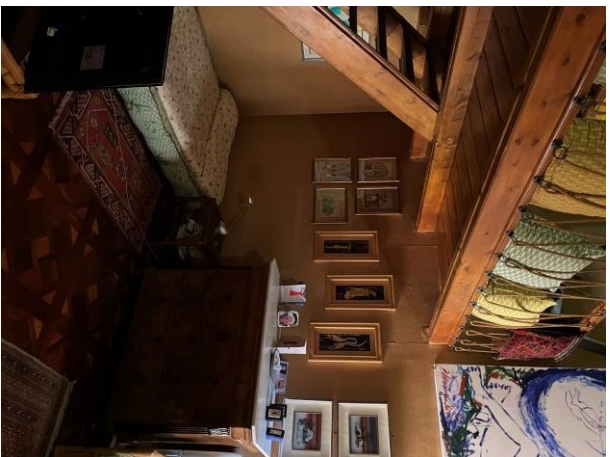


Vano camera – Piano Primo

~ 21 ~



Vano camera – Piano Primo



Vano studio – Piano Primo





Balcone prospiciente Via Vittorio Emanuele



Balcone prospiciente Via Municipio



Terrazza – Piano Primo



Terrazza – Piano Copertura



QUESITO N. 3

Identificazione catastale del bene

Dalle visure catastali storiche acquisite dallo scrivente presso l’Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di San Giuseppe Jato risulta che:

- il bene di cui al punto A è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (Codice H933) al Foglio MU Particella 2150 Subalterno 3 Categoria C/2 Classe 6 Consistenza 121 mq Superficie Catastale 133 mq Rendita € 187,47 – Via Vittorio Emanuele n. 123 Piano T;
- i beni di cui al punto B sono iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (Codice H933) al Foglio MU Particella 2150 Subalterno 4 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 10 vani Superficie Catastale 226 mq Rendita € 506,13 – Via Municipio n. 11 Piano T e al Foglio MU Particella 2150 Subalterno 5 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 9 vani Superficie Catastale 226 mq Rendita € 455,52 – Via Municipio n. 11 Piano 1.

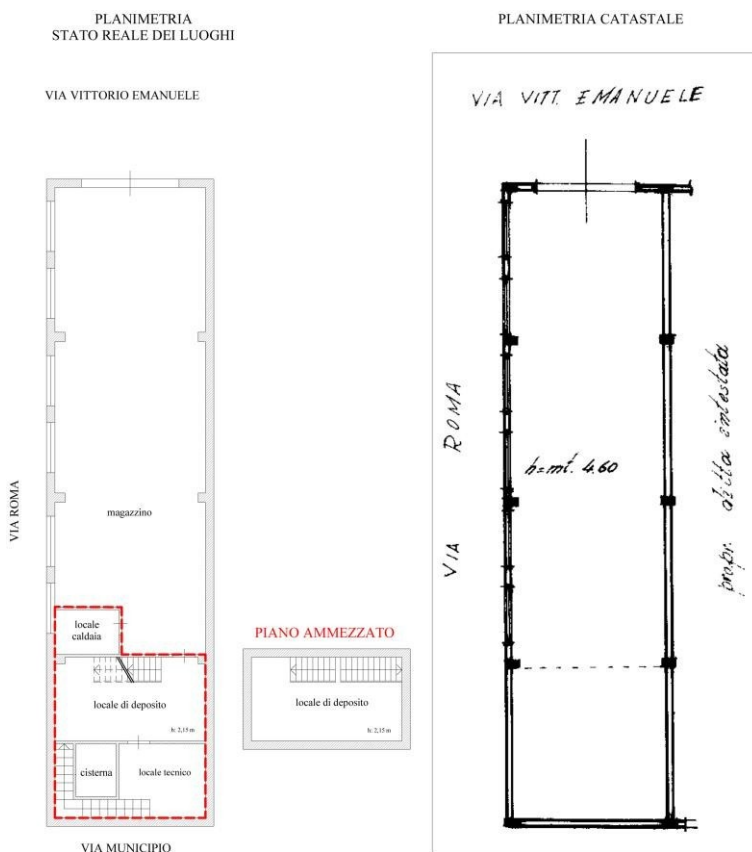
Nelle visure catastali storiche al Catasto Fabbricati viene riportata la situazione delle unità immobiliari fino al 30/06/1987, dati derivanti da:

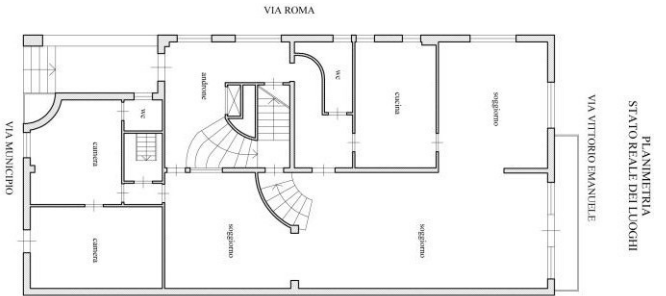
- *“Impianto meccanografico del 30/06/1987”;*
- *“Variazione del 30/09/1991 in atti dal 10/08/1992 Variazione da progetto finalizzato (n. F00300/1991)”;*
- *“Variazione del 18/04/2013 Pratica n. PA0114623 in atti dal 18/04/2013 Variazione di toponomastica-rettifica della consistenza (n. 14803.1/2013)”;*
- *“Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 data di presentazione 06/02/1985, prot. 000000116”.*



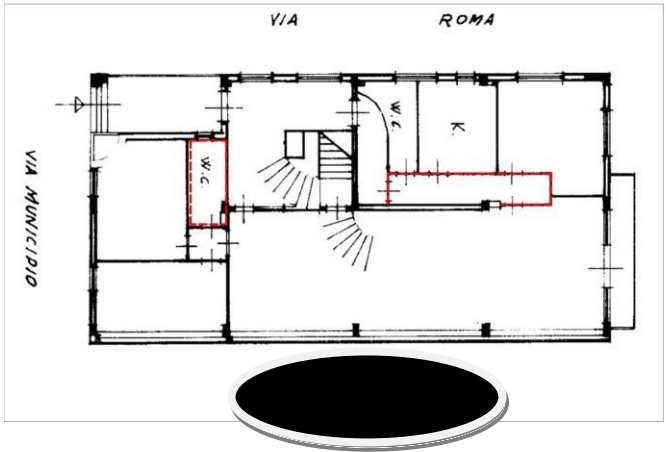
Al fine della regolarizzazione catastale dei beni per ottenere la conformità delle planimetrie con lo stato reale dei luoghi è necessario presentare la “*Dichiarazione di variazione (DO.C.FA.) per fusione e accorpamento delle unità immobiliari*”.

Gli oneri relativi alla predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione catastale dei beni e previa verifica della regolarità urbanistica degli stessi, possono essere quantificati in € **1.000,00** (diconsi euro mille/00) comprendenti di contributo spese catastali e onorario professionale. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima dei beni. Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra le planimetrie dello stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali con evidenziate in rosso le difformità riscontrate.

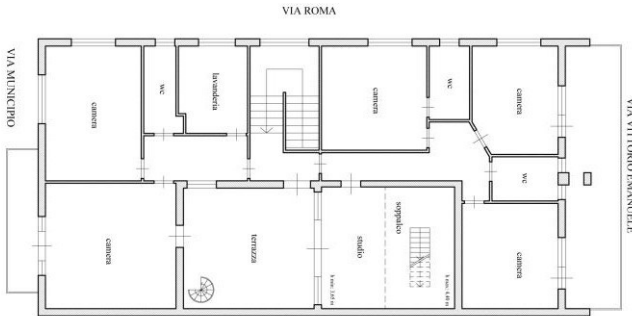




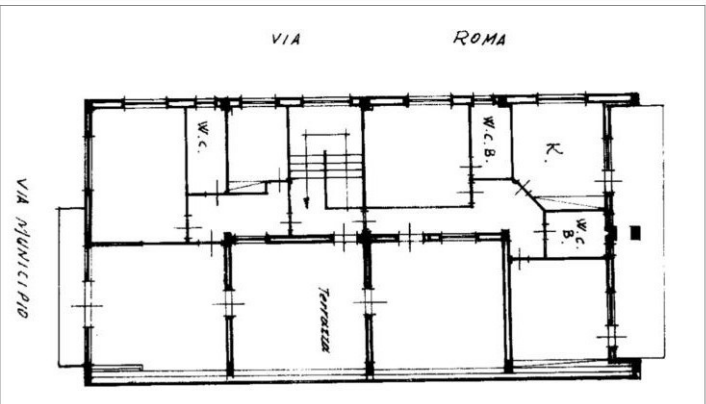
PLANIMETRIA
STATO REALE DEI LUOGHI



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA
STATO REALE DEI LUOGHI



PLANIMETRIA CATASTALE

~
27
~

QUESITO N. 4

Schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto n.2: Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare adibita a magazzino ubicata in San Giuseppe Jato (PA) Via Vittorio Emanuele n. 123 piano T e di una unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata in San Giuseppe Jato (PA) Via Municipio n. 11 piano T – 1; il magazzino è composto da un unico ambiente ove all'interno sono stati realizzati un vano adibito a locale caldaia e un vano adibito a locale tecnico oltre un piano ammezzato che permette il collegamento diretto con l'unità immobiliare adibita ad abitazione la quale è composta a piano terra da un vano ingresso, un ampio ambiente soggiorno di rappresentanza, tre vani, due vani wc e un vano cucina e a piano primo da cinque vani, tre vani wc, un vano lavanderia, un vano adibito a studio in parte soppalcato, due vani adibiti a disimpegno ed una terrazza scoperta oltre terrazza di copertura, confina a ovest con Via Roma, a nord con Via Vittorio Emanuele e a sud con Via Municipio; le unità immobiliari sono riportate al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato al Foglio MU Particella 2150 Subalterni 3 – 4 – 5; il descritto stato dei luoghi corrisponde parzialmente all'identificazione catastale in ordine alla fusione-accorpamento in un'unica unità immobiliare delle tre unità indipendenti, ad una diversa distribuzione interna e alla realizzazione di un piano ammezzato; vi è Licenza di Edilizia di Costruzione del 21/11/1974 prot. 4322, Autorizzazione Edilizia in Variante del 25/06/1975 e Permesso di Abitabilità e di Uso n. 3 del 07/05/1985, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla fusione-accorpamento in un'unica unità immobiliare delle tre unità immobiliari indipendenti, ad una diversa distribuzione interna, alla realizzazione di un piano ammezzato e all'edificazione di due vani abusivi, ma che può essere regolarizzato



QUESITO N. 6

Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il sottoscritto, svolti gli accertamenti di rito ed effettuata presa visione e copia degli atti richiesti presso gli uffici di competenza ed in particolare presso l’Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo (N.C.E.U.) e presso l’ufficio Sportello Unico per l’Edilizia (SUE) del Comune di San Giuseppe Jato (PA), relaziona quanto di seguito.

Lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti presso l’ufficio tecnico Sportello Unico per l’Edilizia (SUE) del Comune di San Giuseppe Jato (PA) in data 26/06/2023 riguardante qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo ai beni immobiliari pignorati.

La particella 2150 del foglio di mappa MU ricade, come da Certificato di destinazione urbanistica del 24/07/2023 prot. 0069310, in “Zona A” destinata ad Area del Centro Storico. L’intera estensione del territorio comunale di San Giuseppe Jato è sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969, e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell’Ordinanza Ministeriale n. 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n. 81 del 24/02/2022.

Dalle indagini effettuate presso il suddetto ufficio e dalla documentazione acquisita è risultato che il fabbricato di cui fanno parte i beni è stato edificato con:

- Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco in data 21/11/1974 prot. 4322;
- Autorizzazione edilizia in Variante del 25/06/1975;
- Nulla Osta dell’Ufficio del Genio Civile di Palermo n. 833 del 18/06/1975;
- Permesso di Abitabilità e di Uso n. 3 del 07/05/1985.

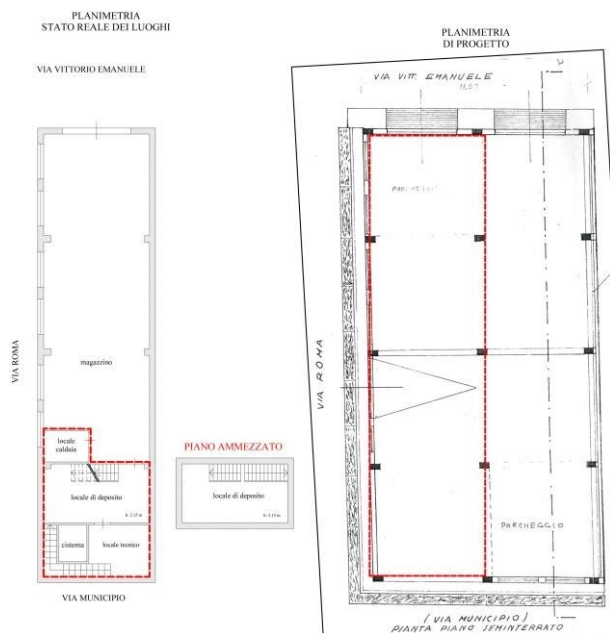
A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato delle difformità tra lo stato

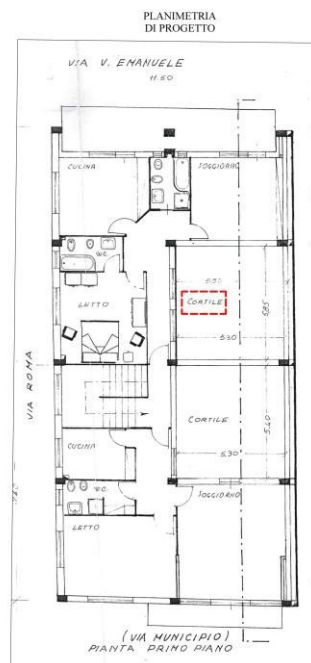
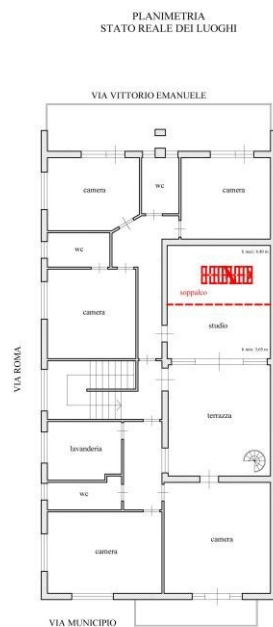
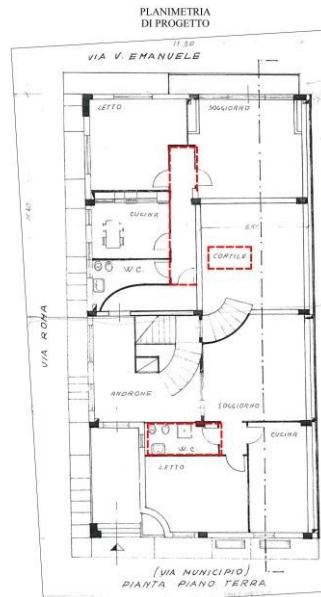
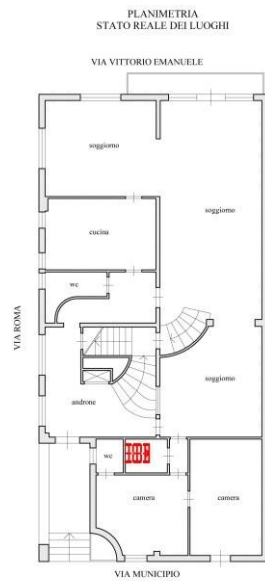


di fatto ed il progetto in Variante, esaminato ed approvato dalla Commissione Igienico – Edilizia del Comune di San Giuseppe Jato nella seduta del 08/03/1975, e più precisamente:

- fusione-accorpamento in un'unica unità immobiliare delle tre unità indipendenti;
- una diversa distribuzione interna delle unità immobiliari (subalterni 3 e 4);
- la realizzazione di un piano ammezzato di collegamento interno tra le unità immobiliari (subalterni 3 e 4);
- la realizzazione di un soppalco nel vano adibito a studio (subalterno 5);
- l'edificazione di due vani abusivi destinati invece a cortile da progetto approvato (subalterni 4 e 5).

Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra le planimetrie dello stato di fatto dei luoghi con le planimetrie di progetto approvate con evidenziate in rosso le difformità riscontrate.





Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene necessaria la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria (PdC in Sanatoria), ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 come recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, per regolarizzare la fusione-accorpamento delle tre unità immobiliari e conseguente cambio di destinazione di uso dell'unità immobiliare destinata a magazzino, la realizzazione del piano ammezzato con conseguente aumento



di superficie e la diversa distribuzione interna.

Successivamente alla presentazione della suindicata pratica, per il completamento di tutto l'iter burocratico, è dovuta la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), ai sensi dell'art. 24 comma 1 del DPR 380/2001 integrato e modificato con D.Lgs n. 222/2006, a firma di un tecnico abilitato che certifica le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità, risparmio energetico e la conformità dell'opera al progetto presentato e la conseguente agibilità.

Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che i costi presumibili per la regolarizzazione definitiva del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e l'ottenimento quindi del certificato di agibilità dell'intera unità immobiliare possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni dell'ufficio competente, in € **20.000,00** (diconsi euro ventimila/00) comprendenti gli onorari professionali, il pagamento dell'oblazione del contributo di costruzione in misura doppia, il parere di competenza dell'ufficio del Genio Civile competente e i diritti fissi di istruttoria nei termini e nelle modalità di legge vigente. Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima dei beni. Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene inoltre necessario il ripristino dello "status quo ante", come da progetto approvato dalla Commissione Igienico – Edilizia del Comune di San Giuseppe Jato nella seduta del 08/03/1975, considerato che non si riscontrano titoli edilizi che attestino la regolarizzazione delle aree destinate da progetto a "cortile" che risultano invece essere state edificate e destinate a soggiorno al piano terra e a studio al piano primo con annesso soppalco con struttura in legno.

Sono quindi necessarie delle opere edili per la regolarizzazione delle sopraindicate opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi a quanto autorizzato. I costi necessari per il



ripristino dello stato dei luoghi possono essere quantificati in via approssimativa in € **4.000,00** (diconsi euro quattromila/00). Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima dei beni.

QUESITO N. 7

Stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'unità immobiliare adibita a magazzino risulta utilizzata come deposito e garage da (A), mentre le unità immobiliari adibite a civile abitazione vengono utilizzate dallo stesso come dimora saltuaria e non stabile. (A) detiene quindi il possesso di tutti i beni in oggetto.

QUESITO N. 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile redatta in data 10/06/2022, allegata agli atti, si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto:

- Iscrizione nn. 31257/2977 del 30/07/2020 nascente da ipoteca volontaria in rinnovazione concessa a garanzia di finanziamento del 13/07/2000 Numero di repertorio 34787 Notaio Maria Gabriella Cannistraro a favore di Istituto Nazionale di Credito Agrario S.p.A. (C.F. 00658040480) e di Banca Monte dei Paschi di Siena (C.F. 00884060526) contro (A) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro § per il diritto di proprietà e contro § per il diritto di proprietà;
- Iscrizione nn. 10417/39704 del 06/08/2004 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 04/08/2004 Numero di Repertorio 39448 in Notaio Maria



non esiste un condominio costituito e un regolamento condominiale trascritto.

Gli oneri e vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- Iscrizione nn. 31257/2977 del 30/07/2020 nascente da ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili in oggetto;
- Iscrizione nn. 10417/39704 del 06/08/2004 nascente da ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili in oggetto;
- Iscrizione nn. 13957/50921 del 20/10/2004 nascente da ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili in oggetto;
- Iscrizione nn. 11928/1451 del 28/03/2018 nascente da ipoteca giudiziale gravante sulla quota di 1/6 di proprietà degli immobili in oggetto;
- Iscrizione nn. 11929/1452 del 28/03/2018 nascente da ipoteca giudiziale gravante sulla quota di 1/6 di proprietà degli immobili in oggetto;
- Trascrizione nn. 26655/21081 del 31/05/2022 nascente da verbale di pignoramento gravante sull'intera quota di proprietà degli immobili in oggetto.

Gli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente sono i seguenti:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3 è pari a € 1.000,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta;
- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6 è pari a € 24.000,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta.

Si segnala infine che con atto del 07/02/2014 numero di repertorio 47338/8339 in Notaio



QUESITO N. 11

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

Come riscontrato durante il sopralluogo, e come dichiarato dal debitore nel verbale di accesso ai luoghi di causa, non è presente un condominio costituito e una amministrazione condominiale, essendo il fabbricato interamente di proprietà dei debitori, e per tale ragione non sono previste spese condominiali ordinarie e non sussistono né spese straordinarie già deliberate né spese condominiali scadute non pagate relative agli ultimi due anni.

QUESITO N. 12

Valutazione del bene

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta “superficie commerciale” così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato. Per la determinazione del più probabile valore dei beni in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).



L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili, siti nella specifica zona urbana interessata, destinati ad uso commerciale con tipologia "Magazzini" per il bene di cui al punto A e ad uso residenziale con tipologia "Abitazioni civili" per i beni di cui al punto B.

Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 2° semestre 2022 ed al 1° semestre 2023 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

Per quanto riguarda il bene di cui al punto A:

i valori riportati e riferiti alla zona "Centrale / Centro urbano" (codice di zona B1), nel periodo inerente il secondo dell'anno 2022, variano tra €/mq 270,00 ed €/mq 385,00.

Anche i valori per la medesima zona "Centrale / Centro urbano" (codice di zona B1) nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 270,00 ed €/mq 385,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad €/mq 327,50.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico "Borsino Immobiliare", il valore medio aggiornato dei magazzini nella zona "Centro Urbano" è di €/mq 277,00.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:



$(€ 327,50 + € 277,00) / 2 = €/\text{mq } 302,25.$

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per gli immobili commerciali e qui di seguito indicati:

– <i>PIANO</i> : piano terreno con accesso carraio	1,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO:	1,00

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

$(€/\text{mq } 302,25 \times 1,00) = €/\text{mq } 302,25$ arrotondato a **€/mq 300,00.**

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

Per cui: **(mq 150 x €/mq 300,00) = € 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila/00).**

Per quanto riguarda i beni di cui al punto B:

i valori riportati e riferiti alla zona “Centrale / Centro urbano” (codice di zona B1), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2022, variano tra €/mq 430,00 ed €/mq 640,00.

Anche i valori per la medesima zona “Centrale / Centro urbano” (codice di zona B1) nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 430,00 ed €/mq 640,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad €/mq 535,00.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico “Borsino Immobiliare”, il valore medio aggiornato delle abitazioni in stabili di 1° fascia nella zona “Centro Urbano” è di €/mq 614,00.



Dall'analisi effettuata dallo scrivente presso il portale telematico "Immobiliare.it", il valore medio aggiornato a novembre 2023 degli immobili residenziali nel Comune di San Giuseppe Jato è di €/mq 495,00.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$$(\text{€/mq } 535,00 + \text{€/mq } 614,00 + \text{€/mq } 495,00) / 3 = \text{€/mq } 548,00.$$

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per gli immobili residenziali e qui di seguito indicati:

– <i>PIANO</i> : piano terra – primo piano	0,90
– <i>CONSERVAZIONE</i> : buono stato	1,00
– <i>LUMINOSITA'</i> : luminoso	1,05
– <i>ESPOSIZIONE / VISTA</i> : esterna	1,05
– <i>ANZIANITA'</i> : oltre 40 anni (normale stato)	1,00
– <i>RISCALDAMENTO</i> : autonomo	1,05
COEFFICIENTE CORRETTIVO:	1,04

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

$$(\text{€/mq } 548,00 \times 1,04) = \text{€/mq } 569,92 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } 570,00.$$

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

$$\text{Per cui: } (\text{mq } 478 \times \text{€/mq } 570,00) = \text{€ } 272.460,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } 272.500,00$$

(diconsi euro duecentosettantaduemilacinquecento/00).

Valutazione complessiva dei beni:

Il valore complessivo del lotto n. 2 oggetto della presente è quindi dato dalla somma dei



valori del bene “A” e dei beni “B”.

Per cui: (€ 45.000,00 + € 272.500,00) = € 317.500,00

(diconsi euro trecentodiciasettemilacinquecento/00).

Al suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi alla regolarizzazione catastale, urbanistico-edilizia e alla dotazione dell’Attestato di Prestazione Energetica dei beni e precedentemente stimati in € 25.300,00.

Per tale ragione il valore del lotto in oggetto è pari a:

(€ 317.500,00 - 25.300,00) = 292.200,00.

(diconsi euro duecentonovantaduemiladuecento/00).

L’esperto stimatore applica una riduzione rispetto al valore di mercato calcolato pari al 5% tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili e al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

Si avrà così il **valore complessivo finale** del lotto pari a € 277.500,00 **(diconsi euro duecentosettantasettemilacinquecento/00).**

QUESITO N. 13

Valutazione della quota indivisa

Il presente pignoramento ha come oggetto l’intera quota di 1/1 di proprietà delle unità immobiliari e per tale ragione la quota in titolarità degli esecutati non è suscettibile di separazione e non risulta quindi necessaria la stima della quota indivisa dei beni pignorati.

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1: Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO N. 2: Inquadramento territoriale

~ 44 ~



- ALLEGATO N. 3: Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ALLEGATO N. 4: Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 5: Documentazione catastale
- ALLEGATO N. 6: Documentazione ipotecaria
- ALLEGATO N. 7: Documentazione edilizio urbanistica
- ALLEGATO N. 8: Certificati anagrafici
- ALLEGATO N. 9: Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ALLEGATO N. 10: Avvisi di deposito alle parti

Con la presente relazione, oltre gli allegati, lo scrivente esperto stimatore, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 16/12/2023

L'esperto stimatore

Arch. Giuseppe Licata di Baucina

