

PERIZIA PER PUBBLICITA' - LOTTO 2 – INTERA QUOTA

TRIBUNALE DI PALERMO- SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

AL SIG. GIUDICE DELL' ESECUZIONE, ILL. Mo Dott. Fabrizio MINUTOLI - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI DI CUI ALL' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n° 451/2021, PROMOSSA DA PRISMA SPV S.r.l., e per essa quale mandataria doValue S.p.A., contro **riunita alla procedura n. 65/2023 promossa da PRISMA SPV S.r.l. contro.....**

INDICE

PREMESSA – MODULO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE - SOPRALLUOGHI

- 1** **RISPOSTA AL QUESITO n° 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento**
- 2** **RISPOSTA AL QUESITO n° 2 – Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**
- 3** **RISPOSTA AL QUESITO n° 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**
- 4** **RISPOSTA AL QUESITO n° 4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**
- 5** **RISPOSTA AL QUESITO n° 5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**
- 6** **RISPOSTA AL QUESITO n° 6 – Verificare la regolarità urbanistica del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**
- 7** **RISPOSTA AL QUESITO n° 7 – Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**
- 8** **RISPOSTA AL QUESITO n° 8 – Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**
- 9** **RISPOSTA AL QUESITO n° 9 – Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale**
- 10** **RISPOSTA AL QUESITO n°10 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**
- 11** **RISPOSTA AL QUESITO n°11 – Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**
- 12** **RISPOSTA AL QUESITO n°12 – Procedere alla valutazione dei beni**
- 13** **RISPOSTA AL QUESITO n°13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

INDICE DEGLI ALLEGATI

PREMESSA – MODULO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE - SOPRALLUOGHI

Con decreto del 26/09/2022 notificato il 28.9.2022, a S.V. ILL.MA nominava esperto stimatore il sottoscritto architetto Giuseppe VENUTELLI, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo con il n° 1929, al fine di valutare i beni pignorati nella procedura esecutiva n° 451/2021 R.G. Es., fissando in giorni dieci il termine per l'accettazione dell'incarico. In data 30.09.2022 il sottoscritto ha accettato l'incarico, inviando telematicamente il relativo verbale ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al provvedimento sopra menzionato.



Preliminarmente e con la collaborazione del **Custode Giudiziario, Avv. Alessandro D'AVENIA**, ho redatto ed inviato i moduli di controllo della documentazione e i certificati anagrafici (deposito del 06.02.2023) e ho con Lui concordato la data del primo accesso.

Previo avviso agli esecutati, in persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. Dario TARANTO, in persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. Giuseppe MIRIA, e al procuratore costituito del creditore procedente, Avv. Marcello AVELLONE, abbiamo fissato le date dei sopralluoghi per i **giorni 17/20/21.03.2023**, con inizio alle ore 9.30, con riprogrammazione di quelli previsti nei giorni 20/21.03.2023 al **28/29-03-2023**, per indisposizione del sottoscritto e un **ulteriore sopralluogo espletato in data 19.5.2023**, dopo avere preso visione della documentazione urbanistico-edilizia.

Giunti sul posto e premesso che tutti gli immobili pignorati fanno parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra le vie Vittorio Emanuele civv. 60-60/A-62 e Giuseppe Mazzini nn. 29-29/A-31, abbiamo rilevato la presenza delle Sigg.re, nata a,, nata a e, nata a....., la quale ha dichiarato di essere coniuge del Sig., nato a.....

Le Sig.re ... e hanno dichiarato di essere residenti, unitamente ai propri nuclei familiari, presso alcuni degli appartamenti pignorati costituenti altri lotti della procedura e di cui si dirà nei relativi elaborati e che l'immobile oggetto della presente (**lotto 2**) è libero e le chiavi sono in loro possesso, mentre la Sig.ra ha dichiarato di risiedere in appartamento non oggetto di procedura, sito a Giardinello nella via.....

Alla fine delle operazioni del giorno 17.03.2023 ho redatto il relativo **verbale (allegato 1)**, ove le intervenutehanno dichiarato che:

- **tutte le UU.II. costituenti il fabbricato sono sprovviste di APE e di dichiarazioni di conformità degli impianti;**
- **faranno pervenire tutta la documentazione urbanistica relativa al fabbricato (poi consegnata in occasione del sopralluogo del 29.3.2023)**
- **di autorizzare il sottoscritto ad inviare copia della relazione di stima ai rispettivi indirizzi di posta elettronica comunicati (.....)**
- **di prendere atto della data dell'udienza ex art. 569 c.p.c. che si terrà da remoto il giorno 20.09.2023 alle ore 9.30 e ss., G.D.Es. Dott. Fabrizio MINUTOLI.**

1. RISPOSTA AL QUESITO n° 1 - "Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento"

Il diritto reale in titolarità degli esecutati è costituito dalla proprietà di **una quota complessiva pari all'intero indiviso del bene**, a loro pervenuto per giusti titoli:

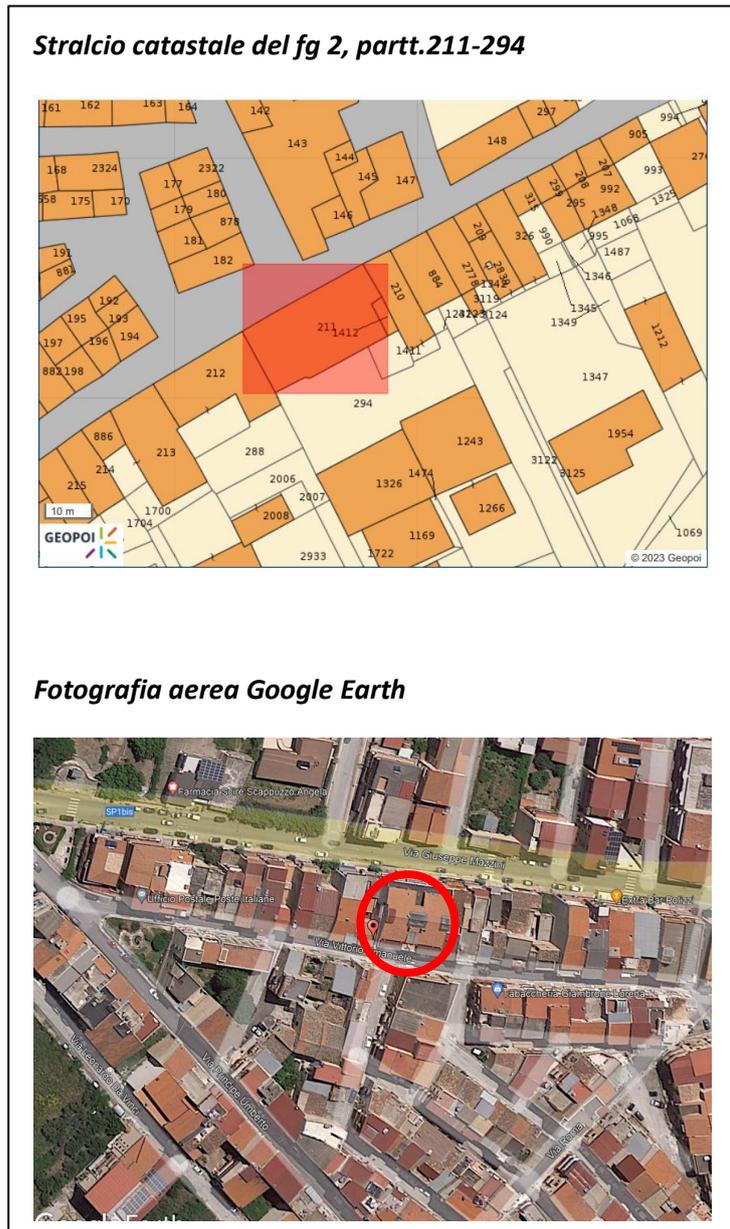
- a....., nata a, c.f. , e, nata a....., c.f....., **per la quota indivisa pari a 1/8 ciascuno**, per successione in morte di..... deceduto il, registrata il 16.5.1997 al n. 9/4258, trascritta il 21.04.2000 ai nn. 14673/10819 devoluta per legge; risulta trascritta in data 14/02/2013 ai nn. 8878/6738 accettazione tacita dell'eredità in morte di....., nato a.....,C.F....., in favore degli eredi, nascente da atto Notaio INCARDONA Francesco da Alcamo (TP) del 27.09.2004;
a....., nata a, c.f....., deceduta il 4.3.2011 e per lei l'avv. Dario TARANTO, C.F. TRNDRA82S08G273J, n.q. di curatore dell'eredità giacente per la quota indivisa pari a 2/8 e a....., nato a....., c.f., deceduto l'8.4.2013 e per lui l'avv. Giuseppe MIRIA, C.F. MRIGPP81D28G273V, n.q. di curatore dell'eredità giacente, per la quota indivisa pari a 2/8, giusta atto di compravendita del 25.03.1980, trascritto il 15/04/1980 ai nn. 14218/11546, **rettificato** per errata indicazione della data di nascita **da atto del 27.09.2004**, trascritto in data 08/10/2004, da potere di



La rimanente quota indivisa pari ai 2/8 appartiene a....., **comproprietaria esecutata nella procedura n. 65/2023**, nata a...., c.f....., e ivi deceduta in data 10.8.2018 e per lei l'Avv. Giuseppe MIRIA, n.q. di curatore dell'eredità giacente, in virtù del medesimo atto di compravendita sopra citato.

Il bene staggito è il locale commerciale sito in Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n° 60, piano terra.

Il bene staggito è il locale adibito ad uffici sito in Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n° 60/A, piano rialzato (catastalmente piano terra). Ai fini dell'esatta individuazione del bene, si allegano lo stralcio planimetrico catastale e la fotografia aerea dell'edificio di cui fa parte.



Il lotto che si costituisce per la vendita è costituito da una quota pari all'intero indiviso di:

- **Locale adibito ad uffici in Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n°60/A, piano rialzato (piano terra catastalmente), C.U., fg.2, part.2123, subalterno 4, z.c. unica, cat. A/10, classe 10, consistenza 9.5 vani m², sup. catastale totale 239 m², totale escluso aree scoperte 239 m², rendita € 1275.75, con diritto al bene comune non censibile costituito dalla corte antistante l'ingresso.**

Al catasto terreni le particelle corrispondenti quelle di cui al fg. 2, nn. 211 e 294



Confina con: *la corte comune antistante la via Vittorio Emanuele, il bene di cui al lotto n. 1 della procedura, la via Giuseppe Mazzini e l'androne condominiale.*

2. RISPOSTA AL QUESITO n° 2 - "Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto"

Il locale, facente parte dell'edificio realizzato in Giardinello tra due strade caratterizzate da una considerevole differenza di quota (via Vittorio Emanuele e via Giuseppe Mazzini), ha accesso dal civico n. 60/A della corte comune antistante la via Vittorio Emanuele e si trova al piano rialzato (catastalmente piano terra).



Foto dell'edificio – Individuazione dell'ingresso al locale adibito ad uffici





Foto dell'edificio – La corte comune su via Vittorio Emanuele

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, comprende piano rialzato (terra catastalmente) e tre elevazioni fuori terra dal lato sulla via Vittorio Emanuele, mentre dal lato sulla via Mazzini comprende un piano seminterrato e sei elevazioni fuori terra; la sua struttura è in conglomerato cementizio armato a maglie chiuse, i solai sono in latero-cemento, la tompagnatura è in blocchi di laterizio, gli infissi esterni sono in legno (escluso il piano mansarda) con vetrocamera e persiane, la copertura è in parte a tetto (mansarda) e in parte piana a lastrico solare.

Il prospetto è rifinito con intonaco tipo Li Vigni.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da appresamento alla rete comunale e da riserva idrica centralizzata con autoclave; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla rete fognaria dinamica comunale e risulta collegato alle reti elettriche, telefoniche e del gas.

Il fabbricato, dotato di portineria senza servizio di portierato, comprende:

- abitazioni ai piani 1°, 2° e 3° raggiungibili dalla portineria e dal vano scala con accesso dalla corte comune sulla via Vittorio Emanuele, civ. n°62 ;
- locale ad uffici (oggetto della presente relazione) e locale di deposito al piano rialzato con accesso dalla corte comune di via Vittorio Emanuele, rispettivamente civv. nn. 60/A e 60;
- locale di deposito al piano seminterrato con accesso dalla discenderia su via Mazzini, civ. n°29 e porta di ingresso al piano terra, civ. n° 29/A che costituisce anche disimpegno rispetto alla scala interna di collegamento con la portineria;
- autorimessa collettiva e locale di deposito al piano primo, con accesso dalla rampa carrabile sulla via Mazzini, civ. n° 31

Nel complesso, il suo stato di manutenzione è normale; si segnala il deterioramento di limitate porzioni di intonaco dei prospetti e dei balconi, mentre sulla via Mazzini l'intonaco dell'intradosso del cornicione e il risvolto verticale è stato oggetto di ripristino, con la rimozione delle parti degradate e il loro reintegro, senza applicazione dello strato di finitura.



L'edificio, realizzato tra le vie Vittorio Emanuele e Giuseppe Mazzini, è ubicato in fascia centrale-centro urbano (zona O.M.I. B1-microzona 1) in area nella quale si è sviluppata prevalentemente una edilizia economica di tipo residenziale.

Si propongono alcune immagini dell'edificio (allegato 2)

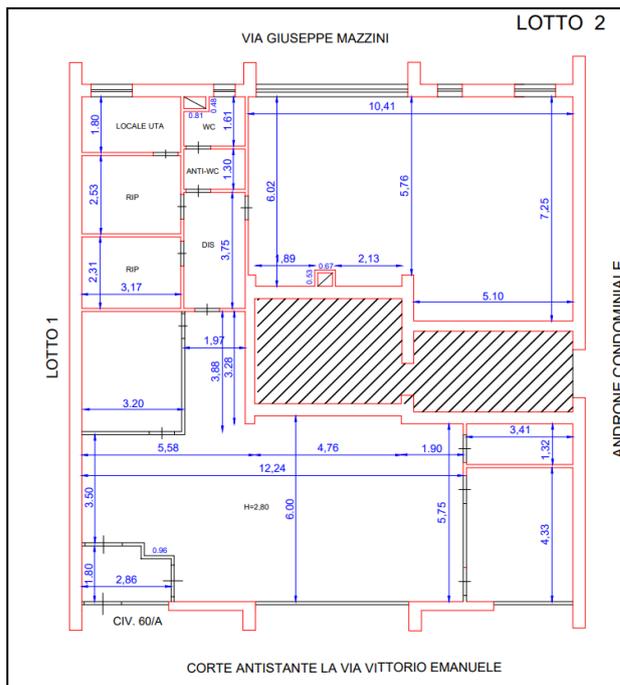




Il locale è stato in passato adibito ad uffici (ex filiale della Banca Popolare di Carini) e comprende: un ampio locale, due vani e un locale ripostiglio, **adiacenti all'ingresso su corte comune**; un ampio locale, disimpegno, due ripostigli, locale tecnico, anti-wc e wc., **adiacenti alla via Giuseppe Mazzini**.

Esso risulta esposto a nord-est.

A seguire, la planimetria quotata dello stato attuale dell'unità immobiliare e le foto (allegati 3.2 e 2.2)





Vista dell'ingresso su corte comune



Vista dell'ampio locale adiacente alla corte comune



Vista dell'ampio locale adiacente alla via Mazzini





Vista del wc



Vista del locale tecnico (UTA)



Vista della torretta porta apparecchi a pavimento



A seguire, le caratteristiche e rifiniture dell'immobile.

- superfici verticali e orizzontali trattate con intonaco civile e strato di finitura a gesso con idropittura; pavimento di tutti i vani, eccetto w.c. e locale tecnico, in piastrelle di gres porcellanato cm 30 x 30 di buona fattura e battiscopa in legno; pavimento del w.c. compreso rivestimento pareti, in piastrelle di ceramica 20 x 20; wc con lavabo, vaso, cassetta a zaino e miscelatore in ottone cromato.

Inoltre, risulta dotato di:

- vetrate su corte comune con serramenti blindati in alluminio preverniciato e vetri stratificati antisfondamento;
- infissi esterni in legno e persiane sul fronte di via Mazzini, protette dall'interno, con grate metalliche apribili;
- disimpegno controllo accessi;
- di ingresso in legno, del tipo blindato;
- infissi interni in legno tamburato laccato con maniglia in cromall colorato;
- impianto idrico realizzato sottotraccia con tubazione in rame guainato e collettori complanari entro nicchia, collegato all'autoclave centralizzato condominiale;
- impianto di climatizzazione con UTA (unità trattamento aria) Carrier;
- impianto elettrico realizzato con linea sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso (senza placche), armadio quadro elettrico con struttura assemblata in lamiera saldata munito di sezionatore portafusibili, misuratori di tensione e di corrente, interruttore generale e interruttori magnetotermici differenziali ad alta sensibilità per le diverse linee in cui è sezionato l'intero impianto, oltre quadretto a parte per la protezione della montante;
- impianto citofonico;
- impianto telefonico con linea sottotraccia.

L'immobile non risulta dotato di:

- ***attestato di prestazione energetica;***
- ***dichiarazioni di conformità degli impianti;***
- ***libretto dell'impianto di climatizzazione.***

Critério adottato per il calcolo dei dati metrici, in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, in riferimento alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C, D.P.R. 138/98 e alla UNI EN 15733/2011 "Servizi erogati da agenti immobiliari – Requisiti per l'erogazione dei servizi erogati da parte degli agenti immobiliari"

- superficie utile netta calpestabile	100 %
- muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm)	100 %
- muri perimetrali in comune (fino allo spessore max di 15 cm)	50 %
- balconi (applicabile fino a 25 m ² , l'eccedenza va calcolata al 10%)	25 %
- terrazze di attico (applicabile fino a 25 m ² , l'eccedenza va calcolata al 10 %)	40 %
- verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80 %
- verande (con finiture non analoghe ai vani principali)	60 %



Dati metrici:

Superficie coperta lorda	m ²	242,85
Superficie utile	m ²	215,87
Superficie commerciale	m²	242,85
Luce netta ambienti	m	2,80

Lo stato di manutenzione è buono.

3 - RISPOSTA AL QUESITO n° 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile staggito risulta identificato al C.U. del Comune di Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n°60/A, piano rialzato (piano terra catastalmente), fg.2, part.2123, subalterno 4, z.c. unica, cat. A/10, classe 10, consistenza 9.5 vani m², sup. catastale totale 239 m², totale escluso aree scoperte 239 m², rendita

Il bene risulta in testa a:

....., nata a..... il....., c.f....., piena proprietà 2/8,, nata a....., c.f....., piena proprietà 2/8,....., nato a.....il....., c.f....., piena proprietà 2/8,, nata a.... il...., c.f....., piena proprietà 1/8,....., nata a.....il, c.f....., piena proprietà 1/8,, diritto del concedente 1/1.

Al catasto terreni le particelle corrispondenti sono quelle di cui al fg. 2, partt. 211 e 294.

DATI VISURA STORICA (allegato 4.2)**Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/10/2022****Dati identificativi:**

Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)** - Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **4**
Busta mod 58: **412926**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)**
Foglio **2** Particella **211**
Foglio **2** Particella **211**

Classamento:

Rendita: Euro **1275,65**
Categoria **A/10 a)**, Classe **U**, Consistenza **9.5 vani**
Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **4**
Dati di superficie: Totale: 239 m2 – Totale escluso aree scoperte b): 239 m2

Indirizzo :

Via Vittorio Emanuele n. 60/A Piano T

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **1** (BCNC) c)

Intestati catastali

.....

Dati identificativi:

Dal **16.02.1995**
Immobile attuale



Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)**
Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **4**
- COSTITUZIONE del 16/02/1995 in atti dal 05/06/1995 VAR. NUM. DI PARTITA PER DUPLICAZIONE (n. 70416.3/1995)

Indirizzo:

dal 16.02.1995 09.03.2015

Immobilabile attuale

Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)**

Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **4**

Corso Vittorio Emanuele n. 60/A PT

Partita: **300066**

Busta mod 58: **412926**

COSTITUZIONE del 16/02/1995 in atti dal 05/06/1995 VAR. NUM. DI PARTITA PER DUPLICAZIONE (n. 70416.3/1995)

Dal 09.03.2015

Immobilabile attuale

Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)**

Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **4**

Via Vittorio Emanuele n. 60/A PT

Partita: **300066**

Busta mod 58: **412926**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2015

Pratica n. PA0110904 in atti dal 09/03/2015 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 66669.1/2015)

Dati di classamento:

Dal 16.02.1995

Immobilabile attuale

Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)**

Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **4**

Via Vittorio Emanuele n. 60/A PT

Rendita: **Euro 1275,65**

Rendita: **Lire 2.470.000**

Categoria **A/10 a)**, Classe **U**, Consistenza **9.5 vani**

Partita: **300066**

Busta mod 58: **412926**

COSTITUZIONE del 16/02/1995 in atti dal 05/06/1995 VAR. NUM. DI PARTITA PER DUPLICAZIONE (n. 70416.3/1995)

Dati di superficie

Dal 09/11/2015

Immobilabile attuale

Comune di **GIARDINELLO (E013) (PA)**

Foglio **2** Particella **2123** Subalterno **4**

Via Vittorio Emanuele n. 60/A PT

Totale: **239 m2**

Totale escluso aree scoperte: **239 m2**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/02/1995, prot. n. 000070416



Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GIARDINELLO (E013) (PA) Foglio 2 Particella 2123 Sub. 4

Atto 1

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/05/1993 - US Sede PALERMO (PA)

Registrazione Volume 4258 n. 9 registrato in data 20/02/1995 - SUCCESSIONE

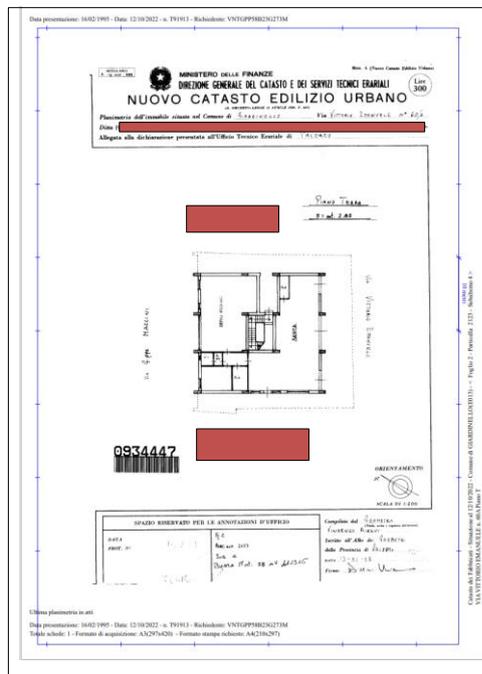
Voltura n. 8630.1/2000 - Pratica n. 71046 in atti dal 14/02/2001

Atto 2. COSTITUZIONE del 16/02/1995 in atti dal 05/06/1995 VAR. NUM. DI PARTITA PER DUPLICAZIONE (n. 70416.3/1995)

Legenda

- A/10 Uffici e studi privati
- Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- Bene Comune non Censibile
- Codice fiscale collegato ...
- Codice fiscale collegato ...
- Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Planimetria catastale (allegato 4.2)



4 - RISPOSTA AL QUESITO n° 4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico—descrittivo del lotto

LOTTO DUE: Quota pari all'intero indiviso di locale adibito ad uffici sito in Giardinello, via Vittorio Emanuele civ. n° 60/A, piano rialzato (catastalmente piano terra) con diritto al BCNC costituito dalla corte antistante la medesima; risulta esposto a nord-est e confina con: corte comune antistante la via

Vittorio Emanuele, il bene di cui al lotto n. 1 della procedura, la via Giuseppe Mazzini e l'androne condominiale.

E' composto di: ampio locale, due vani e un locale ripostiglio, adiacenti all'ingresso su corte comune; un ampio locale, disimpegno, due ripostigli, locale tecnico, anti-wc e wc., adiacenti alla via Giuseppe Mazzini.

Esso risulta esposto a nord-est ed è riportato nel C.F. del Comune di Giardinello, fg. 2, part. 2123, subalterno 4.

Vi sono: **concessione edilizia n° 14 del 9.8.1988, concessione edilizia in variante n° 12 del 1.9.1989, rispetto alle quali non è conforme lo stato dei luoghi, per quanto evidenziato al successivo punto 6.**

PREZZO A BASE D'ASTA € 88600,00 (euro ottantottomilaseicento e centesimi zero)

5 - RISPOSTA AL QUESITO n° 5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Il bene (C.F. del Comune di Giardinello, fg. 2, part. 2123, subalterno 4) è pervenuto agli esecutati per una quota indivisa pari ai 6/8 giusta i seguenti titoli:

Il bene (C.F. del Comune di Giardinello, fg. 2, part. 2123, subalterno 3) è pervenuto agli esecutati

per una quota indivisa pari all'intero, giusta i seguenti titoli:

- a..... e, per la quota indivisa pari a 1/8 ciascuno, per successione in morte di deceduto il..., registrata il 16.5.1997 al n. 9/4258, trascritta il 21.04.2000 ai nn.14673/10819 devoluta per legge; risulta trascritta in data 14/02/2013 ai nn. 8878/6738 accettazione tacita dell'eredità in morte di, nato a il, C.F., in favore degli eredi, nascente da atto Notaio INCARDONA Francesco da Alcamo (TP) del 27.09.2004; a, nata a l', c.f., deceduta il 4.3.2011 e per lei l'avv. Dario TARANTO, C.F. TRNDRA82S08G273J, n.q. di curatore dell'eredità giacente per la quota indivisa pari a 2/8 e a, nato a.... il, c.f., deceduto l'..... e per lui l'avv. Giuseppe MIRIA, C.F. MRIGPP81D28G273V, n.q. di curatore dell'eredità giacente, per la quota indivisa pari a 2/8, giusta atto di compravendita del 25.03.1980 (allegato 5), trascritto il 15/04/1980 ai nn. 14218/11546, rettificato per errata indicazione della data di nascita da atto del 27.09.2004, trascritto in data 08/10/2004, da potere di....., con sede in, cod. fisc.....

La rimanente quota indivisa pari ai 2/8 appartiene a, comproprietaria eseguita nella procedura n. 65/2023, nata a il, c.f., e ivi deceduta in data 10.8.2018 e per lei l'Avv. Giuseppe MIRIA, n.q. di curatore dell'eredità giacente, in virtù del medesimo atto di compravendita sopra citato.

6 - RISPOSTA AL QUESITO n° 6 – Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Con pec in data 8.4.2023 e 11.4.2023, ho richiesto l'accesso agli atti del Genio Civile di Palermo e del S.U.E. di Giardinello, al fine di prendere visione delle pratiche relative al fabbricato realizzato da, negli anni 1989-1993, a seguito di demolizione del vecchio fabbricato e ricostruzione.

Dall'esame della documentazione visionata al SUE di Giardinello (4.5.2023) e al Genio Civile di Palermo (10.5.2023), poi ottenuta in copia, si è evinto che:

- **in data 24.3.1988, la Commissione Edile ha espresso parere favorevole al progetto di demolizione e ricostruzione di un edificio tra la via Vittorio Emanuele e la via Giuseppe Mazzini, composto di tre piani fuori terra, piano seminterrato e piano cantinato, da realizzare su porzioni delle particelle nn. 211 e 294 del fg. 2 (fabbricato demolito e annessa area libera prospiciente la via Mazzini);**
- **in data 23.7.1988, l'Ufficio Tecnico ha comunicato l'importo del contributo di costruzione di cui all'art. 11 della L. n° 10/1977, quantificato in L. 4.024.700 per gli oneri di urbanizzazione e in L. 16.193.400 per il costo di costruzione, con le rateizzazioni previste;**



- *gli importi del contributo di costruzione sono stati garantiti dalle polizze fideiussorie nn. 133.490152.70 e 133.490151.72 emesse in data 23.7.1988 dalla GEAS Assicurazioni S.p.a. di Firenze;*
- *il contributo di costruzione è stato regolarmente corrisposto con i relativi versamenti che sono allegati alla pratica edilizia;*
- *in data 9.8.1988, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 14, per la demolizione e ricostruzione dell'edificio di cui al relativo progetto;*
- *in data 29.6.1989, la Commissione Edile ha espresso parere favorevole al progetto di variante in corso d'opera relativo alla demolizione e ricostruzione dell'edificio, al fine di consentire il rispetto della normativa antisismica attraverso lievi modifiche della struttura e una traslazione di circa 90 cm dell'intero fabbricato parallelamente a se stesso verso la via Giuseppe Mazzini, allo scopo di rispettare la distanza minima tra due edifici antistanti da edificarsi su strada inferiore a m. 10.00, in zona sismica di seconda categoria, rimanendo invariate le caratteristiche distributive e costruttive di cui al progetto approvato in data 24.3.1988;*
- *in data 24.7.1989 è stata inoltrata al SUE e al Genio Civile la comunicazione di inizio lavori in relazione alla su menzionata concessione edilizia e all'attestazione di avvenuto deposito del progetto delle strutture in cemento armato ai sensi della L. n° 64/174, della L.R. n° 135/1982 e dell'art. 4 L. n. 1086/71, indicando i soggetti coinvolti (impresa appaltatrice, direttore dei lavori e collaudatore statico);*
- *in data 1.9.1989, è stata rilasciata la concessione edilizia in variante n. 12, per la demolizione e ricostruzione dell'edificio che doveva comprendere: piano cantinato, con accesso dalla via Mazzini, da destinare a parcheggio e a deposito; piano seminterrato e piano terra da destinare a magazzino e/o attività commerciali compatibili con le destinazioni di zona dello strumento urbanistico; piano primo e piano secondo da destinare ad abitazioni, con due appartamenti per piano;*
- *i lavori dovevano essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio comunicata (entro il 24.7.1992), non rilevando la data di rilascio della concessione edilizia in variante;*
- *in data 18.7.1990 il direttore dei lavori ha depositato al Genio Civile la relazione a struttura ultimata;*
- *in data 9.8.1990 il collaudatore statico ha depositato al Genio Civile il certificato di collaudo delle strutture, ai sensi della L. n° 64/74;*
- *in data 5.9.1990 il Genio Civile ha rilasciato il certificato di conformità ai sensi dell'art. 28 della L. n° 64/74 e dell'art. 8 della L.R. n° 135/82.*

Non risultano agli atti del S.U.E. la comunicazione di fine lavori e il rilascio del certificato di abitabilità-agibilità, a causa di opere eseguite in difformità rispetto al progetto di variante, rilevate durante i sopralluoghi e consiste in:

- *maggior traslazione del fabbricato in direzione parallela verso via Mazzini, allineandolo con gli edifici esistenti, al fine di conseguire l'arretramento dell'intero edificio rispetto la via Vittorio Emanuele, in misura sufficiente a rispettare le norme tecniche in zone sismiche, secondo quanto prescritto alla lettera C.3 dell'allora vigente DM 24.1.1986 (rapporto tra larghezza stradale e altezza massima dell'edificio);*
- *incremento delle altezze complessive dell'edificio misurate dal piano stradale delle due vie pubbliche fino alle linee di gronda, con conseguente aumento di cubatura, dovuto all'impostazione diversa del piano di sedime dell'edificio (quota - 0.50 rispetto alla via Mazzini, piuttosto che - 1.90) e all'arretramento delle falde di copertura al piano terzo per sfruttare il sottotetto;*
- *incremento delle superfici lorde previste ai piani 1° e 2° per gli appartamenti (due per piano), mediante inglobamento delle superfici a verande e variazione della loro distribuzione interna;*
- *prolungamento della prevista scala a pozzo rettangolare in cemento armato con ulteriori rampe necessarie al raggiungimento della quota di calpestio del piano terzo, per utilizzare il sottotetto con la realizzazione di due mansarde ottenute arretrando il piano di imposta delle due falde del*



tetto rispetto ai due fronti su vie pubbliche, ricavando anche due terrazze a livello sulla via Vittorio Emanuele e un lastrico solare sulla via Mazzini;

- **realizzazione di una scala in cemento armato a più rampe nella parte terminale dell'androne (verso via Mazzini), con funzione di collegamento ai locali del piano seminterrato e del piano rialzato.**

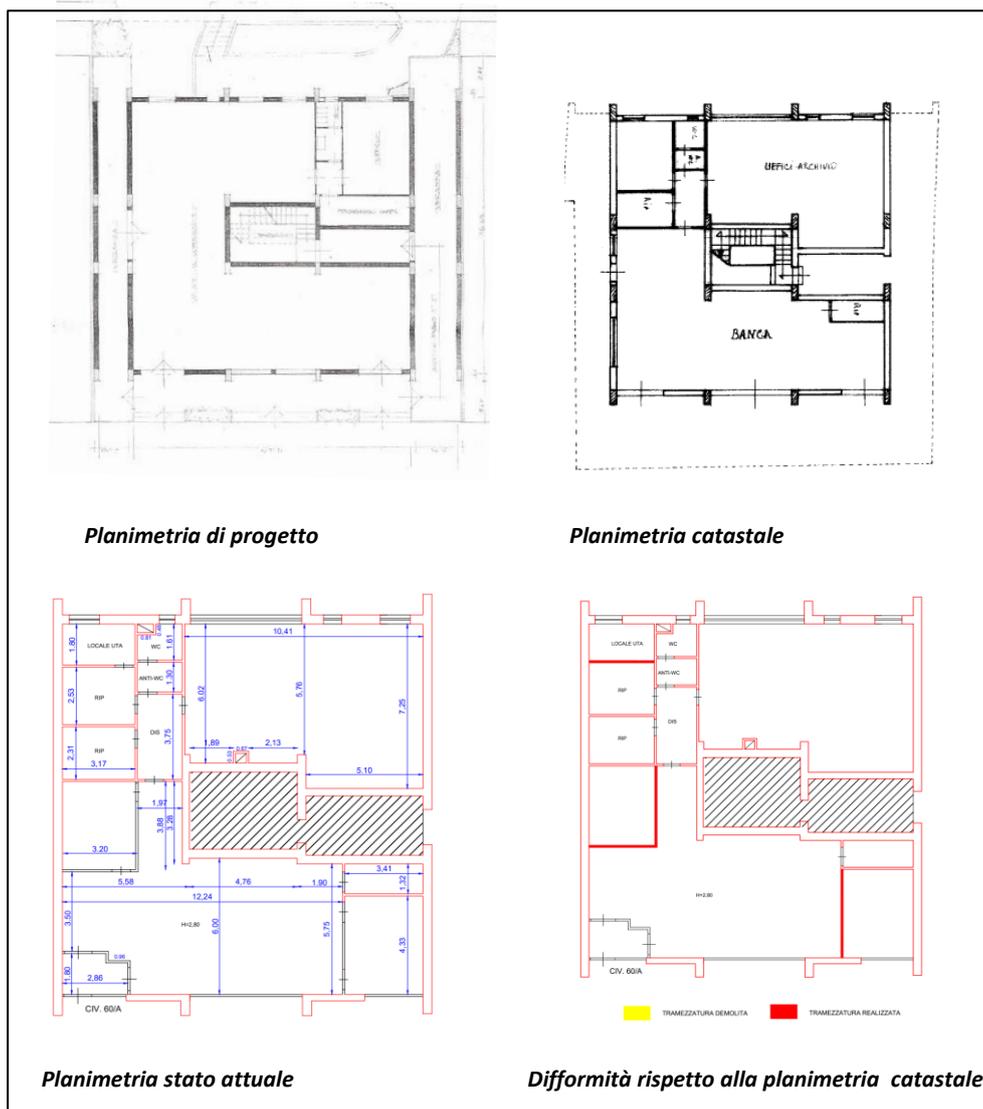
Risultano inoltrate sei istanze di consono edilizio per il conseguimento delle concessioni in sanatoria ai sensi della L. 724/94, relative a:

sanatoria ai sensi della L. 724/94, relative a:

- *ampliamento su veranda dell'appartamento al piano primo, int.1 (lotto 3 della procedura), a nome della Sig.ra, nata a ... il ..., assunta al prot. n° 1156 del 28.2.1995 con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà;*
- *ampliamento su veranda dell'appartamento al piano primo, int.2 (lotto 4 della procedura), a nome della Sig.ra, nata a il, assunta al prot. n° 1161 del 28.2.1995 con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà;*
- *ampliamento su veranda dell'appartamento al piano secondo, int.3 (lotto 5 della procedura), a nome del Sig., nato a il, assunta al prot. n° 1157 del 28.2.1995 con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà;*
- *ampliamento su veranda dell'appartamento al piano secondo, int.4 (lotto 6 della procedura), a nome del Sig., nata a il, assunta al prot. n° 1158 del 28.2.1995 con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà;*
- *realizzazione di un locale sottotetto al piano terzo, int.5 (lotto 7 della procedura), a nome della Sig.ra, nata a l'....., per conto del figlio Sig., nato a il, assunta al prot. n° 1160 del 28.2.1995 con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà;*
- *realizzazione di un locale sottotetto al piano terzo, int.6 (lotto 8 della procedura), a nome della Sig.ra, nata a il, per conto della figlia Sig.ra ..., nata a il, assunta al prot. n° 1159 del 28.2.1995 con allegati dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, versamenti relativi all'oblazione e titolo di proprietà.*

Per l'immobile di cui al presente lotto, si evidenzia che il progetto di variante prevedeva una destinazione di tipo commerciale, mentre risulta essere stato destinato ad attività direzionale (ex sede della filiale della Banca Popolare di Carini - cat. catastale A/10) mediante l'esecuzione di opere che ne hanno variato leggermente anche la distribuzione interna. La planimetria di progetto indicava che il locale commerciale doveva essere composto di un unico grande vano, oltre disimpegno, anti-wc, w.c. e un vano adibito ad ufficio. A seguire, il confronto tra la planimetria di progetto, quella catastale e quella del rilievo eseguito.





Prima di esaminare la possibilità di sanare gli abusi, occorre precisare che per l'intero fabbricato e per le UU.II. che ne fanno parte, non risulta definita la relativa pratica edilizia con la comunicazione di fine lavori e con la richiesta del certificato di abitabilità-agibilità, secondo le procedure allora vigenti (oggi S.C.A. - Segnalazione Certificata di Agibilità).

Il progetto di variante allora approvato prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione sull'area di sedime del fabbricato di antica costruzione da demolire e sull'annessa area libera adiacente alla via Giuseppe Mazzini, in zona B1 dell'allora Piano Particolareggiato vigente di cui al P.U.C. (poi decaduto), ove era consentito un indice di fabbricabilità pari a 5,50 mc/mq.

Il PRG attuale, di cui alla presa d'atto del Consiglio Comunale n. 40 del 5.12.2022, adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n. 9 del 31 maggio 2017, unitamente alle deduzioni sulle osservazioni/opposizioni di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 27 febbraio 2018, fatte salve le prescrizioni di cui al parere motivato VAS e quelle dei piani sovraordinati e dei pareri degli Enti territorialmente competenti, è divenuto efficace ed esecutivo per effetto dell'art. 54, comma 3 della L.R.13 agosto 2020, n. 19 e s.m.i.



Per il lotto ove insiste l'edificio, lo strumento urbanistico indica destinazione di zona omogenea A (centro storico), comprendente le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani o complessi architettonici che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Le zone A sono soggette ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, secondo quanto definito dai relativi articoli delle N.T.A.

Vi sono degli adempimenti propedeutici alla regolarizzazione degli abusi nelle singole UU.II. che riguardano l'intera costruzione e che sono:

- richiesta di autorizzazione allo scarico;
- nulla osta della Soprintendenza per i BB.CC.AA.;
- certificato di idoneità sismica (per le variazioni strutturali riscontrate);
- nulla osta idrogeologico;
- atto unilaterale di destinazione ad autorimessa a pertinenza di unità immobiliari, da registrare e trascrivere ai pubblici registri, oltre costi di regolarizzazione e manutenzione indicati alla relazione Perizia 11;
- DI.CO. di tutti gli impianti relativi alle parti comuni (elettrico e illuminazione, idrico-sanitario e fognario), facendo eseguire le necessarie verifiche e una manutenzione straordinaria a ditta abilitata ai sensi del DM 37/2008 o, in alternativa, dopo le verifiche, rilascio delle DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) da parte di tecnico abilitato, essendo impianti preesistenti all'entrata in vigore del decreto sopra citato (27.3.2008);

A seguire, l'elenco presunto delle spese da sostenere, escluso quelle tecniche che verranno quantificate in un'unica voce per tutte le prestazioni, quelle di regolarizzazione dell'autorimessa collettiva (computate a parte nel relativo elaborato e qui riportate in unica voce) e quelle di manutenzione necessarie al lotto 9-10 della procedura, per danni imputabili a parti comuni.

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

NULLA OSTA SOPRINTENDENZA

VOCE	IMPORTO	VOCE	IMPORTO
Istanza in bollo	€ 16,00	Istanza in bollo	€ 16,00
Autorizzazione in bollo	€ 16,00	Nulla osta in bollo	€ 16,00
Diritti di istruttoria	€ 50,00	Diritti di istruttoria	€ 30,00
Diritti di segreteria	€ 50,00		
Totale (A)	€ 132,00	Totale (B)	€ 62,00

CERTIFICATO D IDONEITA' SISMICA

NULLA OSTA IDROGEOLOGICO

VOCE	IMPORTO	VOCE	IMPORTO
Certificato in bollo 2 copie	€ 32,00	Istanza in bollo	€ 16,00
Diritti fissi	€ 10,00	Nulla osta in bollo	€ 16,00
Totale (C)	€ 42,00	Totale (D)	€ 32,00

ATTO DI VINCOLO A PARCHEGGIO

REGOLARIZZAZIONE E MANUTENZIONE

DI.CO. IMPIANTI

VOCE	IMPORTO	VOCE	IMPORTO
A stima, tra spese di registrazione e onorario del notaio	€ 1250,00	Impianto elettrico e illuminazione	€ 2000,00
		Impianto idrico sanitario e fognario	€ 1500,00
Regolarizzazione e manutenzione	€ 4829,44	IVA 10 %	350,00
Totale (E)	€ 6078,44	Totale (F)	€ 3850,00



SPESE TECNICHE

VOCE	IMPORTO
Onorario	€ 10000,00
CNPAIALP 4%	€ 400,00
Sommano	€ 10400,00
IVA 22%	€ 2288,00
Totale (G)	€ 12688,00

MANUTENZIONE ALL'IMMOBILE DI CUI AI LOTTI 9-10

VOCE	IMPORTO
Importo dei lavori	€ 5000,00
IVA 10%	€ 500,00
Totale (H)	€ 5500,00

RIEPILOGO

VOCE	IMPORTO
(A)	€ 132,00
(B)	€ 62,00
(C)	€ 42,00
(D)	€ 32,00
(E)	€ 6078,44
(F)	€ 3850,00
(G)	€ 12688,00
(H)	€ 5500,00
TOT	€ 28384,44

Non essendovi alcun condominio costituito, la somma verrà ripartita proporzionalmente tra le UU.II., in relazione al loro valore di mercato.

Si precisa che la Soprintendenza potrebbe impartire prescrizioni per il rilascio del N.O.

L'immobile di cui al presente lotto non risulta conforme al progetto approvato e allegato alla concessione edilizia in variante, in quanto è stata variata la destinazione d'uso da commerciale a direzionale senza richiedere ulteriore concessione edilizia in variante (oggi permesso di costruire), trattandosi di mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico.

Per la sua regolarizzazione, si potrà ricorrere all'accertamento di conformità ex art. 14 della L.R. n° 16/2016 che ha recepito l'art.36 del d.P.R. n°380/2001, trattandosi di un intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dello stesso e sia al momento di presentazione della domanda.

Si tratta di una norma a regime finalizzata a sanare abusi relativi a interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso.

L'art.14 L.R. n°16/2016, riprendendo l'art.36 ha stabilito che: "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso"



Nel caso in esame, la norma consente di procedere spontaneamente alla denuncia dell'abuso, pur in assenza di un provvedimento emesso dalla pubblica amministrazione, versando a titolo di sanzione pecuniaria solo una somma pari al minimo previsto al comma 4, che è pari a 516, per quanto concerne il costo di costruzione, anche perché alla data di accatastamento (16.2.1995) l'immobile risultava già adibito a filiale della Banca Popolare di Carini (cat. catastale A/10) e, di conseguenza, appare logico supporre che sia stato destinato a tale utilizzo sin dalla sua realizzazione.

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione, quelli oggi vigenti nel Comune di Giardinello, sono risultati pari a € 3,79 mc, ai sensi della Delibera di C.C. del 26.9.2017

Per cui, il contributo di costruzione sarà pari a:

- Costo di costruzione € 516,00*2 = € 1032,00
 - Oneri di urbanizzazione € 3,79*2*242,85*3 = € 5522,40
- TOTALE = € 6554,40**

Ottenuto il PDCS (Permesso di Costruire in Sanatoria), si potrà inoltrare la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) allegando l'attestato di prestazione energetica (APE) e le DI.CO. degli impianti (elettrico e illuminazione, idrico-sanitario e fognario, climatizzazione, videosorveglianza e allarme), facendo eseguire le necessarie verifiche e una manutenzione straordinaria a ditta abilitata ai sensi del DM 37/2008 o, in alternativa, dopo le verifiche, rilascio delle DI.RI. (dichiarazione di rispondenza) da parte di tecnico abilitato, essendo impianti preesistenti all'entrata in vigore del decreto sopra citato (27.3.2008)

A seguire, i relativi costi, compreso i diritti di istruttoria e di segreteria comunicati dal SUE di Giardinello:

VOCE	IMPORTO
Oblazione PDCS	€ 6554,40
Tributi catastali per Docfa	€ 50,00
Diritti istruttoria PDCS	€ 150,00
Diritti di segreteria PDCS	€ 100,00
Diritti istruttoria SCA	€ 70,00
Diritti segreteria SCA	€ 50,00
Spese tecniche, compreso CNPAIALP 4% e IVA 22%	€ 1903,20
Spese per rilascio DI.CO. impianti IVA compresa	€ 2640,00
Spese tecniche per APE, compreso CNPAIALP 4% e IVA 22%	€ 190,32
TOTALE	€ 11707,92

Documentazione urbanistico-edilizia, planimetrie di progetto e documentazione genio civile in allegato 6.

IMPORTO DA PORTARE IN DETRAZIONE DAL VALORE DI STIMA: € 11707,92 + quota adempimenti comuni a tutte le UU.II. € 4317,66

7 - RISPOSTA AL QUESITO n° 7 – Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

I locali sono inutilizzati e nella disponibilità dell'esecutata e di, le quali hanno richiesto al Custode Giudiziario di potere mantenere le chiavi per ragioni di sicurezza essendo tutti i locali comunicanti dall'interno con gli spazi comuni dell'intero fabbricato.



8- RISPOSTA AL QUESITO n° 8 – Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

L'edificio di cui fa parte l'immobile ricade in zona con:

- **vincolo sismico;**
- **vincolo idrogeologico;**
- **vincolo ambientale, storico e paesaggistico.**

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni ipotecarie (Conservatoria dei RR.II. di Palermo)

- **ipoteca volontaria iscritta in data 08.10.2004 ai nn. 48376 R.gen./R.part. 13065, in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Francesco INCARDONA di Alcamo (TP) del 27.09.2004, rep. n. 171256, con montante di € 2.000.000,00 a garanzia di un capitale di € 1.000.000.00, a favore del BANCO DI SICILIA SPA (oggi PRISMA SPV Srl), con sede in Palermo, per la quota di 1/1, contro ..., nata a il, c.f.,, nata a il, c.f.,, nata a l', c.f.,, nato a il, c.f.,, nata a ... il, c.f.,, nato a il, c.f.,, quale debitore non datore di ipoteca, relativamente al bene oggetto di stima e agli altri lotti della procedura;**
- **verbale pignoramento immobili del 12.04.2012, trascritto il 15.12.2012 ai nn. 23479 R.gen. - 19018 R. part. a favore di UNICREDIT S.p.a., contro, di cui alla Proc. Es. R.G. Es. 311/2012, dichiarato Improcedibile con provvedimento del 21.07.2017, come da attestazione di cancelleria in atti;**
- **verbale pignoramento immobili, trascritto il 16/12/2021 ai nn. 58503 R. gen. 45739 R. part. a favore di PRISMA SPV SRL, con sede in via Carucci n° 131, ROMA – c.f. e partita IVA 052028250263, per la quota di 6/8, contro :, per la quota di 1/8,..... per la quota di 1/8,per la quota di 2/8, per la quota di 2/8, relativamente al bene oggetto di stima e agli altri lotti della procedura n. 451/2021.**
- **verbale pignoramento immobili, trascritto il 17/02/2023 ai nn. 7989 R. gen. 6985 R. part. a favore di PRISMA SPV SRL, con sede in via Carucci n° 131, ROMA – c.f. e partita IVA 052028250263, per la quota di 2/8, contro :, relativamente al bene oggetto di stima e agli altri lotti della procedura n. 65/2023.**

Per completezza delle informazioni si segnala che FINO 1 SECURITISATION Srl., e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A. (nuova denominazione assunta da doBank S.p.A.) a mezzo del Procuratore nominato Avv. Dino RUSSO, con atto di intervento del 13.03.2023 (post deposito moduli di controllo della documentazione da parte degli ausiliari), ha chiesto di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita, in forza del Decreto Ingiuntivo n. 698/2021 emesso dal Tribunale di Palermo il 12-15/02/2021, spedito in forma esecutiva l'08/03/2022 e atto di precetto notificato il 26/10/2022 alle co-esecutate, per una somma pari a € 201.819,00 oltre i successivi interessi moratori, ai tassi contrattualmente pattuiti e, comunque, nei limiti della L.n.108/96 per la categoria di credito in esame, cursuri dall'11/03/2014 al soddisfo, con espressa riserva di quantificazione in sede di formazione di piano di riparto, nonché i compensi professionali relativi al presente intervento, che espressamente si richiedono nella misura in cui



saranno liquidati, rimborso spese generali, IVA e CAP, come per legge e le conseguenti e successive spese.

Regolarizzazioni varie, il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, non essendosi provveduto alla regolarizzazione in corso di procedura:

- difformità urbanistico-edilizie e varie	€ 11707,92
- quota per spese comuni a tutte le UU.II.*	€ 4317,66
Totale detrazioni	€ 16025,58
* (allegato 6 ter)	

9- RISPOSTA AL QUESITO n° 9 – Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

Il bene non ricade su suolo demaniale.

10- RISPOSTA AL QUESITO n°10 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Per il bene di cui al presente lotto e per quelli di cui agli altri lotti, la visura storica catastale **riporta "diritto del concedente" a favore di**. Trattasi di diritto costituito a favore di soggetto privato, che non viene menzionato come onere gravante sul bene originario (*edificio di antica costruzione e annessa area di pertinenza, di cui alle partt. 221 e 294 del fg. 2*), acquistato per **atto di compravendita del 25.03.1980, trascritto il 15/04/1980 ai nn. 14218/11546**, in virtù del quale **l'immobile è stato garantito libero da qualunque gravame. Essendo trascorsi ben oltre 20 anni, si ritiene acquisita la piena proprietà per usucapione.**

11- RISPOSTA AL QUESITO n°11 – Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Come dichiarato al Custode Giudiziario dalle Sigg.re, non esiste alcun condominio costituito.

12- RISPOSTA AL QUESITO n°12 – Procedere alla valutazione dei beni

Premessa

Si riportano le fonti dei dati utilizzati per la determinazione del valore unitario di mercato, in riferimento a tutte le tipologie di immobili che costituiscono il compendio pignorato (**Fonti delle informazioni utilizzate in allegato 7**):

banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

banca dati Immobiliare.it.

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).



Essa è senz'altro una buona fonte di dati relativi al mercato immobiliare, *ma i valori in essa contenuti non possono in alcun modo sostituirsi alla stima*, ma essere solo di aiuto, anche perché sono riferiti all'ordinarietà degli immobili in quella zona omogenea e in particolare al prevalente stato conservativo.

banca dati delle quotazioni e rendimenti pubblicati dal borsino immobiliare.it

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Rete di referenti locali
- Agenzia delle Entrate OMI
- Istat e Banca D'Italia

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare e edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

IMMOBILI NON RESIDENZIALI

Per quanto concerne gli immobili non residenziali, **la relativa tabella OMI del 2° semestre 2022 indica per magazzini in stato normale**, un valore di vendita che oscilla da € 260/m² a € 375/m² (valore medio € 318/m²) mentre i valori di locazione sono: *min 1,3 € m²/mese – max 1,7 € m²/mese (valore medio 1,5 € m²/mese)*

L'OMI non indica valori per la tipologia di immobili non residenziali destinati ad "uffici"

Il borsino immobiliare.it indica:

magazzini (vendita): un valore che oscilla da € 316/m² a € 158/m² (valore medio € 237/m²)

magazzini (locazione): un valore che oscilla da € 1,49/m² a € 0,79/m² (valore medio € 1,14/m²)

uffici (vendita): un valore che oscilla da € 540/m² a € 381/m² (valore medio € 460/m²)

uffici (locazione): un valore che oscilla da € 2,42/m² a € 1,67/m² (valore medio € 2,05/m²)

Al fine determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare ***il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.***

Stima.

Il metodo di stima "sintetico", consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e con le aggiunte o detrazioni del caso, individuandosi come parametro tecnico il metro quadrato. La formula base del calcolo è:

$V = Vu \times S$ dove:

V = valore venale dell'immobile;

Vu = valore unitario a metro quadrato;



S = superficie commerciale.

Si tratta di esaminare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usali e cioè predominanti sia nel bene da stimare, sia nel comprensorio ove il bene è situato, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà. Essa sarà, pertanto, basata sulla normale capacità del bene, ovvero non fuori dal comune e secondo il principio dell'ordinarietà. Si andrà a determinare il valore venale, ovvero quel particolare valore che il bene assume nel mercato, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso e una quantità di denaro capace di rappresentarlo. L'aspetto economico a cui si perverrà sarà, di conseguenza, il più probabile valore, ovvero quello che avrà maggiore possibilità quando il bene verrà posto in vendita, rispondendo pienamente alle leggi di mercato della domanda e dell'offerta in regime di normalità.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del locale, del suo stato di manutenzione e del suo grado di finitura, appare congruo un valore pari a € 450/m².

Stima sintetica

- Sup. commerciale m ² 242,85		
- Valore medio unitario € 450/m ²		
- Probabile valore di mercato: € 450/m ² * 242,85	=	€ 109282,50
- Detrazioni di cui al punto 8	=	€ 16025,58
Restano		€ 93256,92

DETERMINAZIONE DEL PREZZO INTERO

Il prezzo dell'intero immobile sarà pari a € 93256,92

Per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi e più in generale delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione nella misura del 5%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato.

€ 93256,92 * 0,95 = € 88594,07 in c.t. € 88600,00 (diconsi euro ottantottomilaseicento e centesimi zero)

INDICE DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 - Verbale di sopralluoghi.
- Allegato 2 - Foto dell'edificio.
- Allegato 2.2 - Foto dell'immobile.
- Allegato 3.2 - Rilievo dello stato attuale.
- Allegato 3.2-A - Planimetria con graficizzazione delle difformità.
- Allegato 4.2 - Visura e planimetria catastali.
- Allegato 5 - Copia titolo di proprietà acquisto fabbricato e area di pertinenza, ove a seguito di



demolizione è stato realizzato il fabbricato comprendente tutte le UU.II. staggite.

Allegato 6 - Documentazione urbanistico-edilizia e genio civile - planimetrie di progetto.

Allegato 6 ter - Riparto spese comuni.

Allegato 7 - Fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima.

Allegato 8 - Determinazione del prezzo a base d'asta per la vendita delle quote intere dei beni.

Il sottoscritto, ritenendo di avere assolto l'incarico conferito, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione e delle parti, per qualsiasi chiarimento.

Palermo li 14.12.2023

L'Esperto Stimatore

Arch. Giuseppe VENUTELLI

