

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare n.176/2021 R.G.Es promossa da
FINO 2 SECURITISATION S.R.L. e per essa da
doValue S.p.A.
contro A e B

Perizia di stima redatta dall'arch. Rosalia Marchese

Lotto n.2: Immobile n.2
Relazione per pubblicità



INDICE

Premessa	
Controllo della documentazione ex art.567 c.p.c.	pag.1
Operazioni di sopralluogo	pag.1
Risposte ai quesiti	pag.3
Quesito n.1	
Diritti reali e beni oggetto del pignoramento	pag.3
Quesito n.2	
Individuazione del bene e descrizione del lotto	pag.5
Descrizione dell'immobile pignorato	pag.10
Dimensioni	pag.18
Stato di conservazione e manutenzione	pag.20
Quesito n.3	
Identificazione catastale del bene pignorato	pag.20
Quesito n.4	
Schema sintetico descrittivo del lotto	pag.23
Quesito n.5	
Ricostruzione dei passaggi di proprietà	pag.24
Quesito n.6	
Regolarità del bene sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico	pag.25
Destinazione urbanistica	pag.30
Regolarizzazione	pag.32
Certificazione energetica	pag.37
Quesito n.7	
Stato di possesso attuale dell'immobile	pag.37
Quesito n.8	
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.37
Oneri a carico dell'aggiudicatario	pag.39
Quesito n.9	
Verificare se il bene ricada su suolo demaniale	pag.39
Quesito n.10	
Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	pag.39
Quesito n.11	
Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso	pag.39
Quesito n.12	
Valutazione del bene	pag.40



ALLEGATI

1. Verbali sopralluoghi
2. Atto di compravendita in notaio Maurizio Lunetta del 19.09.1995, rep.n.2875, racc.n.1119
3. Atto di compravendita in notaio Maurizio Lunetta dello 08.03.1994, rep.n.2003, racc.n.795
4. Atto di donazione in notaio Francesco Incardona dell'11.06.2011, rep.n.199475, racc.n.41847
5. Foto da satellite (f.s.), ubicazione immobile pignorato
6. Stralcio del foglio di Mappa Urbana del Comune di San Giuseppe Jato particella 102
7. Stymatrix for maps: Sovrapposizione tra foto satellitare ed estratto di mappa catastale; stralcio Geopoi
8. Pianta Scala 1:100
9. Visura storica catastale della particella 102 del foglio di Mappa Urbana Catasto Fabbricati
10. Planimetria Catastale presentata in data 06.05.1993, foglio MU particella 102
11. Pianta delle difformità tra stato dei luoghi e ultima planimetria catastale in atti. Scala 1:100
12. Planimetria Catastale d'impianto depositata in data 29.10.1939
13. PRG del Comune di San Giuseppe Jato - Tav.10/a – Destinazione d'uso delle aree – Ambito urbano - Scala 1:2.000
14. PRG del Comune di San Giuseppe Jato - Norme Tecniche di Attuazione. Art.3 bis
15. Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità non sanabili, Scala 1:100
16. Quotazioni Immobiliari OMI
17. Quotazioni Borsino Immobiliare
18. Documentazione fotografica



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI civile Esecuzioni immobiliari

Procedimento n.176/2021 R.G.Es.

Promosso da Fino 2 Securitisation S.r.l. (cessionaria di Unicredit S.p.a.), contro
A e B, garante.

Perizia di stima redatta dall'architetto Rosalia Marchese.

RELAZIONE

Premessa

Con decreto del 30.12.2022, notificatomi il giorno 11.01.2023, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa M.C.La Barbera, ha nominato la sottoscritta, arch. Rosalia Marchese, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n.1762021 R.G.Es., promossa da Fino 2 Securitisation S.r.l. (cessionaria di Unicredit S.p.a.), contro A, nato a San Giuseppe Jato il 25.11.1955, e B, garante, nata a San Giuseppe Jato il 04.04.1966.

In data 18.01.2023 ho prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione incarico depositandolo nel fascicolo telematico.

Controllo della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Il controllo della documentazione è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Giulia Mancuso, ed in data 12.07.2023 ho depositato telematicamente i moduli di controllo attestanti la completezza della stessa.

Operazioni di sopralluogo.

Con lettera raccomandata A.R. del 17 luglio 2023 il Custode Giudiziario ha comunicato agli esecutati che in data 23 agosto 2023 alle 17,30 si sarebbe recata



in San Giuseppe Jato per l'immissione nel possesso del compendio pignorato congiuntamente alla sottoscritta C.T.U.

All'immobile sito in via degli Orti n.6 è stato possibile accedere grazie alla signora Z, cognata di A e sorella di B, che ne deteneva le chiavi.

La stessa, in tale occasione, autorizzata dall'esecutato contattato telefonicamente, ne forniva l'indirizzo mail per le eventuali successive comunicazioni.

Le operazioni sono proseguite in contrada Traversa di San Giuseppe Jato, alla presenza di Y, sorella di B, che detiene le chiavi dell'immobile ivi ubicato.

Durante il sopralluogo ho eseguito parte dei rilievi fotografici dei beni pignorati riservandomi di ritornare sui luoghi, previo accordo telefonico con le attuali detentrici delle chiavi, stante che gli esecutati risiedono in Germania.

Delle operazioni di sopralluogo veniva redatto dal Custode Giudiziario apposito verbale sottoscritto dalle presenti.

Il giorno 24 febbraio 2024, previo accordo telefonico con la signora Z, mi sono recata presso l'immobile sito in via degli Orti n.6, per completare i rilievi grafici e fotografici dell'immobile pignorato.

Il giorno 2 marzo 2024, previo accordo telefonico con la signora Z, mi sono recata presso gli immobili siti in Contrada Traversa, per completare i rilievi grafici e fotografici degli immobili pignorati, ma si è reso necessario un ulteriore sopralluogo in data 23 marzo 2024 per effettuare la ricognizione dei terreni a causa delle cattive condizioni climatiche. (all.1)



Risposte ai quesiti.

Quesito n.1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I beni pignorati sono siti nel Comune di San Giuseppe Jato (Palermo), e precisamente:

1. Villino in San Giuseppe Jato (PA) contrada Traversa, piano terra, con terreno di pertinenza.

Il diritto reale pignorato in titolarità degli esecutati, A, e B, garante, in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore (all.2), è pari alla piena proprietà e corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Il bene, così come individuato nell'atto di pignoramento, consiste in un *“Immobile in San Giuseppe Jato (PA) contrada Traversa, P.T., censito in Catasto al fog.5 p.lla 1182, cat. A/7, cl.2, vani 5, r.c. €.309,87.”*

Esso è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato, al foglio 5, particella 1182, ZC 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq.118, totale escluse aree scoperte mq.118, R.C. Euro 309,87. Contrada Traversa, Piano terra.

2. Immobile, sito nel Comune di San Giuseppe Jato (Palermo), Via degli Orti n.6. Piano terra, primo e secondo.

Il diritto reale pignorato in titolarità degli esecutati, A, e B, garante, in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore (all.3), è pari alla piena proprietà e corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.



Il bene, così come individuato nell'atto di pignoramento, consiste in un
“Immobile in San Giuseppe Jato (Pa) via degli Orti n.6. P.T.1-2, censito in Catasto al fog.MU particella 102, cat.A/4 ,cl.4,vani 3,5, r.c. €.119,30.”

Esso è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato, al foglio MU, particella 102, cat. A/4 , cl.4, consistenza vani 3,5. Superficie totale mq.68, totale escluse aree scoperte mq.65 R.C. €.119,30.

Via degli Orti n.6, piani T - 1- 2.

3. Terreno, sito nel Comune di San Giuseppe Jato (Palermo), Contrada Traversa, esteso catastalmente mq.2.224.

Il diritto reale pignorato in titolarità dell'esecutata B, in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore (all.4), è pari alla piena proprietà e corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Il bene è così individuato nell'atto di pignoramento:

“Terreno in San Giuseppe Jato (PA), seminativo, censito in Catasto al fog.5, p.lla 2722, cl.3, consistenza 22 are 24 ca. r.d.€.8,04, r.a.€.2,87.”

Esso è censito al catasto Terreni del Comune di San Giuseppe Jato, al foglio 5, particella 2722, qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 2.224. Reddito Dominicale €.8,04, Reddito Agrario €.2,87.

4. Terreno, sito nel Comune di San Giuseppe Jato (Palermo), Contrada Traversa, esteso catastalmente are 2.70.

Il diritto reale pignorato in titolarità dell'esecutata B, in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore (all.4), è pari alla piena proprietà e corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Il bene è così individuato nell'atto di pignoramento:



“Terreno in San Giuseppe Jato (PA), vigneto, censito in Catasto al fog.5, p.lla 2724, cl.1, consistenza 2 are 70 ca. r.d.€3,14, r.a.€0,77.”

Esso è censito al catasto Terreni del Comune di San Giuseppe Jato, al fog.5, particella 2724, qualità vigneto di classe 1, superficie mq. 270.

IMMOBILE N.2

Quesito n.2

Individuazione del bene e descrizione del lotto.

Il bene in esame consiste in un edificio catastato come abitazione di tipo popolare A4, ma in atto adibito a magazzino, costituito da 3 elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di San Giuseppe Jato, in via degli Orti n.6.

San Giuseppe Jato è un centro di media collina della Provincia di Palermo da cui dista km.30,00 circa.

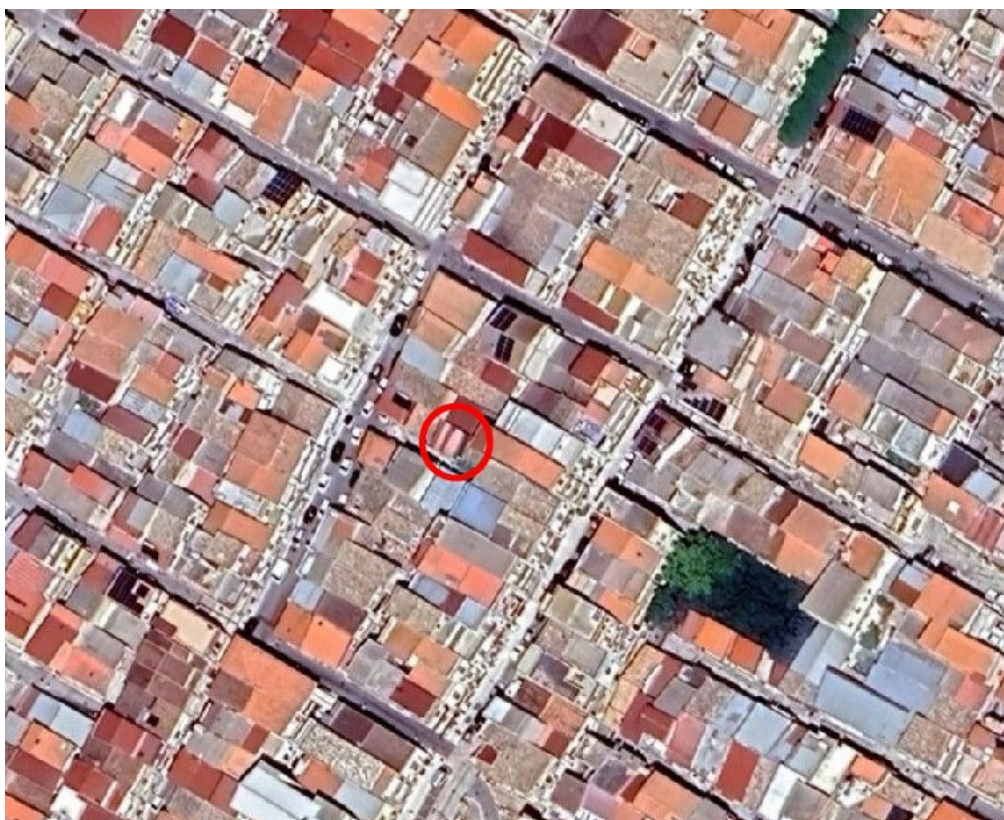
L’abitato di origine medievale, rifondato alla fine del ‘700, fu gravemente danneggiato dalla frana del 1838.

L’impianto urbanistico a scacchiera ortogonale, con un asse di simmetria principale in direzione N.E./S.O., sul quale sono allineate le principali architetture emergenti, presenta comparti quadrangolari in prevalenza poco allungati.

Malgrado la forte espansione degli ultimi decenni che ha interessato la contrada Traversa, il centro storico mantiene le proprie funzioni di centralità civile, residenziale e commerciale.

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato l’edificio in oggetto fa parte di un isolato compreso tra i due assi principali di attraversamento, costituiti dalla Via Umberto I e dalla Via Vittorio Emanuele III.





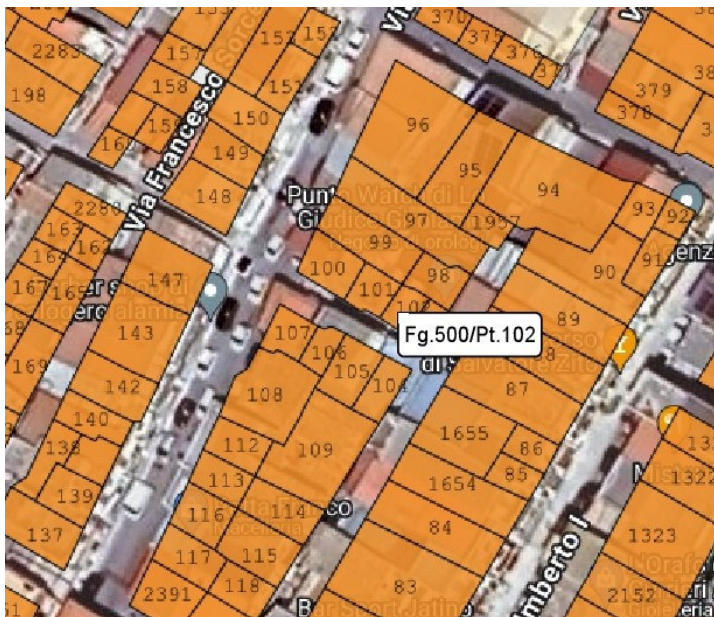
Esso prospetta sulla parte terminale di via degli Orti, che si sviluppa ortogonalmente all'asse di Via Vittorio Emanuele III, nella porzione in cui a causa del notevole dislivello, questa si collega a mezzo di una breve rampa di scale con l'estremità di via San Cipirello, che in questo tratto cieco assume il nome di cortile Scaduto (all.5).

Il lotto è individuato dalla particella 102 del foglio di Mappa Urbana avente forma rettangolare e confina a Nord con la particella 98, ad Est con la particella 103, ad Ovest con la particella 101 e a Sud con la via degli Orti dalla quale ha accesso (all.6).





In ordine alla esatta individuazione del fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa catastale (stymatrix-for maps), a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione di immagini/rappresentazione, ha dato esito positivo (all.7).



La costruzione consta di tre piani fuori terra, è prevalentemente realizzata in muratura portante con solai laterocementizi, il solaio di copertura ha struttura lignea con tavolato e singola falda inclinata.



Essa prospetta sul tratto terminale di via degli Orti, in lieve declivio, caratterizzato dalla presenza di scalette in muratura addossate al fronte stradale onde consentire il superamento del dislivello e l'accesso alle singole unità immobiliari, che in questa parte del centro abitato hanno mantenuto l'impianto originario del tradizionale "posto casa" o "stalla", limitandosi ad interventi di sopraelevazione.

La facciata, trattata con intonaco tipo Livigni e coloritura differenziata nelle diverse elevazioni (foto 1), ad eccezione della terza più recente sopraelevazione, presenta l'impaginato caratteristico dell'edilizia elencale della parte più antica del centro abitato.

L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete fognaria e alla rete idrica comunali.

L'edificio presenta due accessi, sulla sinistra una porta finestra immette al piano terreno, alla sua destra alcuni gradini conducono ad un portoncino che si apre direttamente sulla scala di collegamento ai piani superiori.



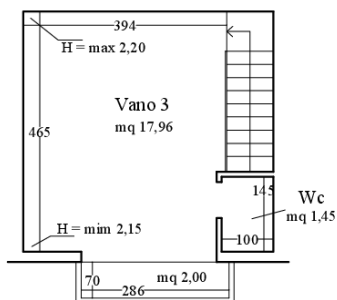
Descrizione dell'immobile pignorato.

a) Composizione.

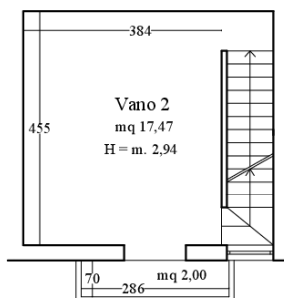
L'u.i. è composta da un vano a piano terra con sottoscala originariamente adibito a wc, un vano a piano primo ed un vano al piano secondo con piccolo wc (all.8).

ALLEGATO 8

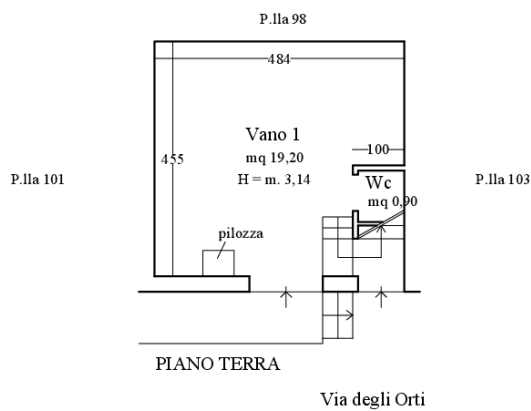
Immobile in San Giuseppe Jato
Via Degli Orti n. 6
Piano terra, primo e secondo
Dati catastali:
Fg. MU P.IIa 102
Superficie Utile rilevata mq 56,98
Superficie Commerciale rilevata mq 71,11



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

PIANTA - scala 1/100

Al piano terra si accede da una portafinestra in legno dotata di persiane e scuretti (foto 2 e 3).



Le dimensioni del vano sono di mq.19,20 (foto 4). Sulla sinistra si trova un angolo in origine utilizzato come lavanderia-cucina. Sulla destra alcuni gradini conducono al corpo scala principale (foto 5). Al di sotto del vano scala è stato ricavato un piccolo locale della profondità di ml.1,00 x una larghezza di ml.0,90 (adibito in origine a wc, oggi non accessibile).

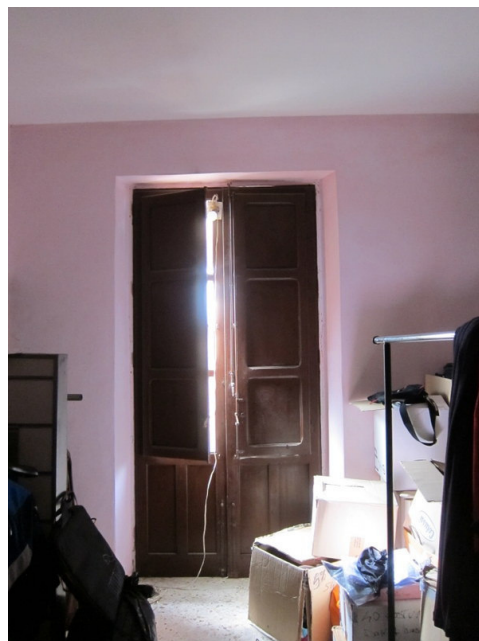
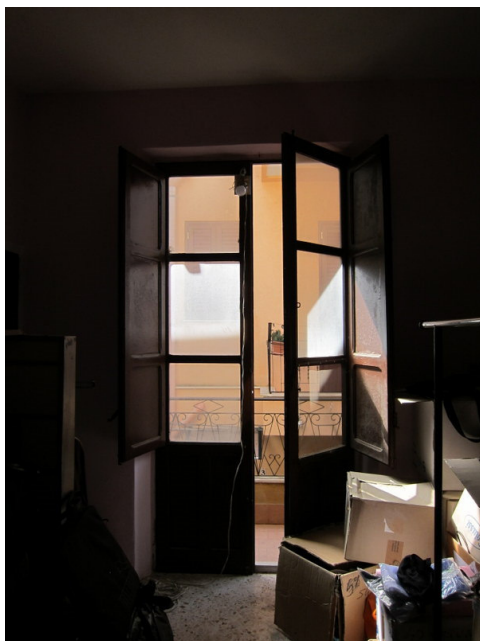


Il corpo scala che conduce ai piani superiori (foto 6) è illuminato da una finestra (foto 7,8) ed è dotato di accesso indipendente su strada, consistente in un portoncino in legno identificato dal civico 4 (foto 9).



Il primo piano consta di un unico vano avente pianta rettangolare (mq.17,47) dotato di portafinestra priva di persiane (foto 10,11) che si apre su un balcone (m.0,70x m.2,86) delimitato da un basso muretto (h=m.0,34) sormontato da ringhiera metallica (foto 12).





Sulla parete di sinistra si trova l'accesso al vano scala che porta alla terza elevazione fuori terra (foto 13).



Il secondo piano consta anch'esso di un unico vano di forma rettangolare del quale non è stato possibile effettuare il rilievo completo perché occupato da oggetti e arredi di vario tipo non rimovibili; la regolarità del lotto consente tuttavia di ricavare con sufficiente precisione le misure non rilevabili. A filo col vano scala, nell'ultimo tratto, è stato realizzato un wc di m.1,00x m.1,45 (foto 14,15).





Sul fronte è stata collocata un'ampia portafinestra in alluminio anodizzato in corrispondenza del balcone, avente le medesime caratteristiche del sottostante.



La copertura di questo vano, ad unica falda lievemente inclinata, è realizzata con travi in legno e tavolato (foto 17), le pareti laterali esterne sono rivestite da pannelli in alluminio (foto 18). Alla sommità del prospetto è stata collocata una tettoia con intradosso rivestito da pannelli in alluminio (foto 19).





Finiture e impianti

a) Finiture

Le finiture sono di tipo economico.

- pavimentazione in marmette di cemento e graniglia cm 30xcm.30 (foto 20), ad esclusione della rampa di scale che collega il primo piano col secondo piano e del piano secondo dove è stato steso uno strato di battuto cementizio (foto 21);



- piastrelle di ceramica cm.20 xcm.20, nel wc al piano secondo (foto 22).



- piastrelle in grès ceramico cm.30xcm.15 nei balconi (foto 12);



I soffitti e le pareti sono trattati in parte con idropittura, le pareti del vano scala e del corpo scala tra primo e secondo piano sono al grezzo.

Il rivestimento delle pareti del wc è in ceramica con h=cm.140 (foto 23).

Sulla sinistra dell'ingresso al piano terra l'angolo lavanderia-cucina è rivestito con piastrelle di ceramica, cm.15xcm.15 (foto 24).





L'immobile è privo di infissi interni, eccetto il sottoscala.

Gli infissi esterni sono in legno di vecchia fattura ed in pessime condizioni di conservazione e manutenzione (foto 2,3,10,11), ad eccezione della finestra in alluminio anodizzato e vetri camera con persiane che illumina il vano scala (foto 8) e della portafinestra ad ante scorrevoli collocata al secondo piano (foto 16), dove nel solaio di copertura è stata inserita una piccola finestra- lucernario (foto 25).

c) Impianti e servizi

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico ed impianto elettrico, realizzati in parte sotto traccia in disuso da molti anni; l'approvvigionamento idrico avviene dalla condotta comunale.

In occasione dei lavori di ampliamento della terza elevazione fuori terra vi è stato predisposto l'impianto elettrico ed è stato realizzato l'impianto idrico.



Nell'angolo lavanderia- cucina al piano terreno è stato collocato uno scaldacqua (foto 24).

Gli impianti igienici sono:

- nel wc al piano secondo: vaso e lavabo a colonna (foto 23);



-al piano terra nell'angolo lavanderia cucina è stata collocata una pilozza (foto 24).

Sanitari e rubinetteria sono di comune commercio.

Dimensioni

Nel computo delle dimensioni dell'immobile in esame si è fatto riferimento a quanto espressamente previsto dalle Linee Guida del Manuale della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardanti u.i. a destinazione residenziale.

Secondo quanto disposto dal D.P.R. 138/1998, allegato C, si assume il metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza dei fabbricati.



Nel calcolo della superficie viene fatta distinzione tra superficie utile e superficie commerciale.

La SU (superficie utile) è quella calpestabile, cioè quella misurata al netto dei divisori interni e dei paramenti esterni.

La SC (superficie commerciale) si ottiene sommando alla superficie utile quella dei divisori interni, dei paramenti esterni, e le superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive a servizio dell'u.i.

Calcolo delle superfici

Superficie Utile:

Vano 1: mq.19,20

Vano 2: mq.17,47

Vano 3: mq.17,96

Wc p.t.: mq.0,90

Wc piano secondo: mq.1,45

SU rilevata: mq. 56,98

SU regolarizzabile: mq.37,57

Balconi: mq.4,00

Luce libera: p.t. H= cm.314; piano primo H = cm.294

Superficie commerciale rilevata:

mq.69,91+ 4,00x0,30=mq.71,11

Superficie commerciale regolarizzabile: mq.47,03

Nel computo delle superfici non è stata inclusa quella del piano secondo che andrà rimosso. Nella nuova riconfigurazione il sottotetto avrà un'altezza massima inferiore o uguale a m.1,50.



Stato di conservazione e manutenzione

Sia all'esterno che all'interno dell'immobile non si notano segni di dissesto strutturale, pertanto lo stato di conservazione in relazione alla età e alla tipologia del manufatto può definirsi normale.

L'intera costruzione come si è detto è utilizzata come magazzino e da molti anni non viene effettuata alcuna manutenzione.

I lavori di ampliamento del piano secondo iniziati dall'attuale proprietario non sono stati portati a termine.

Quesito n.3

Identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene pignorato è identificato al Catasto Fabbricati di San Giuseppe Jato (Cod. Comune H933), in testa alla ditta:

1. B. Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con A;
2. A. Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con B;

con i seguenti dati (all.9):

Fog.MU, particella 102, categoria A/4, cl.4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq.68, totale escluse aree scoperte mq.65, rendita €.119,30

Via degli Orti n.6, piani T-I-2.

All'impianto meccanografico del 30.06.1987 e sino al 16.10.1997 l'immobile era catastato con i seguenti dati identificativi:

Fog.MU, particella 102, via degli Orti n.26, piano T.

Successivamente a seguito di variazione del 16.10.1997 relativa a: variazione di destinazione, ampliamento, variazione toponomastica, l'immobile veniva catastato con i dati identificativi attuali.

Per quanto riguarda i dati di classamento:



- dall'impianto sino al 01.01.1992 erano i seguenti:

Fg.MU, particella 102, categoria C/6 (stalla), classe 3, consistenza 22 mq,
Rendita Lire 96;

- dal 01.01.1992 al 16.10.1997 era intervenuta la variazione del quadro tariffario
e, restando inalterati i dati di classamento precedenti, la rendita era passata a
£.55.000;

- il 16.10.1997 erano stati variati i dati di classamento e l'immobile veniva
identificato con i seguenti dati:

Fg.MU, particella 102, cat.A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, Rendita
£.231.000;

- dal 16.10.1997 fu inserita una rendita proposta inferiore pari a £.196.000 =
€ 101,23.

Per quanto riguarda gli intestati all'impianto meccanografico del 1987 venivano
indicati i seguenti nominativi:

- dall'impianto sino al 14.02.1974:

X, W, V e U con diritto di proprietà di $\frac{1}{4}$ ciascuno.

A seguito dell'atto del 14.02.1974 in notaio Pennisi l'immobile veniva intestato
a T.

Infine dal 08.03.1994 l'immobile risulta intestato agli odierni esecutati.

Manca il passaggio da T ai danti causa degli attuali proprietari.

La planimetria in atti fu presentata in data 06.05.1993 (all.10).



regolarizzazione dell'immobile, occorrerà presentare al Catasto la Planimetria (DOCFA) che rappresenti l'immobile nella configurazione assentita.

Il costo delle variazioni catastali, comprendente tributi ed onorario del tecnico, viene stimato in via approssimata in €.500,00.

Quesito n.4

Schema sintetico descrittivo del lotto.

Lotto n.2

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ubicata in San Giuseppe Jato (Palermo), via degli Orti n.6, piani terra, primo e secondo.

Essa è composta da tre vani sovrapposti collegati da un corpo scala interno, un wc nel sottoscala, un wc a piano secondo e due balconi.

Essa confina a Nord con la particella 98, ad Est con la particella 103, ad Ovest con la particella 101 e a Sud con la via degli Orti dalla quale ha accesso.

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato con i seguenti dati:

Fog.MU, particella 102, categoria A/4, cl.4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq.68, totale escluse aree scoperte mq.65, rendita €.119,30

Via degli Orti n.6, piani T-I-2.

L'immobile non è dotato di L.E. e/o C.E.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.

La planimetria catastale in atti è datata 06.05.1993.

L'errata rappresentazione grafica comporta l'aggiornamento della planimetria (procedura Docfa).



L'immobile andrà regolarizzato; la Certificazione di Agibilità potrà essere conseguita solo successivamente al completamento delle opere necessarie per la regolarizzazione dell'u.i..

A tal fine occorrerà riconfigurare l'immobile nella sua consistenza originaria per quanto attiene alla volumetria e alla partitura del prospetto così come rappresentata nella planimetria d'impianto (29.10.1939) e presentare al Comune di San Giuseppe Jato per le modifiche interne sanabili:

- Richiesta di permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art.14 della L.R.16/2016, di recepimento con modifiche dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R 380/2001.
- SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità).

L'immobile è in uso agli esecutati.

Superficie commerciale: mq.47,03

Prezzo base d'asta: €.6.000,00

Quesito n.5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà.

L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita del 08.03.1994 in dott. Maurizio Lunetta, notaio in Piana degli Albanesi, rep.n.2003, racc.n.795, registrato a Palermo il 25.03.1994 al n.3234 e trascritto il giorno 26.03.1994 ai numeri 12072/8732, da potere di S, nato a San Giuseppe Jato il 16.04.1926, R, nato a San Giuseppe Jato il 06.03.1936, Q, nato a San Giuseppe Jato il 27.02.1940, P, nato a San Giuseppe Jato il 06.02.1921, O, nato a San Giuseppe Jato il 27.09.1918, N, nata a San Giuseppe Jato il 10.04.1939, M, nata a San Giuseppe Jato il 14.10.1955, L, nata a San Giuseppe Jato il 17.07.1957, K, nata in Svizzera a Baden il 19.06.1962 (all.3).



Ai signori S, R, Q, P, e O l'immobile, in base a quanto dichiarato in seno all'atto di compravendita, era pervenuto in quota parte in forza di successione ex lege a J, ed in forza di successione ex lege a H.

A N, in quota parte, in forza di successione ex lege a I.

A M, L e K, in quota parte, in forza di successione ex lege a I ed in forza di successione ex lege a H.

Nella visura storica catastale non è riportato il passaggio da T, nato a San Giuseppe Jato il 20.05.1952, che lo aveva acquistato dal padre X, con atto del notaio Matteo Pennisi, in Palermo, del 14 febbraio 1974, ai danti causa dei venditori.

Anche ai fini della ricostruzione storica della configurazione dell'immobile, non essendo stato rinvenuto alcun atto autorizzativo presso gli Uffici Comunali, la sottoscritta ha effettuato visure ipotecarie telematiche ed in presenza presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate dalle quali non è emersa alcuna trascrizione a favore dei signori J/I.

Quesito n.6

Regolarità del bene sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico.

L'immobile nella sua consistenza originaria fu catastato nell'ottobre del 1939.

La planimetria catastale, firmata da V, è intestata alla ditta G e l'indirizzo indicato è via degli Orti n.26 (all.12).

Essa rappresenta una costruzione di due piani fuori terra, adibita a stalla al piano terreno e a fienile al piano superiore cui sembra accedersi a mezzo di una botola.

Catastalmente essa era individuata con la categoria catastale C6 – stalla.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(P. D. C. N. T. O. LEGGE 13 APRILE 1930 N. 102)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 6894415
Comune di Giuseppe Ditta Simone Giuseppe
Via degli Orti n. 26
Il Signor cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 aprile 1930 N. 102)
COMUNE
di
Tallone di riscatto
DELLA
SCHEDA NUMERO
6894415

1285786

Giambone Nicola
Madonia Giuseppe
Ferrara Nicola
Via degli Orti

ORIENTAMENTO

SCALA di 1/1000
Compilata dal
Dichiarante
(Firma, nome e cognome del richiedente)
Ricevuta all'Atto di
della Provincia di
Data 20-5-1993 - XVIII
Firma Simone Giuseppe

imetria non attuale

presentazione: 29/10/1939 - Data: 12/07/2023 - n. T179044 - Richiedente: PPTRSR71H70G273Q
le schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x429) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

La planimetria in atti, del 6 maggio 1993, rappresenta una costruzione composta da tre elevazioni fuori terra, ubicata sempre al civico n.26 di via degli Orti.

Al piano terra è stata inserita una scala che collega col piano superiore ed un sottoscala; il piano superiore ha un'altezza uniforme ed è stato dotato di un balcone ed una finestra che illumina il vano scala che conduce alla terza elevazione f.t. Questa è costituita da un ambiente sottotetto con h=cm.150, che

prospetta su un terrazzo che presenta sul fronte stradale la medesima configurazione del piano primo (all.10)

MOD. BN
LIRE 500

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN GIUSEPPE JATO via DEGLI ORTI civ. 26

P. 1
h = 3,10
Via Degli Orti

P. 1
h = 2,30

P. 2
h = 1,50
TERRAZZO

1190550

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C. ☐ Compilata dal GEOM. LICARI GIUSEPPE
(Titolo, cognome e nome)

Denuncia di variazione ☒ Data: 06/02/2023 - N. pratica: PA0017479/2023 - Richiedente: marchese rosalia - Ultima planimetria in
a l di 06/02/2023 - Data: 06/02/2023 - N. pratica: PA0017479/2023 - Richiedente: marchese rosalia - Ultima planimetria in
F. M. V. dalla provincia di PAZIERMO n. 2162

In data odierna alcune modifiche sono state apportate al piano terra ed alla terza elevazione fuori terra, sia nella distribuzione che nella volumetria, ed al prospetto (all.11).

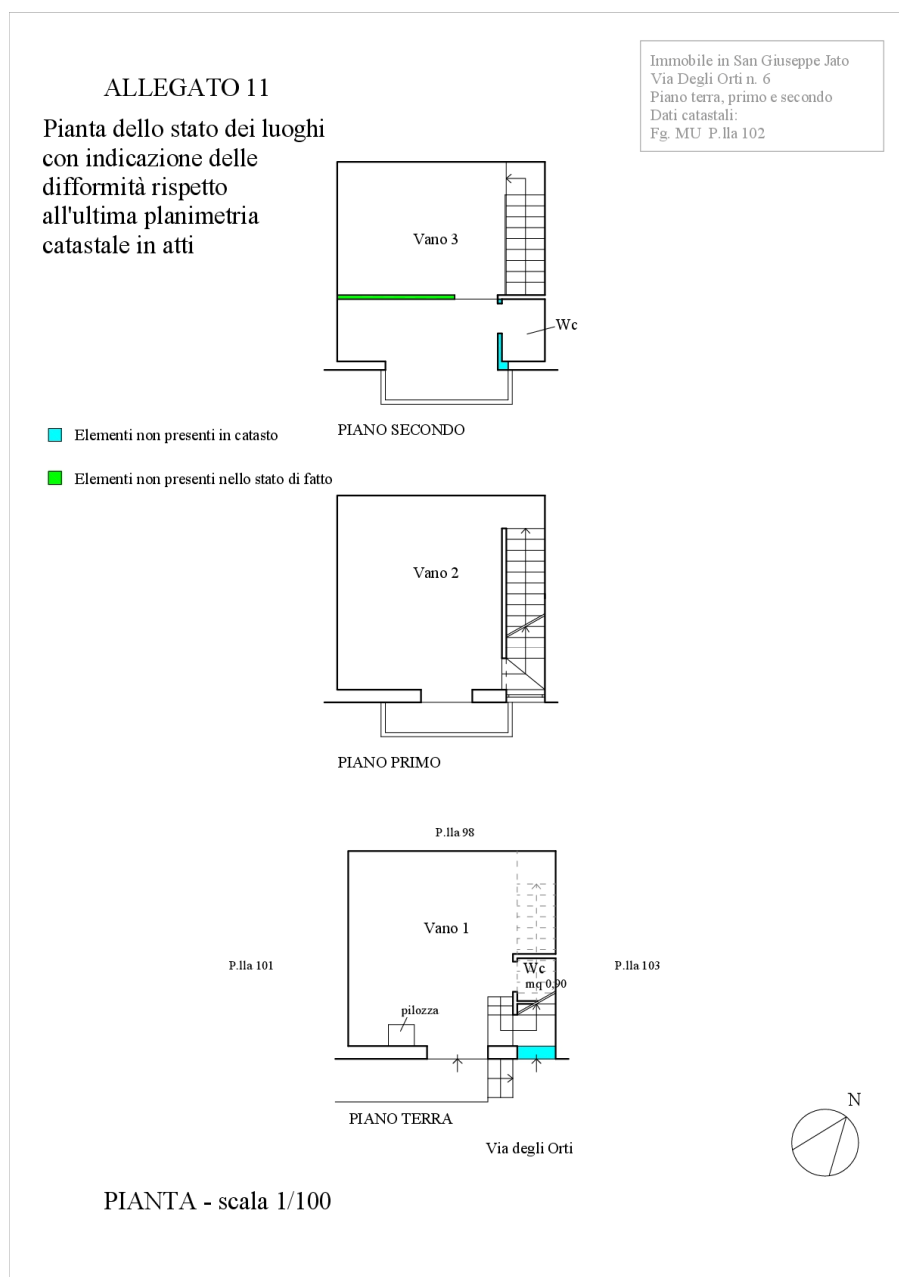
Piano terra

Collocazione di un portoncino per creare un accesso indipendente ai piani superiori.

Piano secondo:

- demolizione del muro perimetrale prospiciente il terrazzo con accorpamento della superficie relativa;
- creazione di un wc;
- collocazione di una portafinestra sul balcone;
- difformità dell'altezza interna.

Le difformità tra stato dei luoghi e ultima planimetria catastale in atti sono rappresentate nel grafico allegato (all.11).



Lo studio dei passaggi di proprietà ha consentito di accertare in merito alla consistenza dell'immobile quanto segue:

- Alla data dell'8 marzo 1994 (atto di compravendita in notaio Lunetta Maurizio) l'immobile era così descritto *“casa in San Giuseppe Jato, via degli Orti n.6, composta da un vano terrano, un vano a primo piano e sottotetto sovrastante, angusta e in pessime condizioni”*.

La descrizione corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti presentata il 06.05.1993.

La variazione catastale inserita il 16.10.1997 fa riferimento ad una variazione del classamento e della rendita rettificati con procedura di classamento automatico.

Ne consegue che rispetto alla consistenza originaria rappresentata nella planimetria di impianto (1939) l'immobile aveva già subito delle variazioni volumetriche e distributive antecedentemente all'anno 1993.

Nella visura catastale leggiamo le seguenti annotazioni:

- sino alla data del 14.02.1974 l'immobile era intestato ai signori V, X, W e U, proprietari per $\frac{1}{4}$ ciascuno;
- con atto del 14.02.74, rep.40572, in notaio Pennisi, l'immobile veniva trasferito ai signori X in qualità di usufruttuario e T proprietario.

Entrambe le annotazioni non sono corrette in quanto X (nato a San Giuseppe Jato il 09.09.1914) risultava proprietario dell'intero immobile sino dal 29.12.1947 (atto di divisione in notaio Agostino Damiani) e nel 1974 lo aveva trasferito al figlio T (nato a San Giuseppe Jato il 20.05.1952) riservandosi l'usufrutto (atto del notaio Matteo Pennisi del 14.02.1974).

In detto atto l'immobile viene così descritto:



“Stalla sita in via degli Orti n.26, composta da un unico vano a piano terra.”

Esaminando la visura storica catastale si nota altresì che manca il passaggio da T a coloro (H e J) dai quali lo avrebbero ereditato i danti causa degli attuali proprietari.

Poiché, come riferito in risposta al quesito n.5, dalle ispezioni ipotecarie non è emersa alcuna trascrizione, non è possibile datare esattamente le modifiche apportate all’immobile.

La prima modifica sarebbe stata apportata tra il 1974 ed il 1993.

La seconda modifica apportata dall’attuale proprietario è successiva al 1994.

Le ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Giuseppe Jato in merito al rilascio di una Concessione Edilizia e/o Autorizzazione hanno dato esito negativo.

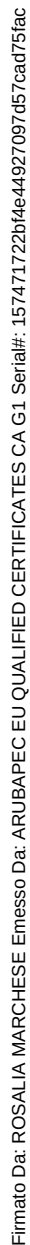
Da quanto sopra si desume che la planimetria assentita è quella d’impianto (all.12), poiché gli interventi successivi, di cui solo alcuni sanabili, sono da ritenersi abusivi in assenza di qualsiasi titolo autorizzativo, e ad essa occorre fare riferimento per la regolarizzazione dell’immobile.

Destinazione urbanistica

Il Comune di San Giuseppe Jato è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Assessoriale n.306/D.R.U. del 10.08.1999, pubblicato sulla G.U.R.S. n.51 del 29.10.1999, già adottato con Deliberazione Commissariale n.1 del 25 marzo 1996.

Il lotto di terreno sul quale è stata realizzata l’u.i. in oggetto, all’interno della tavola 10/A, Destinazione d’uso delle aree – Ambito urbano, Sc.1:2.000, è individuato come Zona Territoriale Omogenea A – Area del Centro Storico (all.13).





Fermo restando l'obbligo del parere ella Soprintendenza sui singoli progetti sono consentite ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del suddetto art.20, che facciano salvi il mantenimento volumetrico, delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, delle porte di ingresso, delle

aperture, con l'esclusione pertanto delle demolizioni totali e delle relative sostituzioni."

Sotto l'aspetto vincolistico l'intero territorio di San Giuseppe Jato è gravato da vincolo idrogeologico, discendente dal R.D. n.3267 del 1923, ed è sottoposto a vincolo sismico ricadente nella zona sismica n.2- pericolosità media ai sensi dell'O.M. n.3274/2003 e DG.R. n.81 del 24.02.2022.

Regolarizzazione dell'immobile

Come si è scritto in precedenza rispondendo al quesito n.6, l'immobile, in base alla documentazione reperita e all'esame dello stato di fatto, ha subito due interventi edilizi non assentiti.

Poiché non è applicabile l'art.40 L.47/85, essendo le ragioni di credito successive all'entrata in vigore della legge 326/2003 (ultimo condono edilizio), ai fini della regolarizzazione occorre riconfigurare l'immobile nella sua consistenza volumetrica originaria così come rappresentata nella planimetria catastale dell'ottobre 1939 (all.12), mantenendo la medesima partitura per quanto attiene al prospetto (all.14).

Soltanto per alcune modifiche interne alla costruzione è possibile la regolarizzazione (all.15).

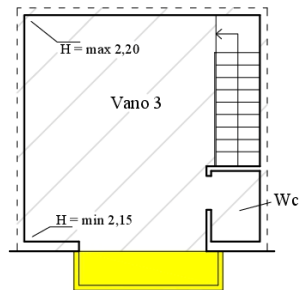


ALLEGATO 15

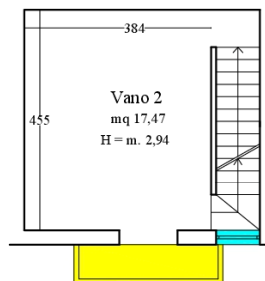
Pianta dello stato dei luoghi
con indicazione delle
difformità non sanabili

Immobile in San Giuseppe Jato
Via Degli Orti n. 6
Piano terra, primo e secondo
Dati catastali:
Fg. MU P.lla 102
Sup. Utile regolarizzabile mq 37,57
Sup. Commerciale regolarizzabile mq 47,03

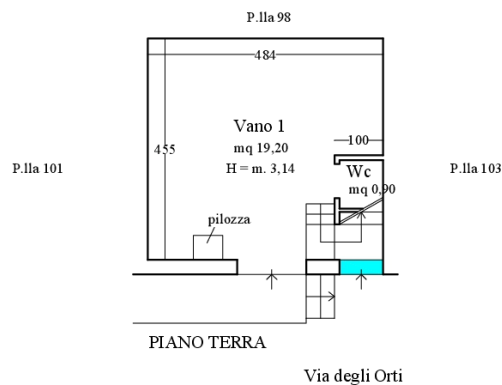
- Demolizioni da effettuare
- Ricostruzioni da effettuare
- Secondo piano da demolire e riconfigurare



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

PIANTA - scala 1/100

Occorrerà procedere nel modo seguente.

- Dagli incontri avuti con i tecnici preposti, per ricondurre l'immobile alla sua configurazione originaria per volumetria e partitura del prospetto, è emerso che gli interventi necessari possono essere eseguiti, nel rispetto delle normative di settore, senza alcun titolo abilitativo, rientrando nella cosiddetta "Attività di

edilizia libera” ai sensi del disposto dell’art.3 comma 1 della L.R.16/2016, sostituito dall’art.4, comma 1, della LR 23/2021 e modificato e integrato dall’art.1 della L.R.2/2022, che alla lettera ad) specifica:

“esecuzione di opere necessarie al recupero dell’immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo”.

- Per quanto riguarda gli interventi effettuati all’interno dell’unità immobiliare può essere richiesto un permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell’art.14 della L.R.16/2016, di recepimento con modifiche dell’art.36 “Accertamento di conformità” del D.P.R 380/2001.

Poiché l’immobile ricade in zona A dello strumento urbanistico vigente, ai sensi dell’art.33 comma 4 del DPR 380/2001, il responsabile dell’Ufficio richiederà alla Soprintendenza ai BB.CC. e AA. di Palermo apposito parere vincolante. Quest’ultima rilascerà il parere, se dovuto, trasmettendolo al Comune e per conoscenza all’intestatario della pratica.

Sarà necessario depositare al Genio Civile gli elaborati al fine della attestazione di idoneità sismica ai sensi dell’art.21 L.64/74. Ai sensi del comma 5 dell’art.14 L.R. 16/2016, il dirigente del Genio Civile inoltrerà il parere di competenza al responsabile dell’Ufficio Tecnico comunale.

Il rilascio del permesso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Completate le opere si potrà procedere alla redazione della Segnalazione Certificata per l’Agibilità (SCA), ai sensi dell’art.24 DPR 380/2001 così come



modificato dall'art.3 del D.Lgs n.22 del 25 novembre 2016 e dal'art.5, comma 1, lettera a) D.Lgs n.207 del 2021.

Costi della regolarizzazione:

Spese tecniche e diritti amministrativi.

Le spese tecniche e i diritti amministrativi (diritti di istruttoria, comunicazioni, relazioni asseverate, elaborati grafici, direzione lavori) si computano forfettariamente in via presuntiva in €.4.000,00.

Lavori da eseguire per il ripristino della configurazione originaria per volumetria e partitura del prospetto, così come rappresentate nella planimetria catastale d'impianto (all.12).

Detti lavori consistono in:

Piano terra:

- rimozione del portoncino di ingresso al vano scala, individuato dal civ.4, e ripristino compagine muraria.

Piano primo:

- demolizione balcone e riconfigurazione dell'apertura;
- rimozione finestra sul vano scala e ripristino compagine muraria.

Piano secondo:

- rimozione della porta finestra e della tettoia sul balcone;
- demolizione del balcone;
- rimozione pannelli/copertura del fabbricato;
- rimozione pannelli di rivestimento delle pareti perimetrali;
- demolizione tramezzi e parete perimetrale sul fronte;
- rimozione pezzi sanitari;



- demolizione e successiva riconfigurazione pareti perimetrali per il collocamento del nuovo solaio di copertura;
- rimozione e ricollocazione solaio di copertura in legno a falda unica inclinata con relative opere di finitura in coppi siciliani.

Per l'intero immobile:

- ripristino intonaci e coloritura.

La somma occorrente per le opere sopraelencate, in parte sulla scorta del vigente prezzario regionale ed in parte a corpo, si valuta in via presuntiva in € 8.000,00.

Regolarizzazione opere interne.

Per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria (PDCS), oltre i diritti fissi di istruttoria quantificati dal Comune in € 516,00, occorrerà corrispondere a titolo di oblazione un contributo pari al 20% dell'importo complessivo delle opere eseguite.

Opere eseguite:

- solai interpiano;
- scala interna di collegamento con i piani superiori;
- wc sottoscala;
- collocazione pilozza e relativo impianto idrico;
- impianto elettrico.

Tale importo è stato quantificato a misura per alcune opere, sulla scorta del prezzario unico regionale vigente, e a corpo per le opere difficilmente quantificabili in questa sede perché richiederebbero accertamenti e rilevazioni che si ritiene esulino dal compito assegnatomi.

La somma occorsa per le opere eseguite si valuta complessivamente in via presuntiva in €. 19.000,00.



Da cui:

€19.000 X 20% = €3.800,00

Adeguamento impianti esistenti ai fini del conseguimento della Segnalazione

Certificata di Agibilità: €300,00

Riepilogo dei costi:

- Spese tecniche e diritti amministrativi: €4.000,00

- *Importo lavori per il ripristino della volumetria e del prospetto: €8.000,00*

- PDCS : €516,00 + 4.000,00= €4.516,00

- Adeguamento impianti: €300,00

Totale complessivo:

€. (4.000,00+8.000,00+4.516,00+300,00) = €16.816,00

Certificazione energetica

L'immobile è sfornito dell'attestato di certificazione energetica. Il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) si stima pari ad €150,00.

Quesito n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in possesso degli esecutati.

Quesito n.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del 19.09.2022, a firma del notaio Giulia Barbagallo, risultano i seguenti gravami:

- Iscrizione nn.73704/18251 del 14.11.2007. Ipoteca Legale nascente da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 22.10.2007, rep. n. 118658/2007, a



favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione per la Provincia di Palermo sede Palermo, C.F.00833920150, contro A, nato il 25.11.1955 a San Giuseppe Jato (PA).

Grava su ½ degli immobili in San Giuseppe Jato foglio 5 particella 1182, foglio MU particella 102.

- Iscrizione nn.4570/254 del 25.01.2013. Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 06.12.2012, rep. n.877/2012, emesso da Tribunale di Montebelluna, sede Montebelluna (TV), a favore di Lotto Sport Italia S.p.A., Sede Trevignano (TV), C.F. 00634100937, contro A, nato il 25.11.1955 a San Giuseppe Jato (PA).

Grava su ½ degli immobili in San Giuseppe Jato foglio 5 particella 1182, foglio MU particella 102.

- Iscrizione nn.50257/4067 del 12.11.2013. Ipoteca Legale nascente da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 11.11.2013, rep. n. 63390/2012, emessa da Riscossione Sicilia S.p.A., sede Palermo, C.F. 00833920150, contro A, nato il 25.11.1955 a San Giuseppe Jato (PA).

Grava su ½ degli immobili in San Giuseppe Jato foglio 5 particella 1182, foglio MU particella 102.

- Iscrizione nn.51371/4135 del 18.11.2013. Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 08.01.2013 , rep. n. 2456/2012, emesso da Tribunale di Palermo a favore di Unicredit S.p.A., sede Roma, C.F. 00348170101, contro B, nata il 04.04.1966 a San Giuseppe Jato (PA), A, nato il 25.11.1955 a San Giuseppe Jato (PA).

Grava su immobili in San Giuseppe Jato (PA) fog.5 particella 2722, particella 2724, particella 1182, foglio MU particella 102.



- Trascrizione nn. 23648/18263 del 21.05.2021 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 20.04.2021, rep. n.1282 emesso da Ufficiale Giudiziario, Sede Palermo, a favore di Fino 2 Securitisation S.r.L., sede Milano, C.F. 09966400963, contro B, nata il 04.04.1966 a San Giuseppe Jato (PA), A, nato il 25.11.1955 a San Giuseppe Jato (PA).

Grava su immobili in San Giuseppe Jato (PA) fog.5 particella 2722, particella 2724, particella 1182, foglio MU particella 102.

Oneri a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- Regolarizzazione delle modifiche apportate all'immobile mediante rimozione degli interventi non sanabili e richiesta di PDCS per gli interventi sanabili.
- Presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) ai sensi dell'art.24 DPR 380/2001 così come modificato dall'art.3 del D.Lgs n.22 del 25 novembre 2016 e dal'art.5, comma 1, lettera a) D.Lgs n.207 del 2021.
- Presentazione di DOCFA per variazione planimetrica all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio.

Tali oneri sono stati computati e sono stati detratti dal valore attribuito all'immobile.

Quesito n.9

Verificare se il bene ricada su suolo demaniale.

Il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

Quesito n.10

Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Non risultano pesi ed oneri di altro tipo sul bene pignorato.

Quesito n.11



Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso.

Non vi sono spese di gestione se non quelle correnti per la gestione e conservazione del bene.

Non risultano procedimenti in corso.

Quesito n.12

Valutazione del bene.

Nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo basato sul confronto tra le caratteristiche del bene di cui si conosce il valore con le caratteristiche di quello da stimare.

Il procedimento applicato è quello sintetico pluriparametrico, attraverso cui è possibile quantificare l'incidenza sul valore medio delle diverse caratteristiche in ragione dell'importanza di ciascuna rispetto alle altre.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, calcolata sommando alla superficie netta dei vani principali e dei vani accessori diretti la quota delle superfici dei muri perimetrali e le superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive a servizio dell'u.i.

Per quanto riguarda gli altri parametri si sono prese in esame le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, tecnologiche, produttive ed architettoniche, al fine di una successiva comparazione con realtà immobiliari già note.



L'indagine è stata effettuata con l'ausilio di operatori economici e soggetti informati sulle caratteristiche e tendenze del mercato locale.

Sono stati consultati gli annunci immobiliari, pubblicati sul web, relativi ad immobili posti in vendita in zone aventi caratteristiche simili a quello pignorato.

Si sono tenuti in considerazione anche i valori registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che pubblica semestralmente le quotazioni immobiliari rilevate per zone territoriali omogenee di ciascun Comune.

Un altro indicatore consultato è stato il Borsino Immobiliare.

Quotazioni OMI

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dà per l'area in cui ricade l'Unità immobiliare in esame, identificata come zona centrale/ centro urbano: Codice di zona B1, per il secondo semestre 2023, per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, un valore di mercato compreso tra un minimo di €/mq.355,00 ed un massimo di €/mq.520,00 (all.16).

Quotazioni Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare include l'area in esame nella zona centrale e fornisce come quotazione di zona attuale un valore di €/mq.520,00 (all.17).

Immobili posti in vendita sul mercato

Per quanto riguarda gli annunci immobiliari, relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame, si sono riportati qui di seguito quelli che si ritengono più significativi.

Torresi Immobiliare via Oreto 424 Palermo



- Corso Umberto I n.349, mq.100, 4 locali, 2 bagni e balcone, piano secondo, senza ascensore, 2 wc, no riscaldamento, costruzione 1960, da ristrutturare €26.000,00. (€/mq.260,00).

Medistudio Immobiliare, via Roma 14, Chiusa Sclafani

- Corso Umberto I n.207, casa indipendente, mq.190, 3 elevazioni f.t., 8 locali, 2 bagni, terrazzo, cantina, da ristrutturare, €55.000,00. (€/mq.289,00).

.Idealista

- Via Case Nuove n.96, mq.140, 5 locali e terrazzo, 1 wc, piano primo senza ascensore, no riscaldamento, costruzione 1960, da ristrutturare €50.000,00. (€/mq.357,00).

Esaminiamo le principali caratteristiche del bene in oggetto, per il cui dettaglio si rinvia al contenuto della presente relazione:

Caratteristiche intrinseche:

- superficie utile: mq.37,57
- livello di piano: terra e primo
- età: epoca di ristrutturazione anni '70/80
- qualità e stato di manutenzione: mediocre
- requisiti igienicosanitari: sufficienti in relazione alla tipologia edilizia;

Caratteristiche estrinseche:

- posizione nell'ambito cittadino.

Ad incidere positivamente sulla formazione del valore unitario è, nel caso in esame, la qualità delle sue caratteristiche posizionali, cioè l'elevata dotazione di servizi e infrastrutture nell'immediato intorno, pertanto si ritiene di potere attribuire all'u.i. in oggetto, in condizioni di normale commerciabilità nel libero mercato, il seguente valore:



€/mq. 500,00

Pertanto avremo:

€/mq.500,00 x mq.47,03 = **€. 23.515,00**

Questa somma si riferisce all'immobile in condizioni di normale commerciabilità ma, come abbiamo visto, l'immobile è da regolarizzare (vedi risposta ai quesiti 6 e 10), occorre operare correzioni catastali (presentazione planimetria aggiornata) e dotare l'immobile di APE.

I costi presumibili vengono quantificati come segue:

- Regolarizzazione: €. (4.000,00+8.000,00+4.316,00+300,00) = €.16.616,00

- DOCFA: €.500,00

- APE: €.150,00

Per un totale di **€. 17.266,00**

Il valore dell'immobile è pertanto:

€. (23.515,00 – 17.266,00) = **€. 6.249,00**

A tale prezzo va applicato un ulteriore deprezzamento, nella misura del 5%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto sul libero mercato e tenere conto della mancanza della garanzia per vizi occulti e delle riduzioni di valore del bene per oscillazioni del mercato immobiliare che possono eventualmente intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione.

Avremo pertanto: €.6.249,00 x 0,95 = **€.5.936,55**

Che si arrotondano in **€. 6.000,00**

Palermo 17.08.2024

L'Esperto Stimatore

Arch. Rosalia Marchese

