

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.Es. 236/2019

([REDACTED]) contro [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT. GIGI OMAR MODICA

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO

Immobili in corso di costruzione siti in San Giuseppe Jato (PA),
C.da Mortilli s.n.c.
(N.C.E.U. di San Giuseppe Jato, foglio 4, p.lla 4289, dal sub. 14 al sub. 28)



ESPERTO STIMATORE: ARCH. DANIELA CAROLLO



INDICE

PREMESSA pag. 3

RISPOSTA AI QUESITI

1. Quesito n. 1: *identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento* pag. 3
2. Quesito n. 2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto* pag. 9
3. Quesito n. 3: *procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto* pag. 17
4. Quesito n. 4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto* pag. 20
5. Quesito n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato* pag. 22
6. Quesito n. 6: *verificare la regolarità del bene o dei nei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico* pag. 23
7. Quesito n. 7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile* pag. 29
8. Quesito n. 8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene* pag. 29
9. Quesito n. 9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale* pag. 30
10. Quesito n. 10: *verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo* pag. 30
11. Quesito n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso* pag. 31
12. Quesito n. 12: *procedere alla valutazione dei beni* pag. 31
13. Quesito n. 13: *procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota* pag. 36

INDICE ALLEGATI pag. 37



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Espropriazione Immobiliare R.G.Es. 236/2019

LOTTO UNICO

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Gigi Omar Modica

Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

PREMESSA

Con decreto del 25 giugno 2020, notificato giorno 29 giugno 2020, la sottoscritta arch. Daniela Carollo veniva nominata quale esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 236/2019 con l'incarico di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto (all. 1).

In data 08 luglio 2020 la sottoscritta accettava l'incarico compilando il verbale di giuramento che depositava nel fascicolo telematico (all. 2).

RISPOSTA AI QUESITI

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

Oggetto di pignoramento è la **piena e intera proprietà** dei seguenti beni come elencati e descritti nell'atto di pignoramento:

- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano T, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 14;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano T, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 15;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano 1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 16;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano 1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 17;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano T, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 18;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano 1, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 19;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 20;**



- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 21;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 22;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 23;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 24;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 25;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 26;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 27;**
- Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 28.**

Dalla relazione notarile agli atti e da ulteriori ricerche ipocatastali condotte dalla scrivente risulta che il diritto di piena e intera proprietà indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità della società eseguita stante che il terreno su cui la stessa ha edificato il fabbricato pignorato le è pervenuto per la piena proprietà 1/1 da potere di [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 09/11/2010 rogato dal Notaio Maurizio Lunetta, rep. 18.166/6.761, trascritto il 07/12/2010 ai nn. 65687/43066 (all. 17).

Con tale atto la società debitrice ha acquistato le particelle di terreno 3161, 3327, 3170, 3164, 3167, 3173 e 3176 del foglio 4.

Dalle indagini catastali condotte dalla scrivente (all. 4 bis) è emerso che la particella di terreno 3161 del fg. 4, di estensione pari a 1.260,00 mq, è stata frazionata successivamente all'acquisto, con tipo di frazionamento del 15/09/2014 n. 304744.1, nelle particelle 4289 (di 1.090,00 mq) e 4288 (di 170,00 mq).

Sulla particella di terreno 4289 è stato costruito il fabbricato pignorato. Tale particella, con tipo mappale n. 304744.1 del 15/09/2014, è divenuta Ente Urbano, pertinenza, cioè, del fabbricato che su essa insiste.



Non si evidenziano difformità formali tra i dati di identificazione catastale (Comune censuario, n. foglio, n. particella e n. subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e i dati che risultano agli atti del Catasto.

Di seguito si riporta lo stralcio del foglio di mappa n. 4 del Catasto Terreni con l'indicazione della particella n. 4289 sulla quale risiede l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati.



Fig. 1 - Stralcio del foglio di mappa n. 4 del Catasto Terreni di San Giuseppe Jato con indicazione della particella n. 4289 su cui risiede l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati.



Fig. 2 - Sovrapposizione tra la fotografia satellitare e lo stralcio del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di San Giuseppe Jato. Localizzazione della particella n. 4289 sulla quale sorge l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati.

1.1. Formazione dei lotti

E' costituito un unico lotto di vendita comprendente tutti gli immobili pignorati.

Si è ritenuto opportuno costituire un unico lotto di vendita in quanto, benché i singoli subalterni oggetto di pignoramento siano individuati nell'elaborato planimetrico (all. 4), nella realtà non risultano ancora suddivisi e realizzati.

L'edificio è tuttora in corso di costruzione e risulta realizzata esclusivamente la struttura intelaiata in c.l.s. di cemento armato. Non sono stati realizzati i muri di tompagno, la partizione e la distribuzione interna dei singoli subalterni, le dotazioni impiantistiche e le finiture.

Il progetto di costruzione deve essere completato nella quasi totalità.

LOTTO UNICO

Il lotto è composto dai seguenti beni:

- **Immobile n. 1:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano T, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 14, cat. F/3**. Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud-est, a nord-est e a nord-ovest con il subalterno 1 della medesima particella, a sud ovest con immobile complanare distinto al sub 15, a sud con corpo scala e ascensore.
- **Immobile n. 2:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano T, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 15, cat. F/3**. Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud-est corpo scala e ascensore e con subalterno 1, a nord-est con immobile complanare distinto al sub 14, a nord-ovest con il subalterno 1, a sud-ovest con immobile complanare distinto al sub 18.
- **Immobile n. 3:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano 1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 16, cat. F/3**. Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud-est, a nord-est e a nord-ovest con spazio esterno censito al subalterno 1, a sud ovest immobile complanare distinto al sub 17, a sud con corpo scala e ascensore.
- **Immobile n. 4:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano 1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 17, cat. F/3**. Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud-est corpo scala e ascensore e con spazio esterno censito al subalterno 1, a nord-est con immobile complanare distinto al sub 16, a nord-ovest con spazio esterno censito al subalterno 1, a sud-ovest con immobile complanare distinto al sub 19.



- **Immobile n. 5:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano T, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 18, cat. F/3.**
Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud con corpo scala e ascensore, a sud-est, a sud-ovest e a nord-ovest con subalterno 1, a nord-est con immobile complanare distinto al sub 15.
- **Immobile n. 6:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano 1, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 19, cat. F/3.**
Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud con corpo scala e ascensore, a sud-est, a sud-ovest e a nord-ovest con spazio esterno censito al subalterno 1, a nord-est con immobile complanare distinto al sub 17.
- **Immobile n. 7:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 20, cat. F/3.**
Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud-est con disimpegno condominiale censito al subalterno 3, a nord-est con terrapieno, a nord-ovest con spazio esterno censito al sub 12, a sud-ovest con immobile complanare distinto al sub 21.
- **Immobile n. 8:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 21, cat. F/3.**
Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud-est con disimpegno condominiale censito al subalterno 3, a nord-est con immobile complanare distinto al sub 20, a nord-ovest con spazio esterno censito al sub 12, a sud-ovest con immobile complanare distinto al sub 22.
- **Immobile n. 9:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 22, cat. F/3.**
Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud-est con disimpegno condominiale censito al subalterno 3, a nord-est con immobile complanare distinto al sub 21, a nord-ovest con spazio esterno censito al sub 12, a sud-ovest con immobile complanare distinto al sub 23 e con vano ascensore.
- **Immobile n. 10:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 23, cat. F/3.**
Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud-est con disimpegno condominiale censito al subalterno 3, a nord-est con immobile complanare distinto al sub 22 e con vano ascensore, a nord-ovest con spazio esterno censito al sub 12, a sud-ovest con immobile complanare distinto al sub 24.



- **Immobile n. 11:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 24, cat. F/3.** Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud-est con disimpegno condominiale censito al subalterno 3, a nord-est con immobile complanare distinto al sub 23, a nord-ovest con spazio esterno censito al sub 12, a sud-ovest con immobile complanare distinto al sub 25.
- **Immobile n. 12:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 25, cat. F/3.** Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud-est con disimpegno condominiale censito al subalterno 3, a nord-est con immobile complanare distinto al sub 24, a nord-ovest con spazio esterno censito al sub 12, a sud-ovest con immobile complanare distinto al sub 26.
- **Immobile n. 13:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 26, cat. F/3.** Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud-est con disimpegno condominiale censito al subalterno 9, a nord-est con immobile complanare distinto al sub 25, a nord-ovest con spazio esterno censito al sub 12, a sud-ovest con immobile complanare distinto al sub 27.
- **Immobile n. 14:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 27, cat. F/3.** Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud con vano ascensore e vano scala, a sud-est con disimpegno condominiale censito al subalterno 9, a nord-est con immobile complanare distinto al sub 26, a nord-ovest con spazio esterno censito al sub 12, a sud-ovest con immobile complanare distinto al sub 28.
- **Immobile n. 15:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 28, cat. F/3.** Secondo quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (fig. 7) l'immobile dovrebbe confinare a sud e sud-est con vano ascensore e vano scala, a nord-est con immobile complanare distinto al sub 27, a sud-ovest con terrapieno.



2. QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

I beni pignorati componenti l'unico lotto di vendita avrebbero dovuto far parte di un edificio di tre elevazioni fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, da destinare, secondo quanto autorizzato con concessione edilizia n. 153/2006, ad abitazioni di edilizia economica e popolare.

In particolare, la concessione e il progetto autorizzato prevedevano la costruzione di un complesso edilizio, da realizzare in area P.E.E.P. del P.R.G., formato da due edifici, denominati A e B, ciascuno di tre livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

Tali edifici avrebbero dovuto ospitare n. 18 alloggi, di cui 14 convenzionati e agevolati e 4 alloggi convenzionati.

Secondo il progetto autorizzato, i cespiti pignorati dovevano far parte dell'edificio denominato "A". Il progetto non è mai stato completato e i due edifici si trovano ancora in corso di costruzione. Di seguito si descrive l'area oggetto dell'intervento edilizio e lo stato attuale dell'opera.

2.1. Caratteristiche e destinazione della zona

L'edificio "A", di cui fanno parte gli immobili pignorati, è situato in Contrada Mortilli, a nord-ovest del centro urbano di San Giuseppe Jato (Pa), in un'area al margine del centro storico.

Si tratta di una zona di espansione urbana dove sono previsti, secondo il P.R.G., interventi di edilizia residenziale pubblica.

Allo stato, tuttavia, la zona è scarsamente urbanizzata e presenta ancora un paesaggio prettamente rurale caratterizzato da appezzamenti di terreno intervallati da case isolate di 2-3 livelli fuori terra e da strade di campagna non asfaltate.

La particella di terreno 4289 sulla quale sorge l'edificio in oggetto (edificio "A") confina a sud-ovest con la particella 4290, di proprietà della stessa società debitrice, mentre sugli altri versanti confina con particelle di altrui proprietà: a sud con p.lla 3162, ad ovest con p.lla 125, a nord-ovest con p.lla 124, a nord-est con p.lla 3160.

Trattasi, dunque, di particella interclusa che non ha accesso diretto da strada comunale.

La particella 4289, tuttavia, è raggiungibile da strada comunale mediante una stradella interpodereale che passa attraverso la particella 3162 di proprietà del sig. [REDACTED], dante causa della società debitrice. Quest'ultimo in sede di compravendita rep. 18166/6761 del 09/11/2010 (all. 17), in Notaio Maurizio Lunetta, ha autorizzato la società debitrice, parte acquirente, ad *"attraversare, anche con mezzi meccanici, la restante sua proprietà, e precisamente la particella*



3162 dalla trazzera fino alla particella 3161 (n.d.r. oggi 4289 e 4288), oggetto della vendita, su una strada larga metri quattro già esistente".

Per quanto concerne le previsioni urbanistiche, nel Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente (all. 12) si legge: "Secondo il P.R.G. di San Giuseppe Jato, adottato con Del. Comm. Reg.le n. 01 del 25/03/1996, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti da osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 306 del 10/08/1999 pubblicato nella GURS del 29/10/1999 n.051, la particella 4289 del Fg.4 ricade in zona maggior parte in zona "EP" destinata ad edilizia pubblica e sovvenzionata, ed in minor parte in zona "Bianca" (ex strada di P.R.G.) non normata per decadenza dei vincoli del P.R.G. preordinati all'esproprio.

Nelle aree con simbolo "E.P." che sono soggette delle Prescrizioni Esecutive (P.P.E.) sono state già reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie; tali Prescrizioni consentono l'immediata operatività del Piano e la sua diretta attuazione a mezzo di singole concessioni. L'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare mc/mq 2,50;
- b) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2;
- c) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt 10,00;
- d) sono ammesse le costruzioni sui confini interni del lotto. In caso di arretramento la distanza del confine non può essere inferiore a mt 5,00;
- e) l'interramento delle strade carrabili e dalle delimitazioni di destinazione funzionale non può essere inferiore a mt 5,00;
- f) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 10,50 con un numero di piani fuori terra non superiore a 3;
- g) possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera in linea o a nuclei.

Per quanto riguarda le zone bianche si tratta di zone non normate per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio; in tali zone sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, come introdotto dall'art. 1, che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) fuori dal perimetro urbano dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadrato; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali:

L'intera estensione del territorio comunale di San Giuseppe Jato è sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona



sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 81 del 24/02/2022;

2.2. Descrizione dell'edificio

L'edificio "A", secondo il progetto autorizzato con concessione edilizia n. 153/2006 (all. 7 e all. 8) e secondo il progetto di variante del 2010 (all. 9), avrebbe dovuto essere composto da due corpi di fabbrica: uno di testata, denominato A2, servito da una scala semicircolare e da un ascensore, e uno adiacente a quello di testata, denominato A1, servito da una scala lineare e da un ascensore. I due corpi di fabbrica, affiancati mediante giunto, avrebbero dovuto avere 3 livelli fuori terra destinati ad abitazioni (piano terra, 1° piano e 2° piano), e un piano seminterrato destinato a garage. Il corpo di testata avrebbe dovuto ospitare un appartamento per piano per un totale di tre appartamenti mentre il corpo adiacente avrebbe dovuto ospitare due appartamenti per piano per un totale di sei abitazioni. Complessivamente l'edificio "A" avrebbe dovuto essere costituito da nove appartamenti e nove garage.

All'atto del sopralluogo del 21/10/2021 la sottoscritta ha constatato che l'edificio era ancora in costruzione e che era stata realizzata soltanto la struttura portante di pilastri e travi in c.l.s. di cemento armato, la struttura delle scale, i setti murari dei vani ascensori, i solai latero cementizi e le solette dei balconi. La struttura, tra l'altro, era stata realizzata fino al primo piano e mancava del tutto il secondo piano. Si rivenivano, infatti, i monconi dei ferri di armatura necessari per la ripresa dei pilastri al secondo piano. L'edificio si trovava, dunque, allo stato di scheletro costruttivo. Non erano stati realizzati i rompagni perimetrali, i muri divisorii e i tramezzi interni, le dotazioni impiantistiche, le finiture.

Si sottolinea, in particolare, che non erano ancora stati tracciati e alzati i muri per dividere e individuare i singoli subalterni, ragion per cui gli immobili pignorati non erano in alcun modo identificabili.



Foto 1. Fabbricato pignorato in corso di costruzione.
Fronte sud

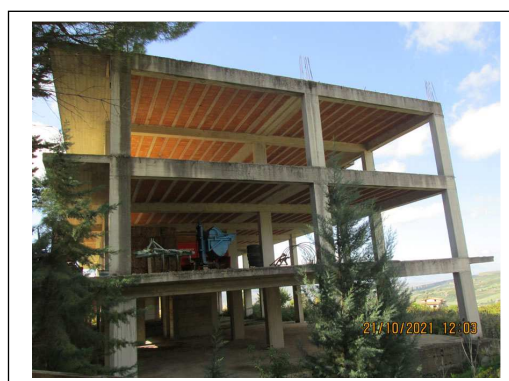


Foto 2. Fabbricato pignorato in corso di costruzione.
Fronte est





Foto 3. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Fronti est e nord



Foto 4. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Fronte nord



Foto 5. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Piano S1 a livello dei garage



Foto 6. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Piano S1 a livello dei garage



Foto 7. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Piano S1 a livello dei garage. Corpi scala interni



Foto 8. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Piano S1 a livello dei garage. Corpi scala interni





Foto 9. Fabbricato pignorato in corso di costruzione.
Piano Terra (livello abitazioni)



Foto 10. Fabbricato pignorato in corso di costruzione.
Piano Terra (livello abitazioni)



Foto 11. Fabbricato pignorato in corso di costruzione.
Piano terra (livello abitazioni)



Foto 12. Fabbricato pignorato in corso di costruzione.
Piano terra (livello abitazioni)



Foto 13. Fabbricato pignorato in corso di costruzione.
Piano primo (livello abitazioni)



Foto 14. Fabbricato pignorato in corso di costruzione.
Piano primo (livello abitazioni)





Foto 15. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Piano primo (livello abitazioni)



Foto 16. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Piano primo (livello abitazioni)



Foto 17. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Solaio del piano secondo (livello abitazioni)



Foto 18. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Solaio del piano secondo (livello abitazioni)

Secondo quanto emerge dall'esame dell'elaborato planimetrico (fig. 7) e dall'elenco dei subalterni (all. 4), gli immobili pignorati dal sub. 20 al sub. 28 avrebbero dovuto essere adibiti a garage ed avrebbero dovuto occupare tutto il piano seminterrato; gli immobili identificati con i subb. 16, 17 e 19, da destinare ad abitazioni, avrebbero dovuto occupare il piano terra; gli immobili identificati con i subb. 14, 15 e 18, anch'essi da destinare ad abitazione, avrebbero dovuto occupare tutto il primo piano.

Non essendo ancora individuati sui luoghi i singoli subalterni non è stato possibile misurare la superficie di ogni singolo immobile. Si è proceduto, dunque, alla verifica a campione delle misure complessive dell'edificio per ciascun piano, che risultano sostanzialmente corrispondenti a quelle del progetto di variante del 2010. Le altezze utili misurate sui luoghi risultano pari a 2,50 m al piano seminterrato e 2,70 m al piano terra e al primo piano.



Si riportano di seguito i rilievi dello stato di fatto del piano seminterrato, del piano terra e del primo piano e, successivamente una tabella riassuntiva delle superfici dei singoli subalterni desunte dai grafici di progetto, con il calcolo della superficie commerciale computata secondo le istruzioni contenute nel D.P.R. 138/98, Allegato C.

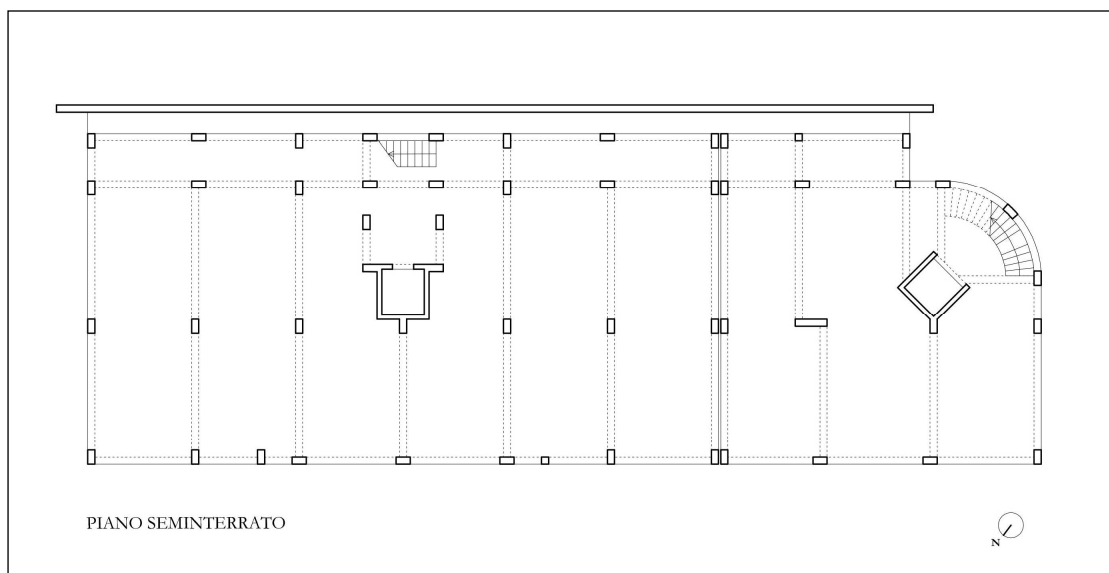


Fig. 3. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Rilievo dello stato di fatto. Piano seminterrato S1

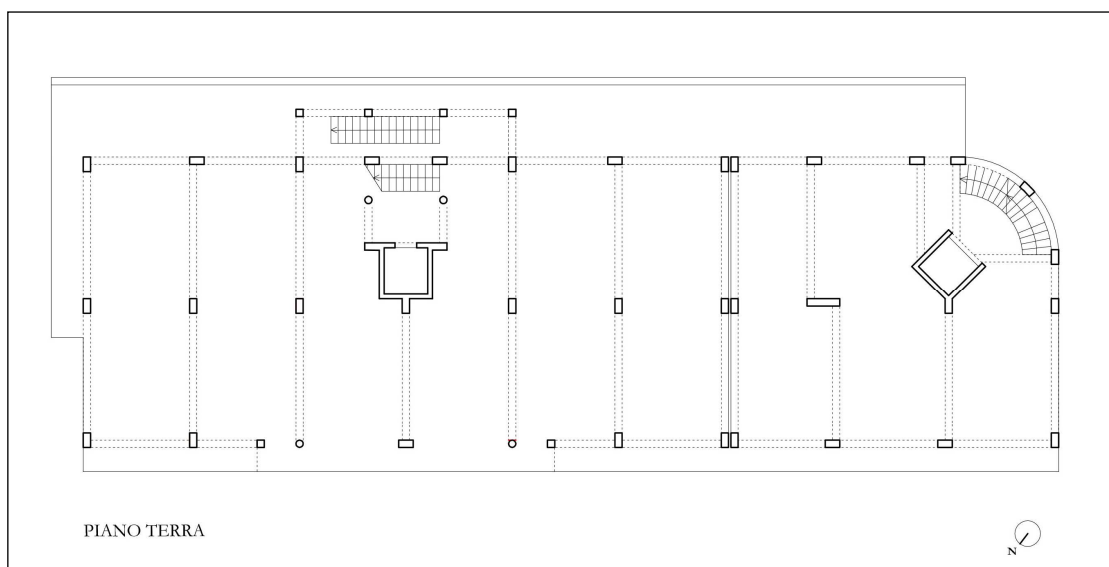


Fig. 4. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Rilievo dello stato di fatto. Piano terra.



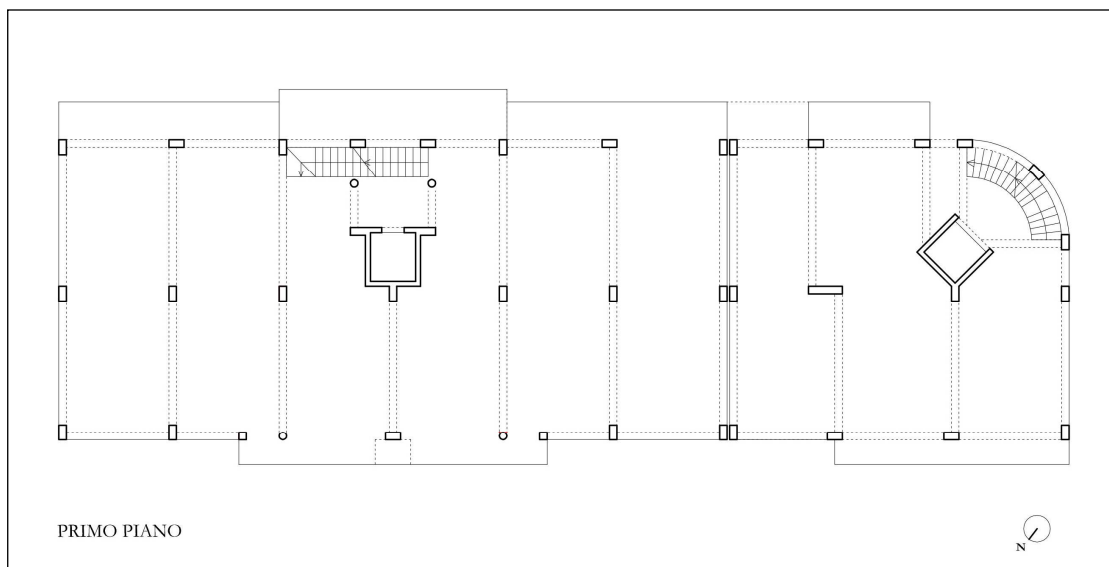


Fig. 5. Fabbricato pignorato in corso di costruzione. Rilievo dello stato di fatto. Piano primo.

PIANO	SUBALTERNI	SUP. PRINCIPALE	BALCONI (30% FINO A 25MQ + 10% ECCEDENZA)	PERTINENZE (10% DELLA SUP. PRIN + 2% ECCEDENZA)	GIARDINO (10% DELLA SUP. PRIN + 2% ECCEDENZA)	SUP. NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE
P. TERRA	SUB 14	129,00	30,00	36,00	74,00	19,00	148,00
	SUB 15	129,00	30,00	15,80	19,29	11,50	140,50
	SUB 18	129,00	28,72	14,00	17,00	10,97	139,97
PIANO 1°	SUB 16	129,00	30,00			8,00	137,00
	SUB 17	129,00	30,00			8,00	137,00
	SUB 19	129,00	28,72			7,87	136,87
PIANO SEMINT.	SUB 20	46,00					46,00
	SUB 21	44,35					44,35
	SUB 22	39,60					39,60
	SUB 23	39,60					39,60
	SUB 24	44,35					44,35
	SUB 25	46,00					46,00
	SUB 26	43,80					43,80
	SUB 27	44,25					44,25
	SUB 28	29,49					29,49

Fig. 6. Calcolo della superficie commerciale di ogni subalterno computata secondo i criteri del D.P.R. 138/98, Allegato C.

2.3. Stato di conservazione

All'atto del sopralluogo la struttura in calcestruzzo di cemento armato e i solai si presentavano complessivamente in condizioni discrete di conservazione.

2.4. Attestato di Prestazione Energetica

L'organismo immobiliare in oggetto, trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, non risulta attualmente dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il suddetto attestato potrà essere redatto solo a seguito del completamento e della definizione dell'edificio.

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

Gli immobili pignorati costituenti il lotto di vendita sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA):

- **Immobile n. 1:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano T, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 14, cat. F/3**
- **Immobile n. 2:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano T, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 15, cat. F/3.**
- **Immobile n. 3:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano 1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 16, cat. F/3.**
- **Immobile n. 4:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano 1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 17, cat. F/3.**
- **Immobile n. 5:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano T, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 18, cat. F/3.**
- **Immobile n. 6:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano 1, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 19, cat. F/3.**
- **Immobile n. 7:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 20, cat. F/3.**
- **Immobile n. 8:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 21, cat. F/3.**
- **Immobile n. 9:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 22, cat. F/3.**
- **Immobile n. 10:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 23, cat. F/3.**
- **Immobile n. 11:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 24, cat. F/3.**
- **Immobile n. 12:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 25, cat. F/3.**
- **Immobile n. 13:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 26, cat. F/3.**



- **Immobile n. 14:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 27, cat. F/3.**
- **Immobile n. 15:** Fabbricato in corso di costruzione sito in San Giuseppe Jato (PA), C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala B, distinto al **N.C.E.U. al fg. 4, p.lla 4289, sub. 28, cat. F/3.**

Tutti gli immobili sono intestati a [REDACTED] con sede in San Giuseppe Jato per la proprietà di 1/1.

I dati identificativi dei subalterni pignorati (Comune, n. di foglio, n. di particella e n. di subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

Dalle visure storiche catastali (all. 4 bis) risulta che i sopracitati subalterni sono stati inseriti al Catasto Fabbricati con atto di "Costituzione del 17/06/2015 protocollo n. PA0204999 (n. 1254.1/2015).

I subalterni si sono originati dalla p.lla 4289 del foglio 4, intestata alla medesima società per la proprietà di 1/1. Tale particella risulta essere stata inserita al Catasto Fabbricati con atto di Costituzione del 15/09/2014 protocollo n. PA0304807, associato al Tipo Mappale con protocollo PA0304744 del 15/09/2014 (n. 304744.1/2014).

I subalterni pignorati risultano correlati alla **particella di terreno Foglio 4, Particella 4289** di are 10 e centiare 90 (1.090 mq).

Dalla visura storica catastale della particella di terreno **Foglio 4, Particella 4289** (all. 4 bis) risulta che la stessa è divenuta Ente Urbano con Tipo Mappale del 15/09/2014 Protocollo n. PA0304744 presentato il 15/09/2014 (n. 304744.1/2014).

Ciò significa che sulla particella di terreno 4289 è stato costruito il fabbricato e la particella di terreno è divenuta pertinenza del fabbricato che insiste su di essa.

Dalla visura storica catastale risulta, inoltre, che la particella di terreno 4289 del fg. 4 si è originata dalla p.lla 3161 del fg. 4, di estensione pari ad are 1 e centiare 60 (1.260,00 mq), mediante Frazionamento del 15/09/2014 protocollo n. PA0304744 in atti dal 15/09/2014 presentato il 15/09/2014 (n. 304744.1/2014).

Risulta, altresì, che la p.lla 3161 del fg. 4 è stata acquistata dalla [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 con atto del Notaio Maurizio Lunetta, rep. 18166 del 09/11/2010 da potere del sig. [REDACTED] che la deteneva in enfiteusi per la quota di 1/1 essendo concedente la sig.ra [REDACTED].



3.1. Raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico

Si fa presente che non sono state depositate al Catasto le planimetrie dei subalterni pignorati, probabilmente perché gli immobili sono ancora in corso di costruzione.

Risulta essere stato presentato esclusivamente l'elaborato planimetrico, depositato in data 15/09/2014. Dal confronto tra l'elaborato planimetrico e il rilievo di quanto finora è stato realizzato non sono emerse difformità.

Come meglio si dirà al paragrafo 6, risultano lievi difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto di variante depositato in Comune nel 2010.

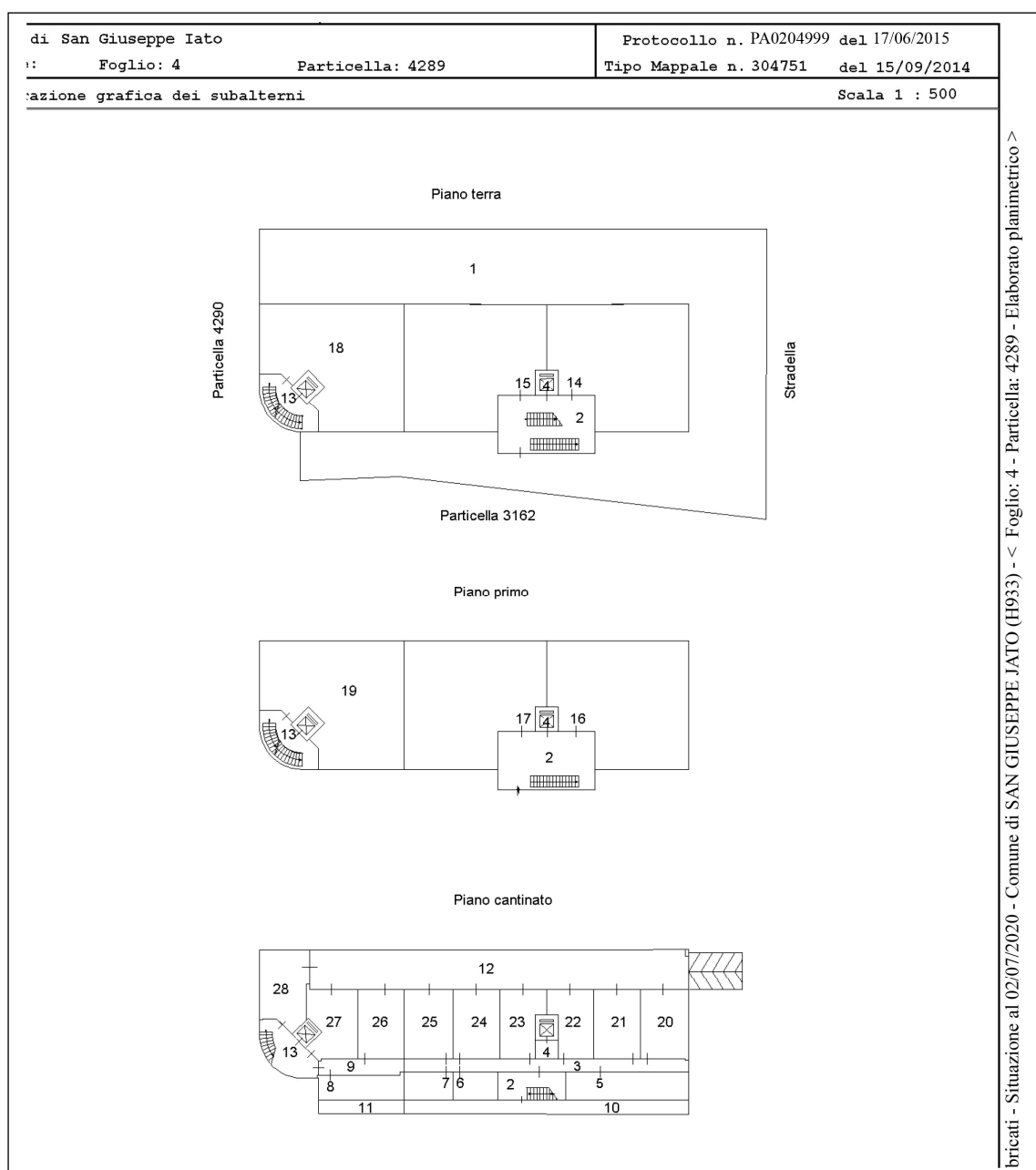


Fig. 7. Stralcio dell'elaborato planimetrico depositato in data 15/09/2014.
4. Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà dei seguenti immobili:

- **Immobile n. 1: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 14, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano T, scala A;**
- **Immobile n. 2: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 15, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano T, scala A;**
- **Immobile n. 3: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 16, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano 1, scala A;**
- **Immobile n. 4: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 17, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano 1, scala A;**
- **Immobile n. 5: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 18, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano T, scala B;**
- **Immobile n. 6: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 19, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano 1, scala B;**
- **Immobile n. 7: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 20, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A;**
- **Immobile n. 8: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 21, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A;**
- **Immobile n. 9: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 22, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A;**
- **Immobile n. 10: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 23, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A;**
- **Immobile n. 11: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 24, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A;**
- **Immobile n. 12: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 25, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala A;**
- **Immobile n. 13: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 26, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala B;**
- **Immobile n. 14: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 27, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala B;**
- **Immobile n. 15: Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (PA), Foglio 4, p.lla 4289 sub. 28, Cat. F/3, C.da Mortilli s.n.c., piano S1, scala B.**



- Gli immobili sopraelencati fanno parte tutti del medesimo edificio ancora in corso di costruzione sito in San Giuseppe, Contrada Mortilli s.n.c., da destinare ad abitazioni di edilizia economica e popolare. Secondo il progetto di variante autorizzato l'edificio avrebbe dovuto avere tre livelli fuori terra (piano terra, primo piano, secondo piano) e un piano seminterrato.

Allo stato è stata realizzata soltanto la struttura portante di pilastri e travi in c.l.s. di cemento armato del piano seminterrato, del piano terra e del primo piano, la struttura delle scale, i setti murari dei vani ascensori, i solai latero cementizi e le solette dei balconi. Manca del tutto il secondo piano. L'edificio si trova, dunque, allo stato di scheletro costruttivo. Non sono stati realizzati i compagni perimetrali, i muri divisorii, le dotazioni impiantistiche, le finiture. In particolare, non sono ancora stati tracciati e alzati i muri per dividere e individuare i singoli subalterni, ragion per cui gli immobili pignorati non sono in alcun modo identificabili.

Tuttavia, secondo quanto emerge dall'esame dell'elaborato planimetrico e del progetto di variante autorizzato, gli immobili pignorati dal sub. 20 al sub. 28 avrebbero dovuto essere adibiti a garage ed avrebbero dovuto occupare tutto il piano seminterrato; gli immobili identificati ai subb. 16, 17 e 19, da destinare ad abitazioni, avrebbero dovuto occupare il piano terra; gli immobili identificati ai subb. 14, 15 e 18, anch'essi da destinare ad abitazione, tutto il primo piano.

- La particella di terreno 4289 sulla quale sorge l'edificio in oggetto confina a sud-ovest con la particella 4290, di proprietà della stessa società debitrice, mentre sugli altri versanti confina con particelle di altrui proprietà: a sud con p.lla 3162, ad ovest con p.lla 125, a nord-ovest con p.lla 124, a nord-est con p.lla 3160. Trattasi, dunque, di particella interclusa che non ha accesso diretto da strada comunale. La particella 4289, tuttavia, è raggiungibile da strada comunale mediante una stradella interpoderale che passa attraverso la particella 3162 di proprietà del dante causa della società debitrice. Quest'ultimo in sede di compravendita, atto rep. 18166/6761 del 09/11/2010, in Notaio Maurizio Lunetta, ha autorizzato la società debitrice, parte acquirente, ad *"attraversare, anche con mezzi meccanici, la restante sua proprietà, e precisamente la particella 3162 dalla trazzera fino alla particella 3161 [n.d.r. oggi 4289 e 4288], oggetto della vendita, su una strada larga metri quattro già esistente"*.

- non sono state depositate al Catasto le planimetrie dei subalterni pignorati, probabilmente perché gli immobili sono ancora in corso di costruzione. Risulta essere stato presentato esclusivamente l'elaborato planimetrico, depositato in data 15/09/2014, e l'elenco dei subalterni. Dal confronto tra l'elaborato planimetrico e il rilievo di quanto finora è stato realizzato non sono emerse difformità.



- L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato su area P.E.E.P. in virtù di concessione edilizia n. 153 del 29/12/2006 e successiva concessione in proroga prot. 9701 del 26/05/2010 avente scadenza il 29/12/2012. In data 17/12/2010 risulta depositata ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85, una richiesta di variante in corso d'opera, acquisita al numero di protocollo 22813. Successivamente, la società esecutata, non essendo riuscita a completare il complesso edilizio nei termini di scadenza previsti dalla concessione in proroga del 2010, in data 17/12/2012, con istanza acquisita al prot. 23003, ha richiesto al Comune di San Giuseppe Jato una ulteriore proroga della concessione edilizia al fine di ultimare gli edifici in corso di costruzione, istanza che non risulta essere stata esitata.
- Non essendo stato ultimato il complesso immobiliare ed essendo decaduti i termini di validità della concessione edilizia del 2006 e della successiva proroga del 2010, qualora si volesse procedere con il suo completamento, sarebbe necessario richiedere un nuovo permesso di costruire.
- dal confronto tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di variante sono emerse le seguenti difformità: al piano terra è stata realizzata, sul fronte nord, la soletta di un balcone continuo per tutta la lunghezza del fronte in luogo di tre balconi di minore estensione come previsto nelle tavole di progetto. Inoltre, nel fronte est, la soletta del camminamento dell'indiana, che nell'elaborato progettuale doveva correre per tutta la lunghezza del prospetto, è stata realizzata solo in parte.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 414.900,00

(Euro quattrocentoquattordicimilanovecento/00)

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

Dall'esame della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e dalle ulteriori indagini ipotecarie e catastali condotte dalla scrivente è emerso che il terreno su cui la società esecutata [REDACTED] ha edificato il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è pervenuto alla suddetta società, per la piena proprietà 1/1, da potere di [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 09/11/2010, Notaio Maurizio Lunetta, rep. 18166/6761 (all. 17), trascritto il 07/12/2010 ai nn. 65687/43066.

Con tale atto la società debitrice ha acquistato le particelle di terreno 3161, 3327, 3170, 3164, 3167, 3173 e 3176 del foglio 4.



Dalle indagini catastali condotte dalla scrivente (all. 4 bis) è emerso che la particella di terreno 3161 del fg. 4, di estensione pari a 1.260,00 mq, è stata frazionata successivamente all'acquisto, con tipo di frazionamento del 15/09/2014 n. 304744.1, nelle particelle 4289 (di 1.090,00 mq) e 4288 (di 170,00 mq).

Sulla particella di terreno 4289 è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati. Tale particella, con tipo mappale n. 304744.1 del 15/09/2014, è divenuta Ente Urbano, pertinenza, cioè, del fabbricato che su essa insiste.

Per quanto concerne la provenienza entro il ventennio della suddetta particella, si precisa che, secondo quanto riportato nella certificazione ipocatastale e nella successiva integrazione, al Sig. [REDACTED] la particella 3161 del fg. 4 era pervenuta per la piena proprietà per averla acquistata in virtù di atto del 28/03/1967, rep. 16017, notaio G. Mancuso, registrato a Piana degli Albanesi il giorno 11/04/1967 al n. 190, trascritto il 13/04/1967 ai nn. 12546/10295.

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

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato su area P.E.E.P. in virtù di concessione edilizia n. 153 del 29/12/2006 rilasciata alla società esecutata e successiva concessione in proroga prot. 9701 del 26/05/2010 avente scadenza il 29/12/2012 (all. 7). Il progetto allegato alla concessione edilizia (all. 8) prevedeva la realizzazione di due fabbricati, denominati A e B, ciascuno di tre elevazioni fuori terra da adibire a residenze oltre un piano seminterrato da destinare a box auto.

Nello specifico era prevista la realizzazione di 18 alloggi di cui 14 convenzionati ed agevolati ai sensi della L. R. 79/75 e 4 alloggi in sola convenzione.

In data 17/12/2010 risulta depositata ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85, una richiesta di variante in corso d'opera, acquisita al numero di protocollo 22813 (all. 7), per diversa distribuzione dei garage del piano seminterrato e per innalzamento del piano di posa dell'edificio di circa 100 cm, come si legge nella relazione tecnica di variante.

Successivamente, la società esecutata, non essendo riuscita a completare il complesso edilizio nei termini di scadenza previsti dalla concessione in proroga del 2010, in data 17/12/2012, con istanza acquisita al prot. 23003, ha richiesto al Comune di San Giuseppe Jato una ulteriore proroga della concessione edilizia al fine di ultimare gli edifici in corso di costruzione, istanza che non risulta essere stata esitata.

Si rappresenta che non essendo stato ultimato il complesso immobiliare ed essendo decaduti i termini di validità della concessione edilizia del 2006 e della successiva proroga del 2010, qualora



si volesse procedere con il suo completamento, sarebbe necessario richiedere un nuovo permesso di costruire.

Nella concessione edilizia n. 153/2006 è, infatti, riportato che "qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata".

Per la realizzazione del complesso edilizio, era stata concessa alla società esecutata [REDACTED], con delibera comunale n. 55 del 25/06/1999, un'area di 2.832 mq in zona P.E.E.P. del PRG.

All'interno del fascicolo edilizio, allegato alla suddetta delibera, è stato rinvenuto uno schema di convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971 tra il Comune di San Giuseppe Jato e la società esecutata concessionaria dell'area PEEP. Non è stata, tuttavia, rinvenuta la convenzione sottoscritta.

Pertanto, considerati i vincoli particolarmente restrittivi riportati nello schema di convenzione, vincoli che avrebbero potuto comportare, nel caso di edifici incompleti come nel caso in esame, *"la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di proprietà per gli edifici incompleti"* (art. 9, punto b, dello schema di convenzione), la scrivente in data 28/11/2023 ha inoltrato una istanza pec (all. 10) al Comune di San Giuseppe Jato affinché venisse accertato se la suddetta convenzione fosse stata effettivamente stipulata e quali fossero gli obblighi a carico del futuro aggiudicatario.

A seguito di istanza pec di sollecito inoltrata il 31/01/2024 il Comune di San Giuseppe Jato, con nota pec trasmessa il 12/02/2024 ha risposto che, visti gli atti dell'ufficio di segreteria comunale, non vi è convenzione sottoscritta (all. 10).

Per la realizzazione del complesso edilizio risulta, invece, sottoscritto in data 29/12/2006 un atto d'obbligo unilaterale ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/1977 avente durata di 25 anni e riportante obblighi a carico del concessionario e dei successori ed aventi causa nella proprietà degli immobili in ordine alla determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi e successiva revisione e alla determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione (all. 7).

Oltre al sopracitato atto d'obbligo, all'interno della pratica edilizia è stato rinvenuto un atto di asservimento del terreno alla costruzione, sottoscritto anch'esso il 29/12/2006, portante il n. 153/2007 di repertorio, e trascritto presso i PP.RR.II. in data 10/03/2007 ai nn. 18961/12425 (all. 7).



Ancora, nel fascicolo edilizio consultato presso il Comune di San Giuseppe Jato, la scrivente ha reperito un atto di vincolo permanente a parcheggio su un'area estesa mq 708,56 sottoscritto anch'esso il 29/12/2006 (all. 7).

Per quanto concerne la conformità tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegati alla concessione edilizia del 2006 e alla variante del 2010, si rappresenta che l'edificio di cui fanno parte i beni pignorati, realizzato nella sola struttura portante in c.a., risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto, eccetto il fatto che l'ultimo livello non risulta ancora costruito e che al piano terra è stata realizzata, sul fronte nord, la soletta di un balcone continuo per tutta la lunghezza del fronte in luogo di tre balconi di minore estensione come previsto nelle tavole di progetto. Inoltre, nel fronte est, la soletta del camminamento dell'indiana, che nell'elaborato progettuale doveva correre per tutta la lunghezza del prospetto, è stata, in realtà, realizzata solo in parte.

Considerato che l'edificio è ancora in corso di costruzione e che non è stato ultimato entro i termini di validità della concessione edilizia, le suddette modifiche non possono essere regolarizzate e si dovrà, pertanto, prevedere il ripristino secondo il progetto autorizzato.

Per il ripristino dei luoghi si stima un costo di **€ 3.500,00** salvo ulteriori richieste della ditta incaricata.

Di seguito si mettono a confronto le planimetrie del rilievo dello stato di fatto alla data del sopralluogo con le planimetrie del progetto allegato alla richiesta di variante in corso d'opera del 2010.

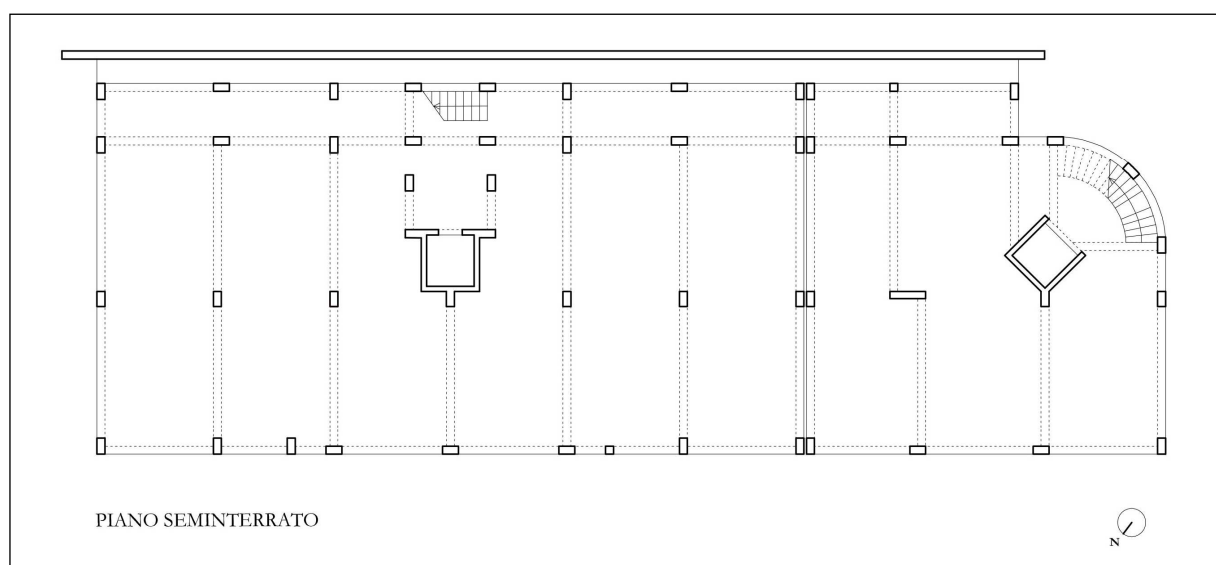


Fig. 8- Piano S1 seminterrato. Rilievo dello stato di fatto.



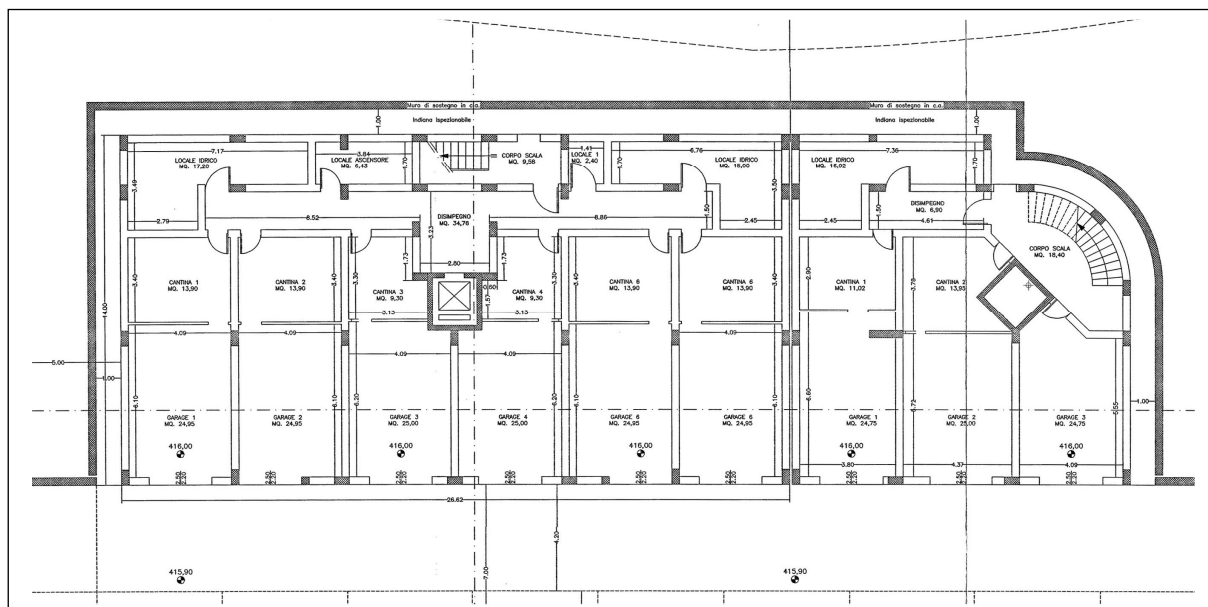


Fig. 9 - Piano S1 seminterrato. Variante del 2010

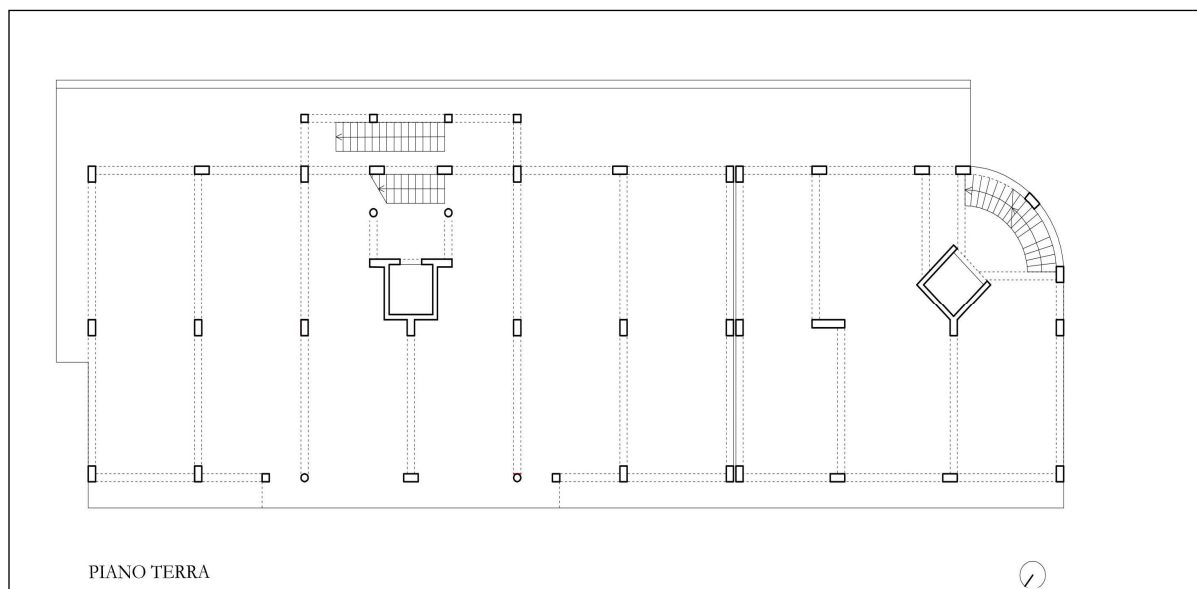


Fig. 10 - Piano Terra. Rilievo dello stato di fatto.



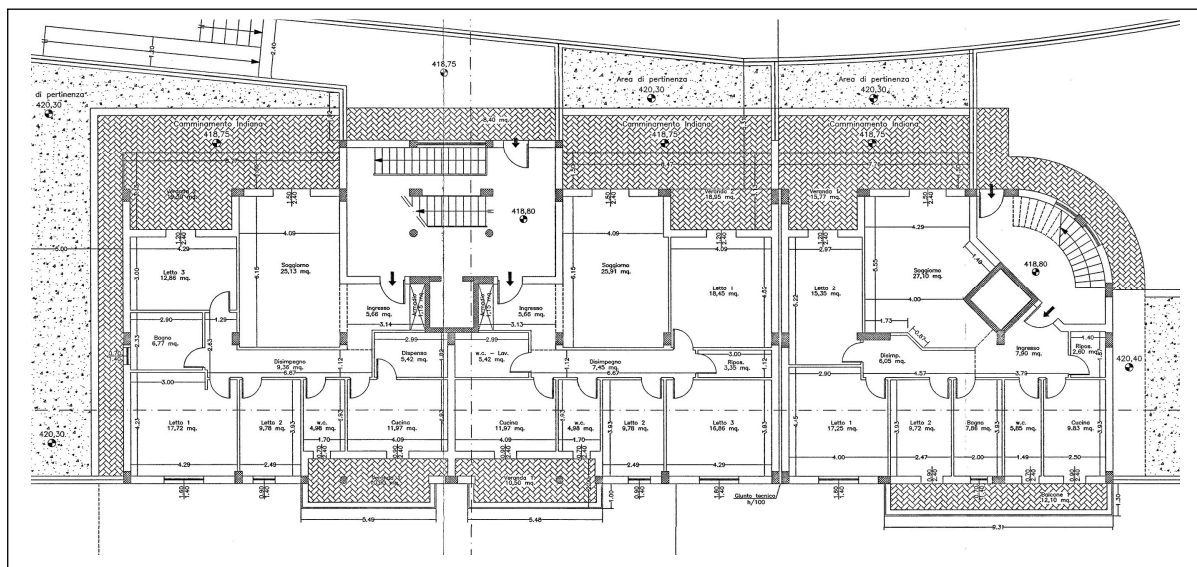


Fig. 11 - Piano Terra. Variante del 2010.

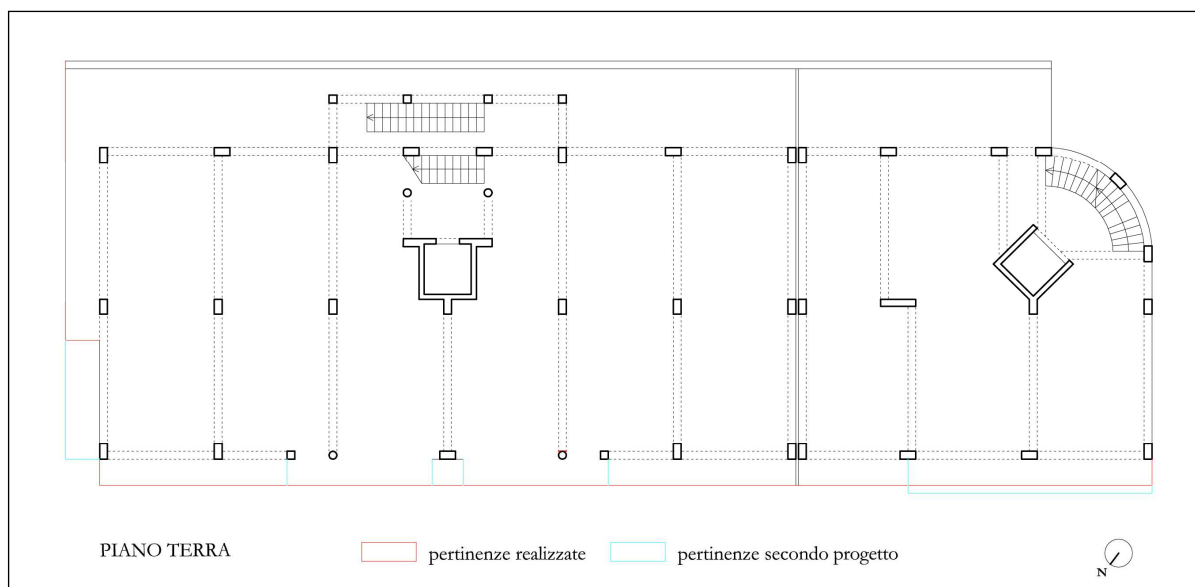


Fig. 12 - Piano Terra. Schema comparativo tra stato di fatto e progetto di variante del 2010.

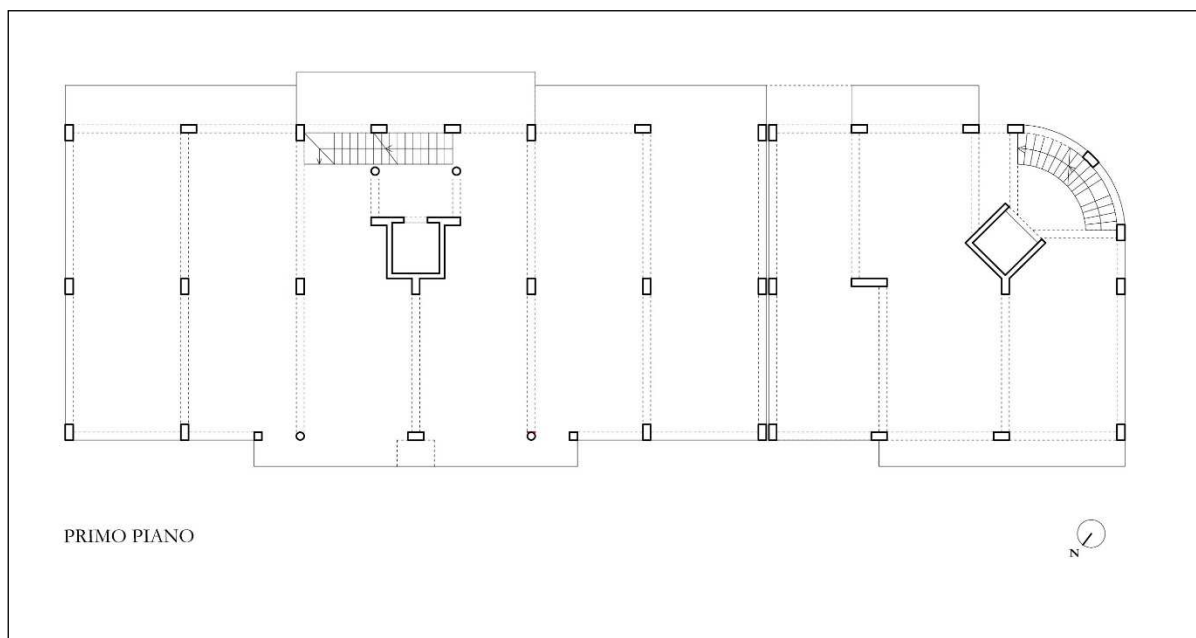


Fig. 13 - Piano primo. Rilievo dello stato di fatto.

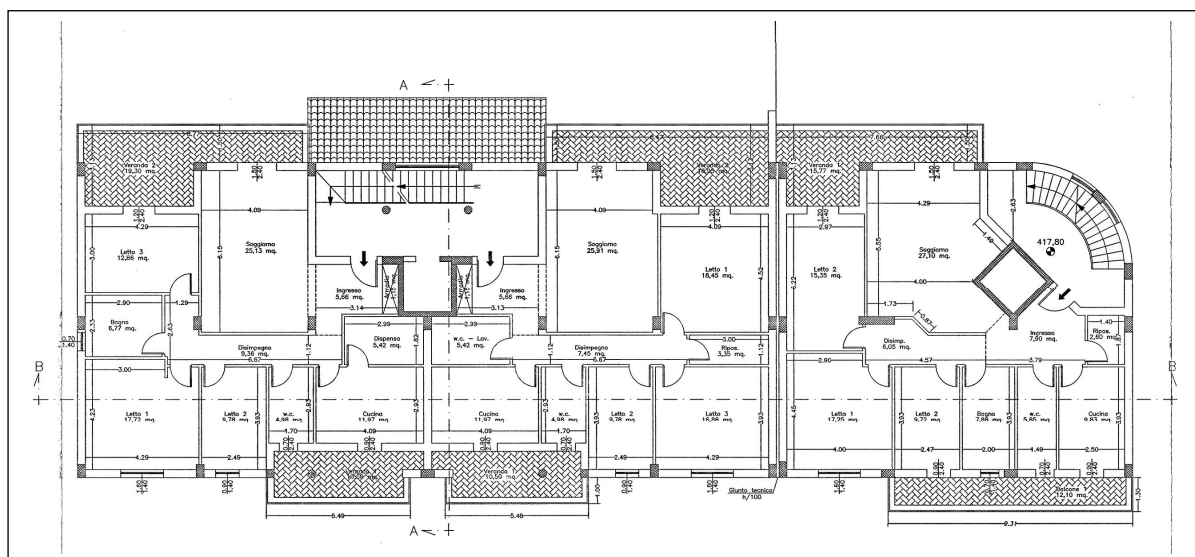


Fig. 14 - Piano primo. Variante del 2010

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

Gli immobili pignorati costituenti il lotto di vendita all'atto del sopralluogo risultavano liberi da persone e cose.

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

8.1- Formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente

Per quanto concerne i vincoli di natura urbanistica, secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 12), la particella di terreno n. 4289 del foglio 4 su cui insistono gli immobili pignorati ricade per la maggior parte in zona E.P. (zona P.E.E.P.) destinata ad edilizia pubblica e sovvenzionata e in minima parte in zona Bianca (ex strada di P.R.G.) non regolamentata per decadenza dei vincoli di P.R.G. preordinati all'esproprio.

Le aree P.E.E.P. sono soggette alle prescrizioni esecutive di un Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) che consentono l'immediata operatività del piano e la sua diretta attuazione a mezzo di singole concessioni.

Per quanto riguarda le zone "bianche" si tratta di zone non regolamentate per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio. In tali zone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo come previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001 che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse; fuori dal perimetro urbano dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione sono consentiti nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadrato; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

Per quanto concerne altri vincoli di natura edilizia e urbanistica, si ribadisce che risulta essere stato stipulato in data 29/12/2006 dalla società esecutata un atto unilaterale d'obbligo ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/1977.

Tale atto ha durata di 25 anni e riguarda gli obblighi a carico del concessionario e dei successori ed aventi causa nella proprietà degli immobili in ordine alla determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi e successiva revisione e alla determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione.

Oltre al sopracitato atto d'obbligo, risulta un atto di asservimento del terreno alla costruzione, stipulato anch'esso il 29/12/2006, trascritto presso i PP.RR.II. in data 10/03/2007 ai nn. 18961/12425.



Ancora, nel fascicolo edilizio consultato presso il Comune di San Giuseppe Jato, è stato rinvenuto un atto di vincolo permanente a parcheggio su un'area estesa mq 708,56 sottoscritto anch'esso il 29/12/2006.

Si ribadisce che la concessione edilizia rilasciata nel 2006 e prorogata nel 2010 risulta scaduta. Pertanto, l'aggiudicatario, in caso di completamento del fabbricato in corso di costruzione, dovrà richiedere al Comune di San Giuseppe Jato un nuovo permesso di costruire.

Rimangono, inoltre, a carico dell'acquirente anche gli adempimenti e i costi per regolarizzare le difformità relative alle pertinenze esterne come già esposto al paragrafo relativo al quesito 6.

Per quanto concerne i vincoli territoriali si precisa, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, che *"l'intera estensione del territorio comunale di San Giuseppe Jato è sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 81 del 24/02/2022"*.

8.2 - Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura
Dalla certificazione ipo-catastale e dalle ispezioni ipotecarie per soggetto condotte sul nominativo della società esecutata (all. 5) risulta la seguente formalità pregiudizievole gravante sui beni oggetto di pignoramento:

- n. 1 trascrizione:

Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 28/05/2019 ai nn. 22334/16953 a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

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

Gli immobili pignorati non insistono su suolo demaniale.

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

Dall'esame della visura catastale storica della particella di terreno 4289 del foglio 4, su cui insistono i beni pignorati, risulta che la stessa deriva dal frazionamento della p.lla 3161 del fg. 4, acquistata



dalla [REDACTED] con atto del Notaio Maurizio Lunetta, rep. 18166 del 09/11/2010 da potere del sig. [REDACTED].

Si segnala che, secondo quanto riportato nella visura catastale, il sig. [REDACTED] deteneva la p.lla 3161 in enfiteusi per la quota di 1/1, essendo concedente la sig.ra [REDACTED], fino alla data del 09/11/2010, ossia fino alla data di trasferimento del terreno alla società [REDACTED].

Tuttavia, nell'atto di compravendita sopracitato, acquisito alla scrivente, non viene fatta alcuna menzione del rapporto di enfiteusi giacché viene trasferita alla società esecutata la piena proprietà del terreno e da parte venditrice viene garantita *"la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto, franco e libero da pesi, ipoteche e vincoli pregiudizievoli di qualsiasi natura..."*.

Sempre nell'atto di compravendita il notaio riporta che il terreno censito alla p.lla 3161 del foglio 4 è pervenuto al signor [REDACTED] in forza dell'atto ai rogiti del notaio G. Mancuso del 28/03/1967, registrato a Piana degli Albanesi in data 11/04/1967 al N. 190 e trascritto il 13/04/1967 ai nn.12546/10295.

La scrivente, pertanto, ha estratto dal portale dell'Agenzia delle Entrate la nota di trascrizione del suddetto atto (all. 5) nella quale viene citata l'esistenza di *"...una soggezione fondiaria e di canone relativo dovuto a [REDACTED] e con dispensa di qualsiasi iscrizione di ufficio"*.

Al fine di verificare l'eventuale presenza di un atto di affrancazione la scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per soggetto a nome di [REDACTED] estraendo l'elenco sintetico delle formalità dal quale, tuttavia, non è emersa la presenza di trascrizioni di atti di affrancazione.

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

Trattandosi di unità immobiliari facenti parte di un edificio in corso di costruzione non è costituito condominio e non vi sono spese di gestione.

12. QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, considerato che trattasi di beni in corso di costruzione per i quali non vi sono sul mercato beni comparabili con cui operare un confronto, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima del ***valore del costo di riproduzione deprezzato*** che consiste nel determinare il valore di un'opera edificata attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione riferito all'attualità al quale applicare, poi, un deprezzamento per vetustà (effetto del tempo e dell'usura dei vari componenti



edilizi) e obsolescenza tecnologica ed economica, al fine di ricondurre il valore alle condizioni esistenti.

Il valore di riproduzione o di costruzione deprezzato sarà dato, dunque, dalla seguente formula:

$$V_{\text{ripr}} = (C_c \times C_d) + V_t$$

Dove:

V_{ripr} = valore di ricostruzione deprezzato

C_c = costo di costruzione a nuovo dell'immobile

C_d = coefficiente di deprezzamento

V_t = valore del terreno

In cui

$C_d = 100 - D/100$ essendo D = deprezzamento

Per determinare il deprezzamento D , ossia la diminuzione del valore del bene dovuta al fattore vetustà, unico fattore che verrà preso in considerazione nel caso in esame non essendo presenti impianti tecnologici, ci si avvarrà della formula elaborata dall'U.E.E.C. (*Unione Europea degli Esperti Contabili*), di seguito indicata:

$$D = [(A+20)^2/140] - 2,86$$

dove D indica il deprezzamento, espresso in percentuale, del valore dell'immobile a nuovo e A indica il rapporto tra l'età del bene (dalla data di costruzione o dell'ultima ristrutturazione) e la sua vita utile.

Si procede applicando il metodo descritto.

Calcolo Costo di Costruzione al nuovo

Per determinare il costo di costruzione C_c degli immobili pignorati, si è proceduto, innanzitutto, a calcolare il costo medio unitario di costruzione al nuovo di un edificio residenziale di 4 livelli sito nel territorio di S. Giuseppe Jato, mediante l'applicazione "Costi Costruzione Edilizia" messa a disposizione sul sito www.awn.it del CNAPP - Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori. Il suddetto costo unitario è risultato pari a €/mq 1.063,86 (all.18).

Successivamente, tenuto conto che è stata realizzata esclusivamente la struttura degli immobili da stimare e che l'incidenza del costo della struttura sul costo totale dell'edificio, come desunto dal



sito del CNAPP, è di circa il 32%, si è ricavato il costo unitario al mq della sola struttura (unica parte effettivamente realizzata), come di seguito riportato:

Costo di costruzione al mq della struttura = 32% di 1.063,86€/mq = 340,00 €/mq.

Il costo di costruzione C_c dei soli elementi strutturali degli immobili pignorati è dato dal costo unitario della struttura (340,00 €/mq) per la superficie commerciale di ogni singolo subalterno, come indicato nella tabella sotto riportata.

PIANO	SUB.	SUP. COMM. (mq)	COSTO UNITARIO DEL COSTRUITO (€/mq)	COSTO DI COSTRUZIONE (€)
P. TERRA	SUB 14	148,00	340,00	50.320,00
	SUB 15	140,50	340,00	47.770,00
	SUB 18	139,97	340,00	47.589,80
PIANO 1°	SUB 16	137,00	340,00	46.580,00
	SUB 17	137,00	340,00	46.580,00
	SUB 19	136,87	340,00	46.535,80
PIANO SEMINT.	SUB 20	46,00	340,00	15.640,00
	SUB 21	44,35	340,00	15.079,00
	SUB 22	39,60	340,00	13.464,00
	SUB 23	39,60	340,00	13.464,00
	SUB 24	44,35	340,00	15.079,00
	SUB 25	46,00	340,00	15.640,00
	SUB 26	43,80	340,00	14.892,00
	SUB 27	44,25	340,00	15.045,00
	SUB 28	29,49	340,00	10.026,60
				413.705,20

Calcolo coefficiente di deprezzamento

Al costo di costruzione C_c , determinato per ogni singolo immobile, andrà applicato il deprezzamento D per vetustà determinato con la formula degli Esperti Contabili dell'Unione Europea in precedenza citata:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$



Il termine A indica il rapporto in percentuale tra l'età del bene, che si indicherà con la lettera "n", e la sua vita utile, che si indicherà con la lettera "t":

$$A = 100 \times n/t$$

Si consideri che una struttura in cemento armato mediamente ha una durata di 60 anni ma, nel caso in esame, non essendo state realizzate le opere di finitura a protezione degli elementi strutturali con conseguente minore durata nel tempo, si assume per il termine "t" il valore 50 anziché 60.

Per quanto riguarda l'età del costruito, si consideri che risultava realizzato al 2012 (rif. Istanza di proroga prot. n. 23003 del 17/12/2012) e, dunque, la sua età è pari a 12 anni.

Dunque:

$$A = 100 \times 12/50 = 24$$

Si avrà, pertanto:

$$D = [(24+20)^2 / 140] - 2,86 = 10,9685$$

Il coefficiente di deprezzamento sarà:

$$C_d = (100 - 10,9685)/100 = 89,03/100 = 0,89$$

Calcolo costo di costruzione deprezzato ($C_c \times C_d$)

Il costo di costruzione deprezzato sarà pari al costo di costruzione al nuovo C_c moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento C_d .

Nella tabella seguente è riportato il costo di costruzione deprezzato calcolato per ciascuno degli immobili pignorati

PIANO	SUB.	SUP. COMM. (mq)	COSTO UNITARIO DEL COSTRUITO (€/mq)	COSTO DI COSTRUZIONE (€)	COEFF. DEPREZZ. PER VETUSTA'	COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO (€)
P. TERRA	SUB 14	148,00	340,00	50.320,00	0,89	44.784,80
	SUB 15	140,50	340,00	47.770,00	0,89	42.515,30
	SUB 18	139,97	340,00	47.589,80	0,89	42.354,92



PIANO 1°	SUB 16	137,00	340,00	46.580,00	0,89	41.456,20
	SUB 17	137,00	340,00	46.580,00	0,89	41.456,20
	SUB 19	136,87	340,00	46.535,80	0,89	41.416,86
PIANO SEMINT.	SUB 20	46,00	340,00	15.640,00	0,89	13.919,60
	SUB 21	44,35	340,00	15.079,00	0,89	13.420,31
	SUB 22	39,60	340,00	13.464,00	0,89	11.982,96
	SUB 23	39,60	340,00	13.464,00	0,89	11.982,96
	SUB 24	44,35	340,00	15.079,00	0,89	13.420,31
	SUB 25	46,00	340,00	15.640,00	0,89	13.919,60
	SUB 26	43,80	340,00	14.892,00	0,89	13.253,88
	SUB 27	44,25	340,00	15.045,00	0,89	13.390,05
	SUB 28	29,49	340,00	10.026,60	0,89	8.923,67
				413.705,20	0,89	368.197,63

Calcolo del valore del suolo edificabile

Per calcolare il valore V_t del suolo edificabile la sottoscritta ha utilizzato il *metodo sintetico-comparativo* rilevando attraverso indagini di mercato il valore medio unitario (al mq) delle aree edificabili nella medesima zona territoriale dell'immobile da stimare.

In particolare, attraverso la consultazione di siti internet specializzati nel settore delle compravendite degli immobili (www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.caasa.it) la sottoscritta ha rintracciato alcuni comparabili i cui valori unitari (€/mq) oscillano tra un valore minimo di 46,00 €/mq e un valore massimo di 150,00€/mq con un valore medio di circa 100,00€/mq.

La superficie da considerare per la stima è la superficie lorda realizzabile, ossia la superficie di ciascun piano delimitata dal perimetro esterno delle murature con l'esclusione dei balconi, delle verande e delle superfici totalmente interrato.

Nel caso in esame la superficie lorda realizzabile sarà data dalla superficie lorda degli appartamenti di piano terra e di primo piano (al netto dei balconi e delle logge), computata per intero, e dalla superficie lorda dei box auto, computata nella misura del 50% trattandosi di immobili parzialmente interrati.

Il **valore del terreno edificabile** è pari al prodotto del costo unitario in precedenza individuato (€/mq 100,00) per la superficie lorda realizzabile:



PIANO	SUB.	SUP. LORDA EDIFICABILE (mq)	VALORE UNITARIO DEL SUOLO (€/mq)	VALORE DEL SUOLO EDIFICABILE (€)
P. TERRA	SUB 14	129,00	100,00	12.900,00
	SUB 15	129,00	100,00	12.900,00
	SUB 18	129,00	100,00	12.900,00
PIANO 1°	SUB 16	129,00	100,00	12.900,00
	SUB 17	129,00	100,00	12.900,00
	SUB 19	129,00	100,00	12.900,00
PIANO S1	SUB 20	46,00	100,00	2.300,00
	SUB 21	44,35*50%	100,00	2.217,50
	SUB 22	39,60 *50%	100,00	1.980,00
	SUB 23	39,60*50%	100,00	1.980,00
	SUB 24	44,35*50%	100,00	2.217,50
	SUB 25	46,00*50%	100,00	2.300,00
	SUB 26	43,80*50%	100,00	2.190,00
	SUB 27	44,25*50%	100,00	2.212,50
	SUB 28	29,49*50%	100,00	1.474,50
				96.272,00

Calcolo del valore di riproduzione

Il valore di riproduzione dei singoli immobili sarà dato dalla somma del costo di costruzione deprezzato e del valore del suolo edificabile.

PIANO	SUBALTERNI	COSTO DI PRODUZIONE DEPREZZATO	VALORE DEL SUOLO EDIFICABILE	VALORE DI RIPRODUZIONE
P. TERRA	SUB 14	44.784,80	12.900,00	57.684,80
	SUB 15	42.515,30	12.900,00	55.415,30
	SUB 18	42.354,92	12.900,00	55.254,92
PIANO 1°	SUB 16	41.456,20	12.900,00	54.356,20
	SUB 17	41.456,20	12.900,00	54.356,20
	SUB 19	41.416,86	12.900,00	54.316,86
PIANO S1	SUB 20	13.919,60	2.300,00	16.219,60
	SUB 21	13.420,31	2.217,50	15.637,81
	SUB 22	11.982,96	1.980,00	13.962,96
	SUB 23	11.982,96	1.980,00	13.962,96
	SUB 24	13.420,31	2.217,50	15.637,81
	SUB 25	13.919,60	2.300,00	16.219,60



	SUB 26	13.253,88	2.190,00	15.443,88
	SUB 27	13.390,05	2.212,50	15.602,55
	SUB 28	8.923,67	1.474,50	10.398,17
		368.197,63	96.272,00	464.469,63

Il valore di stima dell'intero lotto calcolato con il metodo del valore di riproduzione è, dunque, pari a € 464.469,63.

Dal valore di stima di € 464.469,63 è necessario, tuttavia, detrarre i costi messa in pristino delle modifiche realizzate in difformità, pari a € 3.500,00.

Si avrà, pertanto: € 464.469,63 - € 3.500,00 = **€ 460.969,63**

Infine, considerato che lo scopo della presente valutazione è la vendita forzata lotto tramite asta giudiziaria, dovrà applicarsi un deprezzamento che tenga conto delle differenze di acquisto rispetto ad un bene negoziato nel libero mercato, ciò in considerazione della eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni di valore del bene che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento dell'immobile. Come indicato nel decreto di nomina, si applica al lotto una riduzione pari al 10% del suo valore di stima.

IL VALORE DEL LOTTO DA PORRE A BASE D'ASTA sarà dunque:

€ 460.969,63 - 10% = € 414.872,66 arrotondato a **€ 414.900,00** (Euro quattrocentoquattordicimilanovecento/00)

13. QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà.

INDICE ALLEGATI

1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima
2. Verbale accettazione incarico
3. Verbale di sopralluogo



Documentazione catastale e ipotecaria acquisita dall'esperto

- 4. Documentazione catastale
- 4 bis. Visure catastali storiche
- 5. Ispezioni ipotecarie

Documentazione edilizia ed urbanistica acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale

- 6. Istanza di accesso atti inoltrate al SUE
- 7. Documentazione Edilizia
- 8. Relazione tecnica e progetto relativi alla Concessione edilizia del 2006
- 9. Relazione Tecnica e progetto di variante del 2010
- 10. Istanza di chiarimenti inoltrata al SUE e risposta
- 11. Istanza rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica
- 12. Trasmissione Certificato di Destinazione Urbanistica

Elaborati grafici prodotti dall'esperto

- 13. Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto di mappa elaborata con l'ausilio del portale Stimatrix ForMaps
- 14. Rilievo dello stato di fatto
- 15. Schema comparativo tra lo stato di fatto e il progetto di variante
- 16. Documentazione fotografica
- 17. Atto di provenienza

Dati e schede di calcolo elaborate per la stima

- 18. Scheda di calcolo dei costi di costruzione elaborata con applicazione del CNAAP
- 19. Scheda di calcolo della superficie commerciale
- 20. Scheda di calcolo del costo di costruzione deprezzato degli immobili pignorati
- 21. Scheda di calcolo del valore dell'area edificabile
- 22. Scheda di calcolo del costo di riproduzione

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 17/02/2024

L'esperto stimatore

Arch. Daniela Carollo

