

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 330/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 330/2023

SIENA NPL 2018 SRL

contro

.....



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE SERIO



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



Fabbricato per civile abitazione in San Giuseppe Jato, via delle Pergole n. 11, PT-P1°-P2°, C.U.

fg MU, part. 1595 sub 1



Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 16/07/2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina IMPERIALE nominava il sottoscritto arch. Giuseppe VENUTELLI, iscritto all'Albo degli Architetti-Pianificatori-Paesaggisti-Conservatori della Provincia di Palermo al n. 1929 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 19/07/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Giuseppe SERIO, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 24/07/2024.

In data 04.10.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario e con l'ausilio della forza pubblica.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita che comprende l'immobile staggito.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare in San Giuseppe Jato (PA), via delle Pergole n. 11, piani T-1°-2°, C.U. Fg. MU, part. 1595 sub 1, cat. A/4, cl. 5, vani 4.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- atto di compravendita dell'11/09/2008 (**Allegato 1**), Notaio Dario FOGAZZA di Palermo, rep. n. 204987/3824, trascritto il 15/09/2008 ai nn. 53803 R. gen. 36008 R. part, da potere di ..., nato a San Giuseppe Jato (PA) il ..., c.f....., al quale era pervenuto giusta atto di

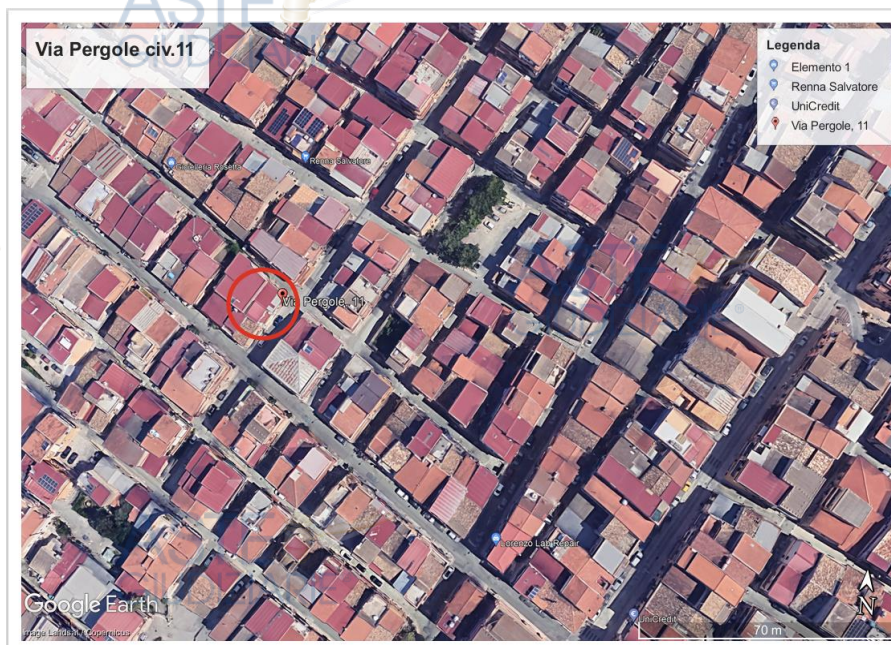
compravendita del 31.01.1958, Notaio Pietro CANNIZZO di San Giuseppe Jato, trascritto il 06/02/1958 ai nn. 3185 R. gen. 2812

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**Allegato 2**).

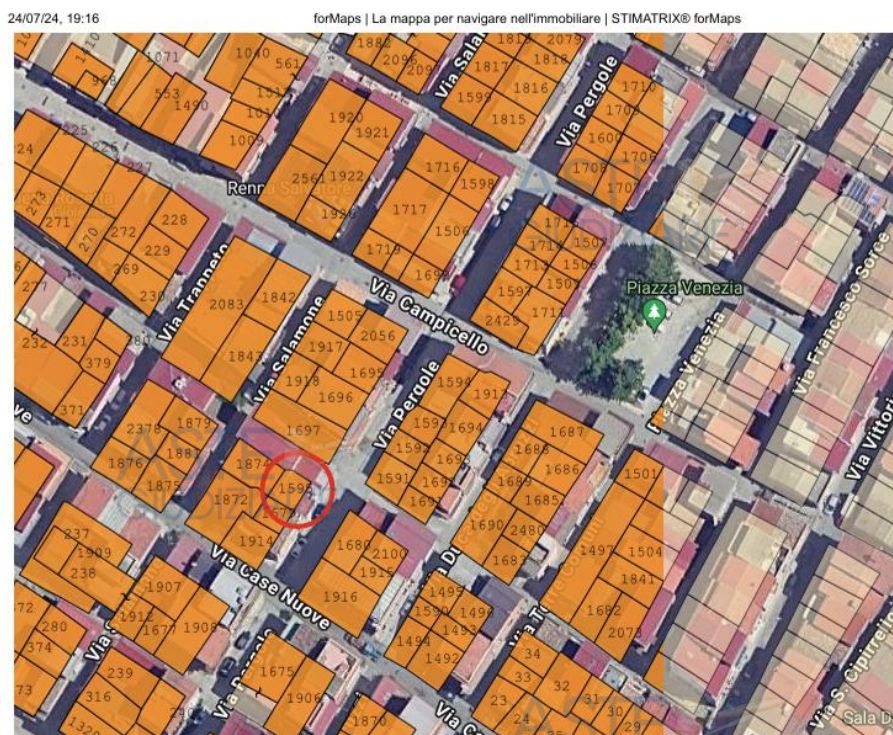
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**Allegato 3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 330/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Giuseppe VENUTELLI



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps



QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un'abitazione popolare censita al C.F. del Comune di San Giuseppe Jato, al fg. MU, p.lla 1595, sub. 1, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 91.

Tipologia: *abitazione popolare su tre elevazioni fuori terra.*

Ubicazione: *San Giuseppe Jato, via delle Pergole civ. n. 11, angolo via Anime Sante civ.*

n. 47.

Caratteristiche strutturali: la sua struttura è a muratura portante in blocchi di pietra tufacea, i solai sono in latero-cemento, gli infissi esterni sono in legno con persiane e sportelli (eccetto l'infisso al piano sottotetto, in alluminio anodizzato preverniciato), la copertura è a falda con una parte piana a terrazzo nel piano secondo..

Il prospetto è rifinito in intonaco in tonachino e pittura, con il basamento del prospetto principale rivestito di piastrelle.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da appresamento alla rete comunale e da riserva idrica autonoma (serbatoio in polietilene da 1000 lt, allocato nel terrazzo di copertura) con pompa di sollevamento elettrica; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla rete fognaria dinamica comunale e risulta collegato alle reti elettriche e telefoniche.

Il fabbricato adibito ad appartamento comprende tre elazioni f.t., **le cui finiture sono:**

- **al piano terra (soggiorno-cucinino-wc bagno):** pavimenti di tutti gli ambienti in piastrelle di gres porcellanato dim. cm 33 x 33, poste in opera con fughe; battiscopa in ceramica h= 8 cm; rivestimento pareti cucinino in piastrelle di ceramica dim. 20 x 25 per un'altezza di 150 cm e lavello da incasso in pietra su ripiano in marmo posato su spallette in muratura con rivestimento di piastrelle in ceramica dim. 20 x 25 cm.; rivestimento pareti del wc bagno in piastrelle di ceramica dim. 20 x 25 per un'altezza di cm 225, vasca a rivestire;

superfici verticali e orizzontali trattate con intonaco civile e strato di finitura a gesso con idropittura;

- **al piano primo (disimpegno-letto e wc):** pavimenti in piastrelle di ceramica dim. cm 25 x 25, battiscopa in ceramica h= 8 cm, superfici verticali e orizzontali trattate con intonaco civile e

strato di finitura a gesso con idropittura; pavimento del wc in piastrelle di ceramica dim. cm 15 x 15, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica dim. cm 15 x 20 per un'altezza di 180 cm;

- **al piano sottotetto:** pavimento in marmette di cemento dim. cm 20 x 20, senza battiscopa; superfici verticali e orizzontali trattate con intonaco civile e strato di finitura a gesso con idropittura;

Inoltre, l'appartamento risulta dotato di:

- portoncino di ingresso in legno del tipo normale (da via Anime Sante civ. 47), mentre l'ingresso da via delle Pergole n. 11, avviene da porta-finestra in legno con persiane, ante e sportelli;

- infissi interni in legno tamburato impiallacciato mogano, con maniglieria in ottone;

- impianto idrico realizzato sottotraccia con tubazione in ferro zincato, collegato alla riserva idrica allocata al piano sottotetto (terrazzo);

- wc bagno con vasca a rivestire e miscelatore in ottone cromato, lavabo a colonna con rubinetteria in ottone cromato, vaso con cassetta Pucci da incasso;

- wc con lavabo a colonna e rubinetteria in ottone cromato, vaso con cassetta Pucci da incasso, bidet con rubinetteria in ottone cromato;

- impianto di climatizzazione con pompa di calore nel soggiorno (PT) e nel vano letto (P.1°);

- impianto elettrico realizzato con linea sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso, placche in tecnopolimero (alcune in metallo), collegato direttamente al gruppo di misura ENEL in quanto privo di quadretto centralizzato;

- impianto gas con bombola;

- impianto di acqua calda sanitaria (ACS) mediante scaldacqua elettrico da lt 80

- impianto antenna tv autonomo.

Accessi: Gode di due accessi, uno su via delle Pergole (civ. n.11) e uno su via Anime Sante (civ. n. 47)

Confini: Il fabbricato confina per due lati con le suddette vie pubbliche, per un lato con proprietà..... e per un lato con proprietà aliena.

Pertinenze: balcone al piano primo e terrazzo coperto al piano secondo.



Dotazioni condominiali: Il fabbricato è un unico appartamento che si articola in tre elevazioni fuori terra, collegate da una scala interna e non vi sono dotazioni condominiali.

Composizione interna: L'appartamento comprende: al piano terra, soggiorno, cucinino, wc bagno e scala interna per il collegamento ai piani superiori; al piano primo, disimpegno, zona letto, wc e balcone; al piano secondo, locale sottotetto e terrazzo (coperto con tettoia metallica) che si estende in aggetto rispetto al filo del fabbricato.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono mediocri, con deterioramento degli intonaci e delle coloriture negli interni e negli esterni, con rottura parziale delle cornicette in gesso nei soffitti e con la pittura degli infissi esterni in legno esfoliata. La cattiva tenuta dell'impermeabilizzazione delle pavimentazioni dei balconi (al piano primo) e del terrazzo (al piano secondo), ha provocato danni agli intonaci degli intradossi e dei frontalini, i quali, essendo di nocumento per la pubblica incolumità in caso di distacco (altamente probabile), hanno indotto il sottoscritto a richiedere mediante il custode giudiziario, apposita autorizzazione al GDE per la messa in sicurezza. **I lavori sono stati posti a carico del creditore precedente e regolarmente eseguiti in data 16.12.2024 . L'importo relativo, pari a € 817,40 IVA compresa, non verrà detratto dal valore di stima dell'immobile; viceversa, quelli di ripristino che dovranno essere eseguiti dall'aggiudicatario e quantificati in € 1302.37, oltre IVA del 10% e per un totale di € 1432,60 (Allegato 4), verranno detratti dal valore di stima.**

Gli impianti elettrici necessitano di una manutenzione generale secondo quanto indicato nel D.M. 37/2008 (art. 8, comma 2) e dell'installazione di un quadretto centralizzato con interruttori bipolari e valvole magnetotermiche, munito di interruttori differenziali ad alta sensibilità (salvavita), al fine di ottenere da parte dell'installatore il rilascio della DI.CO. ai sensi del DM 37/2008, dopo le opportune verifiche.

I costi da sostenere che verranno detratti dal valore di stima dell'immobile, si possono quantificare forfettariamente in € 1100,00 (compreso IVA al 10%).



Attestato di prestazione energetica: il fabbricato non risulta munito di attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo di redazione si quantifica in € 200,00 compreso IVA e Cassa di Previdenza, da detrarre dal valore di stima.

Fotografie dei luoghi (Allegato 5)



Vista del fabbricato da via delle Pergole



Vista del fabbricato da via Anime Sante



Vista degli ingressi



Vista del vano soggiorno (PT)



Vista del vano soggiorno (PT)





Vista del cucinino (PT)



Vista del wc bagno (PT)



Vista del wc bagno (PT)





Vista della zona letto (P1°)



Vista del wc (P1°)



Vista del balcone (P1°)

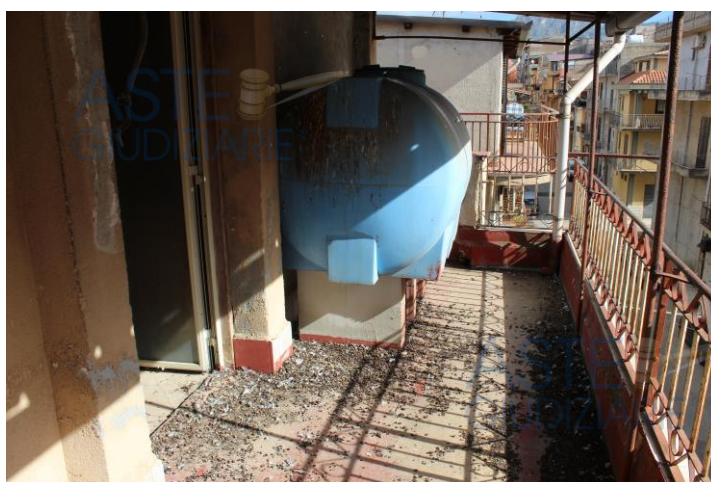




Vista del sottotetto (P2°)



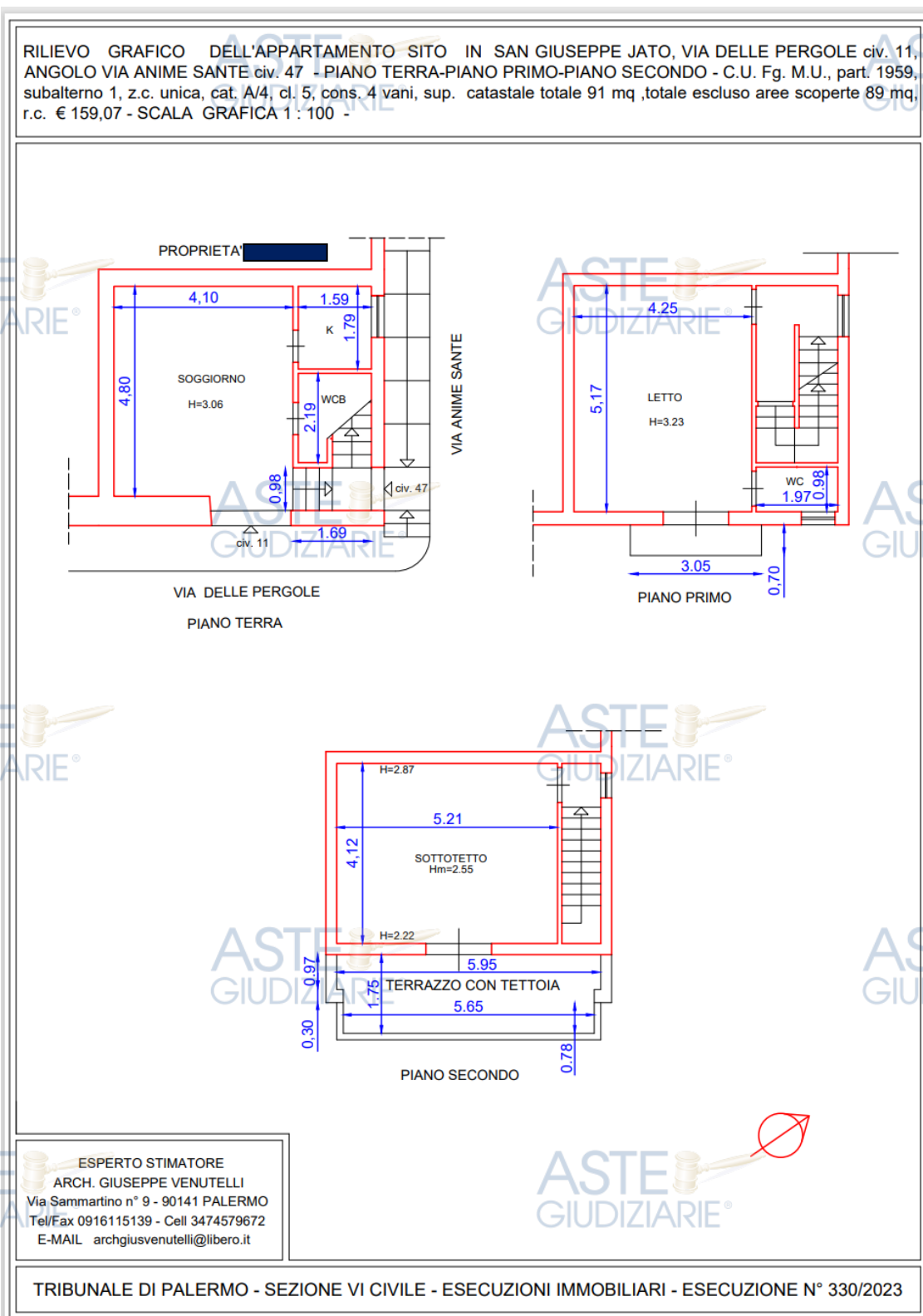
Vista del sottotetto (P2°)



Vista del terrazzo (P2°)



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Allegato 6)



Superficie utile interna: 79.01 m², distribuita ai vari livelli

PARTI	DIMENSIONI	S.U.
PT-Soggiorno	4,80*4,10	19,68
PT-Cucinino	1,59*1,79	2,85
PT-Wcb	2,19*1,59	3,48
P1°-Letto	4,25*5,17	21,98
P1°-Wc	1,97*0,98	1,93
P2°-Vano	5,21*4,12	21,46
Scala interna*	1,97*0,98	1,93
TOTALE m²		73,31

*computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da essa collegato corrispondente alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi, detratti i vani sottoscala già computati

Superficie commerciale: m² 95,50

Altezza utile interna: piano terra 3.06 metri - piano primo 3.23 metri - piano secondo (h media) 2.55 metri

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di San Giuseppe Jato, al foglio . MU, part. 1595 sub 1, cat. A/4, cl. 5, vani 4, sup catastale totale 91 m², totale escluse aree scoperte 89 m², r.c. € 159,07, via delle Pergole n. 11, piani T-1°-2° Intestatari catastali dell'immobile:, nata a Palermo il, c.f.....

Le visure catastali attuale e storica (**Allegato 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 16/06/2023, trascritto il 10/08/2023 ai nn. 42110 R. gen. 32593 R. part.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di SAN GIUSEPPE JATO (Codice:H933) Provincia di PALERMO Catasto Fabbricati MU 1595 Sub. 1, VIA DELLE PERGOLE n. 11 Piano T-1-2, A4, Classe 5, vani 4 superficie catastale mq.91 Rendita di Euro 159,07

Intestato

1 nata a PALERMO (PA) il (1) Proprieta' 1/1
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Mappali Terreni Correlati - Codice Comune H933 - Foglio 500 - Particella 1595

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/2009

Comune di SAN GIUSEPPE JATO (Codice:H933) Provincia di PALERMO Catasto Fabbricati MU 1595 Sub. 1, VIA DELLE PERGOLE n. 11 Piano T-1 - 2, A4, Classe 5, vani 4 Rendita di € 159,07

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/03/2009 Pratica n.PA0147208 in atti dal 17/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6819.1/2009)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/2008

Comune di SAN GIUSEPPE JATO (Codice:H933) Provincia di PALERMO Catasto Fabbricati MU 1595 Sub. 1, VIA DELLE PERGOLE n. 11 Piano T-1 - 2, A4, Classe 5, vani 4 Rendita di € 159,07

Situazione degli intestati dal 11/09/2008

1 nata a PALERMO (PA) il- Proprieta' 1/1
Dati derivanti da: Atto del 11/09/2008 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 204987 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36008.1/2008 Reparto PI di PALERMO in atti dal 15/09/2008

Situazione degli intestati dal 17/03/2008

1 nato a SAN GIUSEPPE JATO (PA) il- Proprieta' 1000/1000 fino al 11/09/2008
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/03/2008 Pratica n. PA0131292 in atti dal 17/03/2008 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5453.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Comune di SAN GIUSEPPE JATO (Codice:H933) Provincia di PALERMO Catasto Fabbricati MU 1595, VIA DELLE PERGOLE n. 95 Piano T, A5, Classe 3, vani 1 Rendita di Euro 37,70

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

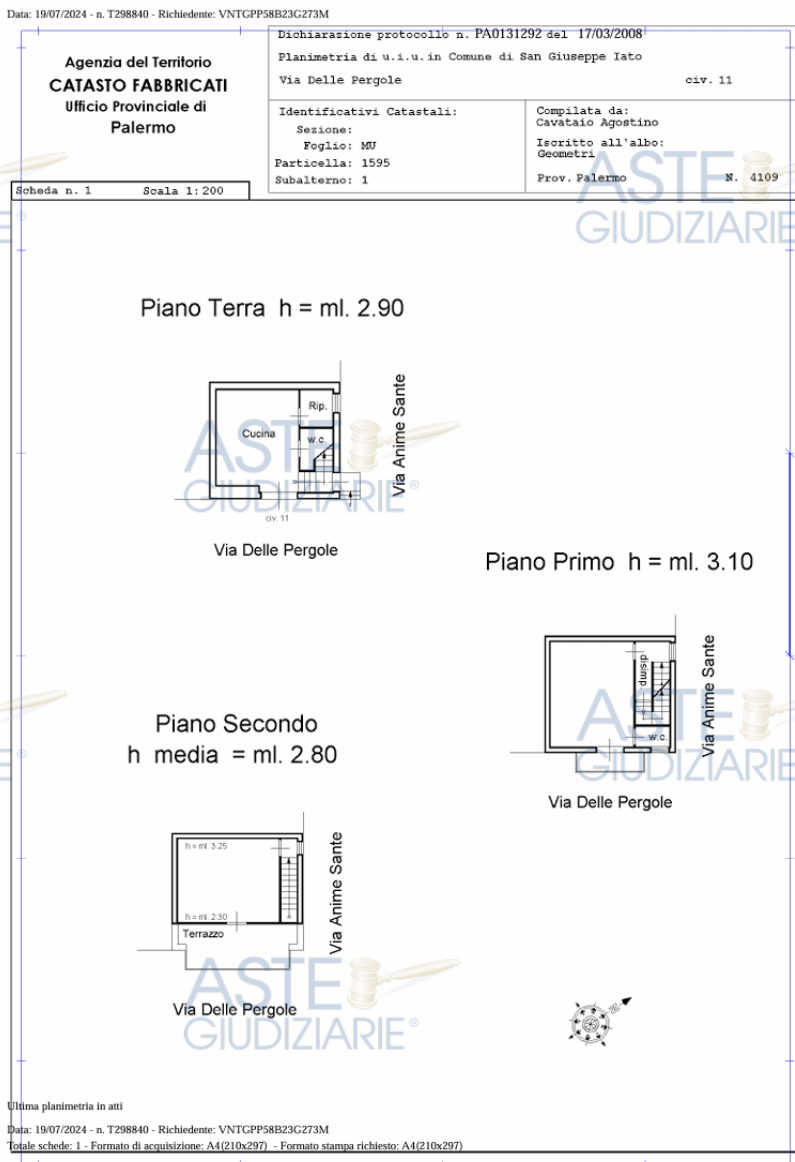
Comune di SAN GIUSEPPE JATO (Codice:H933) Provincia di PALERMO Catasto Fabbricati MU 1595, VIA DELLE PERGOLE n. 95 Piano T, A5, Classe 3, vani 1 Rendita di Euro 0,12

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

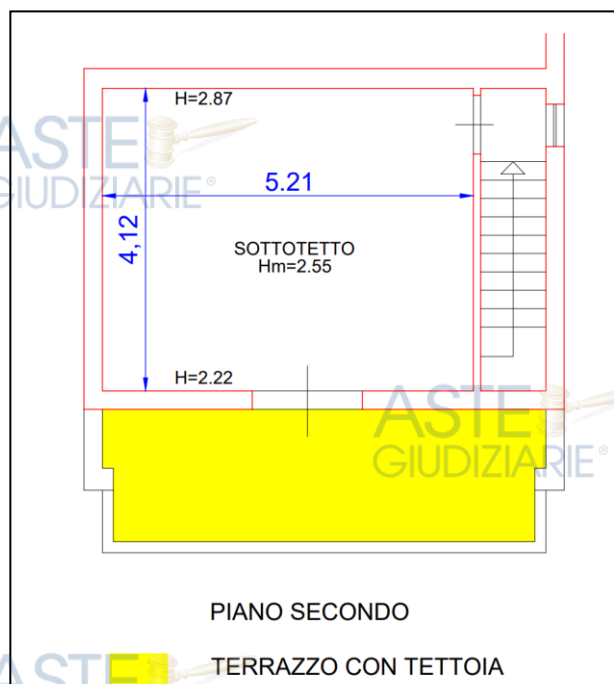
1 nato a SAN GIUSEPPE JATO (PA) il- Proprietà 1000/1000 fino al 17/03/2008

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria catastale



Estratto planimetria catastale (Allegato 2)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (Allegato 7)

Rispetto alla planimetria catastale si evidenzia una difformità al piano secondo (sottotetto) consistente nell'aver realizzato una tettoia con profili metallici e pannelli coibentati in poliuretano rivestiti con lamiera metallica.

Essendo prospiciente su via pubblica, non potrà procedersi alla regolarizzazione secondo quanto previsto all'art. 20 della L.R. n° 4/2003

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento popolare, ubicato in San Giuseppe Jato, via delle Pergole civ. n. 11, angolo via Anime Sante, PT-P1°-P2°, collegati da scala interna, senza ascensore.

Composto: al piano terra, da soggiorno, vano adibito a cucinino, w.c. bagno e scala interna per il collegamento ai piani superiori; al piano primo, da zona letto, w.c. e balcone; al piano secondo, da vano sottotetto con terrazzo coperto che si estende oltre il filo del fabbricato.

Confinante con: via delle Pergole, via Anime Sante, proprietà e proprietà aliena.

Censito al C.F. al **foglio MU, p.lla 1595, sub. 1**

L'immobile non è dotato titolo abilitante all'edificazione, in quanto le indagini eseguite hanno consentito di accertare che l'originario piano terra piano (già sicuramente edificato alla data del 31.01.1958, in catasto al fg. MU particella 1595) è stato successivamente ampliato realizzando il piano primo e il piano secondo molto probabilmente in data antecedente al 01.09.1967, come meglio specificato al punto 6.

La variazione catastale del 17.03.2008, pratica n. PA0131292, inoltrata per ampliamento-ristrutturazione e variazione toponomastica, ha reso lo stato attuale del fabbricato ad eccezione della tettoia nel terrazzo al piano secondo, realizzata in epoca successiva e non sanabile per i motivi già esposti.

Il costo da sostenere per lo smontaggio e il suo smaltimento, si può quantificare forfettariamente in euro 500 (cinquecento e centesimi zero) IVA compresa.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e per la sua redazione il costo da sostenere ammonta a € 200,00, IVA e Cassa di Previdenza compresi; risulta, altresì non dotato della DI.CO. relativa all'impianto elettrico e di illuminazione e per il suo rilascio il costo da sostenere ammonta a € 1100,00 IVA compresa.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 31350,00
(trentunomilatrecentocinquanta e centesimi zero)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Il bene è pervenuto all'esecutata giusta atto di compravendita dell'11/09/2008, Notaio Dario FOGAZZA di Palermo, rep. n. 204987/3824, trascritto il 15/09/2008 ai nn. 53803 R. gen. 36008 R. part, da potere di, nato a San Giuseppe Jato (PA) il, c.f., al quale era pervenuto giusta atto di compravendita del 31.01.1958, Notaio Pietro CANNIZZO di San Giuseppe Jato, trascritto il 06/02/1958 ai nn. 3185 R. gen. 2812- I suddetti dati sono stati desunti dalla certificazione notarile depositata dal creditore procedente, redatta dal Notaio Maurizio LUNETTA da San Giuseppe Jato, risultata esaustiva e completa, estendendosi le verifiche fino al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Al fine di ricostruire la vicenda costruttiva del fabbricato, ho richiesto al SUE di San Giuseppe Jato se per l'immobile realizzato in via delle Pergole n. 11 risultavano rilasciati atti autorizzativi finalizzati allo svolgimento di attività edificatoria e/o segnalazioni e/o pratiche di condono edilizio, a nome di, nato a San Giuseppe Jato il (proprietario del fabbricato dall'anno 1958 al 10/09/2008) e a nome di (proprietaria dell'immobile a far data dall'11/09/2008).

Con pec del 03.10.2024, il Responsabile del Settore Tecnico e LL.PP., arch. Gabriella MUSARRA, ha risposto che **“.....dopo ricerca d'archivio agli atti d'Ufficio nulla risulta a nome di ... e”**. (Allegato 8)

La part. 1595 del fg. MU (particella corrispondente al C.T., fg. 500, part. 1595) ricade in zona omogenea B.R. “Aree con caratteri edilizi risalenti all'epoca di fondazione”, secondo il P.R.G. approvato con D.A.R.T.A. del 10.08.1999 – G.U.R.S. n. 51 del 29.10.1999

Le aree B.R., costituite da quelle parti del tessuto che pur conservando caratteri edilizi risalenti all'epoca di fondazione del centro abitato, non rientrano nella classificazione di zona “A” , sono da attuarsi con piani di recupero ambientale e/o edilizio di iniziativa pubblica o privata, ex art. 27 della L. 457/78, al fine di usufruire delle possibilità di finanziamento offerte dalla stessa legge.

Da un punto di vista dei vincoli territoriali:

- la part. 1595 del fg. M.U. ricade in zona P1 (pericolo moderato) ed in zona R2 (rischio medio) di cui all'aggiornamento D.G.S. n. 91 del 13.04.2021 del P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico);
- tutto il territorio del comune è sottoposto a vincolo sismico, con classificazione “zona sismica 2” (pericolosità media), ai sensi dell'O.M. n. 3274/2003 e delibera Giunta regionale n. 81/2022 (Allegato 9-C.D.U. rilasciato il 07.11.2024)

Dall'esame della documentazione che è stato possibile reperire si è evinto che:

-in data 31.01.1958, il Sig., dante causa dell'esecutata, ha acquistato l'immobile in via delle Pergole la **cui consistenza era quella relativa al solo piano terra**, come può evincersi dal certificato catastale storico (Allegato 2) ove il bene è individuato con i dati di impianto, ovvero

via delle Pergole n. 95 (poi divenuto civ. n. 11), piano terra, foglio MU particella 1595, categoria A/5, classe 3, vani 1.0 (planimetria di impianto non rilasciabile):

- **in data 17.03.2008**, pratica n. PA0131292, è stata inoltrato DocFa per **ampliamento-ristrutturazione e variazione toponomastica**, al fine di allineare i dati catastali, allegando le planimetrie dei tre piani;

- **in data 11.09.2008**, l'esecutata ha acquistato l'immobile de quo e nel rogito (**Allegato 1**) il venditore ha dichiarato ai sensi dell'art. 46 del T.U.E. di cui al DPR n. 380/2003 e artt. 31 e seguenti della L. n. 47/85, che **....." l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata realizzata in data antecedente al primo settembre 1967....."**

- **in data 23.10.2024**, mi sono recato presso gli uffici della S.A.S. (Società Aerofotogrammetrica Siciliana) allo scopo di visionare e richiedere copia delle fotografie aeree utili a verificare la consistenza del fabbricato alle date disponibili in cui sono stati effettuati voli. In particolare, **quello effettuato dall'I.G.M. nel mese di giugno dell'anno 1968, fotogramma n. 28, strisciata XX bis, pratica n. 5873/11, fotogramma 208 (Allegato 10)**, da una quota di 5000 metri, confrontandolo a video con le immagini dei successivi voli (anni 1973-1974) e con l'attuale immagine di Google Earth;



Volo IGM 1968



Google Earth



- dal confronto si evince che il fabbricato era già edificato nel 1968 secondo l'attuale consistenza, ad eccezione della tettoia realizzata nel terrazzo al piano secondo.

Di conseguenza, si può dedurre che:

- ***prima dell'anno 1958 era già stato realizzato il piano terra, come risulta dai dati catastali di impianto (piano terra, foglio MU particella 1595, categoria A/5, classe 3, vani 1.0);***
- ***nel periodo di tempo compreso tra l'anno 1958 e il mese di maggio dell'anno 1968, il fabbricato è stato ampliato realizzando il piano primo e il piano secondo;***
- ***in epoca successiva all'anno 2008 è stata realizzata abusivamente la tettoia che ha coperto il terrazzo al piano secondo che andrà rimossa con un costo pari a circa € 500,00 IVA compresa, in quanto non regolarizzabile.***

In conclusione, appare probabile (ma non vi può essere assoluta certezza), che l'ampliamento sia stato realizzato in data antecedente al primo settembre 1967 come dichiarato dal venditore, ovvero prima dell'entrata in vigore della LEGGE 6 agosto 1967, n. 765, pubblicata nella G.U.R.I. del 31.08.1967

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità del Custode Giudiziario, avv. Giuseppe Serio.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 1600,00** come determinato in risposta al quesito n. 6 (rimozione tettoia + DI.CO. impianto elettrico);
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**;
- **opere di completamento** (rifacimento intonaci ecc.) delle lavorazioni previste per la messa in sicurezza (il cui onere è stato posto a carico della procedura) con un costo stimato in **euro 1432.60, IVA compresa del 10%. (Allegato 4 - CME).**

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 30.12.2024 (**Allegato 11**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- **TRASCRIZIONE pignoramento** del 10/08/2023 ai nn. 42110 R. gen. 32593 R. part. a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma , c.f. 14535321005, cessionaria del credito della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro....., nata a Palermo il, c.f., avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo popolare (A4) in San Giuseppe Jato foglio MU particella 1595 sub.1

- **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria**, del 15.09.2008 ai nn. 53804/11032, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 11.09.2008 ai rogiti del Notaio Fogazza Dario da Palermo, rep. n° 204988/3825, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro nata a Palermo l'..... codice fiscale, per un montante ipotecario di € 168.000,00 ed un capitale di € 84.000,00. Durata 40 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo popolare (A4) in San Giuseppe Jato foglio MU particella 1595 sub.1

- **TRASCRIZIONE pignoramento** del 08/09/2014 ai nn. 36711 R. gen. 28690 R. part. a favore di SIENA MORTGAGES 09-06 S.r.l. con sede in Conegliano Veneto (TV), c.f. 03250660960, cessionaria del credito della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro, nata a Palermo l'....., c.f....., avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo popolare (A4) in San Giuseppe Jato foglio MU particella 1595 sub.1

Come da attestazione agli atti della procedura rilasciata dalla cancelleria della Sezione VI Civile- Esecuzioni Immobiliari, il suddetto pignoramento di cui alla procedura Rg-Es. n. 4583/2014 è stato dichiarato estinto in data 06.12.2019

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc...).

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito, in quanto il fabbricato de quo è costituito da un'unica unità immobiliare.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

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

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

La formula base del calcolo è la seguente:

$V = Vu \times S$ dove:

V = valore venale dell'immobile;

Vu = valore unitario a metro quadrato;

S = superficie commerciale

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

Fonti delle informazioni utilizzate per ricavare i dati necessari alla determinazione del valore unitario di mercato.

Per il metodo sintetico sono stati presi a riferimento i valori forniti da: banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

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

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

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

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

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

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

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

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

Premessa alla valutazione dell'immobile

San Giuseppe Jato è un comune della città metropolitana di Palermo e la sua popolazione è di 8082 abitanti. Sono presenti 42 annunci immobiliari, di cui 40 in vendita e 2 in affitto. **Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse tre zone a San Giuseppe Jato è compreso tra 275 €/m² e 630 €/m² per la compravendita e tra 1,2 €/m² mese e 2,2 €/m²**

me per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (590 €/m²) è di circa il 46% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.095 €/m² ed è anche di circa il 52% inferiore alla quotazione media provinciale (1.245 €/m²). Il prezzo degli appartamenti a San Giuseppe Jato è molto disuniforme e sovente è inferiore a 350 €/m² o superiore a 830 €/m², con un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 590 €/m².

A dicembre 2024 (fonte Immobiliare.it) per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 472 al metro quadro, con una diminuzione del 3,67% rispetto a dicembre 2023 (490 €/m²).**

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **95,50 m²** così calcolati:

- superficie utile netta calpestabile 100 %
- muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) 100 %
- muri perimetrali in comune (fino allo spessore max di 25 cm) 50 %
- balconi (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 10%) 30 %
- terrazze di attico (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 10 %) 30 %

PARTI	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	Scomm.
Sup cop lorda P1°	36,17	100%	36,17
Sup cop lorda P2°	29,44	100%	29,44
Sup cop lorda P3°	25,69	100%	25,69
Balcone P1°	2,13	30%	0,64
Terrazzo P2°	11,87	30%	3,56

Scomm. totale m²	95,50
------------------------------------	--------------

Determinazione della scala dei prezzi noti (Allegato 12)

La banca dati OMI, tabella relativa al 1° semestre 2024 (ultima disponibile) del codice zona B1-Fascia/Zona centrale/Centro Urbano-Microzona =1 (via Pergole, angolo via Anime Sante), **indica per la tipologia abitazioni di tipo economico in stato normale, un valore di vendita che oscilla da € 355/m² a € 520/m².**

Il borsino immobiliare.it nella tabella relativa alle quotazioni della medesima zona dicembre 2024, indica per la tipologia abitazioni in stabili di seconda fascia, **un valore di vendita che oscilla da € 368/m² a € 536/m².**

Viste le caratteristiche del fabbricato da stimare e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, **appare congruo un valore pari a € 528/m² per la stima sintetica**, ottenuto mediando tra i valori massimi riportati nella tabella OMI e nel borsino immobiliare.it, da correggere con i coefficienti di merito.

Di conseguenza, avremo:

- Stima sintetica
- Sup commerciale m² 95,50
- Valore medio unitario € 528/m²

Coefficienti applicati

abitazione libera	1.00
piano terra – piano primo – piano secondo	0.90
stato di conservazione da ristrutturare	0.90
mediamente luminoso	1.00
oltre 40 anni in stato mediocre	0.90
impianto di riscaldamento assente	0.95
veduta esterna	1.05

Prodotto coefficienti: 1.00*0.90*0.90*1.00*0.90*0.95*1.05= 0.71

Probabile valore di mercato: 95,50 m²*€ 528*0,71= € 35801,04, in c.t. € 36000,00
il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 36000,00 (trentaseimila e centesimi zero)

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 500,00
- Costi per manutenzione impianto elettrico e rilascio DI.CO.: € 1100,00
- Costi completamento opere rispetto a quella previste per la messa in sicurezza: € 1432,60
- Costi per regolarizzazione catastale € 0,00

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:	€ 200,00
- Costi di eventuali affrancazioni:	€ 0,00
Sommano	€ 3232,60

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro**

$V = € (36000 - 3232,60) = € 32767,40$ in c.t. 33000,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 33000,00 (euro trentatremila e centesimi zero)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. **Pertanto:**

€ 33000 – 5% di 33000 = € 31350,00 (trentunomilatrecentocinquanta e centesimi zero)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 - Atto di compravendita dell'11/09/2008

ALLEGATO 2 - Visura storica e planimetria catastali

ALLEGATO 3 - Ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

ALLEGATO 4 - Computo metrico estimativo

ALLEGATO 5 - Fotografie

ALLEGATO 6 - Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

ALLEGATO 7 - Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale



ALLEGATO 8 - Pec del 03.10.2024 inviata dal Responsabile del Settore Tecnico e LL.PP.

ALLEGATO 9 - Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 10 - Stralcio fotografia aerea I.G.M. - Giugno 1968, fotogramma n. 28, strisciata
XX bis, pratica n. 5873/11, fotogramma 280

ALLEGATO 11 - Ispezione ipotecaria del 30.12.2024

ALLEGATO 12 - Fonti delle informazioni utilizzate per ricavare i dati necessari alla determina-
zione del valore unitario di mercato.



ALLEGATO 13 - Verbale di sopralluoghi



Palermo, 30.12.2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Giuseppe VENUTELLI

