

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 975/1997

**PROMOSSA DA**

**FINO 2 (GIA' ASPRA FINANCE)**

(rappresentato dall'Avv. Francesco Gucciardi)

**CONTRO**



**Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione**

**Immobiliare R. Es. n. 975/1997**

**RIVALUTAZIONE LOTTO 2**

*Quota 1/2 di Complesso immobiliare a destinazione industriale sita nel*

*Comune di Borgetto (PA) nella via Dommartino identificato al N.C.E.U. al foglio*

*7 p.lla 663 sub. 2-3*

**Giudice tutelare:** Dr. Minutoli Fabrizio

**C.T.U.:** Ing. Salvatore Agrusa

SOMMARIO

1. PREMESSA .....	2
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE .....	3
3. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO IPOCATASTALE.....	8
4. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE.....	12
5. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	12
6. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL BENE. ....	18
7. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL BENE.....	19
8. QUESITO n. 13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	23
9. CONCLUSIONI .....	23

ALLEGATI:

- A.01 Assi viari e foto aerea;
- A.02 Visura aggiornata, planimetria ed estratto di mappa;
- A.03 Elaborato grafico;
- A.04 Dossier fotografico;
- A.05.Documentazione urbanistica;
- A.06 OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare;
- A.07 Quotazioni borsino immobiliare;

**1. PREMESSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 975/1997** promossa da **FINO 2 Securitisation S.r.l., (GIA' ASPRA FINANCE)** con sede legale in Milano, viale Brenta n 18/B P.IVA 09966400963, iscrizione al registro R.E.A.: MI - 2124851, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Gucciardi, nei confronti di:

[REDACTED]

In data 29.09.21 il Giudice dell'Esecuzioni, sulla base della relazione riepilogativa sullo stato delle attività di custodia e di vendita depositata il 23.09.2021, nella quale si segnalavano delle criticità a seguito della rinnovata verifica di completezza della documentazione, nonché ragioni di parziali estinzione e chiusura anticipata per l'irrisorietà del prezzo base di alcuni beni, disponeva il richiamo del sottoscritto, affinché con particolare urgenza fornisca i chiarimenti e le integrazioni indicati nella parte motiva, inoltre al punto otto del verbale di udienza riportava, *occorre che l'esperto valuti la congruità dei prezzi base ipotizzati dal delegato per i lotti frutto di accorpamenti di beni già valutati in via autonoma e, **previo accesso al residuo compendio pignorato, ne aggiorni la descrizione ed il rilievo fotografico ai fini della prosecuzione delle attività di vendita.***

**2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE**

**Lotto n. 2 Quota 1/2 di Complesso immobiliare a destinazione**

**industriale sita nel Comune di Borgetto (PA) nella via Dommartino**

**identificato al N.C.E.U. al foglio 7 p.lla 663 sub. 2-3.** - Il lotto oggetto

della presente relazione di consulenza è ubicato nel Comune di Borgetto (PA),

nella zona a nord-ovest di espansione del centro abitato della città, precisa-

mente nella via Donmartino, a circa 100 mt dall'incrocio con la via Vecchia

(Cfr. Allegato n.1).

Borgetto è un comune siciliano di circa 7.200 abitanti facente parte della

città metropolitana di Palermo, città da cui dista circa 25 km. Situato ai piedi

del Monte Crocefia, a circa 280 m sul livello del mare, occupa una zona privi-

legiata e centrale nel Golfo di Castellammare confinando con i comuni di Par-

tinico, Montelepre, Giardinello e Monreale. Secondo i linguisti, il nome del

paese di Borgetto deriva dalla parola greca "burgos" o più probabilmente dal-

la parola araba "burg", che significano rispettivamente "castello" e "torre",

proprio per tale motivo si può notare una torre sullo stemma del comune

Il complesso industriale risulta composto da sei corpi di fabbrica, nello speci-

fico risultano suddivisi in:

1. palazzina uffici/ludoteca;

2. corpo di fabbrica n. 1 – destinato a magazzino

3. corpo di fabbrica n. 2 – destinato a ingresso -magazzino-bilico

4. corpo di fabbrica n. 3 – destinato a magazzino/locale tecnico

5. corpo di fabbrica n. 4 – destinato a magazzino

6. corpo di fabbrica n. 5 – destinato a magazzino/officina

• **palazzina uffici/ludoteca**

L'edificio realizzato in struttura portante in c.a., con solai in latero cemento e copertura a falde, risulta composto da due piani fuori terra; a piano terra, con ingresso dall'area comune del complesso si trovano due locali e un servizio igienico, mentre al piano primo si trovano sei vani destinati ad uffici oltre tre servizi igienici; sempre a piano terra, ma con ingresso indipendente dalla pubblica via, si trova la seconda porzione di immobile destinata a ludoteca, quest'ultima composta da quattro vani, servizio igienico ed area esterna con corte esclusiva, parzialmente coperta da una tettoia.

Nello specifico la superficie commerciale delle porzioni che compongono la palazzina calcolate sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

• **Piano Terra** superficie commerciale di mq 231,58:

- Superficie coperta di piano terra di circa mq 198,00 coperti, suddivisa in due porzioni, dall'ingresso carrabile locale destinato a laboratorio-magazzino, mentre a dall'ingresso pedonale locale destinato a ludoteca con aree esterne;

➤ Aree esterne a servizio della ludoteca :

- 24,13 mq relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della corte esclusiva valutato con l'incidenza 10% di mq

241,25

- 4,50 mq relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei servizi esterni e magazzino valutato con l'incidenza 15% di

mq 30,00

- 4,95 mq relativi all'incidenza della superficie ragguagliata di

tettoia con l'incidenza 10% di mq 49,45

• **Piano Primo** superficie commerciale di mq 155,30

- Superficie coperta di piano terra di circa mq 154,00;
- 1,31 mq relativi all'incidenza della superficie ragguagliata di balcone con l'incidenza 30% di mq 4,35

**totale palazzina uffici/ludoteca mq 387,00**

• **corpo di fabbrica n. 1 – destinato a magazzino**

L'edificio realizzato in struttura portante in c.a., con solai in latero cemento e copertura piana, risulta composto da un piano fuori terra con un unico ambiente di forma rettangolare.

Nello specifico la superficie commerciale del **magazzino di mq 203,00** calcolate sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- **Superficie coperta di piano terra di circa mq 203,00.**

• **corpo di fabbrica n. 2 – destinato a magazzino-bilico**

L'edificio realizzato in struttura portante in c.a., con solai in latero cemento e copertura piana, risulta composto da un piano fuori terra con un unico ambiente di forma rettangolare.

Nello specifico la superficie commerciale del **magazzino di mq 27,00** calcolate sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- **Superficie coperta di piano terra di circa mq 27,00**

• **corpo di fabbrica n. 3 – destinato a magazzino**

L'edificio realizzato in struttura portante in c.a., con solai in latero cemento e copertura piana, di piano fuori terra, risulta composto da un gran vano di forma rettangolare, con annessi un ripostiglio e un servizio igienico.

Nello specifico la superficie commerciale del **magazzino di mq 565,00** cal-

colate sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- **Superficie coperta di piano terra di circa mq 565,00.**

- **corpo di fabbrica n. 4 – destinato a magazzino/locale tecnico**

L'edificio realizzato in struttura portante in c.a., con solai in latero cemento e copertura piana, di 4 piani fuori terra, di forma rettangolare.

Nello specifico la superficie commerciale del **magazzino/locale tecnico di mq 225,00** calcolate sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- Superficie coperta di piano terra di circa mq  $(32,30+48,20) = 80,50$  mq
- Superficie coperta di piano 1-2-3 di circa mq  $(48,20 \times 3) = 144,60$  mq

- **corpo di fabbrica n. 5 – destinato a magazzino**

L'edificio realizzato in struttura portante in c.a., con solai in latero cemento e copertura piana, di piano fuori terra, risulta composto da due vani pilastriati.

Nello specifico la superficie commerciale del **magazzino di mq 308,00** calcolate sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- **Superficie coperta di piano terra di circa mq 308,00**

- **corpo di fabbrica n. 6 – destinato a magazzino/officina**

L'edificio realizzato in struttura portante in c.a., copertura a falde in struttura metallica e pannelli coibentati di un piano fuori terra, risulta composto da un unico vano con ripostiglio.

Nello specifico la superficie commerciale del magazzino di mq **164,50** calcolate sulla base delle indicazioni del D.P.R. 138/1998, di cui:

- **Superficie coperta di piano terra di circa mq 164,50**

Inoltre per quanto attiene le **AREE DI PERTINENZA** :

- **Scoperte** pari a  $(1661,00 \text{ mq} + 3906,50 \text{ mq}) = 5.567,50 \text{ mq}$

sup. commerciale di circa mq 557,00 relativi all'incidenza della su-

perficie ragguagliata dell'area valutata con l'incidenza del 10% della superficie effettiva.

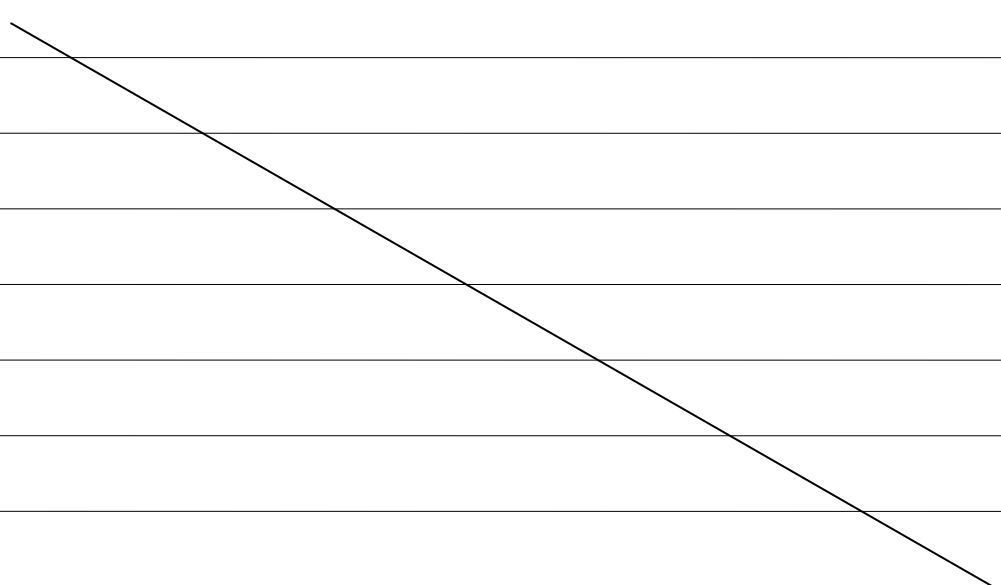
• **Coperte/Tettoie**

sup. commerciale di circa mq 68,00 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dell'area valutata con l'incidenza del 10% della superficie effettiva di mq 680,85

**Riepilogo superficie commerciale:**

- palazzina uffici/ludoteca di mq 387,00;
- corpo di fabbrica n. 1 – destinato a magazzino di mq 203,00;
- corpo di fabbrica n. 2 – destinato a magazzino-bilico di mq 27,00
- corpo di fabbrica n. 3 – destinato a magazzino di mq 565,00;
- corpo di fabbrica n. 4 – destinato a mag./locale tecnico di mq 225,00;
- corpo di fabbrica n. 5 – destinato a magazzino di mq 308,00;
- corpo di fabbrica n. 6 – destinato a magazzino/officina di mq 164,50;
- Aree scoperte ragguagliate di mq 557,00;
- Aree coperte ragguagliate di mq 68,00;

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: 2.504,50**





**3. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO****IPOCATASTALE.**

A tale riguardo l'esperto ha acquisito estratto catastale storico aggiornato all'attualità e per la ricostruzione storica precisa che è stata riscontrata la rispondenza formale dei dati indicati con il titolo di proprietà e con le risultanze catastali (cfr. Allegato 02).

Comune di Borgetto (Codice A991) - Provincia di Palermo

Catasto Fabbricati:

**Foglio: 7 Particella: 663 sub. 2 - D/7 Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.**

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 30/06/87;
- variazione nel classamento del 11/09/2000 protocollo n. 498588 in atti dal 18/09/2000 variazione di classamento (n. a00117.1/2000) variazione del 09/11/15 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. pa0419584 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 58850.1/2011).

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale:



[REDACTED]

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi.

**Foglio: 7 Particella: 663 sub. 3 - A/2 Abitazioni di tipo civile.**

Variazioni catastali che hanno interessato l'unità immobiliare:

- Impianto meccanografico del 30/06/87;
- variazione nel classamento del 11/09/2000 protocollo n. 498588 in atti dal 18/09/2000 variazione di classamento (n. a00117.1/2000) variazione del 09/11/15 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. pa0419584 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 58850.1/2011).
- Variazione del 09/11/15 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni dell'intestazione della ditta catastale:

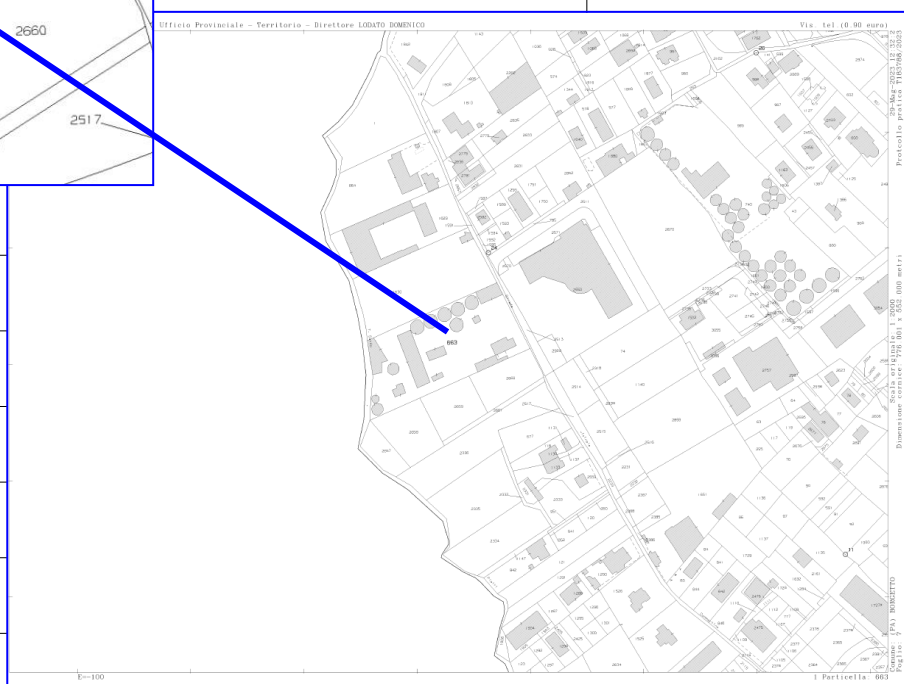
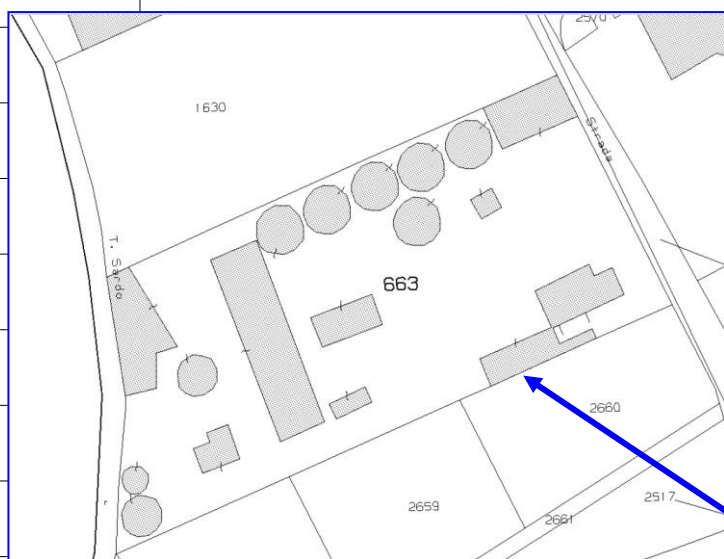
[REDACTED]

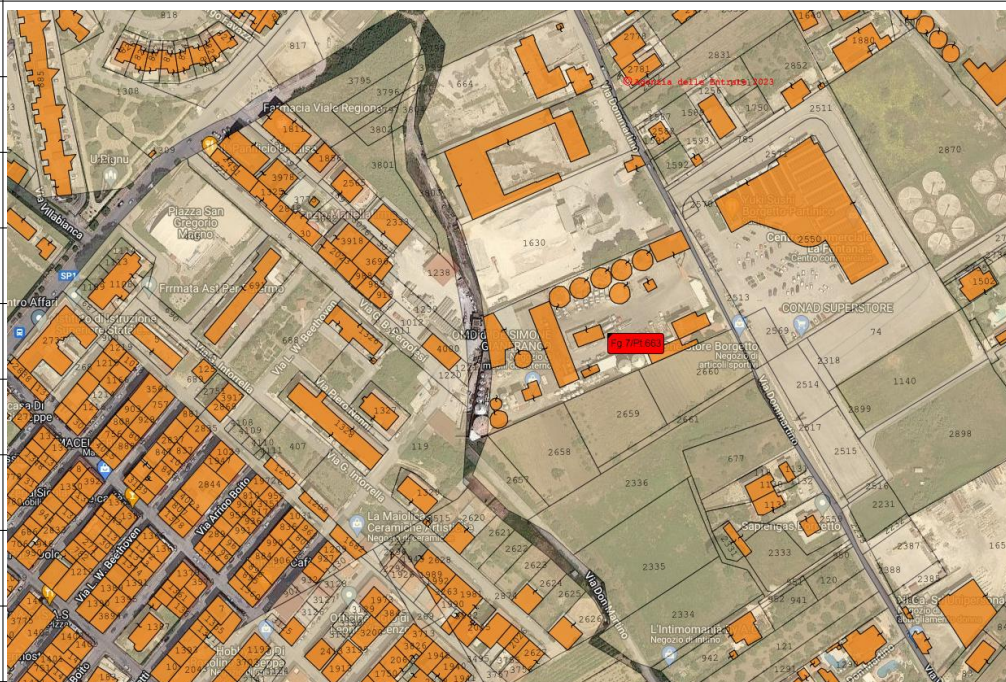
dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi.

Dal raffronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile e le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio è emerso che i beni oggetto di pignoramento non hanno subito variazione catastali dopo l'atto di pignoramento.

Durante le operazioni peritali, svolte in data 28.01.23 alla presenza del Custode Giudiziario e della parte esecutata, è emerso che per il complesso edilizio risulta difforme tra il raffronto della planimetria catastale e lo stato di fatto, all'interno sono presenti difformità, nello specifico diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamenti e demolizioni parziali, per cui risulta necessario una regolarizzazione sotto il profilo catastale, quantificabili in complessivi **3.000,00 €(Valore A)** comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali.

Dal confronto con le foto satellitari e la mappa catastale, stante anche la tipologia del bene staggito **sono accertate diverse difformità sulla sagoma** del fabbricato come da allegato estratto dal web.





<https://www.formaps.it/>

In considerazione delle discrasie riscontrate anche nella rappresentazione del  
nell'estratto di mappa catastale si dovrà procedere alla regolarizzazione per  
l'aggiornamento geometrico tramite Pre.Geo. quantificabili in complessivi  
**2.000,00 € (Valore B)** comprensivi di IVA, onorario e tributi catastali.

Nel caso in esame il bene non risulta sottoposto a espropriazione per pubblica utilità, inoltre per quanto attiene la divisibilità del bene non si evincono gli estremi per una comoda divisibilità dello stesso al fine di mantenere inalterata l'appetibilità dello stesso sul mercato.

Per quanto attiene i confini (Cfr. allegato n. 02):

- Nord con il fondo rustico censito al NCT del fg. 7 p.lla 1630;
- Est la pubblica via Dommartino;
- Sud con i fondi rustico censito al NCT del fg. 7 p.lla 2658-2659-2660;
- Ovest con distacco su aree e fabbricati;

\*\*\*\*\*

**4. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE**

Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà dell'immobile censito al N.C.E.U. foglio di mappa 7 p.lla 663 sub. 2-3 pervenuto alla parte esecutata in forza all'atto di compravendita del 30.12.1972 rogato dal Not. Marino Vincenzo, trascritto il 17/017/1973 ai nn. 4535/4136 [redacted] contro [redacted], l'atto di compravendita riguardava il fondo rustico ove oggi sorge il complesso edilizio industriale.

\*\*\*\*\*

**5. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'edificio è stata fatta richiesta di presa visione del fascicolo edilizio del fabbricato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Borgetto a mezzo pec.

Successivamente, a seguito della presa visione della documentazione richiesta, veniva rilasciato copia del fascicolo edilizio dell'intero immobile, dal quale

è emerso che il complesso edilizio è stato realizzato in forza (cfr. Allegato 5):

- **Licenza Edilizia n. 13 del 12/07/1973** – costruzione di magazzino agricolo, uso lavorazione e deposito vini e mosti per mq 600 , ultimato in data 20/06/1976 [per mero errore materiale riporta p.lla 669];
- **Concessione edilizia n. 27 del 03/07/1984** - Pratica n. 54/82 ampliamento e ristrutturazione di uno stabilimento con destinazione Enologica;

Inoltre risultano presenti:

- **Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. n. 47/85 del 27/03/1986** assunta dal comune di Borgetto al **prot. 1907 – non definitiva** [complesso edilizio identificato correttamente alla p.lla 663];
- **Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. n. 724/94 del 24/02/1995** assunta dal comune di Borgetto al **prot. 1550 – non definitiva**[complesso edilizio identificato correttamente alla p.lla 663];

Successivamente, fermo restando che risultano in corso le pratiche di condono edilizio, il Comune di Borgetto rilasciava su richiesta della parte ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 1 del 07/06/1994 – **Certificato provvisorio di agibilità prot. n. 5607 del 05/08/1998.**

Durante le operazioni peritali, svolte in data 24.02.2023 alla presenza del Custode Giudiziario e della parte esecuta, è emerso che il complesso edilizio industriale, presenta confrontando i grafici allegati al certificato di agibilità provvisorio e lo stato di fatto, delle difformità, nello specifico si rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni (palazzina uffici-ludoteca), ampliamenti (palazzina uffici-ludoteca - capannoni) e demolizioni parziali (silos e zone esterne) , per cui risulta necessario una regolarizzazione sotto il profilo urba-

nistico.

Stante che allo stato attuale il procedimento edilizio di richiesta Concessione

edilizia in sanatoria ai sensi della **L. n. 724/94 del 24/02/1995** assunta dal

comune di Borgetto al **prot. 1550**, non risulta definito, al fine di ottenere il

titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16/16 il

richiedente è obbligato al versamento dell'oblazione e degli oneri concessori,

va precisato che il comune di Borgetto rilasciava certificazione in merito

all'oblazione versata ritenendola congrua, stante l'epoca di abuso si dovrà

procedere al calcolo degli oneri di urbanizzazione integrando gli interessi le-

gali.

La documentazione deve essere corredata, oltre che dalle ricevute dei versa-

menti sopra riportati, dai seguenti elaborati:

- descrizione delle opere per le quali si chiede la sanatoria;
- elaborati grafici, a firma di un tecnico abilitato, contenenti i dati metrici e calcolo dei volumi delle opere oggetto di condono;
- certificazione redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità delle opere eseguite e, nei casi di non idoneità sismica delle opere, idoneo progetto di adeguamento;
- copia del titolo di proprietà e della nota di trascrizione;
- documentazione catastale sull'avvenuta variazione planimetrica;
- copia dei pareri degli Enti preposti alla tutela di eventuali vincoli.

**Art. 28 Legge Regionale n.16/16 - Perizia giurata per le procedure di**

**condono edilizio** Art. 28. Perizia giurata per le procedure di condono edilizio 1. I

titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio, possono deposi-

tare dalla data di entrata in vigore della presente legge una perizia giurata di un tecnico

abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, attestante il

pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché

il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, oltre la

copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla legge 28 febbraio

1985, n. 47, dalla legge 23 dicembre 94, n. 724 e dalla legge 24 novembre 2003, n.

326. Gli interessati, inoltre, per il periodo 2008-2013, allegano, ove previste, le ricevute

di versamento delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei

rifiuti solidi urbani. 2. Le pratiche di cui al comma 1 sono sottoposte ad accertamenti a

campione nella misura minima del 5 per cento delle perizie presentate. 3. Trascorso il

termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia, senza che sia stato emesso

provvedimento con il quale **viene assentito o negato il condono, la perizia acqui-**

**sta efficacia di titolo abitativo.**

Nell'ambito della perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16

redatta dal Tecnico incaricato viene verificato quanto versato a titolo di obla-

zione e di oneri concessori, ed eventualmente si redige il calcolo a conguaglio

di eventuali ulteriori oneri dovuti, fermo restando che l'amministrazione co-

munale potrebbe richiedere ulteriori somme a conguaglio ed interessi di quanto

determinato.

Mentre per quanto attiene **i corpi di fabbrica riscontrati n fase di sopral-**

**luogo, di cui non si ha avuto evidenza all'interno del fascicolo edilizio,**

in virtù del combinato disposto degli artt. 46, c. 5, del D.P.R 06/06/2001, n.

380 e 40, comma 6, della L. n. 47/85 e dell'art. 32 della L. n. 326 del

24.11.03, trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare l'aggiudicatario

può presentare istanza di sanatoria *entro centoventi giorni dal decreto di tra-*

*sferimento stante che le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono*



anteriori all'entrata in vigore della L. n. 326 del 24.11.03.

Successivamente a conclusione dell'iter tecnico-amministrativo si potrà pre-

sentare la S.C.A. *Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 01 della*

*Legge Regionale n. 16/2016 del 10.08.16 art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*

*come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del d.lgs. 25 novembre 2016, n.*

*222, recepito dinamicamente dall'art.1 della L.R. n. 16/2016; art. 19, Legge 7*

*agosto 1990, n. 241). Trascorso il termine di 30 giorni dalla data di deposito*

*della segnalazione, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale vie-*

*ne assentito o negato la segnalazione acquista efficacia di titolo abitativo.*

Al fine di offrire una quantificazione dei costi da sostenere per la definizione

della pratica di condono edilizio si dovrà procedere alla redazione di una Peri-

zia Giurata con relativa integrazione dei documenti necessari così come pre-

disposto da normativa vigente.

- Definizione Condono edilizio ai sensi **della L. n. 47/85 del**

**27/03/1986** assunta dal comune di Borgetto al **prot. 1907**

- Oblazione da versare L. 2.106.120 pari a 1.087,72 €

- **Oblazione versata** L. 2.246.534 pari a € 1.160,24 €

Risulta versata un **oblazione** maggiore rispetto al prospetto di sanatoria pari

ad 72,52 €, quindi **congrua**, mentre restano da versare gli oneri di urbaniz-

zazione in base alla fascia temporale dell'abuso, nel caso in esame restano

fissati in:

- Superficie da sanare pari a mq 350,96 (come da domanda di condono);

- Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione 38,00 €;

oneri di concessori pari a

$$350,96 \text{ mq} \times 38,00 \text{ €/mq} = 13.336,48 \text{ €}$$

che in via del tutto precauzionale vengo raddoppiati **26.672,96 €** poiché si fa

rilevare che l'importo calcolato è al lordo di eventuali detrazioni e salvo con-

guaglio ed interessi, determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

- **Definizione Condono edilizio ai sensi della L. n. 724/94 del 24/02/1995 assunta dal comune di Borgetto al prot. 1550**

Oblazione versata in data 29.12.1994 ritenuta congrua dall'ente comunale in

riferimento all'istanza prot. n. 9442 del 17.10.1966 relativamente alle somme

versate pari a L. 6.916.000, mentre restano da versare gli oneri di urbanizza-

zione in base alla fascia temporale dell'abuso, nel caso in esame restano fis-

sati in:

➤ Superficie da sanare pari a mq 192,90 (come da domanda di condono);

➤ Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione 38,00 €;

oneri di concessori pari a

$$192,90 \text{ mq} \times 38,00 \text{ €/mq} = 7.330,20 \text{ €}$$

che in via del tutto precauzionale vengo raddoppiati **14.660,40 €** poiché si

fa rilevare che l'importo calcolato è al lordo di eventuali detrazioni e salvo

conguaglio ed interessi, determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

- **Definizione Condono edilizio in virtù del combinato disposto degli artt. 46, c. 5, del D.P.R 06/06/2001, n. 380 e 40, comma 6, della L. n. 47/85 e dell'art. 32 della L. n. 326 del 24.11.03.**

Oblazione da versare:

**TIPOLOGIA DI ABUSO 1** - Opere realizzate in assenza o difformità del titolo

abilitativo edilizio non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli

strumenti urbanistici - **Oblazione non residenziale** -150,00 €/mq.

Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione

Comune: fino a 10.000

- Nuove costruzioni e ampliamenti 38,00 (€/mq)
- Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso 18,00 (€/mq)

Superficie da sanare pari a:

- capannone destinato a magazzino/officina 164,50 mq
- porzione di piano terra palazzina ufficio/ludoteca 37,30 mq

**Totale superficie da sanare 201,80 mq**

*Oblazione non residenziale*

201,80 mq x 150,00 € /mq = 30.270,00 €

oneri di concessionari

201,80 mq x 56,00 € /mq = 11.300,80 €

**Totale da versare pari a 41.570,80 €**

Si stima un importo a pari ad 15.500,00 € per le competenze tecniche comprensive di IVA e CNPAIA, per un totale tra le tre sanatorie di

**98.404,16 €, che in c.t. diventano 98.000,00 € (Valore C).**

\*\*\*\*\*

**6. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL BENE.**

**Quota 1/2 di Complesso immobiliare a destinazione industriale sita nel Comune di Borgetto (PA) nella via Dommartino identificato al N.C.E.U. al foglio 7 p.lla 663 sub. 2-3 - confina a Nord con il fondo rustico censito al NCT del fg. 7 p.lla 1630, Est la pubblica via Dommartino, Sud con i fondi rustico censito al NCT del fg. 7 p.lla 2658-2659-2660, ed Ovest con distacco su aree e fabbricati; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale; sotto il profilo urbanistico il complesso è stato edificato in forza alla Licenza Edilizia n. 13 del 12/07/1973 - costruzione di**

magazzino agricolo, uso lavorazione e deposito vini e mosti per mq 600 , ultimato in data 20/06/1976, successivamente riceveva la Concessione edilizia n. 27 del 03/07/1984 - Pratica n. 54/82 ampliamento e ristrutturazione di uno stabilimento con destinazione Enologica, ad oggi risultano presentate Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. n. 47/85 del 27/03/1986 assunta dal comune di Borgetto al prot. 1907 - non definita - Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. n. 724/94 del 24/02/1995 assunta dal comune di Borgetto al prot. 1550 - non definita; inoltre risulta rilasciato il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 1 del 07/06/1994 - Certificato provvisorio prot. n. 5607 del 05/08/1998 -ad oggi decaduto -

Il complesso edilizio risulta censito al N.C.E.U. foglio di mappa 7 p.lla 663 sub. 2-3 pervenuto alla parte eseguita in forza all'atto di compravendita del 30.12.1972 rogato dal Not. Marino Vincenzo, trascritto il 17/01/1973 ai nn. 4535/4136 tra

l'atto di compravendita riguardava il fondo rustico, già censito al foglio 7 p.lla 663 del N.C.T., ove oggi sorge il complesso edilizio industriale. **Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico.**

\*\*\*\*\*

#### **7. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL BENE**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° sem. 2022**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione*.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa **capannone (con rif. laboratori omi)**, utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 210,00/mq** ad un massimo di **€ 310,00/mq** (cfr. allegato n. 06).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;

alle ricerche effettuate parallelamente ai dati forniti dall'OMI, prendendo in riferimento quanto riportato dal Borsino Immobiliare la zona di espiazione del centro abitato **capannoni tipici** in stabili di seconda fascia riporta un valore minimo di 156,00 €/mq - un valore massimo di 282,00 €/mq - valore medio 219,00 €/mq (cfr. allegato n. 07);

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 310,00 €/mq

*Superficie commerciale lorda di mq 2.504,50*

*Prezzo unitario 310,00 €*

*Si ottiene : mq 2.504,50 x 310,00 € = 776.395,00 € (Valore X)*

Stante però la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OMI,

si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> Cfr. Come si stima il valore degli immobili - La Valutazione degli Immobili - Tecnici 24- Il Sole 24Ore"

▪ Coeff. di età, qualità e stato di manutenzione (tra i 21- 40 anni - stato buono):0,70;

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e detraendo:

- Il costo necessario per la definizione della pratica catastale dell'unità pari ad un importo di **5.000,00 €** (Valore A+B);

- Il costo necessario per la definizione della pratica urbanistica dell'unità pari ad un importo di **diventano** (Valore C);

- Il costo necessario per la definizione pratica di affrancazione dall'Uso Civico pendente su parte del fondo rustico di **10.000,00 €**(Valore D);

resta così determinato:

$$\text{Valore X} \times 0,70 - \text{Valore(A+B)} - \text{Valore C} - \text{Valore D} =$$

$$776.395,00 \text{ €} \times 0,70 - 5.000,00 \text{ €} - \text{diventano} - 10.000,00 \text{ €} =$$

$$528.476,50 \text{ €}$$

*Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di libero mercato viene decurtato di un ulteriore 5% in considerazione che il bene rientra nel regime di vendita forzata pertanto il Valore dell'unità resta determinato:*

$$\text{Valore Unità} - 5\% = 528.476,50 \text{ €} - 5\% = 502.052,68 \text{ €}$$

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro si dichiara che potranno essere ritenute comunque egualmente valide offerte o trattative economiche formalmente incentrate su valori compresi in una tolleranza del 5%, in più o in meno, rispetto a quanto mediamente sopra determinato.

**Il valore scaturito dall'analisi di stima ipotizzato nel caso di regime di vendita forzata dell'unità resta determinato in c.t € 500.000,00 €**

\*\*\*\*\*

**8. QUESITO - PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA**

**PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

Per quanto attiene il presente quesito, trattandosi di quota di proprietà indivisa pari a 1/2 si procedere alla quantificazione della quota, nello specifico:

**Valore di stima / 2 =**

**500.000,00 € / 2 = 250.000,00 €**

\*\*\*\*\*

**9. CONCLUSIONI**

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<b>IMMOBILE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>VALORE</b>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<b>STIMATO</b>
Quota 1/2 di Complesso immobiliare a destinazione industriale sita nel Comune di Borgetto (PA) nella via Dommartino identificato al N.C.E.U. al foglio 7 p.lla 663 sub. 2-3	Mq 2.504,50	250.000,00 €

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Palermo, li 20 maggio 2023

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Salvatore Agrusa