

TRIBUNALE DI PALERMO

-SEZIONE VI CIVILE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G. ES. 13/2022

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
D.ssa MARIA CRISTINA LA
BARBERA

CUSTODE GIUDIZIARIO
AVVOCATO SIMONA RIZZO

PERIZIA FASCICOLO A

(VERSIONE PRIVACY PER PUBBLICITA' IMMOBILIARE)

LOTTO UNICO

PERIZIA ESTIMATIVA PER LA RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DI UNA ABITAZIONE, SITA IN BORGETTO (PA) ALLA VIA FLERES N° 23, CENSITA NEL N.C.E.U. DI BORGETTO AL FOGLIO MU, P.LLA 1013, CAT. A/4, PIANO T., 1°, 2°, 3°



L'ESPERTO ESTIMATORE

ARCHITETTO
VINCENZO DE LEO

PALERMO
Agosto 2023

PERIZIA
(VERSIONE INTEGRALE PER PUBBLICITA' IMMOBILIARE)
LOTTO UNICO

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Vincenzo de Leo, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo D.ssa Maria Cristina La Barbera giusto decreto di nomina del 06/02/2023 e giuramento del 13/02/2023, al fine di redigere consulenza estimativa dell'immobile sottoposto ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento R.G.Es. n° 13/2022, promosso da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E per essa quale mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT contro il Sig. nato il a Borgetto (C.F.)

premessso

-che in data 13/02/2023 depositava giuramento, prendeva tempestivamente visione del fascicolo e analizzava gli atti per la verifica preliminare della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;

-che in data 27/04/2023 la creditrice formalizzava il pagamento dell'acconto/fondo spese all'esperto;

-che in data 14/05/2023, a causa dei ritardi protratti nel pagamento del fondo spese, depositava istanza di proroga del termine di deposito della consulenza, senza variazione della data di udienza;

-che in data 04/06/2023 estrema repertorio catastale presso Agenzia delle Entrate;

-che in data 04/06/2023 richiedeva certificati anagrafici presso il Comune di Borgetto (storico di residenza, stato di famiglia, storico di famiglia, estratto di matrimonio);

-che in data 04/06/2023 faceva istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgetto;

-che in data 07/06/2023 depositava modulo di controllo della documentazione agli atti, elaborato di concerto con il custode giudiziario;

-che in data 18/07/2023 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da demanio traזורale, presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III, U.O. 19;

-che in data 18/07/2023 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da uso civico presso la Regione Siciliana, Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici;

-che in data 18/07/2023 inoltrava istanza al Comune di Borgetto al fine di conoscere l'esistenza di eventuali procedure di esproprio del bene;

-che in data 04/07/2023, unitamente al custode giudiziario avvocato Simona Rizzo, effettuava accesso nell'immobile pignorato;

-che in data 04/07/2023, completava l'accesso agli atti edilizi dell'immobile;

dichiara

di aver effettuato approfondita indagine metrica, fotografica e planimetrica per l'identificazione fisica e catastale dell'immobile, di aver verificato lo stato e la consistenza del bene pignorato, nonchè le sue caratteristiche circa il contesto urbano e territoriale in cui ricade, al fine di determinarne il più probabile valore venale, redigendo la seguente perizia.

CONTROLLO PRELIMINARE :

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione risultava completa all'atto della verifica preliminare, secondo quanto descritto nel modulo di controllo redatto in collaborazione con il custode giudiziario cui si rimanda. Risultavano altresì soddisfatte le comunicazioni di cui agli artt. 492 e 615 c.p.c., nonchè i termini di legge per l'iscrizione a ruolo della procedura, per il deposito ex artt. 497e 567 c.p.c. per il deposito dell'istanza di vendita e della relazione ipocatastale.

QUESITO n. 1 :

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO: 1.a) *diritti reali pignorati*, 1.b) *beni pignorati*, 1.c) *raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari*, 1.d) *formazione dei lotti*)

Fattispecie 1.a) diritti reali pignorati:

Il diritto reale di piena proprietà dell'immobile per l'intero, indicato nella relazione notarile e così come riportato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità di 1/1 (piena proprietà) del debitore esecutato, così come derivante dall'atto d'acquisto al rogito del Notaio in, del, Rep., registrato il al n° Serie, trascritto a Palermo il al n. R.P. e come anche correttamente confermato in catasto.

Fattispecie 1.b) beni pignorati:

Costituisce oggetto del pignoramento il seguente bene:

1) Unità immobiliare sita in Borgetto alla Via Fleres n° 23, iscritta in catasto al foglio MU, p.IIa 1013, P. T., 1°, 2°, 3°;

-Difformità formali e/o sostanziali tra i dati censuari riportati nel pignoramento e i dati censuari presenti in catasto: **NO.**

-Difformità formali tra i dati censuari in catasto e lo stato dei luoghi: **NO.**

-Difformità sostanziali tra i dati censuari in catasto e lo stato dei luoghi: **SI.**

A seguito di accesso del 04/07/2023 l'esperto rilevava difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, per una mera diversa distribuzione interna dei vani al piano terra e per modifiche al prospetto di piano terra.

In particolare, di tali difformità si dirà al successivo quesito n. 3, ovvero dopo la descrizione del bene.

Fattispecie 1.c) raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari:

Dal raffronto dell'estratto di mappa catastale con l'immagine satellitare, il fabbricato di cui alla particella 1013, appare ben definito ed identificabile. Non è stato rinvenuto attuale mappale urbano MU.

Estratto di mappa catastale



Immagine da Google Maps



Estratto di mappa catastale



Fattispecie 1.d) formazione dei lotti:

LOTTO UNICO: Abitazione unifamiliare su più livelli.

QUESITO n. 2:

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Corpo edilizio unico: abitazione unifamiliare in palazzina a schiera sita in Borgetto alla Via Fleres n° 23, censito al N.C.E.U. di Borgetto (Pa) al foglio MU, p.lla 1013, cat. A/4 (popolare), classe 4[^], piani T., 1°, 2°, 3°;

Tipologia: palazzina a schiera, con unico corpo scala laterale a servizio di una abitazione unica, tipica dell'edilizia di borgata e/o dei piccoli comuni agricoli siciliani;

Ubicazione: a Borgetto nella Via Fleres n° 23, esattamente nella posizione angolare nel punto in cui la strada piega a gomito, all'estrema periferia del paese, ma comunque entro il limite di sviluppo del centro urbano;

Accessi: un solo accesso pedonale su strada;

Pertinenze esterne (parti integranti del bene principale, anche suscettibili di separazione): nessuna;

Accessori esterni (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): terrazza a lastrico solare praticabile e censita come piano 3°;

Parti comuni: -;

Dotazioni condominiali: -;

L'ABITAZIONE

Il contesto urbano in cui ricade l'immobile è un ambito periferico del comune di Borgetto, trattandosi di un piccolo paese intendibile anche come zona di sviluppo del centro urbano ovvero in zona edificata ed urbanizzata, sebbene scarsa di servizi e di attrezzature.

Trattasi di un moderno fabbricato per civile abitazione, con tre livelli fuori terra, con struttura portante in struttura intelaiata in c.a. e solai latero-cementizi, copertura piana a lastrico solare praticabile a terrazzo, un balcone ad aggetto al piano 1° e un terrazzino ad arretramento al piano 2°.

A seguito dell'accesso agli atti edilizi presso l'archivio comunale non sono stati reperiti titoli edilizi originari di tipo autorizzativo o concessorio.

Di fatto l'edificio è stato edificato abusivamente, per cui vi è Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, n° 371/2007, di cui alla pratica edilizia n° 118 del 1996.

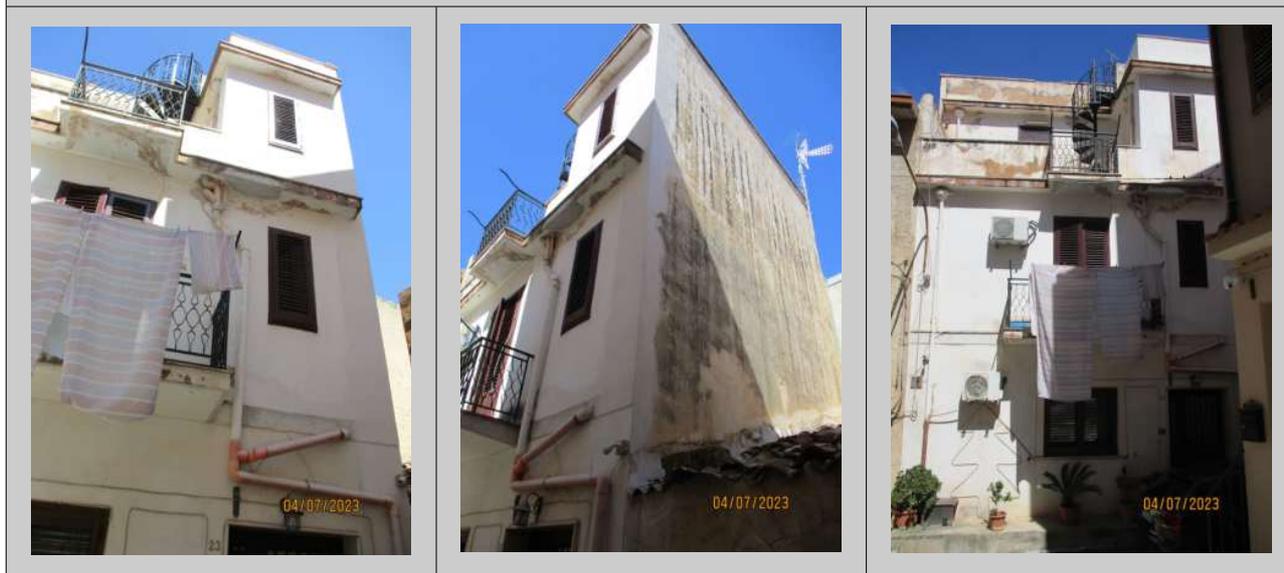
La parte più antica dell'edificio è il piano terra su strada sul quale sono stati sopraelevati i piani successivi (secondo le due relazioni tecniche allegate al conono), in assenza di titoli.

L'edificio è stato edificato nel 1976 e introdotto in catasto prima nel 1986 e successivamente nel 2009. L'unità immobiliare in oggetto, a pianta trapezoidale, appartiene alla tipologia architettonica degli edifici a schiera, in questo caso a carattere unifamiliare e dunque con corpo scala laterale servente un'unica abitazione su più livelli.

Lo stato fisico esterno dell'intero edificio è in sufficienti condizioni poichè, per quanto esternamente visibile, non sono stati rilevati gravi danni alle parti strutturali, tipo quadri fessurativi e/o lesioni alle murature degne di nota, come isostatiche di trazione orizzontali e/o di trazione e taglio a 45°;

Lo stato d'uso esterno dell'intero edificio appare in mediocri condizioni per l'insufficiente stato conservativo delle coloriture e degli intonaci esterni, per le mediocri condizioni del frontalino del balcone e del suo intradosso recante fratture e distacchi dal supporto, ugualmente per le mediocri condizioni del parapetto e della soletta aggettante del terrazzino di arretramento al piano 2° e del parapetto del lastrico al piano 3°, di tutte le cornici ad aggetto, tutti caratterizzati da microfessure, vetustà degli intonaci ed esfoliazione del *film* superficiale delle tinte. Per la vetustà delle cimase dei parapetti in marmette di cemento, in taluni casi mancanti, per la vetustà delle pavimentazioni esterne del terrazzino e del lastrico e per lo scadente stato manutentivo degli infissi esterni ai piani superiori. Stesso dicasi per la presenza di umidità a colature provenienti dal solaio del lastrico con formazioni biologiche a muffe brune, verosimilmente provenienti da un problema di condensa tra la temperatura interna e quella esterna.

ESTRATTO DELL'ALLEGATO 13 DELLE IMMAGINI ESTERNE DEL BENE



NB: Ai fini di una percezione fotografica completa del bene si rimanda all'Allegato 13;

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il fabbricato sorge su un terreno piano, con accesso pedonale al livello della strada pubblica, costituito da portoncino in alluminio e vetro protetto da ulteriore battente in ferro decorato. L'edificio risulta intercluso su tre lati, con edifici in aderenza, e dunque con una sola facciata libera su strada:

PIANO TERRA

1. piccolo disimpegno di entrata con accesso alla scala;
2. cucina/soggiorno con finestra su strada;

3. servizio igienico sottoscala con accesso dalla cucina/soggiorno;
altezza di interpiano pari a circa mt 3,40.

PIANO PRIMO

1. corpo scala a doppia rampa;
2. piccolo ballatoio di arrivo con accesso a w.c. e camera;
3. camera da letto doppia, con balconcino a prospetto, con annessa cameretta retrostante dotata di finestrella a ribalta sulla camera principale;
4. servizio igienico con finestra a prospetto;

altezza di interpiano pari a circa mt 2,80 .

PIANO SECONDO

1. corpo scala a doppia rampa;
2. piccolo ballatoio di arrivo con accesso a w.c. e camera;
3. camera con terrazzino a prospetto arretrato;
4. servizio igienico con finestra a prospetto;
5. terrazzino con scala a chiocciola verso il terrazzo/lastrico;

altezza di interpiano pari a circa mt 3,00 .

PIANO TERZO

1. terrazzo a lastrico praticabile dotato di parapetti;

L'appartamento nel piccolo disimpegno di accesso e nella scala è dotato di pavimenti in marmo tipo Botticino e pareti con banconata trattate a stucco tipo veneziano. Nella cucina /soggiorno il pavimento è rivestito in ceramica tipo cotto di buona qualità sempre con pareti trattate a stucco tipo alla veneziana e con infissi interni a doppio battente in alluminio e vetro color legno e infissi esterni a persiana con elementi regolabili in alluminio. Il piccolo servizio igienico sottoscala è dotato di rivestimenti parietali con piastrelle di ceramica tipo mosaico di colore arancione arancione di buona qualità.

Proseguendo ai piani successivi le componenti edilizie risultano ancora quelle originarie.

Al piano primo il servizio igienico con vasca, è dotato di rivestimenti parietali con piastrelle di ceramica color marrone alquanto vetuste e di mediocre qualità e porte in legno tamburato sempre di mediocre qualità, stesso dicasi per i pezzi sanitari.

La camera da letto risulta pavimentata con piastrelle di ceramica decorate a motivi floreali tipiche degli anni settanta sulle tinte del beige e del marrone, le pareti recano un rivestimento a stucco di colore giallo pallido, mentre la cameretta annessa riporta la stessa pavimentazione ma pareti tinteggiate con idropittura per interni nelle tinte del rosa.

Gli infissi interni della camera, ormai vetusti, sono costituiti da un doppio battente in legno e vetro di colore bianco, mentre quelli esterni sono costituiti da battenti in legno con elementi a persiane orientabili, di vecchia fattura e in mediocre stato conservativo a causa dell'esfoliazione delle vernici. Il pavimento del balconcino è in marmo recante numerose riparazioni mediante materiale azzurro sigillante lungo le fughe.

Al piano secondo il servizio igienico manca di porta e viene utilizzato maggiormente come lavanderia e si trova in cattive condizioni d'uso e fisiche soprattutto nell'intelaiatura cordoli/pilastro recanti consistenti lesioni. La camera sottotetto reca gli stessi pavimenti del servizio igienico con piastrelle di ceramica decorate a motivi geometrici tipiche degli anni settanta e in mediocre stato conservativo, le pareti recano sovrapposizioni e variazioni di tinteggiature, poichè la camera viene utilizzata come laboratorio e magazzino di materiale edile. La camera è dotata di un unico infisso esterno in legno e vetro in pessime condizioni conservative. Detto infisso immette nel terrazzino ad arretramento dove è ubicata la scala a chiocciola in ferro che conduce al terrazzo lastrico di terzo piano.

La pavimentazione, i parapetti, le cimase, i pluviali e tutte le componenti esterne del terrazzino risultano in scadente stato conservativo, tanto che l'intradosso del terrazzino al piano sottostante è dotato di rete di protezione.

Al piano terzo il terrazzo/lastrico è dotato di pavimentazione in vecchie piastrelle di cemento e l'intero estradosso sembra aver perso la sua capacità impermeabilizzante, sebbene siano presenti una moltitudine di interventi di riparazione per sigillatura con siliconi e materiali resinosi, dei parapetti, dei battiscopa, delle cimase, ecc. .

Sono presenti cisterne per l'approvvigionamento idrico dell'abitazione.

Impianto elettrico verosimilmente non a norma, impianto di riscaldamento assente.

ESTRATTO DELL'ALLEGATO 14 DELLE IMMAGINI INTERNE DEL BENE

PIANO TERRA



NB: Ai fini di una percezione fotografica completa del bene si rimanda all'Allegato 14;

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



NB: Ai fini di una percezione fotografica completa del bene si rimanda all'Allegato 14;

Lo stato fisico interno dell'intero immobile è in mediocri condizioni poichè, per quanto visibile, non sono stati riscontrati danni di particolare gravità, ad esclusione di talune lesioni nelle strutture del servizio igienico del 2° piano.

Lo stato d'uso interno dell'intero immobile complessivamente è in buone condizioni al piano terra, e in scadenti condizioni ai piani superiori, malgrado gli evidenti e limitati interventi tampone di manutenzione ordinaria da parte del proprietario esecutato.

L'abitazione non risulta dotata di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

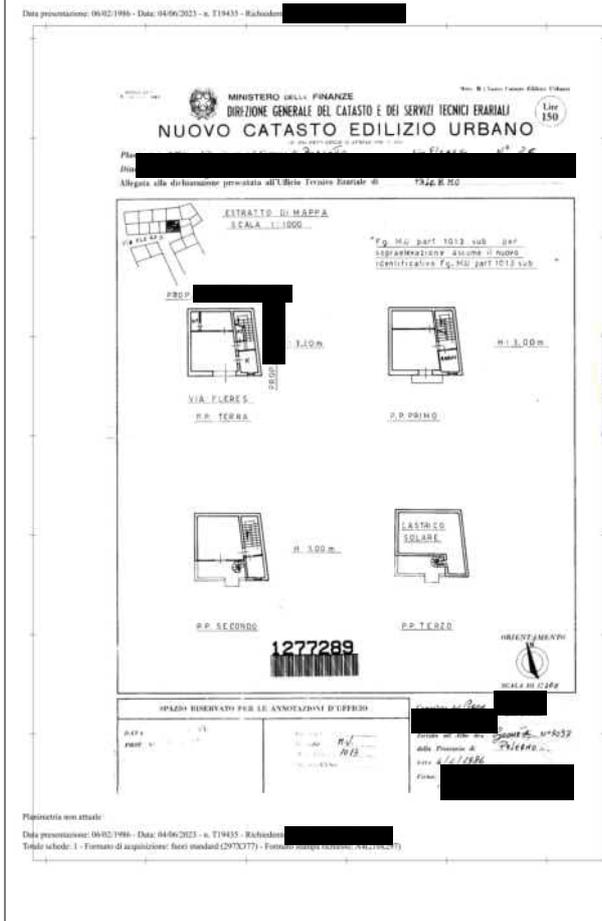
QUESITO n. 3:

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

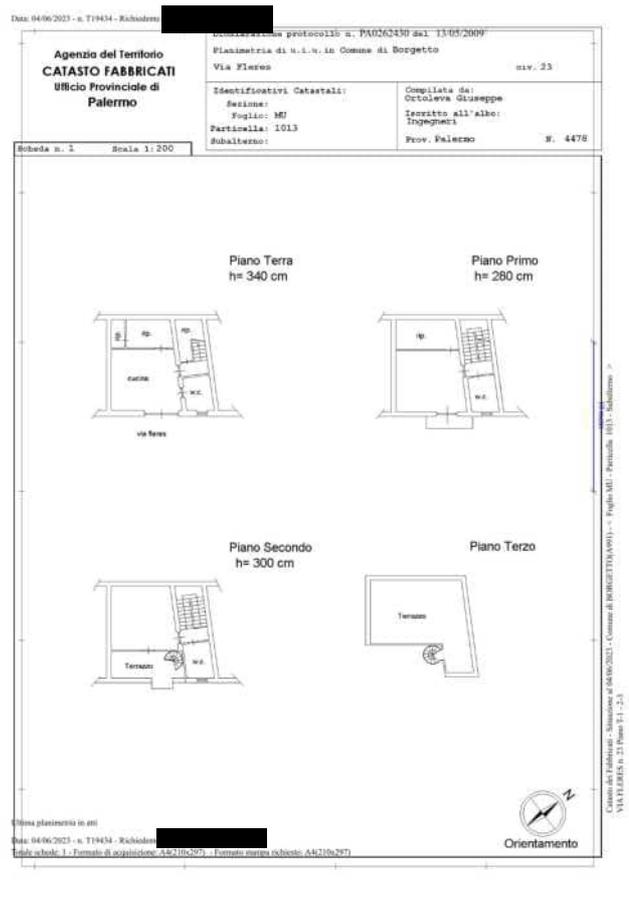
LOTTO UNICO

- Visura catastale storica dell'immobile: **SI** del **04/06/2023**;
- Estratto catastale di mappa: **NO** rinvenuto solo quello di sovrapposizione con ortofoto;
- Planimetrie catastali: **SI** del **04/06/2023**;
- Rispondenza dei luoghi alle planimetrie catastali: **No** per diversa distribuzione interna dei vani al piano terra e variazione del prospetto al piano terra;
- Planimetrie aggiornate dall'esperto : **Si** su base catastale;
- Tipo di difformità catastale: **diversa distribuzione interna dei vani e variazione del prospetto al piano terra**;
- Mancato aggiornamento grafico catastale : **SI**
- Elaborato planimetrico della particella: **No**;
- Variazioni dell'immobile (ante pignoramento): **Si** per l'anzidetta variazione degli spazi interni nel **2009**, oltre a variazioni di classamento e quadro tariffario;
- Variazioni degli intestati (ante pignoramento): **SI** a partire dall'impianto meccanografico del **1987** con l'originario proprietario, poi nel **1976** per trasferimento ad altro proprietario, fino al **2009** per trasferimento all'odierno proprietario esecutato;
- Quantificazione dei costi di aggiornamento catastale: **SI** più avanti computati;
- Quantificazione dei costi per pratica di regolarizzazione edilizia: **SI** più avanti computati;
- Quantificazione dei costi per S.C.A.(Segnalazione Certificata di Abitabilità): **SI** più avanti computati;

PLANIMETRIA PRESENTE IN CATASTO (1986)



PLANIMETRIA PRESENTE IN CATASTO (2009)



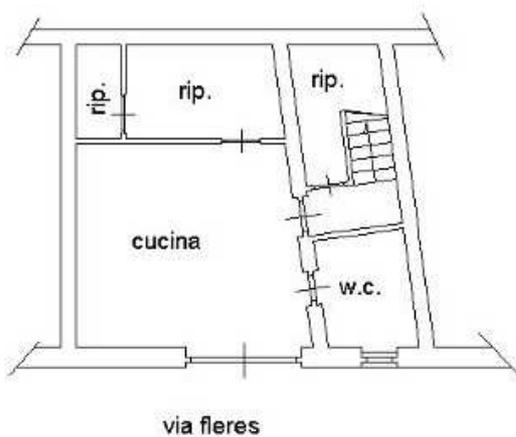
PIANO TERRA

PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI (Luglio 2023), AGGIORNATA SU BASE CATASTALE
(CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE RISPETTO AL PROGETTO ASSENTITO E ALLA PLANIMETRIA CATASTALE)

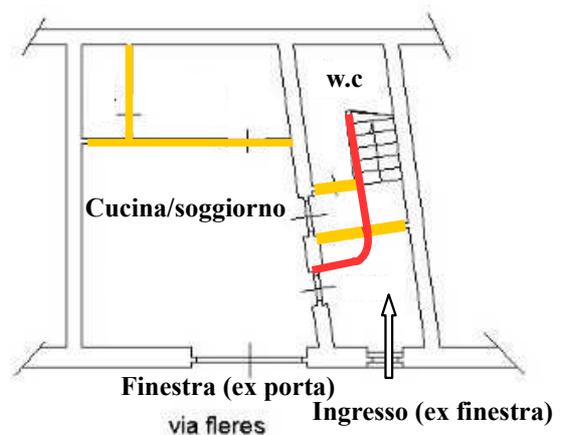
demolizioni

ricostruzioni

STATO DI FATTO CATASTALE



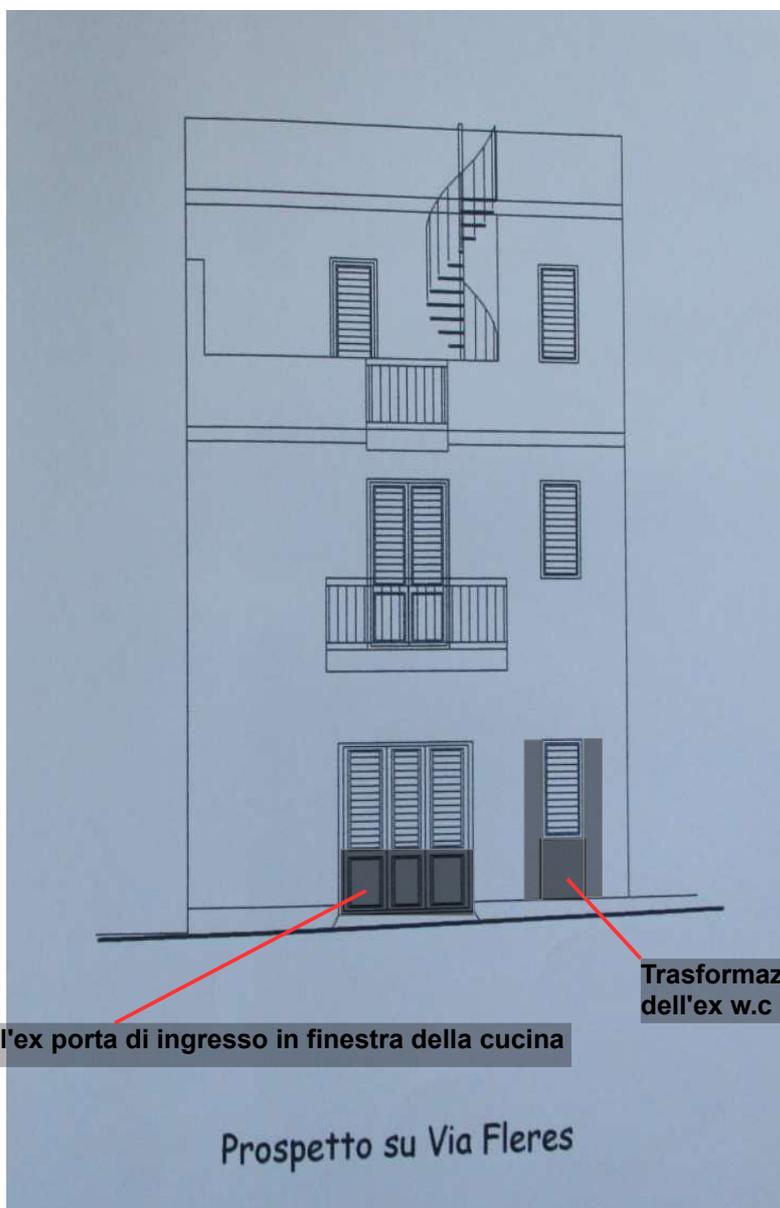
STATO DEI LUOGHI



PIANO TERRA

VARAZIONI DI PROSPETTO A SEGUITO DELLA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEI VANI
(RISPETTO AL PROGETTO ASSENTITO E ALLA PLANIMETRIA CATASTALE)

■ demolizioni ■ ricostruzioni



Trasformazione dell'ex porta di ingresso in finestra della cucina

Trasformazione della finestra dell'ex w.c in porta di ingresso

Prospetto su Via Fleres

QUESITO n. 4:

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di palazzina unifamiliare sita in Borgetto (Pa) alla Via Fleres n° 23, iscritta in catasto al foglio MU, p.IIa 1013, P. T., 1°, 2°, 3°;

Si compone di:

PIANO TERRA

1. piccolo disimpegno di entrata con accesso alla scala;
2. cucina/soggiorno con finestra su strada;
3. servizio igienico sottoscala con accesso dalla cucina/soggiorno;

PIANO PRIMO

1. corpo scala a doppia rampa;
2. piccolo ballatoio di arrivo con accesso a w.c. e camera;
3. camera da letto doppia, con balconcino a prospetto, con annessa cameretta retrostante dotata di finestrella a ribalta sulla camera principale;
4. servizio igienico con finestra a prospetto;

PIANO SECONDO

1. corpo scala a doppia rampa;
2. piccolo ballatoio di arrivo con accesso a w.c. e camera;
3. camera con terrazzino a prospetto arretrato;
4. servizio igienico con finestra a prospetto;
5. terrazzino con scala a chiocciola verso il terrazzo/lastrico;

altezza di interpiano pari a circa mt 3,00 .

PIANO TERZO

1. terrazzo a lastrico praticabile dotato di parapetti;

Confina su un solo lato con la strada pubblica Via Fleres, mentre i restanti tre lati ciechi confinano con fabbricati in aderenza. In particolare confina a Nord con p.lla 824, ad Ovest con p.lle 1009 e 1010, a Sud con p.lla 2813, ad Est con strada pubblica Via Fleres.

E' riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (Pa) al foglio MU, p.lla 1013, cat. A/4 (popolare), classe 4[^], piani T., 1°, 2°, 3°;

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma presenta differenze planimetriche al piano terra, per diversa distribuzione interna dei vani e conseguenziale modifica di prospetto, per trasformazione di finestra in porta di ingresso e di porta di ingresso in finestra della cucina.

Tali variazioni al progetto in sanatoria assentito e alla planimetria catastale in atti, determinano difformità da legittimare.

Vi è pratica edilizia n° 118 del 1996 intestata al precedente proprietario.

Vi è Concessione Edilizia in Sanatoria di cui alla L. 47/85 n° 371 del 09/05/2007, trascritta il 30/05/2007 al n° 26423 di R.P. a favore del precedente proprietario.

Non sono stati rinvenuti titoli edilizi successivi al condono e relativi alle difformità descritte;

Non è stata rinvenuta certificazione di abitabilità/agibilità;

Non vi è attestazione di prestazione energetica (A.P.E.);

VALORE DI MERCATO: **€. 39.902,91**

PREZZO BASE D'ASTA: **€. 33.917,48**

QUESITO n. 5:

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Data dell'ultimo atto di acquisto da parte del debitore/esecutato: 19/05/2009

1) per la piena proprietà, al rogito del Notaio in [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto a Palermo il [REDACTED] al n° [REDACTED] di R.P., garantito da ipoteca volontaria iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere del [REDACTED];

Data del precedente atto derivativo: 17/05/1976

2) per la piena proprietà, al rogito del Notaio in [REDACTED], rep. N° [REDACTED], trascritto a Palermo il [REDACTED] al n° [REDACTED] di R.P., da potere dei [REDACTED];

QUESITO n. 6:

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

DATA DI REALIZZAZIONE O DI ESISTENZA DEL PIANO TERRA: **1976;**

PRATICA EDILIZIA : **n° 118 del 1996;**

TITOLI EDILIZI: **Concessione Edilizia in Sanatoria di cui alla L. 47/85 n° 371 del 09/05/2007;**

DIFFORMITA' URBANISTICA: **NO;**

DIFFORMITA' EDILIZIA: **SI;**

1) diversa distribuzione interna dei vani al piano terra:

2) variazione delle aperture a prospetto al piano terra;

CERTIFICATI D'USO: **NO**;

PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE: **NO**;

VERIFICA DELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, COMMA 6, DELLA LEGGE N. 47 DEL 1985 O DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. N. 380 DEL 2001 (GIÀ ART. 17, COMMA 5, DELLA LEGGE N. 47 DEL 1985).

Sussiste già Concessione Edilizia in Sanatoria di cui alla L. 47/85 n° 371 del 09/05/2007;

Per completezza di informazione si aggiunge che, tenuto conto che le ragioni del credito possono essere fatte risalire alla data della formalizzazione del prestito, con contestuale apposizione di ipoteca legale del 22/05/2009, tali ragioni risultano ben successive all'entrata in vigore della L. 47/1985 (art. 40, comma 6). Per tali motivi, alla data odierna, per l'immobile non sussistono le condizioni di cui all'art. 40 della L. 47/85 per l'accesso ad eventuali altri condoni edilizi.

Per quanto detto, il costo economico per la regolarizzazione della suddetta condizione di difformità edilizia, formante un vizio di natura edilizia, potrà essere considerato o ricompreso nella riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi, sia nel caso di istanza di regolarizzazione, sia nel caso di remissione in pristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi già esistenti.

QUESITO n. 7:

INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'appartamento alla data del sopralluogo risultava occupato, quale abitazione principale, del debitore esecutato e della sua famiglia, come da certificato storico di residenza e da certificato storico di famiglia.

QUESITO n. 8:

SPECIFICARE VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non sono stati riscontrati, per quanto possibile, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene e diversi dal pignoramento, del tipo domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, atti di asservimento urbanistico e altre limitazioni d'uso. In particolare si segnala che con nota del 19/07/2023, con riferimento alla richiesta dell'esperto acquisita al prot. dell'ente al n. 11545 del 19/07/2023, l'ufficio tecnico di Borgetto comunicava che l'immobile in oggetto, censito in catasto al foglio MU p.lla 1013, non è gravato da decreto di esproprio e non sussistono procedure di esproprio per pubblica utilità;

QUESITO n. 9:

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

L'esperto in data 18/07/2023 inoltra istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da demanio trazzerale, presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III, U.O. 19.

L'ufficio in data 03/0/2023 con nota prot. 70150, riscontrava l'istanza dell'esperto, dando notizia dell'assenza di vincoli demaniali.

L'esperto in data 18/7/2023 inoltra istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da uso civico presso la Regione Siciliana, Comm.to per la Liquidazione degli Usi Civici. L'ufficio alla data del deposito della consulenza, non riusciva a riscontrare l'istanza dell'esperto, non dando notizia sull'esistenza di eventuali vincoli demaniali. Sarà cura dell'esperto depositare l'esito alla data della sua notifica.

QUESITO n. 10:

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle ricerche fin qui effettuate, verosimilmente nulla a carico dell'immobile.

Costi di regolarizzazione edilizia:

-Per la difformità cui al precedente punto **1) diversa distribuzione interna dei vani al piano terra**, detta difformità potrà essere regolarizzata mediante C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) di tipo tardivo. I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 800,00 ca. per costi tecnico/ professionali e in

€. 1.100,00 per sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e varie, per un totale di **€. 1.900,00 ca.** oltre oneri di legge, variabili relativamente al regime fiscale del tecnico professionista.

-Per la difformità cui al precedente punto **2) variazione delle aperture a prospetto al piano terra**, detta difformità potrà essere regolarizzata, se considerata necessaria a raggiungere o mantenere i requisiti per l'agibilità, mediante S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria, ovvero ad intervento ultimato, solo qualora l'intervento fosse stato assentibile con la S.C.I.A. ordinaria e comunque in presenza della doppia conformità (ovvero se l'intervento risulta essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda), sempre sentito il parere dell'ufficio tecnico comunale.

I costi di tale procedura, ove acconsentiti dall'ufficio tecnico comunale, potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 800,00 ca. per costi tecnico/professionali oltre una sanzione pecuniaria (compresa tra €. 516,00 ed €. 5.164,00 in base all'aumento di valore dell'immobile), diritti di istruttoria e varie, per un totale di **€. 1.316,00 ca.** (attribuendo verosimilmente la sanzione di minore entità) oltre oneri di legge, variabili relativamente al regime fiscale del tecnico professionista.

-Completato positivamente l'iter di regolarizzazione, sarà opportuno avviare la presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), di cui l'immobile è attualmente privo. I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in **€. 1.200,00 ca.** per costi tecnico/professionali oltre oneri di legge, variabili relativamente al regime fiscale del tecnico professionista, oltre diritti comunali non valutabili in questa sede.

Pertanto le somme totali così stimate a corpo, per la regolarizzazione delle difformità edilizie ammonterebbero ad **€. 4.416,00** circa.

Il rilascio di tali provvedimenti, attiene ad una attività vincolata della pubblica amministrazione volta alla applicazione di previsioni legislative ed urbanistiche a formulazione compiuta e non elastica, che non lascino margini di discrezionalità. In merito ai precedenti punti relativi alle difformità edilizie riscontrate nel bene, i costi di regolarizzazione risultano imprevedibili alla data odierna, non potendo l'esperto estimatore sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, non potendo fornire previsioni su costi caratterizzati da una considerevole alea di incertezza, né in alcun modo, in quanto

consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria.

Quest'ultima all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dovrà essere consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, così ampiamente e approfonditamente documentato.

Costi di regolarizzazione catastale:

In corso di regolarizzazione edilizia bisognerà provvedere alla regolarizzazione catastale mediante procedura DO.C.FA. (Documento Catasto Fabbricati) per l'aggiornamento della distribuzione interna dei vani, stimabile in **€. 600,00** per onorari professionali oltre oneri di legge, più **€. 50,00** per tributi catastali.

Pertanto le somme così stimate a corpo per la regolarizzazione delle difformità catastali ammonterebbero ad **€. 650,00** circa.

Costi di regolarizzazione alla normativa in materia di risparmio energetico:

Si stima un costo di **€. 400,00** circa per onorari tecnico/professionali per la redazione di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), oltre oneri di legge variabili relativamente al regime fiscale del tecnico professionista.

Pertanto il nascente vizio di natura edilizia e catastale, che non potrà essere regolarizzato in corso di procedura, potrà essere considerato come riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi.

QUESITO n. 11:

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI

Il bene non costituisce condominio e pertanto le spese di gestione annua possono risultare estremamente variabili.

QUESITO n. 12:

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI:

La stima del valore di mercato dei beni viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile al bene.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO):

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili.

Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona.

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, sul comune di Borgetto e per il secondo semestre dell'anno 2022 (dato più aggiornato).

Poichè l'edificio si trova in una recente zona di espansione del centro abitato, intesa come zona periferica ma a tipologia urbanistica compatta, è stato considerato il codice di fascia/zona D1 (periferica/zona di sviluppo del centro urbano).

Dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona D1 di Borgetto è risultato che il prezzo medio di vendita (**Vm**) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo economico), è pari ad **€. 367,50/mq** (variando tra un massimo di €. 440,00/mq e un minimo di €. 295,00./mq). Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata dall'esperto, con i risultati forniti da ulteriore banche dati accreditate in campo immobiliare

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (**Vm**) di abitazioni civili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni in stabili di seconda fascia), ovvero in zona periferica e di sviluppo del centro urbano di Borgetto, è pari ad **€. 364,00/mq** (variando tra un massimo di €. 432,00/mq e un minimo di €. 297,00mq).

Non è stato possibile procedere con una analisi delle offerte immobiliari in zona, per assenza di offerte simili per localizzazione (stessa strada e/o nelle immediate vicinanze), ricordando l'alea di incertezza delle offerte locali poiché:

- le offerte locali non tengono conto della differenza tra abitazioni civili normali e abitazioni civili economiche;
- perdita tra offerta e domanda all'atto del trasferimento. Ciò nella considerazione che le offerte, in quanto tali, non costituiscono un dato certo di compravendita ma una base di trattativa;

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti e pari a:

$$\text{€. 367,50/mq} + \text{€. 364,00/mq} = \text{€. 731,50} : 2 = \text{€. 365,75/mq}$$

Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto, per la stima.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti (nel caso in oggetto trattandosi di un edificio unifamiliare con murature di confine autonome, la proiezione delle murature esterne viene quantificata una volta soltanto per il piano terra, ovvero l'area di sedime, stesso dicasi per la superficie del corpo scala calcolabile una sola volta).

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda.

In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti. Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti.

Per quanto riguarda l'adeguamento della sup. coperta lorda, trattandosi di un fabbricato autonomo, anche con una ridotta superficie coperta netta, la soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali può essere ragionevolmente presa in considerazione senza aumenti e/o riduzioni.

- **CALCOLO SUP. COMMERCIALE PIANO TERRA**

1) CALCOLO SUP. COPERTA LORDA:

-sup. coperta netta: 34,86 mq

-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini/muri portanti: 1,80 mq

-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 7,74 mq

-sup. corpo scala calcolata una sola volta: 5,60 mq

TOT. Sup. coperta lorda **50,00 mq**

- **CALCOLO SUP. COMMERCIALE PIANO PRIMO**

1) CALCOLO SUP. COPERTA LORDA:

-sup. coperta netta: 37,85 mq

-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini/muri portanti: 2,41 mq

TOT. Sup. coperta lorda **40,26 mq**

- **CALCOLO SUP. COMMERCIALE PIANO SECONDO**

1) CALCOLO SUP. COPERTA LORDA:

-sup. coperta netta: 29,05 mq

-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini/muri portanti: 2,11 mq

TOT. Sup. coperta lorda **31,16 mq**

TOTALE SUP. COMMERCIALE COPERTA DEL BENE 121,42 mq

• **CALCOLO SUPERFICIE ACCESSORI DIRETTI/INDIRETTI**

- balcone piano primo: 2,48 mq di cui $1/3 = 0,82$ mq
- terrazzo piano secondo: 9,80 mq di cui $1/3 = 3,26$
- terrazzo/lastrico piano terzo: 29,43 di cui $1/3 = 9,81$

Tot. Sup. accessori diretti/indiretti **13,89 mq**

TOTALE SUP. COMMERCIALE DEL BENE **135,31 mq**

Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al bene.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento attribuiti alla zona e al fabbricato.

Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00	Per tipologia residenziale non intensiva, tipica degli edifici a schiera dei piccoli comuni siciliani.
K2 = 0,95	Per insufficiente manutenzione.
K3 = 1,00	Per assenza di spazi comuni.
K4 = 1,00	Per presenza di un solo ingresso su strada.

Coefficienti di correzione relativi all'abitazione:

K1 = 0,90	Per due piani senza ascensore.
K2 = 0,95	Da ristrutturare parzialmente.
K3 = 0,95	Per affaccio su un solo lato.
K4 = 0,95	Per esposizione scarsamente assoluta.
K5 = 1,00	Per altezza dei soffitti superiore a 2,90 mt (tra 2,90 mt e 3,00 mt).
K6 = 1,10	Per vista prevalentemente libera e panoramica al terzo piano

Il prodotto dei Kn è pari a 0,8063

Attribuendo a **Vm** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **€. 365,75/mq** avremo:

$Vv/mq. = €. 365,75/mq \times 0,8063 = €. 294,90/mq.$

$VvN = €. 294,90/mq \times 135,31 \text{ mq} = \mathbf{€. 39.902,91}$

Pertanto il valore di mercato, così come definito dall'art. 4, comma 1, punto 76 del regolamento 575/2013/UE, equivalente alla definizione degli *International Valuation Standards*, sarà pari a:

VALORE VENALE DEL BENE= €. 39.902,91

DETRAZIONI E AGGIUSTAMENTI DEL VALORE VENALE, PER LA FORMAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

PROPOSTA DI RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI E ALTRO:

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, al valore di mercato prima trovato verrà applicata una riduzione in percentuale pari ad una aliquota del 15% come previsto nel dispositivo di incarico.

Tale riduzione può applicarsi per le seguenti motivazioni:

-mancata operatività della garanzia per vizi nella vendita forzata, in maggior luogo ove presenti vizi di natura edilizia;

-eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;

-eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

-differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

-possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

Pertanto si avrà : $€. 39.902,91 \times 0,15 = \mathbf{€. 5.985,43}$

Tenuto conto dell'esiguità del valore di mercato del bene, tenuto conto che le somme calcolate a corpo per la regolarizzazione edilizia e catastale, ad esclusione di quelle relative alla certificazione di prestazione energetica, ammontano ad €. 5.066,00 circa e quindi rientranti nella riduzione di garanzia per vizi, si propone di ricomprendere dette somme nella riduzione applicata del 15%, trattandosi di vizi di natura edilizia.

In tal caso il prezzo a base d'asta sarà:

€. 39.902,91 - €. 5.985,43 = 33.917,48

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO = € 33.917,48

QUESITO n. 13:

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise.

DOCUMENTI PRODOTTI DALL'ESPERTO (CONTENENTI GENERALITÀ DEI DEBITORI E DI TERZI)

Tali documenti vengono prodotti a seguito delle attività tecnico/amministrative condotte dall'esperto estimatore:

-Istanza di accesso agli atti, all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgetto (All. 1);

-Concessione Edilizia in Sanatoria di cui alla L. 47/85 n° 371 del 09/05/2007, con relativa documentazione tecnica e grafica (All. 2);

-Istanza di accesso agli atti, all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgetto per verifica di esproprio e nota di risposta dell'Ufficio Tecnico per assenza di provvedimenti di esproprio (All. 3);

-Istanza di accesso agli atti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgetto e relativi certificati storici di famiglia, di residenza, di stato di famiglia, di estratto di matrimonio (All. 4);

-Istanza all'Ufficio Regionale Demanio Trazzerale e nota di risposta (All. 5);

- Istanza all'Ufficio Regionale Usi Civici e nota di risposta (**AII. 6**);
- Atto di provenienza del bene (**AII. 7**);
- Visura catastale storica per immobile (**AII. 8**);
- Estratto di mappa catastale (**AII. 9**);
- Planimetria catastale del 1986 (**AII. 10**);
- Planimetria catastale del 2009 (**AII. 11**);
- Verbale di accesso congiunto con il custode giudiziario (**AII. 12**);
- Immagini esterne del fabbricato (**AII. 13**);
- Immagini interne dell'abitazione (**AII. 14**);
- Banche dati immobiliari (**AII.15**);
- Attestazioni di invio alle parti della perizia e dell'avviso di deposito, con invito alla produzione di eventuali note critiche, entro il 15° giorno antecedente l'udienza di rinvio per la determinazione delle modalità di vendita (**AII. 16**);

N.B.:

la consulenza è inscindibilmente composta da:

- **PERIZIA FASCICOLO A - PARTE GENERALE VERSIONE PRIVACY (PER PUBBLICITA' IMMOBILIARE);**
- **PERIZIA FASCICOLO B - PARTE GENERALE VERSIONE INTEGRALE;**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto estimatore deposita la relazione di stima presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma .

Palermo Agosto 2023

l'Esperto Estimatore
Architetto Vincenzo de Leo