

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 172/2022

GIUDICE DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO N. 1 - *Piena proprietà di una unità immobiliare sita nel Comune di San Giuseppe Jato (PA), Via Vittorio Emanuele n. 125 piano T, identificata all’N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato al foglio MU, particella 2150, subalterno 2*

Creditore: Special Gardant S.p.A. (C.F. 15759561002) in qualità di mandataria di Siena NPL 2018 S.r.l. (C.F. 14535321005)

Debitori: (A)

Avv. Gaspare Spedale (C.F. SPDGPR81S05G273A) in qualità di Curatore dell’eredità giacente di (B)

Palermo, 16/12/2023

L’esperto stimatore

Arch. Giuseppe Licata di Baucina



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, con studio a Palermo in Viale Francesco Scaduto n.6/e, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 5451, riceveva in data 21/03/2023 la nomina di Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione relativamente al procedimento di cui in oggetto. In data 22/03/2023 il sottoscritto prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico (ex art. 569, comma 1°, c.p.c.). Lo scrivente, dopo il giuramento prestato, si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di comunicazione a mezzo pec inviata in data 27/06/2023 dal Custode Giudiziario alle parti, veniva stabilito l'accesso ai luoghi oggetto di causa per il giorno 06/07/2023 ore 09:30.

Nella data concordata erano presenti, presso gli immobili oggetto di causa, oltre allo scrivente, l'Avv. Davide Garretto (Custode Giudiziario) e (A).

Lo scrivente, durante il sopralluogo presso i beni oggetto di causa, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i consueti rilievi planimetrici e fotografici degli immobili al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale di accesso sottoscritto da tutti i presenti, che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Dopo il sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare tutti gli accertamenti necessari per la redazione della presente relazione presso l'Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo (N.C.E.U.) e presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di San Giuseppe Jato (PA).



CONTROLLI PRELIMINARI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In riferimento al controllo preliminare effettuato dallo scrivente congiuntamente con il Custode Giudiziario e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 26/06/2023 il modulo di controllo il cui esito è stato positivo derivato dal fatto che la documentazione è risultata essere completa.

QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dall'esame delle visure catastali storiche e della certificazione notarile redatta in data 10/06/2022 dal Notaio Giulia Barbagallo, allegata agli atti della procedura, risulta che i beni pignorati sono i seguenti:

- magazzino sito nel Comune di San Giuseppe Jato (PA), Via Vittorio Emanuele n. 125 piano T, annotato nel N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato al foglio MU, particella 2150 subalterno 2 categoria C/2 e intestato a (B) proprietà per 1/2 e a (A) proprietà per 1/2;
- magazzino sito nel Comune di San Giuseppe Jato (PA), Via Vittorio Emanuele n. 123 piano T, annotato nel N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato al foglio MU, particella 2150 subalterno 3 categoria C/2 e intestato a (B) proprietà per 1/2 e a (A) proprietà per 1/2;
- abitazione di tipo civile sita nel Comune di San Giuseppe Jato (PA), Via Municipio n. 11 piano T, annotata nel N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato al foglio MU,



particella 2150 subalterno 4 categoria A/2 e intestata a (B) proprietà per 1/2 e a (A) proprietà per 1/2;

- abitazione di tipo civile sita nel Comune di San Giuseppe Jato (PA), Via Municipio n. 11 piano 1, annotata nel N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato al foglio MU, particella 2150 subalterno 5 categoria A/2 e intestata a (B) proprietà per 1/2 e a (A) proprietà per 1/2.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, in merito ai diritti reali pignorati, si evince che i diritti reali degli esecutati sui beni in oggetto corrispondono a quelli degli atti di successione trascritti in loro favore e reperito dallo scrivente.

Nell'atto di pignoramento i dati di identificazione catastale dei beni in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli precedentemente descritti e risultati dalle visure catastali.

L'accertamento in merito alla conformità della planimetria catastale del lotto n. 1 con lo stato di fatto dei luoghi ha dato esito positivo.

Facendo un confronto tra la planimetria catastale, reperita dall'esperto stimatore, con il reale stato dei luoghi (riportato nel rilievo planimetrico allegato alla presente relazione), non si evincono delle difformità.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare con il foglio di mappa catastale.



~ 4 ~



A seguito del sopralluogo effettuato e viste le caratteristiche dei beni pignorati, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla formazione di due lotti indipendenti per la vendita e individuati come segue:

- Lotto n. 1: Piena proprietà di un magazzino categoria catastale C/2 (Locali di deposito e magazzini) ubicato in San Giuseppe Jato (PA), Via Vittorio Emanuele n. 125 piano T, annotato al N.C.E.U. di San Giuseppe Jato (PA) al foglio di mappa MU particella 2150 subalterno 2.

Detto immobile confina a ovest con unità immobiliare complanare oggetto del presente pignoramento (subalterno 3), a nord con Via Vittorio Emanuele e a sud con Via Municipio.

- Lotto n. 2 composto da:
 - A. Piena proprietà di un magazzino categoria catastale C/2 (Locali di deposito e magazzini) ubicato in San Giuseppe Jato (PA), Via Vittorio Emanuele n. 123 piano T, annotato al N.C.E.U. di San Giuseppe Jato (PA) al foglio di mappa MU particella 2150 subalterno 3;
 - B. Piena proprietà di una abitazione di tipo civile catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) ubicata in San Giuseppe Jato (PA), Via Municipio n. 11 piano T – 1, annotata al N.C.E.U. di San Giuseppe Jato (PA) al foglio di mappa MU particella 2150 subalterni 4 – 5.

QUESITO N. 2

Descrizione materiale del lotto n.1

L'immobile identificato risulta ubicato all'interno del centro abitato del comune di San Giuseppe Jato in provincia di Palermo. Trattasi di un piccolo comune, che sorge ai piedi



del Monte Jato, caratterizzato da fabbricati di tipo economico e civile a carattere prevalentemente residenziale e dotato dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato, in cui è ubicato il lotto oggetto della presente, risulta ricostruito nel 1974 con struttura in cemento armato a seguito del danneggiamento causato dal sisma del 1968.

Il corpo di fabbrica risulta composto da n. 3 piani fuori terra con copertura in parte piana ed in parte a falde.

I prospetti si presentano, alla data del sopralluogo, in normale stato di conservazione e di manutenzione.

L'ingresso al bene avviene direttamente dal civico 125 della Via Vittorio Emanuele mediante una saracinesca metallica elettrica per garage.

Il magazzino, costituito da un unico ambiente, risulta adibito a locale di deposito e a parcheggio privato.

Il suindicato ambiente presenta una pavimentazione in battuto di cemento, mentre gli infissi esterni prospicienti su Via Municipio risultano in metallo e vetro singolo.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

Lo scrivente ha rilevato, alla data di accesso, la presenza di una cisterna a gasolio dismessa e ispezionabile mediante una botola a pavimento.

Alla data di accesso non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e verificare quindi la rispondenza dello stesso alla legge 46/90 e s.m.i.

L'altezza interna utile dell'intero magazzino è di circa 4,60 m.

Per l'immobile, essendo destinato a magazzino, non risulta obbligatoria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



Il bene ha una superficie utile netta di circa 121 mq.

La superficie commerciale, calcolata seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, è pari alla somma di:

- 1) 100% della superficie utile netta calpestabile;
- 2) 100% della superficie dei muri interni e perimetrali;
- 3) 50% della superficie dei muri perimetrali in comunione.

Di seguito la tabella riepilogativa:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Superficie Calpestabile	121	100%	121
Muri interni e perimetrali	4	100%	4
Muri perimetrali in comunione	14	50%	7
TOTALE			132

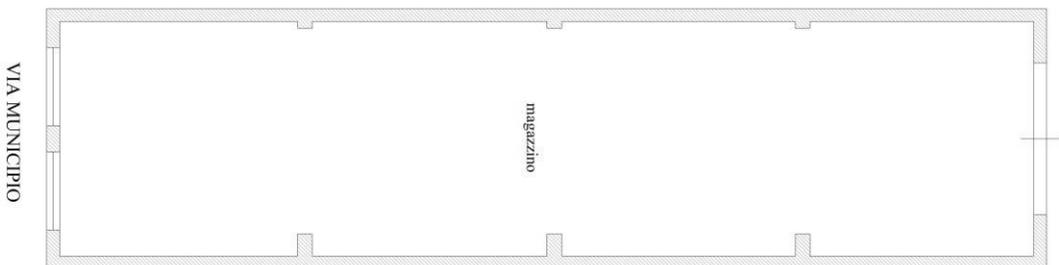
La superficie commerciale del bene di cui al lotto n. 1 è di 132 mq.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, così come da rilievo metrico effettuato dallo scrivente.



U.I. PIANO TERRA H: 4,60 m
FOGLIO MU PARTICELLA 2150 SUBALTERNO 2
VIA VITTORIO EMANUELE

U.I.
fig. MU part. 2150 sub. 3



PIANTA DELLO STATO DI FATTO

SCALA 1:100

~ 8 ~

FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE



Vista da Via Vittorio Emanuele



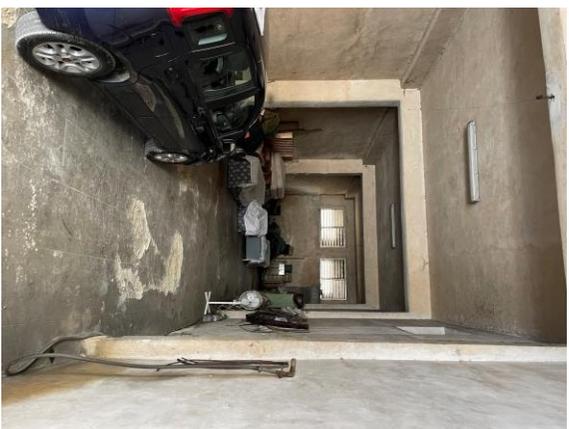
Vista da Via Vittorio Emanuele

~g~

FOTOGRAFIE INTERNE DEL BENE



Vista interna



Vista interna



Vista interna

~ 10 ~





Vista interna

QUESITO N. 3

Identificazione catastale del bene

Dalla visura catastale storica acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di San Giuseppe Jato risulta che:

- il bene è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato (Codice H933) al Foglio MU Particella 2150 Subalterno 2 Categoria C/2 Classe 6 Consistenza 118 mq Superficie Catastale 137 mq Rendita € 182,83 – Via Vittorio Emanuele n. 125 Piano T.

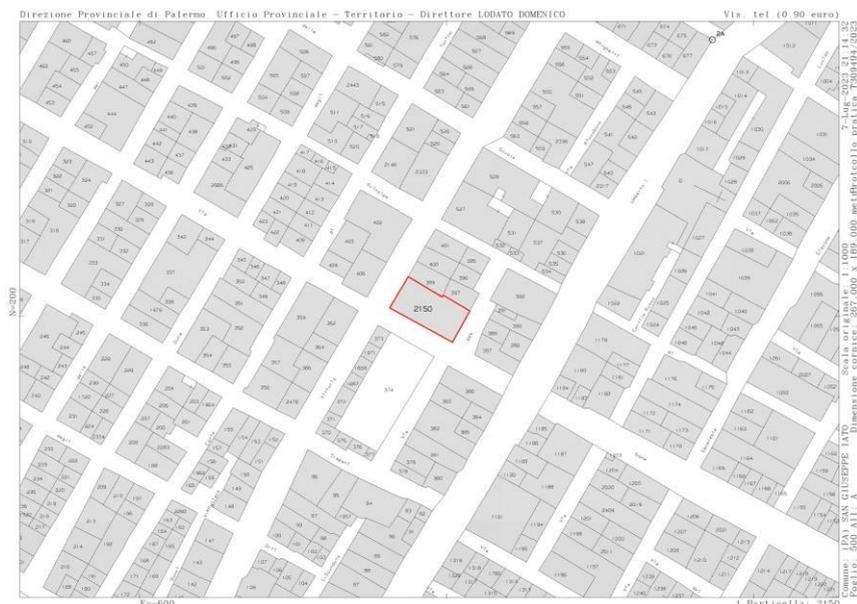
Nella visura catastale storica al Catasto Fabbricati viene riportata la situazione dell'unità immobiliare fino al 30/06/1987, dati derivanti da:

- *“Impianto meccanografico del 30/06/1987”;*
- *“Variazione del 30/09/1991 in atti dal 10/08/1992 Variazione da progetto finalizzato (n. F00300/1991)”;*



repertorio 101903 in Notaio Enrico Mirto di Palermo trascritto in data 02/07/1984 ai nn. 26764/21933.

Il terreno, su cui è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili sono parte, risulta annotato al Foglio di Mappa 500 Particella 2150 così come da foglio di mappa catastale allegato con evidenziata in rosso la particella interessata.



QUESITO N. 6

Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il sottoscritto, svolti gli accertamenti di rito ed effettuata presa visione e copia degli atti richiesti presso gli uffici di competenza ed in particolare presso l’Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo (N.C.E.U.) e presso l’ufficio Sportello Unico per l’Edilizia (SUE) del Comune di San Giuseppe Jato (PA), relaziona quanto di seguito.

Lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti presso l’ufficio tecnico Sportello Unico per l’Edilizia (SUE) del Comune di San Giuseppe Jato (PA) in data 26/06/2023



riguardante qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo ai beni immobiliari pignorati.

La particella 2150 del foglio di mappa MU ricade, come da Certificato di destinazione urbanistica del 24/07/2023 prot. 0069310, in “Zona A” destinata ad Area del Centro Storico. L’intera estensione del territorio comunale di San Giuseppe Jato è sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969, e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell’Ordinanza Ministeriale n. 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n. 81 del 24/02/2022.

Dalle indagini effettuate presso il suddetto ufficio e dalla documentazione acquisita è risultato che il fabbricato di cui fanno parte i beni è stato edificato con:

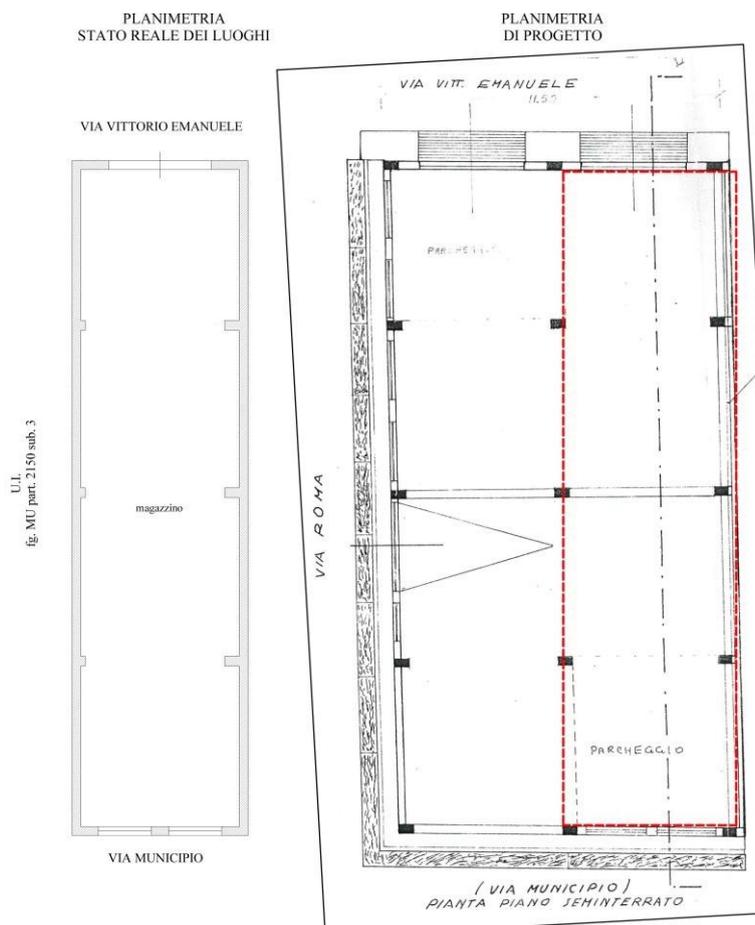
- Licenza edilizia rilasciata dal Sindaco in data 21/11/1974 prot. 4322;
- Autorizzazione edilizia in Variante del 25/06/1975;
- Nulla Osta dell’Ufficio del Genio Civile di Palermo n. 833 del 18/06/1975;
- Permesso di Abitabilità e di Uso n. 3 del 07/05/1985.

A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto ed il progetto in Variante, esaminato ed approvato dalla Commissione Igienico – Edilizia del Comune di San Giuseppe Jato nella seduta del 08/03/1975, e più precisamente:

- diversa suddivisione e distribuzione degli spazi interni.

Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra la planimetria dello stato di fatto dei luoghi con la planimetria di progetto approvata con evidenziata in rosso la nuova disposizione del bene in oggetto.





Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene necessaria, per regolarizzare le difformità precedentemente rilevate, la presentazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (C.I.L.A. tardiva) ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.P.R. 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 10 agosto 2016 n. 16 e successiva L.R. 06 agosto 2021 n. 23. I costi necessari e presumibili per la regolarizzazione del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente, in € **2.000,00** (diconsi euro duemila/00) comprendenti gli onorari professionali, la relativa sanzione pecuniaria e i diritti di istruttoria nei termini e nelle modalità di legge vigenti. Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.



- Trascrizione nn. 26655/21081 del 31/05/2022 nascente da verbale di pignoramento del 27/04/2022 Numero di repertorio 2449/2022 Pubblico ufficiale U.N.E.P. Corte di Appello di Palermo (C.F. 97001170824) a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. (C.F. 14535321005) contro (A) e contro (B) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Dalla certificazione notarile emerge quindi che sul bene pignorato non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Dalla certificazione notarile risulta quindi trascritto un Decreto di Sequestro penale preventivo (rep. n. 4812 del 22/04/2015) per la sola quota di 1/4. Tenuto conto che l'ipoteca posta a garanzia del credito vantato dal creditore precedente è stata iscritta in epoca anteriore alla trascrizione del sequestro penale, nulla osta alla prosecuzione della presente procedura esecutiva con riguardo alla quota di 1/4 oggetto di sequestro fino alla eventuale pronuncia della confisca definitiva.

Dalla documentazione reperita non si rinvencono inoltre provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Durante l'accesso ai luoghi, come dichiarato nel verbale di accesso, è stata verificato che non esiste un condominio costituito e un regolamento condominiale trascritto.

Gli oneri e vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- Iscrizione nn. 31257/2977 del 30/07/2020 nascente da ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto;
- Iscrizione nn. 10417/39704 del 06/08/2004 nascente da ipoteca volontaria gravante



20437/2060.

In ragione di quanto sopra il suddetto vincolo di destinazione risulta privo di qualsiasi effetto giuridico.

QUESITO N. 9

Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Dalla documentazione esaminata lo scrivente ha avuto modo di verificare che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi. Il diritto sul bene dei debitori è quindi di piena proprietà.

QUESITO N. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Come riscontrato durante il sopralluogo, e come dichiarato dal debitore nel verbale di accesso ai luoghi di causa, non è presente un condominio costituito e una amministrazione condominiale, essendo il fabbricato interamente di proprietà dei debitori, e per tale ragione non sono previste spese condominiali ordinarie e non sussistono né spese straordinarie già deliberate né spese condominiali scadute non pagate relative agli ultimi due anni.



QUESITO N. 12

Valutazione del bene

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta “superficie commerciale” così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato. Per la determinazione del più probabile valore dei beni in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili, siti nella specifica zona urbana interessata, destinati ad uso commerciale con tipologia “Magazzini”.

Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 2° semestre 2022 ed al 1° semestre 2023 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

I valori riportati e riferiti alla zona “Centrale / Centro urbano” (codice di zona B1), nel



periodo inerente il secondo dell'anno 2022, variano tra €/mq 270,00 ed €/mq 385,00.

Anche i valori per la medesima zona “Centrale / Centro urbano” (codice di zona B1) nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2023, variano tra €/mq 270,00 ed €/mq 385,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad €/mq 327,50.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico “Borsino Immobiliare”, il valore medio aggiornato dei magazzini nella zona “Centro Urbano” è di €/mq 277,00.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$$(\text{€ } 327,50 + \text{€ } 277,00) / 2 = \text{€/mq } 302,25.$$

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per gli immobili commerciali e qui di seguito indicati:

- <i>PIANO</i> : piano terreno con accesso carraio	1,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO:	1,00

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

$$(\text{€/mq } 302,25 \times 1,00) = \text{€/mq } 302,25 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } 300,00.$$

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

Per cui: (mq 132 x €/mq 300,00) = € 39.600,00 (diconsi euro trentanovemila seicento/00).



Al suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene precedentemente stimati in € 2.000,00.

Per tale ragione il valore del lotto n. 1 è pari a:

(€ 39.600,00 - € 2.000,00) = € 37.600,00 (diconsi euro trentasettemilaseicento/00).

L'esperto stimatore applica una riduzione rispetto al valore di mercato calcolato pari al 5% tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si avrà così il **valore complessivo finale** del lotto pari a € 35.700,00 (diconsi euro trentacinquemilasettecento/00).

QUESITO N. 13

Valutazione della quota indivisa

Il presente pignoramento ha come oggetto l'intera quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare e per tale ragione la quota in titolarità degli esecutati non è suscettibile di separazione e non risulta quindi necessaria la stima della quota indivisa del bene pignorato.

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1: Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO N. 2: Inquadramento territoriale
- ALLEGATO N. 3: Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ALLEGATO N. 4: Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 5: Documentazione catastale
- ALLEGATO N. 6: Documentazione ipotecaria
- ALLEGATO N. 7: Documentazione edilizio urbanistica

~ 25 ~



- ALLEGATO N. 8: Certificati anagrafici
- ALLEGATO N. 9: Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ALLEGATO N. 10: Avvisi di deposito alle parti

Con la presente relazione, oltre gli allegati, lo scrivente esperto stimatore, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 16/12/2023

L'esperto stimatore

Arch. Giuseppe Licata di Baucina

