

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni

Giudice Presidente dott. Gianfranco Pignataro

Esecuzione N. 259/2021

Curatela *** contro ***

Rinvio 14/03/2024

LOTTO UNO: Fabbricato industriale in Via Don Luigi Sturzo

Carini in catasto al fg. 17 p.lla 892 (compendio piccolo) cat. C/2

REVISIONE STIMA DEL 20/05/24

Sommario

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

Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 259/2021

Giudice: Presidente Dott. Gianfranco Pignataro

In data 29/04/2022 mi è stato affidato l'incarico di esperto stimatore per la causa di cui in epigrafe e il giorno 08/05/2022 ho prestato giuramento e depositato in via telematica il verbale di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale. La S.V. ha assegnato quale termine fino a 30 gg dalla data di udienza di rinvio per l'espletamento dell'incarico, assegnando termine alle parti fino a 15 giorni prima dell'udienza per la trasmissione di eventuali note.

Successivamente sono state sospese le operazioni per una valutazione della procedibilità dell'esecuzione fino al giorno 08/06/2023, in cui è stata disposta la ripresa delle operazioni degli ausiliari.

In data 21/06/2023 è stato depositato per via telematica (entro 30 giorni dalla data di pagamento dell'acconto liquidato) il modulo contenente le verifiche relative al controllo preliminare della documentazione, che è risultata essere completa.

Il giorno 30 giugno 2023 si eseguiva l'accesso con l'avv. Davide Garretto, custode giudiziario nominato, acquisendo misurazioni e documentazione fotografica.

Veniva richiesta ed accordata una prima proroga per i ritardi del comune di Carini nel fornire i certificati di destinazione urbanistica, una seconda brevissima proroga per perfezionare il deposito.

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

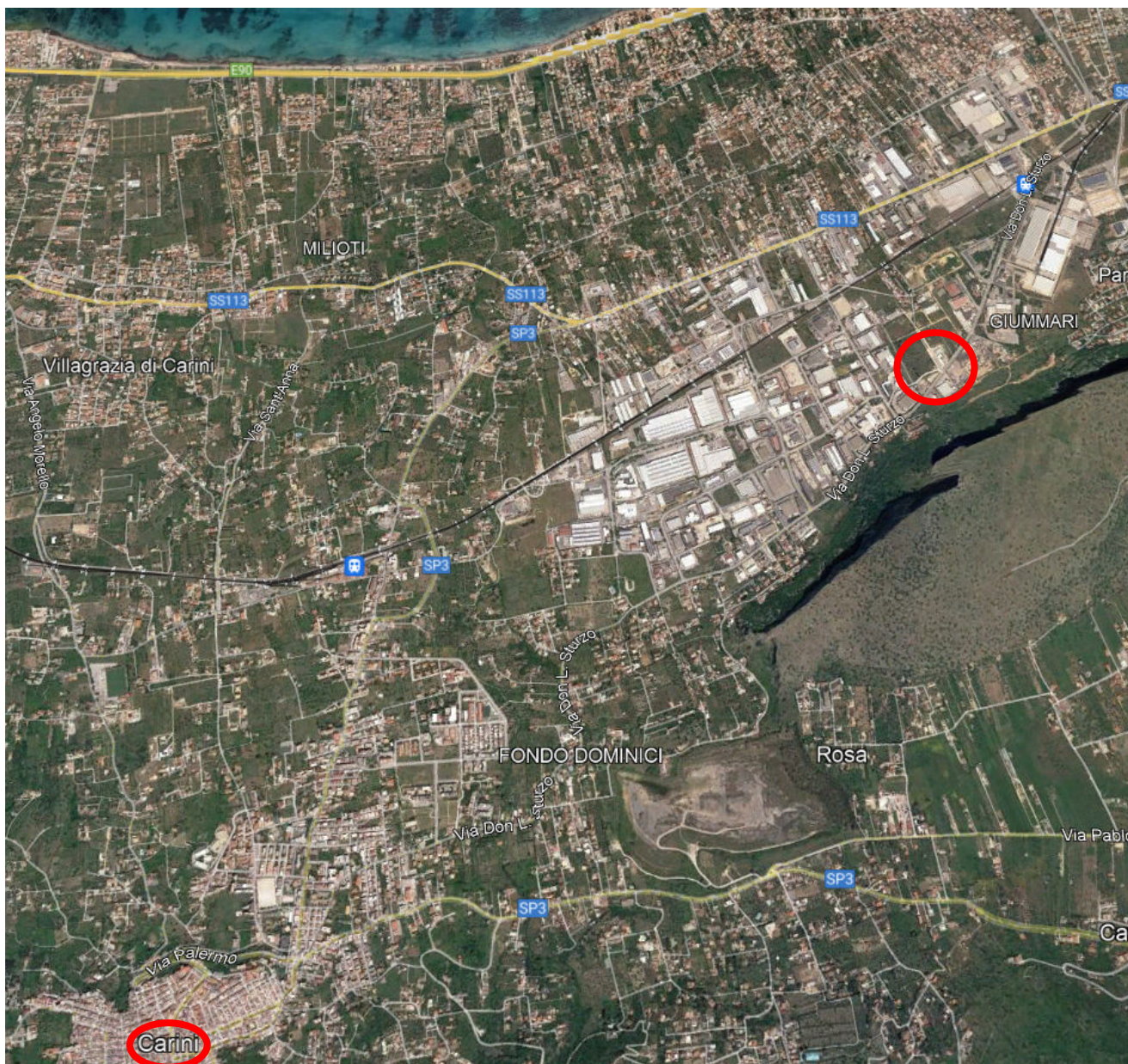
Come desunto dalla relazione notarile, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla debitrice per espropriazione per pubblica utilità trascritta il 25/05/2011 ai nn. 26115/18684 da potere di ***.

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello reale dell'esecutata.

Il **bene oggetto di pignoramento è identificato** in atto di pignoramento come *magazzino e locale di deposito sito in Carini (PA), nella via Don Luigi Sturzo, s.n.c., piano T, esteso mq 157 (consistenza catastale mq 211), censita al Catasto fabbricati del Comune di Carini al foglio n°17, p.lla 892, categoria catastale C/2.*

Non si riscontrano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale, infatti i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali e consentono di identificare correttamente l'immobile oggetto di stima.

Al fine di fornire l'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, è stata effettuata l'individuazione dell'edificio, e poi dell'immobile, attraverso foto di google earth.



Nella seguente vista dall'alto si evidenziano i due lotti oggetto di vendita, in blu la p.lla 892 (lotto 1), in rosso la p.lla 1107 sub 1 (lotto 2). La perimetrazione riportata è quella relativa al catasto fabbricati, si chiariranno nel seguito le criticità rispetto alle risultanze del catasto terreni.



Individuazione edificio su foto satellitare-google con una approssimativa perimetrazione

Il lotto per la vendita (LOTTO N.1) è costituito da un fabbricato ad una elevazione fuori terra in pessimo stato di conservazione, annotato al NCEU del comune di Carini al fg. 17 p.lla 892, in catasto fabbricati con consistenza 157 mq e superficie catastale di 211 mq al lordo dell'area scoperta, rendita 202,71 €, categoria C/2, magazzini, locali di deposito e similari classe 7.

L'immobile confina a sud con stradella interpoderale, ad est con le particelle 1240 e 1243 del catasto terreni, a nord con la p.lla 105 del catasto terreni e a ovest con la p.lla 135 del catasto terreni. Si è acquisito un estratto di mappa catastale del catasto terreni per chiarire lo stato dei luoghi, riscontrando un disallineamento relativo al lotto 2 che si descrive anche nella relazione per il lotto 1 in considerazione del fatto che vengono modificati i confini del lotto.

Nella planimetria catastale del catasto fabbricati del lotto 2 è riportata ad ovest un'area esclusiva, alla cui sinistra è riportato il confine con il lotto 1 (p.lla 892). In realtà al catasto terreni risultano esistere tra i due lotti tre particelle catastali, la 1240 (in verde nella precedente immagine), la 1241 (in arancio nella precedente immagine) e la 1243 (residuo lato strada).

La p.lla 1240 risulta essere di proprietà di soggetti terzi, proveniente secondo la visura storica della p.lla 1240 dalla variazione della p.lla 1107 avvenuto nel 2006. Nell'atto di compravendita con cui la particella 1240 è pervenuta agli attuali proprietari nel 2021 si fa riferimento a titoli di provenienza del 1999 con cui questa particella è pervenuta al venditore.

Per quanto si è potuto accertare dalle visure catastali le particelle 1241 e 1243, così come la 1240, sono state generate/variate a seguito di variazione del 2006, pratica n. PA0289091 variazione in atti dal 13/10/2006 (n. 289091.1/2006). Le p.lle 1241 e 1243 catastalmente risultano all'ente urbano.

In definitiva la planimetria catastale del lotto 2, risalente al 2010, non è allineata allo stato di fatto ed alla mappa del catasto terreni, le cui variazioni sembrano risalire al 2006, riportando come corte comune una porzione ad oggi sede di viabilità e di una particella (la 1240), di proprietà di soggetti terzi riconducibili agli attuali occupanti del lotto 2 ed ex proprietari dell'area ante esproprio del consorzio ASI. Solo nel 2011, quindi successivamente alla variazione al catasto terreni, interviene il decreto di esproprio del consorzio ASI, il cui oggetto è l'immobile del catasto fabbricati, rappresentato in modo scorretto, ma anche l'immobile al catasto terreni.

Conseguentemente il confine est del lotto 1 sarà costituito dalla particella del catasto terreni 1240 e non dal lotto 2.

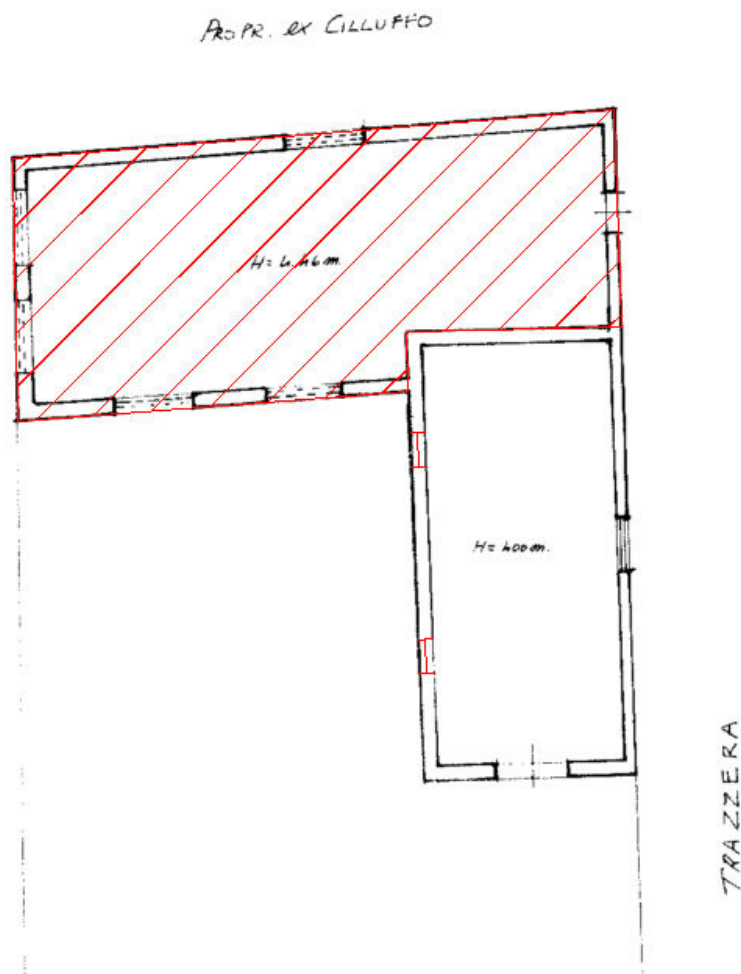
2. QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene oggetto di stima è un magazzino costituito da due corpi di fabbrica realizzati in periodi diversi senza autorizzazione edilizia, uno abusivo, uno risultante da aerofoto esistente alla data del 1968.

L'immobile si raggiunge dalla Via Don Luigi Sturzo e si trova sulla destra venendo dall'autostrada, poco dopo l'ex centro direzionale.

La corte esterna è estesa circa 500 mq al netto della porzione di fabbricato abusiva che dovrà essere demolita.

Nel rilievo in allegato, che qui si anticipa in stralcio, si evidenziano le difformità dell'immobile rispetto alla planimetria catastale e la porzione che dovrà essere oggetto di demolizione, in tratteggio.



Si tratta di fatto di un edificio privo di intonaci, di impianti, di pavimentazione e finiture.

Sul Catasto Energetico Fabbricati (APE) vecchio portale l'immobile non risulta essere presente, si è inviata richiesta di verifica in regione sulla sussistenza di APE nel nuovo portale senza ricevere risposta alla data odierna.

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

L'immobile è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Carini (PA) al fg. 17 p.lla 892 con consistenza 157 mq e superficie catastale di 211 mq, rendita 202,71 €, categoria C/2 magazzini e locali di deposito classe 7.

Sono stati acquisiti **la visura catastale storica** dell'immobile e la **planimetria catastale** riportati in allegato.

Si dovrà procedere con un aggiornamento catastale post demolizione, che si stima abbia un costo di 500 € oltre IVA.

4. QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si procede alla predisposizione – per il lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO N.1: piena proprietà di fabbricato ad uso magazzino ad una elevazione fuori terra, in Carini, Via Don Luigi Sturzo snc distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Carini al fg. 17 p.lla 892 in catasto fabbricati con superficie catastale di 211 mq e consistenza 157 mq, rendita 202,71 €, categoria C/2 magazzini e locali di deposito, classe 7. L'immobile è costituito da un locale unico privo di finiture e impianti in cattivo stato di conservazione, difforme rispetto alla planimetria catastale per due infissi realizzati sul lato nord. L'edificio è in parte abusivo perché ampliato in assenza di autorizzazione successivamente al 1967 e dovranno eseguirsi delle demolizioni con costi per circa 13.900 € oltre IVA inclusa l'eliminazione delle difformità sulla porzione non abusiva, oltre all'aggiornamento catastale, per un costo stimato in 500 € oltre IVA.

La superficie commerciale della porzione di immobile esistente alla data del 1968 è pari a circa 66 mq, a cui si aggiungono circa 500 mq di terreno circostante pesati con l'opportuno rapporto mercantile, al netto della porzione che dovrà essere demolita. Tutta l'area oggetto di vendita fa parte del piano regolatore generale del consorzio per l'area di sviluppo industriale della provincia di Palermo, ad oggi decaduto, che prevedeva una destinazione urbanistica "zona omogenea D.4, zone destinate agli insediamenti artigianali futuri", con una destinazione a parcheggio pubblico per la p.lla 892.

PREZZO BASE euro 14.050 € oltre IVA.

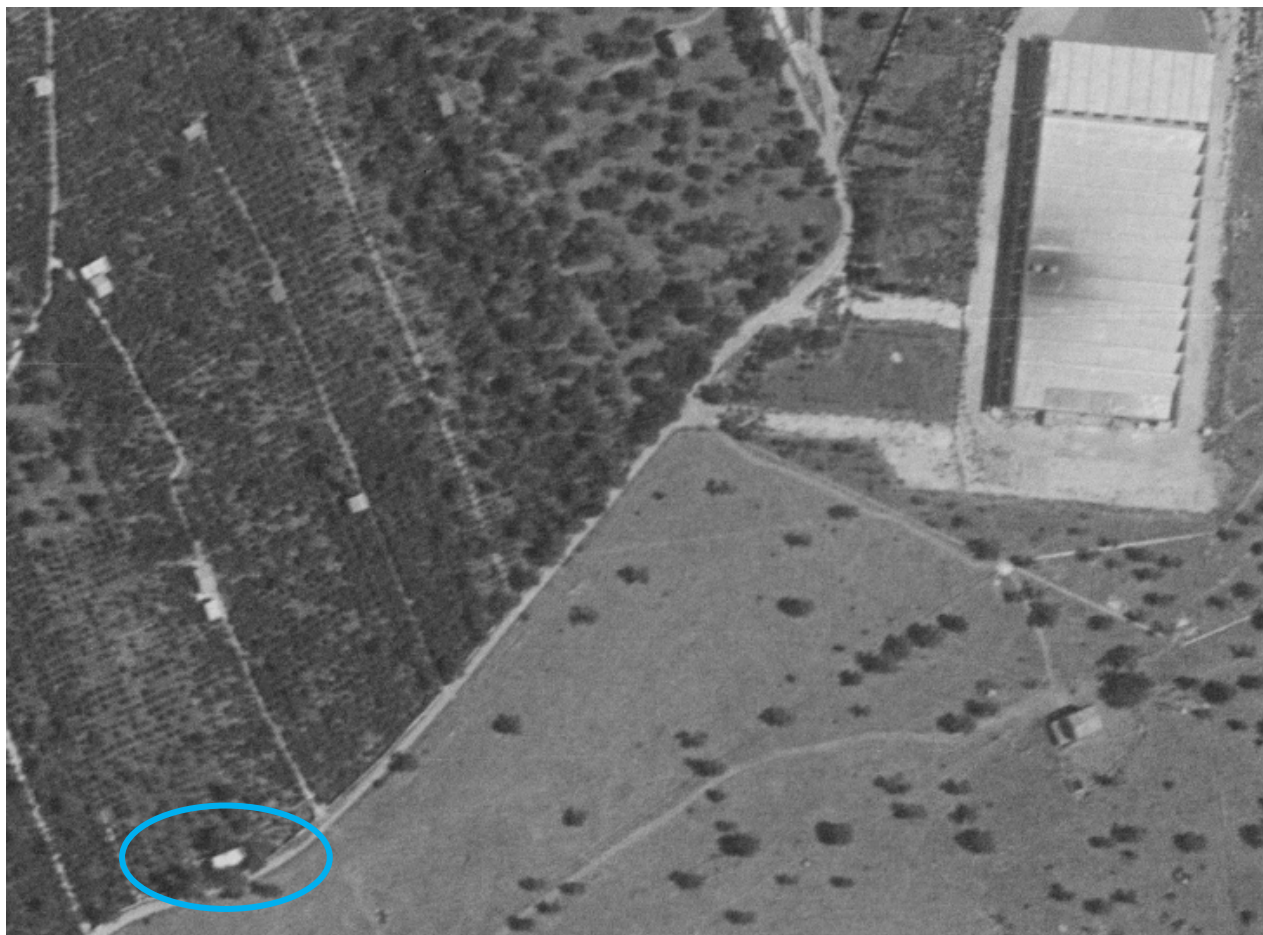
5. QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Si è proceduto alla **ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla debitrice per espropriazione per pubblica utilità trascritta il 25/05/2011 ai nn. 26115/18684 da potere di ***. Al Signor *** il terreno ove è stato realizzato il detto fabbricato era pervenuto in virtù di atto di divisione ai rogiti del Notaio Salvatore Orlando in data 17/05/1960, trascritto in Palermo il 14/06/1960 ai nn. 19058/15081.

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

Si è proceduto ad un accesso presso il comune di Carini sia all'edilizia privata che allo sportello unico attività produttive, al fine di rintracciare eventuali titoli abilitativi per la realizzazione dell'immobile. Agli archivi comunali nulla è risultato. Si è per tale ragione consultata l'aerofoto IGM dell'anno 1968, la più vicina al 1967 disponibile per il comune di Carini, accertando che il lotto 1 in tale data risultava essere costituito dalla sola porzione sopra indicata come non abusiva.



I costi per la demolizione delle opere abusive si stimano attraverso le voci di prezzo regionale della regione Sicilia II semestre 2022 1.3.3 e 1.3.4, ipotizzando una distanza della discarica di 20 km, ed ipotizzando infine un costo di conferimento a discarica di 10 €/mc.

Si stima una superficie della porzione da demolire di 105 mq ed una altezza di 4,5 m, per un volume complessivo di 472,5 mc.

Voce	Descrizione breve	Quantità	Prezzo €	Totale €
1.3.3	Demolizione	472,5	8,98	€ 4.243,05
1.3.5	Trasporto	20x472,5	0,52	€ 4.914,00
NP.1	Conferimento	472,5	10	€ 4.725,00
TOTALE				€ 13.882,05

Il costo di demolizione si arrotonda a 13.900 € oltre IVA 22%, per un totale di 16.960 €, per considerare i costi di eliminazione delle difformità della porzione di edificio esistente alla data del 1968 rispetto alla planimetria catastale e l'aggiornamento catastale.

Tutta l'area oggetto di vendita fa parte del piano regolatore generale del consorzio per l'area di sviluppo industriale della provincia di Palermo, ad oggi decaduto, che prevedeva una destinazione urbanistica "zona omogenea D.4, zone destinate agli insediamenti artigianali futuri", con una destinazione a parcheggio pubblico per la p.lla 892.

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

L'immobile è ad oggi abbandonato, non appare utilizzato anche se risulta chiuso da serrature.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- a) Pendenza di altre procedure esecutive
Non sono state riscontrate pendenze di altre procedure esecutive.
- b) Pendenza di procedimenti giudiziari civili
Non sono state riscontrate pendenze di procedimenti giudiziari civili.
- c) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale
Nessuno
- d) Esistenza di regolamento condominiale ed eventuale trascrizione dello stesso
Esiste regolamento condominiale che si allega, non si hanno informazioni su una sua trascrizione.
- e) Copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
Non sono state riscontrate servitù
- Oneri e vincoli a carico dell'acquirente
Nessuno.
- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura
Nessuno al di là di quanto già riguardante la procedura.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, come già descritto sono presenti vincoli decaduti relativi al piano di sviluppo dell'area industriale.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella, in considerazione del fatto che confina con regia trazzera, "costituisce area del demanio pubblico armentizio".

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

Non risultano procedimenti in corso, non si hanno notizie sull'impulso che verrà dato al piano di ampliamento dell'area industriale, i cui più recenti atti e progetti risalgono, per quanto ottenuto dal comune di Carini, al 2007.

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

12.1 Metodo di stima e fonti di informazioni

Il metodo di stima usualmente utilizzato, il **Market Comparison Approach – Metodo del confronto di mercato (MCA)**, non appare utilizzabile per il caso specifico essendo indisponibili sul mercato dei comparabili che consentano una sua rigorosa applicazione dello stesso.

L'unica informazione disponibile sono i rilievi periodici dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Peraltro tale dato, per l'area industriale di Carini, è disponibile solo per i fabbricati adibiti ad attività produttive (non un perfetto allineamento con il magazzino oggetto di stima, ma unica soluzione possibile).

Ai sensi della norma UNI EN 15733 del 2011, visto il par. 19 del "Codice delle valutazioni immobiliari" di Tecnoborsa, ed in accordo con il DPR 138/1998, per il **calcolo della superficie** si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il **computo delle superfici coperte**, adottando il *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

3. 100% delle pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

Per il **computo delle superfici scoperte** devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *vani accessori a servizio indiretto dei principali* (soffitte, cantine e simili, vani per posto auto, locali deposito) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- *balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva* in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali, negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente (35% delle terrazze a livello dell'alloggio, 30% per i balconi per il *Codice delle valutazioni immobiliari*);
- *area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva* dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria ville e villini la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente 5 volte la superficie principale.

Il *Codice delle valutazioni immobiliari* completa in questo modo la casistica individuata dal DPR 138/98, finalizzata in realtà alla sola individuazione delle superfici catastali:

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale 35%;
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abit. 60%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%;
- Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, il *Codice delle valutazioni immobiliari* suggerisce i criteri seguenti:
- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (chiuso su tre lati) dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Le citate norme tuttavia lasciano una discrezionalità nella modifica delle percentuali di cui sopra, che possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle condizioni locali, alle superfici esterne, alle superfici complessive esterne, in relazione a tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

12.2 Stima del bene

- Calcolo delle superfici commerciali

Si calcola la **superficie commerciale** dell'immobile e per far ciò si sommano:

a) la superficie principale di 66 mq

b) le superfici secondarie moltiplicate per il rapporto mercantile adottato, nel caso in specie il 10% per l'area esterna, di 500 mq

$$S_{\text{commerciale}} = 66 \text{ mq} + 0,1 \times 500 \text{ mq} = 116 \text{ mq}$$

Con riferimento allo **stato di manutenzione**, poiché lo stato del rilevamento dell'Agenzia del Territorio è relativo ad uno stato d'uso normale, pur nella consapevolezza che un immobile con destinazione d'uso magazzino non avrà significativi livelli di rifiniture, si riduce il valore minimo al mq del rilievo OMI, pari a 370 €/mq, del 30% per tenere nel debito conto l'assenza di parte di infissi, degli impianti, di un servizio igienico, dell'intonaco e del pessimo stato complessivo dell'immobile.

Il valore al mq da moltiplicare alla superficie commerciale sarà quindi pari a

$$370 \text{ €/mq} \times (1-0,3) = 259 \text{ €/mq}$$

Valutazione dell'immobile

Moltiplicando la superficie commerciale calcolata per il valore OMI al mq, corretto come da precedente paragrafo, si ha il valore di mercato più probabile dell'immobile:

$$V = 116 \text{ mq} \times 259 \text{ €/mq} = 30.044 \text{ €}$$

Tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5%, come da quesito n. 12 posto in sede di conferimento incarico.

VALORE CON DECURTAZIONE 5% VENDITA FORZOSA: $30.044 \text{ €} \times 0,95 = 28.541,80 \text{ €}$

Arrotondato 28.540 €.

Al valore ottenuto, devono essere detratte le spese relative all'eliminazione delle difformità edilizie individuate, stimate in 13.900 € oltre IVA, ed i costi per l'aggiornamento catastale, pari a 500 € oltre IVA, calcolate nei paragrafi precedenti.

PREZZO BASE D'ASTA = $28.540 \text{ €} - 13.900 \text{ €} - 500 \text{ €} = 14.050 \text{ €}$

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

Il bene oggetto di pignoramento è interamente di proprietà della debitrice.

ELENCO ALLEGATI

1. Rilievo stato di fatto
2. Planimetria catastale
3. Visura storica immobile
4. Altre visure proprietà vicine e catasto terreni
5. Estratto di mappa catasto terreni
6. Documentazione fotografica
7. Volo IGM 1968
8. Certificato di destinazione urbanistica
9. Mancato censimento in catasto energetico
10. Valori OMI
11. Nota di trascrizione decreto di esproprio
12. Perizia per pubblicità

Palermo 20/05/2024

Il Consulente Tecnico
(Ing. Cesare Caramazza)