

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**SEZIONE VI CIVILE****ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 57/2021

Data Udiienza ex-art. 602 c.p.c.: 25/11/2021

PROMOSSA DA

Curatela del Fallimento

CONTRO

Sig.


Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura Di Bernardi

LOTTO 1

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**PERIZIA PER FASCICOLO**

“Immobile sito nel Comune di Cerda (PA), Via Alcide De Gasperi m. 47W angolo via Amato, piano terra e piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Cerda al foglio MU p.lla 2550 sub. 1

C.T.U.: Arch. Claudia Scalia

Sommario

PREMESSA	3
MANDATO DI CONSULENZA	3
OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	4
RISPOSTE AI QUESITI DELL'ILL.MO G.E.	4
QUESITO n.1	4
QUESITO n.2	7
QUESITO n.3	14
QUESITO n.4:	16
QUESITO n.5	17
QUESITO n. 6	18
QUESITO n.7	25
QUESITO n.8	25
QUESITO n.9	27
QUESITO n.10	27
QUESITO n.11	27
QUESITO n.12	28
METODO "SINTETICO-COMPARATIVO"	29
METODO "ANALITICO"	33
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	34
QUESITO n.13	35
ALLEGATI	37
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	38

PREMESSA

L'esecuzione immobiliare iscritta al R.Es. con il n. 57/2021 risulta promossa da Curatela Fallimentare . nei confronti del Sig. per il recupero del credito di € 15.860,73, oltre interessi moratori fino al soddisfo.

Non avendo il debitore estinto il debito, con Atto di precetto notificato il 10/03/2021, il creditore procedente, rappresentato e difeso dall'Avv. intimava il pagamento del credito dovuto, sopradescritto, entro 10 giorni dalla ricezione dello stesso.

Non avendo il Sig. estinto il debito come dovuto, in data 14/04/2021, a mezzo di Ufficiale Giudiziario/UNEP addetto al medesimo ufficio del Tribunale di Termini Imerese, si notificava Atto di Pignoramento sottoponendo ad esecuzione forzata il bene immobile di proprietà del Sig.

Ad istanza della Curatela Fallimentare .p.A. e dei suoi procuratori rappresentanti, tale Atto risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 14/05/2021, ai nn. 22383/17300.

Oggetto di Pignoramento risulta essere: immobile sito nel Comune di Cerda, Via Alcide De Gasperi n. 47/W, angolo via Amato, censito al catasto Fabbricati al Foglio MU, Part. 2550, sub 1, cat. C/1 (negozi e botteghe), cl. 2, consistenza 471 mq, superficie catastale 474 mq, R.C. € 7.857,01 per la proprietà di 1/1 in ditta a , nato a .

MANDATO DI CONSULENZA

In data 16/07/2021 la sottoscritta arch. Claudia Scalia prestava giuramento nella causa di cui in epigrafe, quale Consulente tecnico della S.V.Ill.ma Dott.ssa Laura Di Bernardi, inoltrando verbale di accettazione dell'incarico (*vedasi allegato A*), regolarmente sottoscritto con firma digitale.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

In data 20/07/2021 la scrivente arch. Claudia Scalia, con raccomandata A/R inviata al Sig.

, ed in data 19/07/2021 tramite PEC inoltrata all'Avv. (in qualità di

rappresentante e difensore del creditore procedente), ed all'Avv. Angela Lorianò (nella qualità di custode giudiziario nominata con provvedimento emesso in data 06/07/2021) comunicava che in data 30/07/2021 avrebbe effettuato il sopralluogo del bene oggetto di pignoramento (vedasi allegato B).

In data 30/07/2021 alle ore 10.00 presso l'immobile in oggetto si è potuto dare inizio alle operazioni peritali che proseguivamo, per maggiori accertamenti e puntuali verifiche, giorno 09/08/2021 (vedasi allegato C).

Durante i sopralluoghi, la scrivente ha provvedendo ad effettuare rilievo metrico, scattare foto e prendere appunti in fogli separati.

RISPOSTE AI QUESITI DELL'ILL.MO G.E.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima,

dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del **Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche – che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite – non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un **raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera);
- tre o più confini;
- gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Dall'esame del fascicolo si evince che il diritto reale, indicato nell'Atto di Pignoramento

Immobiliare (notificato in data 14/04/2021 e trascritto il 14/05/2021 nn. 22383/17300 presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Palermo), corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione del,

trascritto a Palermo il 24 Novembre , nata a

(vedasi allegato T).

Il bene, oggetto di pignoramento, risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Cerda al F. MU, part. 2550, sub. 1, in testa al Sig.

Il bene confina: sud-est con la via Amato; a sud-ovest con la via Alcide De Gasperi; a nord-ovest con il F MU Part. 2550 sub 2 ed a nord-est con la Part. 2318 (vedasi allegato D).

Si rileva la completa *conformità formale* dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo). Si è proceduto, inoltre, ad effettuare raffronto tra le ortofotocarta e le mappe catastali constatandone la piena congruenza tra di esse.



Figura 1. Vista aereofotogrammetrica estratta da google maps

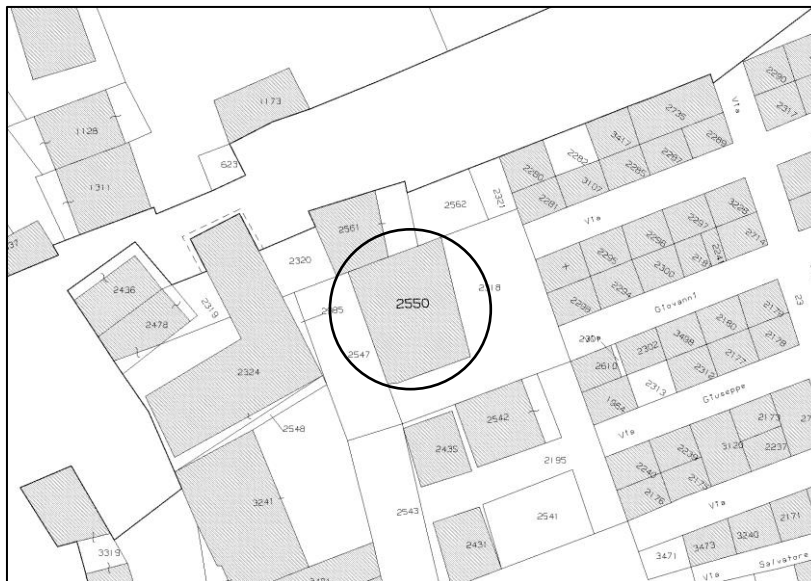


Figura 2. Estratto di mappa Catastale Foglio MU, Part. 2550

Data la natura del bene, si ritiene opportuno formare un unico lotto per la vendita, per le cui specifiche si rimanda alla lettura del quesito 4.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Trattasi di un'unità a destinazione commerciale ubicata in via Alcide De Gasperi n. 47/W, adibita a supermercato, composta da un piano terra e da un piano primo, per il quale risulta regolare concessione edilizia in sanatoria n. 01/1 del 21/02/2001 (vedasi allegato U ed allegato G nn. 01 e 04).

La via Alcide De Gasperi è una parallela dell'asse principale, via Roma. Provenendo dalla SS120 ed imboccando la via Roma si arriva subito allo svincolo con la via Alcide De Gasperi.

L'area, in cui ricade l'immobile oggetto della presente, è individuata come zona edificabile B urbanizzata del Piano di Fabbricazione vigente, adottato con delibera consiliare n. 61 del 25/09/1978 ed approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.A. n. 84 del 10/05/1979.

In tale zona sono consentite le destinazioni esistenti e per le nuove costruzioni sono consentite: residenze, uffici, negozi, esercizi pubblici e laboratori artigianali non rumorosi.

In tale zona sono ammesse sopraelevazioni, trasformazione dei singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni secondo le norme e nel rispetto dei contenuti di cui al punto II dell'art. 28 della L.R. 26/05/1973 n. 21 (vedasi allegato X).

A circa 7 km dal centro abitato si trovano le "Tribune", ricordo della mitica Targa Florio (comune di Termini Imerese) la gara automobilistica su strada più antica del mondo. L'area si presenta interamente urbanizzata ed edificata, dotata dei principali servizi come supermercati, scuole, banche, uffici pubblici e postali, farmacie, palestre, bar etc.

Il paese risulta facilmente raggiungibile grazie alla presenza dei pullman extraurbani e della linea ferroviaria che le permette di raggiungere l'intera isola.

A circa 430 m dallo svincolo, percorrendo la via Alcide De Gasperi, si arriva all'immobile oggetto della presente perizia.

Esperto Estimatore: **Arch. Claudia Scalia**
C.F. SCL CLD 76P57 G273W
P.I. 06865030826
cell: 324 6991699

Studio in: via Francesco Purpura, 20 - Palermo
mail: arch.claudia.scalia@archiworld.it
Pec: claudia.scalia@archiworldpec.it

L'intero fabbricato presenta una struttura portante del tipo intelaiato (travi e pilastri) in c.a., solai latero-cementizi e muratura di tomagno intonacata.

All'unità commerciale si accede dal civico 47/W (vedasi allegato G nn. 01 e 04). L'unità è costituita da un piano terra pilastrato e, attraverso una scala in legno, si accede al piano superiore dove si trovano pure i vani wc, il locale tecnico ed un piccolo ufficio (vedasi allegato G nn. 5-21). La superficie netta risulta essere pari a 180,96 mq al piano terra e 312,22 mq a primo piano. Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale è il metro quadro e la superficie commerciale risulta essere pari a 213,24 mq a piano terra e 340,56 mq al piano superiore. L'altezza del p.t. è di circa 3,50 m fino al controsoffitto per quasi tutta l'area vendita: nella zona destinata al banco dei salumi e formaggi, l'altezza è di circa 2,50 m; il piano superiore presenta un'altezza degli ambienti pari a 3,00 m (vedasi allegato F).

Esposizione: sud-est con la via Amato; a sud-ovest con la via Alcide De Gasperi; a nord-ovest con il F MU Part. 2550 sub 2 ed a nord-est con la Part. 2318 (vedasi allegato D).

Complessivamente l'immobile presenta buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La struttura è in cemento armato per il piano semi-interrato e muratura in conci di tufo per i tompagni; i solai sono realizzati con solette in c.a.

Le caratteristiche di finitura, nonché quelle tecnologiche, sono così riassumibili (vedasi allegato G):

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimenti, della dimensioni di 40x40 cm, in graniglia di cemento. I wc presentano, a rivestimento delle pareti, piastrelle di ceramica per un'altezza circa di 1,60 m.

Rivestimenti interni: le pareti sono intonacate, in buono stato manutentivo, quasi del tutto prive di ammanchi e/o screpolature;

Infissi esterni: infisso in alluminio completi di saracinesche in buono stato di manutenzione;

Infissi interni: porte a battente del tipo in legno tamburato;

Scala di accesso al 1° piano: legno;

Esperto Estimatore: **Arch. Claudia Scalia**
C.F. SCL CLD 76P57 G273W
P.I. 06865030826
cell: 324 6991699

Studio in: via Francesco Purpura, 20 - Palermo
mail: arch.claudia.scalia@archiworld.it
Pec: claudia.scalia@archiworldpec.it

Impianto idrico: L'approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura da parte dell'Acquedotto comunale a cui risulta allacciato. Sul tetto, inoltre, sono collocati due recipienti da 1000 L ciascuno di resina sintetica per uso alimentare;

Impianto fognario: lo smaltimento dei reflui avviene attraverso allacciamento alla rete fognaria comunale;

Impianto di riscaldamento e condizionamento: L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo composto da split a parete.

Impianto elettrico: L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia. L'adeguamento dell'impianto risale al 26/04/2001, con il rilascio, da parte della ditta competente di, del certificato di conformità alle norme vigenti C.E.I. L. 46/90 nonché del D.M. 20/02/92 (vedasi allegato V).

In considerazione dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 che disciplina e regola la materia, si ritiene opportuno procedere alla verifica integrale ed adeguamento dell'impianto al fine di ottenere il rilascio di un nuovo certificato di conformità. Per tali operazioni si prevede un costo presunto di € **2.000,00**.

Dalle verifiche effettuate, inoltre, l'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE), ai sensi della L. 63/2013 e D.M. 26/06/2015, per la cui redazione da parte di un tecnico abilitato, si stima un costo di € **400,00**.

Tali importi saranno decurtati dal valore di stima dell'immobile.

Data la tipologia dell'immobile in oggetto, come precedentemente detto, e per le valutazioni meglio esplicitate nel corso delle presente perizia si ritiene opportuno costituire un unico lotto per la vendita.



Figura 3. Prospetto Sud-Ovest su via Alcide De Gasperi

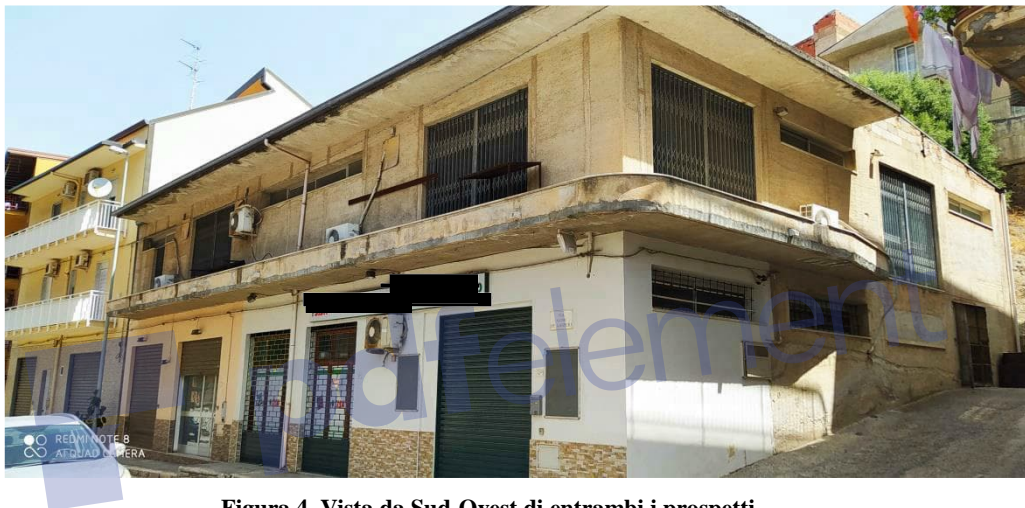


Figura 4. Vista da Sud-Ovest di entrambi i prospetti



Figura 5. Vista della copertura e del prospetto contro terra

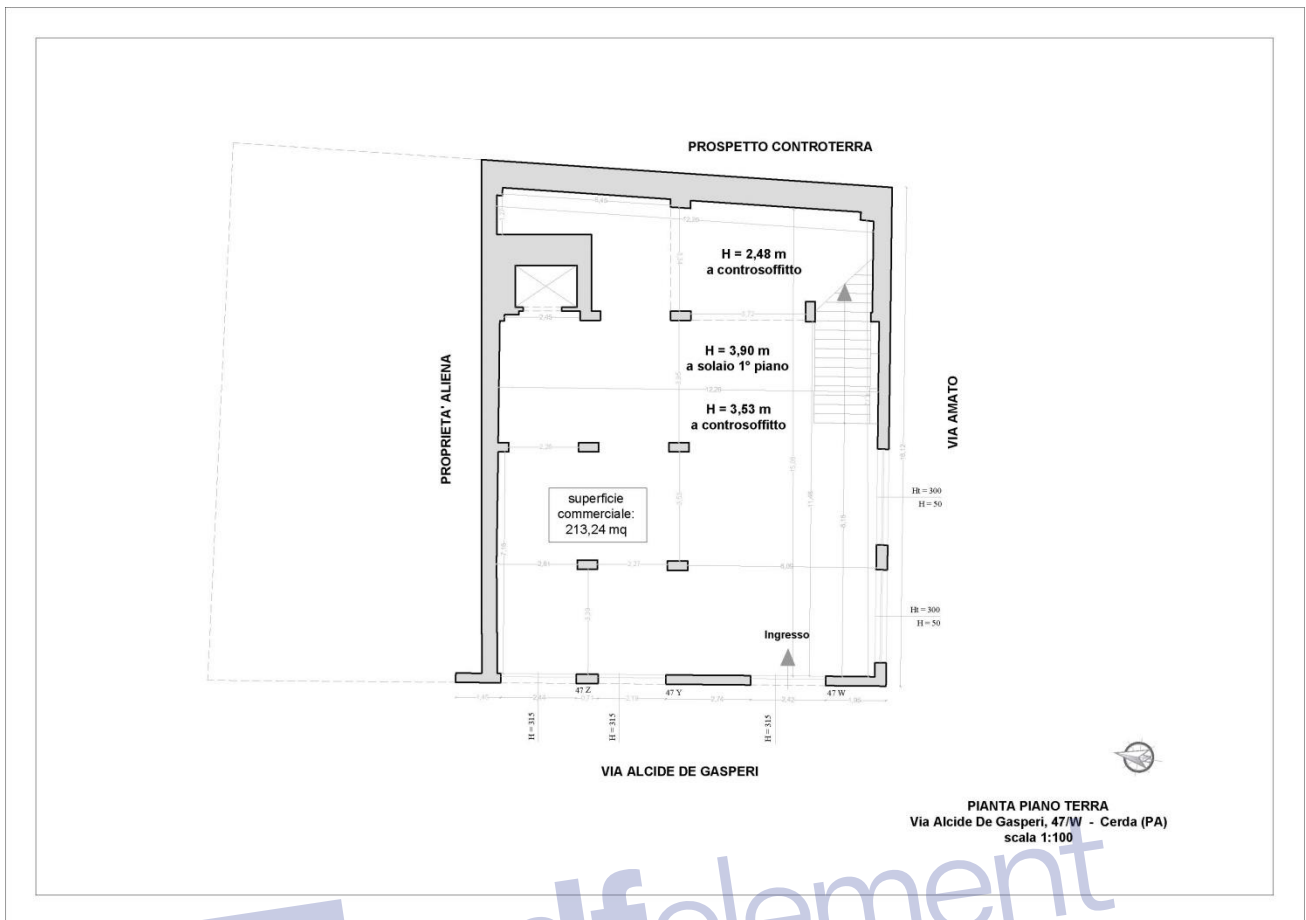


Figura 6. Pianta piano terra



Figura 7. Piano Terra



Figura 8. Piano Terra



Figura 9. Piano Terra



Figura 10. Piano Terra

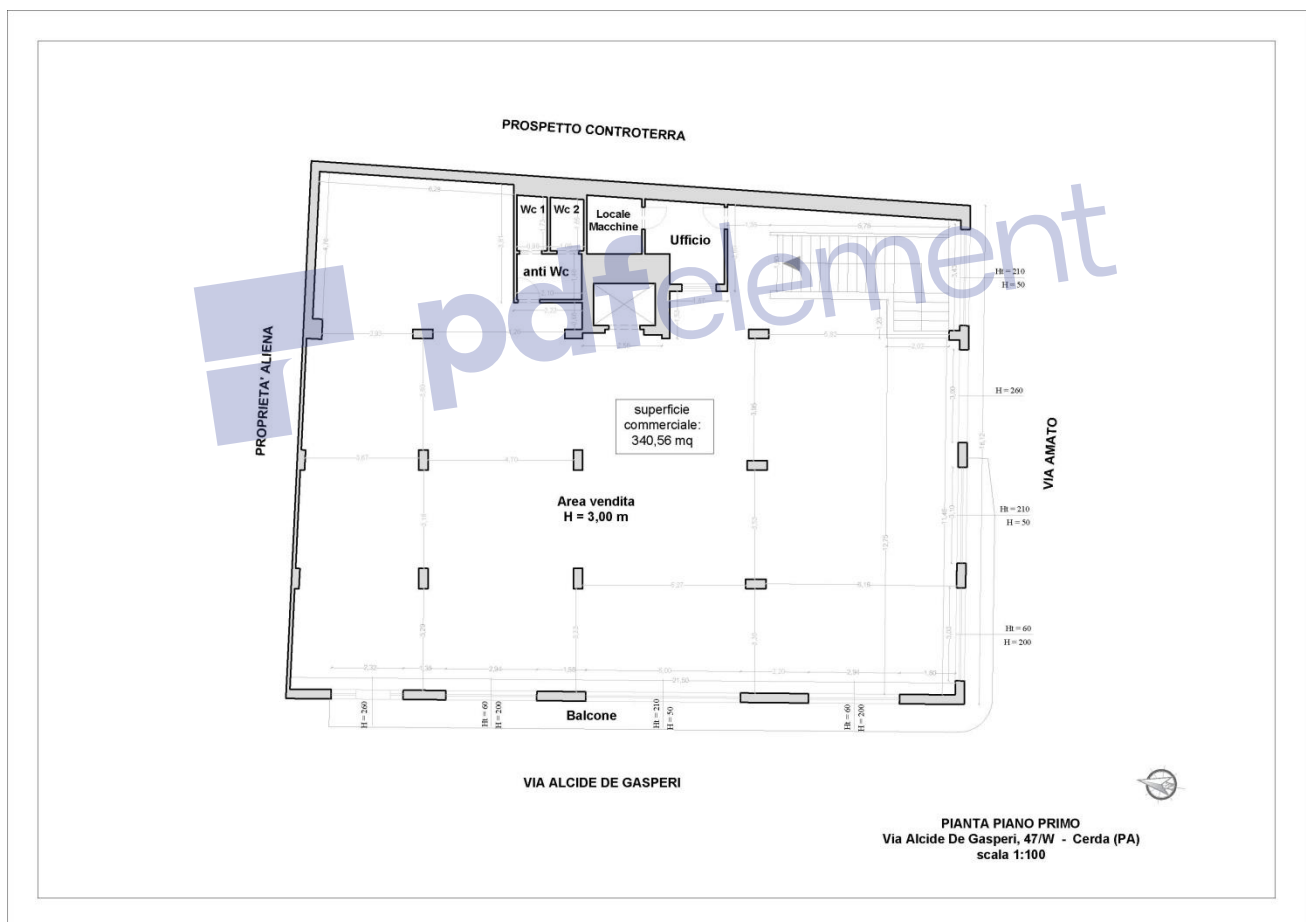


Figura 11. Pianta piano primo



Figura 12. Piano Primo



Figura 13. Piano Primo



Figura 14. Piano Primo



Figura 15. Piano Primo

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (**producendo sempre la relativa documentazione di supporto**);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

Esperto Estimatore: **Arch. Claudia Scalia**
C.F. SCL CLD 76P57 G273W
P.I. 06865030826
cell: 324 6991699

Studio in: via Francesco Purpura, 20 - Palermo
mail: arch.claudia.scalia@archiworld.it
Pec: claudia.scalia@archiworldpec.it

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere al **raffronto della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

La planimetria, presentata all'ufficio catastale di Palermo in data 26/03/1990, non risulta avere subito aggiornamenti al momento della richiesta effettuata in data 19/07/2021.

L'unità immobiliare, costituita il 26/03/1990 in atti dal 30/06/1997, risulta in testa alla fino allo 24/08/1989.

Con atto pubblico dello 24/08/1989, voltura in atti dall' 11/10/ rogante Sig.

Notaio Pedone Paolo, sede: Termini Imerese, dello 08/09/1989 n.

, trascritto a Palermo il 30/08/1989 ai nn. 35402/27180: compravendita, l'immobile risulta in testa ai Sigg. a proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni fino allo 04/11/1999.

Con atto pubblico dello 04/11/1999, protocollo n. 59703 voltura in atti dallo 07/02/2001 Rep. N. 18156, rogante Sig. Notaio Barabbino M., sede: Termini Imerese, Registrazione: Donazione d'Azienda n. 6353.1/2000, l'immobile risulta in testa al Sig. proprietà 1/1 (*vedasi allegato D*).

Si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali relativamente a foglio, particella e subalterni.

La stessa rispondenza non si ha tra la rappresentazione catastale planimetria e lo stato dei luoghi rilevata all'atto del sopralluogo per l'assenza, negli elaborati catastali, di due aperture, a piano primo, sulla via Amato.



Figura 16. Planimetria Catastale

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune** di _____ al **foglio** _____, **p.lla** ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di unità immobiliare ubicata in Cerda (Palermo) alla Via

Alcide De Gasperi n. 47/W/Y/Z, piano T; è composto da un unico vano pilastrato a piano terra e

Esperto Estimatore: **Arch. Claudia Scalia**
C.F. SCL CLD 76P57 G273W
P.I. 06865030826
cell: 324 6991699

Studio in: via Francesco Purpura, 20 - Palermo
mail: arch.claudia.scalia@archiworld.it
Pec: claudia.scalia@archiworldpec.it

primo piano, il primo piano ospita pure un piccolo ambiente destinato ad ufficio, il locale macchine ed i servizi igienici.

Confina a sud-ovest con la via Alcide De Gasperi, a sud-est con la via Amato, a nord-ovest con la part. 2550 sub 2 ed a nord-est con terrapieno.

E' riportato nel C.F. del Comune di Cerda (Palermo) al foglio MU, p.lla 2550, sub 1. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Vi è concessione edilizia in sanatoria n. 01/1 del 21/02/2001, relativa alla *realizzazione, in assenza di concessione edilizia, dell'ampliamento del P.T. dell'edificio, originariamente costituito da una elevazione f.t., con copertura piana, attualmente costituita da n. 2 elevazioni f.t. con copertura piana, in quanto sopraelevato come meglio specificato in premessa (vedasi allegato U)*, cui non è conforme in ordine agli elaborati grafici allegati alla concessione. Negli elaborati infatti non sono riportate le aperture presenti sul prospetto prospiciente la via Amato.

PREZZO BASE euro 274.480,00 (vedasi risposta al quesito n. 12 Valore di mercato dell'immobile).

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*

Esperto Estimatore: **Arch. Claudia Scalia**
C.F. SCL CLD 76P57 G273W
P.I. 06865030826
cell: 324 6991699

Studio in: via Francesco Purpura, 20 - Palermo
mail: arch.claudia.scalia@archiworld.it
Pec: claudia.scalia@archiworldpec.it

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

L'immobile è pervenuto al Sig. , in regime di separazione dei beni (vedasi

allegato Y), giusto atto di donazione dello (vedasi allegato T), registrato a Termini

Imerese il 12/11/1999 al N. 1105 Rep. N. 18.156, in Notaio di Termini Imerese, trascritto a Palermo

il 24/11/1999 ai nn. 43965/31919 da potere della Sig.ra nata a

Ai sigg. l'immobile era pervenuto giusto atto di

compravendita dello 2/10/1991 rep. 5444 rogante con

sede in Termini Imerese, registrazione n. 1180 dello 08/09/1989 n. 23033.1/1989 (vedasi allegato

H).

L'identificazione catastale del bene non ha subito variazioni durante i passaggi di proprietà.

Si precisa, inoltre, che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto del passaggio di proprietà.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);

la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967.

Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo;
- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);
- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere al raffronto **della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - ✓ deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - ✓ deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- ✓ il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
- ✓ lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- ✓ i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- ✓ la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle 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).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- ✓ determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- ✓ chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985;**
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994;**
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;**
- ✓ verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

- ✓ concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

1. L'unità immobiliare oggetto della presente, è stata realizzata in virtù della **Concessione Edilizia** rilasciata dal Comune di Cerda in data **21/10/1982**, a seguito della richiesta prot. n. 986 del 10/03/1980 atta ad ottenere la concessione per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, dopo il parere della Commissione Edilizia, emesso in data 21/03/1980, e l'autorizzazione del Genio Civile n. 9724 del 16/07/1980 (vedasi allegato I).
2. L'**11/12/1985** con prot. n. 26919 partica 2765/428, a seguito di domanda presentata in data 14/11/1984, l'Ufficio del Genio Civile di Palermo rilascia **Certificato di Conformità** per la rispondenza dei lavori realizzati secondo le previsioni di progetto, per un edificio di civile abitazione con struttura portante in c.a. limitatamente al p.t. (vedasi allegato J).
3. Lo **02/07/1986** con **Autorizzazione n. 142**, visto il parere positivo espresso dalla Commissione comunale per la disciplina del commercio al minuto con deliberazione n. 3/84 dell'11/10/1984 e variazione n. 3/86 dello 05/06/1986, viene rilasciata l'autorizzazione per la vendita al minuto (vedasi allegato K).
4. Con **Concessione Edilizia n. 01 del 12/01/1989**, a seguito di domanda presentata in data 23/08/1988 prot. n. 86/88, visto il parere positivo espresso dalla C.E. in data 22/11/1988, viene autorizzata la sopraelevazione dell'unità immobiliare per la realizzazione di un super

market (vedasi allegato L).

I lavori di sopraelevazione, su progetto architettonico a firma del e progetto strutturale a firma dell'Ing. depositati in data 17/02/1989 presso

l'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. n. 3544 e restituiti in data 14/04/1989, hanno inizio il 16/11/1989 e si concludono lo 05/02/1990. Il collaudo strutturale a strutture ultimate, eseguito dall'Ing. , viene depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo il 12/04/1990 al n. 8837 (vedasi allegato O).

Detti lavori ottengono, il 18/06/1990, da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, il **certificato di regolare esecuzione dei lavori** relativi alla realizzazione di un ulteriore piano in sopraelevazione al p.t. (vedasi allegato P).

Precedentemente, e precisamente il 21/08/1989, viene depositato dall'Ing. il certificato di idoneità statica relativamente alla porzione abusiva realizzata a piano terra (vedasi allegato M).

5. In data 26/03/1990, con prot. n. 61249, viene presentata **denuncia di variazione** per sopraelevazione, diversa distribuzione degli spazi interni e diversa destinazione d'uso: da magazzino a negozio, in atti dall'11/10/1991 (vedasi allegato N).
6. In data 21/06/1990 prot. n. 3494 viene presentata richiesta per il rilascio del certificato di agibilità (vedasi allegato Q). Richiesta rimasta, ad oggi, inevasa.
7. Lo 06/11/1990 l'Ufficiale Sanitario del Comune di Cerda, Unità Sanitaria Locale n. 51, **certifica l'idoneità igienico sanitaria dei locali** (vedasi allegato R).
8. Con **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 dello 03/04/1991**, a seguito di domanda prot. n. 1990 del 28/03/1986, viene rilasciata **Autorizzazione in Sanatoria per l'ampliamento**, in assenza di Concessione Edilizia, del fabbricato ad una elevazione fuori terra con copertura piana ad uso non residenziale, a seguito di parere favorevole espresso dalla C.E. nella seduta

del 23/01/1990 (*vedasi allegato S*).

9. Con atto Rep. n. 18.156 raccolta n. 9.715, presso Dott. , notaio in Termini Imerese, lo **04/11/1999** viene stipulato un **atto di donazione** tra la Sig.ra, come parte donante, ed il Sig. parte donataria. L'atto risulta depositato all'Ufficio Registro delle Imprese di Palermo l'11/11/1999 n. di prot. 26340; registrato a Termini Imerese il 12/11/1999 al n. 1105; trascritto a Palermo i 24/11/1999 ai nn. 43965/31919 (*vedasi allegato T*).
10. Con **Concessione n. 01 del 21/02/2001**, a seguito di domanda prot. n. 1990 del 26/03/1986, viene rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria** per l'ampliamento del P.T. dell'edificio, originariamente costituito da una elevazione f.t., con copertura piana, attualmente costituito da n. 2 elevazioni f.t., con copertura piana, in quanto sopraelevato. La porzione di ampliamento, oggetto della presente, è posta al P.T. dell'edificio. Esso è distinto al N.C.E.U. al F. MU Part. 2550 sub 1, nel quale è stato identificato anche il P.1° con il quale costituisce unica unità immobiliare adibita ad uso commerciale, ovvero supermarket (*vedasi allegato U*).
11. In data **20/02/2003** con **Licenza n. 329** viene autorizzato l'esercizio di commercio al dettaglio (*vedasi allegato W*).

Tutto ciò premesso

- Si è riscontrata una difformità tra gli elaborati di progetto presentati per l'ottenimento della sanatoria n. 01 del 21/02/2001 e lo stato reale dei luoghi. Negli elaborati, infatti, non sono state inserite le aperture sulla via Amato. Tali aperture risultano, però, sulla planimetria catastale che i tecnici incaricati avrebbero dovuto produrre, come allegati, per la richiesta della sanatoria. Non potendo accertare se si tratta di un mero errore di rappresentazione grafica o meno, si ritiene necessaria la redazione di una SCIA in sanatoria (L.R. 16/2016 come modificata dalla L.R. n. 19 del 29/07/2021) per l'allineamento dei documenti agli atti e la situazione reale. L'art. 9 L.R. 16/2016 stabilisce il costo di costruzione per attività non

residenziali e per le costruzioni destinate ad attività commerciali prevede una quota pari al 10% sul costo documentato di costruzione, identificato questo con quello calcolato a mezzo di computo metrico estimativo (*vedasi allegato AA*).

Pertanto la redazione della SCIA in sanatoria, da parte di un tecnico abilitato, si stima un costo di € **2.000,00** per la prestazione tecnica; di € **958,96** per il costo di costruzione delle aperture su via Amato; € **516,00** quale sanzione (D.P.R. n. 380/2001, articolo 37) per l'intervento realizzato, conforme alla disciplina ed edilizia vigente al momento della realizzazione, **soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia**; € **51,75** quali diritti di istruttoria ed € **53,90** quali diritti di segreteria.

- L'immobile non risulta provvisto di certificato di agibilità, pertanto **per l'ottenimento dell'agibilità** può essere istruita regolare perizia giurata e SCA (segnalazione certificata di agibilità), normata dal D. Lvo 222/2016, a firma di un tecnico abilitato, il cui costo è stimato in € **2.500,00**.
- Si fa presente che in data 15/09/2021 la sottoscritta ha provveduto a fare richiesta, via PEC, del certificato di destinazione urbanistica, ed ulteriore sollecito veniva inoltrato in data 24/09/2021 non essendo pervenuta nessuna risposta. In data 06/10/2021, con n. prot. gen. 13253, viene rilasciato, dal Comune di Cerda - III Settore Lavori Pubblici e Gestione Territorio ed Ambiente, il Certificato di Destinazione Urbanistica (*vedasi allegato X*).

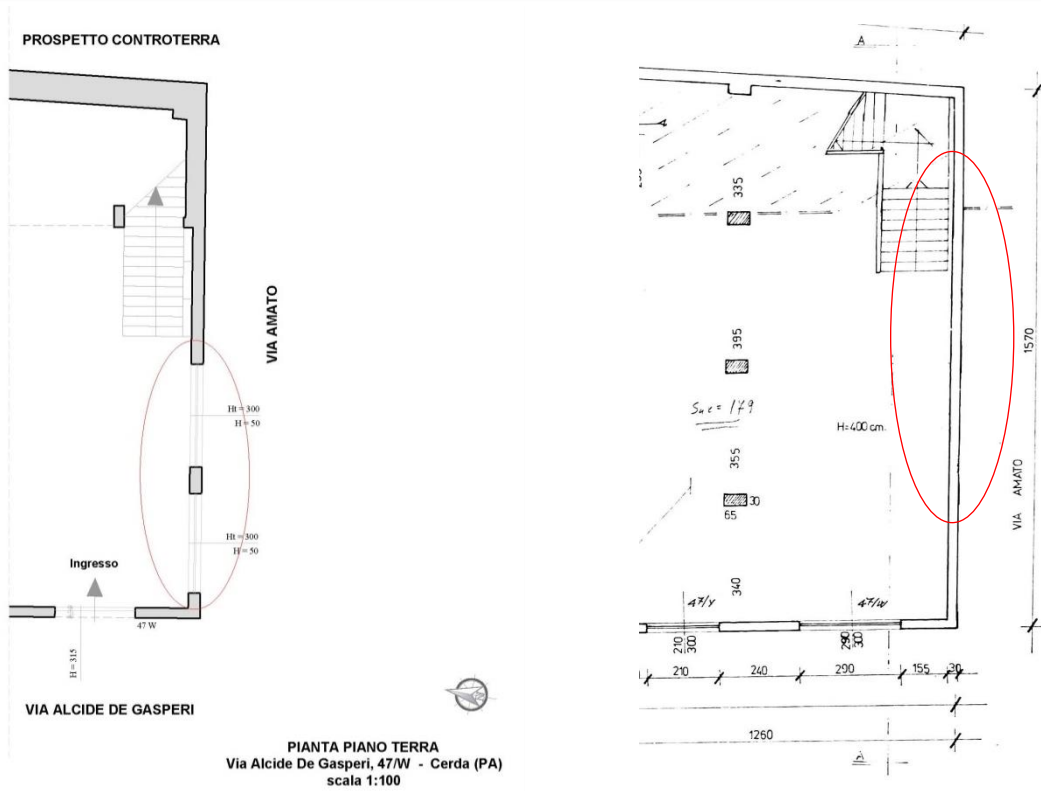


Figura 17. Piano Terra - Stato Reale

Figura 18. Piano Terra - Progetto Approvato

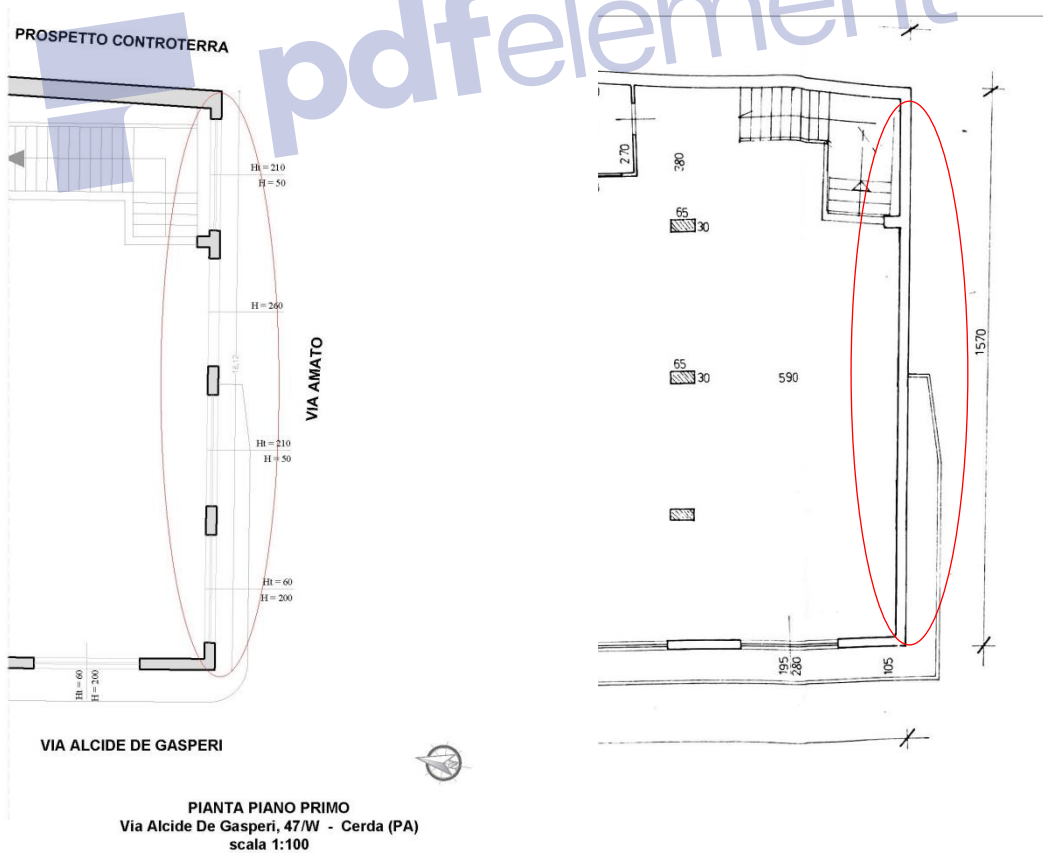


Figura 19. Piano Primo - Stato Reale

Figura 20. Piano Primo - Progetto Approvato

Esperto Estimatore: Arch. Claudia Scalia
C.F. SCL CLD 76P57 G273W
P.I. 06865030826
cell: 324 6991699

Studio in: via Francesco Purpura, 20 - Palermo
mail: arch.claudia.scalia@archiworld.it
Pec: claudia.scalia@archiworldpec.it

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **sogetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **sogetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da **sogetti terzi**, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da **sogetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di immobile occupato da **sogetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'immobile pignorato, attualmente chiuso, risulta gestito dal Sig. .

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare, deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

Esperto Estimatore: **Arch. Claudia Scalia**

C.F. SCL CLD 76P57 G273W

P.I. 06865030826

cell: 324 6991699

Studio in: via Francesco Purpura, 20 - Palermo

mail: arch.claudia.scalia@archiworld.it

Pec: claudia.scalia@archiworldpec.it

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Da un esame accurato e dalle verifiche effettuate in relazione ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, si può affermare che non sussistono trascrizioni di pignoramenti differenti da quello originante la presente procedura espropriativa, quindi non pendono altre procedure esecutive sull'immobile.

Non sono presenti, altresì, trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato e quindi non sussistono procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato.

Non sussistono atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non sussistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) Non sussistono iscrizioni ipotecarie sul bene pignorato;
- 2) Non sussistono ulteriori pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile oggetto della presente esecuzione;
- 3) Difformità Urbanistico-Edilizia: difformità tra lo stato reale dei luoghi ed il progetto approvato, per cui bisogna presentare SCIA in sanatoria, il cui costo viene stimato in €

3.580,61; mancanza del Certificato di Agibilità, costo stimato in € 2.500,00. Tali costi sono stati detratti dal prezzo a base d'asta. Si rimanda alla lettura del quesito n. 6.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale.*

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene del debitore è costituito a favore di un soggetto privato, e la piena proprietà del bene è garantita in virtù di giusto atto di donazione stipulato in data 04/11/1999 in Notaio Barabbino Mario, rep. 18.156, racc. 9.715, registrato a Termini Imerese il 12/11/1999 al n. 1105.

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

*L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:***

- ✓ *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- ✓ *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- ✓ *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- ✓ *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

In data 25/09/2021, a seguito di chiamata intercorsa con il Sig la sottoscritta

chiedeva documenti circa le spese ordinarie e straordinarie dell'immobile oggetto della presente

esecuzione, per rispondere a quanto richiesto dall'Ill.mo G.E.

Il Sig. afferma di non possedere più alcun documento attestante le spese di gestione

dell'immobile in oggetto e, affidandosi alla sua memoria, dichiara che i costi si aggiravano intorno:

- ai 1.500,00 € per spese di fornitura di energia elettrica ed acqua mensili;
- ai 100,00 € al mese per la manutenzione dell'ascensore.
- Ad oggi, per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono azioni giudiziarie in corso da parte delle amministrazioni locali per il recupero di crediti non riscossi.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- ✓ *indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);*
- ✓ *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- ✓ *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima.***

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

*Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.*

Esperto Estimatore: **Arch. Claudia Scalia**
C.F. SCL CLD 76P57 G273W
P.I. 06865030826
cell: 324 6991699

Studio in: via Francesco Purpura, 20 - Palermo
mail: arch.claudia.scalia@archiworld.it
Pec: claudia.scalia@archiworldpec.it

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unico lotto oggetto della stima, la scrivente, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si atterrà ad un valore medio ottenuto dalla comparazione dei valori di stima risultanti dalle due seguenti metodologie:

- calcolo “*sintetico-comparativo*” per comparazione a valori di mercato;
- calcolo “*analitico*” secondo la capitalizzazione delle rendite presunte.

Nell'applicazione dei parametri di confronto, verranno tenute in considerazione l'ubicazione dell'immobile e la destinazione economica del bene.

METODO “SINTETICO-COMPARATIVO”

Determinazione del più probabile valore di mercato

Tale metodo è basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche *intrinseche* (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.) *ed estrinseche* (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.) simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, la scrivente si è basata sui dati a sua disposizione, su un'indagine in loco, sui valori trasmessi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2020 pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e sui dati messi a disposizione dall'Agenzia Borsino Immobiliare, aggiornati al mese di ottobre 2021 (*vedasi allegato AB*).

Esperto Estimatore: **Arch. Claudia Scalia**
C.F. SCL CLD 76P57 G273W
P.I. 06865030826
cell: 324 6991699

Studio in: via Francesco Purpura, 20 - Palermo
mail: arch.claudia.scalia@archiworld.it
Pec: claudia.scalia@archiworldpec.it

Da questi ultimi si evince che, per la zona in oggetto: Comune di Cerda “Zona B1 centro urbano”, tipologia prevalente *Abitazioni di tipo economico*, destinazione *Commerciale*, per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello normale, si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di 580,00 €/mq ad un massimo di 840,00 €/mq, secondo i dati OMI, e tra un minimo di 446,78 €/mq ed un massimo di 732,71 €/mq, secondo l’Agenzia Borsino Immobiliare. Da un’indagine condotta in sito, per il periodo di ottobre 2021, i valori immobiliari, per immobili a destinazione commerciale aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari al bene oggetto di stima, oscillano tra 530,00 €/mq ed i 1.770,00 €/mq.

Sulla base del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto del fatto che i valori dell’Osservatorio Immobiliare (OMI) fanno riferimento al secondo semestre del 2020; che per immobili aventi caratteristiche simili alla data odierna il segmento di mercato è compreso tra 530,00 e 1.770,00 €/mq; ma soprattutto tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile oggetto di stima, **si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 600,00 €/mq.**

Il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. Le unità commerciali, in base al predetto decreto, sono raggruppate in:

- Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- Grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- Centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed

altro).

L’Ipermercato e il Supermercato (categoria in cui rientra l’immobile oggetto di stima) possono distinguersi solitamente come:

- parte di un edificio (avente altra destinazione d’uso prevalente);
- intero edificio isolato (realizzato e destinato all’uso specifico).

La superficie con cui vengono indicate tali strutture è rappresentata dalla cosiddetta Gross Leasable Area, cioè superficie lorda abitabile (G.L.A).

La Gross Leasable Area indica il totale della superficie lorda di pavimento utilizzabile, ottenuta comprendendo “superfici di vendita”, magazzini, uffici, locali di lavorazione, ecc, con la sola esclusione degli eventuali parcheggi coperti e degli impianti tecnici, quali cabine elettriche, scale mobili ecc.

La “Superficie di vendita” comprende le superfici:

- ❖ destinate all’accesso e alla permanenza del pubblico;
- ❖ occupate dai banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico;
- ❖ utilizzate dal personale per le operazioni di vendita;
- ❖ dei muri che la racchiudono (100% di quelli perimetrali, 50% di quelli in comproprietà o in condivisione con superfici con funzionalità diversa da quella principale di vendita);
- ❖ dei muri divisorii, dei tramezzi e dei pilastri interni alla superficie di vendita stessa.

Per il computo della superficie commerciale, si deve considerare:

- ✓ la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ✓ la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- ✓ la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati; i collegamenti verticali (scale ed ascensori) vanno computati una sola volta nella loro proiezione orizzontale.

Per i locali accessori, la superficie viene omogeneizzata al 50%, poiché comunicanti con i locali aventi funzione principale.

Per la determinazione del più corretto valore di stima è necessario partire dalla superficie commerciale (*Sup. C.*) e applicare alcuni coefficienti di omogeneizzazione (*C.omm.*).

<i>descrizione Vano</i>	<i>U.M.</i>	<i>(Sup. C.) Superficie commerciale (mq)</i>	<i>(C.omm.) Coefficienti di Omo- geneizzazione</i>	<i>(Sup.C.) Superficie Commerciale Omogeneizzata (mq)</i>
Piano quarto (F. MU, p.lla 2550 sub. 1)				
Locale vendita p.t.	mq	200,28	1,00	200,28
Area servizio	mq	12,96	1,00	6,48
Locale vendita 1°p.	mq	318,79	1,00	318,79
Anti wc	mq	3,57	1,00	3,57
Wc 1	mq	2,66	1,00	2,66
Wc 2	mq	2,83	1,00	2,83
Ufficio	mq	8,11	1,00	8,11
Locale Macchine	mq	4,60	0,50	2,30
Balcone scoperto	mq	26,09	0,25	6,52
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE OMOGENEIZZATA				551,54

La superficie commerciale omogeneizzata totale risulta pari a: 551,54 mq

Prezzo unitario = 600,00 €/mq

$551,54 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 330.924,00 \text{ €}$

(trecentotrentamilanovecentoventiquattroeuro/00)

METODO “ANALITICO”***Determinazione del più probabile valore di mercato mediante la capitalizzazione del reddito***

Con il metodo per capitalizzazione del reddito si prende come base il canone di locazione, si detrae dal suddetto reddito il 31,50%, come appresso indicato, per spese di manutenzione, imposte ed oneri vari, si ottiene quindi il reddito annuo che poi andrà capitalizzato ad un tasso ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Per i centri di media dimensione, il tasso è compreso tra lo 1,50 ed il 5,50 % (**r**).

Formula applicata: $V=RN/r$ dove $RN=RL-(S)$

V = valore di stima	RL = Reddito lordo annuo
RN = Reddito lordo annuo detratto dalle spese	(S) = Spese
r = saggio di capitalizzazione	

(S) Determinazione delle Spese:	
manutenzione ordinaria e straordinaria	5,00%
Spese di ammortamento del bene	0,50%
Quote assicurative	2,00%
Sfitti ed inesigibilità	1,00%
Imposte e tributi	23,00%
Totale	31,50%

(r) Determinazione del tasso di capitalizzazione: il tasso d’interesse nel tempo si mantiene su valori medi, che oscillano tra il 1,50% e il 5,50%, per i comuni di media dimensione. Il valore prescelto viene definito tasso di capitalizzazione.

Partendo da un valore medio assunto del 3,50% e applicando le variabili di tasso di capitalizzazione all’immobile oggetto di stima si ottiene il saggio di capitalizzazione **r**.

Caratteristiche di localizzazione	1	Ubicazione dell'immobili rispetto il centro urbano	-0,05%
	2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	+0,28%
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno	+0,03%
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	+0,02%
	5	Disponibilità di spazi pubblici o privati destinabile a parcheggio	+0,06%
Caratteristiche di posizione	6	Panoramicità	+0,36%
	7	Prospicienza e luminosità	-0,05%
Caratteristiche tipologiche	8	Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	+0,02%
	9	Necessità di manutenzione ordinaria e/o straordinaria	+0,03%
	10	Età dell'edificio	+0,10%
Caratteristiche produttive	11	Possibilità di dilazione nei pagamenti	-0,06%
	12	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04%

Applicando questi fattori al caso specifico il saggio risulterà:

$$r = 3,50\% + [-0,05+0,28+0,03+0,02+0,06+0,36-0,05+0,02+0,03+0,10-0,06-0,04]\% = \mathbf{4,20\%}$$

- reddito lordo annuo = 20.400,00 € (applicando un canone di locazione mensile pari a 1.700,00 €)
- saggio di capitalizzazione (**r**) = 4,20%

si avrà:

$$(20.400,00 \text{ €} - 31,50\%)/2,75*100 = 6.426,00 \text{ €}/4,20x100 = \mathbf{332.714,29 \text{ €}}$$

(trecentotrentaduemilasettecentoquattordicieuro/29)

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Esaminando i risultati delle due stime lo scrivente ritiene che il più attendibile valore dell'immobile in oggetto sia dato dalla loro media vale a dire:

$$\text{€ } (330.924,00 + 332.714,29)/2 = 331.819,15 \text{ € (trecentotrentunomilaottocentodiciannoveeuro/15) arrotondato a}$$

€ 331.800,00 € (trecentotrentunomilaottocentoeuro/00)

Da tale importo è necessario detrarre i costi da sostenere per la redazione della certificazione energetica APE (€ 400,00), per l'emissione del nuovo certificato degli impianti elettrici (€ 2.000,00), per la presentazione del nuovo modello DOCFA (€ 400,00) presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, per la redazione della perizia giurata e della SCA (certificato di agibilità) presso il settore Edilizia Privata di Palermo (€ 2.500,00), SCIA in sanatoria per l'allineamento del progetto allo stato reale (€ 3.580,61). Il costo per tali interventi è stato stimato dalle scrivente, in via presuntiva, in complessivi € 8.880,61, importo questo che verrà detratto dal valore di stima sopra riportato.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto esperto estimatore propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto il valore di mercato risulta essere:

€ (331.800,00 – 8.880,61) = € 322.919,39

€ 322.919,39 – 15% * 322.919,39 = € (322.919,39 – 48.437,91) = € 274.481,48 in c.t. **274.480,00**

(duecentosettantaquattromilaquattrocentoottantaeuro/00).

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.*

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun proprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

Risultando la piena titolarità dell'immobile in testa all'esecutato Sig. , non appare

necessario procedere alla valutazione delle quote indivise. Si precisa, altresì, che l'immobile, data la

sua destinazione d'uso, non risulta comodamente divisibile.

1. SEZIONE "B": AUTORIZZAZIONI ALL'ESPERTO STIMATORE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AUTORIZZA l'esperto:

a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31 dicembre 1996, n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato

La scrivente ha provveduto a richiedere:

in data 19/07/2021	Visure e planimetria catastale;
in data 19/07/2021	Richiesta presso il Comune di Cerda copia Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile;
in data 03/08/2021	Richiesta presso il Comune di Cerda - Sett. Edilizia Privata copia di concessioni edilizie e certificato agibilità;
in data 12/08/2021	Estratto di mappa;
in data 31/08/2021	Richiesta presso i Vigili Urbani del Comune di Cerda di delucidazioni in merito all'assenza del certificato di agibilità in presenza di un'autorizzazione alla vendita;
in data 15/09/2021	Richiesta presso il Comune di Cerda - Sett. Urbanistica copia del certificato di destinazione urbanistica;

2. SEZIONE "C"- PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE che l'esperto:

ALLEGHI a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, **integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore**, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante

- Cfr. rilievo fotografico dello 30/07/2021 e dello 09/08/2021 e planimetria con individuazione dei coni ottici di scatto (vedasi allegato G)
- Cfr planimetria dell'immobile rilasciata dal N.C.E.U. (vedasi allegato D)
- Cfr planimetrie di rilievo redatte dalla scrivente (vedasi allegato F).

Esperto Estimatore: **Arch. Claudia Scalia**
C.F. SCL CLD 76P57 G273W
P.I. 06865030826
cell: 324 6991699

Studio in: via Francesco Purpura, 20 - Palermo
mail: arch.claudia.scalia@archiworld.it
Pec: claudia.scalia@archiworldpec.it

ALLEGATI

Allegato A):	Verbale di giuramento ed accettazione incarico del 16/07/2021;
Allegato B)	Comunicazione del 19-20/07/19 per inizio attività di consulenza e primo accesso fissato per il 30/07/21;
Allegato C):	Verbale di primo sopralluogo redatto il 30/07/2021 e verbale di secondo sopralluogo redatto in data 09/08/21;
Allegato D):	Estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica;
Allegato E):	Foto aerea da Google Maps;
Allegato F):	Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi - scala 1:100;
Allegato G):	Rilievo fotografico;
Allegato H):	Nota di trascrizione dell'Atto di Compravendita del 25/08/1989;
Allegato I):	Concessione edilizia del 21/10/1982 per la costruzione di un immobili a destinazione residenziale;
Allegato J):	Certificato di conformità dell'11/12/1985;
Allegato K):	Autorizzazione n. 142 dello 05/06/1986 per la vendita al minuto;
Allegato L):	Concessione edilizia n. 1 del 12/01/1989 per la sopraelevazione;
Allegato M):	Certificato di idoneità statica del 21/08/1989;
Allegato N):	Denuncia di Variazione della proprietà immobiliare del 26/03/1990;
Allegato O):	Verbale e Certificato di collaudo a struttura ultimata del 12/04/1990 prot. n. 8837;
Allegato P):	Certificazione del Genio Civile di Palermo del 18/06/1990 in relazione alla pratica n. 199/89 prot. n. 8837;
Allegato Q):	Domanda per l'ottenimento del certificato di agibilità del 21/06/1990;
Allegato R):	Certificato igienico-sanitario dello 06/11/1990;
Allegato S):	Concessione edilizia n. 22 dello 03/04/1991 a seguito della pratica di sanatoria per l'ampliamento;
Allegato T):	Atto di trasferimento azienda dello 04/11/1999;
Allegato U):	Concessione edilizia in sanatoria n. 01/1 del 21/02/2001;
Allegato V):	Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 26/04/2001;
Allegato W):	Licenza commerciale del 20/02/2003;
Allegato X):	Certificato di Destinazione Urbanistica;
Allegato Y):	Certificato di matrimonio, di residenza, stato civile e di famiglia;
Allegato Z):	Rilievo planimetrico con individuazione delle difformità urbanistiche riscontrate;
Allegato AA):	Computo metrico estimativo per il calcolo delle aperture sul prospetto di via Amato;
Allegato AB):	Quotazioni immobiliari;
Allegato AC):	Attestazione inoltra copia perizia al debitore ed al creditore precedente.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

- Gli estremi dell'atto di pignoramento del 29/03/2021 notificato in data 14/04/2021 e trascritto il 14/05/2021 nn. 22383/17300 presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Palermo (*magazzino sito in Cerda, via Alcide De Gasperi piano T-1 individuato al foglio MU part. 2550 sub 1 categoria C/1 esteso per mq 474*), sono sufficienti ad identificare l'immobile in oggetto;
- l'unità immobiliare è un negozio di 2 piani fuori terra, il cui anno di ultimazione è il 1990;
- si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali relativamente a foglio, particella e subalterni;
- si è riscontrata la non perfetta rispondenza tra la rappresentazione catastale planimetria e lo stato dei luoghi rilevata all'atto del sopralluogo: nella planimetria catastale non sono inserite, al primo piano, 2 finestre prospicienti la via Amato. Per la redazione del DOCFA (per l'aggiornamento della planimetria catastale) si stima un costo di € **400,00**, da detrarre al valore di stima calcolato;
- Si è acquisita documentazione comprovante la regolarità delle sopraccitate opere dal punto di vista edilizio ed urbanistico e si è riscontrata la non perfetta rispondenza tra gli elaborati grafici per i quali è stata concessa la sanatoria e lo stato reale dei luoghi. Si stima pertanto un importo di € **3.580,61** per la redazione della SCIA in sanatoria (L.R. 16/2016 come modificata dalla L.R. n. 19 del 29/07/2021) per l'allineamento degli elaborati grafici allo stato reale dei luoghi, da detrarre al valore di stima calcolato;
- Poiché l'ultima certificazione dell'impianto elettrico risale al 26/04/2001, in considerazione dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 che disciplina e regola la materia, si ritiene opportuno procedere alla verifica integrale ed adeguamento dell'impianto al fine di ottenere il rilascio di un nuovo certificato di conformità. Per tali operazioni si prevede un costo presunto

di € **2.000,00**, da detrarre al valore di stima calcolato;

- L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE), ai sensi della L. 63/2013 e D.M. 26/06/2015, per la cui redazione da parte di un tecnico abilitato, si stima un costo di € **400,00**, da detrarre al valore di stima calcolato;
- Accertata la presentazione della domanda per la richiesta di agibilità, l'immobile risulta privo di tale certificato. Pertanto si ritiene opportuna la presentazione di una perizia giurata e di una SCA, normata dal D. Lvo 222/2016, a firma di un tecnico abilitato, il cui costo è stimato in € **2.500,00**, da detrarre al valore di stima calcolato;
- la proprietà dell'appartamento in oggetto è in testa alla Sig Coniglio giusto di atto
di donazione dello 04/11/1999 alle minute del Dott. , notaio in Termini Imerese, Rep. n. 18.156 raccolta n. 9.715. L'atto risulta depositato all'Ufficio Registro delle Imprese di Palermo l'11/11/1999 n. di prot. 26340; registrato a Termini Imerese il 12/11/1999 al n. 1105; trascritto a Palermo il 24/11/1999 ai nn. 43965/31919;
- attualmente l'immobile risulta chiuso ed il Sig. ne detiene la piena ed esclusiva proprietà;
- in relazione ai *vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*, si può affermare che non sussistono trascrizioni di pignoramenti differenti da quello originante la presente procedura espropriativa, quindi non pendono altre procedure esecutive sull'immobile;
- non sono presenti, altresì, trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato e quindi non sussistono procedimenti giudiziali civili relativi al bene pignorato;
- non sussistono atti impositivi di servitù sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari;
- non sussistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente;
- Non sussistono ulteriori pignoramenti sull'immobile oggetto della presente esecuzione;
- il bene pignorato non ricade su suolo demaniale;

- il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico;
- non risultano sussistere azioni legali in essere per il bene di cui alla presente perizia;
- l'immobile costituisce un unico lotto per la vendita;
- **il valore di mercato dell'immobile** applicando i "deprezzamenti" derivanti dall'ottenimento della certificazione energetica APE (redatta ai sensi della L 63/2013 e DM 26/6/2015), dalla revisione dell'impianto elettrico per la redazione di una nuova certificazione, dalla presentazione del DOCFA, della perizia giurata e della SCA, ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 integrato e modificato con Dlg 222/2016, dalla redazione della SCIA, normata dal D.L. 222/2016, per l'allineamento degli elaborati progettuali allo stato reale dei luoghi, dalla riduzione rispetto al valore di mercato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, **viene stimato in 274.480,00 (duecentosettantaquattromilaquattrocentoottantaeuro/00).**

Tale risulta essere il più probabile valore di mercato del bene.

Il consulente tecnico ritenendo di aver assolto al mandato affidato, termina la presente relazione che si compone di n. 40 pagine e nel ringraziare per la fiducia, rimane a completa disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza
Palermo, lì 19.10.2021

Il C.T.U.
Arch. Claudia Scalia

