

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 332/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Geom. Massimo Vinciguerra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 332/2023

CREDITORE PROCEDENTE

contro

DEBITORE ESECUTATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE LENTINI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel comune di San Giuseppe Jato via Cavour n. 2 piano T-1°

Foglio M.U. particella 1098 sub.4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: Geom. Massimo Vinciguerra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 13/10/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli (sostituito dalla Dott.ssa Grazia Giuffrida) nominava il sottoscritto Geom. Massimo Vinciguerra, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Palermo al n. 4096 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 15/10/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Giuseppe Lentini, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 29/10/2024.

In data 03/12/2024 non riscontrando nessuno e successivamente in data 19/12/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita Unico che comprende l'immobile n. 1.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento, sito nel Comune di San Giuseppe Jato (PA), via Cavour n.2, ubicato al piano T-1, censito al Catasto dei fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato al foglio M.U. particella 1098, sub. 4, categoria catastale A/4 classe 4, numero vani catastali 5.50, superficie catastale 141,00 mq escluso aree scoperte 140,00 mq, rendita € 187,47.



Diritti reali:

Il diritto reale dell'executato [REDACTED]

[REDACTED] sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'executato in forza di:

- atto di divisione del 27/07/2006 in notaio Lunetta Maurizio Rep. 15367 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 19/08/2006 ai nn. 53791/29034 da potere di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, [REDACTED] per il diritto di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà (All. 1).

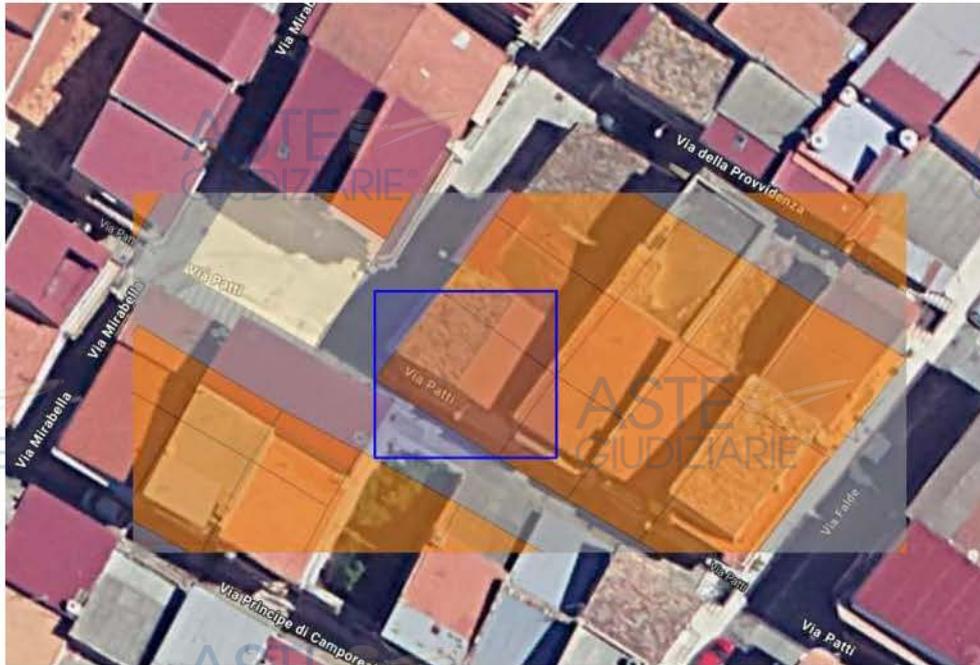
Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 2).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 3), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi ed in particolare l'immobile si trova nel comune di San Giuseppe Jato (PA) in via Cavour n. 2 angolo con via Patti e ricade al catasto dei terreni del foglio 500 (M.U.) particella 1103, mentre al catasto dei fabbricati è censito nel foglio M.U. particella 1098.





**Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps**

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto unico è costituito da una unità immobiliare ad uso abitativo, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giuseppe Jato, al foglio M.U. particella 1098, sub. 4, via Cavour n. 2, piano T-1° cat. catastale A/4 classe 4 consistenza 5.5 vani, superficie catastale mq 141.00 escluso aree scoperte 140.00, rendita catastale € 187,47 composto a piano terra da ingresso su soggiorno, cucina, w.c. a piano primo locale allo stato grezzo, disimpegno, camera con balcone e ripostiglio.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: via Cavour n. 2 piano terra e primo

Caratteristiche strutturali: muratura portante

Accessi: dal civico 2 di via Cavour

Confini: a Nord-Ovest con via Cavour, a Nord-Est con corpo di fabbrica particella 1099, a Sud-Est con corpo di fabbrica particella 1102, a Sud-Ovest con via Patti.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: composto a piano terra da ingresso su soggiorno, cucina, w.c. a piano primo locale allo stato grezzo, disimpegno, camera con balcone e ripostiglio.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile si presenta a piano terra in mediocri condizioni di manutenzione con rifiniture molto semplici, pavimenti nel soggiorno in marmo mentre nei servizi in ceramica, porte interne in legno tamburato, mentre a piano primo in pessime condizioni di manutenzione ed in particolare il tetto di copertura con travi e tavolato in legno che presenta nella sua totalità ammaloramenti e degrado generale con infiltrazioni importanti di acque meteoriche; è sprovvisto di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldacqua elettrico mentre l'impianto elettrico è totalmente da revisionare e naturalmente sprovvisto di certificato di conformità; sulla stima dei costi si riporta ai paragrafi successivi.

Attestato di prestazione energetica: E' sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (All. 4).

Fotografie dei luoghi: Documentazione fotografica (All. 5)



Foto n. 1 – Prospetto principale su via Cavour



Foto n. 2 – Prospetto laterale su via Patti





Foto n. 3 – Cucina



Foto n. 4 – W.C.



Foto n. 5 – Ingresso soggiorno



Foto n. 6 – Scala di accesso piano primo





Foto n. 7 - Locale allo stato grezzo



Foto n. 8 - Particolare copertura



Foto n. 9 - Disimpegno



Foto n. 10 - Soffitto camera da letto





Foto n. 11 – Camera da letto



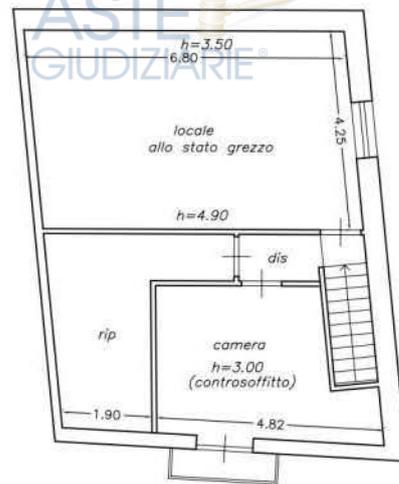
Foto n. 12 – Cameretta/ripostiglio

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 6)

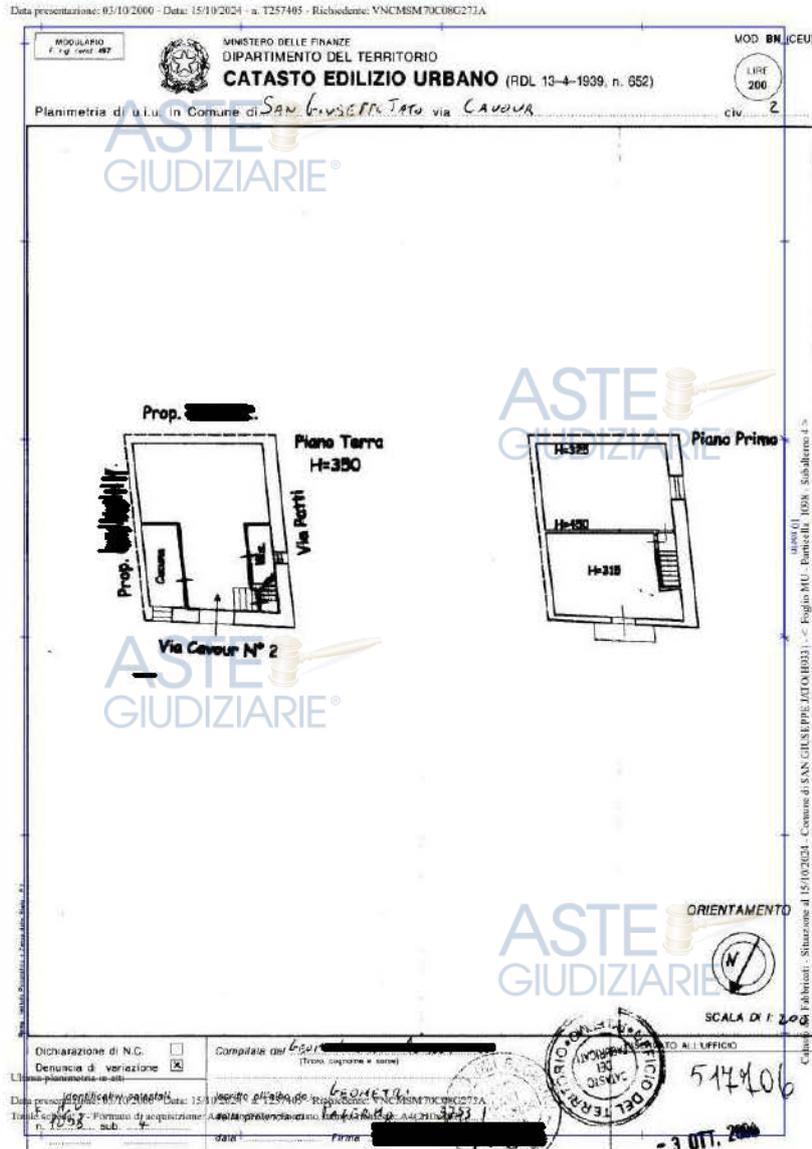


via Cavour

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Estratto planimetria catastale sub. 4 del 03/10/2000 (All. 2)

Dalla planimetria catastale allegata alla denuncia di variazione DOCFA per ampliamento per sopraelevazione prot. PA0517706 del 03/10/2000, si evince che l'immobile al piano terra ha altezza mt 3.50 e a piano primo presenta altezza variabile da mt 3.25 e 4.50.

Inoltre rispetto alla planimetria dello stato di fatto nel piano primo si riscontrano delle tramezzature interne che non sono presenti.

Data presentazione: 03/11/1939 - Data: 15/10/2024 - n. T262769 - Richiedente: VNCMSM70C08G273A

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DE' CATASTI E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D. 13 aprile 1939 art. 10)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 6894552
Comune San Giuseppe Jato Ditta [redacted]
Via Cavallotti, 07/30

ANISTABILE
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D. 13 aprile 1939 art. 10)

COMUNE
di
Tulleria di riscatto
DELLA
SCHEDA NUMERO
6894552

AVVERTENZA: Il presente
estratto deve essere letto
insieme con il documento
originario di cui costituisce
parte integrante e non può
verificare l'esistenza di
eventuali modificazioni di
proprietà o di altri dati
relativi all'immobile, n. 82.

VIA PARTI
VIA CAVALLOTTI

ORIENTAMENTO

SCALA n. 1/500
Compilata da [redacted]
scrivite all'Albo dei Geometri
della Provincia di Palermo
Data 2-4-1940 FIRMA [redacted]

1204840

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 03/11/1939 - Data: 15/10/2024 - n. T262769 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2024 - Comune di SAN GIUSEPPE JATO (0931) - Foglio MU - Particella 1098 - Subalterno 3 -> - Un soprasso
anno 01

Estratto planimetria catastale ex sub. 3 del 03/11/1939 (All. 2)

La planimetria di impianto ex sub. 3 del 03/11/1939 riporta un piano terra con indicata altezza di mt 6.00.

E' pertanto evidente che l'immobile originario è stato sopraelevato ricavando un piano soprastante e tali modifiche sono state regolarizzate esclusivamente con variazione della planimetria catastale con la denuncia di variazione DOCFA del 2000 sopra menzionata, ma senza alcuna autorizzazione urbanistica; tali difformità non regolarizzate urbanisticamente verranno descritte nei paragrafi successivi.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTE TICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà 1/1 di un appartamento di tipo popolare, ubicato nel comune di San Giuseppe Jato (PA) in via Cavour n.2, piano terra e primo.

Composto a piano terra da ingresso su soggiorno, cucina, w.c. a piano primo locale allo stato grezzo, disimpegno, camera con balcone e ripostiglio.

Confinante con a Nord-Ovest con via Cavour, a Nord-Est con corpo di fabbrica particella 1099, a Sud-Est con corpo di fabbrica particella 1102, a Sud-Ovest con via Patti.

Censito al Catasto dei fabbricati al **foglio M.U. p.lla 1098, sub. 4.**

L'immobile non è dotato di Licenza/concessione né di Certificato di abitabilità/agibilità, essendo un corpo di fabbrica di antica costruzione antecedente al 1939.

Si sono riscontrate difformità tra la planimetria dello stato dei luoghi attuale e la planimetria di impianto ex sub.3 presentata in data 03/11/1939 ed in particolare:

- 1) La porzione di piano primo risulta regolarizzata esclusivamente dal punto di vista catastale e non urbanistico, infatti l'unità originaria come si evince dalla planimetria di impianto era solo a piano terra.
- 2) Al piano terra è stata realizzata una cucina e w.c. senza alcuna autorizzazione e inoltre il w.c. è sprovvisto di anti w.c. non soddisfacendo i requisiti igienico sanitari.
- 3) E' stata realizzata finestra per il locale cucina sul prospetto principale con taglio di muratura portante.

La difformità al punto 1 non è regolarizzabile e pertanto sarà prevista la rimozione, visto che in origine l'altezza riportata nella planimetria di impianto è di mt 6.00 mentre oggi come si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi l'altezza di piano terra è pari a mt 3.50, mentre a piano primo il tetto a falde ha al colmo altezza di mt 4.90 e alla gronda mt 3.50; la porzione in sopraelevazione ha una tipologia costruttiva e di partiture architettoniche diversa da quella originaria di piano terra e pertanto è presumibile che sia stata eseguita in periodi diversi e con un aumento di superficie e volume.

L'immobile ricade in **zona A del P.R.G. e si trova all'interno del centro urbano al 1941.**

La difformità al punto 2 e 3 sono regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia presso il comune di San Giuseppe Jato "Permesso di Costruire in Sanatoria" ai sensi del



D.P.R. n.380 art. 36 del 06/06/2001, recepito dalla Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, con richiesta di parere di sussistenza da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 96 D.P.R. n. 380/2001 ex art. 21 legge 64/74.

Occorre munirsi preventivamente anche di nulla osta da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali e parere ARTA per il vincolo PAI.

Successivamente si dovrà predisporre variazione catastale DOCFA per inserire la nuova planimetria catastale che dovrà presentare la presenza dell'anti w.c. e la rimozione del piano primo.

Infine, redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

Per il punto 1 si stima un costo di circa € 15.000,00 per rimuovere il piano primo e la ricostruzione del tetto all'altezza riportata come da planimetria catastale di impianto.

Per i punti 2 e 3 tra onorari tecnici e tributi si stima un costo di circa € 9.000,00.

Anche l'impianto elettrico per la porzione di piano terra residua ha bisogno di adeguamenti e della certificazione degli impianti, per un costo stimato di € 1.300,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e si stima un costo di € 150,00.

In considerazione di quanto detto e visto che i costi sarebbero superiori al valore di stima come si vedrà nel quesito 12, si è optato a stimare il "Valore D'uso" nel paragrafo 12.1.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 24.500,00 (euro ventiquattromilacinquecento/00) "Valore D'uso"

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

- A [REDAZIONE] per il diritto di 1/1 di piena proprietà per atto di divisione del 27/07/2006 in notaio Lunetta Maurizio Rep. 15367 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 19/08/2006 ai nn. 53791/29034 da potere di [REDAZIONE] per il diritto di ¼ di piena proprietà, [REDAZIONE] per il diritto di ¼ di piena proprietà, [REDAZIONE]

[REDACTED] per il diritto di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

- A [REDACTED] per il diritto di $\frac{1}{20}$ ciascuno di piena proprietà, sono pervenuti per successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], dichiarazione di successione del 23/12/2002 n.19 vol.48 e trascritto a Palermo il 21/05/2008 al numero di registro generale 30275 e numero di registro particolare 21054.

- A [REDACTED] per il diritto di $\frac{1}{5}$ ciascuno di piena proprietà, sono pervenuti per successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], dichiarazione di successione del 23/12/2002 n.18 vol.48 e trascritto a Palermo in data 21/05/2008 al numero di registro generale 30274 e numero di registro particolare 21053.

QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La costruzione è stata realizzata antecedentemente al 1939 come si evince dalla planimetria catastale di impianto ex sub.3 con struttura portante in muratura e pertanto sprovvista di Licenza/concessione edilizie e del certificato di abitabilità/agibilità.

In data 15/01/2025 il sottoscritto richiedeva al comune di San Giuseppe Jato accesso agli atti di eventuali pratiche edilizie e in data 16/01/2025 l'Ufficio rispondeva che:

"in riferimento all'accesso agli atti per esecuzione immobiliare del tribunale di Palermo pervenuta a questo Ente il 15.01.2025 prot.1713, si comunica che la consultazione dell'archivio non ha evidenziato fascicoli edilizi a nome dei soggetti da Voi indicati. Pertanto la richiesta verrà archiviata.

Il responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del territorio" (All. 8).

In data 04/02/2025 il sottoscritto richiedeva al comune di San Giuseppe Jato certificazione sull'ubicazione/inquadramento del corpo di fabbrica e in pari data 04/02/2025 l'Ufficio rispondeva che:

"In riferimento alla sua richiesta si informa che la p.lla 1103 del Fg 500/A ricade all'interno della perimetrazione del centro abitato al 1941 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.145/86. Si allega estratto tavola 10 A del PRG con indicazione della perimetrazione di cui sopra Il Responsabile del Servizio" (All. 9).

In data 15/01/2025 il sottoscritto richiedeva Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di San Giuseppe Jato e in data 03/02/2025 veniva rilasciato (All. 10).

Dal certificato di Destinazione Urbanistica si evince che:

Secondo il P.R.G. di San Giuseppe Jato, adottato con Del. Comm. Reg.le n. 01 del 25/03/1996, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti da osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 306 del 10/08/1999 pubblicato nella GURS del 29/10/1999 n.51, la p.lla 1103 del fg. 500/A ricade in zona omogenea contraddistinta con il simbolo "A" destinato ad Area del Centro Storico;

Prescrizioni urbanistiche per le zone "A" del P.R.G.

L'area della zona A è sottoposta a pianificazione esecutiva secondo le finalità di cui all'art. 2 della L.R. 70/76, in particolare dovrà essere garantita la conservazione e la riqualificazione del patrimonio storico-monumentale ed ambientale ed il recupero edilizio del tessuto antico, ai sensi del mantenimento degli abitanti all'interno del centro storico medesimo.

Nelle more della formazione del piano attuativo di cui sopra, l'attività edilizia in detta zona è consentita per gli interventi classici nell'art.20 della L.R. 71/78 dalle lettere a), b), c).

Fermo restando l'obbligo del parere della Soprintendenza sui singoli progetti, sono consentite ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del suddetto art.20, che facciano salvi il mantenimento volumetrico delle partiture architettoniche, delle opere di finitura dell'edificio, delle porte d'ingresso, delle aperture, con l'esclusione pertanto delle demolizioni totali e delle relative sostituzioni. Tale tipo di intervento appare l'unico in grado di consentire nelle more della formazione ed approvazione di un piano esecutivo, un adattamento delle abitazioni alle esigenze abitative contemporanee senza rischiare la perdita ulteriore dei caratteri morfologici originari del centro storico.

Dal punto di vista dei vincoli territoriali: la p.lla 1103 del fg. 500/A secondo il piano Straordinario per l'assetto idrogeologico di cui al DGS n.91 del 13.04.2021 ricade in parte in area franosa a livello di pericolosità "molto elevato" (P4) ed in parte in area a rischio geomorfologico "molto elevato" (R4)

Norme di Salvaguardia per le aree franose di pericolosità geomorfologica molto elevato (P4)

Nelle aree a pericolosità P4 e P3 sono esclusivamente consentite:

- *Opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- *Le occupazioni temporanee di suolo, le autorizzazioni ai sensi dell'art. 5 della legge 10 agosto 1985, n. 37 realizzate in modo da non recare danno o di risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;*
- *Le opere relative ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità della zona, purché pervadano opportune misure di allertamento.*

Norme di Salvaguardia per le aree franose a rischio "molto elevato" (R4)

Nelle aree a rischio "molto elevato" (R4) sono esclusivamente consentiti:

- *a) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 10 agosto 1985 n.37;*
- *b) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale degli edifici che comportino delle modifiche strutturali (con esclusione pertanto della loro demolizione totale e ricostruzione), così come definiti dall'art. 20- 1° comma, lett. a), b), c), d) della L.R. 71/78;*
- *c) Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volumi, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;*
- *d) Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- *e) Le occupazioni temporanee di suolo, da autorizzarsi ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85, realizzate in modo da non creare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità;*
- *f) Gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio frana;*
- *g) Gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente per il rispetto delle norme in materia di sicurezza e di igiene del lavoro e di abbattimento di barriere architettoniche.*

L'intera estensione del territorio comunale di San Giuseppe Jato è sottoposta a Vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/03/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera gi Giunta Regionale n° 81 del 24/02/2022.

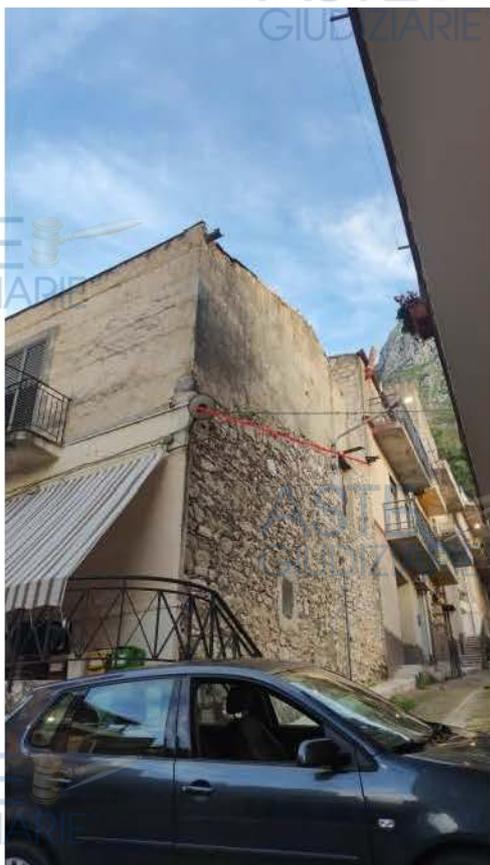
Da quanto descritto sopra l'immobile al suo impianto era un unico vano di piano terra a destinazione abitativa con indicata nella planimetria altezza mt 6.00.

In data 03/10/2000 veniva presentata denuncia di variazione catastale DOCFA per ampliamento per sopraelevazione, a cui si allegava una planimetria di piano terra e primo con scala interna di collegamento dei due piani e una diversa distribuzione interna, con altezza a piano terra di ml 3.50 e a piano primo con tetto a falda con altezza al colmo di ml 4.50 e alla gronda 3.25.

Il sottoscritto invece riscontra la medesima altezza di ml 3.50 a piano terra mentre al piano primo un'altezza al colmo di ml 4.90 e alla gronda ml 3.50.

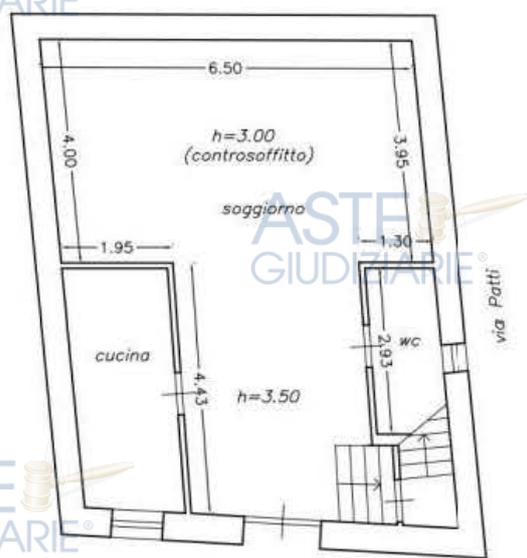
Per tali opere nessuna richiesta autorizzativa dal punto di vista urbanistico.

Dalla documentazione fotografica che segue si può evincere che la tipologia costruttiva e le partiture architettoniche non sono state mantenute, creando un aumento di superficie e di volume.

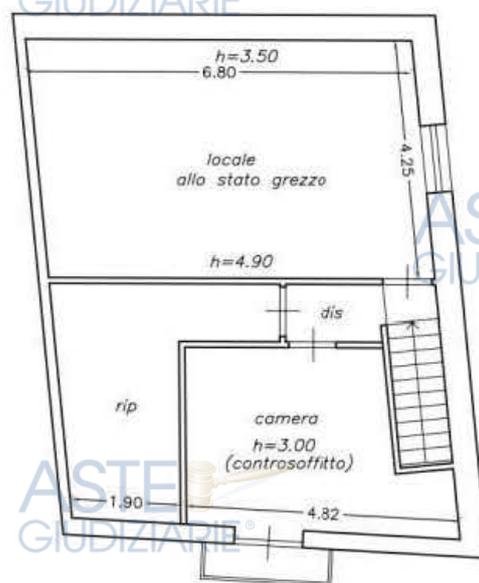


L'altezza di ml 6.00 indicata nella planimetria catastale di impianto del 1939 era probabilmente riferita all'altezza della falda posteriore, pertanto la porzione soprastante la linea rossa conferma l'aumento di volume.

Come precisato nel C.D.U. l'immobile ricade in **zona A del P.R.G. e all'interno della perimetrazione del centro abitato al 1941**, dove sono consentiti interventi di ristrutturazione e risanamento conservativo ma senza aumento di superfici e volume.



via Cavour

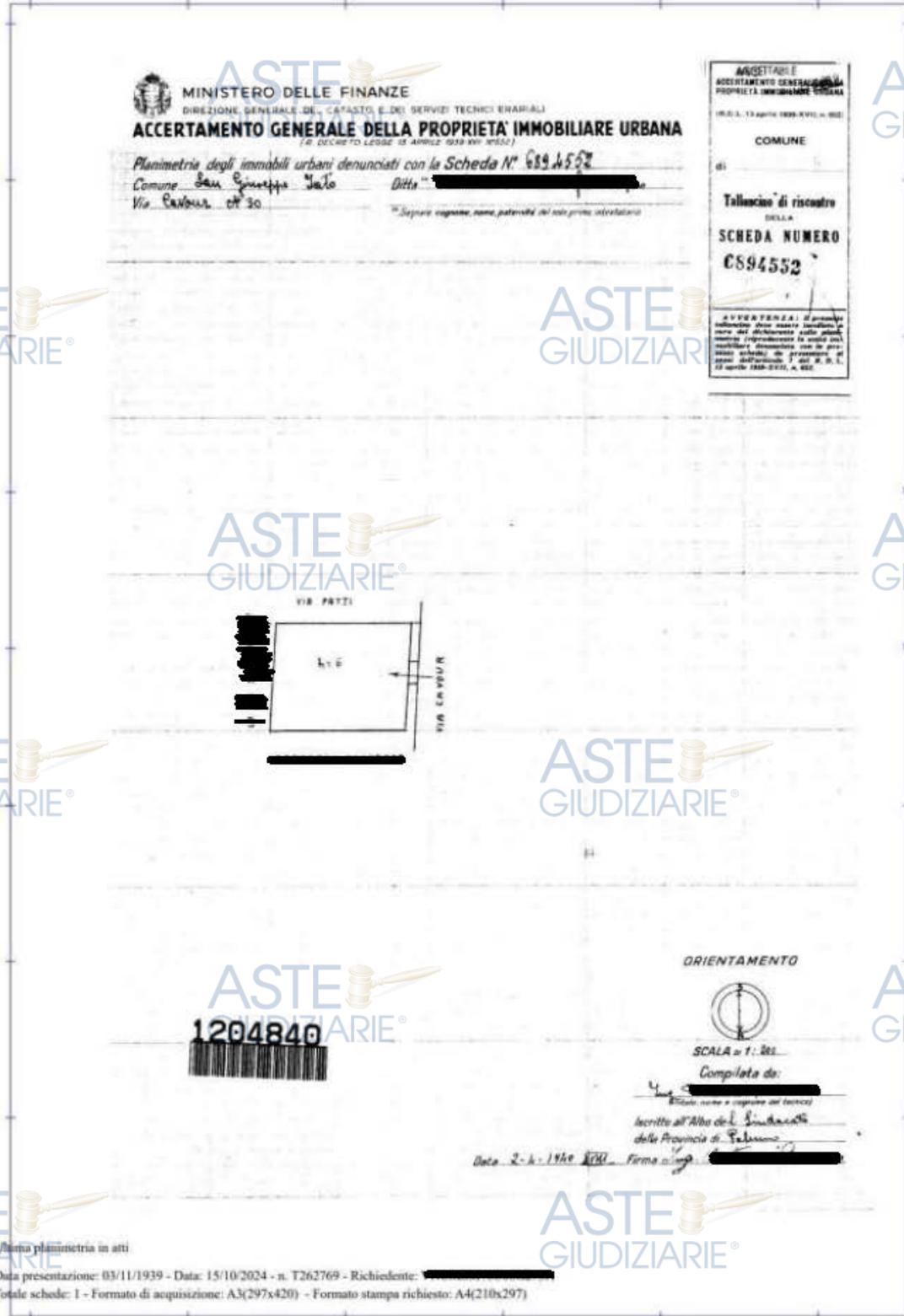


PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto alla planimetria di primo impianto ex sub.3

Data presentazione: 03/11/1939 - Data: 15/10/2024 - n. T262769 - Richiedente: VNCMSM70C08G273A



Planimetria catastale di primo impianto del 03/11/1939 ex sub.3

Da tali confronti si riscontrano difformità tra la planimetria dello stato dei luoghi attuale e la planimetria di impianto ex sub.3 presentata in data 03/11/1939 ed in particolare:

- 1) La porzione di piano primo risulta regolarizzata esclusivamente dal punto di vista catastale e non urbanistico, infatti l'unità originaria come si evince dalla planimetria di impianto era solo a piano terra.
- 2) Al piano terra è stata realizzata una cucina e w.c. senza alcuna autorizzazione e inoltre il w.c. è sprovvisto di anti w.c. non soddisfacendo i requisiti igienico sanitari.
- 3) E' stata realizzata finestra per il locale cucina sul prospetto principale con taglio di muratura portante.

La difformità al punto 1 non è regolarizzabile e pertanto sarà prevista la rimozione; il sottoscritto si è anche confrontato con i tecnici dell'ufficio tecnico del Comune di San Giuseppe Jato e, si è appurato che in origine l'altezza riportata nella planimetria di impianto è di mt 6.00 mentre oggi come si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi l'altezza di piano terra è pari a mt 3.50, mentre a piano primo il tetto a falde ha al colmo altezza di mt 4.90 e alla gronda mt 3.50; la porzione in sopraelevazione ha una tipologia costruttiva e di partiture architettoniche diversa da quella originaria di piano terra e pertanto è presumibile che sia stata eseguita in periodi diversi e con un aumento di superficie e volume.

L'immobile ricade in **zona A del P.R.G. e si trova all'interno del centro urbano al 1941.**

La difformità al punto 2 e 3 sono regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia presso il comune di San Giuseppe Jato "Permesso di Costruire in Sanatoria" ai sensi del D.P.R. n.380 art. 36 del 06/06/2001, recepito dalla Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, con richiesta di parere di sussistenza da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 96 D.P.R. n. 380/2001 ex art. 21 legge 64/74.

Occorre munirsi preventivamente anche di nulla osta da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali e parere ARTA per il vincolo PAI.

Successivamente si dovrà predisporre variazione catastale DOCFA per inserire la nuova planimetria catastale che dovrà presentare la presenza dell'anti w.c. e la rimozione del piano primo.

Infine, redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

Per il punto 1 si stima un costo di circa € 15.000,00 per rimuovere il piano primo e la ricostruzione del tetto all'altezza riportata come da planimetria catastale di impianto.



Per i punti 2 e 3 tra onorari tecnici e tributi si stima un costo di circa € 9.000,00.

Anche l'impianto elettrico per la porzione di piano terra residua ha bisogno di adeguamenti e della certificazione degli impianti, per un costo stimato di € 1.300,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e si stima un costo di € 150,00.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata [REDAZIONE] che momentaneamente per ragioni lavorative si è trasferita all'estero e, pertanto è abitato dalla sola figlia [REDAZIONE]

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- Opere di rimozione del piano primo e rifacimento tetto di copertura, con un costo pari a circa € 15.000,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;
- Pratica edilizia per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna e per l'apertura della finestra sul prospetto principale nella cucina, con un costo pari a circa € 9.000,00;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a € 150,00;
- adeguamento impianto elettrico e certificazione conformità con un costo pari a circa € 1.300,00.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 20/02/2025 (All. 11) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:



IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Lunetta Maurizio del 29/06/2007 repertorio n.16037/5177 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 11/07/2007 al numero generale 52534 e al numero particolare 13035 a favore di Bancapulia spa con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, domicilio ipotecario in San Severo via Solis 40, per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 125.000,00, durata 25 anni, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà. Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

- VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili atto Uff. Giud. Unep presso Corte D'Appello di Palermo del 23/06/2023 repertorio 3414 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 14/07/2023 al numero generale 35993 e al numero particolare 27949 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli C.F. [REDACTED], a carico di [REDACTED] per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc...).

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito.

Non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

**QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA
ADOTTATI**

Criterio di stima

Il metodo comunemente detto "sintetico-descrittivo" consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio, nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sia sulla personale conoscenza del mercato immobiliare che su dati e valori tratti e desunti da pubblicazioni e da riviste specializzate nel settore immobiliari.



Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **65.00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie utile piano terra mq	51.00
Superficie lorda piano terra mq	65.00

Si precisa che la superficie del piano primo oggetto di rimozione non è stato considerato nel computo della superficie.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Il corpo di fabbrica è ubicato in una zona urbana del comune di San Giuseppe Jato con strade di accesso molto ripide, strette, con difficoltà di manovra e parcheggio.

Il corpo di fabbrica e le caratteristiche costruttive sono di abitazione popolare.

I valori riscontrati nell'Osservatorio Immobiliare per la zona sono:

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore minimo: € 355,00/mq

Valore massimo: € 520,00/mq

I valori riscontrati nel Borsino Immobiliare per la zona sono:

Tipologia: Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo: € 368,00/mq

Valore medio: € 452,00/mq

Valore massimo: € 536,00/mq

Si è accertato che il comune di San Giuseppe Jato non ha un vero e proprio mercato immobiliare; le poche trattative si riferiscono a trasferimenti tra persone del luogo.

Nel periodo Gennaio – Giugno 2024 si sono riscontrati presso il sito dell’Agenzia delle Entrate per immobili con le caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia, solamente n° 5 compravendite (All.12).

Alla luce di quanto esposto si ritiene di stabilire un valore €/mq di 350,00 pertanto il più probabile valore di stima dell’immobile è di € 350,00 x 65,00 mq = € 22.750,00

Dal valore di stima dell’immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per la rimozione del piano primo e rifacimento tetto: € 15.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 9.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell’Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi per adeguamento impianto elettrico e certificazione conformità: € 1.300,00 circa

Dunque, il valore di stima dell’immobile verrà deprezzato di € 25.450,00

$$V = € 22.750,00 - € 25.450,00 = - € 2.700,00$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell’immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di - € 2.700,00 (- euro duemilasettecento/00), valore che evidentemente è negativo per i costi da dover sostenere rispetto al valore di mercato.

12.1- STIMA DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE IRREGOLARE E NON SANABILE

La porzione di piano primo descritta nei paragrafi precedenti risulta pertanto irregolare e non sanabile, ma è da sottolineare che tale difformità non è stata mai gravata da un ordine di demolizione.

In siffatta situazione tenuto conto che le nullità di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall’articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tali immobili potrebbero essere ugualmente venduti in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato determinandone il “Valore d’uso” che è inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Tenuto conto che sul nostro territorio l'abusivismo è molto diffuso e, che negli anni nel comune di San Giuseppe Jato ne nessun ente ha mai riscontrato questa difformità, si può presupporre un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile in oggetto per un arco temporale di venti anni.

La determinazione del valore d'uso di un immobile si ottiene applicando un processo di stima analitica basato sulla capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- Af = valore finale del bene
- a = reddito netto annuo
- q = montante unitario
- n = annualità
- r = saggio di capitalizzazione [%].

Sarà necessario, pertanto, determinare in primo luogo il reddito netto annuo, ossia il valore locativo netto annuo, dell'immobile oggetto di stima comprensivo della porzione irregolare.

Per la determinazione del più probabile valore locativo si ritiene di stabilire un valore "forfettario" che non proviene da calcoli o verifiche tabellari, perché come già detto nel precedente paragrafo il comune di San Giuseppe Jato non ha un vero e proprio mercato immobiliare sia dal punto di vista delle compravendite che dal punto di vista locativo, in quanto non ci sono frequenti trattative.

Considerato anche le condizioni dell'immobile ampiamente descritte nei paragrafi precedenti, sprovvisto di impianto di riscaldamento, l'ubicazione che pur essendo in centro



si trova in una zona di accesso difficoltoso, con ampie difficoltà di parcheggio, si ritiene congruo una locazione “forfettaria” di € 250,00 mese.

Reddito lordo annuo = € 250,00 x 12 mesi = € 3.000,00

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo – spese di gestione = € 3.000,00 - 20%
€ 2.400,00

Calcolo del valore d'uso

Utilizzando i valori locativi annui netti determinati e applicando la seguente formula:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

avremo il seguente valore d'uso:

$$Af = € 2.400,00 \times (1,022 - 1) / 4,50\% = € 25.917,19 \text{ arrotondato a } € 25.900,00$$

Si precisa che il valore d'uso dell'immobile è una stima che capitalizza il reddito che l'immobile potrebbe dare in un periodo di 20 anni, **MA L'IMMOBILE RIMANE IN OGNI CASO CON DELLE IRREGOLARITA' NON SANABILI**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

$$€ 25.900,00 - 5\% = € 24.605,00 \text{ che si arrotondano in}$$

$$€ 24.500,00 \text{ (Euro ventiquattromilacinquecento/00) come "Valore D'uso"}$$

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.



ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – Titolo di proprietà
- ALLEGATO 2 – Documentazione catastale
- ALLEGATO 3 – Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- ALLEGATO 4 – Visura A.P.E.
- ALLEGATO 5 – Documentazione fotografica
- ALLEGATO 6 – Planimetria stato dei luoghi
- ALLEGATO 7 – Variazione catastale DOCFA
- ALLEGATO 8 – Risposta regolarità urbanistica
- ALLEGATO 9 – Perimetrazione centro abitato
- ALLEGATO 10 – Certificato Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 11 – Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 12 – Indagini immobiliari
- ALLEGATO 13 – Certificazioni anagrafiche

Palermo 25/02/2025

L'ESPERTO STIMATORE

