

Giudice dell'esecuzione: Dr. Gianfranco Pignataro

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2022 R.G.Es.

[REDACTED]
(Creditore procedente)

[REDACTED]
(Creditore intervenuto)

[REDACTED]
(Debitore)

[REDACTED]
(Coniuge non debitore)

PERIZIA PER PUBBLICITÀ

LOTTO 5

“[...] terreno in Cinisi, Via Faro Pizzoli, della superficie di are 0,65, censito al C.T. di Cinisi, al fg. 14, part.lla 711, agrumeto di 1^, con R.D. di € 3,32”.

Esperto stimatore:

Arch. Carmelo Cipriano

via Agostino Inveges n. 9 - 90145 Palermo,
e.mail: carmelo.cipriano.arch@gmail.com - pec: carmelo.cipriano@archiworldpec.it

Indice

Premessa	p. 1
1 Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	p. 1
1.1 Identificazione dei diritti reali	
1.2 Oggetto del pignoramento	
1.3 Lotto per la vendita	
2 Individuazione e descrizione materiale dell'immobile del lotto unico	p. 4
2.1 Individuazione e descrizione del lotto	
2.2 Calcolo della superficie commerciale	
2.3 Attestato di prestazione energetica	
3 Identificazione catastale del bene pignorato	p. 7
3.1 Ricostruzione della storia catastale	
3.2 Rispondenza formale dei dati catastali	
3.3 Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale	
4 Schema sintetico-descrittivo del lotto	p. 8
5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	p. 8
6 Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico	p. 9
6.1 Certificato di destinazione urbanistica	
6.2 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	
7 Stato di possesso attuale dell'immobile	p. 11
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	p. 11
8.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	
8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
9 Eventuale ubicazione del bene su suolo demaniale	p. 12
10 Pesi od oneri di altro tipo	p. 12
11 Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	p. 12
12 Valutazione del bene	p. 12
12.1 Criterio di stima	
12.2 Valore unitario medio e fonti delle informazioni	
12.3 Costi da detrarre dalla stima	
12.4 Probabile valore di mercato	
13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	p. 15

FASCICOLI CON GLI ALLEGATI

- 1. Atto notarile e nota di trascrizione – Ispezione ipotecaria**
- 2. Documentazione catastale e ipotecaria**
 - Raffronto tra lo stralcio di mappa catastale e la ortofoto
 - Stralcio del foglio di mappa catastale
 - Visure attuale e storica del Catasto Terreni
- 3. Documentazione fotografica**
- 4. Elaborati di inquadramento e di rilievo dello stato attuale del bene pignorato**
 - 1 Aerofoto con ubicazione dell'immobile
 - 2 Planimetria dello stato attuale dell'immobile
 - Fotogramma S.A.S.
- 5. Computo metrico estimativo – Elenco dei prezzi unitari**
- 6. Quotazioni immobiliari**

Premessa

Questa perizia riguarda il bene descritto al n. 7) dell'atto di pignoramento notificato all'esecutato il 23/12/2021, e in quello successivo in estensione notificato il 21/12/2022 con cui sono state colpite le altre metà dei diritti di proprietà di ciascun cespite staggito, in quanto acquistati dall'esecutato e dalla propria coniuge in regime di comunione legale dei beni. Il bene viene proposto per la vendita come "Lotto 5".

1 Identificazione del diritto reale e del bene oggetto del pignoramento

1.1 Identificazione dei diritti reali

Con riferimento a quanto precisato negli atti di pignoramento e nelle rispettive dalle note di trascrizione, la stima riguarda il diritto di intera proprietà dell'immobile identificato nel prossimo paragrafo. Dalle relazioni notarili in atti del procedimento e dalle note relative alle trascrizioni dell'atto a seguire indicate, depositate dal creditore precedente rispettivamente il 24/03/2022 e il 26/01/2023, si evince che il predetto diritto reale corrisponde, per quanto già precisato in premessa, con quello in titolarità dell'esecutato e della propria coniuge non debitrice, in regime di comunione legale dei beni per $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza dell'atto di compravendita del 13/12/2005 ai rogiti del notaio Giuseppe Sangiorgi di Palermo, rep. n. 32531, trascritto il 04/01/2006 ai n.ri. 637/381.

1.2 Oggetto del pignoramento

Il bene d'interesse del procedimento è il seguente: "[...] terreno in Cinisi, Via Faro Pizzoli, della superficie di are 0,65, censito al C.T. di Cinisi, al fg. 14, part.lla 711, agrumeto di 1[^], con R.D. di € 3,32".

Il bene è stato pignorato con ogni annesso, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e delle passive solo quelle legalmente riconosciute e debitamente trascritte, tutto incluso e nulla escluso, compreso quant'altro possa competere al proprietario in dipendenza del titolo di acquisto e del possesso protratto nel tempo e dalla legge e per qualunque altro titolo, ragione, e/o causale e nella effettiva consistenza e situazione in cui esso si trova. I dati di identificazione catastale del bene indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto.



Ad esito della seguente sovrapposizione - inserita anche nell'allegato n. 2 - tra l'ortofoto e la cartografia catastale effettuata mediante il visualizzatore www.sitr.regione.sicilia.it, si conferma l'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento.



Ubicazione dell'immobile

AEROFOTO: fonte Google Earth (data ripresa: 2022)

1.3

PERIZIA: LOTTO 5

Sulla base delle caratteristiche precipue del bene pignorato, per la vendita si è proceduto con la formazione del “**Lotto 5**” costituito da: - intera proprietà di terreno descritto al n. 7) dell'atto di pignoramento notificato all'esecutato il 23/12/2021, e in quello successivo in estensione notificato il 21/12/2022 con cui sono state colpite le altre metà dei diritti di proprietà di ciascun cespite staggitto, in quanto acquistati dall'esecutato e dalla propria coniuge in regime di comunione legale dei beni. È ubicato in Cinisi alla via Faro Pizzoli, ed è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Cinisi (PA) al foglio 14, p.lla 711. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla descrizione del bene contenuta negli atti di pignoramento, in quanto sul terreno vi insiste un fabbricato abusivo, con una elevazione fuori terra e due vani destinati a magazzino, con accessi separati dalle predette strade pubbliche. Confina a nord-ovest con la particella 692, a nord-est con via Don Luigi Sturzo, a sud-est con la particella 1342, a sud-ovest con via Faro Pizzoli.

2

Individuazione e descrizione materiale dell'immobile del lotto

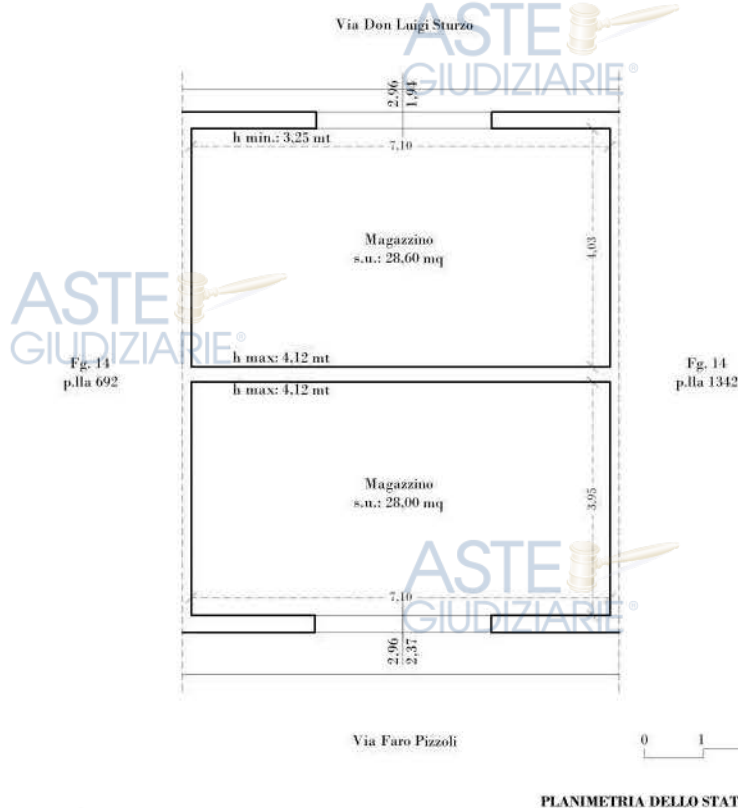
2.1

Individuazione e descrizione del lotto

Il compendio immobiliare in esame è ubicato nel centro urbano del Comune di Cinisi, in una zona dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, ecc.) e secondaria (scuole, uffici pubblici comunali, chiese ed edifici religiosi, attrezzature culturali, ecc.). Il tessuto edilizio della stessa zona è formato in prevalenza da fabbricati situati ai margini delle sedi stradali, e costituiti in media da due o tre livelli oltre ai piani terra con accessi dalle vie latitanti (v. **All. 4: Aerofoto**).

In particolare, il bene d'interesse della stima è situato in prossimità del Corso Umberto I, principale arteria stradale di Cinisi, nella cortina edilizia che si estende tra le vie Milano e Quintino Sella, e delimitata a nord-est dalla via Don Luigi Sturzo e a sud-ovest dalla via Faro Pizzoli. Diversamente da quanto riportato negli atti di pignoramento, sul terreno in esame si trova un fabbricato con una elevazione fuori terra, che occupa, appunto, sull'intera particella n. 711 confinante con la particella n. 692, a nord-ovest, e con la particella n. 1342, a sud-est. Lo stato attuale del bene è quello ripreso e rappresentato rispettivamente nella documentazione fotografica e nelle planimetrie inserite in questa relazione e nei relativi allegati 3 e 4.







In dettaglio, l'edificio è composto da magazzini con accessi separati rispettivamente da via Don Luigi Sturzo e da via Faro Pizzoli. Ha struttura in muratura portante e copertura a due falde composta da pennelli in cemento amianto sorretti da tralicci metallici (v. **All. 3**: foto da n. 1 a n. 10). I prospetti e le pareti interne sono rivestiti con intonaci allo stato grezzo. Gli ingressi ai due locali sono dotati di saracinesche metalliche. I pavimenti sono realizzati con battuto di cemento.

La superficie utile complessiva dell'immobile è pari a 56,00 mq, ed è stata determinata con riguardo ai dati dimensionali indicate nella planimetria di rilievo in allegato n. 4. Invece l'altezza utile media interna dei due ambienti è pari a circa 3,68 m. Complessivamente l'immobile versa mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

2.2 *Calcolo della superficie commerciale*

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata con riguardo alle *Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*, ed è pari alla somma: della superficie, computata nella misura del 100%, dei vani principali, compresa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune. Pertanto, la superficie commerciale del compendio immobiliare, arrotondata al metro quadrato, è pari complessivamente a circa 65,00 mq ed è stata determinata, attraverso apposito software cad, con riguardo ai dati dimensionali desunti dalle planimetrie di rilievo inserite nell'allegato n. 4, e con le modalità specificate nella seguente tabella:

Vani e pertinenze esclusive	Superfici Lorde (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione	Superfici commerciali (mq)	Totale in c.t. (mq)
Vani principali	65,04	100%	65,04	
Totali			65,04	65,00

2.3 *Attestato di prestazione energetica*

Previa visura del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), effettuata attraverso il servizio on line "SIENERGIA" del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, è stato constatato che l'immobile non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (v. **All. 2**). Tuttavia, ai sensi della normativa vigente in materia, non sarà necessario redigere e depositare l'Attestato di prestazione energetica, in quanto immobile è destinato a magazzini.

3 **Identificazione catastale del bene pignorato**

L'immobile pignorato è attualmente identificato al Catasto Terreni come segue (v. **All. 2**: visura storica C.T.):

Foglio	P.lla	Sub	Zona censuaria	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
14	711	-	-	Agrumeto	1	65 m ²	Euro 3,32 Lire 6.435	Euro 1,26 Lire 2.438
Intestati catastali			Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]					
			Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]					
			Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]					

3.1 *Ricostruzione della storia catastale*

La storia catastale del bene in esame, ricostruita sulla base della citata visura del Catasto Terreni, è la seguente:

Unità immobiliare dal 30/10/1996								
Foglio	P.lla	Sub	Zona censuaria	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
14	711			Agrumeto	1	65 m ²	Euro 3,32 Lire 6.435	Euro 1,26 Lire 2.438
Dati derivanti da:			Istrumento (atto pubblico) del 30/10/1996 in atti dal 13/03/1997 (n. 295.1/1997).					
Annotazioni:			di immobile: Passaggi intermedi da esaminare.					

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993								
Foglio	P.lla	Sub	Zona censuaria	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario

14	711	-	-	Agrumeto	1	65 m ²	L. 6.435	L. 2.438
Dati derivanti da:		Voltura d'ufficio del 21/04/1993 in atti dal 04/03/1996 (n. 2083.1/1996)						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico								
Foglio	P.lla	Sub	Zona censuaria	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
14	711	-	-	Agrumeto	1	5 m ²	L. 495	L. 188
Dati derivanti da:		Impianto meccanografico del 08/03/1988						

3.2 Rispondenza formale dei dati catastali

I dati catastali attuali sopra trascritti sono formalmente rispondenti a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento notificato il 23/12/2021 e nella nota di trascrizione del 21/02/2022 n. 8113 reg. gen., n. 6367 reg. part, sia nell'atto di pignoramento in estensione notificato il 21/12/2022 e nella relativa nota di trascrizione del 09/01/2023 n. 979 reg. gen., n. 804 reg. part. Gli stessi dati non hanno subito variazioni richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Pertanto, le stesse risultanze sono idonee all'esatta individuazione del bene.

3.3 Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale

I dati d'identificazione catastale del compendio immobiliare sopra trascritti riguardano il terreno rappresentato nell'estratto di mappa catastale. Per le motivazioni sopra esposte e per quanto precisato nel successivo paragrafo 6.2, lo stato attuale è difforme da quello descritto negli atti di pignoramento, in quanto sul terreno staggiato si trova il fabbricato prima indicato.

4 Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 5: - intera proprietà di terreno ubicato in Cinisi alla via Faro Pizzoli; confina a nord-ovest con la particella 692, a nord-est con via Don Luigi Sturzo, a sud-est con la particella 1342, a sud-ovest con via Faro Pizzoli. È riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Cinisi (PA) al foglio 14, p.lla 711**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale, in quanto vi insiste un fabbricato con una elevazione fuori terra e due vani destinati a magazzino, con accessi separati dalle predette strade pubbliche. L'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria cd. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/20021 recepito con modifiche dall'art. 14 della L.R. 16/2106 e ss.mm.ii.. Non risulta ordine di demolizione del bene. **PREZZO BASE euro 8.324,00.**

5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Il bene in esame è stato pignorato con atto trascritto il 21/02/2022 ai nn. 8113

reg. gen. 6367 reg. part. a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] i, nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e con ulteriore atto in estensione a quello sopra indicato, trascritto il 09/01/2023 ai nn. 979 reg. gen. 804 reg. part. a favore dello stesso creditore procedente, con cui è stata pignorata l'altra metà del diritto di proprietà del cespite. Ciò in quanto il bene è stato acquistato dall'esecutato in regime di comunione legale dei beni con la coniuge, signora [REDACTED], nata a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED].

Ad esito della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi allo stesso bene, intervenuti fra la suddetta trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, attraverso le *Certificazioni notarili* depositate in atti del procedimento e la documentazione ulteriore acquisita dall'esperto, sono stati riscontrati i seguenti passaggi:

- il terreno è pervenuto all'esecutato e alla propria coniuge non debitrice, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, per acquisto fattone con *atto di compravendita del 13/12/2005 ai rogiti del notaio Giuseppe Sangiorgi di Palermo, rep. n. 32531*, trascritto il 04/01/2006 ai n.ri 637/381, da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED];
- [REDACTED], lo stesso bene è pervenuto per acquisto fattone con *atto di compravendita del 30/10/1996 ai rogiti del Notaio Marcello Orlando di Palermo rep. 36576*, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Palermo il 20/11/1996 ai n.ri 30453/39147.

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

6.1 *Certificato di destinazione urbanistica*

Nel Certificato di destinazione urbanistica del 13/11/2023 prat. 264/2023 CDU rilasciato dal Settore IV del Comune di Cinisi (v. Allegato della relazione introduttiva, pag. da 39 a 44) è specificato che l'immobile segnato al N.C.E.U. foglio 14, particella 711 ricade in zona "B1" (Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati di cui all'allegato "a" del certificato) del P.R.G. approvato. Per la stessa zona sono indicati i seguenti vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice di navigazione aerea), sismico (Legge n. 64/1974).

6.2 *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica*

Con nota prot. 38079 del 20/12/2023 il responsabile del preposto Settore del Comune di Cinisi ha comunicato, ad esito di apposita richiesta ricerca e visione atti dell'esperto, che non è stato individuato alcun immobile e nominativo menzionato nella comunicazione di riferimento (v. Allegato della relazione introduttiva, pag. 46). L'assenza di pratiche edilizie per l'edificio in esame è stata accertata anche a seguito della visione atti effettuata il 17/04/2024, su invito del

15/04/2024 inoltrato dal predetto Settore a chi scrive con mail e, ancora, dopo la ulteriore visione atti eseguita il 06/08/2024 in riscontro alla richiesta dell'esperto del 23/04/2024 (v. Allegato della relazione introduttiva, pagg. 80 e 87). Ad esito degli stessi accertamenti è stato constatato che per l'immobile non risulta alcun ordine di demolizione.

Pertanto, al fine di accertare la presumibile epoca di costruzione dell'edificio, l'esperto ha preso visione, presso la S.A.S. TD s.r.l di Palermo (Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali), delle riprese aeree eseguite sul territorio di Cinisi, ed ha constatato che l'edificio in questione è stato realizzato tra il 1978 e il 1987. A tal riguardo in allegato 4 è stata inserita la ripresa nel fotogramma n. 230 strisciata 5 della ripresa aerea eseguita nel giugno 1978 (v. **All. 4**) da cui si evince, appunto, l'inesistenza a quell'epoca dell'immobile. Ciò constatato e accertato, si ritiene l'immobile totalmente abusivo in quanto realizzato in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, in assenza di apposito titolo abilitativo.

Assunte le opportune informazioni presso il competente ufficio tecnico comunale, è stato accertato che l'immobile, in considerazione anche della sua destinazione d'uso a magazzino, potrà essere regolarizzato con sanatoria cd. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/20021 recepito con modifiche dall'art. 14 della L.R. 16/2106 e ss.mm.ii.. Ciò in quanto conforme, in generale, alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda di accertamento di conformità (cd. doppia conformità urbanistico-edilizia). In breve, la conformità deriva, indicativamente e non esaustivamente, dalla sua destinazione d'uso e dalla sua ridotta volumetria rispetto a quella consentita nella zona urbanistica.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia di cui una parte quale contributo sull'incidenza degli oneri di urbanizzazione e l'altra quale contributo sul costo di costruzione. In dettaglio, il primo contributo sarà pari al doppio di quello determinato moltiplicando l'importo unitario pari a €/mc 2,24 applicato nelle zone urbane "A" e "B" del Comune di Cinisi. Pertanto, essendo il volume totale dell'immobile da stimare pari a mc 208,00, gli oneri di urbanizzazione complessivi ammontano a € 931,84, ovvero il doppio di € 465,92. Invece, il contributo sul costo di costruzione delle opere eseguite è stato determinato - sempre in considerazione delle informazioni assunte nel competente ufficio comunale - nella misura doppia pari al 20% dell'importo pari a € 28.761,10 determinato mediante il computo metrico estimativo delle opere inserito nell'allegato n. 5 di questa perizia. Pertanto, l'importo del predetto costo è pari a € 5.752,22. Lo stesso computo è stato compilato con riferimento alle categorie di lavoro inserite nel vigente "Nuovo Prezzario unico regionale per i lavori pubblici. Sicilia 2024" aggiornato con Decreto Assessoriale n. 2/GAB del 02/01/2024. Per quelle categorie di lavori non contemplate nel predetto prezzario i valori di riferimento sono stati determinati con apposite analisi, formulate in base ai costi all'attualità della manodopera, dei materiali e forniture, e degli eventuali noli desunti altresì dalle apposite tabelle pubblicate nel sito del predetto

Assessorato della Regione Sicilia. Invece, gli oneri di conferimento a discarica, inclusa la caratterizzazione, include l'aliquota delle spese generali pari al 15% per il ristoro degli oneri che saranno sostenuti, per tali attività, dall'impresa affidataria. Inoltre, la presentazione della pratica edilizia per accertamento di conformità comporta il pagamento sia della sanzione amministrativa pari a € 516,00, sia dei diritti di istruttoria e di segreteria pari rispettivamente a € 200,00 e € 78,48.

Per le stesse finalità, l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a tecnico di fiducia che dovrà predisporre la necessaria documentazione tecnico-amministrativa da trasmettere al preposto ufficio tecnico del Comune. L'importo presunto complessivo dell'onorario e delle spese da corrispondere a professionista abilitato (architetto, ingegnere, ecc.) per spettanze tecniche è stato determinato in € 3.500,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge. Tale importo include quanto necessario per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria tra cui la richiesta, all'Ufficio del Genio civile, del parere di sussistenza ai sensi dell'art. 96 del D.P.R., n. 380/01, ecc., la predisposizione delle pratiche di aggiornamento catastale, ecc..

In ultimo, dovrà essere presentata al preposto ufficio comunale la *Segnalazione Certificata per l'Agibilità* (in breve S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. n. 380/2001 recepito dinamicamente dalla L.R. n. 16/2016, con cui il tecnico incaricato dall'aggiudicatario dovrà asseverare, previa esecuzione delle apposite verifiche circa la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. In tal caso la presentazione della pratica comporta il pagamento sia dei diritti di istruttoria e di segreteria pari rispettivamente a € 100,00 e € 78,48, e il compenso per competenze tecniche pari a € 800,00 oltre i.v.a. ed altri oneri di legge.

Pertanto il costo complessivo presunto che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia e urbanistica del bene ammonta a complessivi € 11.957,02 e sarà sottratto dalla stima del valore di mercato.

7 Stato di possesso attuale dell'immobile

Con riferimento a quanto dichiarato dall'esecutato nel corso del sopralluogo del 16/05/2023, e riportato nel relativo verbale di immissione in possesso, il magazzino è utilizzato, in comodato d'uso gratuito, dalla associazione Onlus " [REDACTED] ", la cui presidente è la [REDACTED]. Il mantenimento della detenzione dei beni a titolo gratuito alla [REDACTED] è stato autorizzato dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 28/09/2023, al fine della prosecuzione dell'attività socio-culturale della predetta Onlus.

8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

8.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Sulla scorta di quanto riportato nelle certificazioni Notarili in atti del procedimento prodotte il 15/03/2022 e il 17/01/2023 dal dott. Carmelo Di

Vitale, Notaio in Partinico, e della ispezione ipotecaria inserita in allegato 1, è stata verificata l'assenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

8.2 *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura*

Sulla base della stessa documentazione indicata nel paragrafo precedente, è stata verificata l'assenza sul bene di trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originanti la presente procedura espropriativa, nonché l'assenza di altre formalità.

Per quanto sopra esposto nel paragrafo 6.2 l'aggiudicatario dovrà provvedere con la regolarizzazione edilizia e urbanistica del bene il cui costo presunto ammonta a complessivi € 11.957,02. Tale costo sarà detratto dal valore di stima.

9 **Eventuale ubicazione del bene su suolo demaniale**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

10 **Pesi od oneri di altro tipo**

Sul bene pignorato non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico. In merito a quest'ultimo aspetto, previa richiesta dell'esperto, il preposto ufficio regionale ha comunicato, con nota prot. 79733 del 07/09/2023 inserita in allegato, che il territorio del Comune di Cinisi non è interessato da diritti di uso civico.

11 **Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare in esame non è gestito da alcuna amministrazione condominiale.

12 **Valutazione del bene**

12.1 *Criterio di stima*

Per la stima del bene pignorato è stato utilizzato il *metodo del confronto di mercato* (sintetico comparativo), che consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sulla base di prezzi noti riferiti a beni simili a quello da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, ecc.). Il parametro tecnico assunto per la stima è il metro quadrato riferito, secondo l'uso locale, alla *superficie commerciale* calcolata con le modalità già indicate in risposta al quesito 2. In dettaglio, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S_C$$

dove:

$V_{u.m.}$ è il valore medio unitario (€/mq) riferito a beni simili a quello da

stimare;

K_i è il coefficiente di differenziazione globale, ovvero un numero moltiplicatore attraverso cui sono pesate numericamente le specifiche caratteristiche del bene che lo discostano da quelle normali e ordinarie;

S_G è la superficie commerciale del bene pignorato (mq).

Successivamente, al valore stimato sono stati detratti i costi presunti di seguito indicati.

12.2 Valore unitario medio e fonti delle informazioni

Per la stima del bene l'esperto ha condotto opportune indagini di mercato, volte ad individuare le quotazioni riferibili a beni simili a quello da valutare. In dettaglio la stessa indagine è stata condotta con l'ausilio delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Sono esclusi, quindi, gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Per il caso in esame, le più recenti quotazioni riferite ad immobili simili a quelli da stimare per tipologia (magazzini) e destinazione, e ubicati nella stessa zona in cui si trova il bene pignorato sono le seguenti (v. **All. 6**).

Fonte	Zona	Periodo di riferimento	Quotazioni		
			min	max.	medio
OMI	Periferica / Centro Urbano	Semestre II 2023	€ 300,00	€ 450,00	€ 375,00

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, per la stima si ritiene congruo assumere il valore medio di riferimento pari € 375,00. Tuttavia, allo stesso valore è stato applicato il coefficiente di differenziazione pari a 0,85 - determinato con le modalità precisate nel paragrafo 12.4 - attraverso cui sono state pesate, mediante uno specifico coefficiente desunti da pubblicazioni in materia di estimo immobiliare, le precipe caratteristiche del bene in ordine al suo stato di conservazione; ciò anche in relazione alla presenza di pannelli di cemento amianto in copertura, le cui condizioni dovranno essere verificate da ditta specializzata, prima del deposito della *Segnalazione Certificata per l'Agibilità*. Pertanto, il valore medio unitario dell'immobile da stimare è pari a €/mq 318,75 calcolato con le modalità riportate nel successivo paragrafo 12.4.

12.3 *Costi da detrarre dalla stima*

Al valore di stima dell'immobile, saranno detratti i seguenti costi presunti già indicati nei precedenti capitoli:

Detrazioni per:

Per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 recepito con modifiche dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.

- Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e incidenza sul costo di costruzione (€ 931,84 + € 5.752,22)	€	6.684,06
- Sanzione amministrativa	€	516,00
- Diritti di istruttoria e di segreteria (€ 200,00 + € 78,48)	€	278,48
- Onorario e spese per spettanze tecniche (per accertamento di conformità, richiesta di parere di sussistenza al Genio Civile, aggiornamento catastale, ecc.)	€	3.500,00

Per Segnalazione Certificata di Agibilità sensi dell'art. 24 del D.P.R. n.380/2001 recepito dinamicamente dalla L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.

- Onorario e spese per spettanze tecniche	€	800,00
- Diritti di istruttoria e di segreteria (€ 100,00 + € 78,48)	€	178,48

Totale detrazioni: € 11.957,02

12.4 *Probabile valore di mercato*

Sulla base di quanto sopra esposto, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata ammonta a € 8.761,73 ed è stato determinato con le seguenti modalità:

Valore unitario medio di mercato ($V_{u.m.}$): €/mq 375,00

Coefficiente di differenziazione:

Stato di manutenzione dell'immobile (mediocre): 0,85

Valore unitario medio dell'immobile:

$(V_{u.m.} \times K_i) = \text{€/mq } 375,00 \times 0,85 =$ €/mq 318,75

Superficie commerciale ($S_{c.}$):

mq 65,00

Probabile valore di mercato

$(V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S_{c.}) = \text{€/mq } 375,00 \times 0,85 \times \text{mq } 65,00 =$ **€ 20.718,75**

Totale detrazioni: -€ 11.957,02

Probabile valore di mercato attuale: € 8.761,73

Tuttavia, in osservanza a quanto disposto nel decreto di nomina dell'esperto, per il bene in esame si propone il prezzo base d'asta pari, in cifra tonda, a **€ 8.324,00** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Lo stesso importo è stato ottenuto per arrotondamento del prezzo ottenuto a seguito dell'applicazione al predetto valore di mercato della riduzione nella misura del 5%.

Prezzo a base d'asta: € 8.761,73 - € 438,09 = € 8.323,64

In c.t. **€ 8.324,00**

13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Per l'immobile non vi sono quote indivise da valutare.

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, l'esperto rassegna la presente perizia di stima unitamente a n. 6 fascicoli con gli allegati.

Palermo, 11/10/2024

L'esperto stimatore
Arch. Carmelo Cipriano