TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedimento Esecutivo Immob. iscritto al n 2/2020 R.G.Es.

[redacted]

Contro

[redacted]

LOTTO N. 2:

Unità immobiliare per civile abitazione al piano seminterrato ubicata all'interno di un fabbricato sito a Gibellina (TP) in viale G. Serpotta n.1 individuato in catasto al F.M. P86, part.lla 248 sub 2 cat. C/6

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa [redacted]

Custodo nominato: Dott. [redacted]

Ditta debitrice: [redacted] **(C.F.** [redacted]**)**

L'Esperto stimatore: Ing. Giuseppe Valerio Oliveri

1. PREMESSA

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted] con sede in Milano (cod. Fisc. [redacted]), avv.ti [redacted], [redacted], e [redacted] che la rappresentano e difendono;

ESECUTATO: Sig.ra [redacted], [redacted] (cod. Fisc. [redacted]), rappresentato e difeso dall' Avvocato [redacted] con studio sito in [redacted], che la rappresenta e difende;

*****

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri è stato nominato in data 26/05/2021 dall'Illustrissimo G.E. Dott.ssa [redacted], Giudice dell'Esecuzione per il procedimento in oggetto.

Elencazione dei beni immobili oggetto del procedimento, precisando sin d'ora che è stata condotta una suddivisione dei beni in LOTTI sulla base del principio della migliore "vendibilità":

1. LOTTO N. 1: immobili siti nel Comune di Gibellina (TP), catasto Fabbricati, foglio P86, particella 248, subalterno 3, categoria A/3, indirizzo Via Giacomo Serpotta;
2. LOTTO N.2: immobile sito nel Comune Gibellina (TP), catasto Fabbricati, foglio P86, particella 248, subalterno 2, categoria C/6, indirizzo Via Giacomo Serpotta;
3. LOTTO N. 3: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 36, particella 721, subalterno 15, Categoria C/2, via da denominare;
4. LOTTO N.4: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 36, particella 721, subalterno 16, Categoria C/2, via da denominare;
5. LOTTO N. 5: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 75, particella 224, Categoria A/3, Contrada Seggio;
6. LOTTO N. 6: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 36, particella 721, subalterno 68, Categoria C/2, Via Antonio Sanfilippo 33;
7. LOTTO N.7: immobile sito nel Comune di Partanna (TP), catasto Fabbricati, foglio 35, particella 226, Categoria A/3, Via Francesco Crispi 51.

2. OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene sinteticamente riepilogata l'attività posta in essere dal sottoscritto (i verbali delle operazioni peritali già depositati nel fascicolo telematico del procedimento).

Premesso che:

- che con Decreto di nomina del 26/05/2021, il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri è stato designato "esperto per la stima dei beni pignorati" nell'esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 2/2020 presso il Tribunale di Sciacca;
- che con lo stesso provvedimento di nomina del 26/05/2021, è stato disposto di provvedere ed effettuare il sopralluogo delle unità immobiliari oggetto del pignoramento;
- che con verbale del 31/05/2021 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri accettava l'incarico conferitogli dal Giudice;
- che in data **05/07/2021** in Gibellina, il sottoscritto Giuseppe Valerio Oliveri ha provveduto congiuntamente con il custode giudiziario dott. [redacted], ad effettuare un primo accesso presso il bene immobile sito in Gibellina Nuova, in via G. Serpotta n. 1. In occasione del sopralluogo, veniva eseguito il rilievo fotografico dell'intero immobile (Lotti nn. 1-2). Relativamente ai restanti immobili, veniva eseguito un sopralluogo ricognitivo (Lotti nn. 3-4-5-6-7);
- che in data **26/07/2021** in Gibellina, il sottoscritto Giuseppe Valerio Oliveri ha provveduto congiuntamente con il custode giudiziario dott. [redacted], ad effettuare un secondo accesso presso il bene immobile sito in Gibellina Nuova, in via G. Serpotta n. 1. In occasione del sopralluogo, veniva eseguito il rilievo topografico e fotografico dell'intero immobile (Lotti nn. 1-2). Nella giornata del 26/07/2021 l'esecutata dava la disponibilità nel accedere agli altri immobili oggetto di pignoramento come meglio esplicitato nel verbale di sopralluogo;
- che con nota del 03/08/2021 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri faceva istanza affinchè il termine per il deposito dell'allegato 2 venisse prorogato al 30/09/2021;
- che in data 17/08/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [redacted] concedeva la proroga richiesta;
- che nota del 29/09/2021 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri faceva istanza affinchè il termine per il deposito dell'allegato 2 venisse ulteriormente prorogato al 20/10/2021;
- che in data 30/09/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [redacted] concedeva la proroga

richiesta;

- che con verbale di udienza del 10/11/2022 il Giudice dell'esecuzione Dott. ssa [redacted] rinviava *"all'udienza 569 cpc del 16-02-2023 ore 12 invitando il perito stimatore a depositare l'elaborato peritale 30 giorni prima della data di udienza fissata e di comunicarlo alle parti"*.
- che con nota del 16/11/2022 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri comunicava a mezzo pec che nella giornata del 24/11/2022 si sarebbero svolte le operazioni peritali con la prosecuzione dei sopralluoghi presso gli immobili siti nel Comune di Partanna oggetto dell'esecuzione.
- che nella giornata del **24/11/2022** sono state svolte le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in territorio del Comune di Partanna (TP) in occasione delle quali sono stati eseguiti i rilievi topografici e fotografici ad esclusione dell'immobile sito in Via F. Crispi a Partanna (TP) (Lotti nn. 3-4-5-6);
- che in data 12/01/2023 il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri inviava a mezzo pec istanza di accesso agli atti ai sensi dell'ar tt. 22 e seguenti – CAPO V – della Legge 07/08/1990 n. 241 e successive modifiche dovendo procedere con la stima dei beni immobili di compentenza del Comune di Gibellina e del Comune di Partanna e dei quali risulta titolare la Sig.ra [redacted]
- che con provvedimento del 27/04/2023 il G.E. ha autorizzato il custode giudiziario ed il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri ad accedere forzosamente al bene sito in Partanna alla via F. Crispi n.51 al fine di ultimare le operazioni peritali;
- che in data **12/05/2023** il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri alla presenza del custode giudiziario ha eseguito le operazioni di rilievo totpografico e fotografico del bene sito in Partanna in via F. Crispi n.51 (Lotto n. 7);
- che in data **24/08/2023** il sottoscritto Ing. Giuseppe Valerio Oliveri alla presenza del custode giudiziario ha eseguito un nuovo accesso presso il bene sito in Partanna in Via F. Crispi n.51 (Lotto n. 7).

ALLEGATI

Si riporta di seguito l'elencazione degli allegati alla presente perizia:

- **allegato 1:** documentazione catastale
- **allegato 2:** rilievo metrico
- **allegato 3:** documentazione fotografica
- **allegato 4:** identificazione particelle originarie su foglio di mappa attuale
- **allegato 5:** verbali di sopralluogo operazioni peritali
- **allegato 6:** titoli abilitativi

LOTTO N. 2

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO n. 1:

- Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:

Dall'esame della documentazione in atti e nello specifico della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e nelle visure catastali storiche è stato accertato che il diritto reale pignorato riguarda l'intera piena proprietà dei beni pignorati per la quota di 1000/1000 intestata alla ditta [redacted] in forza della denuncia di successione *mortis causa* del 15/11/2010 protocollo n. TP0290544 in atti dal 28/11/2011 Registrazione: UR Sede: CASTELVETRANO Volume: 9990 n: 841 del 14/11/2011 Succ. Di [redacted] (n. 18084.1/2011).

L'immobile fu costruito/denunciato al catasto nel 04-02-1986 da [redacted] - Geom. [redacted].

Il bene pignorato nell'atto di pignoramento è stato identificato rispettivamente:

- F.M. P86 part.lla 248 sub 2, consistenza (catastale) pari a 96 mq , Categoria C/6, indirizzo via Giacomo Serpotta, piano seminterrato.

Nel corso delle operazioni peritali, il debitore non ha prodotto documentazione relativa all'immobile (titoli abilitativi, atti di acquisto ed ogni altra documentazione utile all'attività di stima).

Di seguito si riporta la sovrapposizione della mappa catastale sulla foto satellitare.

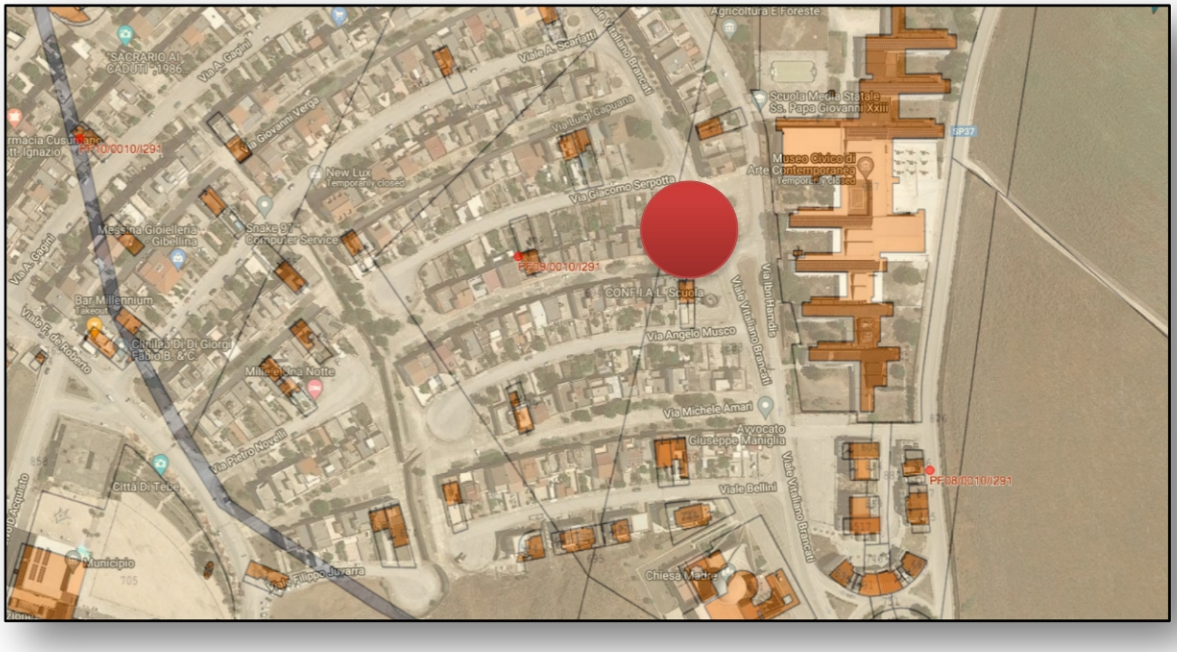


Fig.1 Sovrapposizione immagine satellitare estratta da Google Earth con estratto di mappa catastale: individuazione di massima del fabbricato sito nel Comune di Gibellina (TP) F.M. P86 part.lla 248 sub 2 cat C/6

QUESITO n. 2:

- ***Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

Si evince dal carteggio prelevato presso l'ufficio tecnico del Comune di Gibellina che la costruzione del fabbricato fu oggetto di contributo essendo ubicato nelle aree interessate dagli eventi sismici del Gennaio 1968.

Si tratta di un immobile identificato come LOTTO 2, ubicato al piano seminterrato all'interno di un fabbricato sito in Viale Giacomo Serpotta n.1, presso il Comune di Gibellina (TP). La destinazione commerciale dell'immobile nell'anno 2001, in forza della concessione edilizia n. 16712 del 25-10-2001, subì un cambio di destinazione d'uso con fusione trasformandosi in attività ad uso artigianale per la produzione e vendita del pane. L'unità immobiliare è accessibile sia dal piazzale limitrofo il fabbricato che dall'interno della scala comune con le unità immobiliari soprastanti.

Il locale del piano seminterrato è dotato di un'area esterna prospiciente l'ingresso adibita a parcheggio.

Il fabbricato ha struttura in c.a. e solai in latero-cemento. Il piano seminterrato, destinato ad attività commerciale, è privo di climatizzazione ambientale sia invernale che estiva.

L'immobile si presenta in stato di abbandono. Gli infissi esterni sono in alluminio. Si riporta di seguito un dettaglio delle superfici catastali:

- **1000/1000 indivisi f.m. P86 part. 248 sub 2**: Categoria C6, Classe 5, Consistenza 96 mq superficie totale 361 mq.

Si riporta di seguito una descrizione della distribuzione interna dell'immobile posto al piano seminterrato con due ingressi indipendenti ubicati sulla via Serpotta, che risulta così composto:
Ingresso composto da **locale sgombero**, avente superficie calpestabile pari a circa 30 mq, altezza interna utile 2,86 m, il cui pavimento è rivestito con scaglietta mentre le pareti rivestite con piastrelle in grès porcellanato. L'infisso esterno è costituito da una porta principale a due ante in alluminio e da una porta finestra in alluminio.

- **Locale lavorazione**, avente superficie calpestabile pari a circa 70,00 mq, altezza interna utile 2,86 m, il cui pavimento è rivestito con scaglietta mentre le pareti rivestite con piastrelle in grès porcellanato. E' presente una finestra alta con grate in ferro prospiciente il retro dell'edificio.

- **Locale Forno,** avente superficie calpestabile pari a circa 13,80 mq, altezza interna utile 2,86 m, il cui pavimento è rivestito con scaglietta mentre le pareti rivestite con piastrelle in grès porcellanato.
- **Disimpegno,** avente superficie calpestabile pari a circa 6,40 mq, altezza interna utile 2,86 m, il cui pavimento è rivestito con piastrelle in grès porcellanato.
- **W.C.**, avente superficie calpestabile pari a circa 2,34 mq, altezza interna utile 2,86 m, il cui pavimento è rivestito con piastrelle in grès porcellanato, le pareti rivestite da piastrelle in grès. E' presente un infisso esterno in alluminio con grate in ferro. Sono presenti una grande doccia, un vaso ed un lavabo;
- **Ripostiglio**, avente superficie calpestabile pari a circa 1,85 mq, altezza interna utile 2,86 m, il cui pavimento è piastrellato in ceramica. Non è presente alcun infisso.

Le condizioni manutentive alla data del sopralluogo risultano carenti ed i vari locali sono dotati di rivestimenti e attrezzature varie connesse alla precedente attività di produzione e vendita di pane.

	
1. Particolare ingresso	2. Particolare locale vendita



3. Particolare locale lavorazione



4. Particolare locale lavorazione



5. Particolare locale lavorazione



6. Particolare locale lavorazione



7.Particolare WC



8. Particolare locale lavorazione



9. Particolare pavimentazione



10. Disimpegno

QUESITO n. 3:

- ***Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

Si rimanda all'allegato 2 "documentazione catastale", all'interno del quale sono presenti le visure catastali storiche, stralci di foglio di mappa e planimetrie catastali, di seguito si riportano sinteticamente i dati catastali dell'immobile oggetto di CTU:

- **1000/1000 indivisi f.m. P86 part. 248 sub 2**: Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 96 mq superficie totale 361 mq.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano allineati con i dati identificativi catastali essenziali riportati nell'elaborato planimetrico catastale (Comune, foglio, particella e subalterno).

Nella planimetria catastale è indicato il Comune di Santa Ninfa (TP) Foglio di Mappa 1 part. lla 806 sub 4.

Il confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo metrico (Figg. 2-3) consente di constatare che lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo coincide con la rappresentazione catastale fatta salva la presenza di una porta di collegamento tra il vano scala e lo stesso locale commerciale.

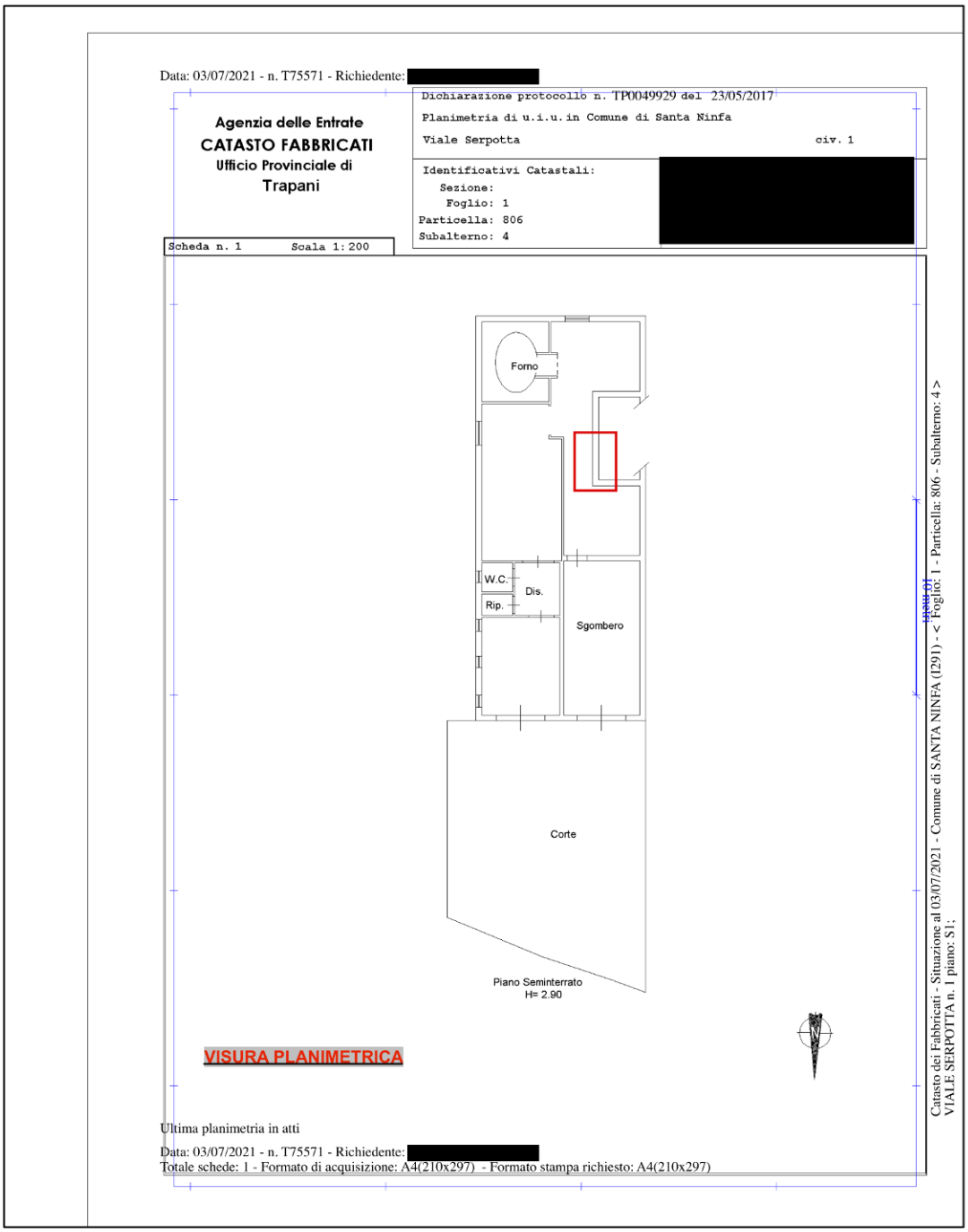


Fig. 2 – Piano seminterrato - Planimetria catastale

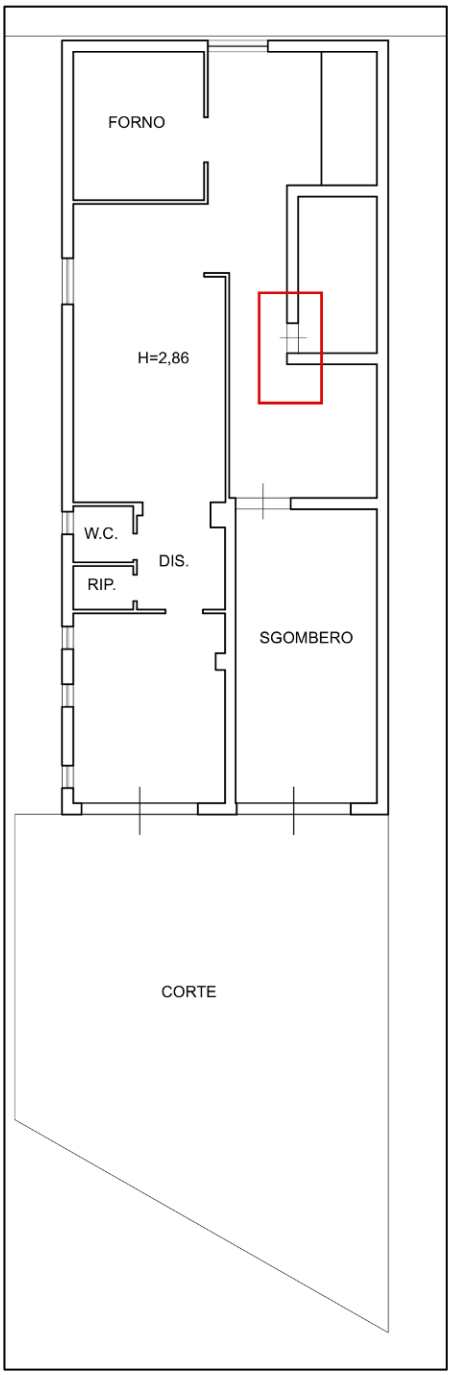


Fig. 3 – Piano seminterrato - Rilievo metrico

QUESITO n. 4:

- ***Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.***

Piena ed intera proprietà di immobile al piano seminterrato adibito a locale commerciale a destinazione artigianale. L'immobile è sito nel Comune di Gibellina (TP) in viale G. Serpotta, oggi censito al Foglio di Mappa 1 part. lla 806 sub 4 cat. C/3 (*Laboratori per arti e mestieri provvedono alla lavorazione e trasformazione di semilavorati, in prodotti finiti. Questi locali adibiti a laboratori artigianali sono normalmente ubicati in periferia o nel corpo della città e solo eccezionalmente in località centrali*).

Il fabbricato si trova all'interno della sua area di corte e si affaccia sulla via Serpotta confinando a ovest con un altro fabbricato mentre a est si affaccia sul viale Vitaliano Brancati. Il retro del fabbricato si affaccia su un'area pedonale.

Il progetto fu prima approvato dalla Commissione Comunale prevista dall'art. 5 Legge 29-04-1976 n. 178 con Deliberazione n. 2145 del 27-10-1989 e fu successivamente realizzato in forza delle Concessioni edilizie n. 3212 del 21-04-1989 e n. 2631 del 24-03-1993 e munito di autorizzazione di abitabilità nn. 5931-5933 rilasciate in data 12-05-2000. La ditta proprietaria [redacted] presentò istanza di integrazione del contributo Comunale ai sensi della legge 120/87 che fu di seguito accolta da parte della Commissione ex art. 5.

QUESITO n. 5:

- ***Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.***

Il bene in oggetto appartiene per la quota 1000/1000 all'intestata [redacted] a seguito di Costituzione del 22/05/2017, in forza della denuncia di successione *mortis causa* del 15/11/2010 protocollo n. TP0290544 in atti dal 28/11/2011 Registrazione: UR Sede: CASTELVETRANO Volume: 9990 n: 841 del 14/11/2011 Succ. Di [redacted] (n. 18084.1/2011). Il 23/05/2018 il bene subisce una variazione di classamento (categoria C/3, *laboratori per arti e mestieri,* classe 2).

Attualmente il bene risulta censito così:

Dati identificativi: Comune di Santa Ninfa (TP) , F.M. 1 part.lla 806 sub 4

Classamento: Rendita: 211,13 Categoria: C/3, Classe: 2 , Consistenza: 146 mq

Nel ventennio in esame il bene sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- *Ipoteca giudiziale iscritta in data 2/3/15 ai nn.3737/298 in base a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 27/1/15 rep.3443. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. € 150.000,00 di cui € 69.249,94 di cap. Grava su tutti i beni in oggetto, unitamente ad altri. La società ha eletto domicilio [redacted];*
- *Pignoramento trascritto il 7/7/15 ai nn.1208719535 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Sciacca in data 20/4/15 cron.328. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. Grava sui beni in oggetto,*
- *Pignoramento trascritto il 3/2/20 ai nn.2134/1401 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Sciacca in data 16/12/19 cron.802. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. Grava sui beni in oggetto.*

QUESITO n. 6:

- ***Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

L'intero fabbricato, composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra, è stato realizzato in forza delle Concessioni edilizie n. 3212 del 21-04-1989 e n. 2631 del 24-03-1993 e munito di autorizzazione di abitabilità nn. 5931-5933 rilasciate in data 12-05-2000. Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore Concessione edilizia prot. n. 16712 del 25/10/2001, relativa all'intero fabbricato in riferimento al progetto con modifiche sulla distribuzione interna con fusione e variazione di destinazione d'uso. Per le mutate esigenze della committenza, si sono apportate le seguenti modifiche:

- al piano seminterrato era prevista l'eliminazione della scala a chiocciola;
- al piano rialzato era previsto il cambio di destinazione d'uso e la fusione delle due unità immobiliari di piano in una unica unità destinata a magazzino;
- al piano primo era prevista la demolizione di qualche tramezzo con la fusione delle due unità abitative in un'unica unità residenziale che occupa l'intero piano.

Inoltre la superficie destinata a parcheggio, che era ricavata al piano seminterrato, veniva trasferita all'esterno nell'area scoperta antistante il fabbricato.

Alla Concessione edilizia segue in fine poi il rilascio del Certificato di Agibilità n. 18477 del 26/11/2001 dell'immobile al piano seminterrato adibito oggi ad attività commerciale con annesso parcheggio.

Nelle figure sottostanti si riporta il confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia prot. n. 16712 del 25/10/2001 ed il rilievo metrico eseguito.

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto allegati alla Concessione edilizia sopra richiamata e il rilievo metrico redatto nel corso delle operazioni peritali, emerge, come anticipato in precedenza, la presenza di un'apertura di collegamento tra i locali commerciale del piano seminterrato e il vano scala che collega con le unità immobiliare dei piani superiori. Stante l'anti-economicità di procedure edilizia di sanatoria, si ritiene opportuno prevedere come costo da defalcare dal valore di

stima finale dell'immobile in oggetto, il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione dell'apertura riscontrata in corrispondenza del vano scala. Pertanto si stima un costo a corpo per la rimozione dell'apertura e dunque per la ricostruzione della parte muraria e delle relative finiture pari a **1.000,00 euro**.



Fig. 4 – Piano seminterrato- Elaborato grafico approvato con Concessione edilizia n. 16712 del 25/10/2001

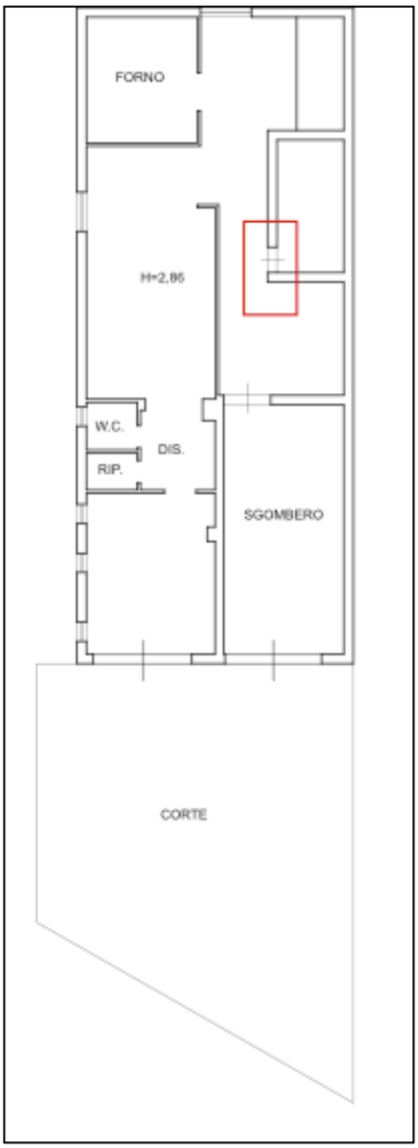


Fig. 5 – Piano seminterrato – Rilievo metrico

QUESITO n. 7:

- ***Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile***

Attualmente, nel corso della procedura in atto, l'immobile risulta non occupato ma le chiavi rimango in custodia dell'esecutata Sig.ra [redacted] (cfr. verbale di sopralluogo del 05-07-2021).

QUESITO n. 8:

- ***Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

Dalla consultazione delle certificazioni notarili sostitutive attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatti dal Notaio Dottor [redacted] in data 28 Settembre 2022 prodotta dalla parte creditrice e dalle successive verifiche aggiornamenti effettuati dallo scrivente presso 'Agenzia del Territorio di Agrigento con visure catastali storiche ed ispezioni ipotecarie aggiornate richieste per gli immobili a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è emerso quanto di seguito riportato.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (*cfr. Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.):*

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 02/03/2015 ai nn. 3737/298 in base a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 27/01/2015 rep. 3443. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. 150.000,00 euro di cui 69.249,94 di cap. Grava su tutti i beni in oggetto, unitamente ad altri. La società ha eletto domicilio [redacted].
- Pignoramento trascritto il 07/07/2015 ai nn. 12087/9535 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Sciacca in data 20/04/2015 cron. 328. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. Grava sui beni in oggetto.

- Pignoramento trascritto il 03/02/2020 ai nn. 2134/1401 in base ad atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Sciacca in data 16/12/2019 cron. 802. A favore di [redacted] con sede in Milano ed a carico di [redacted]. Grava sui beni in oggetto.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

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

1) Iscrizioni ipotecarie: **Nessuna.**
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc…): **Nessuno.**
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo del ripristino dello stato dei luoghi come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **Tali difformità sono già state trattate in risposta al quesito n. 6. E' stato stimato il costo relativo al ripristino dello stato dei luoghi mediante la chiusura dell'apertura esistente per un costo complessivo pari a 1.000,00 euro, quota che verrà detratta al valore stimato del bene.**
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):

Nessuna.

QUESITO n. 9:

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo, quali censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11:

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

Al momento della redazione della presente relazione non si ha a che fare con un condominio, dunque non risultano presenti spese condominiali ordinarie già deliberate.

QUESITO n. 12:

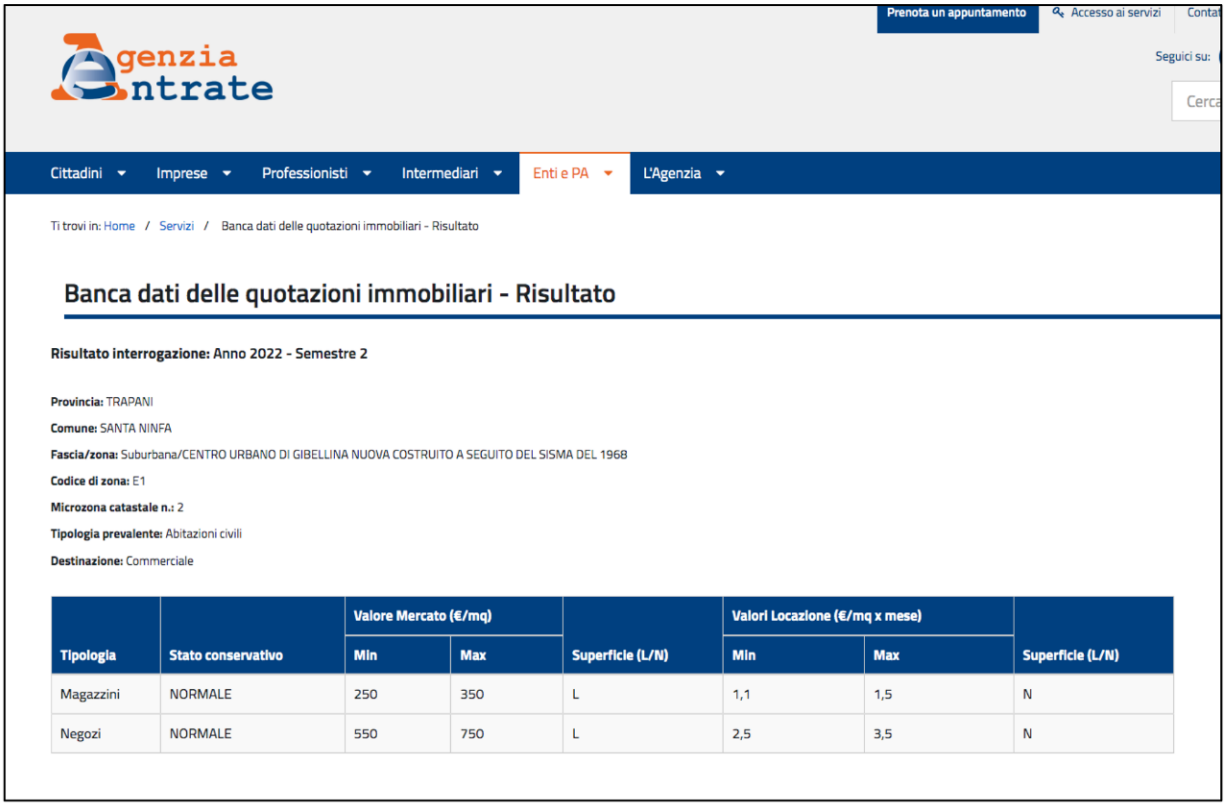
Procedere alla valutazione dei beni

12.1 *Determinazione del valore medio unitario in riferimento al database dell'ADE*

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Nel procedimento di stima, oltre al controllo della documentazione urbanistica e catastale dal quale desumere la conformità dello stesso, assume particolare rilevanza il "momento" della determinazione dl prezzo dell'immobile. La data di stima impatta sul valore dell'immobile stesso, cioè per la sua disponibilità/possibilità di utilizzo alla stessa data.

Per ottemperare all'incarico ricevuto, lo scrivente ha dapprima provveduto a visionare i prezzi suggeriti dall'Agenzia delle Entrate (https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi) per immobili similari posti in prossimità di quello in oggetto, nello specifico si sono consultati i prezzi relativi alle annualità 2022 secondo semestre:



Prenota un appuntamento | Accesso ai servizi | Contat

Agenzia Entrate

Seguici su:

Cerca

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI
Comune: SANTA NINFA
Fascia/zona: Suburbana/CENTRO URBANO DI GIBELLINA NUOVA COSTRUITO A SEGUITO DEL SISMA DEL 1968
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	350	L	1,1	1,5	N
Negozi	NORMALE	550	750	L	2,5	3,5	N

Dall'analisi effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Trapani, si evince che l'immobile oggetto dell'esecuzione, sito in Gibellina (TP) in viale G. Serpotta, è identificabile nella fascia/zona omi "Suburbana/Centro urbano di Gibellina nuovo costruito a seguito del sisma del 1968", codice di zona E1" il cui valore di mercato oscilla per gli immobili di tipologia abitazione civile con destinazione "commerciale" (negozi) tra 550,00 e 750,00 €/mq al lordo della superficie.

Lo scrivente intende utilizzare come valore OMI di partenza la media tra i valori min e max assegnati dall'Agenzia delle Entrate relativamente alla tipologia "Negozi" (piano seminterrato), considerando anche che l'immobile è dotato di un facile accesso al piazzale antistante utilizzato come parcheggio. Dunque per l'intero immobile al piano seminterrato la media tra le due quotazioni assegnate dall'Agenzia delle Entrate è pari a **650 €/mq**.

A tali valori dovranno moltiplicarsi dei **coefficienti di differenziazione (di destinazione, piano, pertinenza, età, qualità, stato di manutenzione, impianti e conformità urbanistica, ecc..)** appropriati e secondo la norma UNI 10750:2005 (codice della valutazioni immobiliari che costituisce un codice di

valutazione uniforme e largamente condiviso) **per il lotto peritale in esame e a sua volta moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile.**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) si intende una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Essa rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali e, nel caso specifico, viene calcolata considerando anche le superfici dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm e i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Di seguito si procederà con la valutazione dell'unità immobiliare del piano seminterrato (locale commerciale).

LOTTO N. 2

- **Superficie commerciale piano seminterrato = 179,54 mq** (differente dalla superficie utile calpestabile)

12.2 *Applicazione dei coefficienti di differenziazione al valore medio unitario OMI*

La media dei valori richiamati al par. 12.1 sarà corretta in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

LOTTO 2

CARATTERISTICHE AMBIENTALI	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,95
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	
CARATTERISTICHE AMBIENTALI ESTRINSECHE	**PARAMETRI**	**COEFFICIENTE APPLICATO**
Ottime	1,05	0,95
Buone	1,00	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,90	
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		**0,90**

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Zona periferica	1,00	1,00
Zona tra periferia e centro	1,20	
Zona centrale	1,40	
Zona degradata	0,90	

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Villa	2,00	1,05
Fabb. Civile	1,25	
Fabb. Economico	1,05	
Fabb. Popolare	0,80	

CARATTERISTICHE DI VETUSTA'	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Fabbricato ≥ ad anni 6	1,00	0,80
Fabbricato da 6 a 20 anni	0,96	
Fabbricato da 21 a 50 anni	0,80	
Fabbricato ≥ di 50 anni	0,70	

COEFFICIENTE GLOBALE DEL FABBRICATO	**0,84**

CARATTERISTICHE TECNICHE FUNZIONALI	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,70
Buone	0,90	
Mediocri	0,80	
Scadenti	0,70	

CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,90
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'ABITAZIONE	**0,63**

MOLTIPLICANDO TRA LORO, SI RICAVA IL COEFFICIENTE CORRETTIVO:	**0,4776**

Adottato come valore di riferimento al metro quadrato il valore indicato precedentemente, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo come sopra determinato, dal valore unitario corretto al metro quadrato il locale oggetto di stima si ottiene**:**

EURO	**COEFFICIENTE**	**€/mq 310,44**
650,00	0,4776	

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: Norma ISO 9836/2011 "Norme prestazionale in edilizia" Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume".

12.3 *Determinazione del valore medio unitario in riferimento all'offerte disponibili su siti web specialistici*

Si è proceduto con una ricerca attraverso i siti web specializzati nella compravendita di immobili ed in particolare si è fatto riferimento al sito www.immobiliare.it che consente di individuare, nella zona di interesse, eventuali immobili in vendita esplicitandone le caratteristiche in maniera dettagliata.

Per il lotto in oggetto, si sono individuati due immobili nel circondario come meglio indicato nelle ortofoto sottostanti (Figg. 6-7). Le due offerte individuate sono confrontabili per caratteristiche e tipologia con l'immobile oggetto di stima.

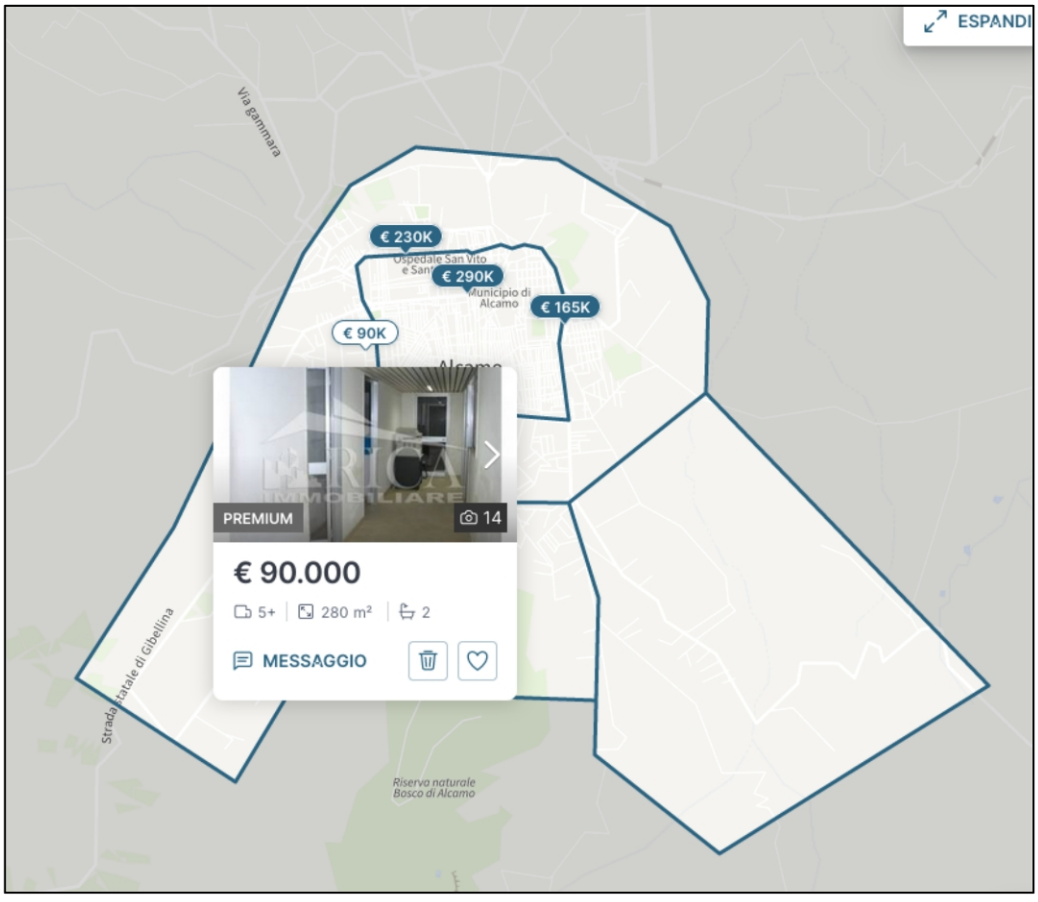


Fig. 6 – Ortofoto con individuazione dell'immobile in vendita su www.immobiliare.it nel Comune di Vita

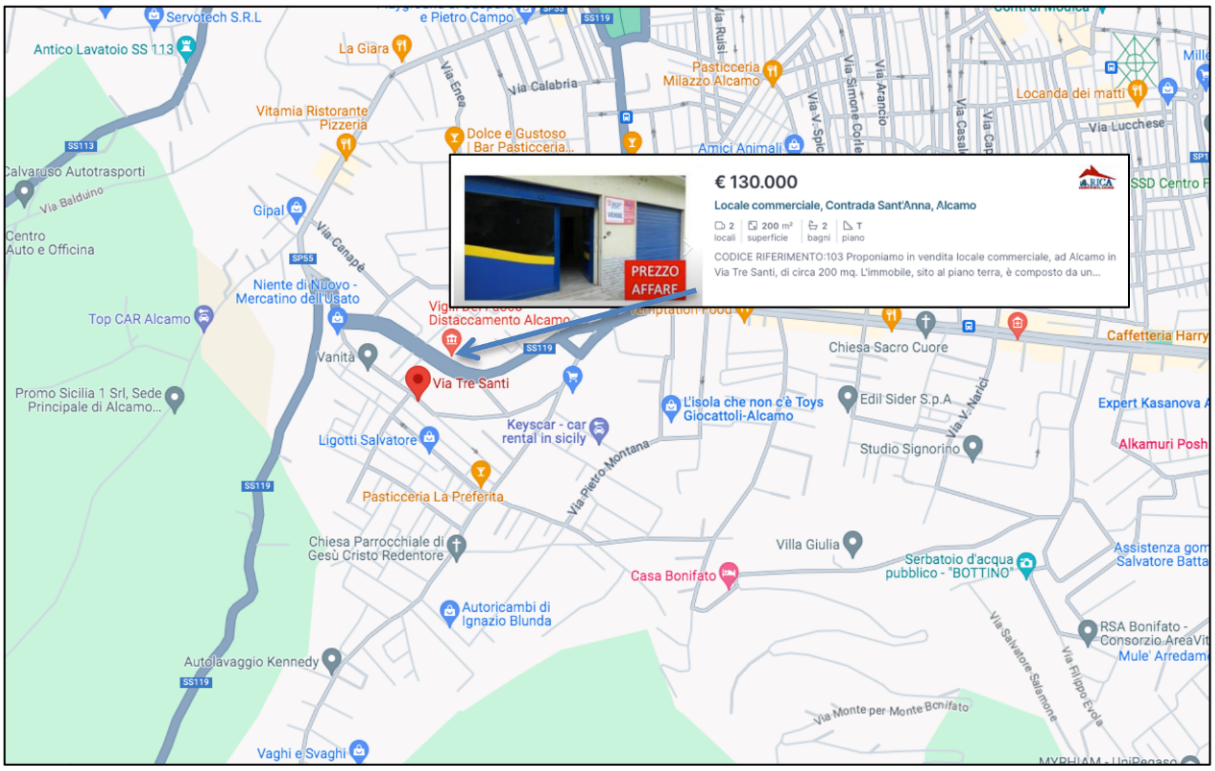


Fig. 7 – Ortofoto con individuazione dell'immobile in vendita su www.immobiliare.it nel Comune di Alcamo

L'immobile individuato nel Comune di Vita è un locale commerciale ubicato nel piano seminterrato di un edificio esistente ed è dotato di n. 7 vani e n. 2 servizi. La superficie calpestabile residenziale dell'immobile è pari a 280 mq. Al fine di ottenere la corrispondente superficie commerciale, si incrementa del 10% il valore della superficie calpestabile ottenendo così un valore pari a 310 mq.

Tenuto conto che la richiesta per l'acquisto del suddeto immobile è pari a € 90.000,00 si ottiene un valore unitario di richiesta pari a **290,32 €/mq**.

L'immobile individuato nel Comune di Alcamo è un locale commerciale ubicato nel piano terra di un edificio esistente ed è dotato di n. 2 vani e n. 2 servizi. La superficie calpestabile residenziale dell'immobile è pari a 200 mq. Al fine di ottenere la corrispondente superficie commerciale, si incrementa del 10% il valore della superficie calpestabile ottenendo così un valore pari a 220 mq.

Tenuto conto che la richiesta per l'acquisto del suddetto immobile è pari a € 130.000,00 si ottiene un valore unitario di richiesta pari a **590,91 €/mq**.

Si è dunque determinato un valore medio di mercato degli immobili aventi caratteristiche confrontabili con il lotto oggetto di stima operando una media dei valori unitari prelevati dai database del sito web richiamato. Il valore medio di mercato ottenuto è dunque pari a **440,61 €/mq.**

12.4 METODO SINTETICO – COMPARATIVO - PARAMETRICO "per punti di merito"

Riepilogando si è proceduto secondo le seguenti fasi:

- è stato in prima analisi determinato il valore medio unitario in riferimento al database dell'ADE;
- il valore determinato è stato successivamente corretto mediante i coefficienti sopra descritti;
- si è ottenuto il valore medio corretto unitario pari a **310,44 €/mq**;
- si è determinato il valore medio unitario prelevato dai siti specializzati del settore immobiliare pari a **440,61 €/mq**.

Si è dunque determinato il valore medio più probabile di mercato come media dei valori sopra indicati ottenendo dunque un valore pari a **375,52 €/mq**.

Noto il valore medio più probabile di mercato, si è proceduto con il calcolo del valore complessivo dell'immobile in oggetto.

Unità immobiliare	**SUPERFICIE EQUIVALENTE [mq]**	**VALORE EQUIVALENTE [€/mq]**	**VALORE COMPLESSIVO**
Piano seminterrato	179,54	375,52	**€ 67.420,86**

Pertanto si assegna all'immobile commerciale esaminato (LOTTO 2) un valore pari a:_**€ 67.420,86.**

12.5 *Adeguamento e correzioni di stima*

In accordo con l'attuale indirizzo operativo di riduzione del prezzo di stima, avente il suo fondamento nelle particolari condizioni che contraddistinguono le vendite giudiziarie, e considerando altresì le disposizioni di cui alla Legge n. 132/15, al valore di mercato precedentemente stimato viene applicata una decurtazione pari a **1.000,00 €** per i costi di ripistino relativi alle difformità urbanistiche e descritte al paragrafo relativo al **Quesito n.6.**

12.6 *Determinazione del valore di mercato dell'immobile*

Sulla scorta del valore di mercato determinato e delle considerazioni esposte, si è determinato il valore di mercato corretto per il lotto oggetto della presente perizia:

***Valore di mercato corretto* = 67.420,86 € – 1.000,00 € = 66.420,86 €**

12.6 *Prezzo a base d'asta del lotto decurtato del 15%*

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., che tiene conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, 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 del libero mercato.

***Prezzo base d'asta = Valore di mercato dell'immobile - Valore di mercato dell'immobile** 15% =**

66.420,86 € - 9.963,13 € = 56.457,73 €

QUESITO n. 13:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Dall'esame della documentazione in atti e nello specifico della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e nelle visure catastali storiche è stato accertato che il diritto reale pignorato riguarda l'intera piena proprietà dei beni pignorati per la quota di 1000/1000 intestata alla ditta [redacted].

Sciacca li, 22/09/2023

Tanto si doveva per l'incarico conferito

L'esperto stimatore

Ing. Giuseppe Valerio Oliveri

