TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica

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

[redacted]

Contro

[redacted]

LOTTO N. 4:

Unità immobiliare adibita a magazzino ubicata all'interno di un fabbricato sito a Partanna (TP) in via Sanfilippo individuato in catasto al F.M. 36, particella 721, sub 16, Cat. C/2

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa [redacted]

Custode nominato: Dott. [redacted]

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

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. 4

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. TP0290538 in atti dal 29/11/2011 Registrazione: UR Sede: CASTELVETRANO Volume: 9990 n: 841 del 14/11/2011 Succ. Di [redacted] (n. 18140.1/2011).

L'immobile fu costruito/denunciato al catasto nel 14-11-1980 dalla società a responsabilità limitata [redacted] con sede in Partanna (TP).

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

- F.M. 36 part.lla 721 sub 16, consistenza (catastale) pari a 26 mq , Categoria C/2, indirizzo via Antonio Sanfilippo sn, Piano terra;

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.

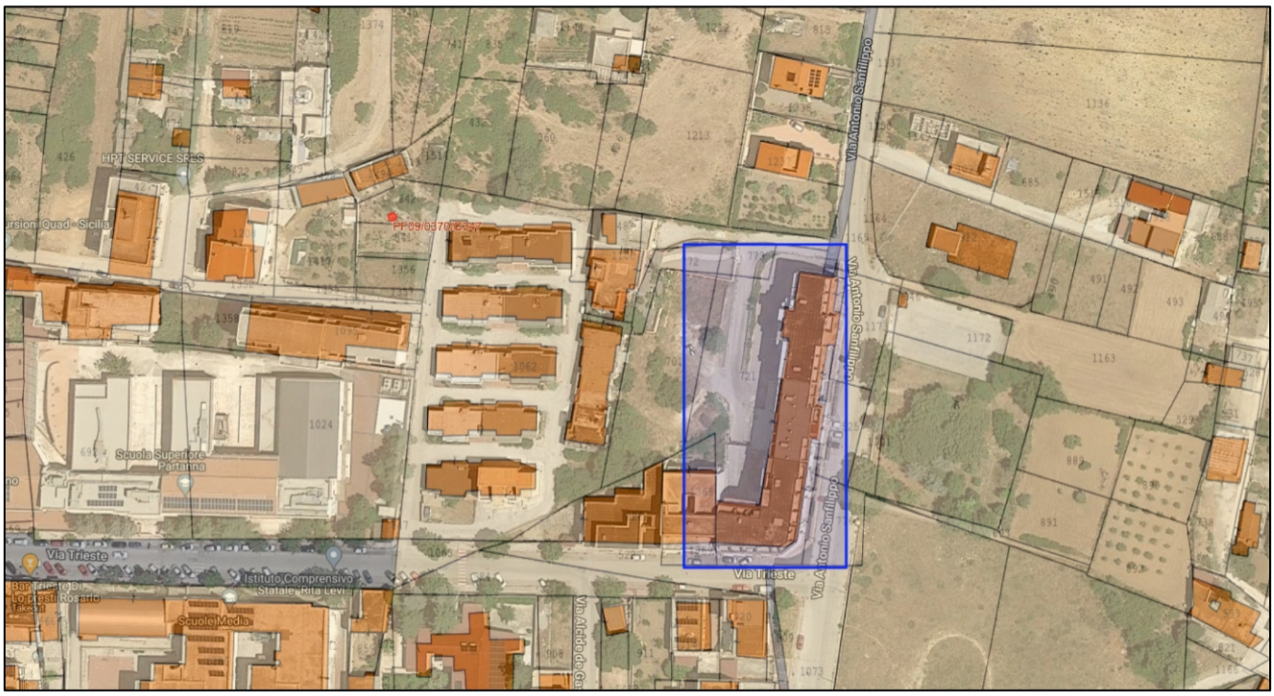


Fig.1 Sovrapposizione immagine satellitare estratta da Google Earth con estratto di mappa catastale: individuazione di massima del fabbricato sito nel Comune di Partanna (TP) F.M. 36 part.lla 721 sub 16, C/2

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 Partanna che il fabbricato fu costruito con Licenza Edilizia n. 444/1975 del 03/06/1975. Successivamente fu rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.151 del 22/07/2008, ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03 e successive modifiche ed integrazioni, a seguito di un abuso edilizio relativo al "*cambio di destinazione d'uso di un fabbricato urbano da locali artigianali a magazzini"*.

Si tratta di un locale ubicato al piano terra di un fabbricato degli anni '80 sito in Via Sanfilippo presso il Comune di Partanna (TP). L'unità immobiliare è accessibile dalla strada principale e dalla corte interna condominiale.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è di circa 26 mq. L'immobile è costituito da un unico vano adibito a magazzino.

Il prospetto è realizzato con uno strato di intonaco al rustico traversato e pitturato.

Il magazzino, oggetto di stima, si presenta in stato grezzo e i muri sono realizzati in parte conci di tufo ed in parte in blocchi in cemento. Non è presente la pavimentazione ma solo un massetto cementizio. L'immobile non è dotato di impianto elettrico a norma. E' presente una saracinesca esterna in ferro nella facciata principale che consente di accedere all'immobile.

Si riporta di seguito un dettaglio delle superfici catastali:

- **f.m. 36 part.lla 721 sub 16**: Categoria C2, Classe 6, Consistenza 26 mq.

Le condizioni manutentive alla data del sopralluogo risultano scarse. Il locale versa in uno stato di abbandono per inutilizzo ed è al momento del sopralluogo utilizzato come deposito di mobili e arredi vari.

	
1. Particolare ingresso	2. Particolare locale
	
3. Particolare muratura con blocchi di cemento	4. Particolare muro in c.a.

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 stima:

- **1000/1000 indivisi f.m. 36 part. 721 sub 16**: Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 26 mq.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi alle risultanze catastali. Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali Comune, foglio, particella e subalterno.

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 riportata nell'elaborato catastale.

Data presentazione:14/11/1980 - Data: 03/07/2021 - n. T75554 - Richiedente: [redacted]

[redacted]

MODULARIO F. - Cat. A. T. - 366

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

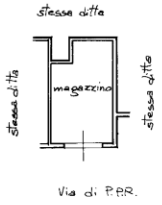
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

[redacted]



1536371

VISURA PLANIMETRICA

ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

[redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:14/11/1980 - Data: 03/07/2021 - n. T75554 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/07/2021 - Comune di PARTANNA (G347) - < Foglio: 36 - Particella: 721 - Subalterno: 16 >
VIA ANTONIO SANFILIPPO piano: T interno: C;

Fig. 2 – LOTTO N.4 –Planimetria catastale

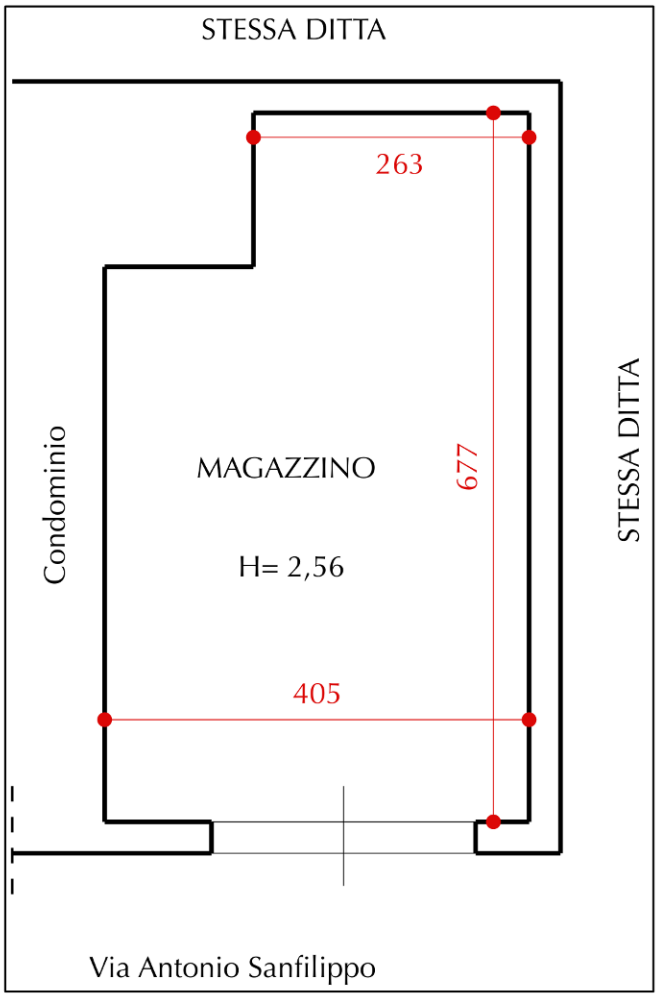


Fig. 3 – LOTTO N.4 – Rilievo metrico

QUESITO n. 4:

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

Piena ed intera proprietà di immobile al piano seminterrato adibito a magazzino. L'immobile è sito nel Comune di Partanna (TP) in via Antonio Sanfilippo, oggi censito al Foglio di Mappa 36 part. lla 721 sub 16 cat. C/2 (*Sono compresi nel gruppo catastale C2 catasto i fienili agricoli e non agricoli, soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione; quei locali dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. o solo adibiti a contenere questi ultimi, ma che non abbiano allestimenti per mostre (vetrine)).*

Il fabbricato, caratterizzato da struttura in cemento armato, si affaccia sulla via Antonio Sanfilippo confinando sia a nord che a sud con un altri fabbricati.

Il fabbricato fu realizzato negli anni ottanta in forza delle Concessione edilizia n. 444 del 03/6/1975 e della Concessione edilizia in sanatoria n. 151 del 22/07/2008.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale come già specificato precedentemente. Lo stato dei luoghi presente lievi difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi (Concessione edilizia prot. n. 151 del 22/07/2008) e rispondenti all'ultimo progetto approvato dall'Ufficio tecnico del Comune di Partanna (TP).

QUESITO n. 5:

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

Il bene in oggetto oggi 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. TP0290538 in atti dal 29/11/2011 Registrazione: UR Sede: CASTELVETRANO Volume: 9990 n: 841 del 14/11/2011 Succ. Di [redacted] (n. 18084.1/2011).

L'intestataria in data 14/11/1980 risultava essere la Società [redacted] con sede in Partanna.

Successivamente in data 17/12/1980 tramite atto pubblico con prot. n. 68207 del 17/12/1980 la proprietà risultava intestata per 500/1000 in regime di comunione dei beni a [redacted] fino al 15/11/2010 e a [redacted] per la stessa quota 500/1000.

Attualmente il bene risulta censito così:

Dati identificativi: Comune di Partanna (TP) , F.M. 36 part.lla 721 sub 16

Classamento: Rendita: 272,17 Categoria: C/2, Classe: 6 , Consistenza: 26 mq, totale superficie catastale: 29 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***

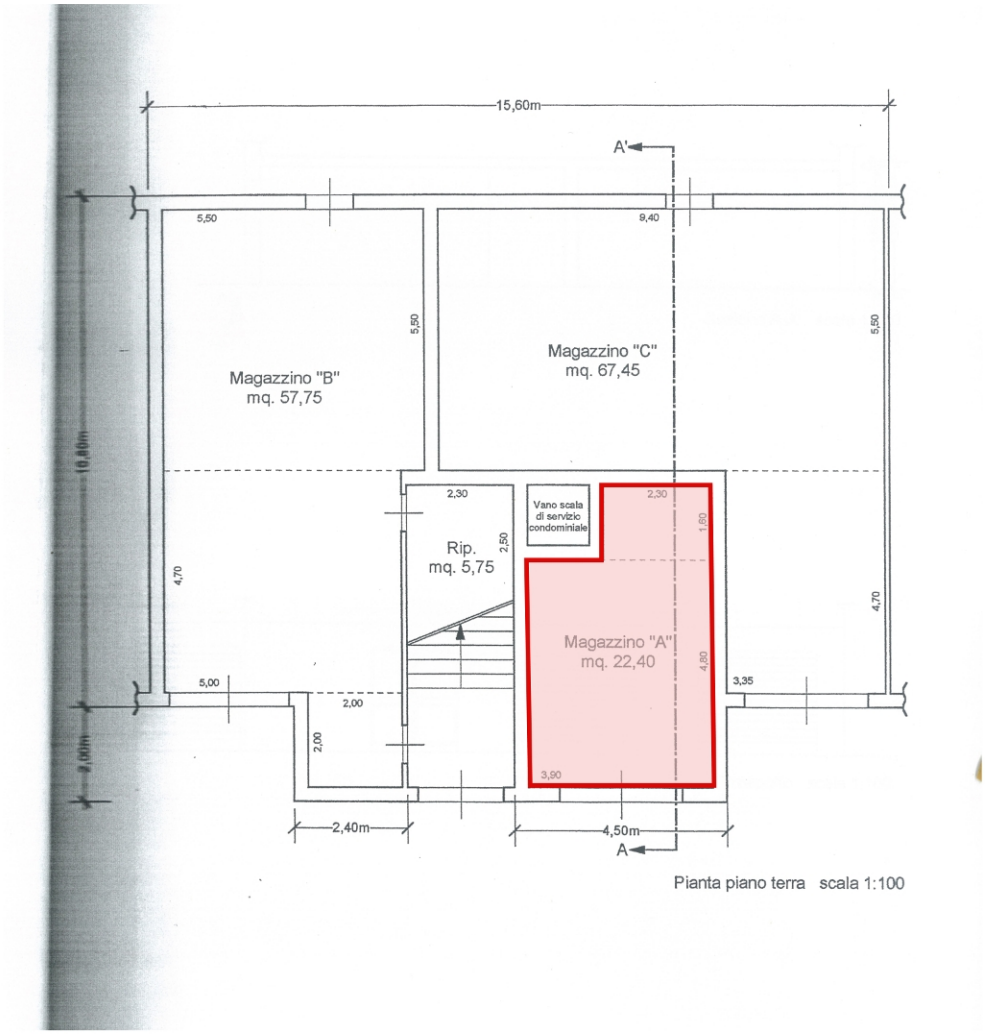
L'intero fabbricato, composto da quattro piani fuori terra, è stato realizzato in forza delle Concessioni edilizie n. 444/75 del 03/06/1975 ed era munito di autorizzazione di abitabilità nn. 1781 rilasciata in data 05-12-1980. Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 151 del 22/07/2008, relativa al piano terra in riferimento alla variazione di destinazione d'uso da locali artigianali a magazzini.

Nelle figure sottostanti si riporta il confronto tra l' elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia prot. n. 151 del 25/10/2001 ed il rilievo metrico eseguito.

Dal confronto tra l'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia prot. n. 151 del 25/10/2001 ed il rilievo metrico eseguito, si rilevano divergenze (oltre il 2% di tolleranza) rispetto alle misure principali riportate nell'elaborata grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo (Figg. 4-5).

Trattandosi di meri errori di rappresentazione grafica, per regolarizzare le difformità sopra richiamate, risulta necessario predisporre una pratica edilizia di sanatoria per mezzo di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R 380/2001.

È necessario tenere conto delle spese tecniche per la predisposizione della documentazione minima per il titolo abilitativo edilizio, per gli oneri e le oblazioni connesse al rilascio dello stesso da parte degli Enti competenti. In questa sede è possibile stimare un importo pari a **1.200,00 €** per le spese tecniche (comprensivi di oneri riflessi) e **€ 600,00** per diritti fissi e oblazioni.



ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 151 del 22/07/2008

Fig. 4 – Piano terra - Elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia n. 151/2008 del 22/07/2008

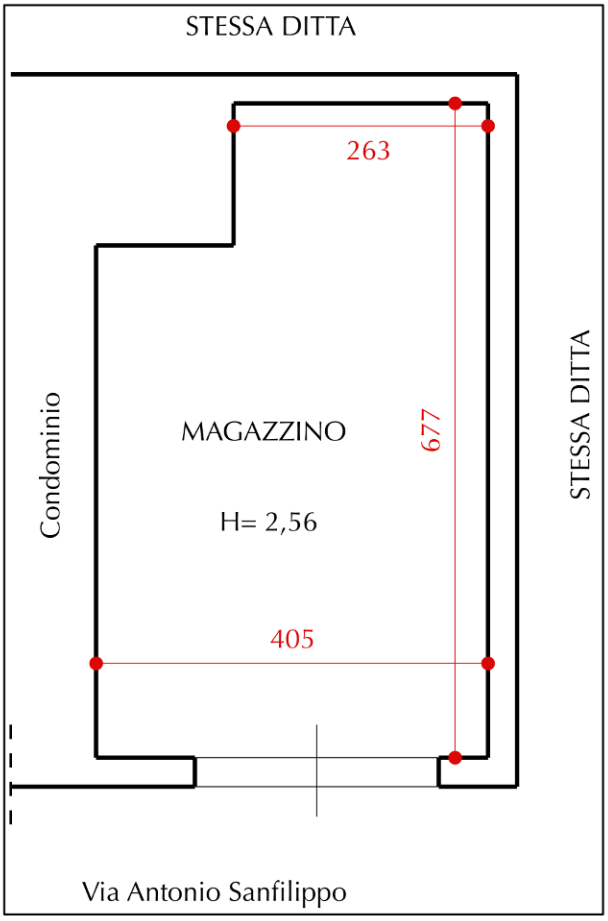


Fig. 5 – LOTTO N.4 – Piano terra – Rilievo metrico

QUESITO n. 7:

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

Attualmente, nel corso della procedura in atto, l'immobile risulta libero e le chiavi per l'accesso sono in custodia dell'esecutata Sig.ra [redacted].

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 della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): **dal confronto tra l'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia prot. n. 151 del 25/10/2001 ed il rilievo metrico eseguito, si rilevano divergenze (oltre il 2% di tolleranza) rispetto alle misure principali riportate nell'elaborata grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo. Trattandosi di meri errori di rappresentazione grafica, per regolarizzare le difformità sopra richiamate, risulta necessario predisporre una pratica edilizia di sanatoria per mezzo di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R 380/2001. È necessario tenere conto delle spese tecniche per la predisposizione della documentazione minima per il titolo abilitativo edilizio, per gli oneri e le oblazioni connesse al rilascio dello stesso da parte degli Enti competenti. In questa sede è possibile stimare un importo**

pari a 1.200,00 € per le spese tecniche (comprensivi di oneri riflessi) e € 600,00 per diritti fissi e oblazioni.

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.

Di fatto l'immobile fa parte di un edificio condominiale, tuttavia in ragione del fatto che lo stesso non ha accesso diretto al vano scala condominiale non sono previste spese condominiali fisse, fatte salve le spese connesse ad eventuali interventi manutentivi sulle parti comuni (in questa sede non quantificabili).

QUESITO n. 12:

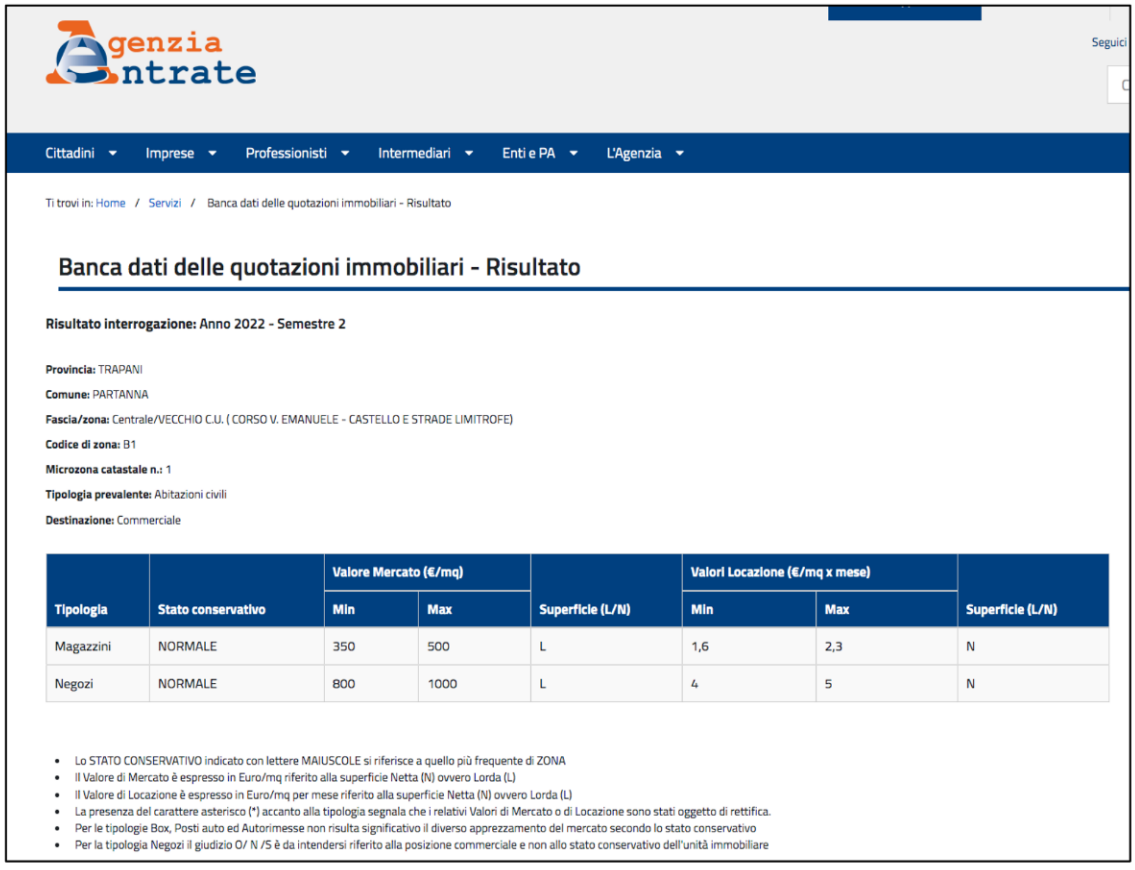
Procedere alla valutazione dei beni

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:



Agenzia Entrate

Seguici

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: PARTANNA
Fascia/zona: Centrale/VECCHIO C.U. (CORSO V. EMANUELE - CASTELLO E STRADE LIMITROFE)
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
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	350	500	L	1,6	2,3	N
Negozi	NORMALE	800	1000	L	4	5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

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 Partanna (TP) in via Antonio Sanfilippo, è identificabile nella fascia/zona omi "Centrale/VECCHIO C.U. (corso Vittorio Emanuele – Castello e strade limitrofe)", codice di zona B1" il cui valore di mercato oscilla per gli immobili di tipologia abitazione civile con destinazione "commerciale" (magazzini) tra 350,00 e 500,00 €/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 "Magazzini" (piano terra). Dunque per l'intero immobile al piano terra la media tra le due quotazioni assegnate dall'Agenzia delle Entrate è pari a **425 €/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 in oggetto.

LOTTO N.3

- **Superficie commerciale piano terra = 28,60 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:

CARATTERISTICHE AMBIENTALI	PARAMETRI	COEFFICIENTE APPLICATO
Ottime	1,00	0,90
Medie	0,95	
Scadenti	0,90	
CARATTERISTICHE AMBIENTALI ESTRINSECHE	**PARAMETRI**	**COEFFICIENTE APPLICATO**
Ottime	1,05	0,90
Buone	1,00	
Mediocri	0,95	
Scadenti	0,90	
COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA		**0,81**

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:	**0,43**

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 per gli immobili oggetto di stima si ottiene:

EURO	COEFFICIENTE	
425,00	0,43	**€/mq 182,75**

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 l'immobile in oggetto, negli isolati immediatamente in prossimità dello stesso, come meglio indicato nella ortofoto sottostante (Fig. 6), è stata individuata n. 1 offerta confrontabile per caratteristiche e tipologia con l'immobile oggetto di stima.

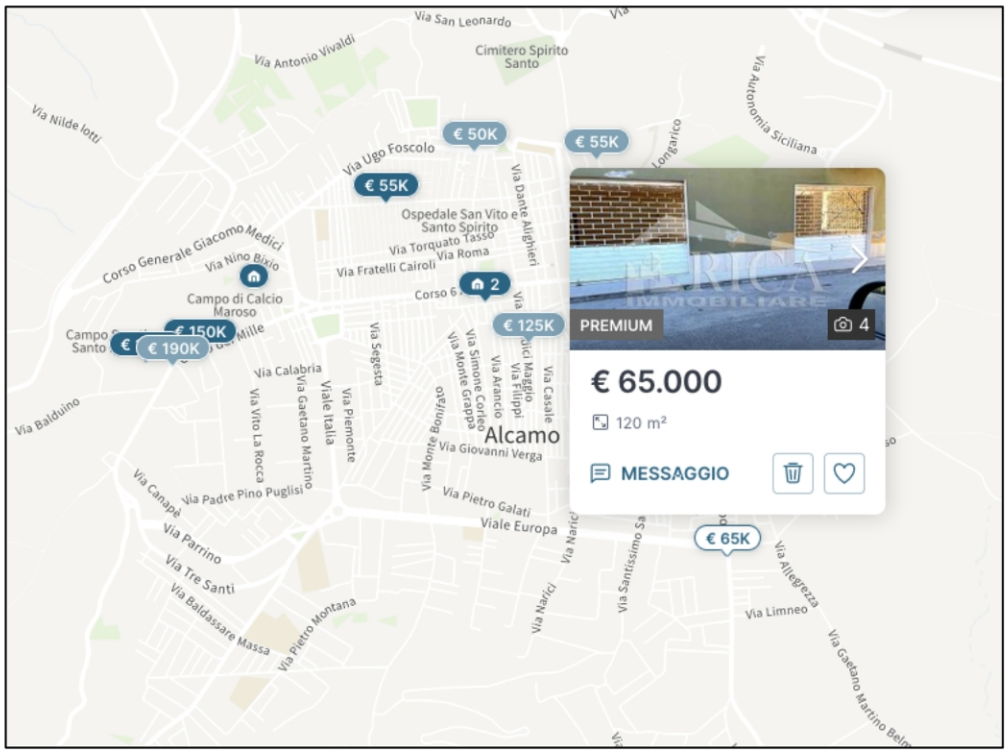


Fig. 6 – Ortofoto con individuazione dell'immobile in vendita su www.immobiliare.it

L'immobile individuato nella mappa sopra riportata è un magazzino ubicato in zona periferiche nel Comune di Alcamo al piano terra. La superficie calpestabile dell'immobile è pari a 120 mq. Al fine di ottenere la corrispondente superficie commerciale, si incrementa del 10% il valore della superficie calpestabile ottenendo così un valore pari a 132 mq.

Tenuto conto che la richiesta per l'acquisto del suddetto immobile è pari a € 65.000,00 si ottiene un valore unitario di richiesta pari a **492,42 €/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 **182,75 €/mq**;
- si è determinato il valore medio unitario prelevato dai siti specializzati del settore immobiliare pari a **492,42 €/mq**.

Si è dunque determinato il valore medio più probabile di mercato come media dei valori sopra indicati ottenendo dunque un valore pari a **337,58 €/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 terra	28,60	337,58	**€ 9.654,79**

Pertanto si assegna all'immobile a piano terra (LOTTO 4) un valore pari a: **€ 9.654,79.**

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 vengono applicate le seguenti decurtazioni:

- **1.800,00 €** per costi di regolarizzazione urbanistica relativi alle difformità riscontrate 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* = 9.654,79 € – 1.800,00 € = 7.854,79 €**

12.7 *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% =

7.854,79 € - 1.178,22 € = 6.676,57 €

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

