

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 286/2019

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]
contro
DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO MONASTERO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO DUE

magazzino ubicato in via San Cipirello n. 40 nel Comune di San Giuseppe Jato (PA),
identificato al C.F. di San Giuseppe Jato al foglio MU, particella 67 sub. 1 e sub. 2



Esperto stimatore: Arch. Pietro Gioviale

INDICE

PREMESSA	3
QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	3
QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	5
QUESITO N. 3: identificazione catastale del bene pignorato	8
QUESITO N. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto	10
QUESITO N. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	11
QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	12
QUESITO N. 7: stato di possesso attuale dell'immobile	17
QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	17
QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	18
QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	18
QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	18
QUESITO N. 12: valutazione dei beni e criteri di stima adottati	18
QUESITO N. 13: valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	21
ELENCO ALLEGATI	21

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO DUE

PREMESSA

Con provvedimento del **10.02.2020** il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Arch. Pietro Gioviale, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3117 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **14.02.2020**, il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

In data **09.05.2020**, il sottoscritto congiuntamente al nominato custode giudiziario Avv. Francesco Monastero, provvedeva al deposito telematico del modulo di controllo per la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

In data **13.06.2020**, si effettuava il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

In data **30.09.2025**, si effettuava il secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (**All. 1 - verbali di accesso**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda tre immobili così individuati nell'atto di pignoramento: *piena proprietà dell'immobile sito in San Giuseppe Jato Corso Umberto I n. 315, piano terra, composto da 4,5 vani, superficie catastale 115 mq. confinante con detta via e con sovrastante immobile della creditrice, foglio MU, p.lle 66, sub 1, 67, sub 3, cat. A/2, classe 1, rendita € 195,22, p.lla 67, sub 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 18 mq., superficie catastale 24 mq., rendita € 27,89 via San Cipirello n. 36, piano terra, foglio MU, particella 67, sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale 30 mq., rendita € 15,49, via Campicello n.16 piano terra.*

La presente relazione, in particolare, riguarda il **LOTTO DUE** così individuato:

- piena proprietà dell'immobile sito in San Giuseppe Jato in via San Cipirello n. 40, piano terra, composto da due magazzini oggetto di fatto di fusione immobiliare, identificati al C.F. di San Giuseppe Jato al fg. MU p.lla 67, sub. 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 18 mq., superficie catastale 24 mq., rendita € 27,89 e particella 67, sub. 2, categoria C/2, classe

Campicello n.16 non più esistente.

Diritti reali:

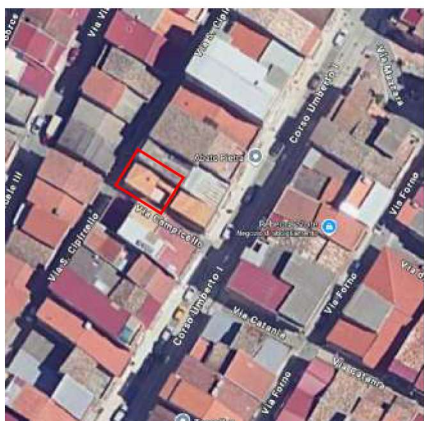
nn. 23436/18837 (**All. 2** - nota di trascrizione della successione, nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità ed annotazioni).

Dati catastali:

indicata come A/2 (**All. 3 - visure catastali attuali**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

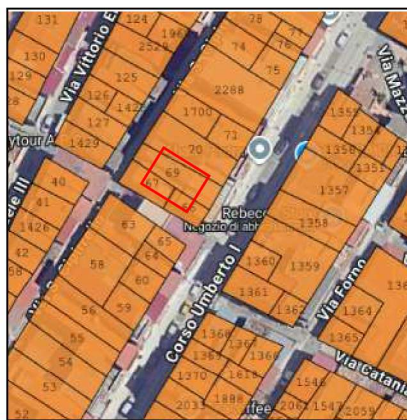
riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale da Google Earth



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un magazzino (fusione di due unità immobiliari) ubicato in San Giuseppe Jato (PA), in via San Cipirello n. 40 (n. 36 catastalmente), identificato al C.F. di San Giuseppe Jato al fg. MU p.lla 67, sub. 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 18 mq., superficie catastale 24 mq., rendita € 27,89 e particella 67, sub. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale 30 mq., rendita € 15,49 con accesso dalla via Campicello n.16 non più esistente.

L'immobile è inserito in un edificio ubicato in zona centrale nel Comune di San Giuseppe Jato, caratterizzato dalla presenza di edilizia con tipologia prevalentemente ad uso residenziale e commerciale.

L'edificio è composto da due piani fuori terra adibiti ad abitazione con accesso da Corso Umberto I e da un piano terra adibito a magazzino con accesso dalla via San Cipirello.

Tipologia: magazzino.

Ubicazione: via San Cipirello e via Campicello.

Caratteristiche strutturali: struttura dell'edificio in muratura portante e tramezzi, solai in latero-cemento, copertura mista con tetto a falde e piana prospetti esterni intonacati.

Accessi: strada comunale via San Cipirello n. 40.

Confini: con via San Cipirello a nord-ovest, con la via Campicello a sud-ovest, con terrapieno a sud-est, con p.lla 69 a nord-est.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: unico vano.

Caratteristiche di finitura immobile: pavimenti in battuto di cemento; portone d'ingresso a due ante in legno; intonaci interni (pareti e soffitti) di tipo civile con pittura ammalorata; infisso esterno in legno e vetro, completo di grata di protezione in ferro.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: Nel complesso l'edificio è in discrete condizioni, invece l'immobile all'interno è risultato in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano realizzati fuori traccia e vetusti e privi di dichiarazione di conformità alla Legge 46/90.

Assenza di impianto di smaltimento dei reflui.

Assenza dell'impianto di riscaldamento dell'acqua.

Assenza dell'impianto di condizionamento ambientale.

(All. 8 - documentazione fotografica).

Attestato di prestazione energetica: Per la tipologia di immobile in oggetto (magazzino), non è previsto l'obbligo di redazione dell'Attestato.

Fotografie dei luoghi:



foto n. 3: magazzino



foto n. 5: finestra piano terra in via Campicello



foto nn. 7-8: magazzino

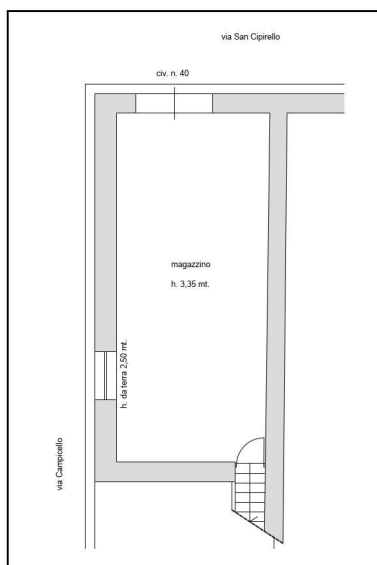


foto n. 10: porta di accesso al piano superiore



foto n. 11: scala di accesso al piano superiore

Planimetria di rilievo attuale dei luoghi:



Planimetria di rilievo attuale dei luoghi (All. 9)

Superficie utile interna: magazzino mq. 51,00

Superficie commerciale: mq. 66,20

Altezza utile interna: mt. 3,35

(All. 9 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi).

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il magazzino, allo stato attuale, risulta derivare dalla fusione di due distinte unità immobiliari, catastalmente identificate come segue:

- magazzino ubicato in San Giuseppe Jato (PA), in via San Cipirello n. 36 (n. 40 in realtà), identificato al C.F. di San Giuseppe Jato al fg. MU p.lla 67, sub. 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 18 mq., superficie catastale 24 mq., rendita € 27,89 e particella 67,
- magazzino sub 2, ubicato in San Giuseppe Jato (PA), in via Campicello n. 16 (n. 40 in realtà), identificato al C.F. di San Giuseppe Jato al fg. MU p.lla 67, sub. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale 30 mq., rendita € 15,49.

Le visure catastali attuali (**All. 3 - visure catastali attuali**) e storiche (**All. 4 - visure catastali storiche**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 29.04.2024, nella relativa nota di trascrizione del pignoramento, nonché nel titolo in capo

all'esecutato, ad eccezione dei numeri civici e della categoria catastale relativa all'unità identificata al C.F., fg. MU, p.lla 67, sub. 2, erroneamente indicata come A/2.

Dalla visura catastale risultano i seguenti dati derivanti:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01.01.1992 - variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987;
- denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30.07.2014 protocollo n. PA0189900 in atti dal 28.07.2016 Registrazione: UU Sede: Corlcone Volumc: 9990 n. 1140 del 07.04.2016 Succ. di [REDACTED] (n. 22649.172016);
- [REDACTED] proprietà per 1000/1000 fino al 30.07.2014.

Storia catastale del terreno. Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato sorge su area distinta al C.T. del Comune di San Giuseppe Jato, al fg. 500 p.lla. 67, superficie mq. 68, qualità Ente Urbano, su cui risulta il seguente dato derivante:

- variazione del 08.11.2006 - variazione identificativi per allineamento mappe Pratica n. PA0347564 (n. 38537.1/2006);
- impianto meccanografico del 08.03.1988;
- variati/soppressi i seguenti immobili: fg. 500 p.lla 68.

Intestatari catastali dell'immobile: quota di 1/1 della proprietà di [REDACTED]
Precedente intestatario della piena proprietà dell'immobile fino al 30.07.2014 è [REDACTED]
[REDACTED]

Difformità catastali:

Dal rilievo dello stato attuale dei luoghi sono state riscontrate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali d'impianto, presentate in data 24.10.1939 schede n. 0894331 e 08934332,

(All. 5 - planimetria catastale) ed esattamente:

- a. fusione di fatto delle due unità immobiliari, realizzata mediante la demolizione del tramezzo divisorio originario;
- b. presenza di un accesso nella parete di fondo del magazzino, costituito da porta e scala interna, che consente il collegamento diretto con il piano superiore, ove è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitativo di proprietà dell'esecutata, censita al fg. MU, p.lle 66 sub. 1 e 67 sub. 3.

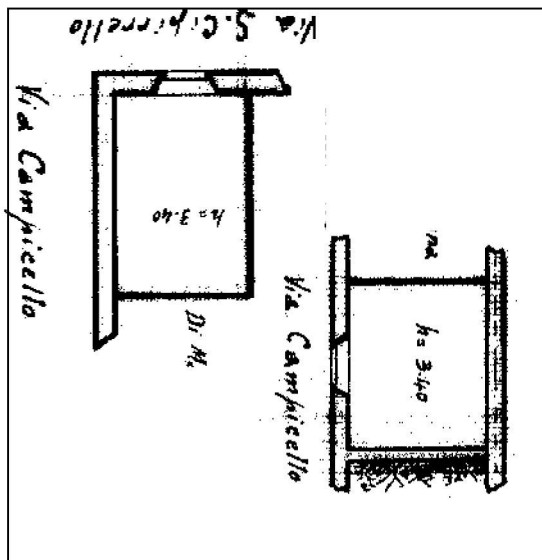
Le suddette difformità risultano rilevanti, in quanto determinano una diversa distribuzione

interna e una fusione funzionale di unità immobiliari tuttora censite separatamente, rendendo necessaria la presentazione di idonea pratica di aggiornamento catastale (DOCFA) ai fini dell'allineamento tra lo stato di fatto e lo stato catastale (**All. 10 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità rispetto alle planimetrie catastali d'impianto**).

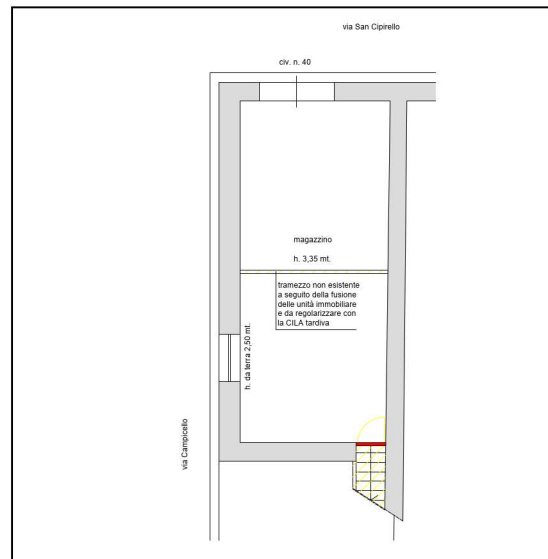
Costi relativi alla presentazione del DOCFA:

- spese tecniche escluse dell'Iva e della Cassa di previdenza: € 500,00
- diritti istruttoria: € 70,00

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione delle difformità catastali saranno detratti dal valore di mercato.



Estratto planimetrie catastali d'impianto (All. 4)



Planimetria di rilievo attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità rispetto alle planimetrie catastali d'impianto (All.10)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNO: piena ed intera proprietà del magazzino (fusione di due unità immobiliari) ubicato in San Giuseppe Jato (PA) in via San Cipirello n. 40 (catastalmente n. 36), composto da un unico vano; con via San Cipirello a nord-ovest, con la via Campicello a sud-ovest, con terrapieno a sud-est, con p.lla 69 a nord-est; è riportato al C.F. del Comune di San Giuseppe Jato, al fg. MU, p.lla 66 sub. 1 e sub. 2, il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ad eccezione del numero civico; non vi sono licenze/concessioni

edilizie/certificato di agibilità, essendo un corpo di fabbrica di antica costruzione antecedente al 1939. L'immobile ricade in zona A del P.R.G. e si trova all'interno del centro urbano al 1941. Dalle verifiche dello stato di fatto effettuate sull'unità immobiliare si riscontra la conformità tra l'attuale stato dei luoghi e alle planimetrie catastali d'impianto presentate in data 24.10.1939 e, conseguentemente, la conformità edilizio-urbanistica, fatta eccezione per le seguenti difformità:

- a. presenza di un accesso nella parete di fondo del magazzino, costituito da porta e scala interna, che consente il collegamento diretto con il piano superiore, ove è ubicata l'unità immobiliare ad uso abitativo di proprietà dell'esecutata, censita al fg. MU, p.lle 67 sub. 1 e 66 sub. 3.
- b. fusione di fatto delle due unità immobiliari, realizzata mediante la demolizione del tramezzo divisorio originario;

L'iter procedurale per la regolarizzazione dell'immobile dovrà prevedere la presentazione, presso l'ufficio S.U.E. del Comune di San Giuseppe Jato, dei seguenti interventi:

- eliminazione della porta e realizzazione di un tramezzo per la difformità riscontrata nella lettera **a**;
- presentazione della CILA tardiva ai sensi dell'art. 3, comma 6, della L.R. 16/2016 per la difformità riscontrata alla lettera **b**;
- nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA;
- parere di compatibilità dell'ARTA per il vincolo PAI;
- adeguamenti impianti e dichiarazione di conformità;
- certificato di idoneità statica;
- aggiornamento catastale tramite DOCFA;
- segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01.

I costi presunti per la regolarizzazione delle difformità edilizie-urbanistiche e quelle catastali ammontano a complessivi € 10.520,00.

PREZZO BASE: € 8.900,00 (ottomilanovecentoeuro/00).

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

In seguito agli accertamenti svolti dal sottoscritto e come certificato dalla relazione notarile

redatta in data 09.07.2019 aggiornata in data 26.03.2025 dalla Dott.ssa Enrica Lupo, Notaio in Monreale (PA), l'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata [REDACTED] giusta successione legittima alla madre [REDACTED] denuncia n. 1140 volume 9990 del 07.04.2016 trascritta a Palermo il 21.02.2017 ai nn. 6400/4973. Alla [REDACTED] l'immobile era pervenuto quanto ad 1/2 gravati dall'usufrutto uxorio in favore della madre [REDACTED] [REDACTED] per successione legittima al padre, [REDACTED] denuncia di successione n. 130 volume 152 trascritta a Palermo il 03.04.1971 ai nn. 11937/9287 e quanto al restante 1/2 ed all'usufrutto uxorio pari ad 1/2, spettante ad [REDACTED] sopra generalizzata, giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio Matteo Pennisi di Palermo del 16.09.1972 e trascritto a Palermo il 19.10.1972, rep. n. 30239.

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

In merito allo stato legittimo dell'immobile. A seguito di richiesta inviata in data 10-28-08.2020 e del 10.08.2025, il Settore Tecnico e LL.PP. SUE - Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di San Giuseppe Jato comunica in data 17.09.2020 prot. n. 14265 e in data 10.12.2025 prot. n. 0038675 che a nome della signora [REDACTED] e del precedente proprietario dell'immobile sig.ra [REDACTED] non risultano titoli e progetti autorizzati (**All. 12 - copia delle comunicazioni del Settore Tecnico e LL.PP. SUE - Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di San Giuseppe**).

Pertanto, si ritiene che l'intero fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato in data antecedente al 1939, come si evince dalla planimetria catastale di impianto. A tal proposito, in assenza di titoli edilizi attestanti la regolarità urbanistico-edilizio, per gli edifici realizzati antecedentemente al 1942 la planimetria catastale d'impianto costituisce il principale elaborato di riferimento ai fini della ricostruzione della configurazione originaria dell'immobile. Ne consegue che l'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità, circostanza coerente con l'epoca di realizzazione del fabbricato e con la normativa vigente all'epoca della costruzione.

In merito alla situazione urbanistica e vincolistica. Dal P.R.G. del Comune di San Giuseppe Jato, adottato con Del. Comm. Reg.le n. 01 del 25/03/1996, approvato con

modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti da osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 306 del 10/08/1999 pubblicato nella GURS del 29/10/1999 n.51, risulta che la p.lla 67 del fg. 500/A ricade in zona omogenea contraddistinta con il simbolo "A": Area del Centro Storico (Centro abitato al 1941).

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

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

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

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

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

Norme di Salvaguardia per le aree franose di pericolosità geomorfologica molto elevato (P4) Nelle aree a pericolosità P4 e P3 sono esclusivamente consentite:

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

Norme di Salvaguardia per le aree franose a rischio "molto elevato (R4) Nelle aree a rischio "molto elevato" (R4) sono esclusivamente consentiti:

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

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

(All. 11 - stralcio P.R.G. del Comune di San Giuseppe Jato).

In merito alla regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1939, come dimostrano le planimetrie catastali d'impianto datate 24.10.1939.

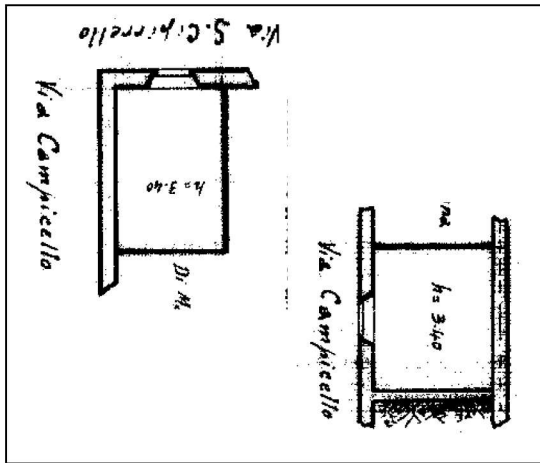
A tal proposito, in assenza di titoli edilizi attestanti la regolarità urbanistico-edilizia, per gli edifici realizzati antecedentemente al 1942 la planimetria catastale d'impianto costituisce il principale elaborato di riferimento ai fini della ricostruzione della configurazione originaria dell'immobile. Ne consegue che l'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità, circostanza coerente con l'epoca di realizzazione del fabbricato e con la normativa vigente all'epoca della costruzione.

Pertanto, la conformità urbanistico-edilizia dello stato attuale dei luoghi dell'immobile risulta accertata mediante il raffronto con la planimetria catastale d'impianto del 24.10.1939, ad

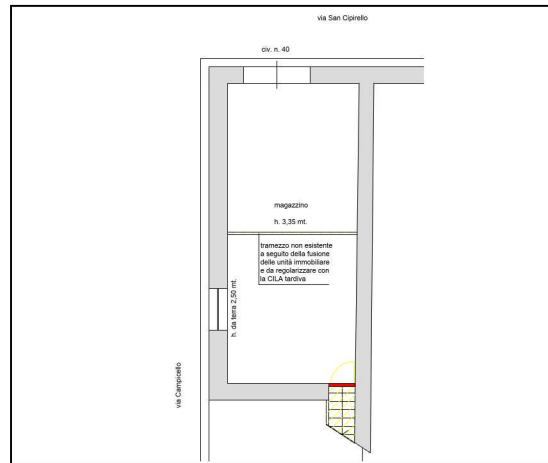
eccezione delle seguenti difformità:

- a. presenza di un accesso nella parete di fondo del magazzino, costituito da una porta e da una scala interna che consente il collegamento diretto con il piano superiore, ove è ubicato l'appartamento di proprietà dell'esecutata, censito al fg. MU, p.lle 67 sub. 1 e 66 sub. 3;
- b. fusione delle due unità immobiliare mediante la demolizione del tramezzo divisorio.

(All. 13 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità edilizio-urbanistiche rispetto alle planimetrie catastali d'impianto).



Estratto planimetrie catastali d'impianto (All. 4)



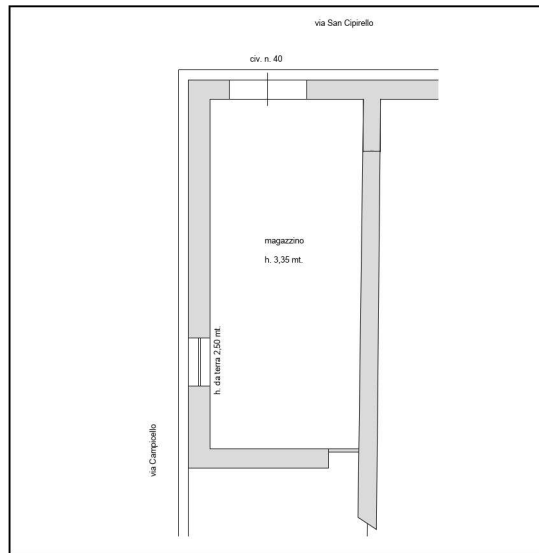
Planimetria di rilievo attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità edilizio-urbanistiche rispetto alle planimetrie catastali d'impianto (All.13)

In merito alle possibilità di regolarizzazione dell'immobile. L'iter procedurale per la regolarizzazione dell'immobile dovrà prevedere la presentazione presso l'ufficio S.U.E. del Comune di San Giuseppe Jato dei seguenti interventi:

- eliminazione della porta e realizzazione di un tramezzo per la difformità riscontrata nella lettera **a**;
- presentazione della CILA tardiva ai sensi dell'art. 3, comma 6, della L.R. 16/2016 per la difformità riscontrata alla lettera **b**;
- nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA.;
- parere di compatibilità dell'ARTA per il vincolo PAI;
- adeguamenti impianti e dichiarazione di conformità;
- certificato di idoneità statica;

- aggiornamento catastale tramite DOCFA;
- segnalazione certificata di agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01.

(All. 14 - planimetria di ripristino dello stato dei luoghi).



Planimetria di ripristino dello stato dei luoghi (All.14)

In merito ai costi per la regolarizzazione dell'immobile. I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a complessivi ad **€ 9.950,00**, essi comprendono:

Costi per demolizione e ripristino delle opere non regolarizzabile:

- spese per opere edili computati a corpo, escluse dell'Iva € 500,00

Costi per la presentazione della CILA tardiva ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L.R. 16/2016:

- sanzione: € 1.000,00
- diritti istruttoria: € 100,00
- spese tecniche, escluse dell'Iva e della Cassa di previdenza: € 1.000,00

Costi per il nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA.:

- spese tecniche, escluse di Iva e Cassa di Previdenza: € 1.000,00
- diritti istruttoria: € 100,00

Costi per il parere di compatibilità ARTA sul vincolo PAI:

- spese tecniche per presentazione istanza con annessa documentazione tecnica, escluse di Iva e Cassa di Previdenza: € 2.000,00
- diritti istruttoria e segreteria: € 250,00

Costi per l'adeguamento e la dichiarazione conformità impianti idrico/elettrico:

- spese per lavori computati a corpo, escluse dell'Iva € 600,00
- spese tecniche, escluse dell'Iva e della Cassa di previdenza: € 500,00

Costi per la presentazione del certificato di idoneità statica:

- spese tecniche, escluse dell'Iva e della Cassa di previdenza: € 2.000,00

Costi per la redazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA):

- spese tecniche, escluse dell'Iva e della Cassa di previdenza € 800,00
- diritti istruttoria: € 100,00.

I costi per la regolarizzazione, sono suscettibili di variazione nel tempo ed in seguito alla presentazione dei procedimenti di regolarizzazione presso gli enti preposti.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima. Inoltre, si segnala che la ragione del credito per cui si è proceduto è di data posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge di sanatoria, pertanto, l'eventuale aggiudicatario non potrà avvalersi delle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001.

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

L'immobile è attualmente non occupato.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione urbanistico-edilizio, con un costo pari a circa **€ 9.950,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **€ 570,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 08.01.2026 sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 27.06.2019 ai nn. 28005/21303, derivante dall'atto giudiziario notificato il 13.06.2019 rep. n. 3275 dall'UNEP C/O Corte di Appello di Palermo a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
- successione eredità, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 21.02.2017 ai nn. 6400/4973, derivante dall'atto amministrativo certificato di denunciata successione per causa di morte del 07.04.2016 rep. n. 1140/9990/16 a favore di [REDACTED] c contro [REDACTED]
- accettazione tacita dell'eredità, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 14.05.2024 ai nn. 23436/18837, derivante dalla sentenza n. 4430/2018 resa dal Tribunale di Palermo il 16.10.2018 rep. n. 11943/2016, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] annotazione n. 2781 del 13.06.2024 proposizione ricorso al Tribunale e annotazione n. 376 del 31.01.2025 decreto accoglimento del Tribunale.

(All. 15 - visure ipotecarie aggiornata del 08-09.01.2026)

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Sul bene oggetto della presente procedura non risulta costituito nessun condominio.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI
Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei

quali sono noti i prezzi di mercato. Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

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

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile: Ai fini della determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento alla superficie commerciale alla quale, nel campo immobiliare, viene comunemente rapportato il valore di un immobile.

Questa è stata calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 a cui fanno riferimento anche le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In generale, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e/o di servizio. Per il segmento immobiliare considerato, cioè "unità immobiliare parte di un edificio":

- la superficie dei vani principali ed accessori diretti viene misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerate queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

Sulla base dei criteri tratti dal D.P.R. 138/1998 e nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 66,20 così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
unità	superficie commerciale mq.	percentuale ragguaglio	superficie commerciale ragguagliata mq.
magazzino	66,20	100,00 %	66,20
totale	66,20		66,20

Determinazione della scala dei prezzi noti: Sulla base dei dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2025, riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano, Destinazione: "Residenziale", Tipologia: "Magazzini", Stato conservativo: "Normale", Valore Mercato minimo di €/mq. 270,00 - massimo di €/mq. 385,00 (**All. 16 - quotazioni immobiliari: Agenzia Entrate**).

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Borsino Immobiliare, riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano, Destinazione: "Residenziale", Tipologia: "Magazzini", Valore Mercato minimo di €/mq. 281,00 - massimo di €/mq. 375,00 (**All. 17 - quotazioni immobiliari: Borsino Immobiliare**).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima in relazione, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame e si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **300,00 €/mq.**

Il più probabile valore di stima dell'immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale complessiva per il prezzo unitario, ed esattamente:

$$\text{mq. } 66,20 \times \text{€/mq. } 300,00 = \text{€ } 19.860,00$$

Sulla base dei dati reperiti **il più probabile valore di stima dell'immobile è di € 19.860,00.**

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

- costi per regolarizzazione urbanistica-edilizio:	€ 9.950,00
- costi per regolarizzazione catastale:	€ <u>570,00</u>
Totale	€ 10.520,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 10.520,00

$$V = \text{€ } 19.860,00 - \text{€ } 10.520,00 = \text{€ } 9.340,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 9.340,00 (novemilatrecentoquaranta euro).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche

dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto: € 9.340,00 - 5% di € 9.340,00 = € 9.340,00 - € 467,00 = € 8.873,00 che si arrotonda in **€ 8.900,00**.

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - verbale di accesso
- ALLEGATO 2 - nota di trascrizione della successione, nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità ed annotazioni
- ALLEGATO 3 - visure catastali attuali
- ALLEGATO 4 - visure catastali storiche
- ALLEGATO 5 - planimetrie catastali d'impianto
- ALLEGATO 6 - estratto di mappa
- ALLEGATO 7 - stralcio Stimatrix forMaps
- ALLEGATO 8 - documentazione fotografica
- ALLEGATO 9 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi
- ALLEGATO 10 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità rispetto alle planimetrie catastali d'impianto
- ALLEGATO 11 - stralcio P.R.G. del Comune di San Giuseppe Jato
- ALLEGATO 12 - comunicazioni del Settore Tecnico e LL.PP. SUE - Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di San Giuseppe Jato
- ALLEGATO 13 - planimetria di rilievo attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità edilizio-urbanistiche rispetto alle planimetrie catastali d'impianto
- ALLEGATO 14 - planimetria di ripristino dello stato dei luoghi
- ALLEGATO 15 - visure ipotecarie aggiornata del 08-09.01.2026

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 286/2019
LOTTO DUE
Esperto stimatore: Architetto Pietro Gioviale

ALLEGATO 16 - quotazioni immobiliari: Agenzia Entrate

ALLEGATO 17 - quotazioni immobiliari: Borsino Immobiliare

Palermo, 24.01.2026

L'ESPERTO STIMATORE
Architetto Pietro Gioviale