

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. 703/2018

contro

GIUDICE PER LE ESECUZIONI: DOTT. SSA ALESSIA LUPO

LOTTO N. 1

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

Il lotto N. 1 è costituito dalla piena proprietà di un ex complesso artigianale ovvero officina per la lavorazione del ferro, costituito da manufatti in muratura e capannoni metallici, sito in Palermo, piazza Principe di Camporeale n. 16 e 17. Il complesso è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16, piano terra, identificato al N.C.E.U. al Fg. 51, p.lla 259, sub. 2, z.c. 2, cat. C/2, classe 7, mq 40, rendita € 55,42;
- 2) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16, piano terra, identificato al N.C.E.U. al Fg. 51, p.lla 259, sub. 3, z.c. 2, cat. C/2, classe 6, mq 148, rendita € 173,53;
- 3) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16, piano terra, identificato al N.C.E.U. al Fg. 51, p.lla 259, sub. 4, z.c. 2, cat. C/2, classe 4, mq 246, rendita € 208,96;

4) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16, piano terra, identificato al **N.C.E.U. al Fig. 51, p.IIa 259, sub. 7**, z.c. 2, cat. C/2, classe 6, mq 24, rendita € 24,79;

5) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16, piano terra, identificato al **N.C.E.U. al Fig. 51, p.IIa 259, sub. 11**, z.c. 2, cat. C/2, classe 6, mq 52, rendita € 45,65;

6) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16, piano terra, identificato al **N.C.E.U. al Fig. 51, p.IIa 259, sub. 13**, z.c. 2, cat. C/3, classe 5, mq 49, rendita € 32,54;

7) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16-17, piano terra, identificato al **N.C.E.U. al Fig. 51, p.IIa 259, sub. 14**, z.c. 2, cat. C/3, classe 5, mq 112, rendita € 95,44.

Il **diritto reale** dell'esecutato (piena proprietà, bene personale) sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato stesso in forza dei passaggi di proprietà che saranno descritti dettagliatamente in seguito.



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale (all.1)

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

Il lotto N. 1 è costituito dalla piena proprietà di un ex complesso artigianale ovvero una ex officina per la lavorazione del ferro e rettifica motori, costituito da manufatti in muratura e capannoni metallici, sito in Palermo, piazza Principe di Camporeale n. 16 e n. 17, al piano terra.

Al compendio si accede dalla piazza principe di Camporeale n. 16 mediante un portone in legno che immette in un androne coperto. Il civico 17 costituisce un ingresso autonomo di uno degli immobili che compongono il lotto.



**Ingresso dal civico 16 di piazza Principe di Camporeale.
Portone esterno e androne**

Il lotto occupa l'intera particella 259 del foglio di mappa 51 e confina con la piazza principe di Camporeale e con le particelle 1635, 1637, 1302, 272, 991, 257.

La piazza principe di Camporeale si trova all'estremità meridionale della via Dante, in zona residenziale, con presenza di diverse attività commerciali, scuole, negozi. Del lotto fanno parte sette unità immobiliari, come sopra già descritte, di cui alcune (sub. 11, 13, 14) fanno parte di un edificio storico costruito ante 1935, come testimoniato dalla cartografia OMIRA del 1935 (all. 2), con ingresso proprio dalla piazza Principe di Camporeale n. 16. Le altre unità edilizie, identificate catastalmente con i subb. 2,3,4,7 e che sono capannoni e magazzini in ferro e vetro, furono costruite in assenza di titolo abilitativo fra il 1966 e il 1976. Per regolarizzare tali abusi furono presentate due istanze di

concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, non ancora definite.

Gli immobili versano in stato di abbandono e in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Nei manufatti in muratura sono presenti l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia molto vetusti. Si rileva altresì che gli immobili classificati come C/3 (laboratori commerciali) NON sono dotati di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e pertanto si calcolano forfettariamente in €400,00 i costi per la elaborazione di tali attestati.

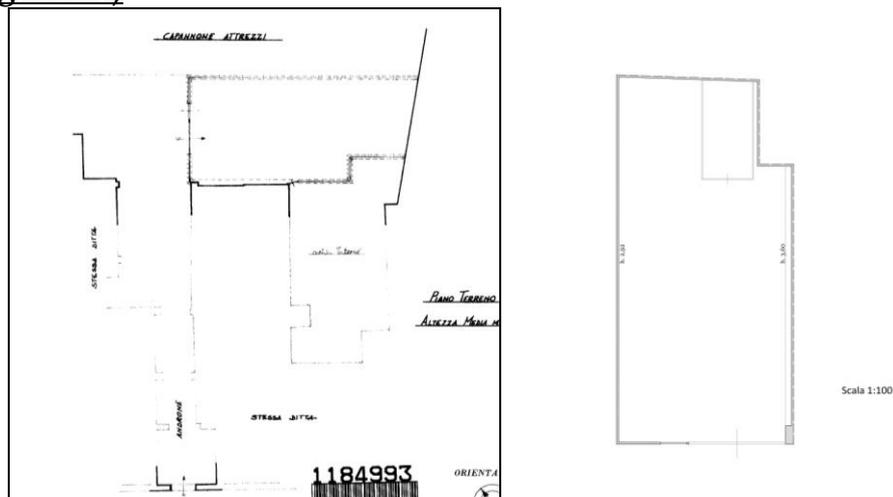
Di seguito si procede a illustrare con il raffronto tra planimetrie catastali e rilievi dello stato di fatto attuale (**Allegati NN. 3-9**) nonché mediante fotografie, le unità immobiliari che compongono il lotto.

1-DEPOSITO (NCEU foglio 51, p.lla 259, sub. 2 - censito come C/2 (magazzino))



Si tratta di un capannone utilizzato in precedenza come deposito, realizzato con profilati in ferro e parti in vetro. La struttura è totalmente arrugginita e fatiscente e occupa una superficie catastale di circa 40 mq.

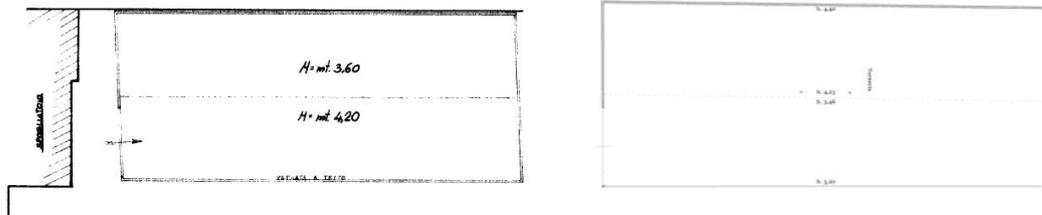
2- CAPANNONE IN FERRO (NCEU foglio 51, p.lla 259, sub. 3 – censito come C/2 (magazzino)



Si tratta di un capannone in ferro e vetro totalmente arrugginito e inutilizzabile, di cui resta in piedi solo la struttura portante, coperta da vegetazione, poggiato su un battuto di cemento, che occupa un'area di circa 148 mq. In fondo è visibile un piccolo manufatto precario in muratura, non presente nella planimetria catastale, di cui si prevede la messa in pristino.

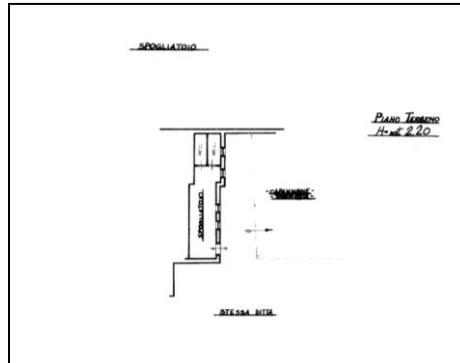
3- CAPANNONE TORNERIA (NCEU foglio 51, p.lla 259, sub. 4 - censito come C/2 (magazzino))

- CAPANNONE - TORNERIA -



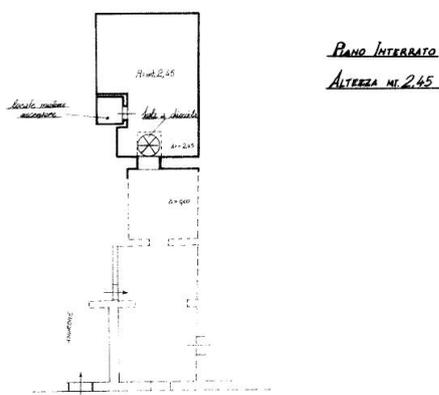
Il capannone, destinato a torneria, realizzato con profilati in ferro e copertura in lamierino, occupa un'area di circa 246 mq catastali. Il pavimento è in battuto di cemento. L'impianto elettrico è dismesso. All'interno sono ancora presenti vecchi macchinari per la lavorazione del ferro. Lo stato d'uso dell'immobile e dei macchinari è pessimo. Le strutture sono arrugginite e dalla copertura provengono infiltrazioni.

**4 - SPOGLIATOIO (NCEU foglio 51, p.lla 259, sub. 7 - censito come C/2
(magazzino)**



Si tratta di un fabbricato in blocchetti di muratura con solaio in latero cemento, di circa 24 mq catastali. La struttura, che ospita armadi in metallo, e che era utilizzata evidentemente come spogliatoio, è fatiscente. Il solaio è sfondellato e prossimo al crollo, presentando infiltrazioni e ossidazione dei ferri d'armatura. Gli infissi in ferro che si aprono verso il giardino sono arrugginiti, l'interno, pavimentato con battuto di cemento, è anch'esso fatiscente. La struttura è ricoperta inoltre da una fitta vegetazione. All'interno sono presenti, in pessime condizioni, due bagni.

5 - VANO DEPOSITO (NCEU foglio 51, p.lla 259, sub. 11 - censito come C/2 (magazzino))



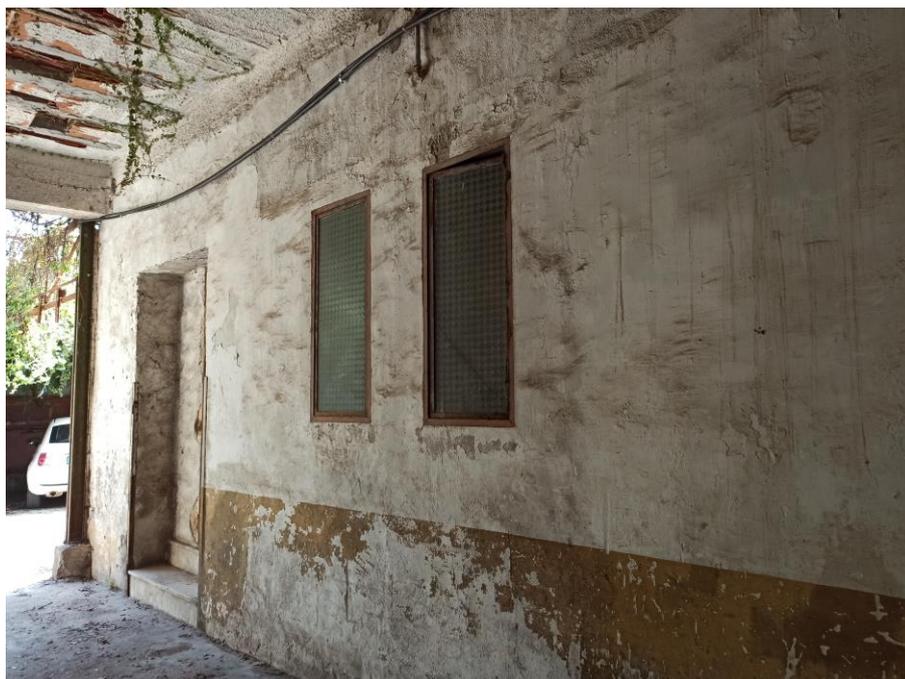
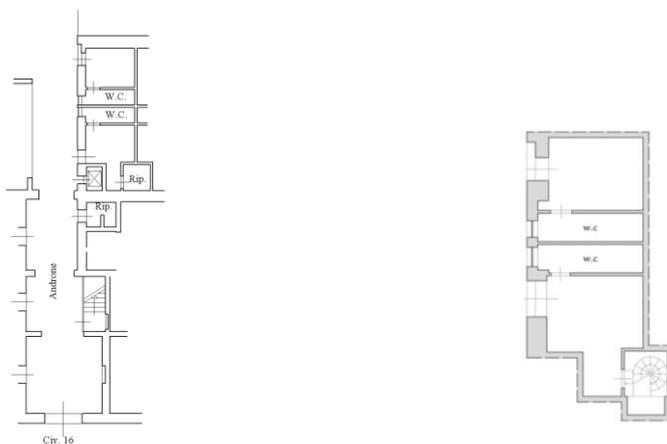
Si tratta di un vano posto al di sotto dell'immobile identificato con il sub. 13 e ad esso collegato mediante una scala a chiocciola in ferro che porta dal piano terra al piano scantinato. Il vano non è accessibile in quanto la scala per raggiungerlo è ricolma di materiale di risulta, scatole, faldoni e oggetti vari. All'interno del vano è presente il locale tecnico dell'ascensore. Non è stato possibile fotografarlo.

6 - IMMOBILE (NCEU foglio 51, p.lla 259, sub. 13 - censito come C/3 (locale commerciale))

Si tratta di un immobile cui si accede dall'androne del civico 16 di piazza Principe di Camporeale e che ha tre ingressi sull'androne stesso. Un primo ingresso dà accesso a un piccolo vano ripostiglio; gli altri due danno accesso a due stanze, con adiacenti due wc. I due wc hanno due finestre prospicienti l'androne. L'immobile è intonacato e tinteggiato internamente e pavimentato con ceramiche commerciali. Le porte sono in tamburato di legno. Lo stato di manutenzione è pessimo. Sono presenti fenomeni di distacco dell'intonaco

dovuti a umidità di risalita. All'interno sono immagazzinati oggetti di diverso tipo. L'immobile versa in stato di abbandono.

Piano Terra H=3,55 ml.



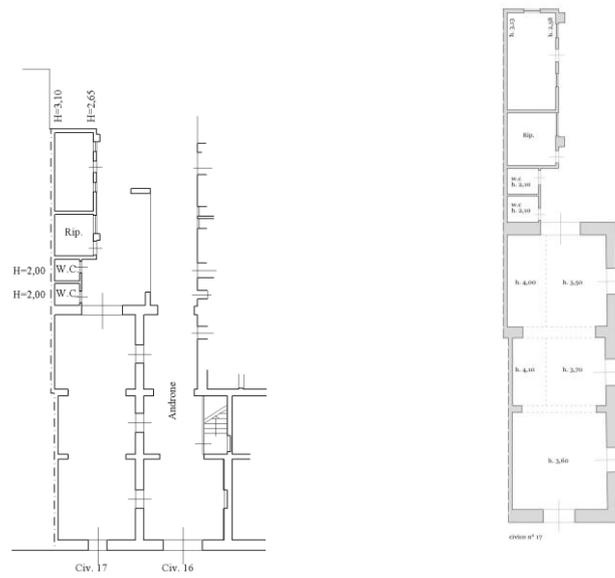


Viste dell'interno dell'immobile sub. 13



7 - IMMOBILE (NCEU foglio 51, p.lla 259, sub. 14 - censito come C/3 (locale commerciale))

Si tratta di un fabbricato in muratura, composto da un unico vano rettangolare a tre campate, con ingresso sia dal civico n. 16, sia un ingresso autonomo dal civico n. 17. Questa parte di immobile è verosimilmente originario mentre i locali accessori wc e ripostiglio, che sono stati aggiunti successivamente, sebbene siano inseriti nella planimetria catastale, non sono sanabili. Anche questo immobile all'interno è pieno di suppellettili, apparecchiature, arredi dismessi e in stato di totale abbandono.



Piazza P.pe di Camporeale





Tutto il complesso fin qui descritto occupa la particella 259 del foglio di mappa 51 del Comune di Palermo. Il Certificato di Destinazione Urbanistica **(All. 10)** estratto presso gli Uffici comunali indica che “la particella ricade per la maggior parte in verde storico” con simbolo funzionale V3 (spazi pubblici a verde), parte in zona territoriale omogenea B0a e per minima parte in zona omogenea A2, su cui insiste un manufatto classificato “netto storico” con previsione di Scheda Norma di Edilizia in Linea”.

Il terreno, che come risultante dalla visura catastale risulta “ente urbano” è esteso circa 2243 mq.

Dai rilievi attuali è emerso che vi è CONFORMITA' con le risultanze catastali a meno di qualche lieve abuso edilizio, di cui si prevede la messa in pristino.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è composto da n. 7 immobili, come di seguito descritti. Le visure catastali attuali mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Il complesso è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16, piano terra, identificato al N.C.E.U. al Fg. 51, p.lla 259, sub. 2, z.c. 2, cat. C/2, classe 7, mq 40, rendita € 55,42 (**all. 11 - visura attuale, storica, e planimetria catastale**);

2) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16, piano terra, identificato al N.C.E.U. al Fg. 51, p.lla 259, sub. 3, z.c. 2, cat. C/2, classe 6, mq 148, rendita € 173,53 (**all. 12 - visura attuale e storica, e planimetria catastale**);

3) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16, piano terra, identificato al N.C.E.U. al Fg. 51, p.lla 259, sub.

4, z.c. 2, cat. C/2, classe 4, mq 246, rendita € 208,96 (**all. 13 - visura attuale e storica e planimetria catastale**);

4) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16, piano terra, identificato al N.C.E.U. al Fig. 51, p.lla 259, sub. 7, z.c. 2, cat. C/2, classe 6, mq 24, rendita € 24,79 (**all. 14 - visura attuale, storica e planimetria catastale**);

5) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16, piano terra, identificato al N.C.E.U. al Fig. 51, p.lla 259, sub. 11, z.c. 2, cat. C/2, classe 6, mq 52, rendita € 45,65(**all. 15 - visura attuale e storica, e planimetria catastale**);

6) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16, piano terra, identificato al N.C.E.U. al Fig. 51, p.lla 259, sub. 13, z.c. 2, cat. C/3, classe 5, mq 49, rendita € 32,54 (**all. 16 - visura attuale e storica e planimetria catastale**);

7) Piena proprietà della unità immobiliare sita in Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 16-17, piano terra, identificato al N.C.E.U. al Fig. 51, p.lla 259, sub. 14, z.c. 2, cat. C/3, classe 5, mq 112, rendita € 95,44 (**all. 17 - visura attuale e storica e planimetria catastale**);

Le planimetrie catastali degli immobili identificati dai subb. 2, 3, 4 e 7 e 11 risalgono al 1982. Quelle relative ai subalterni 13 e 14 sono più recenti e risalgono al 2006.

Dall'incrocio di tali rappresentazioni grafiche con i rilievi dello stato di fatto attuale si è rilevata la conformità **con le risultanze catastali a meno di qualche abuso di cui si prevede la messa in pristino.**

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 1: è costituito dalla piena proprietà di un ex complesso artigianale ovvero una ex officina per la lavorazione del ferro e rettifica motori, costituito da manufatti in muratura e capannoni metallici, sito in Palermo, piazza Principe di Camporeale n. 16 e n. 17, al piano terra.

Al compendio si accede dalla piazza principe di Camporeale n. 16 mediante un portone in legno che immette in un androne coperto. Il civico 17 costituisce un ingresso autonomo di uno degli immobili che compongono il lotto.

Il lotto occupa l'intera particella 259 del foglio di mappa 51, urbanisticamente costituito in prevalenza da verde storico e confina con la piazza principe di Camporeale e con le particelle 1635, 1637,1302,272,991, 257.

La piazza principe di Camporeale si trova all'estremità meridionale della via Dante, in zona residenziale, con presenza di diverse attività commerciali, scuole, negozi.

Del lotto fanno parte sette unità immobiliari, censite al NCEU al foglio 51, p.la 259, subb. 2,3,4,7,11,13,14. Gli immobili in muratura e in particolare i sub. 11, 13 e 14 fanno parte di un edificio in linea costruito ante 1935, come testimoniato dalla cartografia storica O.Mi.RA. **(All. 2)**. I capannoni in ferro e vetro e lo spogliatoio in muratura (sub. 7) furono invece costruiti abusivamente tra il 1966 e il 1976. Per tali abusi sono state presentate due Istanze di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/1985, L.R. 37/1985, ancora non definite.

I costi per la regolarizzazione degli abusi edilizi sono stati quantificati in € 18.000,00.

Il costo per la redazione di due A.P.E. (Attestazione di Prestazione energetica), per gli immobili classificati come C/3 (laboratori) è calcolabile in 400.00 euro.

Tutti i superiori costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 159.000,00

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

I beni sono pervenuti all'attuale debitore esecutato, sig. ***, nato a *** il ***, CF. ***, in forza di successione in morte di ***, nato a ***, apertasi il *** e regolata per legge (in favore dell'esecutato e della di lui madre *** nata a Palermo il *** (dichiarazione di successione presentata il *** e classificata al ***) e successivo atto di divisione del *** in not. Enrico Rocca di Palermo, trascritto il 05.03.1983 ai nn. 8736/7364.

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

Gli immobili in muratura e in particolare i sub. 11, 13 e 14 fanno parte di un edificio in linea costruito ante 1935, come testimoniato dalla cartografia storica O.Mi.RA. (All. 2). I capannoni in ferro e vetro e lo spogliatoio in muratura (sub. 7) furono invece costruiti abusivamente tra il 1966 e il 1976. Per tali abusi sono state presentate due Istanze di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/1985, L.R. 37/1985:

- Istanza prot. 7511 del 24.04.1987 a nome di ** (All. 18);
- Istanza prot. 9718 del 26.06.1987 a nome di *** (All. 19).

Nell'istanza di sanatoria giacente presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo sono allegati alcuni bollettini postali per il pagamento dell'Oblazione autodeterminata. A questa somma si aggiungerebbe il Costo di Costruzione, forfettariamente calcolabile intorno ai 500,00 euro + gli Oneri di Urbanizzazione pari a circa 1.500 euro. In totale i costi forfettari per la definizione della pratica di sanatoria si aggirano intorno ai 2.000,00 euro. A queste somme si aggiungono quelle dell'onorario professionale di un tecnico abilitato che curi la pratica, calcolabili intorno ai 3.000,00 euro.

I costi per la regolarizzazione edilizio urbanistica, per le trasformazioni interne effettuate nei subalterni 13 e 14 sono mediante una C.I.L.A. tardiva, possono essere forfettariamente calcolati in 2.500,00 euro (comprensivi di euro 100,00 di

costi di istruttoria e sanzione di 1.000,00 euro) e sono comprensivi dell'onorario di un professionista abilitato.

Andrebbe poi considerata una nuova agibilità ovvero una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) con un costo forfettariamente calcolabile intorno ai **2.500 euro**.

In tal modo, il costo totale delle varie operazioni necessarie a regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio e urbanistico e renderlo commercializzabile sarebbe pari forfettariamente a 10.000,00 €, cui si aggiungono i costi per la messa in pristino degli abusi non sanabili, quantificati forfettariamente in 8.000,00 €, per una somma complessiva di 18.000,00€.

Tali costi saranno detratti dalla stima finale dell'immobile.

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili facenti parte del lotto sono attualmente in possesso del debitore esecutato.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dalla ispezione ipotecaria aggiornata al 14.07.2022 (All. 20) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

-TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/1997 - Registro Particolare 27918 Registro Generale 36909 Pubblico ufficiale PRETURA Repertorio 8563 del 25/06/1997 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE (è trascritta una servitù di passaggio sull'androne che dal civico 16 di Piazza Principe di Camporeale garantisce l'ingresso alla palazzina con lo stesso civico).

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2019 - Registro Particolare 549 Registro Generale 651 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO Repertorio 164 del 07/11/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Questa ultima formalità verrà cancellata.

Si segnalano di seguito in sezioni separate, gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Non ci sono vincoli a carico dell'acquirente.

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

- gli oneri e i vincoli relativi alle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene e ai pignoramenti in corso;
- gli oneri e i vincoli relativi alle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene e ai pignoramenti in corso;
- il costo per l'APE (per i due immobili in muratura sub. 13 e 14) pari a **circa € 400,00;**
- i costi per la regolarizzazione edilizio/urbanistica quantificati in euro 18.000,00. Si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici, i beni NON ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

È presente ed è trascritta una servitù di passaggio in favore di 5 proprietari di immobili che hanno accesso da piazza Principe di Camporeale n. 16 (si rimanda alla nota di trascrizione - **all. 21**).

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

Non è presente condominio costituito.

12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il compendio da stimare rientra fra le categorie delle unità immobiliari a destinazione speciale, ovvero quelli che si discostano dal concetto dell'ordinarietà ai sensi dell'art. 10 della R.D.L. n. 652/1939. In particolare è un immobile oggi assimilabile alla categoria D/8, categoria che censisce le unità immobiliari a destinazione speciale a fine produttivo, terziario o commerciale, che presentano caratteristiche specifiche determinate dalla destinazione d'uso per la quale sono state costruite e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Per la stima di immobili di categorie speciali, ai sensi dell'art. 28 comma 2 del DPR n. 1142/1949, il valore venale di un immobile, quando non risulti possibile la determinazione dall'analisi del mercato delle compravendite, si stabilisce *"...con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari"*.

Pertanto nel caso in esame si procederà alla stima del complesso commerciale e laboratoriale ex officina di lavorazione del ferro mediante il metodo del costo di costruzione ovvero di ricostruzione al nuovo, deprezzato in base al grado di vetustà dei corpi di fabbrica e degli impianti fissi a servizio del deposito stesso.

$$VC = C1+C2+C3+C4+C5+D$$

dove:

C1 = valore del lotto

C2 = costo di realizzazione al nuovo delle strutture

C3 = costo a nuovo degli impianti fissi;

C4 = spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori e collaudo

C5 = oneri concessori e di urbanizzazione

D = deprezzamento dovuto alla vetustà

Per quanto riguarda la percentuale di deprezzamento applicata si riferisce che i capannoni in specie sono stati edificati oltre 30 anni fa, con riferimento al periodo censuario 1988/89 e presentano uno stato di manutenzione pessimo, essendo non più utilizzabili. Per tale ragione si assumerà un coefficiente di deprezzamento medio pari al 40%, secondo la tabella sotto indicata:

TABELLA DEPREZZAMENTO			
	Stato di conservazione		
Età da riferirsi al biennio 88/89	BUONO	MEDIOCRE	SCARSO
0 - 15 anni	5%	8%	10%
15 -30 anni	15%	20%	25%
> 30 anni	20-25%	25% -30%	30% - 40%

Al valore dell'unità immobiliare così determinato deve essere applicato un coefficiente di riduzione che tiene conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale dei fabbricati.

Al valore di mercato così determinato, si aggiungerà il valore di mercato degli immobili identificati con i subalterni n. 11, 13 e n. 14, facenti parte della struttura in muratura portante storica ante 1935, determinato mediante il metodo di stima diretto o comparativo, cioè comparandolo con immobili della stessa zona e di caratteristiche similari, mediante la determinazione di un valore unitario a mq ottenuto consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Al. 22), per cui i valori unitari di mercato per i "laboratori" C/3 oscillano tra 720,00€/mq e 1.000,00€/mq. Per i "magazzini" (C/2) i valori oscillano invece tra 570,00€/mq 700€/mq.

La stima è ottenuta secondo la formula:

$$V1 = M \times S \times \alpha$$

dove: M= prezzo unitario al metro quadro

S= superficie commerciale

α = coefficiente correttivo che dipende dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

Si ha quindi:

V1 immobile sub. 11 scantinato (C/2): mq 58 * 570 * 0,7 = 23.142,00
arrotondabili a € 23.000,00

V2 immobile sub. 13: mq 49 * 720,00 * 0,8 = € 28.224,00 arrotondabili a € 28.000,00

V3 Immobile sub. 14: mq 112 * 720,00 * 0,8 = € 64.512,00 arrotondabili a € 64.000,00

Il più probabile valore di mercato del LOTTO sarà pertanto uguale a:

€ 90.000,00 + € 23.000,00 + 28.000,00+ 64.000,00 = € 205.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 205.000,00

Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:

- *Costi per definizione della pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/1985: euro 5.000,00 circa*
- *Costi per regolarizzazione difformità distribuzione interna (CILA TARDIVA): € 2.500.000,00 circa*
- *Costo S.C.A. Segnalazione Certificata Agibilità: € 2.500,00 circa*
- *Costi per messa in pristino abusi edilizi: € 8.000,00 circa*
- *Costi per n. 2 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica): € 400,00 circa*

In totale il valore di mercato dell'immobile verrà deprezzato di 18.400,00 euro circa:

$$V = € 205.000,00 - € 18.400,00 = € 186.600,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 186.600,00 (centottantaseimilaseicentoeuro).

PREZZO A BASE D'ASTA: Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto 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 nel libero mercato. Pertanto:

$$€ 186.600,00 - 15\% = € 158.610,00 \text{ che si arrotondano in } € 159.000,00 \text{ euro}$$

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

È stata pignorata la piena proprietà 1000/1000 dei beni che compongono il lotto.

IL PREZZO A BASE D'ASTA è di € 159.000,00

14. AVVISI DI AVVENUTO DEPOSITO DELLA PERIZIA DI STIMA E TRASMISSIONE ALLE PARTI

La scrivente comunica all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Alessia Lupo, che preliminarmente al deposito telematico della perizia, la scrivente ha provveduto alla trasmissione di copia della stessa al Creditore procedente, al Custode Giudiziario a mezzo posta elettronica certificata e al debitore esecutato a mezzo raccomandata a/r (vedasi **all. 23**).

Si allegano alla presente relazione di stima le fotografie dei beni componenti il lotto (all. 24).

ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale
ALLEGATO 2	Stralcio della cartografia storica OMIRA del 1935
ALLEGATO 3	Rilievo stato di fatto attuale immobile sub. 2
ALLEGATO 4	Rilievo stato di fatto attuale immobile sub. 3
ALLEGATO 5	Rilievo stato di fatto attuale immobile sub. 4
ALLEGATO 6	Rilievo stato di fatto attuale immobile sub. 7
ALLEGATO 7	Rilievo stato di fatto attuale immobile sub. 11
ALLEGATO 8	Rilievo stato di fatto attuale immobile sub. 13
ALLEGATO 9	Rilievo stato di fatto attuale immobile sub. 14
ALLEGATO 10	Certificato di destinazione urbanistica
ALLEGATO 11	Visure storica e attuale + planimetria catastale sub. 2
ALLEGATO 12	Visure storica e attuale + planimetria catastale sub. 3
ALLEGATO 13	Visure storica e attuale + planimetria catastale sub. 4
ALLEGATO 14	Visure storica e attuale + planimetria catastale sub. 7
ALLEGATO 15	Visure storica e attuale + planimetria catastale sub. 11
ALLEGATO 16	Visure storica e attuale + planimetria catastale sub. 13
ALLEGATO 17	Visure storica e attuale + planimetria catastale sub. 14
ALLEGATO 18	Istanza concessione in sanatoria prot. 7511/1987

- ALLEGATO 19 Istanza concessione in sanatoria prot. 9718/1987
- ALLEGATO 20 Ispezione ipotecaria aggiornata al 14.07.2022
- ALLEGATO 21 Nota di trascrizione servitù di passaggio
- ALLEGATO 22 Estratto quotazioni OMI Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 23 Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti
- ALLEGATO 24 Fotografie

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 29 luglio 2022

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Antonella Armetta

