

**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE VI CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n. 335/2019 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Fabrizio Minutoli**

**Custode Giudiziario  
Avv. Marzia Rizzo**

**LOTTO C**

Consulente: ing. Claudio Pollaci

## 5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO C

### 5.1-C TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

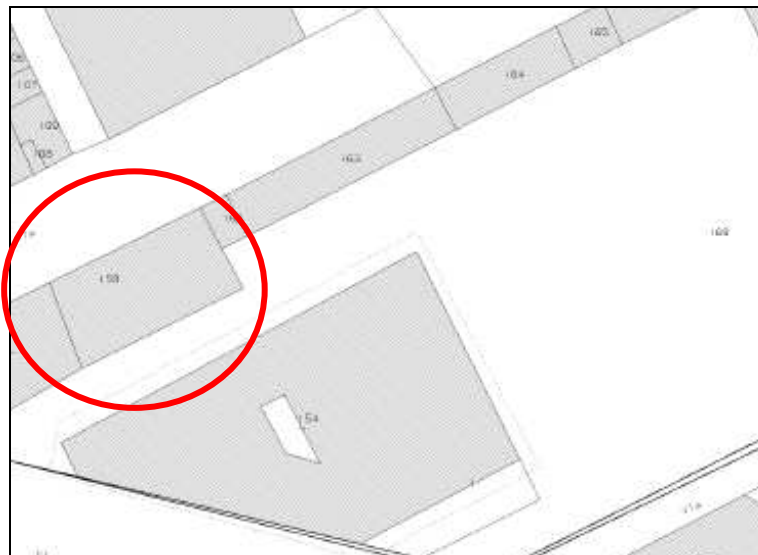
Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono un negozio ed un locale di sgombero ubicati, rispettivamente, al piano terra ed al piano scantinato di un edificio sito in Palermo in via Ferdinando Li Donni (angolo con piazzetta Napoli). Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
122	158	6	Via F. Li Donni nn. 1, 3, 5 Piazzetta F. Napoli nn. 13, 14	T	C/1	8	74 mq	€ 2.740,22
122	158	31	Via F. Li Donni n. 7	S1	C/2	8	95 mq	€ 284,57

e risultano catastalmente intestati all'esecutato per la quota di 1/3 indiviso.

In merito alla titolarità degli immobili si rileva che la relazione notarile indica che gli stessi risultano di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3 indiviso. Dal momento che sono stati pignorati per la quota di 1/3 risulta una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dalle informazioni in atti e da quelle acquisite non risultano procedure di espropriazione per pubblica utilità. Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



*Stralcio dell'estratto di mappa catastale*



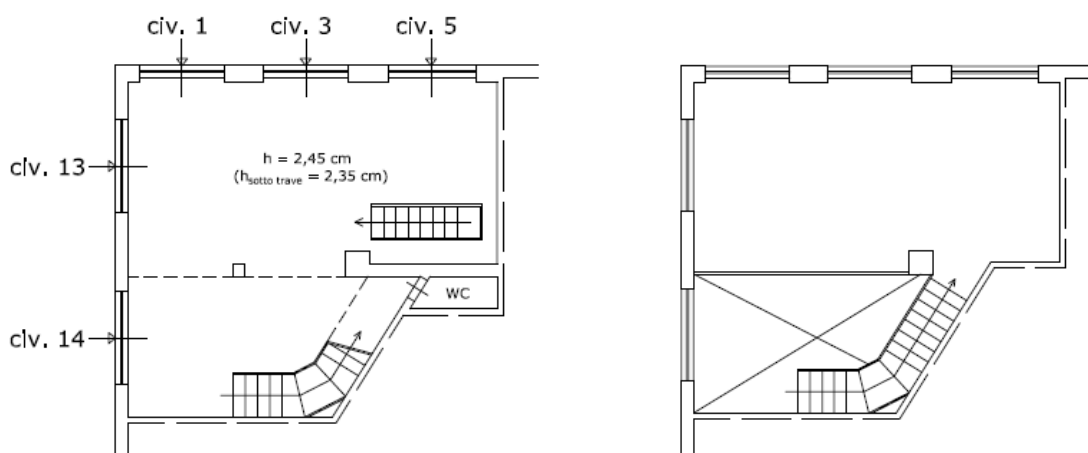
*Foto satellitare (fonte Google Maps)*

#### 5.2-C DESCRIZIONE DEL LOTTO

Le unità immobiliari sono ubicate al piano terra (negozi - sub. 6) e piano scantinato (magazzino - sub. 31) di un immobile sito in Palermo tra via Mariano Stabile e via Ferdinando Li Donni, ad angolo con piazzetta Francesco Napoli. Il fabbricato si sviluppa su sette elevazioni fuori terra oltre piano scantinato. L'edificio presenta struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e prospetto rivestito con lastre di marmo.

Il negozio, posto ad angolo tra via F. Li Donni e piazzetta F. Napoli, si compone di un unico ampio vano pilastro e di un piccolo servizio igienico. Si rileva che una

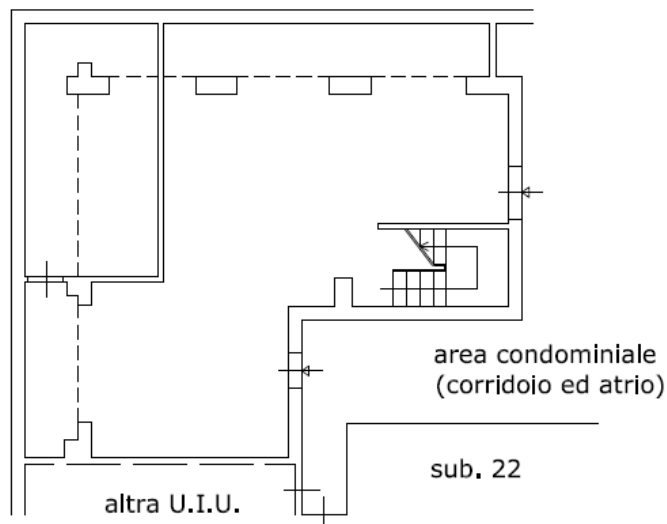
porzione del negozio si presenta soppalcata. Detto soppalco, realizzato con una struttura in legno, è accessibile mediante una scala di collegamento (anch'essa in legno). Il negozio presenta cinque vetrine di cui due prospicienti piazzetta Francesco Napoli (civico 13 e 14) e tre prospicienti via Ferdinando Li Donni (civico 1, 3 e 5). Al momento del sopralluogo il locale risultava accessibile dal civico 14 di piazzetta Napoli e dal civico 3 di via Li Donni. Si rileva infine che detto immobile, sebbene catastalmente distinto dal sottostante magazzino (sub. 31), si presenta mutuamente collegato con lo stesso mediante una scala in conglomerato cementizio armato. Si riporta di seguito la planimetria del negozio a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata altresì in allegato 2).



*Planimetria del negozio (piano terra e soppalco)*

Il magazzino, ubicato al piano scantinato, presenta accesso dagli spazi condominiali dell'edificio. L'accesso all'immobile avviene dal civ. 7 di via Ferdinando Li Donni (portone condominiale). Dall'androne condominiale è possibile accedere al piano scantinato mediante la scala di collegamento ai vari piani (si rileva che l'ascensore non permette l'accesso al piano scantinato). L'unità immobiliare, in particolare, presenta due accessi dall'androne condominiale, così come rappresentato nella seguente planimetria. L'immobile si compone di un ampio vano pilastrato dal quale è possibile accedere ad un secondo vano più piccolo. Si ribadisce che detto immobile, sebbene catastalmente distinto dal sovrastante negozio (sub. 6), si

presenta mutuamente collegato con lo stesso mediante una scala in conglomerato cementizio armato. Si riporta di seguito la planimetria del magazzino a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata altresì in allegato 2).



*Planimetria del magazzino*

Il negozio presenta pavimentazione con mattoni in graniglia di marmo ad eccezione del servizio igienico che presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica smaltate, mentre il soppalco e la scala presenta pavimentazione realizzata con tavolato di legno. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura ad eccezione del servizio igienico che presenta rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate. L'unica porta interna (di accesso al servizio igienico) è in legno tamburato, mentre gli infissi esterni (di accesso e/o vetrine) sono in metallo e vetro. L'immobile è dotato di impianto elettrico verosimilmente a norma ma privo di certificazione ed impianto idrico di tipo tradizionale. Si rileva infine che le vetrine sono dotate anche di saracinesche metalliche.

Il magazzino presenta pavimentazione con mattoni di cemento (20 x 20 cm) e pareti rinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura. Le porte, di ingresso ed interne, sono in legno tamburato. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che il predetto magazzino è dotato di lucernari in vetrocemento lungo la porzione del

perimetrale dello stesso. L'immobile è dotato impianto elettrico di antica realizzazione.

Per l'adeguamento degli impianti presenti si stima un costo complessivo pari ad €1.500,00 (di cui € 500,00 attribuibili al negozio ed € 1.000,00 al magazzino).

In generale il negozio si presenta in normale stato di conservazione mentre il magazzino presenta uno stato di conservazione scarso. Si è in particolare riscontrata la presenza di porzioni di intonaco scrostate ed un carente stato di manutenzione generale. L'immobile, tuttavia, si presta ugualmente all'utilizzo cui è preposto (locale di sgombero / magazzino).

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



*Edificio di via Ferdinando Li Donni n. 7*



*Prospetto laterale dell'edificio su piazzetta Francesco Napoli*



*Vetrine del negozio (sub. 6)*



*Vetrine del negozio su via Ferdinando Li Donni*



*Interno dell'unità immobiliare*





*Interno dell'unità immobiliare*



*Interno dell'unità immobiliare*



*Soppalco*





*Soppalco*



*Servizio igienico*



*Scala di collegamento con il sottostante magazzino (sub. 31)*



*Portone di ingresso all'edificio ubicato al civico n. 7 di via F. Li Donni*



*Ingresso al magazzino*



*Interno del magazzino*



*Interno del magazzino*



*Interno del magazzino*



*Stanza accessibile dal più ampio vano  
pilastrato dell'immobile*



*Scala di collegamento con la  
soprastante unità immobiliare (sub. 6)*

#### 5.2.1-C ACCESSI E CONFINI

Il negozio presenta accesso dal civico n. 14 di piazzetta Francesco Napoli e dal civico n. 3 di via Ferdinando Li Donni, mentre il locale di sgombero presenta accesso dal civico n. 7 di via Ferdinando Li Donni. Si rileva che le due unità immobiliari risultano mutuamente collegate mediante una scala interna.

Il complesso immobiliare confina a nord - ovest con via Mariano Stabile, a nord - est con piazzetta Francesco Napoli e nelle restanti direzioni con proprietà aliene. In particolare l'edificio confina a sud - ovest con la particella 151 ed a sud - est con la particella 169.

#### 5.2.2-C PERTINENZE ED ACCESSORI

Il negozio (sub. 6) è dotato di un soppalco di estensione pari a circa 48,50 mq. Il magazzino (sub. 31), nell'attuale configurazione, costituisce pertinenza del sovrastante negozio. Detto immobile si estende per una superficie di 90,00 mq.

#### 5.2.3-C DOTAZIONI CONDOMINIALI

Per entrambe le unità immobiliari risultano dotazioni condominiali tutte le parti comuni dell'edificio. Si rileva in ogni caso che il negozio (sub. 6) presenta accesso

multiplo ed indipendente direttamente da piazzetta Francesco Napoli da via Ferdinando Li Donni.

#### 5.2.4-C CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona centrale della città, in prossimità di via Ruggero Settimo e di piazza Giuseppe Verdi (Teatro Massimo). L'accessibilità alla zona è agevole e la tipologia di immobili prevalente nella stessa è di civile abitazione, uffici, magazzini ed attività commerciali. In prossimità vi sono servizi quali trasporti pubblici, scuole e negozi.

L'immobile è ubicato in zona omogenea A2, ovvero aree che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee. In generale in tutte le zone A2 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle "P3a - Norme Tecniche di Attuazione" (all. 4). Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

#### 5.3-C CONGRUITA' CATASTALE

Come già indicato gli immobili sono identificati al N.C.E.U.:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consist.</b>	<b>Rendita</b>
122	158	6	Via F. Li Donni nn. 1, 3, 5 Piazzetta F. Napoli nn. 13, 14	T	C/1	8	74 mq	€ 2.740,22
122	158	31	Via F. Li Donni n. 7	S1	C/2	8	95 mq	€ 284,57

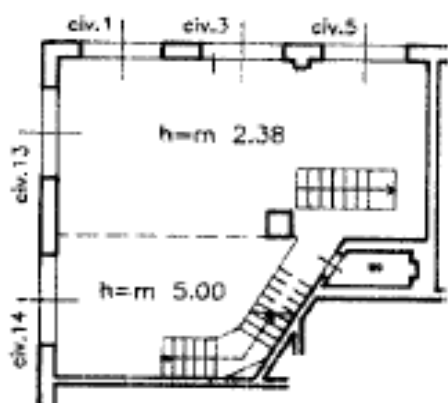
e risultano catastalmente intestati all'esecutato per la quota di 1/3 indiviso.

Dalla visura storica catastale risulta che l'immobile identificato dal sub. 6 ha assunto l'odierna identificazione sin dalla sua costituzione e non ha subito alcuna

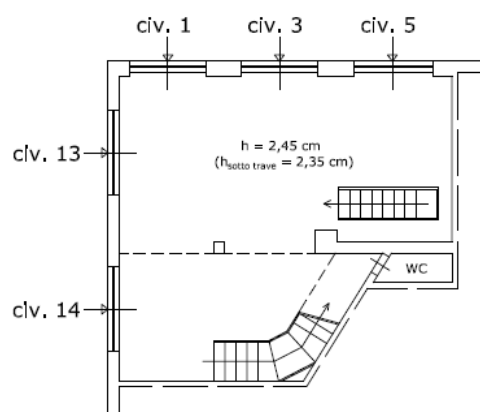
variazione di identificativo, mentre per l'immobile identificato dal sub. 31 risulta che a seguito della denuncia di variazione catastale del 11/07/1994 (in atti dal 10/04/1999) per frazionamento, variazione qualitativa ed altro, l'immobile, originariamente identificato al sub. 23, ha assunto l'odierna identificazione catastale.

Si ribadisce che risulta una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con l'odierna identificazione catastale presente nelle visure.

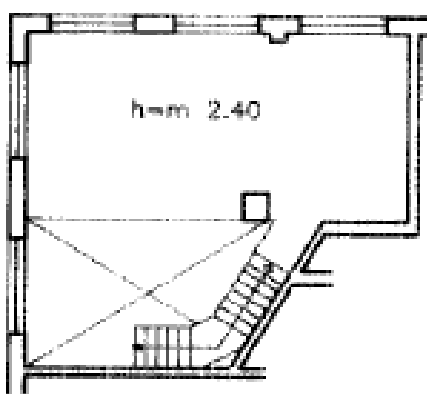
Alla data del sopralluogo gli immobili si presentavano conformi a quanto indicato nella relative planimetrie catastali. Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e la planimetria dei luoghi al momento del sopralluogo.



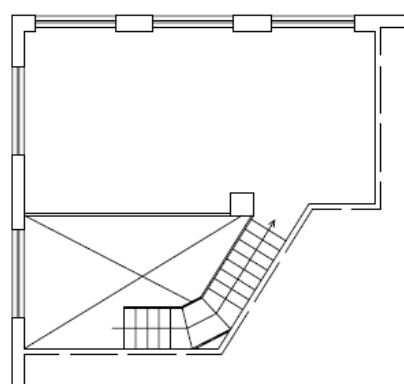
*Planimetria catastale di piano terra  
(sub. 6)*



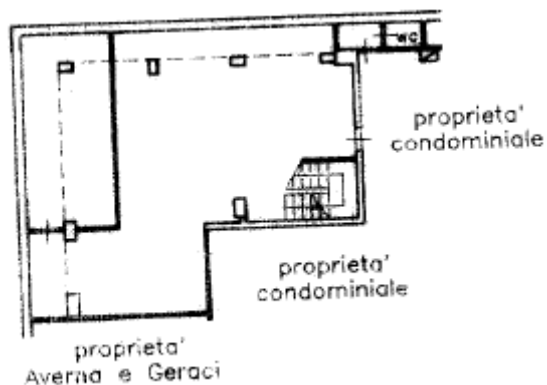
*Planimetria del piano terra a seguito del  
rilievo*



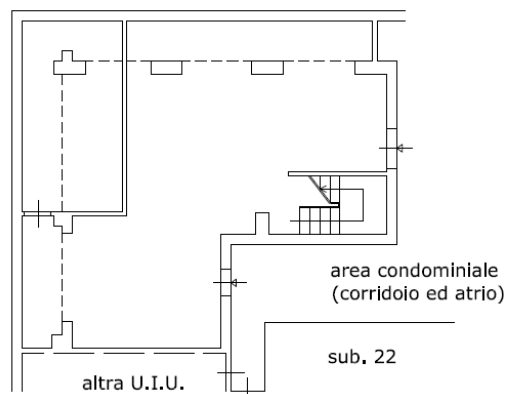
*Planimetria catastale del soppalco  
(sub. 6)*



*Planimetria del soppalco a seguito del  
rilievo*



*Planimetria catastale del magazzino  
(sub. 31)*



*Planimetria del magazzino a seguito del  
rilievo*

#### 5.4-C STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile si rileva che gli immobili sono pervenuti all'esecutato mediante atto di assegnazione a socio del 27/09/2017 al rogito del notaio Enrico Maccarone, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 02/10/2017 ai nn. 38222/29618. Con tale atto l'esecutato ha acquisito la quota di proprietà pari ad 1/3 indiviso.

Si precisa che sebbene in atti non sia stato prodotto il certificato di stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto dei beni, nella relazione notarile viene esplicitamente indicato che l'acquisto è avvenuto in regime di separazione dei beni.

Al dante causa gli immobili sono pervenuti per averli edificati a proprie cure e spese su terreno (identificato al N.C.T. al foglio 122, particelle 158, 159, 160, 161, 162 e quota parte delle particelle 154 e 163) acquistato con l'atto di compravendita del 15/03/1951 al rogito del notaio Michele Castellini, trascritto in data 21/03/1951 ai nn. 6591/5910.

La relazione notarile copre il ventennio antecedente l'atto di pignoramento.

#### 5.5-C REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile ricade in zona omogenea A2, ovvero aree che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone

territoriali omogenee. In generale in tutte le zone A2 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle "P3a - Norme Tecniche di Attuazione" (all. 4). Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

In merito alla regolarità urbanistica del bene lo scrivente ha richiesto al Comune di Palermo la presa visione della documentazione relativa alla pratica edile e della pratica abitabilità riguardante gli immobili pignorati.

Con nota del 07/07/2020 (prot. n. 698313) il Comune di Palermo ha comunicato che *"relativamente all'immobile in oggetto, si comunica che ad oggi il fascicolo di abitabilità prot. n. 3560 del 29/05/1952 non è reperibile"*. Fermo restando pertanto che lo scrivente non ha avuto modo di visionare il progetto dell'edificio né la documentazione amministrativa (licenza edilizia ed abitabilità) relativa all'immobile in oggetto, dalle informazioni assunte nel corso dell'attività peritale (documentazione fornita dal sig. C nel corso dei sopralluoghi) risulta che il complesso edilizio è stato originariamente edificato con Licenza Edilizia n. 541 del 19/07/1951 e dichiarato abitabile con Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 3560 del 29/05/1952. Si rileva tuttavia che il predetto certificato non fa riferimento né all'unità immobiliari di piano terra, né a quelle di piano scantinato. Le unità immobiliari pertanto, in assenza di ulteriore documentazione, sono da considerarsi prive del Certificato di Agibilità. Si rileva infine, per completezza di informazione, che il Certificato di Fine Lavori (prot. n. 3557 del 20/05/1952) fa riferimento alle particelle di catasto terreni nn. 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 154 - 163 del foglio di mappa 122 ed è relativo ai *"lavori di costruzione del fabbricato di via Mariano Stabile, Rione Villarosa, lotto F, composto da piano scantinato, piano terreno, ..."*.  
Risulta pertanto accertato che la Licenza Edilizia ed il Certificato di



Agibilità/Abitabilità sopra menzionati sono relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

In merito alla fusione delle due unità immobiliari (si ribadisce che gli immobili risultano mutuamente collegati mediante una scala interna) non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia. Ai fini della regolarizzazione urbanistica si ritiene pertanto, salvo diverso parere degli Enti preposti, sia necessario procedere alla redazione di un progetto strutturale connesso alla realizzazione della scala di collegamento tra i due immobili (demolizione di una porzione del solaio e realizzazione della scala in conglomerato cementizio armato) da depositare presso l'Ufficio del Genio Civile della Provincia di Palermo e successivamente regolarizzare urbanisticamente tale opera presso gli uffici tecnici del Comune. Si stima che i costi per la redazione dei progetti (strutturale ed urbanistico) e degli oneri connessi alla presentazione delle pratiche (diritti di segreteria, oneri concessori, oblazioni, etc) sia pari a circa € 7.000,00.

In merito al soppalco realizzato nell'unità immobiliare di piano terra si rileva che, anche in questo caso, non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia. Inoltre detto soppalco si estende per una superficie di circa 48,50 mq (pari a circa il 65% della superficie commerciale del solo piano terra). A tal proposito si rileva che il Regolamento Edilizio Comunale prevede, all'art. 55, *"in corrispondenza dei locali di categoria A1, A2, A3, S, (N.D.R. i negozi sono individuati dalla categoria A2) possono essere realizzati solai intermedi (soppalchi), con le limitazioni dimensionali appresso specificate: a) estensione max pari al 40% della superficie del locale interessato se è assicurata un'altezza libera minima sottostante al soppalco pari a metri 2,70 (la superficie del soppalco non può essere complessivamente maggiore di metri quadri 30 per singola unità immobiliare). b) estensione max pari al 25% del locale interessato se è assicurata un'altezza libera minima sottostante al soppalco pari a metri 2 (la superficie del soppalco non può essere complessivamente maggiore di metri quadri 20 per singola unità)"*. Nel caso specifico l'estensione massima del soppalco regolarizzabile, salvo diverso parere

degli Enti preposti, è pari a 18,60 mq (74,40 mq x 0,25) e la parte eccedente di estensione pari a 29,90 mq dovrà essere rimossa. Si stima che i costi per la rimozione della porzione di soppalco eccedente la superficie massima siano pari a € 2.000,00 e che i costi per la regolarizzazione dello stesso (pratiche edilizie ed oneri) sono stimati in € 5.000,00.

Sulla scorta di quanto indicato lo stato dei luoghi sarà difforme da quanto rappresentato nelle relative planimetrie catastali. Per sanare tali difformità sarà possibile presentare un DOCFA con pagamento per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00, oltre spese amministrative pari ad € 50,00.

L'unità immobiliare di piano terra (sub. 6), infine, risulta dotata di attestato di conformità energetica, mentre per l'unità immobiliare di piano scantinato (sub. 31) non è necessario procedere alla redazione di un attestato di conformità energetica.

#### 5.6-C STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

#### 5.7-C FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

##### 5.7.1-C A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo e dalla consultazione della Variante Generale al P.R.G., approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana, risulta che l'immobile ricade in in zona omogenea A2, ovvero aree che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone

territoriali omogenee. In generale in tutte le zone A2 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle "P3a – Norme Tecniche di Attuazione" (all. 4). Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

#### 5.7.2-C DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

##### Iscrizioni ipotecarie:

Nessuna.

##### Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Atto di pignoramento del 09/11/2018, trascritto il 30/11/2018 ai nn. 46640/35340 a favore dei soggetti creditori intervenuti.
- 2) Atto di pignoramento del 14/06/2019, trascritto il 04/07/2019 ai nn. 29185/22212 a favore del creditore procedente.

##### Difformità urbanistico-edilizie:

Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che il costo della regolarizzazione dell'immobile, stimato in € 14.000,00 (€ 7.000,00 + € 2.000,00 + € 5.000,00) verrà detratto dal valore di stima.

##### Difformità catastali:

Alla data del sopralluogo gli immobili si presentavano conformi a quanto indicato nella relative planimetrie catastali. Tuttavia a seguito della regolarizzazione urbanistica risulta necessario procedere all'aggiornamento catastale. Secondo quanto indicato al § 5.5 si rileva che il costo tale attività, stimato in € 1.550,00 (€ 1.500,00 + € 50,00) verrà detratto dal valore di stima.

#### 5.7.3-C BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale.

#### 5.7.4-C ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

#### 5.8-C SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Con PEC del 02/09/2020 lo scrivente ha chiesto all'amministratore pro-tempore del Condominio di via Ferdinando Li Donni n. 7 se vi fossero oneri condominiali ordinari e/o straordinari non pagati a carico dell'immobile.

Con PEC trasmessa in pari data lo stesso ha comunicato che relativamente ad entrambi gli immobili non risultavano corrisposte le indennità relative ai mesi di giugno, luglio ed agosto che ammontavano, complessivamente, ad € 803,00 (€ 612,00 per il sub. 6 ed € 191 per il sub. 31).

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dallo scrivente e dalle informazioni ricevute dal Custode Giudiziario, non si evincono procedimenti giudiziari in corso per il lotto.

#### 5.9-C VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 5). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quelli in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona.

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

Per le unità immobiliari sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto e del sopraluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 2.000,00 €/mq.

#### 5.9.1-C SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del negozio (sub. 6) risulta pari a:

- 64,50 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie del soppalco (nell'estensione indicata al § 5.5) e del locale di sgombero posto al piano scantinato. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze può essere utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

60% per soppalco

25% per locali accessori comunicanti mediante scale interne

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$18,60 \times 0,60 + 90,00 \times 0,25 = 33,66 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale complessiva è:

$$64,50 \text{ mq} + 33,66 \text{ mq} = 98,16 \text{ mq}$$

5.9.2-C STIMA

Quota:	1/1
Valore unitario lordo negozio:	2.000,00 €/mq
Superficie commerciale negozio:	98,16 mq
Valutazione dell'immobile (negozio):	2.000,00 x 98,16 = € 196.320,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica e catastale di cui § 5.5 (€ 7.000,00 + € 2.000,00 + € 5.000,00 + € 1.500,00 + € 50,00), oltre ai costi stimati per l'adeguamento degli impianti esistenti (complessivamente € 1.500,00) e delle quote condominiali (complessivamente € 803,00) pertanto il valore, già arrotondato, degli immobili viene stimato in:

**€ 178.500,00 (centosettantottomilacinquecento/00).**

Considerato che risulta pignorata la quota di 1/3 indiviso si ottiene che il valore della predetta quota è pari, in cifra tonda, ad € 59.500,00. Considerato che la commerciabilità di una quota del bene rispetto all'intero risulta certamente inferiore è possibile applicare una decurtazione del 15% al valore delle predette quote. Si ottiene pertanto un valore per la quota di 1/3 dell'immobile, sempre in cifra tonda, pari ad **€ 50.500,00 (cinquantamilacinquecento/00).**

Sulla scorta di quanto espressamente richiesto nel decreto di nomina, il prezzo a base d'asta viene determinata nella misura dell'85% del valore di mercato (riduzione del prezzo di mercato pari al 15%), pertanto il valore a base d'asta, già arrotondato, risulta pari a:

**€ 43.000,00 (quarantatremila/00).**

### 5.9.3-C QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

Gli immobili sono stati pignorati per la loro interezza e considerata la loro distribuzione interna non risultano divisibili. Si ritiene che la vendita contestuale di entrambi i beni in un unico lotto possa favorirne la commerciabilità.