

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ES.n 213/2021

GIUDICE ESECUTIVO: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

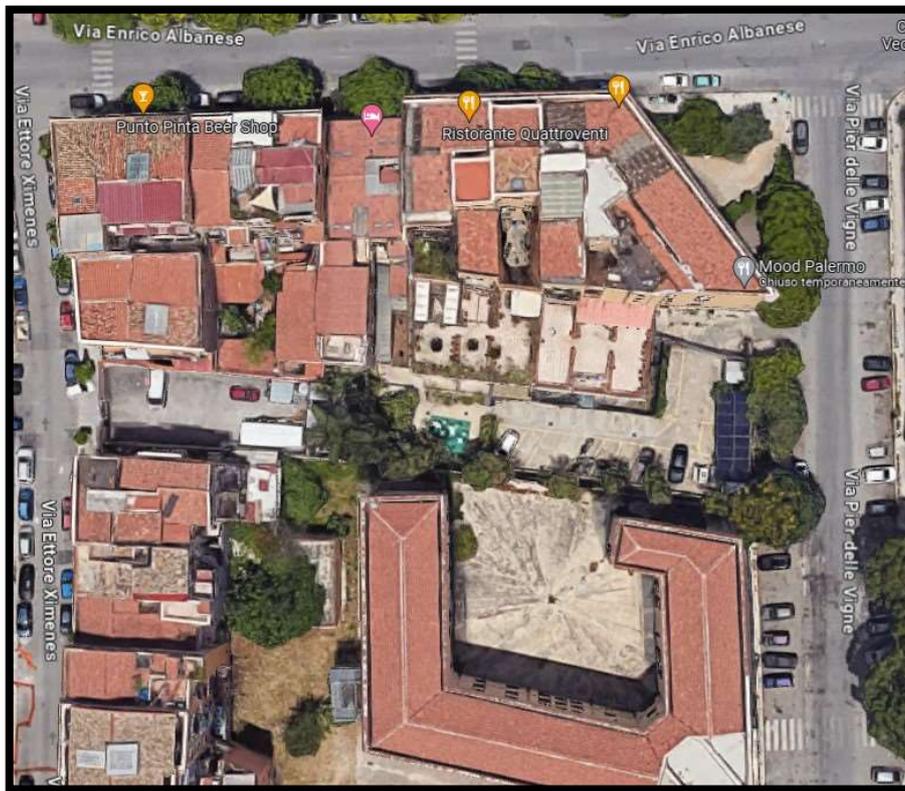
PROMOSSA DA

LEVITICUS SPV SRL (rappresentato e assistito dall' Avvocato Alessandra Bonanno)

CONTRO

A (rappresentato e assistito dall'Avv. Carmela Mangalaviti)

RELAZIONE PERITALE LOTTO D



"Negozio in VIA DELLE PRIGIONI n.52"

Custode Giudiziario: Avv. Lorenzo Spataro

Consulente tecnico di Ufficio: Ing. Ornella Leone

Palermo, 10/10/2023

RELAZIONE PERITALE GENERALE

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui si è pervenuti dopo aver ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e i sopralluoghi, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto del pignoramento e si suddivide nei seguenti capitoli:

1) Premessa e mandato	pag.2
2) Svolgimento delle operazioni peritali	pag.3
3) Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	pag.5
- <i>Perizia di LOTTO D</i>	pag 10
4) Allegati	pag 50

1) PREMESSA E MANDATO

Con provvedimento del 31/03/2022 notificato mezzo PEC il G.ES. Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Ing. Ornella Leone quale esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare nr 213/2021 promossa da LEVITICUS SPV SRL contro A, conferendo l'incarico meglio spiegato nel DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART 569 C.P.C., fissando, per la comparizione delle parti, udienza il 11/01/2023 ore 09.30. I beni oggetto della procedura esecutiva risultano così indicati nell'atto di pignoramento trascritto il giorno 21/07/2021 ai nn. 34497/26691 a favore di LEVITICUS SPV SRL contro A :

1) quota 1/1 dell'immobile in piena proprietà "Magazzino in Palermo, Va Enrico Albanese nn 24/26 con accesso anche da via Delle Prigioni 52/54, al piano terra, con piccolo ammezzino soprastante, con superficie catastale mq 467, Censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 117 particelle unificate 16 sub 20 e 20 sub 6, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 6, R.C. euro 822,10, confinante con le dette vie, con locali condominiali e con proprietà aliena".

2) quota 1/1 dell'immobile in piena proprietà "Magazzino in Palermo, Via Enrico Albanese n 30, piano terra, con superficie catastale lorda di mq 84

e superficie catastale utile di mq 64, Censito al Catasto fabbricati di Palermo al foglio 117 part 16 sub 3, zona censuaria 3, categoria C/2, R.C. euro 191,71, confinante con la detta via, con magazzino appresso descritto e con proprietà aliena"

3) "Magazzino in Palermo, Va Enrico Albanese nn 32, piano terra, con superficie catastale lorda di mq 243 e superficie catastale utile di mq 212, Censito al Catasto fabbricati di Palermo al foglio 117 part unificate 16 sub 21 e 20 sub 8, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 6, R.C. euro 459,85, confinante con la detta via, con magazzino prima descritto e con proprietà aliena"

La sottoscritta, nominata esperto stimatore, prestava giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico depositando nel fascicolo telematico il giorno 01/04/2022.

A seguito del pagamento dell'acconto, come previsto da decreto di nomina, da parte del creditore procedente, la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente in data 02/06/2022 il modulo di controllo preliminare di verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. eseguita di concerto con il Custode Giudiziario nominato Avv. Lorenzo Spataro.

Con provvedimento del Giudice notificato mezzo pec in data 10/10/2023 la scrivente CTU veniva autorizzata alla redazione della perizia per lotti identificati con il nome di LOTTO A-LOTTO B-LOTTO C- LOTTO D.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il Custode concordava con la sottoscritta esperta stimatrice l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 25/07/2022 alle ore 15.00. L'esito del primo accesso è stato positivo ed è stato possibile accedere ai luoghi. Il primo sopralluogo veniva concordato con inizio alle ore 16 nel primo immobile con accesso da Via Enrico Albanese 24/26, rinvenuto in presenza del Sig. D conduttore del Locale Mudu', e alle ore 16.45 nei locali con accesso da Via Enrico Albanese 30, in presenza del Sig. C conduttore del locale Quattroventi, i quali hanno dichiarato di occupare gli immobili in virtù dei contratti di locazione regolarmente registrati; i conduttori venivano

identificati in principio tramite documenti di identità, venivano effettuate le operazioni di rilievo metrico e fotografico, si prendeva visione dei luoghi, si procedeva alla verifica della rispondenza tra l'immobile descritto nell'atto di pignoramento e l'effettivo stato dei luoghi, si rilevava la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione. Redatto il verbale di rito di fine operazioni peritali (cfr. All.1), si procedeva al congedo delle parti alle ore 17.12. I luoghi si rinvenivano diversi per consistenza rispetto alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento e per tale ragione la scrivente si riservava la verifica della rispondenza dello stato di fatto e dello stato catastale e edilizio.

Ai fini del controllo della regolarità edilizia e urbanistica la scrivente faceva richiesta al Comune di Palermo Sportello Unico Edilizia e poi Sportello Unico Attività Produttive in data 18/08/2022 per accedere agli atti; tali atti sono stati rinvenuti in data 30/09/2022 in modo soltanto parziale per assenza di riferimenti che portassero alle particelle interessate dal procedimento. In data 06/12/2022 la scrivente, ritenuto che le indagini presso gli uffici tecnici non fossero ancora complete, presentava proroga temporale per la consegna della relazione peritale di stima. Il Giudice in data 07/12/2022, letta l'istanza, concedeva proroga per il deposito della relazione e differiva l'udienza già fissata al 12/04/2023 alle ore 9.30. Parallelamente venivano richiesti e ottenuti il Certificato di Destinazione Urbanistica, l'attestato di Prestazione Energetica, gli atti di provenienza rinvenuti presso L'archivio notarile di Palermo e presso il Notaio e tutte le informazioni sulla posizione degli esecutati nei confronti del condominio ed infine venivano ricercati e analizzati gli immobili comparabili utili ai fini del processo di valutazione di stima.

Nelle date 13/12/2022, 30/12/2022, 08/02/2023 veniva presa visione della ulteriore documentazione archiviata presso gli uffici tecnici che si allegano alla relazione di stima.

Le operazioni peritali proseguivano sui luoghi, rinvenuti in precedenza soltanto parzialmente, in data 07/03/2023, 16/03/2023, 28/03/2023 e 04/04/2023 al fine di prendere visione dell'intero compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva e ricostruire la storia catastale e reale dei beni immobili che ne fanno parte.

In data 28/03/2023 si rinveniva un immobile con accesso da VIA delle prigioni 52 interno 2, e si procedeva quindi al rilievo metrico fotografico in presenza del Sign. B, n.q. di amministratore della società A oltre che del Custode Avv. Lorenzo Spataro. Tale immobile si rinveniva libero. In data 04/04/2023 si procedeva al rilievo metrico- fotografico di un ulteriore bene immobile con accesso da Via Delle Prigioni 52 interni 3 e 4, in presenza del Sign. E, nella qualità di gestore dell'Albergo Hucciardhome, il quale con il benestare del debitore esecutato consentiva l'accesso; si rinveniva un immobile occupato da oggetti di arredo e suppellettili di presumibile proprietà dell'albergo. Il Sign. E manifestava la volontà di tenere il bene immobile dietro pagamento di una indennità di occupazione che la scrivente CTU stima in data 22/05/2023, così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

In data 25/05/2023 il Giudice dell'esecuzione concedeva alla scrivente CTU ulteriore proroga al deposito della relazione di stima, lette le motivazioni, rinviava e fissava la già fissata udienza dal giorno 21/06/2023 al giorno 11/10/2023 ore 9,30.

3) RISPOSTE AI QUESTITI CONTENUTI NEL MANDATO

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato;
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- 10) Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo;
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- 12) Procedere alla valutazione dei beni;
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Diritti reali: Diritto di proprietà per quota 1/1 alla società AP.I.03989790823 con sede legale a Palermo, in persona del legale rappresentante B (cfr. All.2.). Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento reca l'indicazione dei beni secondo identificativi catastali omogenei ma difformi rispetto a quelli reali riscontrati alla data del pignoramento e la variazione ha avuto carattere sostanziale poichè i beni oggetto di pignoramento hanno subito in data antecedente al pignoramento modifiche di tipo fusione/frazionamento/cambio di destinazione d'uso. La titolarità dell'esecutato dei beni oggi identificati è tale in forza:

- dell'atto di compravendita, trascritto in loro favore, in Notaio RENATO CARUSO del 23/12/2002, rep. 50999, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addi' 30/12/2002 ai nn.52416/40492, a loro pervenuto per acquisto dai Signori ***** ***** nato a PALERMO il 15/06/1931, ***** ***** *****nata a PALERMO il 08/01/1923 e ***** ***** nata a Palermo il 25/01/1929, con il quale acquista l'immobile riportato al catasto Fabbricati al Fl.117 p.lla 16 sub. 20 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 6
- dell'atto di compravendita trascritto in loro favore, in Notaio RENATO CARUSO del 21/04/2004, rep.51895/14456, pervenuto per acquisto

dal Signore ***** ***** nato a PALERMO il 15/06/1931, trascritto presso la Conservatoria di Palermo in data 23/04/2004 ai nn.19072/12476 con il quale acquista gli immobili riportati al catasto Fabbricati al Fl.117 p.lla 16 sub. 21 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 8 e Fl.117 p.lla 16 sub. 3 da ***** ***** nato a PALERMO il 15/06/1931;

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo ai soggetti eseguiti, la stessa ha dato esito positivo dopo avere ricostruito la storia catastale.

Beni oggetto del pignoramento:

- 1) *Negozi* in VIA DELLE PRIGIONI n.52/54 e VIA ENRICO ALBANESE n.24/26 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 16 sub. 22, ctg. C/1, classe 6, piano T, metri quadri 188, r.c. Euro 5.136,27;
- 2) *Magazzino* in VIA ENRICO ALBANESE n.30 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 16 sub. 3, ctg. C/2, classe 8, piano T, metri quadri 64, r.c. Euro 191,71
- 3) *Negozi* in VIA ENRICO ALBANESE n.32 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 16 sub. 24, ctg. C/1, classe 6, piano TE, metri quadri 82, r.c. Euro 2.240,29
- 4) *Negozi* in VIA DELLE PRIGIONI n.52 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 14, ctg. C/1, classe 6, piano TE, metri quadri 144, r.c. Euro 3.934,16
- 5) *Negozi* in VIA DELLE PRIGIONI n.52 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 13, ctg. C/1, classe 6, piano TE, metri quadri 71, r.c. Euro 1.939,76

6) Bene Comune non Censibile (INGRESSO comune agli immobili Fl.117 p.lla 16 sub. 22 e Fl.117 p.lla 20 sub. 10) in VIA DELLE PRIGIONI n.52 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 12, piano T

In ordine alla verifica della identificazione del bene pignorato, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo.

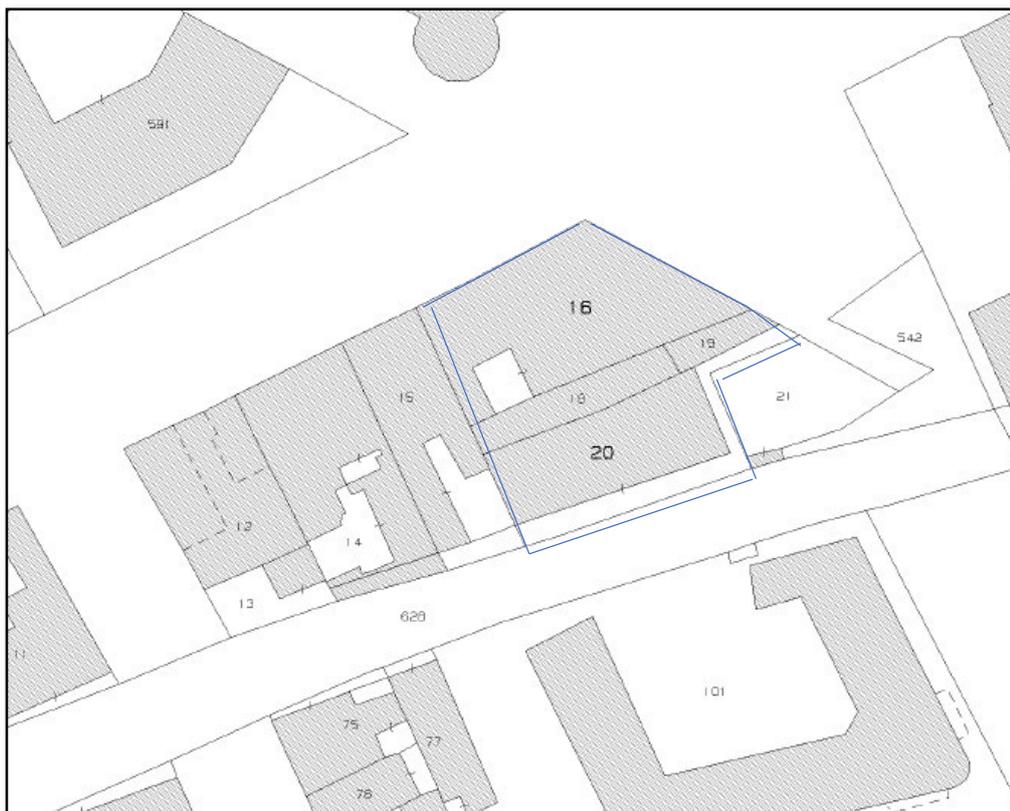
FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA:

Si rilevano difformità sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo e per tale ragione, dopo averne dato comunicazione al G.E, la sottoscritta prosegue le operazioni di stima dei beni rinvenuti e identificati e procede alla formazione di più lotti per la vendita seguendo il criterio di garantire la maggiore appetibilità così composti:

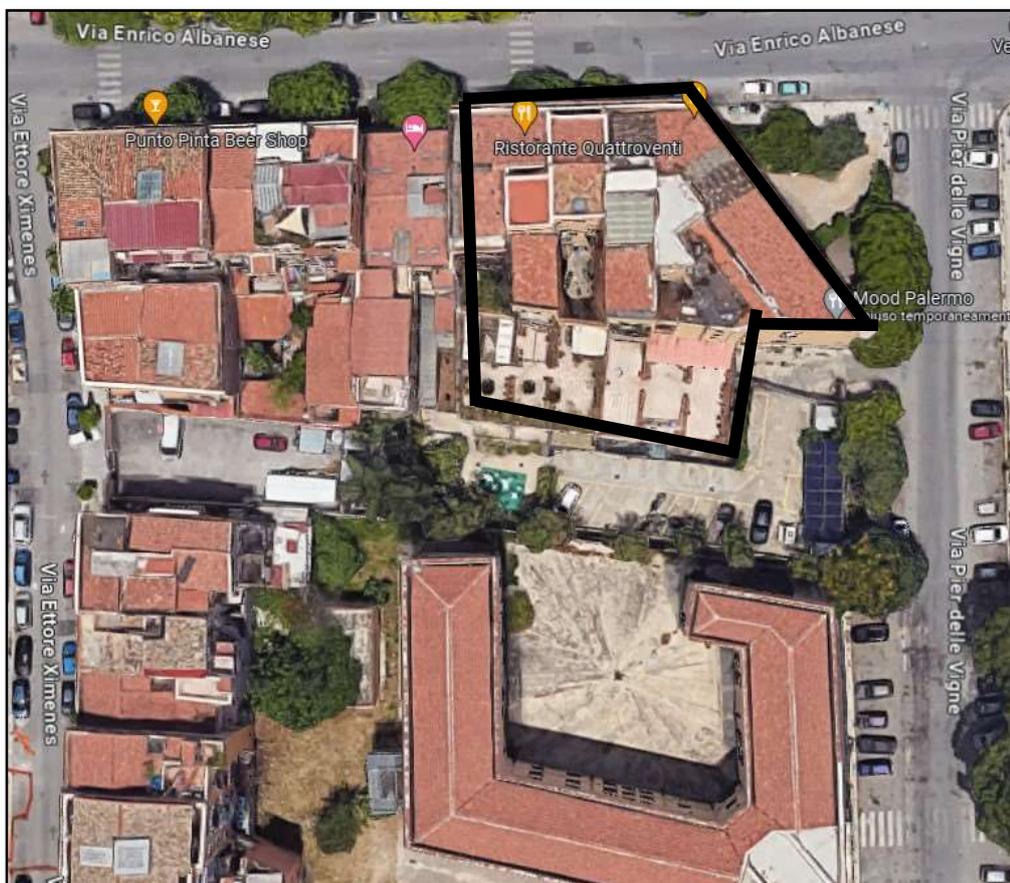
LOTTO D: Negozio in VIA DELLE PRIGIONI n.52 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 13, ctg. C/1, classe 6, piano TE, metri quadri 71, r.c. Euro 1.93

Tale immobile è costituito dai beni contenuti nell'atto di pignoramento al punto 3) del capitolo PREMESSA E MANDATO.

Il bene confina a Sud con bene identificato al C.T. al Fl 117 part 628, a Est con bene riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 14, a Nord con bene riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 16 sub. 24.



Estratto di mappa –Foto Area ,Fonte Google Maps



PERIZIA DI LOTTO D

QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Bene immobile con destinazione commerciale sito a piano terra di un edificio a destinazione residenziale.

Identificazione catastale:

- Negozio in VIA DELLE PRIGIONI n.52 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 13, ctg. C/1, classe 6, piano TE, metri quadri 71, r.c. Euro 1.939,76

- **Descrizione della zona:**

L' immobile è ubicato a piano Terra in edificio composto da 5 piani fuori terra sito in Palermo e destinato prevalentemente a civile abitazione. Il bene è ubicato in posizione centrale del territorio del Comune di Palermo Crispi/Ucciardone/Porto, adibito a uso commerciale. La via Enrico Albanese collega la Via della Libertà alla Via Francesco Crispi; detta Via collega anche due quartieri profondamente diversi per caratteristiche edilizie e commerciali. Dirimpetto agli immobili oggetto di esecuzione è sita la casa di reclusione "Ucciardone" e alle spalle, procedendo da Via Delle Prigioni a pochi minuti a piedi, il quartiere popolare di "Borgo Vecchio". A pochi minuti a piedi si arriva in zona "Porto" e in Via E. Amari, via pedonale piena di locali di ristorazione e di souvenir. L'area limitrofa si presenta prevalentemente di traffico veicolare.

- **Descrizione dei beni pignorati:**

L' immobile si trova sito a piano terra e possiede accesso principale da Via Delle Prigioni 52 ed è identificato con interno 3 e 4 che si trovano percorrendo il passaggio pedonale che fiancheggia il perimetro del corpo basso.

La planimetria dello stato dei luoghi li rappresenta così come sono stati rinvenuti. Il Ctu procede a seguire a dare una descrizione dettagliata dei luoghi oltre a effettuare la rappresentazione grafica dell'immobile e indicare le rispettive misure per la quotatura dei vani. Le fotografie si ritengono utili per la comprensione dello stato dei luoghi, delle superfici attuali e di quelle catastali e della loro destinazione d'uso cui si farà riferimento ai fini della valutazione di stima.



Figura 1: Ingresso dal Delle Prigioni 52

L'ingresso principale dell'unità immobiliare a uso commerciale oggetto di valutazione è garantito da Via Delle Prigioni 52 interno 3 e 4 percorrendo il vialetto che fiancheggia il perimetro e che conduce a tali aperture sul retro. Tale superficie di terreno risulta graffiato alla particella del bene oggetto di stima e si trova oggi identificato fisicamente grazie alla presenza di muretto basso e rete di protezione.

La superficie attualmente utilizzata come parcheggio, identificata con la particella terreni foglio 117 part 628 appartenenti al DEMANIO DELLO STATO, ramo ferrovie così come la particella CT di Palermo foglio 117 part 21 che con essa confinano non sono oggetto di pignoramento e di stima.



Figura 2: Spazio interno particella terreno CT foglio 117 part 623



Figura 3: Ingresso Via delle Prigioni n 52 interni 3 e 4



Figura 4: Foto prospetto laterale



Figura 5: Foto prospetto principale



Figura 6 : Foto vano 1 con bagno in camera

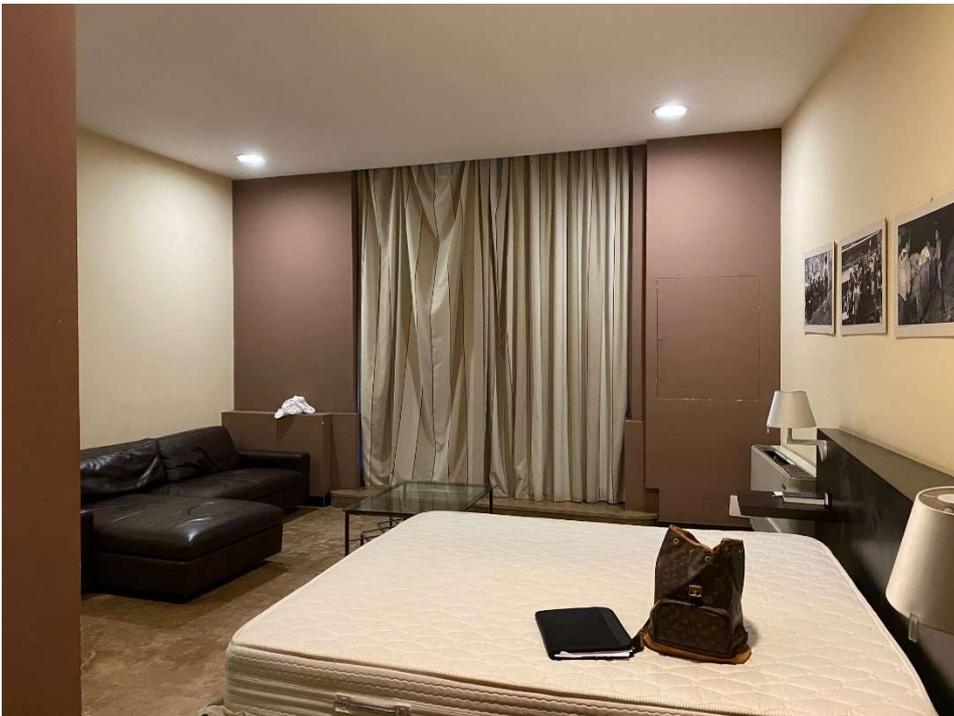


Figura 7 : Foto vano 1 con bagno in camera



Figura 8 : Foto vano 2 con bagno in camera

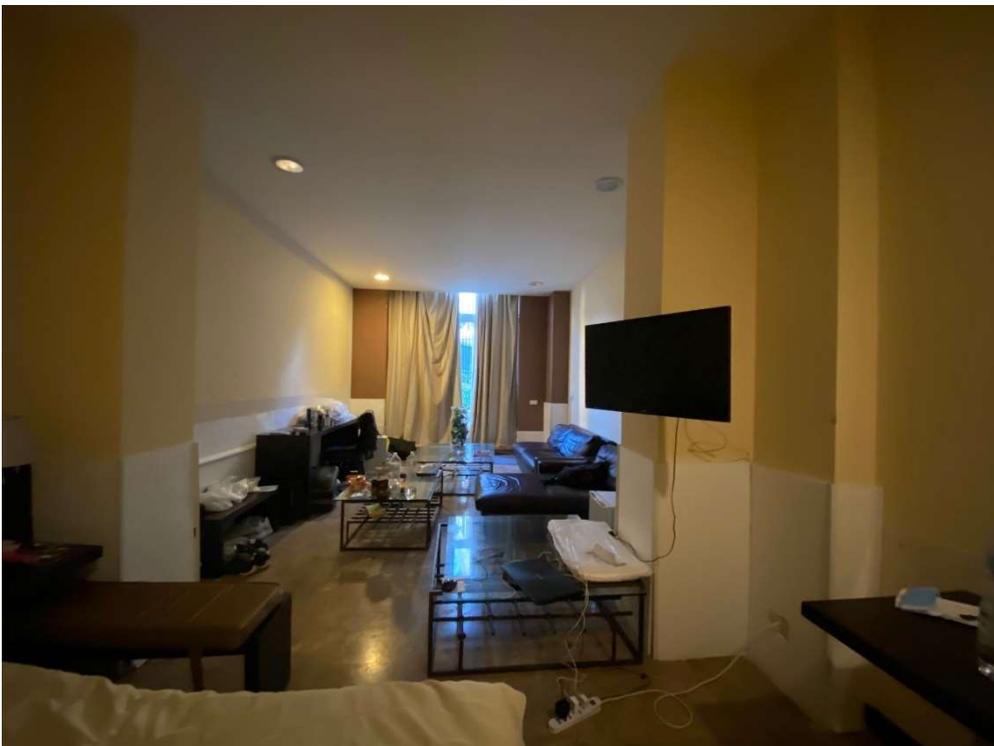


Figura 9 : Foto vano 2 con bagno in camera



Figura 10 : Foto disimpegno

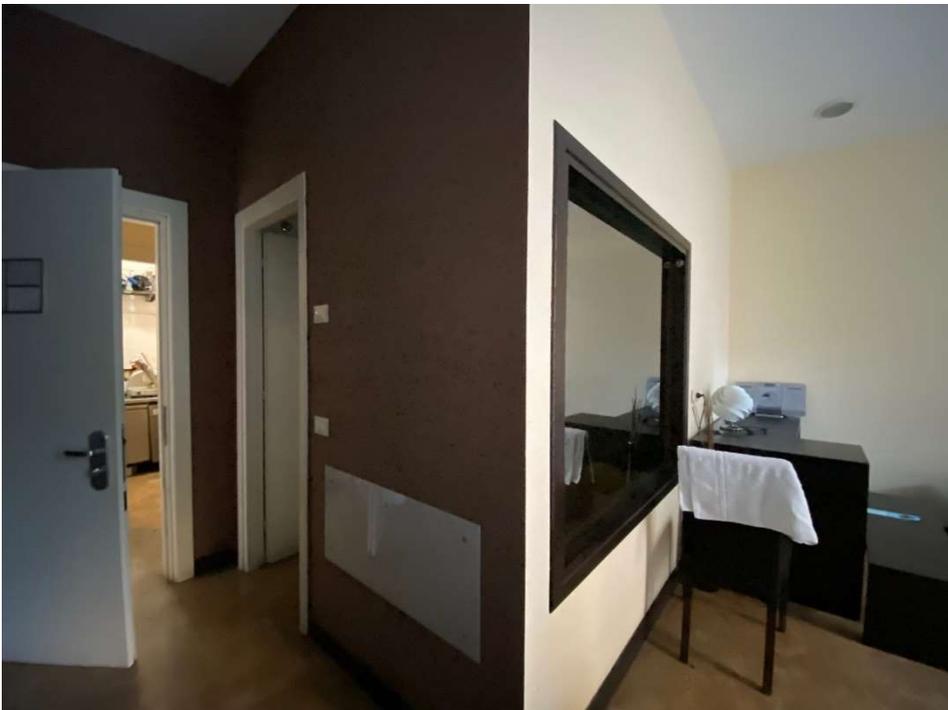


Figura 11: Foto vano 1 con dettaglio bagno in camera



Figura 12: Bagno del vano 1



Figura 13: Bagno del disimpegno



Figura 14: Bagno vano 2



Figura 15: Prospetto laterale

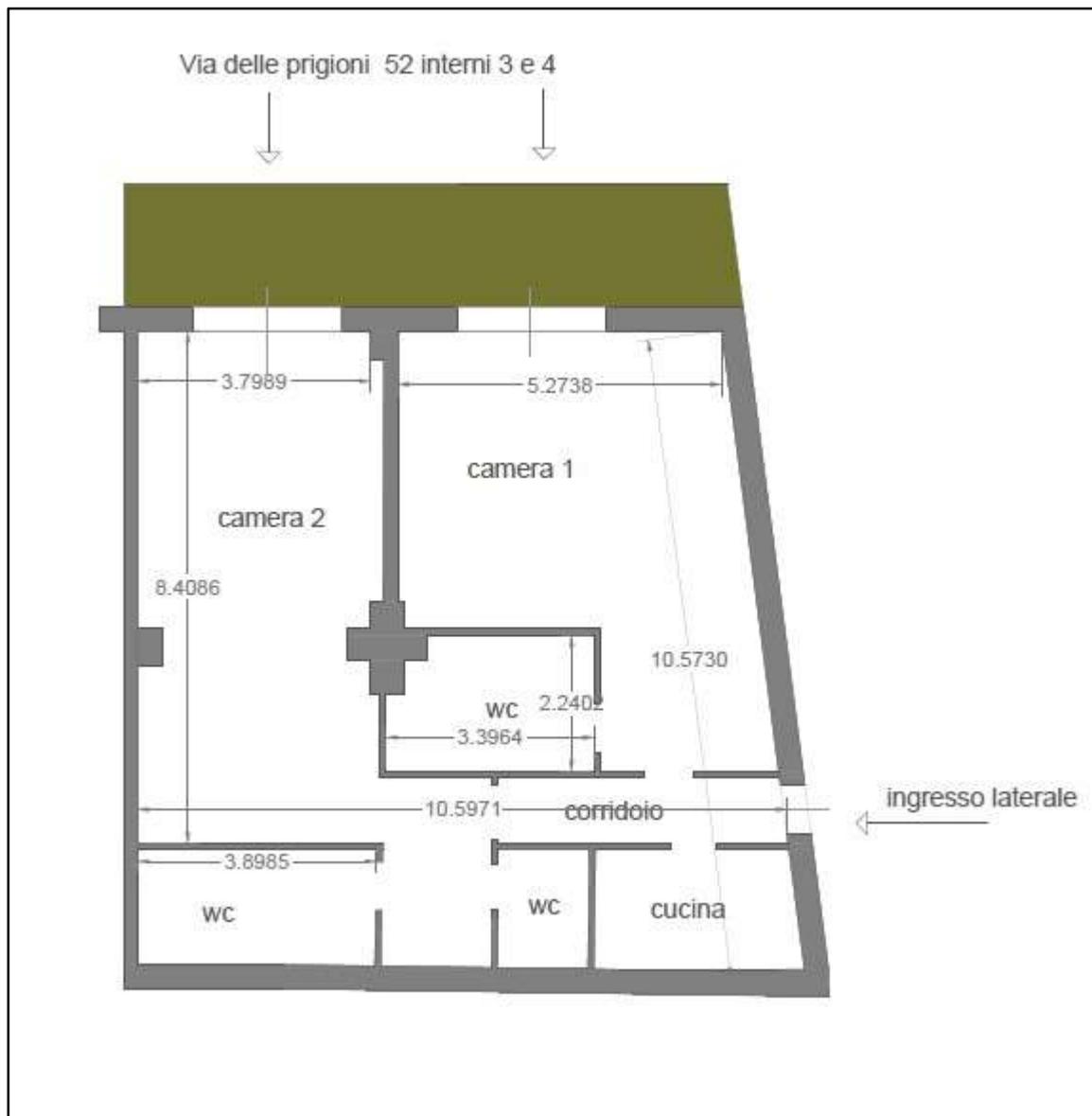


Figura 16: Vano cucina



Figura 17: Vista da interno

La planimetria dello stato dei luoghi è la seguente e li rappresenta così come sono stati rinvenuti con indicate le destinazioni di uso dei vani e le loro principali quote.



Planimetria 1: Rappresentazione dei luoghi con destinazioni di uso dei vani rinvenuti e quote principali

L'edificio cui fa parte l'immobile si presenta con struttura intelaiata in cemento armato e a tale edificio si accede da accesso su via Enrico Albanese nr 28. L'impianto elettrico è adeguato alla normativa vigente ma la scrivente non è in possesso dei certificati comprovanti tale condizione. Il riscaldamento/raffrescamento avviene con pompe di calore alimentate

dalla rete elettrica; di tali elementi non si rinvergono libretti di installazione e/o manutenzione periodica.

L'unità immobiliare nello stato di fatto è alla data del sopralluogo così composta, indicando la superficie utile calpestabile, misurata al netto delle murature esterne e al netto delle opere divisorie e tramezzature.

Il valore di superficie rilevato è di 101,15 mq includendo quindi sia le aree accessibili al pubblico sia quelle indispensabili allo svolgimento dell'attività e a esse collegate direttamente.

- camera 1 mq 33,68
- camera 2 mq 33
- bagno camera 2 mq 7,38
- bagno camera 1 mq 7,15
- corridoio mq 10,54
- cucina mq 6,50
- wc piccolo mq 2,90

Tutte le pareti sono definite con intonaco ed anche i soffitti.

L'altezza interna è rilevata in mt 3 metri e si rileva presenza di controsoffitti. La altezza catastale risulta essere di metri 4,15

I pavimenti sono di tipo ceramica su tutta la superficie, così come i rivestimenti di bagni e cucina, in uno dei quali sono di tipo mosaico.

La superficie in cui si svolge l'attività di cucina risulta piastrellata e rivestita interamente da piastrella di ceramica.

Sono presenti due aperture finestrate molto grandi da cui si accede al locale e i vetri e i telai sono di tipo taglio termico colore bianco. Si trova un ulteriore accesso dal prospetto laterale con porta antipanico.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone; non si segnalano tracce di infiltrazioni o umidità; non vi sono danni visibili a strutture o impianti. Non si rilevano danni alla pavimentazione esistente o altro di visibile di cui sia necessario rendere nota.

(la scala di riferimento attribuisce la seguente scala usata come parametro: Inesistente, Scarso, Insufficiente, Mediocre, Sufficiente, Discreto, Buono, Ottimo, Eccellente).

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la situazione di fatto attuale presenta **difformità** rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in data 21/06/2006 per cui si fa riferimento ai quesiti nr 3 nr 6 per esplicitare in maniera più approfondita in merito alla regolarità edilizia-urbanistica e per il calcolo di eventuali costi per l'eliminazione delle difformità da detrarre dal valore di stima.

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Ai fini della valutazione dell'immobile il parametro di riferimento è la superficie commerciale per il cui calcolo ci si è attenuti a quanto riportato nel Manuale Della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento per il calcolo della superficie delle pertinenze accessorie al DPR 138/98.

I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato. Si riportano di seguito alcuni dei criteri già esposti validi anche nel caso in esame.

Per il computo della superficie commerciale, la scrivente CTU considera:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

a. Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

b. Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

La misurazione

- della superficie commerciale principale **è pari a 120 mq**
- non vi sono superfici ad uso esclusivo del bene oggetto di misurazione del tipo locali accessori o pertinenze accessorie.

Per tale ragione la superficie commerciale complessiva è pari a 120 mq e tale valore sarà utilizzato al fine di determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Riassumendo:

- **Superficie commerciale = 120 mq**
- **Superficie utile netta o calpestabile = 101,15 mq**

L'immobile è **sprovvisto di certificato di prestazione energetica**, così come verificato presso IL DIPARTIMENTO ENERGIA REGIONE SICILIA, (cfr alleg 8) per cui si stima un **costo di € 200** che sarà detratto dal valore di stima dell'importo a base di asta.

QUESITO N.3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo.

Dati della richiesta		Comune di PALERMO (Codice:G273)										
Catasto Fabbricati		Provincia di PALERMO										
		Foglio: 117 Particella: 20 Sub.: 13										
INTESTATO												
1								03989790823*		(1) Proprieta' 1/1		
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		117	20	13	3		C/I	6	71 m ²	Totale: 120 m ²	Euro 1.939,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLE PRIGIONI n. 52 Piano T										
Notifica								Partita		Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati										
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune G273 - Foglio 117 - Particella 20												

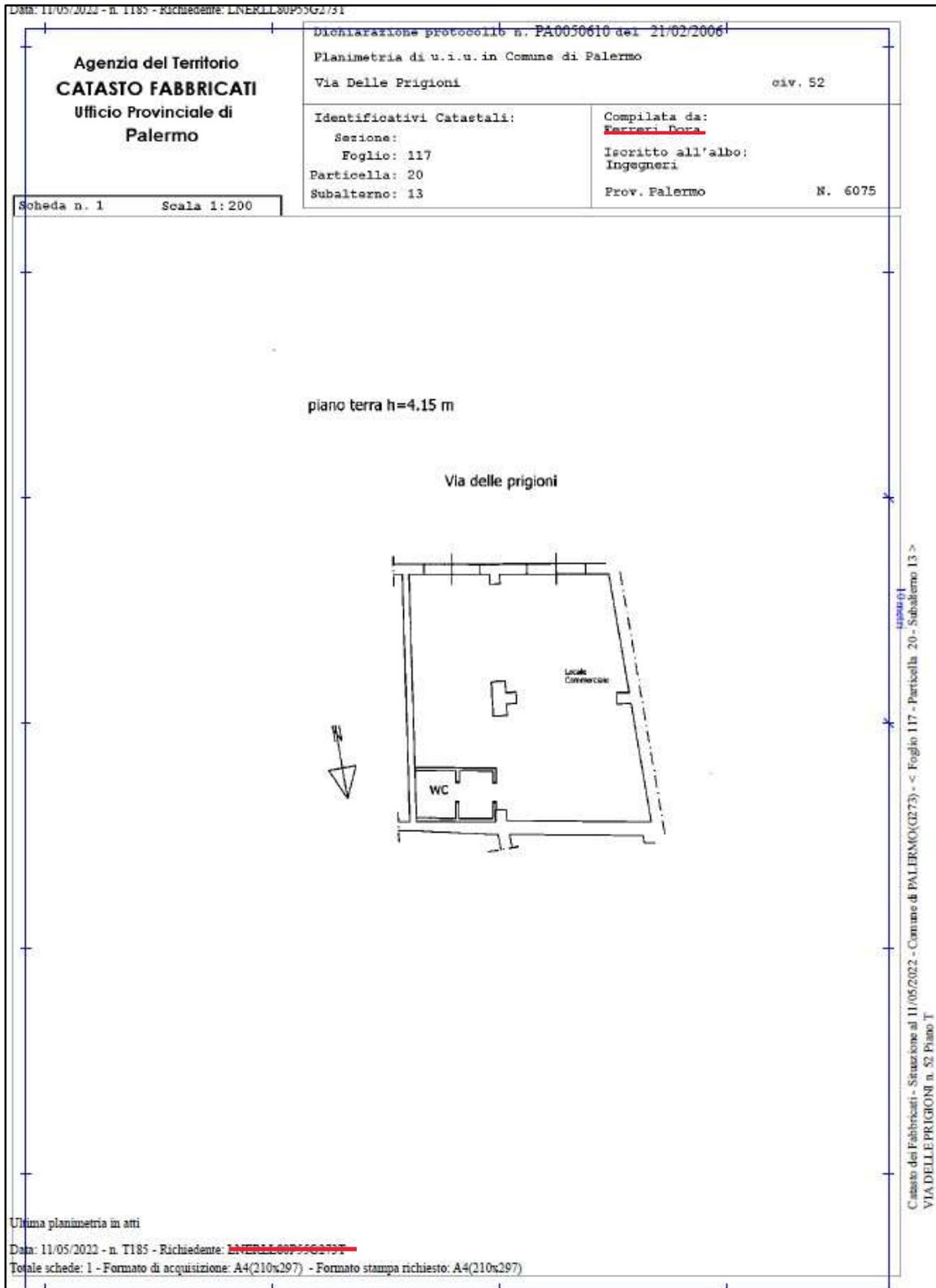
L'immobile deriva dalla soppressione dell'immobile degli immobili Fl.117 p.lla 16 sub. 23 graffata alla p.lla 20 sub. 11 per cambio di destinazione d'uso che e a sua volta deriva dalla soppressione Fl.117 p.lla 16 sub. 21 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 8 e dalla soppressione di immobili Fl.117 p.lla 20 sub.6 graffato al Fl. 117 p.lla 16 sub 20 giusta VARIAZIONE del 21/03/2005 Pratica n. PA0078627 in atti dal 21/03/2005 FUS-DIV-VDE DA MAG A NEGOZIO (n. 5742.1/2005)

L'immobile Fl.117 p.lla 16 sub. 21 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub.8 deriva, giusta VARIAZIONE del 11/09/2003 Pratica n. 432787 in atti dal 11/09/2003 DIVISIONE-FUSIONE (n. 46166.1/2003) dalla soppressione degli immobili Foglio 117 Particella 16 Subalterno 4 graffata al Foglio 117 Particella 20 Subalterno 3 e immobile Foglio 117 Particella 20 Subalterno 7. L'immobile Foglio 117 Particella 20 Subalterno 7 deriva dalla soppressione del foglio 117 part 20 sub 2 giusta VARIAZIONE del 07/02/2001 Pratica n. 57886 in atti dal 07/02/2001 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 2660.1/2001).

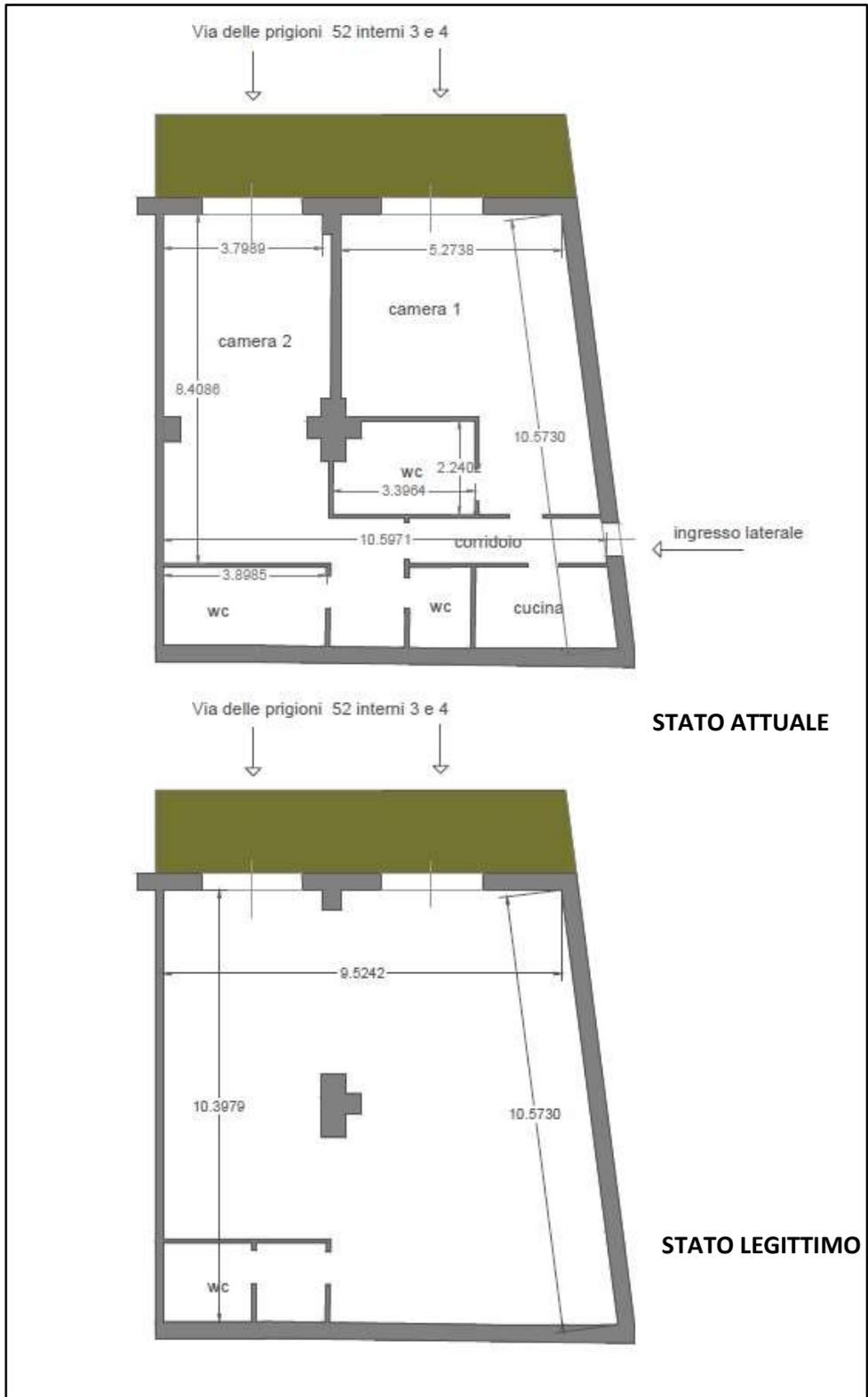
L'immobile Fl.117 p.lla 20 sub.6 graffato al Fl. 117 p.lla 16 sub 20 deriva dalla soppressione dell'immobile CF Foglio 117 part 16 sub 1 graffato alla particella foglio 117 part 20 sub 1 giusta VARIAZIONE del 21/03/2005 Pratica n. PA0078627 in atti dal 21/03/2005 FUS-DIV-VDE DA MAG A NEGOZIO (n. 5742.1/2005)

Non vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con quelli attuali poiché sono intervenute modifiche per divisione/fusione/cambio di destinazione d'uso che hanno soppresso e generato sublterni.

Si riporta la planimetria catastale depositata presso L'agenzia del Territorio.



Planimetria attuale depositata e stato legittimo



Planimetria Tavola delle difformità riscontrate

La scrivente, sulla base dell'applicazione delle normative edilizie vigenti, ritiene che la difformità possa essere regolarizzata e si rimanda al quesito 6 per la esplicitazione delle modalità.

I costi per la regolarizzazione dei beni si stimano in € 1983

QUESITO N.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;

LOTTO D

- piena ed intera proprietà di locale commerciale in Palermo alla Via Delle Prigioni n.52 interni 3 e 4 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 13;i l bene confina a Sud con bene identificato al C.T. al Fl 117 part 628, a Est con bene riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 14, a Nord con bene riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 16 sub. 24;il descritto stato dei luoghi corrisponde alla identificazione catastale; è presente concessione edilizia 53 del 14/03/2007 cui è conforme lo stato dei luoghi; è presente certificato di agibilità prot 755375 n 150 data 20/10/2010 e tale certificato modifica e integra il certificato nr 10790 del 29/11/1959 dell'edificio cui appartiene ; lo stato dei luoghi non è conforme alla risultanze catastali in ordine a modifiche interne; ricade all'interno delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio.

PREZZO BASE euro 119.000 , centodiciannovemilaeuro

QUESITO N.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

L'immobile risulta intestato al debitore esecutato società A, nella persona del legale rappresentante B per la quota di 1/1 di intera proprietà .L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita:

1) per notar CARUSO RENATO del 21/04/2004, rep. 51895/14456, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addi' 23/04/2004 ai nn.19072/12476 con

il quale acquista gli immobili riportati al catasto Fabbricati al Fl.117 p.lla 16 sub. 21 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 8 e Fl.117 p.lla 16 sub. 3 da ***** ***** nato a PALERMO il 15/06/1931; Al Signor ***** ***** gli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.117 p.lla 16 sub. 3, Fl.117 p.lla 16 sub. 4 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 3 e Fl.117 p.lla 20 sub. 2 sono pervenuti per successione testamentaria di ***** **** nata a PALERMO il 16/06/1895 ed ivi deceduta il 05/03/1981, giusta denuncia num.11 vol.2907, trascritta presso la Conservatoria di Palermo addi' 25/08/1982 ai nn.31757/26366 successivamente rettificata, per dati errati, da trascrizione del 09/11/1985 nn.38983/30315 regolata da verbale di pubblicazione testamento per notar FICANI MAURIZIO del 09/08/1978, rep. 5088, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addi' 03/08/1981 ai nn.29955/24060;

2) atto di compravendita per notar CARUSO RENATO del 23/12/2002, rep. 50999, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addi' 30/12/2002 ai nn.52416/40492 con il quale acquista l'immobile riportato al catasto Fabbricati al Fl.117 p.lla 16 sub. 20 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 6 e' pervenuto per acquisto da ***** ***** nata a PALERMO il 25/01/1929, da ***** ***** *****nata a PALERMO il 08/01/1923 e da ***** ***** nato a PALERMO il 15/06/1931; ai suindicati ***** ***** , ***** *****e ***** ***** l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.117 p.lla 16 sub. 1 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 1 è pervenuto per successione testamentaria di ***** **** nata a PALERMO il 16/06/1895 ed ivi deceduta il 05/03/1981, giusta denuncia num.11 vol.2907, trascritta presso la Conservatoria di Palermo addi' 25/08/1982 ai nn.31757/26366 successivamente rettificata, per dati errati, da trascrizione del 09/11/1985 nn.38983/30315 regolata da verbale di pubblicazione testamento per notar FICANI MAURIZIO del 09/08/1978, rep. 5088, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addi' 03/08/1981 ai nn.29955/24060.

Tali passaggi sono stati verificati dalla scrivente effettuando le opportune ispezioni ipotecarie e verificando presso l'archivio notarile per la rispondenza con i dati riportati nelle visure storiche e certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

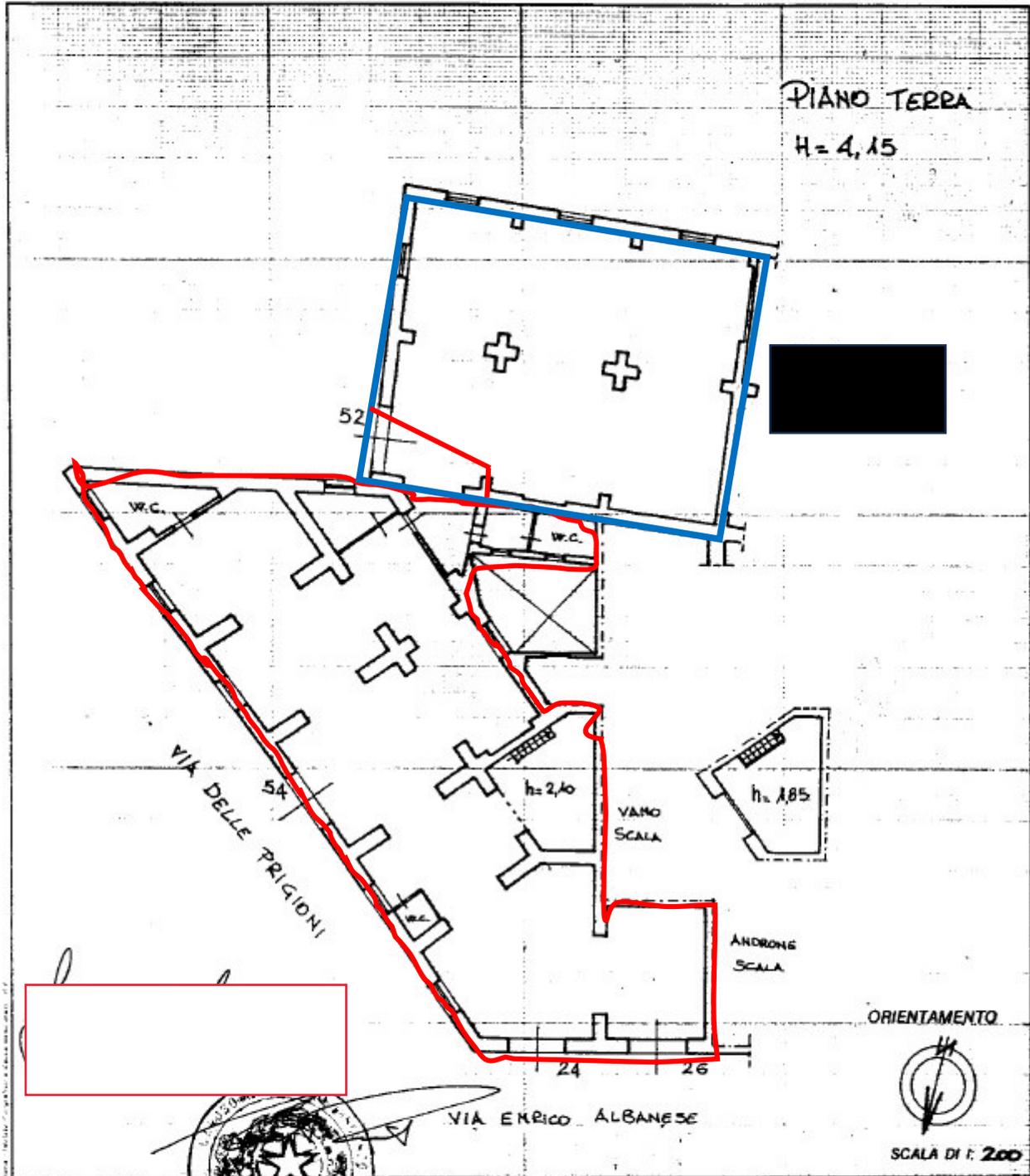
I beni pignorati corrispondono al bene oggetto di passaggio di proprietà.

Si riporta a seguire la descrizione delle planimetrie precedenti che hanno generato gli attuali identificativi catastali e la divisione in lotti al fine della identificazione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento e di quelli identificati alla data delle operazioni peritali incrociate con le risultanze catastali e le ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo (SUE e SUAP).

Le planimetrie che seguono sono rappresentative dei beni oggetto di pignoramento; successivamente all'acquisto e in data antecedente al pignoramento sono intervenute modifiche che hanno modificato gli estremi catastali e la consistenza dei beni.



Planimetria di u.i.u. in Comune di PALERMO via ENRICO ALBANESE civ.



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 117
n. 16 sub. 20
20 6

iscritto all'albo de
della provincia di
data

RESERVATO AL FURNICATI

di Puzite, Puzaccio o Busta si riprende
VITA DI AVVENUTA PRESENTAZIONE
AVVO DOCUMENTO TECNICO INFOR-
O cui il presente elaborato è allegato

[Signature]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. 452787 del 09/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo
Via Enrico Albanese civ. 32

Identificativi Catastali:

Serzione:
Foglio: 117
Particella: 16
Subalterno: 21

Compilata da:
~~Giardina Fabio~~

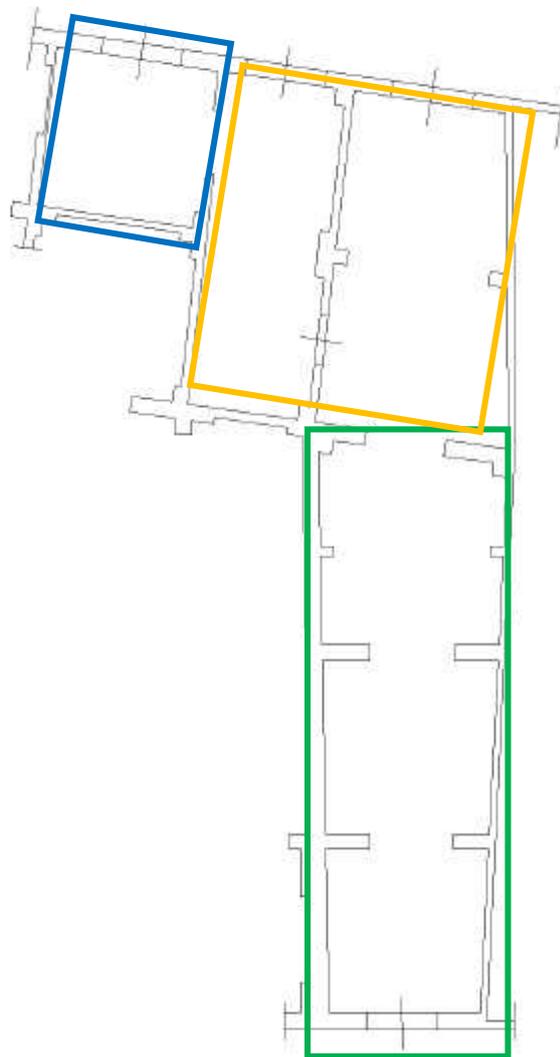
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Palermo

N. 4056

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H: 3.90

VIA ENRICO ALBANESE



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/05/2023 - Comune di PALERMO (MOG273) - < Foglio 117 - Particella 20 - Subalterno 8 -> - Via graffata - Uiu soppressa

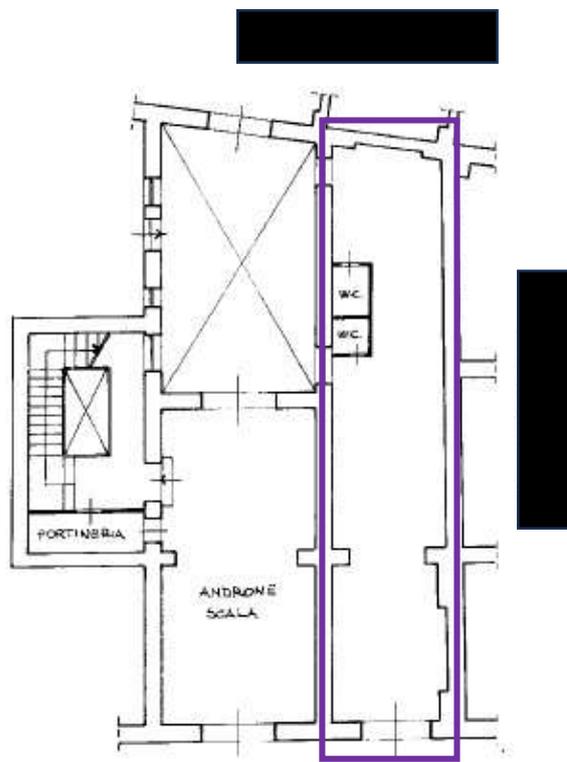
Ultima planimetria in atti

Data: 01/03/2023 - n. T445549 - Richiedente: LNERLL80P55G273T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria 6: Planimetria Foglio 117 part 16 sub 21 graffata part 20 sub 8

PIANO TERRA
H = 4.15



VIA ENRICO ALBANESE



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti
 Data preferenziale: 20/09/1996 - Data: 11/05/2022 - n. T99
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)



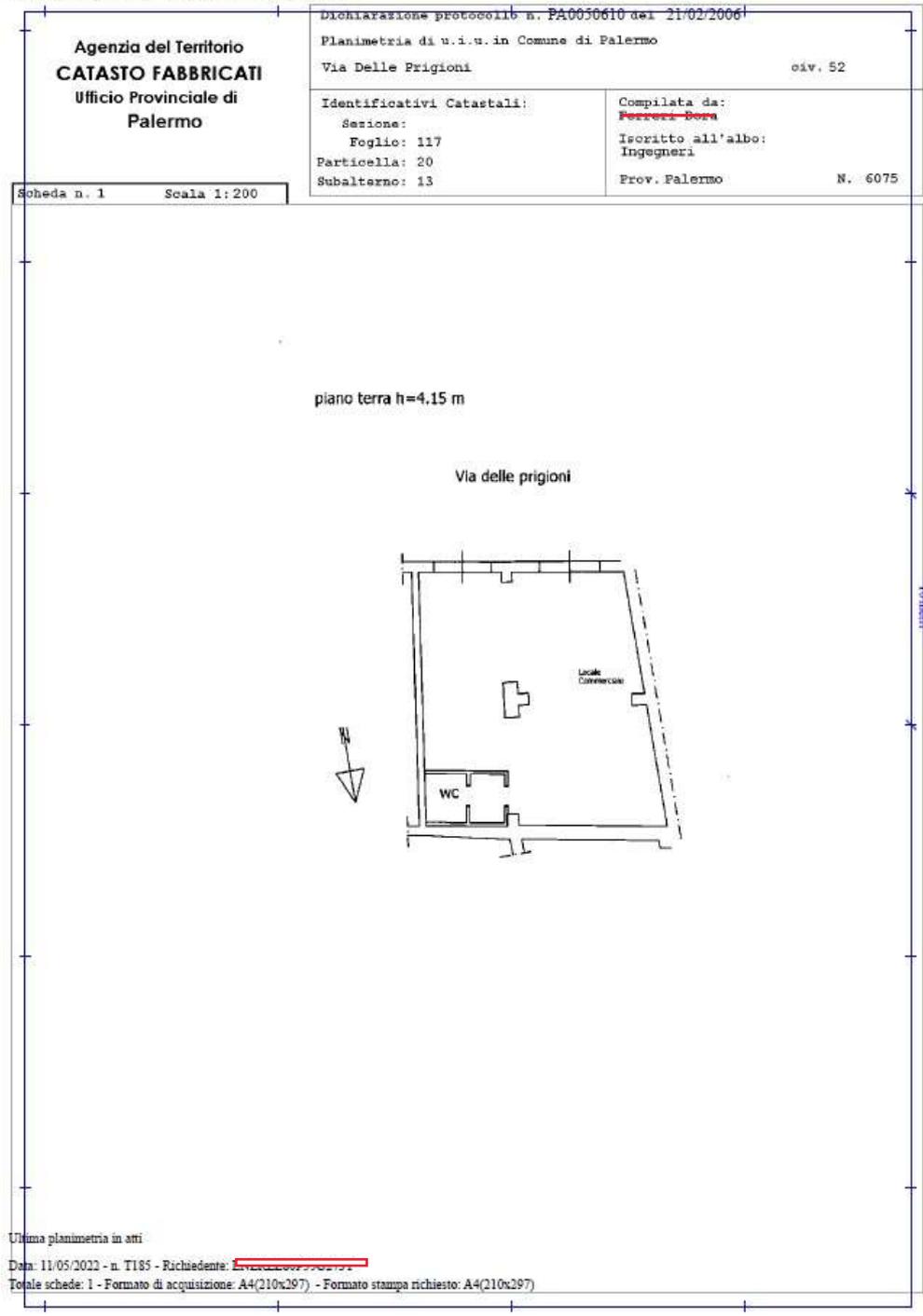
RISERVATO ALL'UFFICIO

SET. 15/98

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2022 - Comune di PALERMO(0273) - < Foglio 117 - Particella 16 - Subaltemo 3 >
 VIA ENRICO ALBANESE n. 30 piano T



Planimetria 8: Planimetria di ricostruzione dei lotti



Planimetria 9: Planimetria Foglio 117 par 20 sub 14

QUESITO N.6: - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il bene immobile fa parte di edificio adibito a civile abitazione, così come si apprende dal certificato di destinazione urbanistica richiesto presso gli enti preposti ricadono in all'interno delle prescrizioni esecutive del "Borgo Vecchio" con prescrizioni di piano.

La part n 16 dl foglio di mappa 117 ricade per la maggior parte con tipologia "Edilizia in linea" (art 4-5-20-19-26-28-29 delle N.A.) e categorie di intervento restauro (art 9 N.A.) e minima parte in area non edificata-area pedonale (art 14 N.T.d.A.)

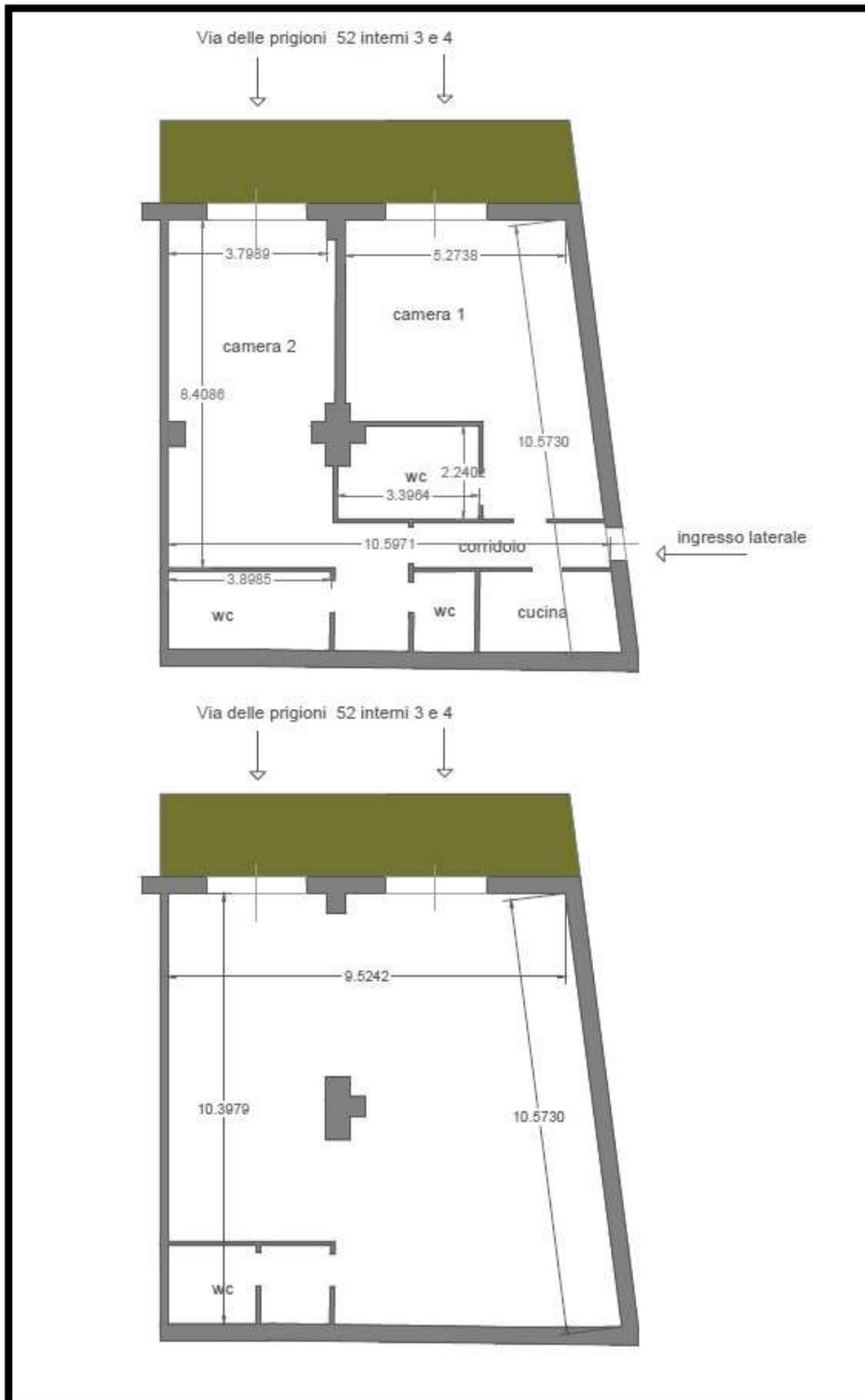
La particella n.20 del foglio di mappa 117 con tipologia "Corpo Basso" e categoria di intervento restauro (art 9 N.A.)

Le particelle ricadono all'interno delle Aree caratterizzate da cave storiche a fossa (art 3 N.A.). Le particelle ricadono all'interno del sito di attenzione secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idreogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n 91 del 27/03/2007.

Le opere di costruzione dell'edificio cui il lotto appartiene sono state realizzate giuste licenze edilizie rilasciate dal Municipio di Palermo in data 16.3.1945 n. 822 ed in data 22.12.1947 n. 463, che esso è stato dichiarato agibile con certificato 10790 del 29.12.1959, e che successivamente, limitatamente alla unità immobiliare facente parte del Lotto D, identificata al foglio 117 part 20 sub 14 in data 11/03/2007, la stessa viene dichiarata agibile con certificato prot. 755375 nr 150 rilasciato dal Comune di Palermo e tale certificato limitatamente alla suddetta unità immobiliare modifica e integra quello dell'edificio cui appartiene.

L'agibilità viene rilasciata a seguito di presentazione di concessione edilizia nr 53 del 14/03/2007 ai sensi dell'art 2 della L.R. 14/94 per le opere di frazionamento della preesistente unità immobiliare in tre distinte unità con destinazione commerciale. L'edificio è legittimo giusta licenze edilizie rilasciate dal Municipio di Palermo in data 16.3.1945 n. 822 ed in data 22.12.1947 n. 463, che esso è stato dichiarato agibile con certificato 10790 del 29.12.1959. Al fine di rendere conformi i luoghi in riferimento allo stato legittimo è necessario mettere in pristino i luoghi. Tali possono essere eseguiti come attività in attività di edilizia libera,

così come previsto dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii "l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo". La stima di tali costi comporta un costo calcolato sulla base del Prezziario Regionale 2022 **di € 1989** che saranno decurtati dal valore di stima calcolato.



STATO ATTUALE

STATO LEGITTIMO

QUESITO N.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Gli immobili pignorati risultano liberi.

QUESITO N.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

In ordine all'esistenza di formalità pregiudizievoli, così come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge 302/1998 sull'immobile gravano le seguenti:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 21/07/2021 ai nn.34497/26691 emesso dal Tribunale di PALERMO e notificato il 19/05/2021 contro Acon sede in PALERMO a favore LEVITICUS SPV SRL con sede in ROMA gravante sugli immobili al catasto Fabbricati al Fl.117 p.lla 16 sub. 20 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 6, Fl.117 p.lla 16 sub. 21 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 8 e l'immobile al catasto Fabbricati Fl.117 p.lla 16 sub. 3.
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da RUOLO iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 19/05/2016 ai nn.19576/2415 emesso dal Tribunale di PALERMO il 17/05/2016 per EURO 2.385.177,32 a garanzia di EURO 1.192.588,66 contro Acon sede in PALERMO a favore RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in PALERMO, la quale elegge domicilio a Palermo in Via Vincenzo Orsini n.9, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.117 p.lla 16 sub. 22, sub. 24 e sub. 3, Fl.117 p.lla 20 sub. 10 e sub. 13.
- Pignoramento esattoriale trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 18/04/2016 ai nn.13819/10543 emesso dal Tribunale di PALERMO il 15/04/2016 contro Acon sede in PALERMO a favore RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in PALERMO, la quale elegge domicilio a Palermo in Via Vincenzo Orsini n.9, gravante sugli

immobili al catasto Fabbricati Fl.117 p.lla 16 sub. 22, sub. 24 e sub. 3, Fl.117 p.lla 20 sub. 10 e sub. 13.

- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Palermo il 05/05/2008 ai nn.25080/4796 derivante da ipoteca legale del 28/04/2008 per EURO 2.521.733,54 a garanzia di un debito di EURO 1.260.866,77 contro Acon sede in PALERMO a favore SERIT SICILIA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI PALERMO SPA con sede in PALERMO gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.117 p.lla 16 sub. 22, sub. 24 e sub. 3, Fl.117 p.lla 20 sub. 10 e sub. 13.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 31/05/2006 ai nn.34383/12743 atto notarile pubblico per notar CARUSO RENATO (PALERMO) del 30/05/2006, rep.53612/15413, per EURO 2.440.000,00 a garanzia di EURO 1.220.000,00 contro Acon sede in PALERMO a favore BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in LODI gravante sugli immobili al catasto Fabbricati al Fl.117 p.lla 16 sub. 20 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 6, Fl.117 p.lla 16 sub. 21 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 8 e Fl.117 p.lla 16 sub. 3.Tali formalità saranno cancellate in seguito all'emissione da parte de Giudice dell'esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

Si rileva inoltre un **ATTO DI INTERVENTO** IN PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE da parte dell'**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, Rep. N. 1787/2021**, in persona del suo procuratore speciale Signor Pietro Di Quarto che la rappresenta per procura 01/10/2021 rep. n. 175856 autenticata nella firma dal Notaio Dr. ANDREA DE NICOLA di Roma, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede della Direzione Regionale SICILIA, in Palermo, Via Emanuele Morselli n. 8; detto titolo è dichiarato definitivamente esecutivo per legge, per tributi e accessori. L'istante chiede di partecipare alla distribuzione di voler intervenire, per come in effetti interviene, nel suddetto procedimento di espropriazione immobiliare promosso da LEVITICUS SPV SRL - CF/PIVA 14978561000e chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni di proprietà del debitore

esecutato Acod. fisc. / p. iva 03989790823 per la complessiva somma di € 1.572.095,96 secondo il rango di competenza.

Infine, si richiama a memoria che, stante le valutazioni tecniche descritte per l'adeguamento, la scrivente ha stimato i costi che si riepilogano e che saranno detratti dalla determinazione del valore a base di asta:

- APE € 200
- Ripristino opere connesse € 1989

L'ammontare delle opere per il ripristino è stimato dalla scrivente sulla base del computo metrico allegato alla perizia calcolato con il Prezziario Regione Sicilia vigente e sarà detratto dal valore di stima posto a base di asta. Il totale risulta pertanto pari a € 2189 .

• **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Rimangono a carico dell'acquirente le eventuali spese da sostenere per la libera fruizione in luogo del cancello che oggi è presente e che delinea e definisce uno spazio chiuso e utilizzato come parcheggio ad uso dell'Hotel Hucchiardhome.

QUESITO N.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

I beni pignorati, non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N.10 -Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo;

Non sono stati rilevati oneri e pesi del tipo censo, livello o uso civico.

QUESITO N.11 Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile fa parte di un fabbricato dove vi è costituito condominio per cui tutte le spese e gli oneri sono determinati da un amministratore all'uopo nominato. L'Amministratore di Condominio ha prodotto, su richiesta della scrivente C.T.U. un resoconto analitico della situazione debitoria del debitore esecutato nei confronti del Condominio di Via Enrico Albanese 28 e si evince che codesto ha contratto debiti con il pagamento delle quote condominiali di propria competenza per le spese di manutenzione straordinaria che sono state eseguite nell'anno in corso e nell'anno precedente.

Nelle more che l'amministratore di Condominio attribuisca l'esatta ripartizione dei beni millesimali alla identificazione catastale del bene la scrivente si riserva la integrazione della risposta al quesito.

Per quanto riguarda la normale gestione l'amministratore quantifica le spese ordinarie che si aggirano nell'ordine di 10€/mese

QUESITO N.12- Procedere alla valutazione dei beni;

Assunzioni preliminari

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato sui principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli IVSC, standard internazionali e europei fissati. Il valore di mercato secondo tali standard è definito *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza nessuna costrizione"*.

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente.

Criteri di valutazione:

- STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE: La stima è stata eseguita consultando fonti indirette ricavate dall'osservatorio della banca dati dell'Agenzia delle Entrate: Anno 2022 Semestre 2 Comune: SAN PALERMO Fascia/zona: CRISPI-UCCIARDONE-PORTO Codice di zona: B2 Microzona catastale n.: 7 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione COMMERCIALE stato conservativo NORMALE minimo 1000 massimo 1500 Superficie Lorda.

Il Valor medio è di € 1250 e tale valore viene ragguagliato sulla base delle caratteristiche tipiche del bene oggetto di stima.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PALERMO
 Comune: PALERMO
 Fascia/zona: Centrale/CRISPI-UCCIARDONE-PORTO
 Codice di zona: B2
 Microzona catastale n.: 7
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	520	720	L	2,0	5	L
Negozi	NORMALE	1000	1500	L	8,1	12,3	L

Si ritiene inoltre di utilizzare i seguenti coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche del locale oggetto di valutazione:

- k1: coefficiente di piano, pari a 1, trattandosi di piano T tipico di locale commerciale;
- k2: coefficiente di superficie, pari a 1 poichè l'immobile ha caratteristiche di fruizione pari alla media di zona, avendo superficie distribuzione interna ampia e distribuita su più direzioni;
- k3: coefficiente di esposizione, pari a 0,8 poiché il locale ha due aperture sulla via delle Prigioni 52 e non prospetta su pubblica via
- k4: coefficiente di conservazione/manutenzione, pari a 1,1 considerando buono lo stato dei locali considerando le finiture e gli impianti oltre che le strutture visivamente valutate.

- K5: potenzialità, pari a 0.8 considerandole sotto rispetto alla media degli immobili in zona tenendo conto di fattori quali la visibilità, la accessibilità, la via, il cambiamento delle dinamiche di flusso di persone e commerciali.

$$K_{tot} = (1 \cdot 1 \cdot 0,8 + 1 \cdot 1 \cdot 0,8) = 0.70$$

$$\text{Valore ragguagliato} = 1250 \cdot 1 = 875 \text{ €}$$

$$\text{Mercato stima sintetica per comparazione} = 875 \text{ €} \cdot 120 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{105\ 000}$$

- STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI: Ai fini della stima, il reddito da capitalizzare corrisponde al canone di locazione, calcolato al lordo delle spese, previa verifica della sua conformità al mercato. Il canone di mercato rappresenta l'importo in valuta che si stima debba essere corrisposto per ottenere in uso l'immobile, alla data di stima, da parti entrambe non condizionate, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di commercializzazione, durante la quale ambedue le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto dall'immobile, lo converte in valore capitale; esso rappresenta il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il valore di mercato del bene stimato e, di conseguenza, il più probabile prezzo di mercato. Si procede alla determinazione del saggio con procedimento analitico, partendo dal saggio medio di mercato al quale vengono apportate aggiunte e detrazioni secondo la formula:

$$r = r_m + \sum A_i + \sum D_i$$

dove r_m = saggio medio espresso da rilevatori del mercato nel 4,5%

A = ascendenti D = discendenti

Si procede alla stima del bene con procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi al netto,

dove $V_{\text{mercato}} = \text{Reddito netto} / \text{saggio capitalizzazione netto}$.

Il procedimento di calcolo del metodo della capitalizzazione dei redditi prevede la determinazione di un saggio di capitalizzazione medio r_m , funzione delle dimensioni del centro abitato, e l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ove i valori massimi e minimi sono assegnati sulla base dei valori massimi e minimi in confronto con le caratteristiche degli immobili di zona con destinazione simile.

Considerando il saggio di capitalizzazione in un centro di grandi dimensioni pari al 4,50%, considerando che esso è variabile dal 2,5% (costruzioni di lusso) al 6,5% (costruzioni di tipo ultrapopolare) r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche riportate in tabella.

Nel caso in esame il calcolo porta a un $r_m = +1,45 \%$

Influenze ascendenti

- A₁** *Interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria a scadenza non immediata. Precario grado di finimento, stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche obsolete, e situazioni strutturali e statiche non sicure.*
- A₂** *Alee di inesigibilità conseguenti al tipo di insediamento.*
- A₃** *Probabilità di perequazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali ipotizzabili.*
- A₄** *Previsione di probabili espropri.*
- A₅** *Previsione di peggioramenti ambientali (per effetto di presumibili nuove costruzioni, future localizzazioni industriali, ecc.)*
- A₆** *Esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili.*
- A₇** *Avanzata «età» dell'edificio.*
- A₈** *Esistenza di esenzioni fiscali.*
- A₉** *Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto non determinabili nella stima dei redditi futuri. Questa circostanza, derivante dalla abbondanza di capitali (e quindi, indirettamente, anche dai rischi economici dei redditi), porta ad un non minore apprezzamento dell'immobile, e, quindi, ad un aumento del saggio.*
- A₁₀** *Particolari redditività superordinate, di durata non esattamente prevedibile, assunte, nonostante la loro straordinarietà, come entità da capitalizzare.*
- A₁₁** *Esistenza, per breve tempo di esenzioni fiscali.*
- A₁₂** *Ubicazioni periferiche o in quartieri popolari. La produzione edilizia potrà infatti, nelle città, rivolgersi prevalentemente ad aree periferiche, essendo i centri urbani già da tempo saturi: si genera quindi concorrenzialità, sul mercato, risultandone, per il prevedibile aumento dell'offerta, o diminuzioni dei prezzi di mercato o rallentamento delle operazioni di compravendita. Contemporaneamente, il mercato locativo rimarrà invece sempre vivace, essendo sollecitato dalla massa di inurbati e dall'espansione demografica.*
- A₁₃** *Particolari negative caratteristiche intrinseche (situazioni ambientali poco igieniche, scarsa luminosità, sporcizia su spazi interni, mancanze di idoneità insediativi) che hanno maggiori riflessi negativi sul prezzo di mercato che non sul prezzo d'uso.*
- A₁₄** *Ubicazione dell'immobile da stimare in piccoli centri urbani (nei quali il mercato è meno vivace).*
- A₁₅** *Quota poco elevata dal piano strada (in edifici forniti di ascensori). Il saggio infatti tende ad aumentare dall'ultimo piano sino al primo dei piani destinati ad abitazione.*
- A₁₆** *Tendenza alla litigiosità condominiale provocata da particolari ambienti sociali o dall'eccessivo frazionamento.*
- A₁₇** *Dimensioni subordinate degli spazi scoperti (terrazze e balconi di dimensioni minori di 1/51/6 delle superfici coperte).*
- A₁₈** *Possibilità di dilazioni del prezzo in tempo notevolmente lungo per la concessione di mutui bancari.*

Influenze discendenti

- D₁ Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione (es. scuole, alberghi, edifici per lo spettacolo o industriali, negozi o botteghe, ecc.).*
- D₂ Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione, che si detraggono dai redditi lordi (es. garage, depositi, studi, ecc.).*
- D₃ Previsioni di realizzazioni infrastrutturali o attrezzature sociali (strade, fogne, mercati, ecc.) capaci di conferire nel futuro migliore qualità ambientale.*
- D₄ Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di stato.*
- D₅ Costi di produzione in aumento.*
- D₆ Tendenza al ribasso del saggio di profitto.*
- D₇ Particolari pregi architettonici o artistici dell'edificio o della singola unità. Evoluto grado di finimento.*
- D₈ Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari (per le abitazioni superficie utile = S > 140 mq, per le botteghe S > 25 mq).*
- D₉ Altezza superordinaria degli ambienti (per le abitazioni = h > 3,3 m, per le botteghe h > 3,60 m, per gli uffici h > 3,00 m, ecc.).*
- D₁₀ Soluzioni compositive unifamiliari. Spazi ed accessori disponibili (ville con giardini, parchi, case di villeggiatura, ecc.).*
- D₁₁ Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti in senso limitativo all'espansione ed alla produzione edilizia. A queste situazioni consegue un aumento del prezzo di mercato non proporzionale all'aumento del prezzo d'uso.*
- D₁₂ Esistenze o presumibili permanenze per l'unità immobiliare oggetto di stima del regime vincolistico delle locazioni. In questa circostanza, per la scarsa redditività attuale, dovranno capitalizzarsi i redditi "vincolati" (senza procedere alle "aggiunte" al valore capitale) ad un saggio minore a compenso dei benefici futuri prevedibili, sia pure in un'epoca non determinabile, conseguenti allo sblocco delle locazioni.*
- D₁₃ Previsioni di migliorie infrastrutturali o ambientali della zona.*
- D₁₄ Suscettività economica e legale di trasformazioni future, anche se in epoche non esattamente prevedibili (spazi finitimi destinabili ad ulteriori edificazioni, lastrici sopraelevabili, ecc.).*
- D₁₅ Ubicazioni centrali, in zone o località dotate di particolare idoneità insediativa oppure in presenza di caratteristiche ottime di panoramicità e/o luminosità.*
- D₁₆ Destinazione ad usi commerciali (negozi, botteghe, ammezzati per studi professionali, ecc.) per unità immobiliari site in zone urbane centrali. La produzione di unità immobiliari di questo tipo e quindi la loro offerta sul mercato, sarà sempre inferiore a quella delle unità residenziali; oltre che per effetti collegabili alla "rarietà" dei capitali, la domanda di siffatti beni prevarrà sempre sull'offerta con conseguente "commerciabilità" più sicura.*
- D₁₇ Disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati, utilizzabili per parcheggi. Vicinanza ad attrezzature collettive necessarie alla vita quotidiana (scuole, mercati, chiese, stazioni ferroviarie relativamente agli edifici industriali, ecc.). Facilità di collegamenti.*
- D₁₈ Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta.*

Tale valore in aggiunta al coefficiente r determina il saggio di capitalizzazione finale che si assume quindi pari a $4,5 + 1,45 = 5,95\%$.

Tenuto conto de valori medi di locazione per la zona suddetta (min. 8,1, max 12,3, media 10,2 mensile) avremo intera Annualità $(10,2 \cdot 105 \cdot 12) =$ avremo: Reddito annuo = 12 852 €/anno.

Per determinare il canone netto si portano in detrazione al canone lordo annuo le spese di gestione del bene calcolabili in circa il 30%.

Calcolo del canone annuo netto = € 12 852 - 0.30 * € 12 852 = € 8 996,4

V mercato = Reddito netto (€ 8 996,4 € / saggio capitalizzazione netto

V mercato = 8 996,4 / 0.0595 = € 149 940

Giudizio di Stima:

- procedimento sintetico = € 105 000

- procedimento analitico = € 149 940

(Incidenza delle influenze ascendenti e discendenti sul saggio)

Influenze ascendenti		Influenze discendenti	
A ₁	0,10%	D ₁	-0,10%
A ₂	0,10%	D ₂	-0,05%
A ₃	0,05%	D ₃	-0,05%
A ₄	0,05%	D ₄	-0,05%
A ₅	0,10%	D ₅	-0,05%
A ₆	0,10%	D ₆	-0,05%
A ₇	0,10%	D ₇	-0,10%
A ₈	0,05%	D ₈	-0,15%
A ₉	0,10%	D ₉	-0,05%
A ₁₀	0,10%	D ₁₀	-0,25%
A ₁₁	0,15%	D ₁₁	-0,05%
A ₁₂	0,40%	D ₁₂	-0,15%
A ₁₃	0,20%	D ₁₃	-0,05%
A ₁₄	0,10%	D ₁₄	-0,15%
A ₁₅	0,10%	D ₁₅	-0,30%
A ₁₆	0,05%	D ₁₆	-0,30%
A ₁₇	0,05%	D ₁₇	-0,05%
A ₁₈	0,10%	D ₁₈	-0,05%
	2,00		2,00

Valore del bene= (€ 105 000 + € 149 940) /2 = 127 470 €

Stima del valore di mercato (VDM):

Valore Del Bene (al lordo dei costi di regolarizzazione)

127.470 €

a detrarre

Costi per la messa in pristino dei luoghi e opere edili	€ 1989
Costi per APE immobile	€ 200

Totale	€ 2189
---------------	---------------

VDM, Valore di mercato, stimato al netto dei costi di regolarizzazione e spese

127.470 € - € 2189 = € 125 281

Decurtando il valore di mercato del 5 % al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto al libero mercato e in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi della vendita forzata (art 2922cc.) **si propone il prezzo a base d'asta di € 119 016,95 arrotondato a € 119.000** (*leggasi centodiciannoveamilaeuro*).

QUESITO N.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

I beni descritti e appartenenti al Lotto D verranno venduti per l'intera quota, in quanto il debitore esecutato è unico proprietario.

Ritenuto di aver espletato il mandato ricevuto in ogni sua parte, e dopo aver inviato copia del presente elaborato alle parti, la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ing. Ornella Leone

Palermo, 10/10/2023

n 8413 sez. A Albo dell'Ordine Degli Ingegneri di Palermo

Studio: Via Liguria 21-90144- Palermo

Cell:3383024360 - pec: ornella.leone@ordineingpa.it - mail: ing.ornellaleone@gmail.com

5) ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Verbali operazioni peritali, Comunicazioni Con Amministratore di Condominio.

ALLEGATO 2 - Lotto A

ALLEGATO 3 - Lotto B

ALLEGATO 4 - Lotto C.

ALLEGATO 5 - Lotto D.

ALLEGATO 6 -Accesso agli atti, Certificato di destinazione urbanistica, estratto di mappa e ortofoto.

ALLEGATO 7- Visure e planimetrie

ALLEGATO 8- Ricevuta Catasto Energia, atto di provenienza.

ALLEGATO 9- Attestazione di Invio Perizia alle parti