
TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE E.I.

ILL.MO G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. **Salvatore Vivirito**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.) iscritta al **N. 119/2018 R.G.Es.**

promossa da (creditore procedente)

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

Avv. Calogero Mammona

contro (debitore esecutato)

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Valutazione del compendio pignorato

E.I. N. 119/2018 R.G.Es.

Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): **05/06/2019** ore 09:00

Custode giudiziario nominato: **Avv. Santini Giovanni**

- Data conferimento incarico (nomina C.T.U.): 09/07/2018
- Data Giuramento C.T.U.: 23/07/2018
- Data primo sopralluogo - inizio operazioni: 27/09/2018
- Data deposito modulo controllo documentazione: 28/09/2018
- Termine deposito/trasmisione Consulenza Tecnica d'Ufficio: 05/05/2019 (cfr provvedimento di nomina)

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it



SOMMARIO

INCARICO	3
INCARICO	3
PREMESSA	3
1. Controllo documentazione	3
2. Inizio operazioni (sopralluogo)	4
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	5
LOTTO UNICO: U.I. destinata ad attività commerciale sita in Palermo, Via Principe di Scordia nn. 78/A-80, piano terra (in Catasto Foglio 123 - part.lla 80/1-2).	5
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
Suddivisione in lotti	5
Confini	6
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	6
Estensione e Consistenza.....	7
Precisazioni del C.T.U.	10
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	11
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento	12
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale	12
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ..	13
Prospetto sintetico.....	13
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	13
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	14
Precisazioni del C.T.U.	14
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	15
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	15
Elenco formalità pregiudizievoli	15
Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	15
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	16
QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	16
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	16
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	16
Estimo: criteri e metodi di stima	16
Metodo sintetico-comparativo	17
Calcolo superficie commerciale.....	18



Valutazione	19
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto Unico)	20
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	20
ALLEGATI C.T.U.	0
1. Avvisi - comunicazione inizio operazioni;	
2. Verbali di sopralluogo ed immissione in possesso (con allegata copia documento riconoscimento esecutato);	
3. Istanza - Richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Palermo del 11/10/2018;	
4. Nota UTC Palermo - Area Tecnica - del 26/02/2019 prot. n. 155140;	
5. Copia atto di compravendita del 15/06/1979 in Notar Francesco Sanfilippo;	
6. Certificati anagrafici/residenza/stato civile/matrimonio	
7. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visure e planimetrie catastali);	
8. Foto Google Earth - Stralci cartografici e grafici con indicazione delle difformità riscontrate;	
9. Elaborati grafici - rilievo stato attuale dei luoghi (redatti dallo scrivente C.T.U.);	
10. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);	
11. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi).	



INCARICO

Con provvedimento del **09/07/2018**, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato **Consulente Tecnico d'Ufficio nell'E.I. N. 119/2018 R.G.Es.** ed in data 23/07/2018 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale, depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

Quesiti (di cui alla Sez. A "contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).
- 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 od oneri di altro tipo.
- 11) Fornire ogni informazione utile 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.

Cfr provvedimento di nomina del 09/07/2018

PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 09/07/2018), precisa che il presente elaborato si compone di una parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione e valutazione del compendio immobiliare pignorato, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.).

In ottemperanza a quanto disposto, si riporta quanto appresso.

1. Controllo documentazione

Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.

DOCUMENTAZIONE COMPLETA

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U. evidenzia che la documentazione presentata dal creditore precedente risulta **congrua e completa** ad eccezione degli elaborati catastali e dei



certificati anagrafici dell'esecutato, richiesti dallo scrivente ed alla presente allegati (cfr modulo per il controllo della documentazione, redatto unitamente al custode giudiziario, depositato telematicamente in data 28/09/2018). In particolare si evidenzia che, allo stato attuale, non vi sono creditori intervenuti ed il creditore procedente (Fino 1 Securitisation S.r.l.) ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale che riporta in modo corretto i dati catastali dell'immobile pignorato ed analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori esegutati e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento (cfr certificazione notarile in atti).

2. Inizio operazioni (sopralluogo)

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi a tutte le parti interessate, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di esperto stimatore, concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Santini Giovanni), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/09/2018 alle ore 16:00 nel Comune di Palermo, in Via Principe di Scordia nn. 78/A c/o l'immobile pignorato de quo. In detto giorno, sui luoghi, alla costante presenza di:

- Avv. Santini Giovanni (custode);
- [REDACTED] (esecutato);

previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali, procedendo al tentativo di apertura delle tre saracinesche prospicienti a detta Via mediante le chiavi fornite dal debitore esecutato. Al riguardo si precisa sin da subito che a causa dell'ossidazione delle serrature, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile pignorato de quo e pertanto, concordemente a tutti i presenti, si è deciso di rinviare le operazioni al giorno 03/10/2018 alle ore 16:00, con la presenza di un fabbro di fiducia.

In detto giorno (03/10/2018) alle ore 15:00 sui luoghi de quo, alla costante presenza di:

- Avv. Santini Giovanni (custode);
- [REDACTED] (esecutato);

e con l'ausilio di un fabbro di fiducia, all'uopo contattato dal Custode, si è dato seguito alle operazioni peritali effettuando l'accesso all'interno dell'immobile pignorato de quo, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che, opportunamente rilegati-elaborati, riporto in Consulenza Tecnica che con gli allegati (stralci di mappa, visure e planimetria catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale di Palermo a mezzo servizio informatico (PCT), entro e non oltre il termine assegnato.



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

LOTTO UNICO: U.I. destinata ad attività commerciale sita in Palermo, Via Principe di Scordia nn. 78/A-80, piano terra (in Catasto Foglio 123 - part.IIa 80/1-2).

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

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento e lo stesso corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Nello specifico, il bene immobile pignorato indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 13/02/2018, trascritto il 28/02/2018 ai nn. 7851/6212 a favore di FINO 1 Securitisation S.r.l. e contro [REDACTED] è il seguente:

- **U.I. destinata ad attività commerciale sita in Palermo, Via Principe di Scordia nn. 78/A-80, piano terra (in Catasto Foglio 123 - part.IIa 80/1-2).**

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta corretta ed idonea all'individuazione univoca dello stesso.

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del bene immobile pignorato de quo, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno evidenziare sin da subito che il suddetto bene costituisce un unico lotto già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

Suddivisione in lotti

LOTTO UNICO (come descritto nell'Atto di Pignoramento)

1) **U.I. destinata ad attività commerciale sita in Palermo, Via Principe di Scordia nn. 78/A-80, piano terra (in Catasto Foglio 123 - part.IIa 80/1-2).**

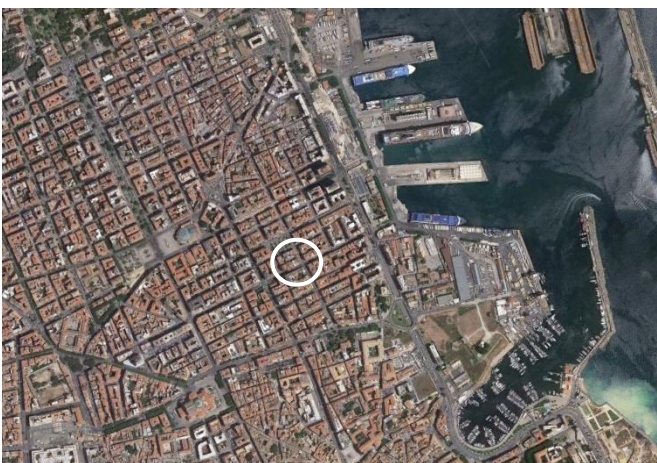


Foto Google Earth 1 - Coordinate geografiche del sito: Lat. 38.124405° Long. 13.360906°



Confini

L'immobile pignorato de quo trovasi ubicato all'interno del centro urbano (tessuto storico) del Comune di Palermo, in Via Principe di Scordia n. 78/A-80. Ubicato al piano terra di un fabbricato pluripiano di antico impianto, posto ad angolo tra la Via Mariano Stabile e la Via Principe di Scordia, vi si accede direttamente dalla detta Via (a mezzo tre saracinesche ubicate al civ. 78/A) e confina perimetralmente con androne scala condominiale che conduce ai piani soprastanti (a destra guardando dalla detta Via) e con altra u.i. di proprietà aliena (a sinistra guardando dalla detta Via).

Al fine di consentire l'esatta individuazione dell'immobile pignorato (**part.lla 80/1-2**) lo scrivente riporta le foto satellitari Google Earth (con le coordinate geografiche) e lo stralcio del foglio di mappa catastale.

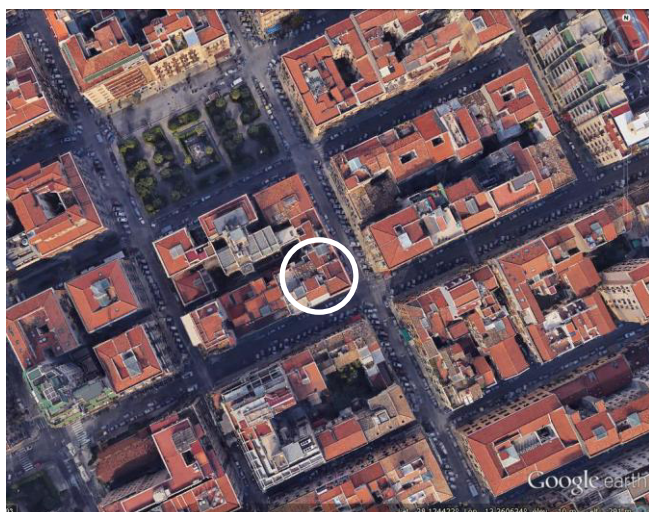
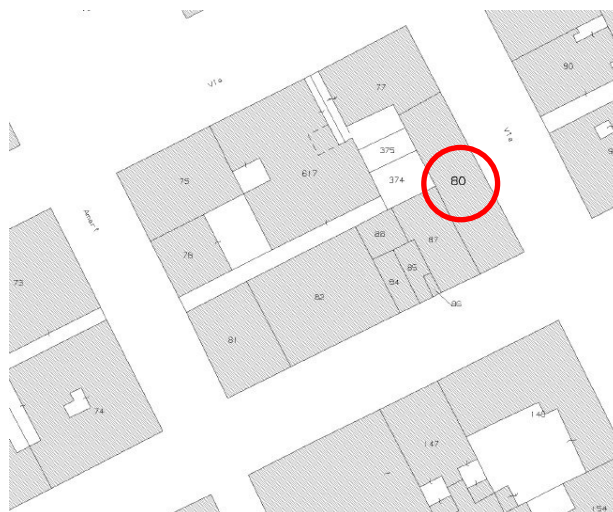


Foto Google Earth



Stralcio foglio di mappa (Fig. 123 - part.lla 80)

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

1) U.I. destinata ad attività commerciale sita in Palermo, Via Principe di Scordia nn. 78/A-80, piano terra (in Catasto Foglio 123 - part.lla 80/1-2).

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile oggetto della presente trovasi ubicato al piano terra di un edificio pluripiano di antico impianto (ante 1942) posto all'interno del centro urbano del Comune di Palermo, in Via Principe di Scordia nn. 78/A-80. Trattasi di una zona rinomata e storica, facente parte del tessuto urbano ottocentesco posto a Nord dell'antica cinta muraria.

- **Caratteristiche zona:** centro storico
- **Area urbanistica:** residenziale a traffico intenso
- **Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali, farmacie, alberghi, ristoranti ecc...
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali, uffici ecc...
- **Attrazioni storiche:** per la sua ubicazione (centro storico) l'immobile de quo trovasi nelle immediate vicinanze dei più importanti luoghi di attrazione storico-artistico del capoluogo siciliano (quali ad esempio il Teatro Massimo ed il teatro Politeama), nonché dei più importanti e rinomati assi viari (Via Libertà e Via Roma).

Estensione e Consistenza

1) U.I. destinata ad attività commerciale sita in Palermo, Via Principe di Scordia nn. 78/A-80, piano terra (in Catasto Foglio 123 - part.IIa 80/1-2).

Tab. 1 - Computo superfici

Piano	Destinazione ⁽²⁾	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale ⁽¹⁾	Altezza h
P.T.	U.I. Part.IIa 80/1-2	78,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	2,75 m
	Soppalco	70,00 mq	90,00 mq	0,15	13,50 mq	2,10 m
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					108,00 mq	

⁽¹⁾ Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75%

Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35%

Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80%

Soppalchi non abitabili: 15%

⁽²⁾ Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Il bene non è comodamente divisibile

L'immobile pignorato de quo è costituito da due unità immobiliari (unite di fatto) ubicate al piano terra di un edificio pluripiano prospiciente la Via Principe di Scordia. Trattasi, come detto, di un edificio di antico impianto avente struttura portante, nella sua originaria consistenza, costituita da muratura di pietra squadrata, con solai di interpiano in legno realizzati secondo le tradizionali tecniche, con una orditura principale costituita da travi tipo fiume e soprastante tavolato (quantomeno nella sua originaria consistenza e senza successivi interventi di manutenzione). Il fabbricato de quo, esternamente, si presenta completo e rifinito, con la fascia bassa (banconata) rivestita da una lastra di marmo alta circa 80 cm, e con il prospetto principale intonato, con una riquadratura ben definita (soprattutto in prossimità delle aperture), risultando, nel suo complesso, in buone-ottime condizioni di conservazione e manutenzione (cfr foto 1-2-3).



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Internamente l'immobile pignorato de quo (part.IIa 80/1-2) risulta costituito da un unico grande ambiente, oltre ad un piccolo locale retrostante, originariamente adibito ripostiglio, successivamente destinato a cella



frigorifera (cfr elaborati grafici e documentazione fotografica allegata). Relativamente alle finiture interne l'immobile si presenta con il pavimento rivestito da mattoni di marmo (verosimilmente originari del tempo) e con le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) intonacate/gessate.



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

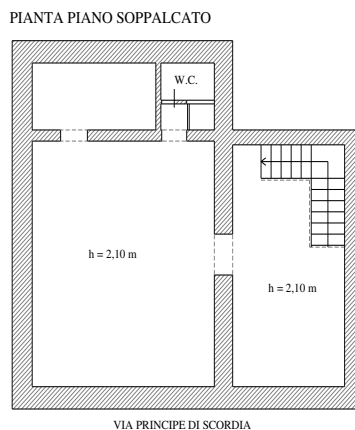
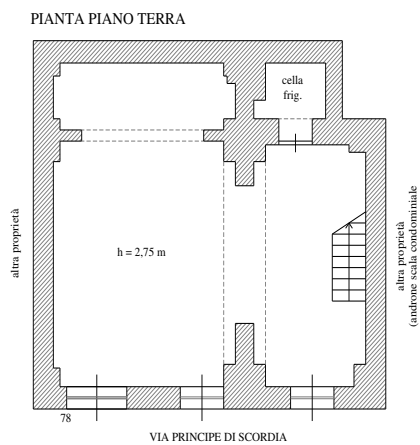


Foto 13

In corrispondenza della parete posta a confine con il vano scala condominiale (di proprietà aliena) trovasi collocata una scala in c.a. a due rampe, priva di corrimano-ringhiera, che conduce ad un piano soppalcato (cfr elaborati grafici e documentazione fotografica allegata). Soprastante il precedente è costituito da due



ambienti, l'uno con l'altro comunicanti, oltre ad un ripostiglio ed un piccolo e modesto servizio igienico. Analogamente al precedente, anche il piano soppalcato trovasi con il pavimento rivestito da mattoni di cotto (verosimilmente originari del tempo) e con le pareti intonacate/gessate. Il solaio di interpiano soprastante è costituito da una struttura in legno con travi (tipo fiume) e tavolato a vista (verosimilmente originari del tempo). Al riguardo lo scrivente evidenzia sin da subito che a causa dell'avanzato stato di degrado del detto solaio di interpiano, soprattutto in corrispondenza della zona centrale, lo stesso è stato oggetto (in epoca recente) di un intervento di risanamento strutturale consistente, sinteticamente, nell'applicazione di una orditura secondaria costituita da profilati in acciaio (tipo IPE) idoneamente collocati a ridosso delle travi in legno (cfr foto 17-18-19).

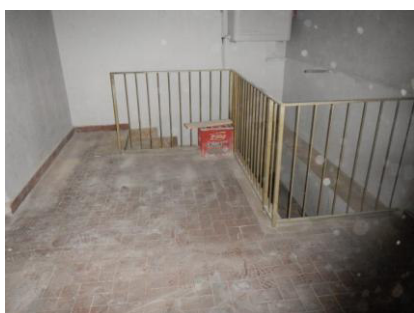


Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'immobile pignorato de quo (Fig. 123 - Part.IIa 80/1-2), in merito alle dotazioni dello stesso si precisa quanto appresso:

- è munito di impianto di impianto idrico, elettrico e di scarico sottotraccia, allo stato attuale staccati e/o non funzionanti, sicuramente da revisionare ed adeguare alle normative vigenti;
- è privo di impianto di riscaldamento e di produzione acs;
- è privo di Attestato di Conformità Energetica (APE).



Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra riportato lo scrivente C.T.U. non può non evidenziare sin da subito che l'immobile pignorato de quo (part.IIa 80/1-2) di proprietà della [REDACTED] originariamente destinato a mini market, allo stato attuale risulta in tutto e per tutto abbandonato e non utilizzato. Al riguardo corre l'obbligo precisare ulteriormente che in occasione del primo sopralluogo, a causa dell'avanzato stato di ossidazione delle serrature, non è stato possibile aprire le saracinesche ed il Sig. [REDACTED] n.q. ha dichiarato di non accedere all'interno dell'immobile da diversi anni (cfr verbale di sopralluogo del 27/09/2018 alla presente allegato). Ancora, come si evince chiaramente dalla documentazione fotografica sopra riportata, allo stato attuale, l'immobile de quo si presenta, internamente, in uno stato di totale abbandono, con evidenti e diffuse macchie di infiltrazioni-umidità sulle pareti, sul pavimento e su porzioni dell'intradosso del solaio, con parti di intonaco vistosamente deteriorato-distaccato. Allo stato attuale l'immobile risulta libero e sgombero in tutto e per tutto, ad eccezione di alcune scatole (contenenti materiale vario, non meglio individuato) e scaffalature varie (smontate). Relativamente al piano soppalcato lo scrivente precisa che in occasione del sopralluogo espletato il [REDACTED] n.q. ha dichiarato che lo stesso è stato realizzato all'epoca dell'acquisto dell'immobile e cioè circa 40 anni fa (cfr verbale di sopralluogo del 03/10/2019).

L'immobile pignorato così costituito e descritto (part.IIa 80/1-2) allo stato attuale si presenta in **cattive - pessime condizioni di conservazione e manutenzione**, in tutto e per tutto abbandonato e non utilizzato da diversi anni, necessitando, nel suo complesso, di interventi di manutenzione straordinaria.

Esaminato e descritto l'immobile pignorato de quo, lo scrivente C.T.U. ritiene che **non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità del bene**.

Tab. 2 - Stato conservativo

Piano	Destinazione	Sup. pavimentata in c.t.	Qualità finiture	Stato conservativo	Note
P.T.	Mini market	78,00 mq	Scarso	Scarso - pessimo	Giudizio complessivo: SCARSO - PESSIMO (allo stato attuale l'immobile pignorato risulta abbandonato e/o nn utilizzato da diversi anni)
	Soppalco	70,00 mq	Scarso	Scarso - pessimo	
Prospetti esterni			Buono	Buono	Giudizio complessivo BUONO
Impianti (elettrico, idrico, scarico ecc..)			Scarso	Scarso	Giudizio complessivo SCARSO (da revisionare ed adeguare alle normative vigenti)

Valori di riferimento: ottimo - buono - normale/sufficiente - mediocre - scarso - pessimo

*L'immobile pignorato di cui sopra (part.IIa 80/1-2) rappresenta una unità immobiliare di civile abitazione che per la sua disposizione e consistenza, con ogni accessorio e pertinenza, sarà posto all'asta come **lotto unico**.*



QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene immobile pignorato de quo (mini mercato) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cefalù (Pa), in testa a:

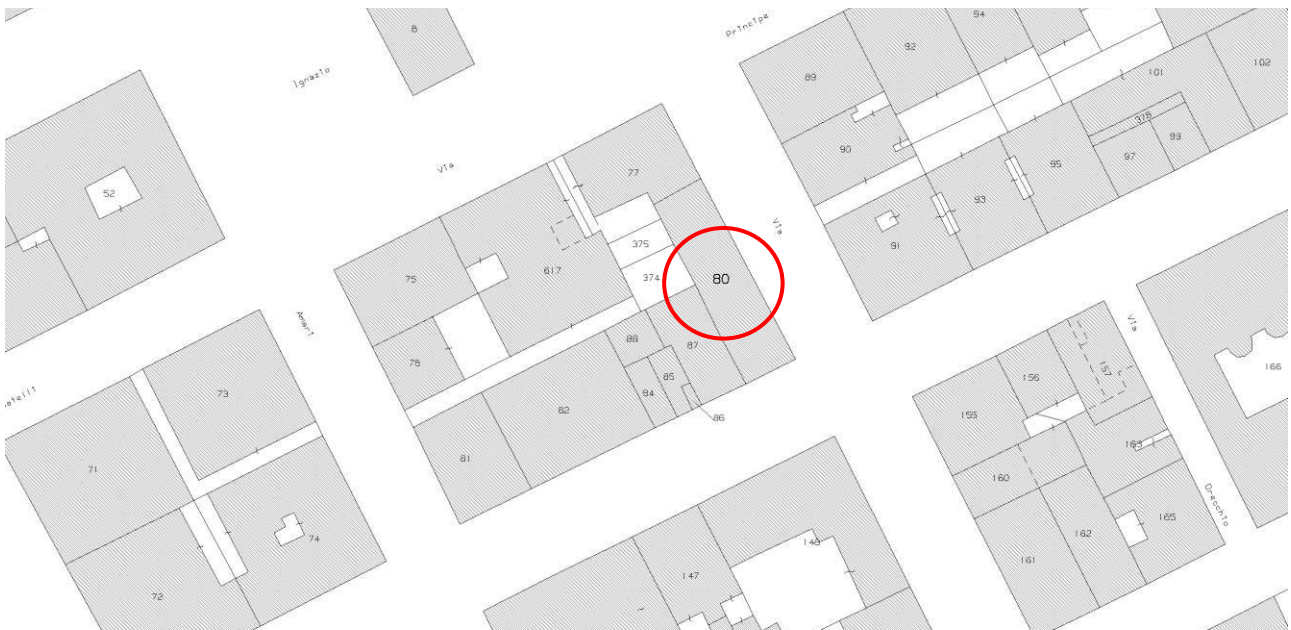
- [REDACTED]
Cod. Fisc.: [REDACTED]

Foglio 123 - Particella: 80/1-2

Tab. 3 - Dati catastali

CATASTO FABBRICATI: Comune di Cefalù (Pa)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Fg.	Part.Illa	Sub.	Catg.*	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Luogo
	123	80	1	A/5	5	1,5 vani	41 mq	85,22	P.T	Via Principe di Scordia n. 78/A
			2	A/5	5	1,5 vani	30 mq	85,22	P.T	Via Principe di Scordia n. 80

(*) A/5 = Abitazioni di tipo ultrapolare



Stralcio foglio di mappa catastale



Stralcio Tav. OMIRA 1935



Stralcio Tav. SAS 1987



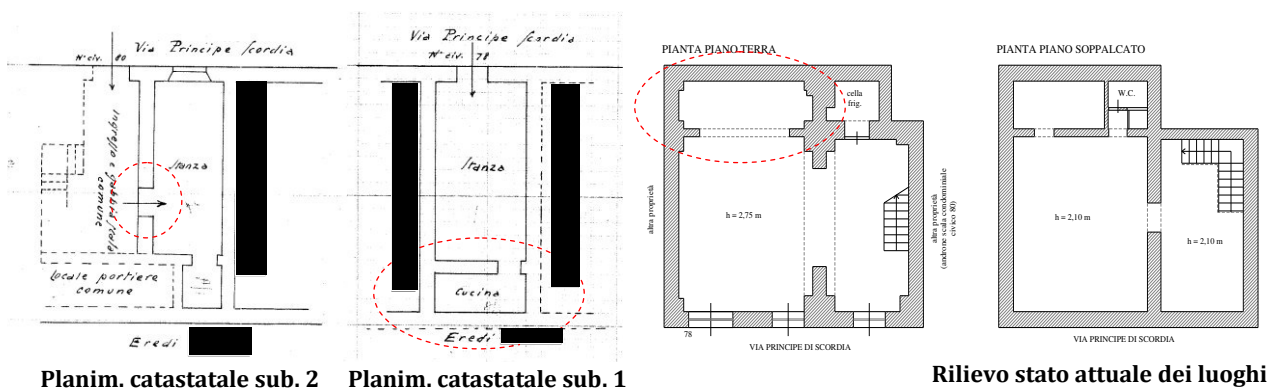
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che, i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano **conformi** con i dati catastali dell'immobile pignorato de quo (mini mercato identificato catastalmente nel fg. 123 - part.IIa 80/1-2).

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: NO**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: fusione con modifiche interne e realizzazione di un soppalco**
- **Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A. (aggiornamento catastale)**

In ottemperanza a quanto disposto, lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visura, stralcio di mappa e planimetria catastale) relativa all'immobile pignorato de quo (mini mercato identificato catastalmente nel fg. 123 - part.IIa 80/1-2) rilevando che la stessa **NON risulta congrua con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto)**. Nello specifico, in merito alle difformità riscontrate si precisa sin da subito che l'immobile pignorato è individuato catastalmente dalla part.IIa 80 del fg. 123, con due subalterni separati (1 e 2). Di contro, allo stato attuale, l'immobile de quo è costituito, come detto, da un unico locale a piano terra, munito di tre aperture (saracinesche) prospicienti la Via Principe di Scordia. Confrontando le planimetrie catastali richieste e reperite (appresso riportate ed alla presente allegate) risalenti al 27/12/1939, con il rilievo dello stato attuale dei luoghi (effettuato dallo scrivente) si evince chiaramente come le stesse presentano alcune difformità consistenti, sinteticamente, in alcune modifiche interne, nella realizzazione di una nuova apertura e nella chiusura del vano porta che originariamente collegava l'immobile de quo con il vano scala condominiale adiacente (altra proprietà).



Sulla scorta degli accertamenti eseguiti a parere dello scrivente risulta verosimile ritenere che le difformità catastali riscontrate siano ascrivibili ad una fusione - unione di fatto dei due subalterni catastali (1 e 2), con consequenziali modifiche (opere interne), il tutto eseguito in assenza di regolare richiesta. Analogamente, non si può non evidenziare come le planimetrie catastali non riportano in alcun modo il piano soppalco, collegato al sottostante piano terra a mezzo di una scala in c.a., per il quale nulla è dato sapere in merito all'epoca di realizzazione se non (come detto) quanto dichiarato in sede di sopralluogo dal [REDACTED] n.q. ("il solaio in latero cemento è stato realizzato all'epoca dell'acquisto dell'immobile e cioè circa 40 anni fa").

In merito alle riscontrate difformità catastali ed agli interventi necessari ed occorrenti per la relativa regolarizzazione (D.O.C.F.A.), unitamente alla propedeutica regolarizzazione sotto il profilo urbanistico (appresso meglio descritta), lo scrivente rimanda al paragrafo valutazione con ivi indicati i costi (calcolati a corpo) da detrarre dal valore di stima.

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

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente C.T.U. riporta per ciascun lotto individuato e descritto il seguente prospetto sintetico riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati nella **scheda sinottica** (predisposta dallo scrivente informato [REDACTED] depositata telematicamente come file separato.

Prospetto sintetico

LOTTO UNICO: U.I. destinata ad attività commerciale sita in Palermo, Via Principe di Scordia nn. 78/A-80, piano terra (in Catasto Foglio 123 - part.lla 80/1-2).

- L'immobile pignorato de quo è costituito da due unità immobiliari (unite di fatto) ubicate a piano terra (con un piano soppalcato) facenti parte di un fabbricato pluripiano sito in Via Principe di Scordia nn. 78/A - 80.
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palermo (Pa) al **Fg. 123 - Part.lla 80/1-2**.
- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale riportata nelle planimetrie catastali stante che le due unità immobiliari (sub. 1- 2) causalmente separate, di fatto, risultano unite.
- L'immobile pignorato risulta realizzato in epoca antecedente al 1942 e per lo stesso non è stata rilasciata licenza edilizia, concessione e/o alcun titolo autorizzativo (**Immobile ante 1942**).
- **Stato attuale dei luoghi: Scarso - Pessimo** (l'immobile allo stato attuale risulta abbandonato e/o non utilizzato da diversi anni, necessitando di interventi di manutenzione).
- Superficie commerciale: 1108,00 mq (cfr Tab. 1 Computo superfici a pag. 7).
- **Prezzo base d'asta: € 119.000,00** (cfr Riepilogo Valori).

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

L'immobile pignorato de quo (mini mercato) individuato come detto nel Fg. 123 - Part.lla 80/1-2, risulta intestato a:

- [REDACTED]
Cod. Fisc.: [REDACTED]

giusto **Atto di Compravendita del 15/06/1979** in Notar Francesco Sanfilippo, Rep. n. 61570, Racc. n. 4550, trascritto il 16/07/1979 ai nn. 22342/26330 c/o la Conservatoria dei Reg. Immobiliari di Palermo. Dal detto atto si evince che i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] (n.q. di legale rappresentante), [REDACTED] (n.q. di Amministratore) [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] tutti e tre n.q. di soci della [REDACTED] hanno acquistato l'immobile pignorato de quo (sopra indicato) da potere della Sig.ra [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] cui a sua volta era pervenuto in eredità dalla



propria madre, Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] senza avere fatto testamento.

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

- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: fusione con modifiche interne e realizzazione di un soppalco**
- **Regolarizzabili mediante: SCIA in sanzione / SCA**

In seguito a quanto sopra riportato, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente riferisce che l'immobile pignorato de quo (Fg. 123 - part.IIa 80/1-2) ubicato al piano terra di un fabbricato pluripiano sito in Palermo, in Via Principe di Scordia nn. 78/A-80, **è stato realizzato in epoca antecedente al 1942** e per lo stesso non risulta rilasciata alcuna licenza edilizia, concessione e/o ulteriore titolo autorizzativo. Al riguardo si precisa sin da subito che lo scrivente C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, ha trasmesso a mezzo PEC in data 06/11/2018 (assunta al protocollo in data 29/01/2019 al n. 73496), apposita istanza di accesso atti c/o l'U.T.C. di Palermo (ufficio edilizia privata) al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile de quo. Successivamente, dopo accessi e colloqui con il personale all'uopo incaricato, nonché previo sollecito formale da parte dello scrivente C.T.U. (trasmesso a mezzo PEC in data 24/01/2019), l'U.T.C. di Palermo, Area tecnica, con nota del 26/02/2019 - prot. n. 155140 - ha comunicato che per quanto attiene l'immobile pignorato in oggetto **non è stato reperito alcun fascicolo edilizio.**

Precisazioni del C.T.U.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene immobile pignorato de quo, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente sembrerebbe verosimile affermare che l'immobile pignorato, allo stato attuale, presenta alcune **difformità** consistenti, sinteticamente, nella fusione - accorpamento di due unità immobiliari con la consequenziale realizzazione di opere interne ed in particolare del soppalco interno (sopra descritto). Al riguardo corre l'obbligo precisare che il detto soppalco, comunicante con il piano terra a mezzo di una scala in c.a. a giorno, è costituito da un solaio (verosimilmente in laterocemento) avente una superficie calpestabile di circa 70 mq ed una altezza interna pari a $h = 2,10$ m. Trattasi pertanto di un locale privo dei requisiti di abitabilità, risultando di fatto uno spazio da adibire esclusivamente a locale di sgombero (soppalco nn abitabile). Ancora, esaminando e confrontando lo stato attuale dei luoghi (rilievo eseguito dallo scrivente C.T.U.) con le planimetrie catastali (alla presente allegate), risalenti, come detto, al 27/12/1939, sembrerebbe verosimile ritenere che con la fusione dei due subalterni (sub. 1 e 2) siano state effettuate alcune modifiche interne, consistenti nella realizzazione di un varco in corrispondenza dell'originaria parete divisoria tra i due subalterni, nella chiusura del vano porta (che comunicava con l'adiacente vano scala dell'edificio pluripiano, estraneo alla presente procedura) e nella realizzazione di una nuova apertura sulla parete esterna, prospiciente la Via Principe di Scordia (cfr elaborati grafici allegati).

Sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente tutti i suddetti interventi sono stati eseguiti in assenza di regolare titolo autorizzativo e pertanto gli stessi sono da ritenere abusivi. Cionondimeno, tenuto conto che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato de quo risulta realizzato in epoca antecedente al 1942, esaminate le difformità riscontrate (sopra riportate), a parere



dello scrivente risulta verosimile ritenere che le stesse possano rientrare nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente (DPR N. 380/2001 recepito dalla L.R. 16/2016) ed i relativi costi (da porre a carico dell'aggiudicatario) saranno detratti dal valore di stima, come appresso meglio individuati e descritti.

Infine corre l'obbligo precisare ulteriormente che l'immobile de quo risulta identificato catastalmente come abitazione ultrapopolare (A/5) mentre di fatto lo stesso, seppur allo stato attuale abbandonato e non utilizzato da diversi anni, risulta adibito (da sempre) ad attività commerciale e precisamente a mini mercato. Alla luce di quanto sopra, a fronte degli interventi di regolarizzazione da porre a carico dell'aggiudicatario sopra indicati (accertamento di conformità- sanatoria), a parere dello scrivente risulterà necessario procedere anche al cambio di destinazione d'uso dell'immobile pignorato de quo, il cui costo sarà detratto dal valore di stima (come appresso indicato).

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

Allo stato attuale l'immobile pignorato de quo (minimercato), identificato catastalmente nel Fg. 123 - part.IIIa 80/1-2, ubicato al piano terra di un fabbricato pluripiano sito in Via Principe di Scordia nn. 78/A- 80, trovasi nel possesso e uso del [REDACTED] che, come detto, in fase di sopralluogo ha dichiarato di non accedervi da diversi anni. Al riguardo lo scrivente ritiene doveroso precisare ulteriormente che in sede di primo accesso, non riuscendo ad aprire le serrature delle saracinesche (a causa dell'avanzato stato di ossidazione), si è reso necessario l'intervento di un fabbro che ha provveduto all'apposizione di n. 2 lucchetti nuovi (cfr verbale di sopralluogo del 03/10/2018).

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

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente precisa ed evidenzia che sul bene immobile pignorato (minimercato) sembrerebbero non gravare altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziari civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale.

Elenco formalità pregiudizievoli

- Iscrizione n. 25047/6162 del 04/04/2007 - Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo - rep. n. 13930/2924 in Notar Ferraro Pietro del 26/03/2007 a favore di Unicredit Banca S.p.a. contro [REDACTED]
- Trascrizione n. 7851/6212 del 28/02/2018 nascente da pignoramento n. 999/2018 del 13/02/2018 a favore di Fino 1 Securitisation S.r.l. e contro [REDACTED]

(cfr relazione certificazione in atti)

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Regolarizzazione delle difformità urbanistico - edilizie riscontrate (S.C.I.A. in sanzione / S.C.A.);
- Regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate (D.O.C.F.A.);
- Cambio di destinazione d'uso (da abitazione ultrapopolare ad attività commerciale);
- Certificati di conformità di tutti gli impianti (idrico, elettrico, scarico ...);



- Certificato di Attestazione Energetica (A.P.E.);
- Spese tecniche per disbrigo iter burocratico.

*** Sommano complessivamente (a corpo) € 25.000,00**

* Si precisa che il detto importo sarà detratto dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione" in risposta al quesito 12).

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente risulta verosimile affermare che, il bene immobile pignorato de quo (Fg. 123 - part.IIa 80/1-2) non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente risulta verosimile affermare che, il bene immobile pignorato de quo (Fg. 123 - part.IIa 80/1-2) di proprietà della [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro tempore Sig. [REDACTED] non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati ed in particolare dalle informazioni ricevute dagli interessati intervenuti alle operazioni peritali, per l'immobile pignorato de quo sembrerebbero non sussistere spese condominiali e/o ulteriori spese di gestione.

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del bene immobile pignorato de quo (minimercato), individuato catastalmente nel fg. 123 - part.IIa 80/1-2, lo scrivente C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali



principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo



Il metodo “sintetico o comparativo” consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che, nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
 - le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);
- tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. 1 - Computo superfici a pag. 8), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;



- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

Valutazione

Preliminarmente lo scrivente C.T.U. precisa che l'immobile in oggetto, allo stato attuale abbandonato e/o non utilizzato da diversi anni, seppur individuato catastalmente come abitazione (A/5), risultava adibito (da sempre) ad attività commerciale e precisamente a minimarket. Alla luce di quanto sopra, ferma restando la necessità di dover eseguire, tra gli altri interventi di regolarizzazione, anche il cambio di destinazione d'uso, lo scrivente procederà a valutare l'immobile de quo secondo l'effettiva destinazione commerciale dello stesso (come appresso riportato).

Tab. A - Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato¹ €/mq	Banca dati (OMI)² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff.³ K	Valore di mercato ponderato in c.t.⁴ €/mq
Fg. 123 - Part.IIa 80/1-2 (minimarket)	1.500 ÷ 2.500	1.450 ÷ 2.000	1.800,00	0,85	1.530,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame (Palermo - Via Principe di Scordia), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2018 - II semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Palermo - con destinazione commerciale.

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

1. LOTTO UNICO: U.I. destinata ad attività commerciale (mini mercato) sita in Palermo, Via Principe di Scordia nn. 78/A-80, piano terra (in Catasto Foglio 123 - part.IIa 80/1-2).

- Superficie commerciale pari a 108,00 mq che per il prezzo medio unitario di € 1.530,00/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di € 165.000,00
- A detrarre:
oneri a carico dell'aggiudicatario (così come determinati in risposta al quesito 8) - € 25.000,00

Valore di mercato dell'immobile pignorato € 140.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento



della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 15% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto Unico)

Immobile di proprietà della [REDACTED]

LOTTO UNICO: U.I. destinata ad attività commerciale (mini mercato) sita in Palermo, Via Principe di Scordia nn. 78/A-80, piano terra (in Catasto Foglio 123 - part.lla 80/1-2).

Valore di mercato € 140.000,00

A detrarre:

- Riduzione in c.t. del 15%¹ rispetto al valore di mercato - € 21.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (in c.t.) € 119.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

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

Non risultano quote indivise.

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

Esaminato e descritto l'immobile pignorato de quo (**Fg. 123 - part.lla 80/1-2**), lo scrivente C.T.U. ritiene che **non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità del bene.**

Assolto il proprio mandato il sottoscritto C.T.U. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 04/05/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

¹ Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.