

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 424/2022
LOTTO N.1
Esperto stimatore: Arch. Dario Ciriminna

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 424/2022

CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro

DEBITORE: -----

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO MONASTERO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

Locale commerciale (C/1) sito nel Comune di Borgetto (PA), in via Ferrara n.ri 2 e 4,

C.F. di Borgetto foglio 10, p.la 232, sub. 1



Esperto stimatore: Arch. Dario Ciriminna

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1

PREMESSA

Con provvedimento del 15.10.2023 il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto arch. Dario Ciriminna, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 2639 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 17.10.2023 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Francesco Monastero, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 17.11.2023.

In data 22.11.2023 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (**cf. All.to 1**)

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili dal n.1 al n.2. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n.1 che comprende l'immobile n.1.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *“Piena proprietà per 1/2 di ----- e piena proprietà per 1/2 di -----: negozi e botteghe in Comune di Borgetto, Via Ferrara n. 4, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 10, part. 232, sub. 1, categoria C/1, piano T, mq. 36”*

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- atto di compravendita del 04.04.2007 in notaio Allotta Francesco Rep. n. 25997/2943 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 06.04.2007 ai nn. 25828/16812 da potere di -----
----- (**All.to 4**).

Dati catastali:

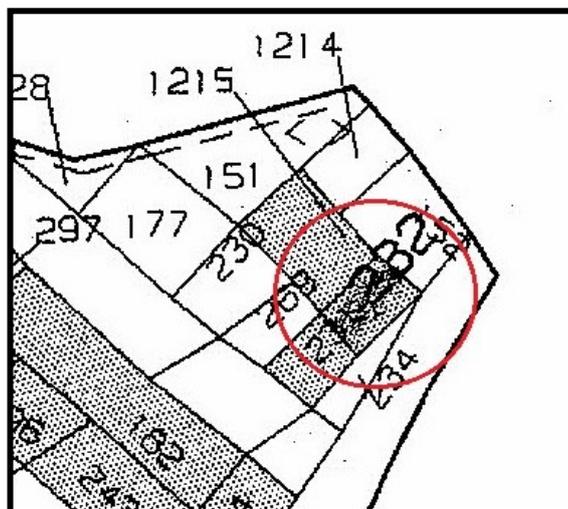
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All.to 6)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All.to 10)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da una unità immobiliare destinata a negozio/bottega, censita al C.F. del Comune di Borgetto (PA), al fg. 10, p.lla 232, sub. 1, cat. catastale C/1, consistenza mq. 36, superficie totale mq 43.

Tipologia: Negozio/bottega (C/1)

Ubicazione: Comune di Borgetto (PA), via Ferrara n.ri 2 e 4, piano terra.

Caratteristiche strutturali: l'edificio, nel cui piano terra è ubicata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, è stato costruito su una superficie di mq. 50,00 ed è composto da n. 4 elevazioni fuori terra: un piano terra adibito ad attività commerciale (che forma oggetto del presente Lotto 1), e n. 3 piani adibiti invece a civile abitazione, oltre una quarta elevazione costituente il lastrico solare dell'edificio, collegati verticalmente mediante un corpo scala comune (che formano oggetto del Lotto 2).

La struttura resistente verticale dell'edificio, realizzata in muratura portante, è costituita da blocchi squadri di pietra arenaria (tufo); mentre la struttura resistente orizzontale, realizzata in solai latero-cementizi, è costituita da travetti in c.c.a. del tipo prefabbricato e pignatte laterizie. Il corpo scala di collegamento ai piani è realizzato con travi a ginocchio e

pianerottoli in c.c.a. incastrati alle pareti. La copertura (lastrico solare) è piana ed è anch'essa realizzata con solaio di medesima tipologia latero-cementizia.

I balconi, tutti del tipo aggettanti, sono costituiti da solai in c.c.a., pavimenti in marmo e parapetti in ferro. I prospetti esterni sono rivestiti con intonaco civile e finitura tipo Li Vigni, gli infissi esterni sono in legno e vetro con sistema di oscuramento a persiana in legno. L'infisso esterno dell'unità immobiliare di piano terra è costituito da saracinesca metallica.

Accessi: l'unità immobiliare possiede un accesso autonomo e diretto dal numero civ. 4 della via Ferrara e un secondo accesso dal vano scala condominiale (n. civ. 2 della via Ferrara).

Confini: l'unità immobiliare confina: a nord con la via Ferrara, ad est con il corpo scala e la via Montegrappa, a sud con unità edilizia adiacente Fg. 10, P.la 231, ad ovest con unità edilizia adiacente Fg. 10, P.la 1215.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: l'unità immobiliare adibita a negozio/bottega ha un'altezza utile interna di m. 3,16 ed è composta da un vano destinato alla preparazione del cibo e alla sua vendita, con superficie utile di mq. 34,60, e un servizio igienico provvisto di antibagno, con superficie utile di mq. 3,30.

Le pareti dell'intero vano si presentano rivestite, per un'altezza di m. 2,20, da piastrelle in ceramica. La porzione residua delle pareti e il soffitto sono rivestiti da intonaco civile. La pavimentazione è in gres porcellanato. Gli infissi interni con in legno tamburato. L'infisso esterno è realizzato in alluminio preverniciato e vetri ed è dotato di saracinesca metallica.

Il servizio igienico presenta pareti rivestite da piastrelle in ceramica e pavimentazione in gres porcellanato. I pezzi sanitari (n. 2 lavabi e un vaso igienico) sono in ceramica del tipo comune.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare presenta un normale stato di conservazione e manutenzione.

Le dotazioni impiantistiche di cui è dotato sono le seguenti:

- L'impianto di adduzione acqua potabile è del tipo sotto traccia, funzionante e collegato alla rete di distribuzione pubblica.

- L'impianto di smaltimento dei reflui che provengono dalle operazioni di lavaggio della struttura e dal servizio igienico annesso, trattandosi di reflui assimilabili a quelli di natura civile, sono convogliati, mediante tubazioni in PVC pesante, in appositi pozzetti di ispezione esterni e immessi, tramite scarico diretto, nella fognatura dinamica comunale passante per la via Ferrara. (Cfr. All.to 20 - Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura acque reflue assimilabili alle acque reflue domestiche, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 15/05/1986 n. 27– Prot. n. 18931 del 05.12.2008 - Progetto impianto di scarico acque reflue)
- Impianto di condizionamento ambientale che si presenta funzionante, è costituito da sistema a pompa di calore con unico split interno.
- L'impianto di distribuzione elettrica è del tipo sotto traccia, collegato alla rete di distribuzione pubblica. Esso si presenta funzionante e provvisto della relativa certificazione di conformità ai sensi della legge 46/90 rilasciata dalla ditta Gagliano Domenico in data 04.03.2005 (cfr. All.to 19 - Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di distribuzione elettrica.)

Attestato di prestazione energetica: L'immobile non è dotato dell'A.P.E.. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è pari ad € 200,00

Fotografie dei luoghi (Cfr. All.to 24) :



Foto n. 1 – L'unità edilizia – Prospetto sulla via Ferrara

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 424/2022
LOTTO N.1
Esperto stimatore: Arch. Dario Ciriminna



Foto n. 2 – L'unità edilizia – Ingressi dalla via Ferrara n.2 e n. 4

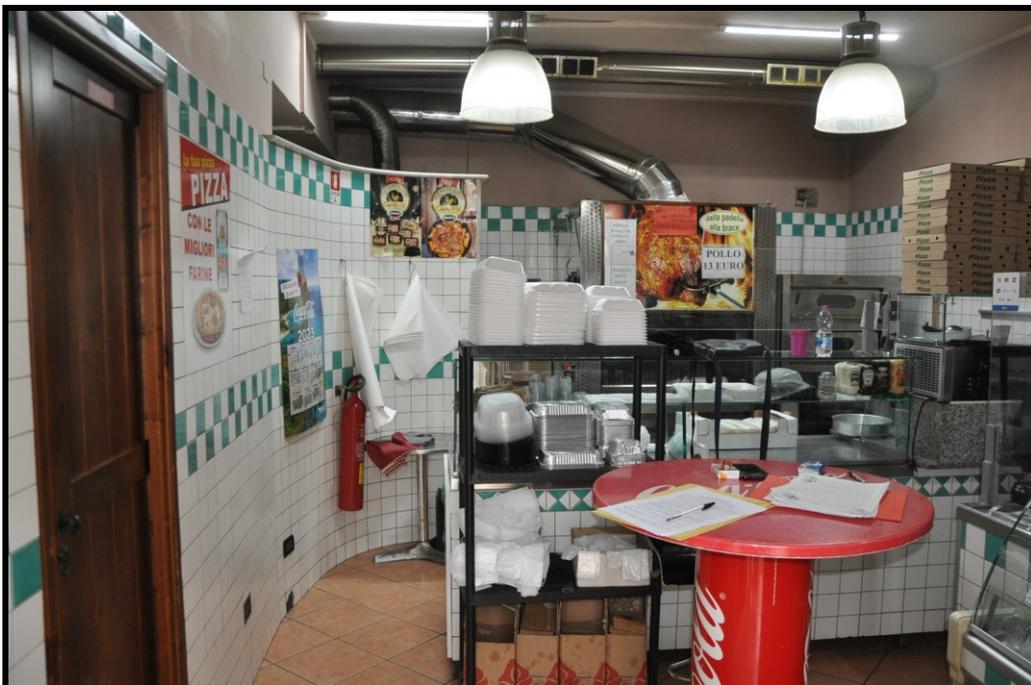


Foto n. 3 – Interno dell'unità immobiliare - Zona vendita



Foto n. 4 – Interno dell'unità immobiliare - Zona vendita



Foto n. 5 – Interno dell'unità immobiliare - Zona vendita

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 424/2022
LOTTO N.1
Esperto stimatore: Arch. Dario Ciriminna



Foto n. 6 – Interno dell'unità immobiliare - Zona vendita



Foto n. 7 e n. 8 – Interno dell'unità immobiliare - Vano di passaggio dalla Zona vendita alla zona preparazione - Zona preparazione cibo

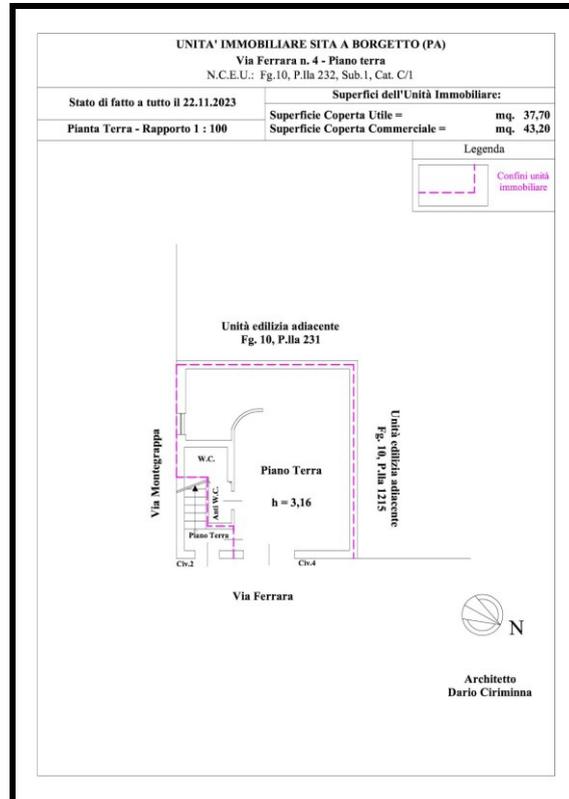


Foto n. 9 – Interno dell'unità immobiliare - Zona preparazione, conservazione e lavaggio



Foto n. 10 e n. 11 – Interno dell'unità immobiliare Servizio igienico

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (Cfr. All.to 22):



Planimetria di rilievo dello stato di fatto a tutto il 22.11.2023

- Superficie utile interna: mq. 37,70
- Superficie commerciale: mq. 43,20
- Altezza utile interna: 3,16

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Borgetto (PA), al foglio 10, particella 232, sub.1, via Ferrara n.4, Piano: Terra, Categoria: C/1, Classe: 5, Consistenza: mq. 36, Dati di superficie: Totale mq. 43.

Le visure catastali: attuale (**All.to 6**) e storica (**All.to 7**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento del 27.10.2022 rep. n. 5880.

Intestatari catastali dell'immobile:

1. - -----: proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.
2. - -----: proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Planimetria catastale: Lo stato attuale dei luoghi è difforme a quanto rappresentato nella

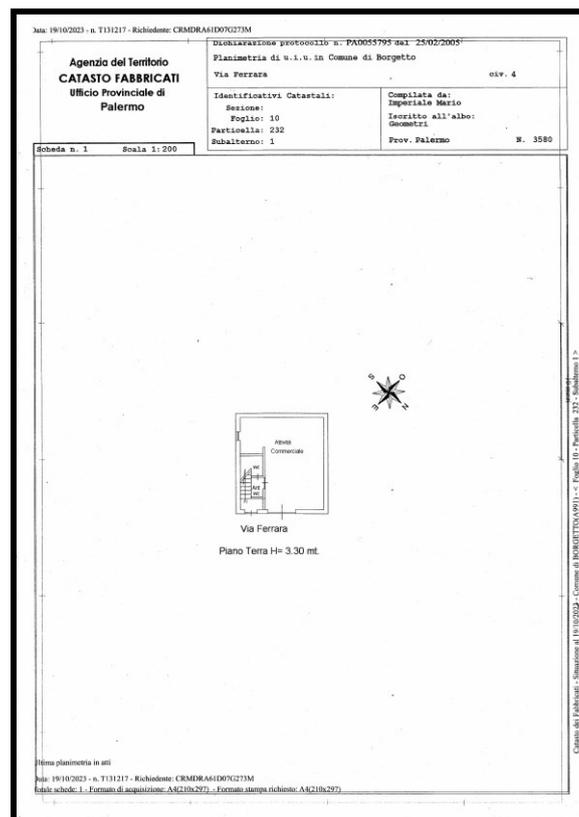
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 424/2022
LOTTO N.1
Esperto stimatore: Arch. Dario Ciriminna

planimetria agli atti del catasto fabbricati del Comune di Borgetto.

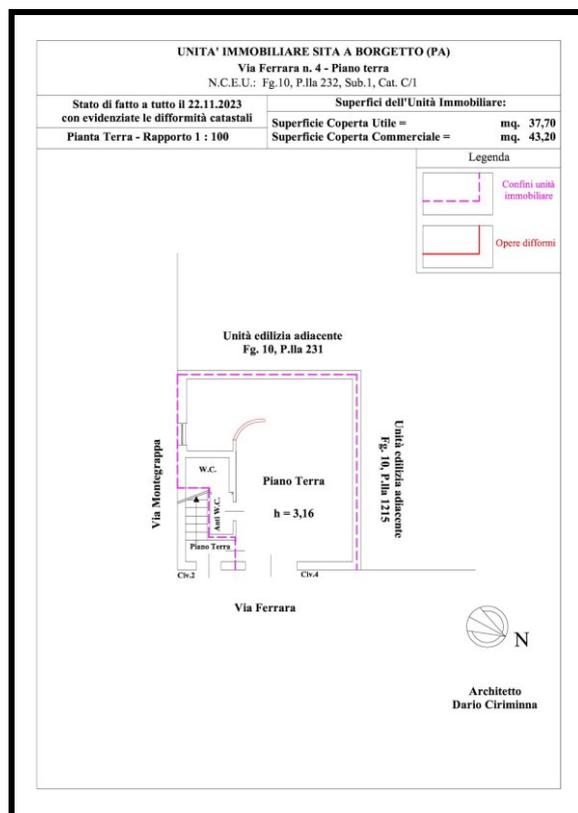
La difformità consiste nella realizzazione con opere murarie del prolungamento di m. 1,40 del tramezzo che divide la zona preparazione dalla zona vendita interne all'unità immobiliare.

Trattasi di "abuso lieve" regolarizzabile mediante la presentazione all'Agenzia del Territorio dell'aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA, i cui costi sono relativi al compenso del professionista di € 250,00 per la compilazione e la presentazione della pratica e al versamento dei tributi speciali catastali di € 50,00.

L'importo complessivo di € 300,00 risultante dalla sommatoria dei costi delle procedure su elencate, sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.



Estratto planimetria catastale (All.to 8)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All.to 23)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1 – Piena proprietà di un immobile destinato a locale commerciale (C/1) ubicato in Borgetto (PA), Via Ferrara n.ri 2 e 4, al piano terra di un edificio a 4 elevazioni f.t..

Composto da un vano destinato alla preparazione di cibi e alla loro vendita avente superficie utile pari a mq. 34,60, al quale è annesso un servizio igienico di mq. 3,30.

Confinante: a nord con via Ferrara; a est con il corpo scala e la via Montegrappa; a sud con unità edilizia adiacente Fig.10, P.lla 231; a ovest con unità edilizia adiacente Fig.10, P.lla 1215
Censito al C.F. del Comune di Borgetto, al foglio 10, p.lla 232, sub.1

L'immobile è dotato di Autorizzazione Edilizia n. 11 del 28.02.2005 e del Certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in data 05.04.2005.

L'immobile, rispetto a quanto rappresentato nel progetto autorizzato, presenta la seguente difformità: realizzazione, in assenza della dovuta Comunicazione di Inizio Lavori, del prolungamento con opere murarie di m. 1,40 del tramezzo che divide la zona preparazione

dalla zona vendita interne all'unità immobiliare. Trattasi di "abuso lieve" regolarizzabile mediante la presentazione al Comune di Borgetto di una "CILA in sanatoria" con applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa (oblazione) di € 1.000,00 a cui vanno aggiunti il compenso di € 800,00 del professionista che seguirà la pratica e i diritti di segreteria di € 100,00. L'importo complessivo di **€ 1.900,00** risultante dalla sommatoria dei costi delle procedure su elencate, sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Lo stato attuale dei luoghi risulta difforme a quanto rappresentato nella planimetria agli atti del catasto fabbricati del Comune di Borgetto. Le difformità accertate sono regolarizzabili mediante la presentazione all'Agenzia del Territorio dell'aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA, i cui costi sono relativi al compenso del professionista di € 250,00 per la compilazione e la presentazione della pratica e al versamento dei tributi speciali catastali di € 50,00. L'importo complessivo di **€ 300,00** risultante dalla sommatoria dei costi delle procedure su elencate, sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il costo di **€ 200,00** per la sua redazione sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:
€ 36.700,00 (Diconsi Euro Trentaseimilasettecento/00)

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

L'Unità immobiliare pignorata è pervenuta agli esecutati -----,
per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà (entrambi in regime di separazione dei
beni), giusta atto di compravendita del 04.04.2007 in notar Allotta Francesco rep. n.
25997/2943, trascritto il 06.04.2007 ai n.ri 25828/16812, da potere di -----
-----.

A -----, detto immobile, nella sua
originaria consistenza ed identificazione catastale (foglio 10, particella 232) era pervenuto
per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,
giusta atto di compravendita del 08.11.2004 in notar Bica Vito, rep. n. 17501/6167,
trascritto il 30.11.2004 ai n.ri 58739/36267, da potere di -----.

A ----- quanto sopra era pervenuto, per la quota dell'intero in piena

proprietà (bene personale) giusta atto di donazione accettata del 04.05.2001 in notar Allotta Roberto rep. n. 13301, trascritto il 16.05.2001 ai n.ri 20556/15120, da potere di -----
-----.

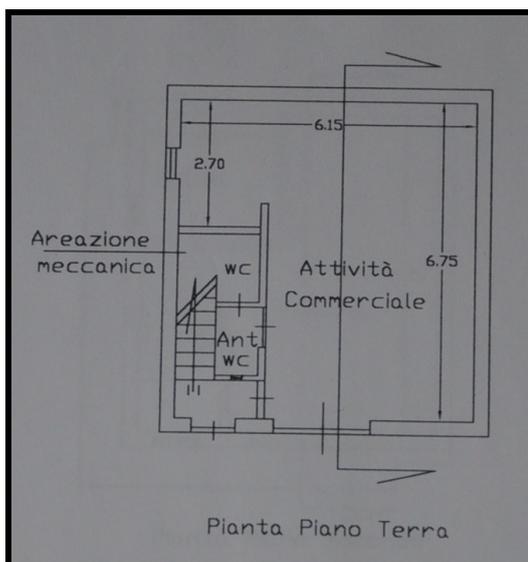
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Come si apprende dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dalla precedente proprietaria dell'immobile pignorato (**All.to 18**), l'intero fabbricato è stato costruito in assenza di titolo edilizio in data antecedente all'anno 1942.

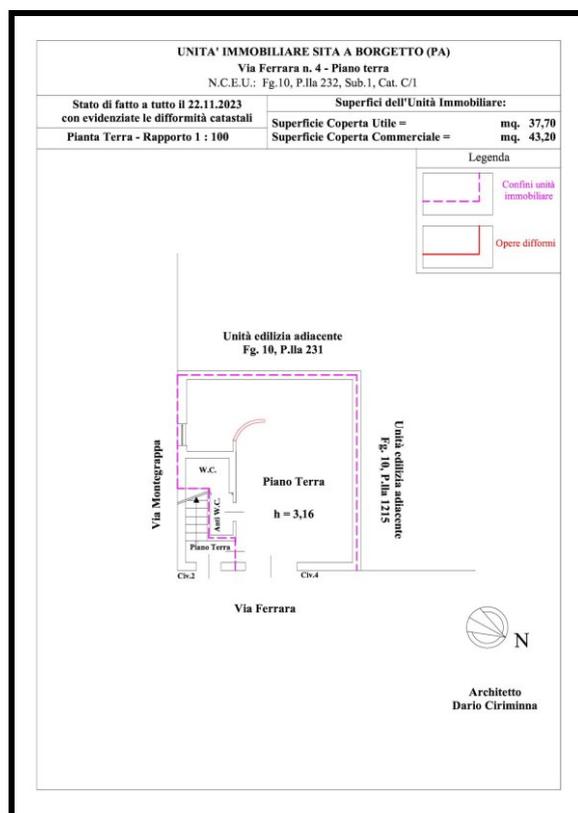
Successivamente alla data di costruzione dell'edificio, nei giorni compresi tra il 02.03.05 data d'inizio lavori e il 15.03.05 data di fine lavori (**Cfr. All.to 17**), nell'immobile di piano terra oggetto della presente trattazione sono state realizzate delle opere di manutenzione ordinaria e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad attività commerciale.

Tali opere sono state realizzate in forza dell'Autorizzazione Edilizia n. 11 del 28.02.2005 rilasciata dal Comune di Borgetto (**All.to 12**). Per il medesimo immobile, in data 05.04.2005 lo stesso Comune ha rilasciato il Certificato di abitabilità/agibilità (**All.to 21**).

Da quanto accertato in sede di sopralluogo l'immobile, rispetto a quanto rappresentato nei grafici del provvedimento autorizzativo (**All.to 14**), presenta la seguente difformità: realizzazione con opere murarie del prolungamento di m.1,40 del tramezzo che divide la zona preparazione dalla zona vendita interne all'unità immobiliare di piano terra.



Estratto grafico del progetto autorizzato



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Le difformità riscontrate rientrando nella casistica di “abuso lieve” possono essere regolarizzate facendo ricorso alla presentazione al Comune di Borgetto di una CILA tardiva con applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa (oblazione) di € 1.000,00 a cui vanno aggiunti il compenso di € 800,00 del professionista che seguirà la pratica e i diritti di segreteria di € 100,00. Il costo complessivo **di € 1.900,00** come sopra determinato per la regolarizzazione edilizio-urbanistica sarà detratto dal valore di stima dell’immobile.

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

L’immobile è attualmente occupato da ----- in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 03.12.2009, registrato in data 22.12.2009 al n.6941 serie 3° (All.to 5).

Il contratto di locazione è **opponibile** alla procedura esecutiva in quanto la data di registrazione del contratto di locazione (22.11.2009) è antecedente alla data di notifica del pignoramento (27.10.2022).

Il canone mensile di locazione è stato convenuto contrattualmente in € 200,00 (€/anno 2.400,00).

IN CASO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPOINBILE ALLA PROCEDURA VERIFICHI IL CTU SE IL CANONE SIA INFERIORE DI UN TERZO AL VALORE LOCATIVO DI MERCATO.

Criteria di stima del valore locativo di mercato dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore locativo di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023 (riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano, Destinazione: "Commerciale", Tipologia: "Negozii", Stato conservativo: "Normale", Valore Locazione : minimo di €/mq. x mese 2,90 - massimo di €/mq. x mese 4,3) (All.to 25), dall'Osservatorio del Borsino Immobiliare (riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Centro, Destinazione: "Commerciale", Tipologia: "Negozii", Valore Locativo minimo di €/mq. x mese 2,41 - massimo di €/mq x mese 4,04) (All.to 27).

Dati metrici dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq. 43,20**

Determinazione dell'attuale valore locativo di mercato dell'immobile

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima in relazione, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq x mese relative ad immobili consimili a quello in esame e si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **3,90 €/mq x mese**

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

mq. 43,20 x €/mq x mese 3,90 = € x mese 168,48

Per quanto sopra determinato il prezzo convenuto contrattualmente di € x mese 200,00 risulta superiore al valore locativo di mercato come sopra determinato in € x mese 168,48 e pertanto l'eventuale aggiudicatario non potrà adottare le determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 1.900,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 300,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **23.04.2024 (All.to 28)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 06.04.2007 – Registro Particolare 16812 Registro Generale 25828. Pubblico ufficiale ALLOTTA FRANCESCO, Repertorio 25997/2943 del 04.04.2007. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 06.04.2007 – Registro Particolare 6240 Registro Generale 25829
Pubblico ufficiale ALLOTTA FRANCESCO Repertorio 25998/2944 del 04.04.2007.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
3. ISCRIZIONE del 07.03.2014 – Registro Particolare 810 Registro Generale 10453
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO SEZ DIST DI PARTINICO
Repertorio 31/2013 del 05.02.2013. IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO.
4. TRASCRIZIONE del 15.11.2022 - Registro Particolare 43428 Registro Generale 54530

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 5880 del 27.10.2022. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla precedente ispezione ipotecaria estratta in data 23.04.24 non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la procedura espropriativa e per conseguenza non risultano pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc...).

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

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

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

Non esiste un Condominio costituito.

Non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile

Non vi sono spese straordinarie già deliberate

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di

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

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq. 43,20** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Criteri tratti dal DPR 138/1998i:

La superficie dei vani principali e accessori diretti è stata misurata come segue:

- la superficie coperta misurata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50 e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di cm 25;

La superficie coperta commerciale del vano trasformazione e vendita con annessi servizio igienico ed antibagno è stata calcolata in complessivi mq. 43,20

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023 (riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano, Destinazione: "Commerciale", Tipologia: "Negozzi", Stato conservativo: "Normale", Valore Mercato: minimo di €/mq. 660,00 - massimo di €/mq. 1.050,00) (All.to 25), dall'Osservatorio del Borsino Immobiliare (riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Centro, Destinazione: "Commerciale", Tipologia: "Negozzi", Valore Mercato minimo di €/mq. 577,00 - massimo di €/mq. 943,00) (All.to 26).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima in relazione, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame e si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€/mq. 950,00**.

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

$$\text{mq. } 43,20 \times \text{€/mq. } 950,00 = \mathbf{€ 41.040,00}$$

Pertanto, sulla base dei dati reperiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dall'Osservatorio del Borsino Immobiliare, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 41.040,00**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 1.900,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 300,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 2.400,00**

$$V = € 41.040,00 - € 2.400,00 = € 38.640,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 38.640,00 (Trentottomilaseicentoquaranta/00 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$$€ 38.640,00 - 5\% \text{ di } € 1.932,00 = \mathbf{€ 36.708,00} \text{ (che si arrotondano in } \mathbf{€ 36.700,00})$$

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

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

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1. Verbale di 1° accesso sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario

ALLEGATO 2. Certificati Residenza, Stato di famiglia - -----

ALLEGATO 3. Atto di compravendita del 08.11.2004

ALLEGATO 4. Atto di compravendita del 04.04.2007

ALLEGATO 5. Contratto Locazione uso commerciale

ALLEGATO 6. Visura catastale attuale – Borgetto fg.10, p.lla 232, Sub 1

ALLEGATO 7. Visura catastale storica – Borgetto fg.10, p.lla 232, Sub 1

ALLEGATO 8. Planimetria catastale - Borgetto fg.10, p.lla 232, Sub 1

- ALLEGATO 9. Estratto di mappa - Borgetto fg.10, p.lla 232
- ALLEGATO 10. Stralcio Stimatrix forMaps
- ALLEGATO 11. Autorizzazione presa visione e copia Atti – Comune di Borgetto
- ALLEGATO 12. Autorizzazione Edilizia n.11 del 28.02.05
- ALLEGATO 13. Relazione Autorizzazione Edilizia
- ALLEGATO 14. Progetto Autorizzazione Edilizia
- ALLEGATO 15. Certificato Idoneità statica
- ALLEGATO 16. Dichiarazione del tecnico per l'Agibilità
- ALLEGATO 17. Comunicazioni di inizio e fine lavori
- ALLEGATO 18. Dichiarazione anno di costruzione dell'edificio
- ALLEGATO 19. Certificato Conformità impianto elettrico
- ALLEGATO 20. Autorizzazione allo scarico, relazione e progetto
- ALLEGATO 21. Certificato di Agibilità
- ALLEGATO 22. Elaborato grafico - Stato di fatto a tutto il 22.11.23
- ALLEGATO 23. Elaborato grafico - Stato di fatto a tutto il 22.11.23 con difformità
- ALLEGATO 24. Documentazione fotografica fg.10, p.lla 232, Sub 1
- ALLEGATO 25. Agenzia Entrate - Quotazioni vendite e locazioni immobiliari
- ALLEGATO 26. Borsino Immobiliare - Quotazioni vendite Immobiliari
- ALLEGATO 27. Borsino Immobiliare - Quotazioni locazioni Immobiliari
- ALLEGATO 28. Ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 23.04.2024
- Palermo, 26 aprile 2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Dario Ciriminna