

Firmato digitalmente
da

**GIUSEPPE LICATA
DI BAUCINA**

CN = LICATA DI BAUCINA
GIUSEPPE
SerialNumber =
TINIT-LCTGPP82A21G273P
C = IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 122/2021

GIUDICE DOTT. MATTEO DE NES

PERIZIA ESTIMATIVA

Creditore:

Debitore: (A)

Palermo, 05/06/2023

L'esperto stimatore

Arch. Giuseppe Licata di Baucina



CONTROLLI PRELIMINARI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In riferimento al controllo preliminare effettuato dallo scrivente congiuntamente con il Custode Giudiziario e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 24/03/2023 il modulo di controllo il cui esito è stato positivo derivato dal fatto che la documentazione è risultata essere completa.

QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dall'esame delle visure catastali storiche e della certificazione notarile redatta il 27/10/2021 dal Notaio Nicolò Vitale, allegata agli atti della procedura, risulta che il bene pignorato è il seguente:

- fabbricato da destinare a laboratorio artigianale sito in Palma di Montechiaro (AG) nel Cortile di Via Fiorentino n. 45 piano 1 – 2 – 3 – 4, annotato nel N.C.E.U. del Comune di Palma di Montechiaro al foglio 27, particelle graffate 2073 subalterno 8 e 2077 subalterno 11 (originate dalla soppressione delle particelle graffate 2073 subalterno 7 e 2077 subalterno 10) categoria C/3 e intestato a (A) proprietà per 1/1 come bene personale.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, in merito ai diritti reali pignorati, si evince che i diritti reali dell'esecutato sul bene in oggetto corrispondono a quelli dell'atto di acquisto trascritto in suo favore e reperito dallo scrivente.

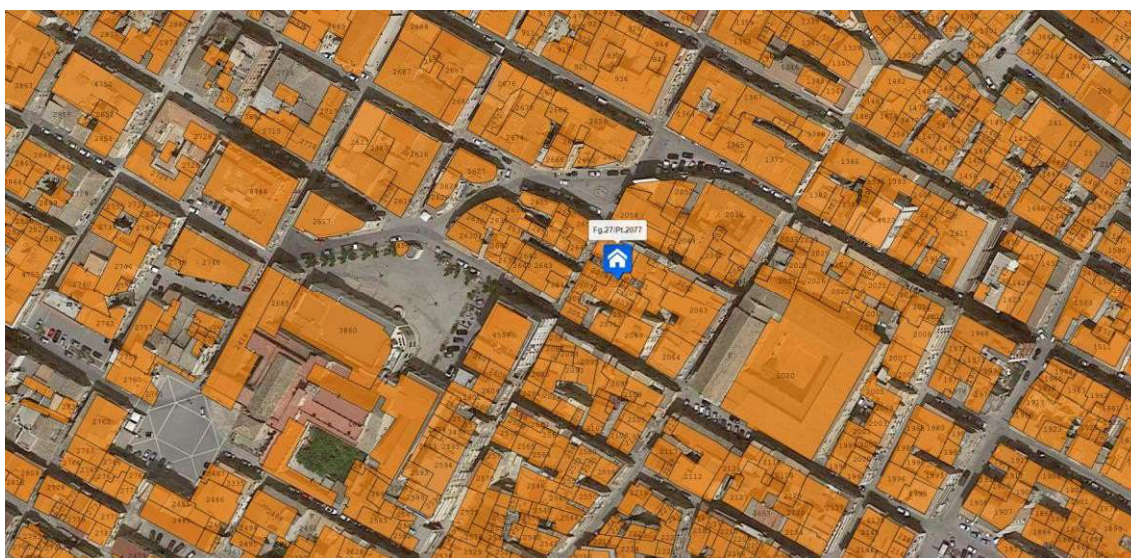
Nell'atto di pignoramento i dati di identificazione catastale del bene in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli precedentemente descritti e risultati dalla visura



catastale.

L'accertamento in merito alla conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi ha dato esito positivo. Facendo un confronto tra la planimetria catastale, reperita dall'esperto stimatore, ed il reale stato dei luoghi (riportato nel rilievo planimetrico allegato alla presente relazione), non si evincono delle difformità.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare con il foglio di mappa catastale.



A seguito del sopralluogo effettuato e viste le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene quindi opportuno procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita, in quanto viene assicurata maggiore appetibilità sul mercato del bene in questione, e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto:

- **Lotto Unico:** Piena proprietà di una unità immobiliare Cat. C/3 (Laboratori per arti e mestieri) ubicata in Palma di Montechiaro (AG), Cortile di Via Fiorentino n. 45 piano 1 – 2 – 3 – 4, annotata al N.C.E.U. di Palma di Montechiaro al foglio



di mappa 27 particelle graffate 2073 subalterno 8 e 2077 subalterno 11.

Detto immobile confina a ovest con unità immobiliari complanari (foglio 27 particelle 2078 e 2079), a est con unità immobiliari complanari (foglio 27 particella 3466), a nord con Cortile di Via Fiume di Italia e a sud con Cortile di Via Fiorentino.

QUESITO N. 2

Descrizione materiale del lotto

Il bene in oggetto risulta ubicato all'interno del centro storico del Comune di Palma di Montechiaro (AG). All'interno dello stesso sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria di zona, oltre a diversi monumenti storici quali il Palazzo Ducale dove è stato ambientato il racconto del libro il Gattopardo, il Monastero delle Benedettine, la Chiesa Madre e ad altre attrazioni storiche.

L'edificio, in cui è ubicato il bene in oggetto, costruito presumibilmente agli inizi del 1900, con piccole variazioni nel 1960, presenta una struttura portante in muratura di pietrame calcareo e malta di gesso a piano terra e muratura di conci di tufo arenario nei piani superiori, su cinque elevazioni fuori terra e copertura piana.

Nel 2014 sono stati ultimati i lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato nel rispetto della sua integrità strutturale originaria e cambio di destinazione d'uso ad attività artigianale.

L'unità immobiliare ubicata ai piani 1 – 2 – 3 – 4 del suindicato fabbricato è accessibile con ingresso sia dal Cortile di Via Fiorentino, mediante un ascensore con accesso diretto dal civico n. 45, sia dal Cortile di Via Fiume d'Italia n. 120/A mediante una scala in muratura esterna.

Il bene in oggetto, adibito alla data del sopralluogo a laboratorio di parruccheria ed



estetica, dispone di una doppia esposizione esterna ed è costituito da quattro piani collegati internamente da una scala in c.a. rivestita con piastrelle in grès porcellanato e da un ascensore interno ad uso esclusivo.

Il piano primo, al quale si accede mediante un ingresso ubicato nel Cortile di Via Fiorentino, è composto da una sala di ingresso, una sala di attesa, una sala parrucchiera, un vano per la preparazione delle tinture ed un wc per diversamente abili.

Il piano secondo è composto da due sale estetiche, un disimpegno, un servizio igienico ed una terrazza esterna.

Il piano terzo è composto da un vano adibito ad ufficio, un vano anti w.c. e da due servizi igienici.

Il quarto ed ultimo piano è composto da un vano lavanderia, un servizio igienico, un locale macchine per l'ascensore ed una terrazza esterna.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare è risultato, alla data del sopralluogo, complessivamente buono considerata la recente ristrutturazione dell'intero fabbricato. Alla data del sopralluogo è stata rilevata la presenza di acqua da infiltrazione e macchie di umidità nei soffitti dei vani sala parrucchiera al piano primo e vano ufficio al piano terzo provenienti dai sovrastanti terrazzi di copertura.

I prospetti del fabbricato sono risultati in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

I pavimenti dei locali sono rifiniti con pavimentazioni in piastrelle in grès porcellanato; le pareti e i soffitti con intonaco di gesso rifiniti con pitture lavabili; gli infissi esterni, muniti di persiane, sono realizzati in alluminio effetto legno; gli infissi interni in legno tamburato. I balconi, tutti prospicienti il Cortile di Via Fiorentino, sono realizzati con lastre di travertino su mensole in ghisa.



L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di scarico del tipo sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico è assistito dalla rete idrica comunale ed è alimentato da un autoclave che attinge alla cisterna interrata a piano terra, l'impianto fognario per lo smaltimento dei reflui di tipo civile è munito di regolare autorizzazione rilasciata dal Comune di Palma di Montechiaro n. 43 del 08/10/2014.

Sono presenti due boiler elettrici al piano primo che garantiscono la produzione dell'acqua calda sanitaria per tutta l'unità immobiliare. Non è presente invece la fornitura e la predisposizione dell'impianto per l'allacciamento del gas.

Il raffrescamento degli ambienti viene garantito da quattro pompe di calore distribuite nei piani primo, secondo e terzo.

L'immobile è dotato di impianto citofonico, telefonico, impianto tv e impianto ascensore (costituito da una piattaforma elevatrice).

Alla data di accesso è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'altezza interna utile di tutti gli ambienti è di circa 2,80 m, ad eccezione dei vani sala di ingresso, vano stanza tinture e vano w.c. ubicati al piano primo che hanno una altezza interna media di circa 3,30 m.

L'immobile risulta essere sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come verificato dallo scrivente mediante apposita consultazione dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia. Per tale ragione il suindicato attestato è stato redatto dallo scrivente e allegato alla presente relazione.

L'immobile ha una superficie utile netta di circa 171,00 mq.

La superficie commerciale, calcolata seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni



Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, è pari alla somma di:

- 1) 100% della superficie utile netta calpestabile;
- 2) 100% della superficie dei muri interni e perimetrali;
- 3) 50% della superficie dei muri perimetrali in comunione;
- 4) 25% della superficie dei balconi;
- 5) 35% della superficie dei terrazzi e logge applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.

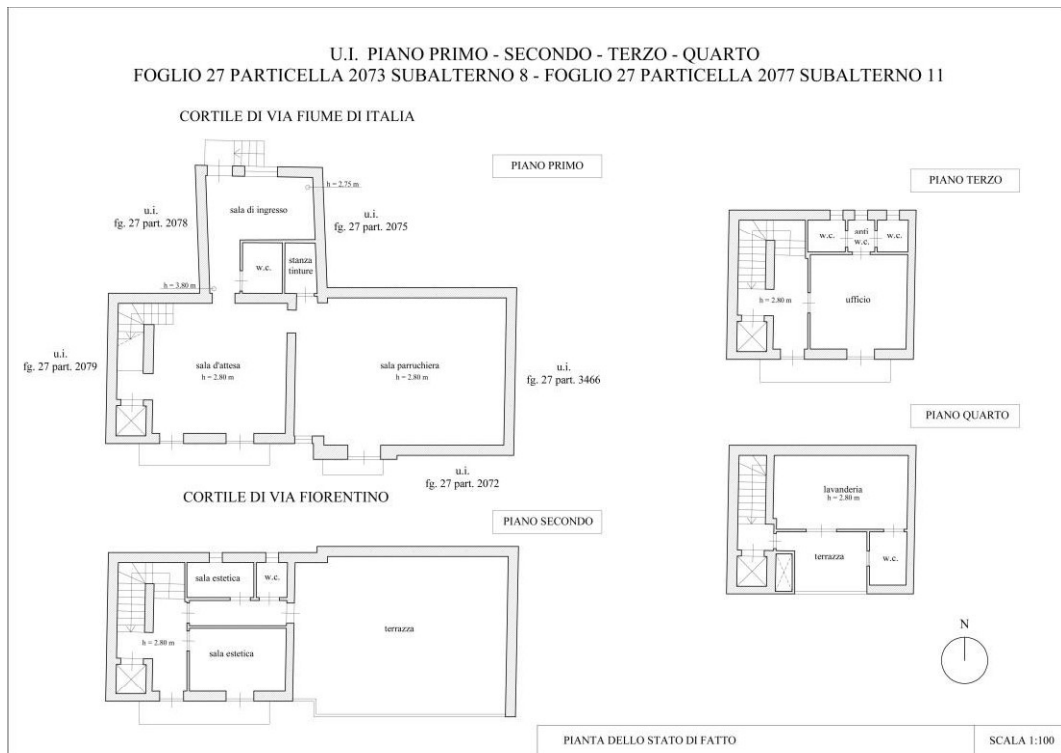
Di seguito la tabella riepilogativa:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Superficie Calpestabile	171,00	100%	171,00
Muri interni e perimetrali	54,10	100%	54,10
Muri perimetrali in comunione	24,00	50%	12,00
Balconi	15,40	25%	3,85
Terrazzi	25,00	35%	8,75
Terrazzi	33,00	10%	3,30
Totale			253

La superficie commerciale del bene è quindi pari a 253 mq.



Di seguito si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi, così come da rilievo metrico effettuato dallo scrivente.



FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE



Ingresso da Cortile di Via Fiume d'Italia





Ingresso da Cortile di Via Fiorentino

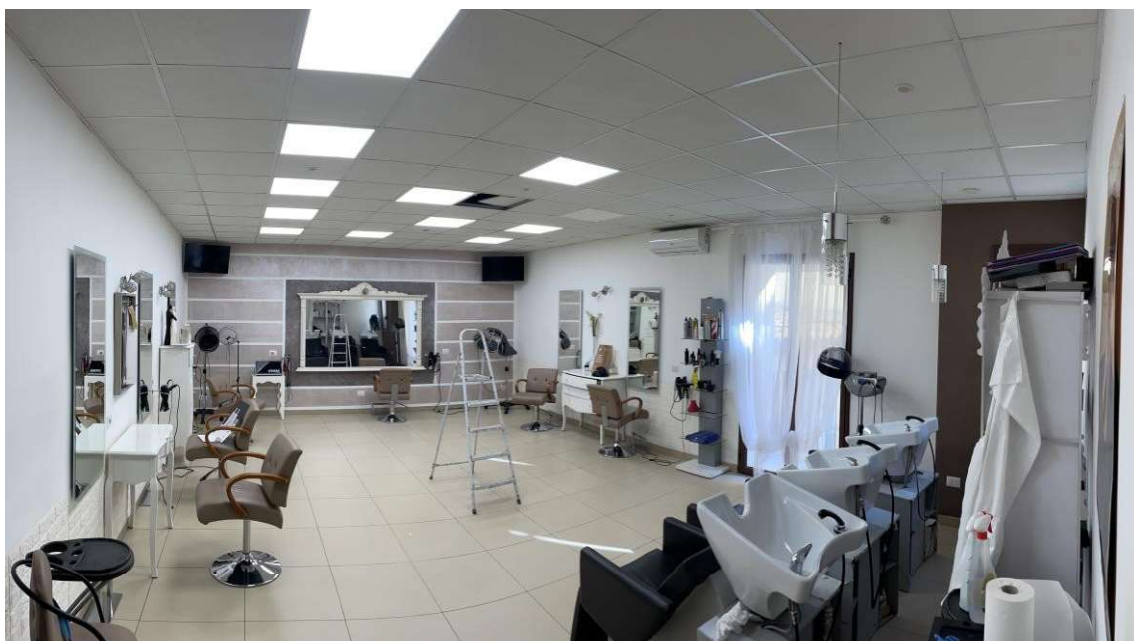


Ingresso da Cortile di Via Fiorentino

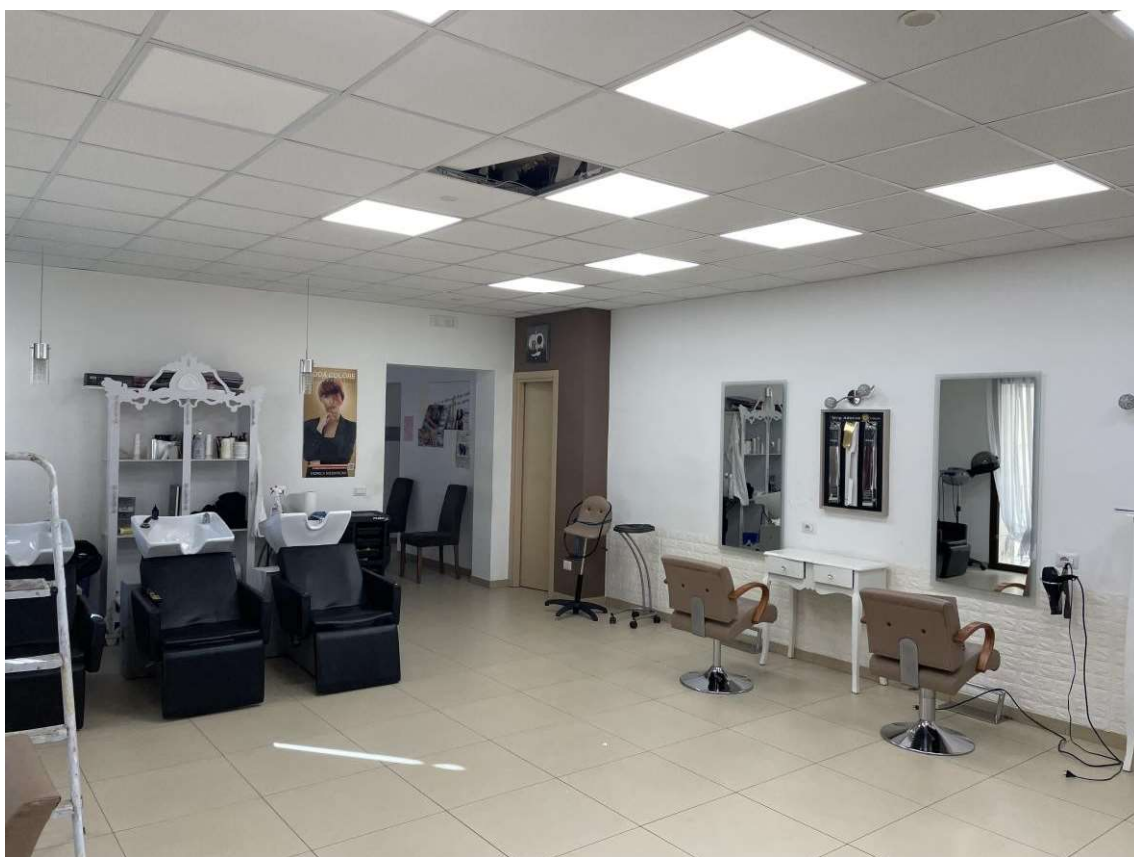
~ 10 ~



FOTOGRAFIE INTERNE DEL BENE



Vano sala parrucchiera – Piano Primo



Vano sala parrucchiera – Piano Primo

~ 11 ~



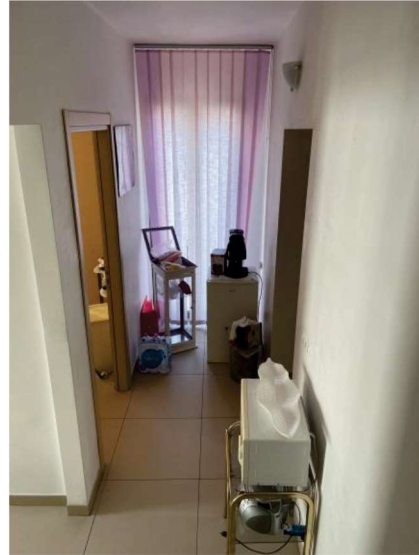


Vano sala d'attesa – Piano Primo



Vano sala d'attesa – Piano Primo





Vano wc – Piano Secondo



Vano sala estetica – Piano Secondo



Terrazza - Piano Secondo





Terrazza - Piano Secondo



Vano Ufficio - Piano Terzo



Vano Lavanderia - Piano Quarto



Terrazza - Piano Quarto

~ 14 ~



QUESITO N. 3

Identificazione catastale del bene

Dalla visura catastale storica acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Agrigento risulta che:

- l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palma di Montechiaro (Codice G282) al Foglio 27 Particelle graffate 2073 Subalterno 8 e 2077 Subalterno 11 (originate dalla soppressione delle particelle graffate 2073 sub 7 e 2077 sub 10) Categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri) Zona Censuaria 1 Classe 3 Consistenza 200 mq Dati di superficie 186 mq Rendita € 619,75 – Cortile di Via Fiorentino n. 45 Piano 1 – 2 – 3 – 4.

Nella visura catastale storica al Catasto Fabbricati viene riportata la situazione dell'unità immobiliare fino al 05/09/2012, dati derivanti da:

- Variazione del 05/09/2012 Pratica n. AG0226531 in atti dal 05/09/2012 Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni – Variazione toponomastica (n. 22263.1/2012);
- Variazione del 02/12/2014 Pratica n. AG0198642 in atti dal 02/12/2014 RST, VSI, VDE, VTO (n. 96986.1/2014).

Dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare i passaggi degli intestatari catastali dell'immobile sono i seguenti:

- dal 05/09/2012 fino al 09/10/2012 l'immobile risulta intestato a
- dal 09/10/2012 fino a oggi l'immobile risulta intestato a (A) proprietà per 1/1 bene personale.



Per ricostruire la storia catastale del bene in oggetto, lo scrivente ha inoltre reperito la visura storica dell'unità immobiliare soppressa e originaria (particelle graffate n.ri 2073 sub 7 e 2077 sub 10) dalla quale, a seguito della predetta variazione catastale, è stata costituita l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo.

Dalla visura storica risulta che l'unità immobiliare era identificata catastalmente al Foglio 27 Particelle graffate 2073 Subalterno 7 e 2077 Subalterno 10 Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Zona Censuaria 1 Classe 4 Consistenza 8,5 vani Rendita € 460,94 – Via Fiorentino n. 45 Piano 1 – 2 – 3 – 4. Il suindicato immobile soppresso è originato dalle originarie particelle sopresse ed identificate al Foglio 27 Particella 2073 Subalterno 4, Particella 2077 Subalterno 2, Particella 2077 Subalterno 4 e Particella 2077 Subalterno 6.

Lo scrivente ha quindi reperito le visure storiche delle suindicate unità immobiliari sopresse e originarie.

Dalla visura storica risulta che l'unità immobiliare soppressa, identificata catastalmente al Foglio 27 Particelle graffate 2073 Subalterno 4 e 2077 Subalterno 6 Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) Zona Censuaria 1 Classe 4 Consistenza 5,5 vani Rendita € 255,65 – Via Fiorentino n. 45 Piano 1 – 2, risulta essere intestata dal 05/05/2003 al 05/09/2012 a XXXX proprietà per 1/1 bene personale.

Dalla visura storica dell'unità immobiliare soppressa, identificata catastalmente al Foglio 27 Particella 2077 Subalterno 2 Categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare) Zona Censuaria 1 Classe 2 Consistenza 1,0 vani Rendita € 34,60 – Via IV Novembre n. 353 Piano 1, risulta che i passaggi degli intestatari catastali sono i seguenti:



- dal 11/03/1985 al 18/02/2003 l'immobile risulta intestato a

(C.F. _____) proprietà in regime di

comunione dei beni;

- dal 18/02/2003 fino al 05/09/2012 l'immobile risulta intestato a

Dalla visura storica risulta che l'unità immobiliare soppressa, identificata catastalmente al Foglio 27 Particella 2077 Subalterno 4 Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare)

Zona Censuaria 1 Classe 1 Consistenza 3,0 vani Rendita € 102,26 – Via Fiorentino n. 45

Piano 3 - 4, i passaggi degli intestatari catastali sono i seguenti:

- dal 18/05/1988 al 18/02/2003 l'immobile risulta intestato a XXXXX
proprietà per 1/1;
- dal 18/02/2003 fino al 05/09/2012 l'immobile risulta intestato a XXXX
proprietà per 1/1 bene personale.

Lo scrivente ha ritenuto quindi non necessario reperire l'estratto catastale storico anche per il periodo antecedente la meccanizzazione del Catasto, in quanto il primo atto di acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento non risulta essere antecedente.

Dalla visura catastale risulta che le particelle catastali corrispondenti al Catasto Terreni sono identificate con il Foglio 27 Particelle 2073 e 2077.

Dalla visura catastale storica (Catasto Terreni) la particella 2073 è classificata come Ente Urbano dati derivanti dall'impianto meccanografico del 21/07/1984.

Dalla visura catastale storica (Catasto Terreni) la particella 2077 risulta avere una



superficie catastale di 67 mq ed è classificata come Ente Urbano a seguito di “Variazione identificativi per allineamento mappe del 21/07/1984 Pratica n. AG0057085 in atti dal 16/03/2005 (n. 15209.1/2005)”.

I dati catastali indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con quelli indicati nell’atto di compravendita e con quelli delle risultanze catastali.

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente non sono state riscontrate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.

QUESITO N. 4

Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo e dopo aver reperito i certificati storici anagrafici del debitore e il certificato camerale dell’impresa individuale “C”, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l’immobile risulta utilizzato dalla suindicata impresa come laboratorio artigianale adibito a parrucchieria ed estetica.

QUESITO N. 5

Schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto Unico: Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare ubicata in Palma di Montechiaro (AG) Cortile di Via Fiorentino n. 45 piano 1 – 2 – 3 – 4; è composta da otto vani e mezzo catastali dislocati nei quattro piani fuori terra collegati mediante una scala ed un ascensore interni; confina a ovest con unità immobiliari complanari (foglio 27 particelle 2078 e 2079), a est con unità immobiliari complanari (foglio 27 particella 3466), a nord con Cortile di Via Fiume di Italia e a sud con Cortile di Via Fiorentino.; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palma di Montechiaro al Foglio 27 Particelle



graffate 2073 Subalterno 8 e 2077 Subalterno 11; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è Comunicazione Opere interne del 24/12/2010 per la realizzazione di servizi tecnologici e fusione dei locali, D.I.A. prot. 1845 del 24/01/2012 e successiva S.C.I.A. prot. 25931 del 06/11/2012 per lavori di manutenzione straordinaria e cambio della destinazione d'uso ad attività artigianale, cui è conforme lo stato dei luoghi; non risulta emesso ordine di demolizione del bene; l'unità immobiliare ricade in Zona territoriale omogenea "A" (Centro storico urbano).

PREZZO BASE: € 193.500,00 (diconsi euro centonovantatremilacinquecento/00).

QUESITO N. 6

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'unità immobiliare è stata acquistata dal debitore mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonino Pusateri di Agrigento del 09/10/2012 Rep. 131.584/35.141 registrato ad Agrigento ed ivi trascritto il 30/10/2012 ai nn. 21.165/18.164 da potere di X. Si precisa che (A) acquistava il suddetto

bene come bene personale pur essendo coniugato in regime di comunione legale dei beni con (B) in quanto destinato a servire all'esercizio della propria attività artigianale.

A X a sua volta l'unità immobiliare è pervenuta in forza di atto di donazione ai rogiti nel Notaio Antonino Pusateri di Agrigento del 28/02/2003 Rep. 103.233/20.054 registrato ad Agrigento ed ivi trascritto il 24/02/2003 ai nn. 4.594/4.112 da potere dei coniugi in comunione legale X (C.F.

pervenire per i seguenti titoli: compravendita del 11/03/1985 ai rogiti del Notaio Beatrice Monari di Palma di Montechiaro Rep. 10.296/3.182 registrato a Licata al n. 650 e



trascritto ad Agrigento il 16/03/1985 ai nn. 5.368/4.927 da potere di Maria Bellanti;
compravendita del 06/03/1990 ai rogiti del Notaio Giovanni Incardona di Palma di
Montechiaro Rep. 29.930 registrato nei termini e trascritto ad Agrigento il 14/03/1990 ai
nn. 4.948/4.455 da potere di XX

; compravendita del 06/03/1990 ai rogiti del Notaio

Incardona di Palma di Montechiaro Rep. 29.930 registrato nei termini e trascritto ad
Agrigento il 14/03/1990 ai nn. 4.949/4.456 da potere di XXX.

Il terreno, su cui è stato edificato il fabbricato di cui il bene in oggetto è parte, risulta
identificato catastalmente al Foglio di Mappa 27 Particelle 2073 e 2077, così come da
foglio di mappa catastale allegato con evidenziate in rosso le particelle interessate.



QUESITO N. 7

Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile, agli atti, a firma del Notaio Nicolò Vitale redatta in data
27/10/2021, si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene:

~ 20 ~



- ipoteca iscritta in data 30/10/2012 ai numeri 21.166/1.308 a favore della XX con sede in XX contro (A) derivante da Mutuo Fondiario ventennale ai rogiti del Notaio Antonino Pusateri di Agrigento del 09/10/2012 Rep. 131.585/35.142, gravante sull'intera quota del bene in oggetto;
- verbale di pignoramento immobili del 09/10/2021, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Agrigento, rep. n. 1923/2021, trascritto ad Agrigento il 26/10/2021 ai nn. 18.907/16.185, a favore della XXX (C.F. XCXCX e contro (A), gravante sull'intera quota del bene in oggetto.

Dalla certificazione notarile emerge quindi che sul bene pignorato non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Dalla documentazione reperita non si rinvencono inoltre provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Durante l'accesso ai luoghi, come dichiarato nel verbale di accesso, è stata verificato che non esiste un condominio costituito e un regolamento condominiale trascritto.

Gli oneri e vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- iscrizione iscritta ad Agrigento ai n. ri 21.166/1.308 del 30/10/2012 nascente da ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto;
- trascrizione trascritta ai n. ri 18.907/16.185 del 26/10/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto.



Non resta quindi a carico dell'acquirente alcun onere e vincolo gravante sull'intera quota del bene.

QUESITO N. 8

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi. Il diritto sul bene del debitore è quindi di piena proprietà.

QUESITO N. 9

Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Dalla documentazione esaminata, in particolare l'Attestato Urbanistico n. 06/2023 e il titolo di acquisto, si è rilevato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10

Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il sottoscritto, svolti gli accertamenti di rito ed effettuata presa visione e copia degli atti richiesti presso gli uffici di competenza ed in particolare presso l'Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Agrigento (N.C.E.U.) e presso l'Ufficio Tecnico Sez. Urbanistica ed Edilizia del Comune di Palma di Montechiaro (AG), relaziona quanto di seguito.

Le particelle graffate n. 2073 e 2077 del foglio di mappa n. 27 ricadono, come da Attestato Urbanistico n. 06/2023 reperito dallo scrivente e rilasciato dal Comune di Palma di Montechiaro in data 26/04/2023, in zona che il vigente P.R.G. definisce come "A" (Centro storico urbano). Il suddetto immobile inoltre ricade all'interno del Piano Programma del Centro Storico e Piani di Recupero isolati del Centro Storico Tavola n.



08 DD.G. n. 188 del 10/07/2019.

Lo scrivente ha inoltre effettuato richiesta di accesso atti, presso l'Ufficio Tecnico Sez. Urbanistica ed Edilizia del Comune di Palma di Montechiaro, riguardante qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo all'unità immobiliare pignorata.

Dalle indagini effettuate presso il suddetto ufficio e dalla documentazione acquisita è risultato che l'immobile oggetto della presente relazione, esistente già prima dell'agosto 1960 come risulta dal certificato rilasciato dall'U.T.C. in data 05/05/1962, ha subito diversi interventi modificativi nella parte strutturale, nella distribuzione interna e nella destinazione d'uso, tutti assistiti da regolari titoli abilitativi acquisiti sia dal precedente proprietario che dall'attuale.

I titoli che si sono succeduti in ordine temporale sono i seguenti:

- Comunicazione "Opere Interne" ex art. 9 L.R.37/85 del 24/12/2010, per la realizzazione di servizi tecnologici e fusione dei locali in un'unica unità abitativa;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. n. 1845 del 24/01/2012 per lavori di manutenzione straordinaria e cambio della destinazione d'uso ad attività artigianale "Laboratorio di parrucchieria ed estetica";
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) prot. 25931 del 06/11/2012, per il proseguo dei lavori della precedente D.I.A., conclusi in data 06/05/2014;
- Dichiarazione Sostitutiva del Certificato di Agibilità del 16/03/2015, ai sensi dell'art. 1 L.R. n.14 del 26/04/2014, per l'esercizio dell'attività di "Laboratorio artigianale parrucchiere ed estetista".

A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente non ha rilevato difformità tra lo stato di



fatto e il progetto approvato dai suindicati titoli edilizi abilitativi.

Dalle ricerche effettuate è possibile precisare che per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

QUESITO N. 11

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

Come riscontrato durante il sopralluogo, e come dichiarato da (A) nel verbale di accesso ai luoghi di causa, non è presente un condominio costituito e una amministrazione condominiale e per tale ragione non sono previste spese condominiali ordinarie e non sussistono né spese straordinarie già deliberate né spese condominiali scadute non pagate relative agli ultimi due anni.

Le uniche spese fisse di gestione dell'immobile riguardano l'ordinaria fornitura elettrica ed idrica.

QUESITO N. 12

Valutazione del bene

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta "superficie commerciale" così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Per la determinazione del più probabile valore del bene in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a



confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso commerciale con tipologia "Negozzi" siti nella specifica zona urbana interessata.

Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 1° semestre 2022 ed al 2° semestre 2022 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

I valori riportati e riferiti alla zona "Centrale / Via Roma – Via Diaz – Corso Odierna – Via Fiorentino – Via Cangiamila" (codice di zona B1), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2022, variano tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.150,00.

Anche i valori per la medesima zona "Centrale / Via Roma – Via Diaz – Corso Odierna – Via Fiorentino – Via Cangiamila" (codice di zona B1), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2022, variano tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.150,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad €/mq 950,00.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico "Borsino Immobiliare", il valore medio aggiornato dei Negozi nella zona "Via Roma – Via Diaz –



Corso Odierna – Via Fiorentino – Via Cangiamila” è di €/mq 796,00.

Lo scrivente ha inoltre consultato nell’area riservata dell’Agenzia delle Entrate i valori immobiliari dichiarati a seguito di compravendite registrate dal gennaio dell’anno 2022 fino a febbraio dell’anno 2023. A seguito di questa indagine lo scrivente ha trovato n. 3 schede di compravendite dichiarate di immobili con caratteristiche analoghe (categoria catastale C/1) ed ubicati all’interno del centro storico del Comune di Palma di Montechiaro e all’interno della medesima zona O.M.I. (codice di zona B1).

Dall’analisi effettuata sulle suddette schede di compravendite dichiarate risulta che il valore medio immobiliare per gli immobili con destinazione commerciale e ubicati nella medesima zona dell’immobile oggetto della presente è di €/mq 825,00.

Pertanto, il valore di mercato degli immobili con destinazione commerciale che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$(€ 950,00 + € 796,00 + € 825,00) / 3 = €/\text{mq } 857,00$ arrotondato a **€/mq 850,00**.

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

Per cui: **$(\text{mq } 253 \times €/\text{mq } 850,00) = € 215.050,00$** arrotondato a **€ 215.000,00 (diconsi euro duecentoquindicimila/00)**.

L’esperto stimatore applica una riduzione rispetto al valore di mercato calcolato pari al 10% tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile e al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato. Si avrà così il **valore complessivo finale** del bene pari a **€ 193.500,00 (diconsi euro centonovantatremilacinquecento/00)**.



QUESITO N. 13

Valutazione della quota indivisa

Il presente pignoramento ha come oggetto l'intera quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare e per tale ragione la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione e non risulta quindi necessaria la stima della quota indivisa del bene pignorato.

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1: Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO N. 2: Inquadramento territoriale
- ALLEGATO N. 3: Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ALLEGATO N. 4: Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 5: Documentazione catastale
- ALLEGATO N. 6: Documentazione notarile
- ALLEGATO N. 7: Documentazione edilizio urbanistica
- ALLEGATO N. 8: Certificati anagrafici e visura camerale
- ALLEGATO N. 9: Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ALLEGATO N. 10: Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- ALLEGATO N. 11: Avvisi di deposito alle parti

Con la presente relazione, oltre gli allegati, lo scrivente esperto stimatore, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 05/06/2023

L'esperto stimatore

Arch. Giuseppe Licata di Baucina

