

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO  
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G.ES.n 213/2021

GIUDICE ESECUTIVO: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

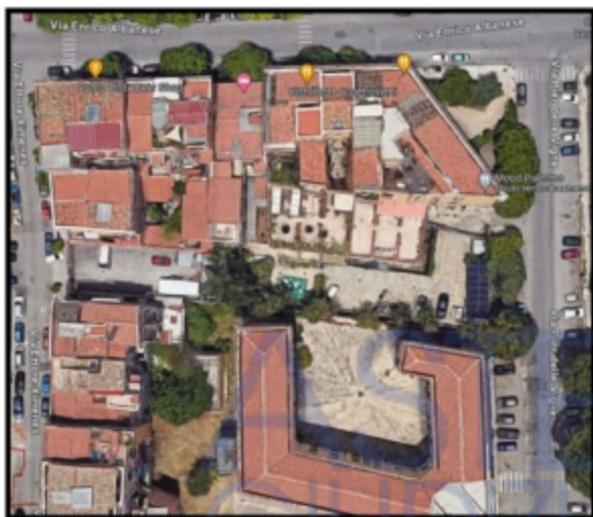
PROMOSSA DA

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

CONTRO

A rappresentato e assistito dall'Avv. Carmela Mangalaviti)

RELAZIONE PERITALE LOTTO C



"Negozio in VIA DELLE PRIGIONI n.52"

Custode Giudiziario: Avv. Lorenzo Spataro

Consulente tecnico di Ufficio: Ing. Ornella Leone

Palermo, 09/09/2023

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## RELAZIONE PERITALE GENERALE

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

1) <i>Premessa e mandato</i>	<i>pag. 2</i>
2) <i>Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>pag. 3</i>
3) <i>Risposte ai quesiti contenuti nel mandato</i>	<i>pag. 5</i>
- <i>Perizia di LOTTO C</i>	<i>pag 10</i>
4) <i>Allegati</i>	<i>pag 58</i>

### 1) PREMESSA E MANDATO

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

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

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

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**



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

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

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

Le operazioni peritali proseguivano sui luoghi, rinvenuti in precedenza soltanto parzialmente, in data 07/03/2023, 16/03/2023, 26/03/2023 e 04/04/2023 al fine di prendere visione dell'intero compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva e ricostruire la storia catastale e reale dei beni immobili che ne fanno parte.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

### **3) RISPOSTE AI QUESTITI CONTENUTI NEL MANDATO**

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

**Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione**

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

\*\*\*\*\*

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

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

- dell'atto di compravendita, trascritto in loro favore, in Notaio RENATO CARUSO del 23/12/2002, rep. 50999, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì 30/12/2002 al nn.52416/40492, a loro pervenuto per acquisto dai Signori \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a PALERMO il 15/06/1931, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a PALERMO il 08/01/1923 e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a Palermo il 25/01/1929, con il quale acquista l'immobile riportato al catasto Fabbricati al Fl.117 p.lla 16 sub. 20 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 6
- dell'atto di compravendita trascritto in loro favore, in Notaio RENATO CARUSO del 21/04/2004, rep. 5288/13, 155, pervenuto per acquisto

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

**Beni oggetto del pignoramento:**

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

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

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

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

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA:**

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

#### **LOTTO C:**

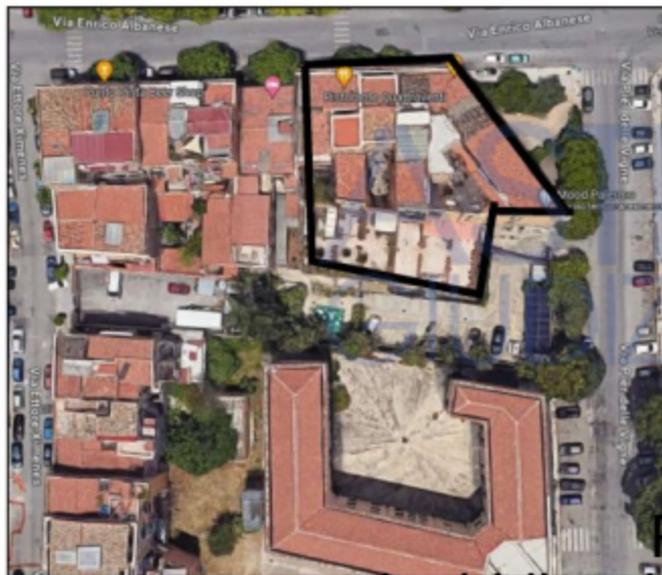
- Negozio in VIA DELLE PRIGIONI n.52 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 14, ctg. C/1, classe 6, piano T, metri quadri 144, r.c. Euro 3.934,16
- Bene Comune non Censibile (INGRESSO comune agli immobili Fl.117 p.lla 16 sub. 22 e Fl.117 p.lla 20 sub. 14) in VIA DELLE PRIGIONI n.52 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 12, piano T

Tali immobili sono costituiti dai beni contepiti nell'atto di pignoramento al punto 1) e 3) del capitolo PREMessa E MANDATO

Il bene riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 14 confina a Nord con Bene Comune non Censibile riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 12 e con bene identificato al C.T al Fl 117 part 628 e via delle Prigioni 52, a Sud con bene immobile identificato al C.F. di Palermo al Fl.117 p.lla 20 sub 13 a Ovest con riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 16 sub. 22 e con P.lla 19



Estratto di mappa -Foto Area ,Fonte Google Maps



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

## PERIZIA DI LOTTO C

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

Appartengono al lotto C un bene immobile con destinazione commerciale sito a piano terra di un edificio destinato principalmente a civile abitazione e un bene comune non censibile che rappresenta l'ingresso comune con un'altra unità immobiliare identificata al C.F. di Palermo al Fl.117 p.lla 20 sub. 22

Identificazione catastale:

### LOTTO C:

- 1) Negozio in VIA DELLE PRIGIONI n.52 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 14, ctg. C/1, classe 6, piano T, metri quadri 144, r.c. Euro 3.934,16
- 2) Bene Comune non Censibile (INGRESSO comune agli immobili Fl.117 p.lla 16 sub. 22 e Fl.117 p.lla 20 sub. 14) in VIA DELLE PRIGIONI n.52 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 12, piano T

Tali immobili sono costituiti dai beni contenuti nell'atto di pignoramento al punto 1) e 3) del capitolo PREMessa E MANDATO

Il bene confina a Nord con Bene Comune non Censibile riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 12 e con bene identificato al C.T. al Fl.117 part 628 , a Sud con bene immobile identificato al C.F. di Palermo al Fl.117 p.lla 20 sub 13 a Ovest con riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 16 sub. 22 e con P.lla 19

### - Descrizione della zona:

L'immobile e il BCNS (leggasi bene comune non censibile) denominati rispettivamente nr 1 e nr 2 nel corso della relazione sono ubicati a piano Terra in edificio corpo basso appartenente a corpo fabbricato a piani fuori terra sito in Palermo e destinato prevalentemente a civile

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

abitazione. I beni sono ubicati in posizione centrale del territorio del Comune di Palermo Crispi/Ucciardone/Porto, adibito a uso commerciale in particolare vi si svolge attività di ristorazione. La via Enrico Albanese collega la Via della Libertà alla Via Francesco Crispi; detta Via collega anche due quartieri profondamente diversi per caratteristiche edilizie e commerciali. Dirimpetto agli immobili oggetto di esecuzione è sita la casa di reclusione "Ucciardone" e alle spalle, procedendo da Via Delle Prigioni a pochi minuti a piedi, il quartiere popolare di "Borgo Vecchio". A pochi minuti a piedi si arriva in zona "Porto" e in Via E. Amari, via pedonale piena di locali di ristorazione e di souvenir. L'area limitrofa si presenta prevalentemente di traffico veicolare.

- **Descrizione dei beni pignorati:**

- 1) Negozio in VIA DELLE PRIGIONI n.52 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 14, ctg. C/1, classe 6, piano T, metri quadri 144, r.c. Euro 3.934,16

L'immobile si trova sito a piano terra e possiede accesso principale da Via Delle Prigioni nr 52 interno 2 (oggi Via Pier delle Vigne) dal BCNC prima identificato.



Fonte: Sitmatrk foglio 117 part 20

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

L'accesso laterale da Via delle Prigioni 52 avviene tramite cancello scorrevole a barre in ferro aperto su strada varcato il quale si giunge a un altro cancello scorrevole. Tale ingresso è comune e viene identificato come Via delle Prigioni n 52 interni 1 e 2. La superficie compresa entro questo perimetro viene identificata in parte come Ente Urbano per superficie di 50 mq e in parte è graffata alla particella 20 per intero.

Alla data del sopralluogo tale accesso si rinviene chiuso per mezzo di cancello scorrevole e la superficie così delimitata viene utilizzata come parcheggio auto dal vicino Hotel Hucchiard-home. Viene garantito passaggio pedonale tramite portoncino ad anta battente percorso, il quale si accede al bene descritto anche dal retro.



Figura 1: Ingresso dal BCNC Via delle Prigioni

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Figura 2-3-4 : Ingresso pedonale da Via delle Prigioni 52



Figura 3: Ingresso Via Delle Prigioni

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



Figura 4: Ingresso Via delle Prigioni

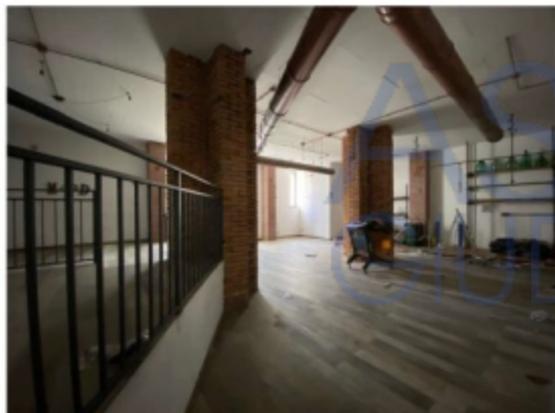


Figura 5: Vista degli interni

Pubbl  
ri  
pubblicazione o ripro

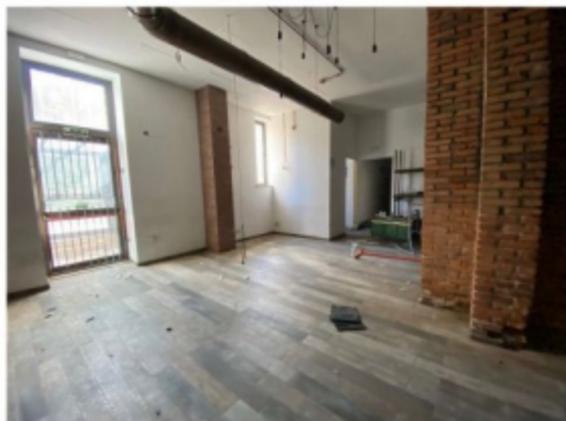


Figura 6: Vista degli interni



Figura 7: Vista degli interni

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

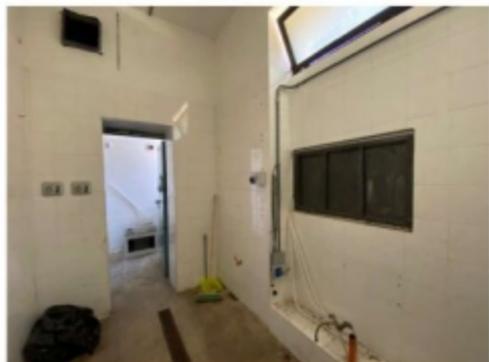


Figura 8: Vano cucina



Figura 9: Vano Cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazio  
ripubblicazione o ripro



Figura 10: Vista degli interni

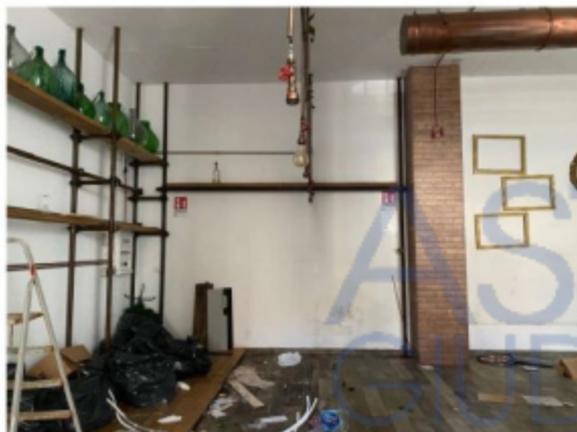


Figura 11: Vista degli interni

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



Figura 12: Vista degli interni e delle vie di uscita su spazio interno



Figura 13: Vista da interno di spazio veranda esterna

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



Figura 14: Vista anti-cucina



Figura 15: percorso pedonale

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

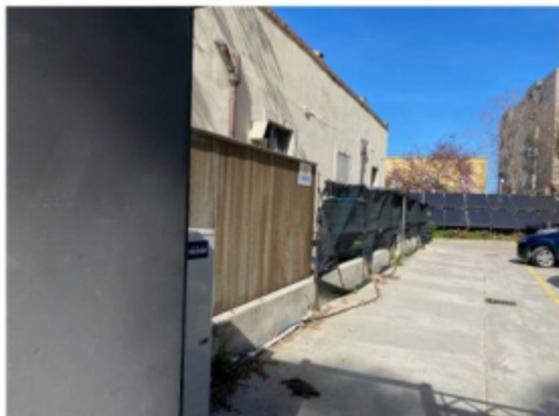


Figura 16: Vista spazio interno di percorso pedonale e di veranda



Figura 17: Dettaglio WC

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



Figura 18: Dettaglio WC



Figura 19: Dettaglio vista superficie rialzata e ingresso

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

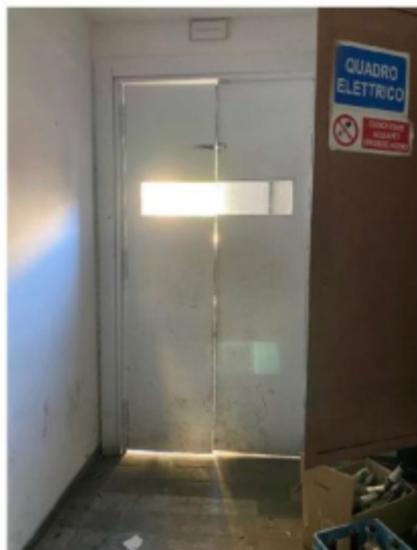


Figura 20: Dettaglio vista ingresso Da Via delle Prigioni 52 , dal Bene Comune



Figura 21: Dettaglio vista prospetto da spazio interno

Publicazio  
ripubblicazione o ripro



Figura 22: Dettaglio vista prospetto da spazio interno

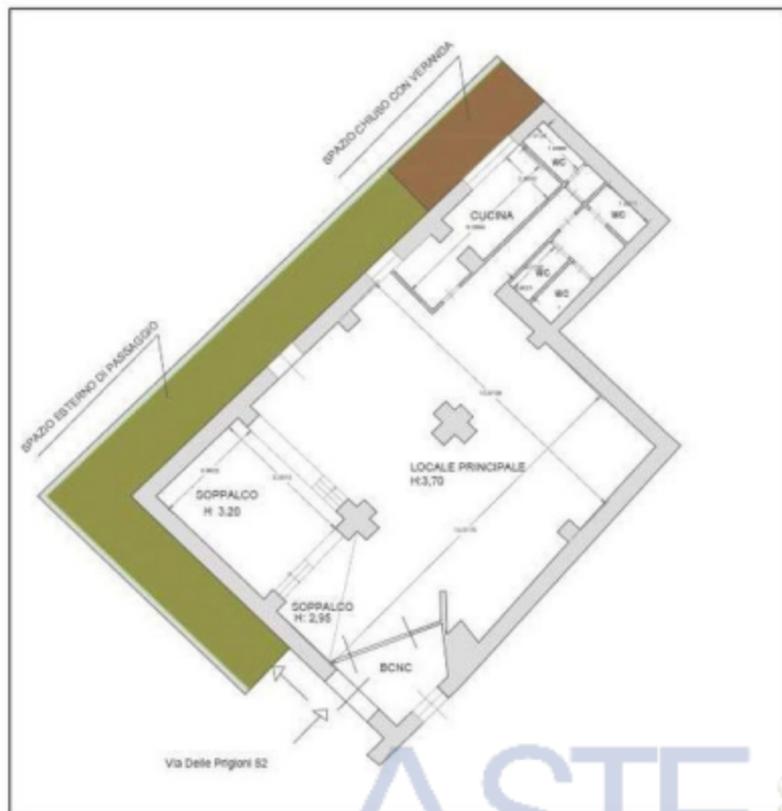
Le particelle utilizzate come parcheggio sono identificate al CT di Palermo al foglio 117 part 21 e CT foglio 117 sub 628 e non sono oggetto di perizia e non fanno parte del pignoramento. La planimetria dello stato dei luoghi è la seguente e li rappresenta così come sono stati rinvenuti con indicate le destinazioni di uso dei vani e le loro principali quote.

L'edificio cui fa parte l'immobile si presenta con struttura intelaiata in cemento armato di tipo misto con caratteristiche di corpo basso e a tale edificio si accede da accesso da Via E. Albanese 26.

L'ingresso principale dell'unità immobiliare a uso commerciale oggetto di valutazione è garantito da Via Delle Brigioni 52 interno 2 grazie al vano porta sito all'interno del bene comune non censibile; in alternativa si accede al bene percorrendo il vialetto che fiancheggia il perimetro e che conduce alla apertura sul retro. Tale superficie di terreno risulta graffiato alla particella del bene oggetto di stima e si trova oggi identificato fisicamente grazie alla presenza di muretto basso e rete di protezione.

Accedendo al locale principale si nota sulla sinistra una parte rialzata con soppalco rivestito di piano ligneo. Continuando a percorrere il corridoio si perviene alla zona cucina, servizi igienici

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



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

L'unità immobiliare, censita come locale commerciale categoria catastale C/1, nello stato di fatto è alla data del sopralluogo così composta, indicando la superficie utile calpestabile, misurata al netto delle murature esterne e al netto delle opere divisorie e tramezzature

Il valore di **superficie rilevato** è di **170 mq** includendo quindi sia le aree accessibili al pubblico sia quelle indispensabili allo svolgimento dell'attività e a esse collegate direttamente.

- locale principale mq 142

Publicazione  
 riproduzione o ripro

- cucina mq 11
- ripostigli mq 3,14
- wc clienti e antibagno mq 8,86
- corridoio mq 5

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

L'altezza interna è rilevata in mt 4,25 ad eccezione della area con rialzo in pedana di legno in cui l'altezza si rinviene essere 3,50 mt.

I pilastri presenti sono rivestiti con piastrelle con effetto rustico. La cucina e i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica per garantire i requisiti igienico sanitari.

Sono presenti porte con maniglioni antipanico che si aprono sull'area retrostante.

E' presente un muretto basso di circa 50 cm cui è applicata sopra rete in materiale plastico per delimitare il vialetto pedonale che fiancheggia il perimetro. Una piccola porzione di questo percorso è chiusa con una struttura precaria in alluminio e vetri impedendo di fatto il camminamento. Le porte sono in legno tamburato e tutte le pareti intonacate.

L'impianto elettrico è adeguato alla normativa vigente ma la scrivente non è in possesso dei certificati comprovanti tale condizione. Il riscaldamento/raffrescamento avviene con pompe di calore alimentate dalla rete elettrica; di tali elementi non si rinviengono libretti di installazione e/o manutenzione periodica. Gli impianti di areazione sono a vista per garantire un effetto funzionale e anche decorativo.

I pavimenti sono di tipo misto gres porcellanato effetto parquet su tutta la superficie dedita alla somministrazione, di tipo ligneo sulla superficie rialzata da soppalco, e in piastrelle di ceramica nei locali bagno adibiti ai clienti e bagno adibito al personale.

E' presente una porta finestra sul lato interno dotato di cancelletto di sicurezza antintrusione di colore nero

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

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

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la situazione di fatto attuale **presenta alcune difformità** rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata il 06/11/2018 per cui si fa riferimento ai quesiti nr 3 nr 6 per esplicitare in maniera più approfondita in merito alla regolarità edilizia-urbanistica e per il calcolo di eventuali costi per l'eliminazione delle difformità da detrarre dal valore di stima.

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI:**

Ai fini della valutazione dell'immobile il parametro di riferimento è la superficie commerciale per il cui calcolo ci si è attenuti a quanto riportato nel Manuale Della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento per il calcolo della superficie delle pertinenze accessorie al DPR 136/98.

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE  
Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

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

##### **a. Superficie delle pertinenze accessorie**

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

##### **b. Locali accessori**

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

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

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

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

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

La misurazione:

- della superficie commerciale principale **è pari a 189 mq**
- non vi sono superfici ad uso esclusivo del bene oggetto di misurazione del tipo locali accessori o pertinenze accessorie.

**Per tale ragione la superficie commerciale complessiva è pari a 189 mq** e tale valore sarà utilizzato al fine di determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima.

**Riassumendo:**

- Superficie commerciale = 189 mq
- Superficie utile netta o calpestabile = 170 mq

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

- **Descrizione dei beni pignorati:**

- 2) Bene Comune non Censibile (INGRESSO comune agli immobili Fl.117 p.lla 16 sub. 22 e Fl.117 p.lla 20 sub. 14) in VIA DELLE PRIGIONI n.52 riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 12, piano T

ASTE GIUDIZIARIE  
Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Il bene comune non censibile facente parte del lotto non ha rendita catastale indipendente e non è quindi considerato ai fini del calcolo delle superfici: la sua superficie utile calpestabile è di mq 5 così come rinvenuto in fase di sopralluogo. Questa superficie è al suo interno pavimentata e rivestita in muratura, definita in ogni sua parte. AL suo interno si trova una porta a sinistra che conduce al bene CF foglio 117 part 16 sub 22.

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

L'immobile nr 1 oggetto di stima risulta così identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo.

Dati della richiesta		Comune di PALERMO (Codice 6273)										
Catasto Fabbricati		Provvisoria di PALERMO										
		Foglio: 117 Particella: 20 Sub: 14										
INTESTATO												
C.I.		00007900317						01/Proprietà 11				
Catasto immobiliare dal 08/11/2019												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		117	20	14	3		C/1	6	144 m <sup>2</sup>	Terzo 148 m <sup>2</sup>	Euro 3.504,16	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2018 Pratica n. PA0209650 in atti dal 08/11/2018 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 58391.1/2018). A sua volta l'immobile deriva dalla soppressione degli immobili Fl.117 p.lla 16 sub. 21 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 8 e dalla soppressione di immobili Fl.117 p.lla 20 sub.6 graffato al Fl. 117 p.lla 16 sub 20 giusta VARIAZIONE del 21/03/2005 Pratica n. PA0078627 in atti dal 21/03/2005 FUS-DIV-VDE DA MAG A NEGOZIO (n. 5742.1/2005) con cambio di destinazione d'uso da C2 a C1
Indirizzo		Via DELL'INDUSTRIA n. 11 P.zza 1										
Municipio		Palermo										
Comune		Palermo										
<small>Stampato con il software catastale. Il catastario è un sistema informativo geografico che rappresenta lo stato delle informazioni catastali. Per maggiori informazioni consultare il sito <a href="http://www.catasto.gov.it">www.catasto.gov.it</a></small>												
<b>Stipendi Servizi Catastrali</b> Ufficio Catastro 6273 - Foglio 117 - Particella 20												

L'immobile deriva da immobile Foglio 117 part 20 sub. 10 per VARIAZIONE del 06/11/2018 Pratica n. PA0209650 in atti dal 08/11/2018 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 58391.1/2018). A sua volta l'immobile deriva dalla soppressione degli immobili Fl.117 p.lla 16 sub. 21 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 8 e dalla soppressione di immobili Fl.117 p.lla 20 sub.6 graffato al Fl. 117 p.lla 16 sub 20 giusta VARIAZIONE del 21/03/2005 Pratica n. PA0078627 in atti dal 21/03/2005 FUS-DIV-VDE DA MAG A NEGOZIO (n. 5742.1/2005) con cambio di destinazione d'uso da C2 a C1

L'immobile Fl.117 p.lla 16 sub. 21 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 8 deriva, giusta VARIAZIONE del 11/09/2003 Pratica n. 431787 in atti dal

Publicazione  
 riproduzione o ripro

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

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

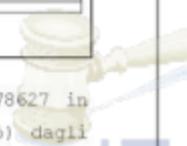
L'immobile nr 2 oggetto di stima risulta così identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo.

Dati della richiesta		Comune di PALERMO (Codice:4273)										
Catasto Fabbricati		Provvisoria di PALERMO										
		Foglio: 117 Particella: 20 Sub: 12										
Bene comune non censibile dal 20/03/2005												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Intero Catasto	Foglio	Particella	Sub	Area Cons.	Area Cons.	Categoria	Class.	Consistenza		Superficie (mq)	Rendita
1		117	20	12								
<small>           Note: 1) PUBBLICAZIONE del 21/03/2005 Pratica n. PA0078627 in atti dal 21/03/2005 FUS-DIV-VDE DA MAG A NEGOZIO (n. 5742.1/2005)         </small>												
<small>           Note: 2)         </small>												
<small>           Note: 3)         </small>												
<small>           Note: 4)         </small>												
<small>           Note: 5)         </small>												
<small>           Note: 6)         </small>												
<small>           Note: 7)         </small>												
<small>           Note: 8)         </small>												
<small>           Note: 9)         </small>												
<small>           Note: 10)         </small>												
<small>           Note: 11)         </small>												
<small>           Note: 12)         </small>												
<small>           Note: 13)         </small>												
<small>           Note: 14)         </small>												
<small>           Note: 15)         </small>												
<small>           Note: 16)         </small>												
<small>           Note: 17)         </small>												
<small>           Note: 18)         </small>												
<small>           Note: 19)         </small>												
<small>           Note: 20)         </small>												
<small>           Note: 21)         </small>												
<small>           Note: 22)         </small>												
<small>           Note: 23)         </small>												
<small>           Note: 24)         </small>												
<small>           Note: 25)         </small>												
<small>           Note: 26)         </small>												
<small>           Note: 27)         </small>												
<small>           Note: 28)         </small>												
<small>           Note: 29)         </small>												
<small>           Note: 30)         </small>												
<small>           Note: 31)         </small>												
<small>           Note: 32)         </small>												
<small>           Note: 33)         </small>												
<small>           Note: 34)         </small>												
<small>           Note: 35)         </small>												
<small>           Note: 36)         </small>												
<small>           Note: 37)         </small>												
<small>           Note: 38)         </small>												
<small>           Note: 39)         </small>												
<small>           Note: 40)         </small>												
<small>           Note: 41)         </small>												
<small>           Note: 42)         </small>												
<small>           Note: 43)         </small>												
<small>           Note: 44)         </small>												
<small>           Note: 45)         </small>												
<small>           Note: 46)         </small>												
<small>           Note: 47)         </small>												
<small>           Note: 48)         </small>												
<small>           Note: 49)         </small>												
<small>           Note: 50)         </small>												
<small>           Note: 51)         </small>												
<small>           Note: 52)         </small>												
<small>           Note: 53)         </small>												
<small>           Note: 54)         </small>												
<small>           Note: 55)         </small>												
<small>           Note: 56)         </small>												
<small>           Note: 57)         </small>												
<small>           Note: 58)         </small>												
<small>           Note: 59)         </small>												
<small>           Note: 60)         </small>												
<small>           Note: 61)         </small>												
<small>           Note: 62)         </small>												
<small>           Note: 63)         </small>												
<small>           Note: 64)         </small>												
<small>           Note: 65)         </small>												
<small>           Note: 66)         </small>												
<small>           Note: 67)         </small>												
<small>           Note: 68)         </small>												
<small>           Note: 69)         </small>												
<small>           Note: 70)         </small>												
<small>           Note: 71)         </small>												
<small>           Note: 72)         </small>												
<small>           Note: 73)         </small>												
<small>           Note: 74)         </small>												
<small>           Note: 75)         </small>												
<small>           Note: 76)         </small>												
<small>           Note: 77)         </small>												
<small>           Note: 78)         </small>												
<small>           Note: 79)         </small>												
<small>           Note: 80)         </small>												
<small>           Note: 81)         </small>												
<small>           Note: 82)         </small>												
<small>           Note: 83)         </small>												
<small>           Note: 84)         </small>												
<small>           Note: 85)         </small>												
<small>           Note: 86)         </small>												
<small>           Note: 87)         </small>												
<small>           Note: 88)         </small>												
<small>           Note: 89)         </small>												
<small>           Note: 90)         </small>												
<small>           Note: 91)         </small>												
<small>           Note: 92)         </small>												
<small>           Note: 93)         </small>												
<small>           Note: 94)         </small>												
<small>           Note: 95)         </small>												
<small>           Note: 96)         </small>												
<small>           Note: 97)         </small>												
<small>           Note: 98)         </small>												
<small>           Note: 99)         </small>												
<small>           Note: 100)         </small>												
<small>           Note: 101)         </small>												
<small>           Note: 102)         </small>												
<small>           Note: 103)         </small>												
<small>           Note: 104)         </small>												
<small>           Note: 105)         </small>												
<small>           Note: 106)         </small>												
<small>           Note: 107)         </small>												
<small>           Note: 108)         </small>												
<small>           Note: 109)         </small>												
<small>           Note: 110)         </small>												
<small>           Note: 111)         </small>												
<small>           Note: 112)         </small>												
<small>           Note: 113)         </small>												
<small>           Note: 114)         </small>												
<small>           Note: 115)         </small>												
<small>           Note: 116)         </small>												
<small>           Note: 117)         </small>												
<small>           Note: 118)         </small>												
<small>           Note: 119)         </small>												
<small>           Note: 120)         </small>												
<small>           Note: 121)         </small>												
<small>           Note: 122)         </small>												
<small>           Note: 123)         </small>												
<small>           Note: 124)         </small>												
<small>           Note: 125)         </small>												
<small>           Note: 126)         </small>												
<small>           Note: 127)         </small>												
<small>           Note: 128)         </small>												
<small>           Note: 129)         </small>												
<small>           Note: 130)         </small>												
<small>           Note: 131)         </small>												
<small>           Note: 132)         </small>												
<small>           Note: 133)         </small>												
<small>           Note: 134)         </small>												
<small>           Note: 135)         </small>												
<small>           Note: 136)         </small>												
<small>           Note: 137)         </small>												
<small>           Note: 138)         </small>												
<small>           Note: 139)         </small>												
<small>           Note: 140)         </small>												
<small>           Note: 141)         </small>												
<small>           Note: 142)         </small>												
<small>           Note: 143)         </small>												
<small>           Note: 144)         </small>												
<small>           Note: 145)         </small>												
<small>           Note: 146)         </small>												
<small>           Note: 147)         </small>												
<small>           Note: 148)         </small>												
<small>           Note: 149)         </small>												
<small>           Note: 150)         </small>												
<small>           Note: 151)         </small>												
<small>           Note: 152)         </small>												
<small>           Note: 153)         </small>												
<small>           Note: 154)         </small>												
<small>           Note: 155)         </small>												
<small>           Note: 156)         </small>												
<small>           Note: 157)         </small>												
<small>           Note: 158)         </small>												
<small>           Note: 159)         </small>												
<small>           Note: 160)         </small>												
<small>           Note: 161)         </small>												
<small>           Note: 162)         </small>												
<small>           Note: 163)         </small>												
<small>           Note: 164)         </small>												
<small>           Note: 165)         </small>												
<small>           Note: 166)         </small>												
<small>           Note: 167)         </small>												
<small>           Note: 168)         </small>												
<small>           Note: 169)         </small>												
<small>           Note: 170)         </small>												
<small>           Note: 171)         </small>												
<small>           Note: 172)         </small>												
<small>           Note: 173)         </small>												
<small>           Note: 174)         </small>												
<small>           Note: 175)         </small>												
<small>           Note: 176)         </small>												
<small>           Note: 177)         </small>												
<small>           Note: 178)         </small>												
<small>           Note: 179)         </small>												
<small>           Note: 180)         </small>												
<small>           Note: 181)         </small>												
<small>           Note: 182)         </small>												
<small>           Note: 183)         </small>												
<small>           Note: 184)         </small>												
<small>           Note: 185)         </small>												
<small>           Note: 186)         </small>												
<small>           Note: 187)         </small>												
<small>           Note: 188)         </small>												
<small>           Note: 189)         </small>												
<small>           Note: 190)         </small>												
<small>           Note: 191)         </small>												
<small>           Note: 192)         </small>												
<small>           Note: 193)         </small>												
<small>           Note: 194)         </small>												
<small>           Note: 195)         </small>												
<small>           Note: 196)         </small>												
<small>           Note: 197)         </small>												
<small>           Note: 198)         </small>												
<small>           Note: 199)         </small>												
<small>           Note: 200)         </small>												

L'immobile deriva da VARIAZIONE del 21/03/2005 Pratica n. PA0078627 in atti dal 21/03/2005 FUS-DIV-VDE DA MAG A NEGOZIO (n.5742.1/2005) dagli immobili soppressi Fl.117 p.lla 16 sub. 21 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 8 e immobili Fl.117 p.lla 20 sub.6 graffato al Fl. 117 p.lla 16 sub 20.

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

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



soppressione del foglio 117 part 20 sub 2 giusta VARIAZIONE del 07/02/2001 Pratica n. 57886 in atti dal 07/02/2001 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 2660.1/2001).

L'immobile Fl.117 p.11a 20 sub.6 graffato al Fl. 117 p.11a 16 sub 20 deriva dalla soppressione dell'immobile CF Foglio 117 part 16 sub 1 graffato alla particella foglio 117 part 20 sub 1 giusta VARIAZIONE del 21/03/2005 Pratica n. PA0078627 in atti dal 21/03/2005 FUS-DIV-VDE DA MAG A NEGOZIO (n. 5742.1/2005)

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

Si riporta la planimetria catastale depositata presso L'agenzia del Territorio per il bene nr 1

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

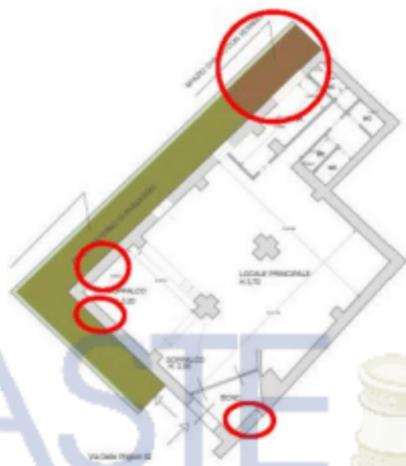




- Risultano chiusi due vani finestra su prospetto. Tali superfici sono internamente rivestite con una contro-parete in muratura e dall'esterno se ne rinviene la sagoma;
- E' presente una struttura precaria a veranda
- Nel vano cucina non è presente la apertura di tipo porta/finestra e al suo posto si rinviene una finestra.
- Il vano porta che di fatto collega il locale commerciale, attraversando l'ingresso comune risulta chiuso per mezzo di parete in muratura



**STATO CATASTALE E LEGITTIMO**



**STATO ATTUALE**

Planimetria 2 Tavola delle difformità riscontrate

La scrivente, sulla base dell'applicazione delle normative edilizie vigenti, ritiene che le difformità elencate possano essere regolarizzate procedendo alla messa in pristino dei luoghi, ovvero procedendo alla rimozione della parete esistente e ripristinando le aperture. Tali interventi non hanno alterato la stabilità della struttura.

Publicazione  
 riproduzione o ripro

**Per la regolarizzazione del bene si procede ad una stima a corpo forfettaria di € 500 cadauna, per un totale € 2500** includendo la rimozione dei materiali, lo smaltimento degli sfabbricidi/materiali prodotti con conferimento in discarica e la sostituzione con infissi secondo le caratteristiche architettoniche del luogo oltre piccoli lavori edili necessari.

Il costo totale delle opere per la messa in pristino dei luoghi è quindi **stimata in € 2500** che saranno decurtati dal valore di stima del bene.

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

LOTTO C:

- Piena ed intera proprietà di locale commerciale ubicato in Palermo alla Via delle Prigioni 52, piano T; riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 14; confina a Nord con Bene Comune non Censibile riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 12 e con bene identificato al C.T al Fl 117 part 628 e via delle Prigioni 52, a Sud con bene immobile identificato al C.F. di Palermo al Fl.117 p.lla 20 sub 13 a Ovest con riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 16 sub. 22 e con P.lla 19; è presente concessione edilizia 28529 del 02/08/2004 cui è conforme lo stato dei luoghi a meno di lievi difformità; è presente certificato di agibilità prot. 3691919 nr 2/2006 e tale certificato modifica e integra il certificato nr 10790 del 29/11/1959 dell'edificio cui appartengono; ricade all'interno delle Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio.
- Proprietà indivisa del Bene Comune non Censibile Via delle Prigioni 52, piano T; riportato nel C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 20 sub. 12 confina a nord con Via delle Prigioni, A Sud e a Est con immobile commerciale censito al CF di Palermo Fl.117 p.lla 20 sub. 14, a Ovest con bene censito C.F. di PALERMO al Fl.117 p.lla 16 sub. 22; è presente concessione edilizia 28529 del 02/08/2004 cui è conforme lo stato dei luoghi; è presente certificato di agibilità prot. 3691919 nr 2/2006 e tale certificato modifica e integra quello

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

dell'edificio cui appartengono; ricade all'interno delle  
Prescrizioni Esecutive di Borgo Vecchio.

PREZZO BASE euro 260.000, duecentosessantamilauro.

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

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

1) per notar CARUSO RENATO del 21/04/2004, rep. 51895/14456, trascritto  
presso la Conservatoria di Palermo addì 23/04/2004 ai nn.19072/12476 con  
il quale acquista gli immobili riportati al catasto Fabbricati al Fl.117  
p.lla 16 sub. 21 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 8 e Fl.117 p.lla 16 sub.  
3 da \*\*\*\*\* ++++++ nato a PALERMO il \*\*\*\*\*; Al Signor \*\*\*\*\*  
+++++ gli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.117 p.lla 16 sub.  
3, Fl.117 p.lla 16 sub. 4 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 3 e Fl.117 p.lla  
20 sub. 2 sono pervenuti per successione testamentaria di \*\*\*\*\* nata  
a PALERMO il \*\*\*\*\* ed ivi deceduta il \*\*\*\*\* , giusta denuncia num.11  
vol.2907, trascritta presso la Conservatoria di Palermo addì 25/08/1982  
ai nn.31757/26366 successivamente rettificata, per dati errati, da  
trascrizione del 09/11/1985 nn.38983/30315 regolata da verbale di  
pubblicazione testamento per notar FICANI MAURIZIO del 09/08/1978, rep.  
5088, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì 03/08/1981 ai  
nn.29955/24060;

2) atto di compravendita per notar CARUSO RENATO del 23/12/2002, rep.  
50999, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addì 30/12/2002 ai  
nn.52416/40492 con il quale acquista l'immobile riportato al catasto  
Fabbricati al Fl.117 p.lla 16 sub. 20 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 6  
e' pervenuto per acquisto da \*\*\*\*\* +++++ nata a PALERMO il \*\*\*\*\* , da  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a PALERMO il \*\*\*\*\* e da \*\*\*\*\* +++++  
nato a PALERMO il \*\*\*\*\*; ai suindicati \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.117 p.lla  
16 sub. 1 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 1 è pervenuto per successione

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

testamentaria di \*\*\*\*\* \*\*\*\* nata a PALERMO il \*\*\*\*\* ed ivi deceduta il \*\*\*\*\* , giusta denuncia num.11 vol.2907, trascritta presso la Conservatoria di Palermo addi' 25/08/1982 ai nn.31757/26366 successivamente rettificata, per dati errati, da trascrizione del 09/11/1985 nn.38983/30315 regolata da verbale di pubblicazione testamento per notar FICANI MAURIZIO del 09/08/1978, rep. 5088, trascritto presso la Conservatoria di Palermo addi' 03/08/1981 ai nn.29955/24060.

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

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

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

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

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**



**Publicazione**  
**ripubblicazione o riproduzione**

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

Dimostrazione protocollata n. PA0078627 del 21/02/2003

Planimetria di u.s.u. in Comune di Palermo

Via Delle Prigioni

ovv. 52

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 117

Particella: 20

Subalterno: 10

Completata da:

Per informazioni:

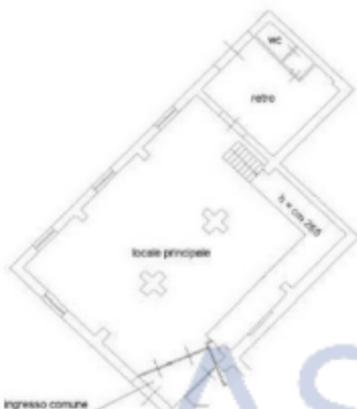
Inscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Palermo

N. 863

Arredo n. 1 Scala 1:200



**PIANO TERRA**  
h = cm 425

orientamento

Catasto dei Fabbricati - Sezione di 2702/0123 - Comune di PALERMO (01237) - Foglio 117 - Particella 20 - Subalterno 10 - U.s.u. - Via ingegner



**ASTE  
GIUDIZIARIE**

Cassa planetaria in an

Data: 27/02/2023 - n. 7405610 - Richiedente: IZNERLLSOP9100797

Foglio scheda 1 - Forme di espulsione: A4(21)h(27) - Forme stampa d'ordine: A4(21)h(27)

Planimetria 5: Planimetria Foglio 117 part 20sub 10

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

MOD. 100  
S.E.D. 4/87

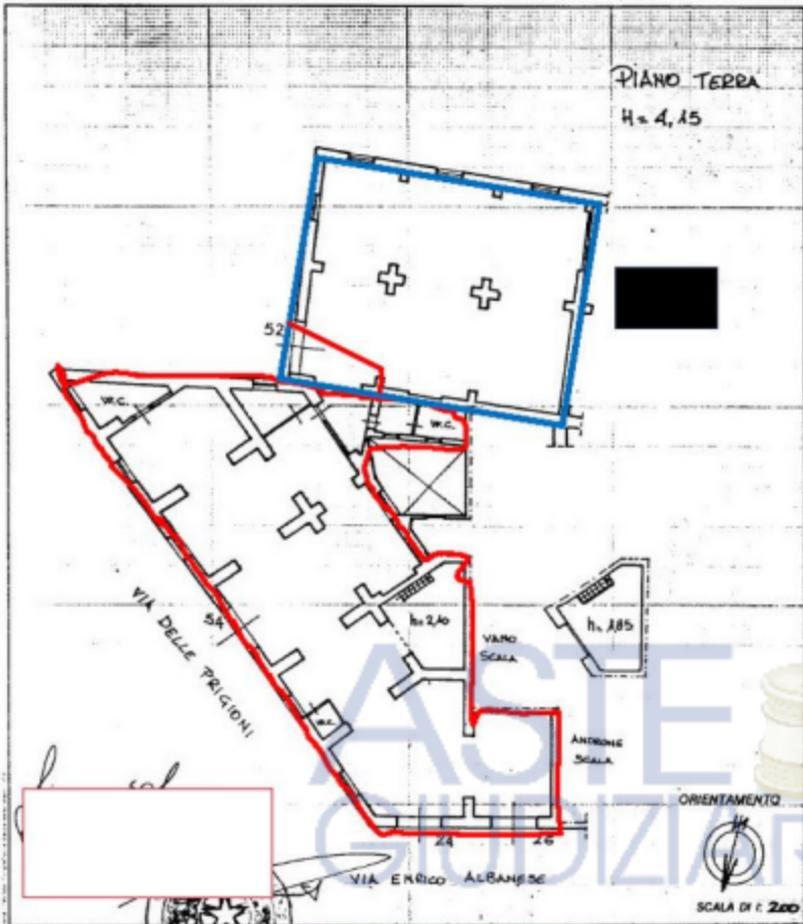


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D.L. 13-4-1939, n. 662)

MOD. 99 (C/84)

L. 118  
200

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



Dichiarazione di R.C.  
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
f. 113  
n. 16 sub. 20  
20 / 6

Indirizzo ed abito del  
dalla provincia di \_\_\_\_\_  
data \_\_\_\_\_

C. RINVIATO ALL'ORIGINALE

mi di Pubblica Istruzione e Società di periti  
avuta la presente rassegnazione  
L. 118/2000 art. 10 comma 1°  
R.D. n. 118/2000 art. 10 comma 1°

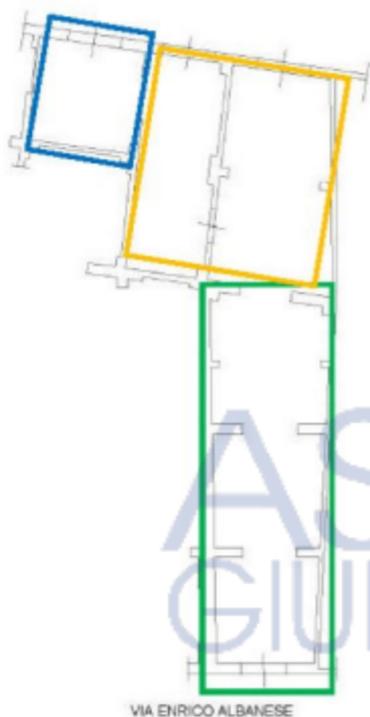
Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

Disinquinazione protocollo n. 452787 del 09/2005  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Palermo  
Via Enrico Albanese osv. 32

Identificativi Catastali:	Compilata da: <u>Giardina Fabio</u>
Servizio:	Isolato all'albo: Geometri
Foglio: 117	Prov. Palermo
Particella: 16	N. 4054
Subalterno: 21	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA  
H. 3.90

VIA ENRICO ALBANESE

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 01/03/2023 - n. T445548 - Richiedente: LNERLL89950273T

Table schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Planimetria 6: Planimetria Foglio 117 part 16 sub 21 grafico part 20 sub 21



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL n.4 1939 e 650)

500

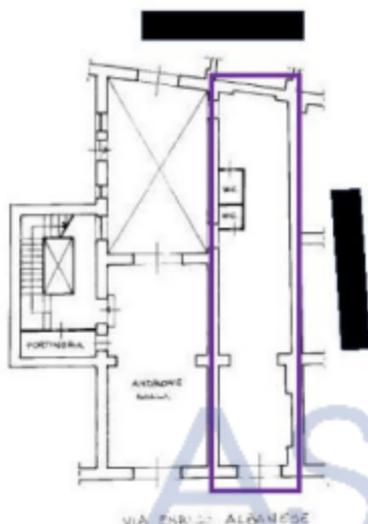
Comune di PALERMO

VIA ENRICO ALBANESE

CV 30

PIANO TERRA

H = 4.15



0294315



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

REGISTRATO ALL'UFFICIO

SET. 15/11

Critica planimetria in atti  
Data previsione: 20/09/2006 - Data: 11/05/2022  
Tutte scale: 1 - Finito in cartografia A/C

Ufficio di Pubblicazione - Spazio di 11/05/2022 - Comune di PALERMO (271) - Foglio 117 - Particella 16 - Subaloteno 3 - VIA ENRICO ALBANESE



Planimetria 8: Planimetria di ricostruzione dei lotti

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Data: 11-05-2012 - a. TIR0 - Richiedente: LINDRELLSDP102797

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

denuncia prototipica n. PA0275351 del 14-10-2003

Planimetria di v.s.o. in Comune di Palermo

Via Delle Prigioni

civ. 52

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 117

Particella: 20

Subalterno: 13

Completata da:

~~Francesco De Rosa~~

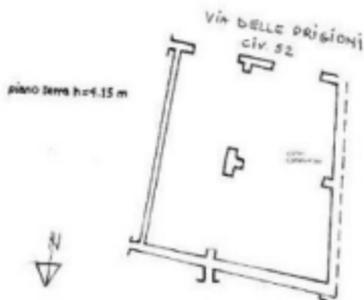
iscritto all'albo:

Ingegnere

Prov. Palermo

N. 6075

Richiesta n. 1 Scala 1:200



Planimetria nei luoghi

Data: 11-05-2012 - a. TIR0 - Richiedente: LINDRELLSDP102797

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

via 117 - Foglio 117 - Particella 20 - Subalterno 13 -  
comune di PALERMO (PA02797) - Comune & PALERMO (PA02797) -



ASTE  
GIUDIZIARIE

Planimetria 9: Planimetria Foglio 117 par 20 sub 13

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Planimetria 9: Planimetria Foglio 117 par 20 sub 14

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

Pubblicazione  
 riproduzione o ripro

I beni nr 1 e 2 facenti parte di edificio adibito a civile abitazione, così come si apprende dal certificato di destinazione urbanistica richiesto presso gli enti preposti ricadono in all'interno delle prescrizioni esecutive del "Borgo Vecchio" con prescrizioni di piano.

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

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

Le particelle ricadono all'interno delle Aree caratterizzate da cave storiche a fossa (art 3 N.A.)

Le particelle ricadono all'interno del sito di attenzione secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.F.R.S. n 91 del 27/03/2007.

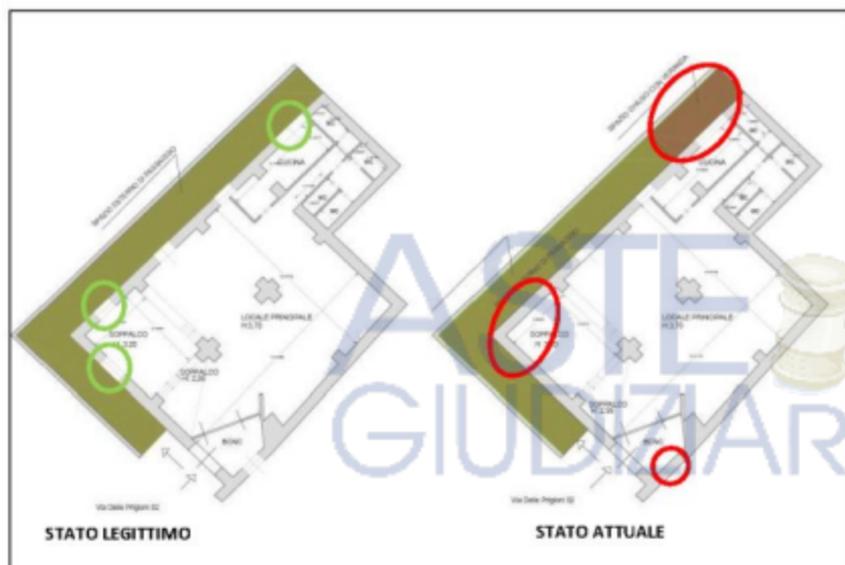
Le opere di costruzione dell'edificio cui il lotto appartiene sono state realizzate giuste licenze edilizie rilasciate dal Municipio di Palermo in data 16.3.1945 n. 822 ed in data 22.12.1947 n. 463, che esso è stato dichiarato agibile con certificato 10790 del 29.12.1959, e che successivamente, limitatamente alle unità immobiliari facenti parte del Lotto C, in data 07/02/2006, le stesse vengono dichiarate agibili con certificato prot. 3691919 nr 2/2006 e tale certificato limitatamente alle suddette unità immobiliari modifica e integra quello dell'edificio cui appartengono.

L'agibilità viene rilasciata a seguito di rilascio di concessione edilizia prot. 28529 del 02/08/2004 ai sensi dell'art 36 della L.R. 71/78 per le opere di frazionamento della preesistente unità immobiliare in tre distinte unità con destinazione commerciale. Giusta integrazione agli atti della unità operativa SUAP prot 49210 del 21/12/2004 viene fatta comunicazione ai sensi dell'ex art 9 della L.R. 47/85 di modifica di opere interne assunta al protocollo Edilizia Privata al nr 29877 del 11/01/2004. Successivamente al rilascio della agibilità viene fatta

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

variazione di opere interne che non ha di fatto modificato tale certificazione.

Gli immobili appartenenti al lotto C si ritengono entrambi legittimi e conformi con lo stato di fatto a meno delle evidenziate differenze che si seguito si rappresentano. Tali difformità riscontrate sono dovute alla presenza di muratura/struttura alluminio che possono essere rimosse in semplice attività di edilizia libera, così come previsto dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii "l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo". Tali opere di fatto non hanno alterato in alcun modo la struttura e per tale ragione non è necessario un titolo abilitativo/comunicativo e/o successiva SCA.



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

I costi sono così stimati:

Apertura vano porta, finestra e piccole opere connesse	2000€
Rimozione struttura precaria	€ 500
<hr/>	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2500</b>

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

L'immobile pignorato risulta libero, come appurato in sede di accesso.

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

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

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

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 21/07/2021 ai nn.34497/26691 emesso dal Tribunale di PALERMO e notificato il 19/05/2021 contro A con sede in PALERMO a favore LEVITICUS SPV SRL con sede in ROMA gravante sugli immobili al catasto Fabbricati al Fl.117 p.lla 16 sub. 20 graffiato al Fl.117 p.lla 20 sub. 6, Fl.117 p.lla 16 sub. 21 graffiato al Fl.117 p.lla 20 sub. 8 e l'immobile al catasto Fabbricati Fl.117 p.lla 16 sub. 3.
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da RUOLO iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 19/05/2016 ai nn.19576/2415 emesso dal Tribunale di PALERMO il 17/05/2016 con n. 2.385.177,32 a garanzia di EURO 1.192.588,66 contro A con sede in

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

PALERMO a favore RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in PALERMO, la quale elegge domicilio a Palermo in Via Vincenzo Orsini n.9, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.117 p.lla 16 sub. 22, sub. 24 e sub. 3, Fl.117 p.lla 20 sub. 10 e sub. 13.

- Pignoramento esattoriale trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 18/04/2016 ai nn.13619/10543 emesso dal Tribunale di PALERMO il 15/04/2016 contro A con sede in PALERMO a favore RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in PALERMO, la quale elegge domicilio a Palermo in Via Vincenzo Orsini n.9, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.117 p.lla 16 sub. 22, sub. 24 e sub. 3, Fl.117 p.lla 20 sub. 10 e sub. 13.
  
- Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Palermo il 05/05/2008 ai nn.25080/4796 derivante da ipoteca legale del 28/04/2008 per EURO 2.521.733,54 a garanzia di un debito di EURO 1.260.866,77 contro A con sede in PALERMO a favore SERIT SICILIA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI PALERMO SPA con sede in PALERMO gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.117 p.lla 16 sub. 22, sub. 24 e sub. 3, Fl.117 p.lla 20 sub. 10 e sub. 13.
  
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 31/05/2006 ai nn.34383/12743 atto notarile pubblico per notar CARUSO RENATO (PALERMO) del 30/05/2006, rep.53612/15413, per EURO 2.440.000,00 a garanzia di EURO 1.220.000,00 contro A con sede in PALERMO a favore BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in LODI gravante sugli immobili al catasto Fabbricati al Fl.117 p.lla 16 sub. 20 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 6, Fl.117 p.lla 16 sub. 21 graffato al Fl.117 p.lla 20 sub. 8 e Fl.117 p.lla 16 sub. 3. Tali formalità saranno cancellate in seguito all'emissione da parte del Giudice dell'esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

Si rileva inoltre un **ATTO DI INTERVENTO** IN PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE da parte dell'**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, Reg. n. 1787/2016, in persona del suo procuratore speciale Signor. che la pag. 48

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

rappresenta per procura 01/10/2021 rep. n. 175856 autenticata nella firma dal Notaio Dr. ANDREA DE NICOLA di Roma, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede della Direzione Regionale SICILIA, in Palermo, Via Emanuele Morselli n. 8; detto titolo è dichiarato definitivamente esecutivo per legge, per tributi e accessori. L'istante chiede di partecipare alla distribuzione di voler intervenire, per come in effetti interviene, nel suddetto procedimento di espropriazione immobiliare promosso da LEVITICUS SPV SRL - CF/PIVA 14978561000e chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni di proprietà del debitore esecutato A cod. fisc. / p. iva 03989790823 per la complessiva somma di € 1.572.095,96 secondo il rango di competenza.

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

- APE € 200
- Ripristino vano porta e opere connesse € 2500

L'ammontare complessivo di tali costi e che sarà detratto dal valore di stima posto a base di asta dell'immobile risulta pertanto pari a € 2700.

• Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

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

I beni pignorati, non ricadono su suolo demaniale.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

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

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

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

**QUESITO N.12- Procedere alla valutazione dei beni;**

**Assunzioni preliminari**

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato sui principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli IVSC, standard internazionali europei fissati. Il valore di mercato secondo tali standard è definito

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza nessuna costrizione".

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

#### Criteri di valutazione:

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

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

Resultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

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



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Maggiore	NORMALE	600	800	L	8,1	12,3	L
Minore	NORMALE	1000	1500	L	8,1	12,3	L

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

- k1: coefficiente di piano, pari a 1, per piani di piano 7 tipico

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

di locale commerciale;

- k2: coefficiente di superficie, pari a 1,1 poiché l'immobile ha caratteristiche di fruizione leggermente superiore alla media di zona, avendo superficie distribuzione interna ampia e distribuita su più direzioni;

- k3: coefficiente di esposizione, pari a 0,9 poiché il locale ha illuminazione, aperture, esposizione degli ambienti principali non su pubblica via;

- k4: coefficiente di conservazione/manutenzione, pari a 1,1 considerando buono lo stato dei locali considerando le finiture e gli impianti oltre che le strutture visivamente valutate.

- K5: potenzialità, pari a 1,1 considerandole leggermente superiori rispetto alla media degli immobili in zona per l'utilizzo ristorazione tenendo conto di fattori quali la visibilità, la accessibilità, la via, la sensazione di comfort, il cambiamento delle dinamiche di flusso di persone e commerciali.

$$K_{tot} = (1 \cdot 1,1 \cdot 0,7 \cdot 0,8 \cdot 0,8) = 0,49$$

$$\text{Valore ragguagliato} = 1250 \cdot 1,19 = 1.487,5 \text{ € /mq}$$

$$\text{Mercato stima sintetica per comparazione} = 1.487,5 \text{ €} \cdot 189 \text{ mq} = \text{€ 281.137,5}$$

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

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

A = ascendenti D = discendenti

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

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

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

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

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

Nel caso in esame il calcolo porta a un  $r_m = +1,40\%$

Tale valore in aggiunta al coefficiente  $r$  determina il saggio di capitalizzazione finale che si assume quindi pari a  $4,5 + 1,40 = 5,9\%$ .

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

### **Influenze ascendenti**

- A<sub>1</sub>** Interventi presumbili di manutenzione ordinaria e straordinaria a scadenza non immediata. Precario grado di finimento, stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche obsolete, e situazioni strutturali e statiche non sicure.
- A<sub>2</sub>** Atee di inesigibilità conseguenti al tipo di insediamento.
- A<sub>3</sub>** Probabilità di perequazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali (polizibbili).
- A<sub>4</sub>** Previsione di probabili espropri.
- A<sub>5</sub>** Previsione di peggioramenti ambientali (per effetto di presumbili nuove costruzioni, future localizzazioni industriali, ecc.)
- A<sub>6</sub>** Esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili.
- A<sub>7</sub>** Avanzata -età- dell'edificio.
- A<sub>8</sub>** Esistenza di esenzioni fiscali.
- A<sub>9</sub>** Difficoltà di locazione con conseguenti atee di sfitto non determinabili nella stima dei redditi futuri. Questa circostanza, derivante dalla abbondanza di capitali (e quindi, indirettamente, anche dai rischi economici dei redditi), porta ad un non minore apprezzamento dell'immobile, e, quindi, ad un aumento del saggio.
- A<sub>10</sub>** Particolari redditività superordinarie, di durata non esattamente prevedibile, assunte, nonostante la loro straordinarietà, come entità da capitalizzare.
- A<sub>11</sub>** Esistenza, per breve tempo di esenzioni fiscali.
- A<sub>12</sub>** Ubicazioni periferiche o in quartieri popolari. La produzione edilizia potrà infatti, nelle città, rivolgersi prevalentemente ad aree periferiche, essendo i centri urbani già da tempo saturi: si genera quindi concorrenza sul mercato, risultandone, per il prevedibile aumento dell'offerta, o diminuzioni dei prezzi di mercato o rallentamento delle operazioni di compravendita. Contemporaneamente, il mercato locativo rimarrà invece sempre vivace, essendo sollecitato dalla massa di inurbati e dall'espansione demografica.
- A<sub>13</sub>** Particolari negative caratteristiche intrinseche (situazioni ambientali poco igieniche, scarsa luminosità, prospicienza su spazi interni, mancanza di idoneità insonorizzati) che hanno maggiori riflessi negativi sul prezzo di mercato che non sul prezzo d'uso.
- A<sub>14</sub>** Ubicazione dell'immobile da stimare in piccoli centri urbani (nei quali il mercato è meno vivace).
- A<sub>15</sub>** Quota poco elevata dal piano strada (in edifici forniti di ascensori). Il saggio infatti tende ad aumentare dall'ultimo piano sino al primo dei piani destinati ad abitazione.
- A<sub>16</sub>** Tendenza alla flogiosità condominiale provocata da particolari ambienti sociali o dall'eccessivo frazionamento.
- A<sub>17</sub>** Dimensioni subordinate degli spazi scoperti (terrazze e balconi di dimensioni minori di 1/5/6 delle superfici coperte).
- A<sub>18</sub>** Possibilità di dilazioni del prezzo in tempo notevolmente lungo per la concessione di mutui bancari.

### **Influenze discendenti**

- D<sub>1</sub>** Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione (es. scuole, alberghi, edifici per lo spettacolo o industriali, negozi o botteghe, ecc.).
- D<sub>2</sub>** Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione, che si detraggono dai redditi lordi (es. garage, depositi, studi, ecc.).
- D<sub>3</sub>** Previsioni di realizzazioni infrastrutturali o attrezzature sociali (strade, fogne, mercati, ecc.) capaci di conferire nel futuro migliore qualità ambientale.
- D<sub>4</sub>** Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di stato.
- D<sub>5</sub>** Costi di produzione in aumento.
- D<sub>6</sub>** Tendenza al ribasso del saggio di profitto.
- D<sub>7</sub>** Particolari pregi architettonici o artistici dell'edificio o della singola unità. Evoluto grado di finimento.
- D<sub>8</sub>** Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari (per le abitazioni superficie utile = S=140 mq, per le botteghe S=25 mq).
- D<sub>9</sub>** Altezza superordinata degli ambienti (per le abitazioni h=3,3 m, per le botteghe h=3,60 m, per gli uffici h=3,00 m, ecc.).
- D<sub>10</sub>** Soluzioni compositive unifamiliari. Spazi ed accessori disponibili (ville con giardini, parchi, case di villeggiatura, ecc.).
- D<sub>11</sub>** Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti in senso limitativo all'espansione ed alla produzione edilizia. A queste situazioni consegue un aumento del prezzo di mercato non proporzionale all'aumento del prezzo d'uso.
- D<sub>12</sub>** Esistenze o presumbili permanenze per l'unità immobiliare oggetto di stima del regime vincolistico delle locazioni. In questa circostanza, per la scarsa redditività attuale, dovranno capitalizzarsi i redditi "risolati" (senza procedere alle "aggiunte" al valore capitale) ad un saggio minore a compenso dei benefici futuri prevedibili, sia pure in un'epoca non determinabile, conseguenti allo sblocco delle locazioni.
- D<sub>13</sub>** Previsioni di migliore infrastrutturali o ambientali della zona.
- D<sub>14</sub>** Suscettività economica e legale di trasformazioni future, anche se in epoche non esattamente prevedibili (spazi interni destinati ad ulteriori edificazioni, laddove espropriabili, ecc.).
- D<sub>15</sub>** Ubicazioni centrali, in zone o località dotate di particolare idoneità insonorizzata oppure in presenza di caratteristiche ottime di pianorivisti e/o luminosità.
- D<sub>16</sub>** Destinazione ad usi commerciali (negozi, botteghe, ammezzati per studi professionali, ecc.) per unità immobiliari site in zone urbane centrali. La produzione di unità immobiliari di questo tipo e quindi la loro offerta sul mercato, sarà sempre inferiore a quella delle unità residenziali: oltre che per effetti collegabili alla "rarità" dei capitali, la domanda di siffatti beni prevarrà sempre sull'offerta con conseguente "commercibilità" più sicura.
- D<sub>17</sub>** Disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati, utilizzabili per parcheggi. Vicinanza ad attrezzature collettive necessarie alla vita quotidiana (scuole, mercati, chiese, stazioni ferroviarie relativamente agli edifici industriali, ecc.). Facilità di collegamenti.
- D<sub>18</sub>** Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta.



(Incidenza delle influenze ascendenti e discendenti sul saggio

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

Tenuto conto de valori medi di locazione per la zona suddetta (min. 8,1, max 12,3, media 10,2 mensile) avremo intera Annualità (10,2\*189\*12) = avremo: Reddito annuo = 23 133,6 €/anno.

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

Calcolo del canone annuo netto = € 23 133,6 - 0.30\* € 23 133,6 =

€ 16 193,52

V mercato = Reddito netto (16 193,52) / saggio capitalizzazione netto

V mercato = € 16 193,52/ 0.059 = € 274 466,44

Giudizio di Stima:

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

- procedimento sintetico = € 281 137,5
- procedimento analitico = € 274 466,44

Valore del bene= (€ 281 137,5 + € 274 466,44) /2 = 277 801,97 €

Stima del valore di mercato (VDM):

Valore Del Bene (al lordo dei costi di regolarizzazione)

277 801,97€

A detrarre:

€ 200 per APE

€ 2500 per OPERE EDILIZIE PER RIPRISTINO DEI LUOGHI

---

€ 2700 totali

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

277 801,97€ - € 2700 = € 275 101,97

Decurtando il valore di mercato del 5 % al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto al libero mercato e in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi della vendita forzata (art 2922cc.) si propone il prezzo a base d'asta di € 261 346,87 arrotondato a € 260.000 (leggesi duecentosessantamilleeuro).

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

I beni descritti e appartenenti al Lotto C verranno venduti per l'intera quota, in quanto il debitore esecutato è unico proprietario. Non è possibile scindere/dividere i beni appartenenti al Lotto C. Il bene comune non censibile sarà bene comune in comproprietà con il bene comune di Palermo foglio 117 part 16 sub.22.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

\*\*\*\*\*

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

Ing. Ornella Leone

Palermo, 10/10/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE



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

Studio: Via Liguria 21-90144- Palermo

Cell:3383024360 - pec: [ornella.leone@ordineingpa.it](mailto:ornella.leone@ordineingpa.it) - mail: [ing.ornella.leone@ordineingpa.it](mailto:ing.ornella.leone@ordineingpa.it)

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## **5) ALLEGATI**

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

ALLEGATO 2 - Lotto A

ALLEGATO 3 - Lotto B

ALLEGATO 4 - Lotto C.

ALLEGATO 5 - Lotto D.

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

ALLEGATO 7- Visure e planimetrie

ALLEGATO 8- Ricevuta Catasto Energia, atto di provenienza.

ALLEGATO 9- Attestazione di Invio Perizia alle parti

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**



**Publicazione**  
**ripubblicazione o riproduzione**