

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. : DOTTOR FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO AVVOCATO ANTONINA ALERIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/2017 R.G. ES.

PROMOSSA DA UNICREDIT S.P.A.

CONTRO

PERIZIA

LOTTO UNICO

IL C.T.U. INCARICATO
ARCH. ROSOLINO GENTILE

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



(PARTE GENERALE)**PREMESSA**

Il sottoscritto Architetto Rosolino Gentile, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dottor Fabrizio Minutoli, giusto decreto di nomina del 11/11/2018 e giuramento telematico del 15/11/2018, per redigere consulenza tecnico estimativa sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento R.G.Es. n° 102/2017 promosso da Unicredit S.p.a. contro “.....”

premesse

- che la procedura in oggetto veniva sospesa per giudizio pendente presso il Tribunale di Palermo;
- che la stessa ha acquistato efficacia esecutiva successivamente alla sentenza del Tribunale di Palermo n. 1925/2020;
- che con atto del Giudice dell'Esecuzione del 09/06/2023 veniva disposta l'immediata ripresa l'attività esecutiva e veniva fissata nuova udienza per la data del 14/02/2024;
- che solo nel mese di settembre 2023 veniva effettuato pagamento dell'acconto deliberato dal G.Es.;
- che prendeva tempestivamente visione e analizzava accuratamente gli atti;
- che in data 04/10/2023 estraeva visure e planimetrie catastali degli immobili pignorati, presso l'ex Ag. del Territorio di Palermo;
- che successivamente contattava il nominato custode giudiziario, avvocato Antonina Alerio, per l'organizzazione del primo accesso;
- che verificava preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. si provvedeva alla compilazione del modulo di controllo della procedura;
- che in data 03/11/2023 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da usi civici, presso la Regione Siciliana, Uff. Regionale Usi Civici;
- che in data 17/11/2023 veniva comunicato al sottoscritto la non sussistenza da diritti da uso civico;

C.T.U. Architetto Rosolino GentileVia Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com

- che in data 19/10/2023 veniva dal sottoscritto richiesto al Settore Area 5 del comune di Monreale, Gestione del Territorio-Urbanistica, la verifica della conformità urbanistica dell'immobile in oggetto;

- che in data 24/10/2023, in compagnia del custode giudiziario, veniva effettuato l'accesso all'immobile;

Si fa presente che, contrariamente a quanto riportato in Atto di Pignoramento e in Certificazione Notarile, in cui risultano inseriti tre distinti immobili confinanti riportanti diversi subalterni catastali, allo stato attuale, in conseguenza di una variazione catastale per avvenuta fusione degli stessi con cambio di destinazione d'uso (n° 24677.1/2019) in data 24/07/2019 Pratica n°. PA0116783, oggi l'immobile derivante è contraddistinto, sempre dalla particella riportante il n°. 374, ma riportante il subalterno n°. 56 (in allegato planimetria e visura).

Il nuovo subalterno riporta, sia in planimetria che in visura, i civici nn. 5-7-9 della via Biagio Giordano, diversamente da quanto riportato in Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 2019 che reca il civico n. 22.

Il sottoscritto dichiara di aver effettuato approfondita indagine metrica, fotografica e planimetrica per l'identificazione fisica e catastale dell'immobile, di aver verificato lo stato e la consistenza del bene pignorato, nonché le sue caratteristiche circa il contesto urbano e territoriale in cui ricade, al fine di determinarne il più probabile valore venale, redigendo la seguente perizia secondo l'ordine dei quesiti disposti dal Giudice.



SEZIONE "A" CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

**CONTROLLO PRELIMINARE : VERIFICA DELLA COMPLETEZZA
DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.**

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. 102/17, risulta che il creditore procedente ha regolarmente effettuato il deposito di:

- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto il 09/02/2017 ai nn°4778 R.gen., 3738 R. part., a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma contro
- **Titolo esecutivo:** mutuo fondiario del 11/12/2009;
- **Nota di trascrizione** del pignoramento immobiliare in data 09/01/2017;
- **Istanza di vendita** in data 10/03/2017;
- **Certificazione notarile sostitutiva** in data 03/07/2017;

Dalla verifica della documentazione ipocatastale depositata, si evince che:

- 1) CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE;

• La certificazione notarile copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 09/02/2017.

Alla (proprietà 1/1) l'immobile è pervenuto per costruzione in proprio su terreni provenienti da:

- Atto di compravendita del 21/04/1989 rogato dal Notaio Margherita Frosina di Monreale ai nn. 19502/14702 da potere di Cusimano Giovanni nato a Monreale il 17/12/1922, Mulè Santina Grazia nata a Monreale il 18/08/1924 e Cusimano Maria Pia nata a Monreale il 19/04/1957; lotto di terreno edificabile esteso mq. 1690 in catasto al foglio 27 p.lla 374.

Con licenza edilizia n. 48 del 06/06/1989 la edificava lo stabile di cui è parte integrante l'immobile oggetto di esecuzione.

- 2) **ESTRATTO CATASTALE STORICO:**

La certificazione notarile non è accompagnata da estratto catastale storico.



**QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL
PIGNORAMENTO**

**(quote di proprietà, conformità/difformità catastale, individuazione dei beni, formazione dei
lotti)**

1.a quote di proprietà

La titolarità catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dell'atto di pignoramento.

Alla (proprietà 1/1) l'immobile è pervenuto per costruzione in proprio su terreni provenienti da:

- Atto di compravendita del 21/04/1989 rogato dal Notaio Margherita Frosina di Monreale ai nn. 19502/14702 da podere di Cusimano Giovanni nato a Monreale il 17/12/1922, Mulè Santina Grazia nata a Monreale il 18/08/1924 e Cusimano Maria Pia nata a Monreale il 19/04/1957; lotto di terreno edificabile esteso mq. 1690 in catasto al foglio 27 p.lla 374.

Con licenza edilizia n. 48 del 06/06/1989 la edificava lo stabile di cui è parte integrante l'immobile oggetto di esecuzione.

1.b conformità/difformità catastale

Si precisa che i dati censuari catastali riportati nel pignoramento non coincidono con quelli catastali verificati dal C.T.U. .

allo stato attuale, in conseguenza di una variazione catastale per avvenuta fusione degli stessi con cambio di destinazione d'uso (n° 24677.1/2019) in data 24/07/2019 Pratica n°. PA0116783, oggi l'immobile derivante è contraddistinto sempre dalla particella riportante il n°. 374 ma con subalterno n°. 56 (in allegato).

Il locale in oggetto si presenta come un unico grande spazio adibito a supermecoato recante l'insegna COOP.

Da sopralluogo e misurazioni sui luoghi si riscontra una superficie utile netta di mq. 424 circa ed una superficie lorda pari a circa 450 mq.. Altezza utile dei locali ml. 2,90 circa (vedi rilievo planimetrico redatto dal C.T.U.) e la originaria planimetria catastale. L'immobile risulta essere in regola sotto l'aspetto urbanistico.

Il C.T.U. conferma che i dati censuari riportati nelle visure catastali consentono l'individuazione del bene, così come effettivamente individuato. Nella Segnalazione Certificata di Agibilità dei locali l'immobile viene individuato nella via Biagio Giordano al civico 22.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com

1.d formazione dei lotti**LOTTO UNICO**

NEGOZIO SITO IN MONREALE (PA), VIA BIAGIO GIORDANO N. 5-7-9 CENSITO AL N.C.E.U. DI MONREALE AL FOGLIO 27, P.LLA374 SUB. 56 PIANO TERRA CATEGORIA C/1;

**QUESITO 2: DESCRIZIONE DEI LOTTI**

NEGOZIO SITO IN MONREALE (PA), VIA BIAGIO GIORDANO N. 5-7-9 CENSITO AL N.C.E.U. DI MONREALE AL FOGLIO 27, P.LLA374 SUB. 56 PIANO TERRA CATEGORIA C/1;

**LOTTO UNICO**

Tipologia: negozio ad uso commerciale;

Ubicazione: Monreale (PA), Via Biagio Giordano n° 5-7-9, piano terra;

Accessi: accesso dalla Via Biagio Giordano;

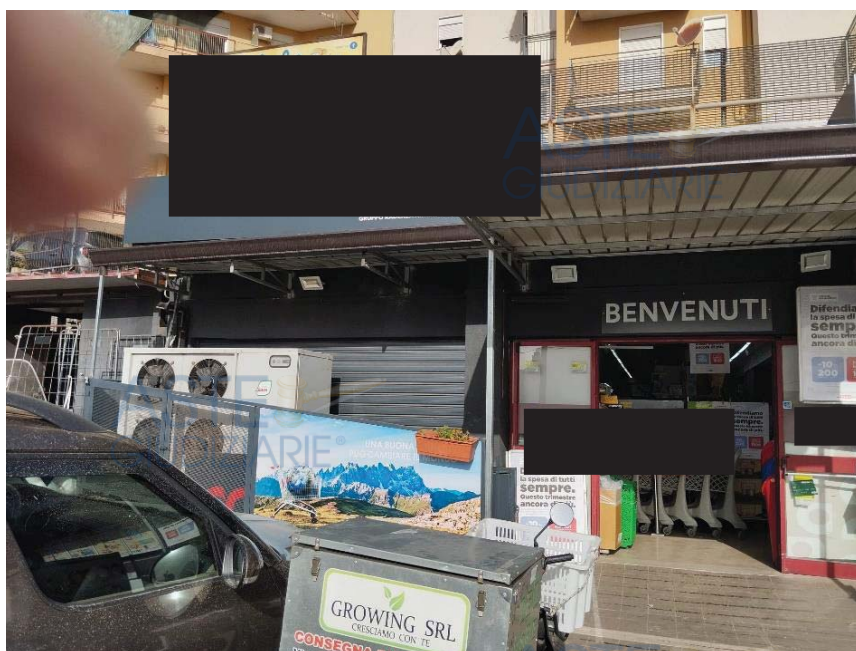
Pertinenze esterne (nessuna).

Accessori esterni (spazi esterni pavimentati).

Parti comuni: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna.

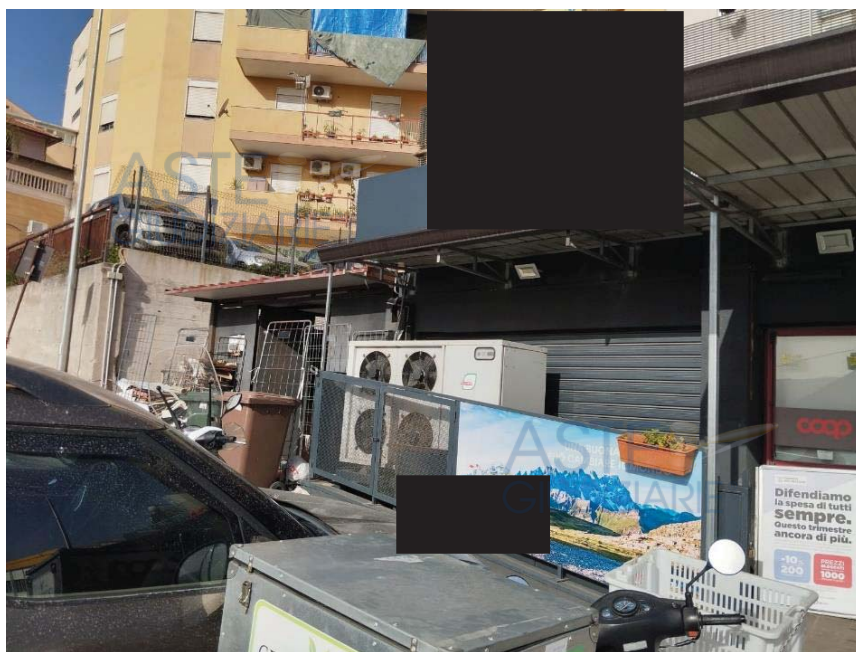




C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettoegentile3@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E
DESCRIZIONE (storia catastale)**

NEGOZIO SITO IN MONREALE (PA), VIA BIAGIO GIORDANO N. 5-7-9 CENSITO AL
N.C.E.U. DI MONREALE AL FOGLIO 27, P.LLA374 SUB. 56 PIANO TERRA CATEGORIA
C/1;

LOTTO UNICO

- **Visura storica dell'immobile:** SI del 04/10/2023;
- **Planimetria catastale:** SI del 04/10/2023 ;
- **Rispondenza dei luoghi alla planimetria catastale:** SI
- **Planimetria stato dei luoghi aggiornata dal C.T.U. :** SI
- **Tipo di difformità:** leggere difformità dimensionali;
- **Elaborato planimetrico della particella:** NO
- **Elenco immobili della particella:** NO
- **Particelle del Catasto Terreni di provenienza:** NO

Alla (proprietà 1/1) l'immobile è pervenuto per costruzione in
proprio (licenza edilizia n. 48 del 06/06/1989) su terreni provenienti da:

- Atto di compravendita del 21/04/1989 rogato dal Notaio Margherita Frosina di Monreale ai nn.
19502/14702 da potere di Cusimano Giovanni nato a Monreale il 17/12/1922, Mulè Santina Grazia
nata a Monreale il 18/08/1924 e Cusimano Maria Pia nata a Monreale il 19/04/1957; lotto di terreno
edificabile esteso mq. 1690 in catasto al foglio 27 p.la 374.

L' edificava lo stabile di cui è parte integrante l'immobile oggetto di
esecuzione.



RILIEVO DELL'IMMOBILE

COMUNE DI MONREALE (PA)

RILIEVO IMMOBILE SITO IN MONREALE, VIA BIAGIO GIORDANO 22, P.T. FOGLIO 27, P.LLA 374 SUB. 56

ALLEGATO - "A" -



IL C.T.U.

Arch. Rosolino Gentile



SUPERFICIE NETTA - mq. 424,00

SUPERFICIE COPERTA - mq. 450,00

RILIEVO: DISEGNI SCALA 1:100 (misure espresse in ml.)

**QUESITO 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO
(PIENA ED INTERA PROPRIETA')**

NEGOZIO SITO IN MONREALE (PA), VIA BIAGIO GIORDANO N. 5-7-9 CENSITO AL
N.C.E.U. DI MONREALE AL FOGLIO 27, P.LLA374 SUB. 56 PIANO TERRA CATEGORIA
C/1;

LOTTO UNICO**L'UNITA' EDILIZIA (EDIFICIO)**

L'unità edilizia è uno stabile condominiale residenziale sito nel comune di Monreale in zona semicentrale. Si accede alla via Biagio Giordano dalla via Circonvallazione. L'edificio in cui è collocata l'unità commerciale è di numero sette piani fuori terra. L'accesso ai vari piani residenziali avviene dalla stradella privata a destra del prospetto principale. Il corpo scala e il locale ascensore condominiale ricadono come ingombro all'interno del locale oggi adibito a supermercato. Dal

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567 - mail. architettogentile3@gmail.com

negozio non si accede al vano scala/ascensore dell'edificio. L'edificio è stato realizzato giusta licenza edilizia n°. 48 del 06/06/1989. Esso dispone di autorizzazione di abitabilità/agibilità n°. 26 del 29/01/1993. Il relazione alla fusione dei primitivi locali in data 22/10/2019 è stata redatta S.C.A. a firma del tecnico

Lo stato fisico dell'edificio risulta essere in discrete/buone condizioni di manutenzione.

Lo stato d'uso dell'intero edificio, appare in discrete/buone condizioni.

Confini: a sud con la via Biagio Giordano, a nord con edificio in aderenza, ad est con stradella privata di accesso ai vari piani e ad ovest con corte privata.

L'UNITA' PIGNORATA

Il bene pignorato è un unico grande spazio ampio metri quadrati 424 circa. Esso dispone nella zona ingresso posta sulla via Giordano di quattro vani saracinesca di cui una realmente adibita ad ingresso/uscita. Un quinto vano posto in corrispondenza della via Giordano ma leggermente arretrata è adibito ad uscita di sicurezza. Il locale, di forma quadrangolare, è munito di un servizio igienico dotato di antibagno. L'altezza del locale tutto è pari a ml. 2,90. Una serie di pilastri disegnano lo spazio in funzione degli stand di esposizione delle merci.

Le componenti edilizie dell'unità sono così caratterizzate:

-porte interne bagno in legno;

- Infissi esterni in alluminio;

-pavimenti in marmo;

-rivestimenti bagni in ceramica;

-finitura pareti in tinteggiatura;

Gli impianti tecnologici sono così caratterizzati:

-impianto idrico sanitario sottotraccia;

-impianto di climatizzazione a pompe di calore;

-Impianto elettrico conforme alla normativa 46/90 e successive;

Lo stato fisico dell'immobile risulta essere in discrete/buone condizioni di manutenzione.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA'**LOTTO UNICO (PIENA ED INTERA PROPRIETA')**

NEGOZIO SITO IN MONREALE (PA), VIA BIAGIO GIORDANO N. 5-7-9 CENSITO AL N.C.E.U. DI MONREALE AL FOGLIO 27, P.LLA374 SUB. 56 PIANO TERRA CATEGORIA C/1;

LOTTO UNICO**passaggi di proprietà nel ventennio *ante* pignoramento:**

Alla (proprietà 1/1) l'immobile è pervenuto per costruzione in proprio (licenza edilizia n. 48 del 06/06/1989) su terreni provenienti da:

- Atto di compravendita del 21/04/1989 rogato dal Notaio Margherita Frosina di Monreale ai nn. 19502/14702 da potere di Cusimano Giovanni nato a Monreale il 17/12/1922, Mulè Santina Grazia nata a Monreale il 18/08/1924 e Cusimano Maria Pia nata a Monreale il 19/04/1957; lotto di terreno edificabile esteso mq. 1690 in catasto al foglio 27 p.lla 374.

..... edificava lo stabile di cui è parte integrante l'immobile oggetto di esecuzione.

QUESITO 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**(PIENA ED INTERA PROPRIETA')**

NEGOZIO SITO IN MONREALE (PA), VIA BIAGIO GIORDANO N. 5-7-9 CENSITO AL N.C.E.U. DI MONREALE AL FOGLIO 27, P.LLA374 SUB. 56 PIANO TERRA CATEGORIA C/1;

LOTTO UNICO**PER L'EDIFICIO**

PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA: L'immobile tutto è stato realizzato giusta licenza edilizia n. 48 del 06/06/1989. Esso dispone di autorizzazione abitabilità-agibilità n. 26 del 29/01/1993 e successiva alla fusione dei locali del 22/10/2019.

DATA DI REALIZZAZIONE: Edificio realizzato negli anni 90;

CONFORMITÀ EDILIZIA: SI

CERTIFICATI D'USO ORIGINARI: NESSUNO.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



PER L'APPARTAMENTO**PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE ALLA ORIGINARIA:**

Comunicazione edilizia C.I.L.A. prot. llo OPEC2891 del 07/02/2019 e
successiva S.C.A.

CONFORMITA' CATASTALE: SI

QUESITO 7: STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**LOTTO UNICO (PIENA ED INTERA PROPRIETA')**

NEGOZIO SITO IN MONREALE (PA), VIA BIAGIO GIORDANO N. 5-7-9 CENSITO AL
N.C.E.U. DI MONREALE AL FOGLIO 27, P.LLA374 SUB. 56 PIANO TERRA CATEGORIA
C/1;

Occupazione: L'immobile risulta essere locato alla società "GROWING S.R.L." giusto contratto di
locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 08/06/2020 al n. 002926-serie 3T con codice
identificativo TX720T002926000AA.

Titolo di occupazione: locazione.

Canone: euro 46.000,00 (quarantaseimila/00) annui.

**QUESITO 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE LOTTO
UNICO (PIENA ED INTERA PROPRIETA')**

NEGOZIO SITO IN MONREALE (PA), VIA BIAGIO GIORDANO N. 5-7-9 CENSITO AL
N.C.E.U. DI MONREALE AL FOGLIO 27, P.LLA374 SUB. 56 PIANO TERRA CATEGORIA
C/1;

PER L'EDIFICIO**VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

I debitori riferiscono l'inesistenza di formalità, vincoli e oneri diversi dal pignoramento e che
potrebbero restare a carico dell'acquirente.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



QUESITO 9: VERIFICA DI INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE

Al fine di verificare l'esistenza di vincolo demaniale di livello regionale, il C.T.U. in data 08/11/2023 inoltrava formale istanza presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III – Unità Operativa 19, Demanio Trazzerale, al fine di trarre informazioni circa l'esistenza di eventuali gravami demaniali.

Alla data del 20/11/2023 nessuna risposta nel merito da parte da demanio trazzerale.

QUESITO 10: VERIFICA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle indagini catastali possibili, non sono stati riscontrati censi o livelli. Al fine di verificare l'esistenza di eventuali gravami da uso civico, il C.T.U. in data 03/11/2023 inoltrava formale istanza presso la Regione Siciliana, Ufficio Regionale Uso Civico.

In data 17/11/2023, prot.llo n. 107710, veniva trasmessa al sottoscritto nota in cui si comunicava il non interesse dell'immobile da diritti di uso civico.

QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto dichiarato dall'esecutato non vi sono debiti pendenti. Le spese condominiali ammontano ad un importo variabile fra i 20 o i 30 euro mensili.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO UNICO (PIENA ED INTERA PROPRIETA')

NEGOZIO SITO IN MONREALE (PA), VIA BIAGIO GIORDANO N. 5-7-9 CENSITO AL N.C.E.U. DI MONREALE AL FOGLIO 27, P.LLA374 SUB. 56 PIANO TERRA CATEGORIA C/1;

ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI:

La stima del valore di mercato degli immobili viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile ai beni.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO):

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili.

Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona. L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2022.

Tale classificazione di zona appare la più precisa, poichè coincidente con l'ubicazione dell'immobile in zona semicentrale del territorio di Monreale.

Dall'analisi di mercato O.M.I. è risultato che il prezzo al metro quadrato per immobili di tale tipologia con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (uffici/negozi), va da un minimo di €/mq. **920,00**, riferiti ad immobili in normale stato di conservazione, ad un massimo di €/mq. **1.400,00**.

In considerazione di ciò, dello stato dell'immobile, si prende in considerazione il prezzo medio al metro quadrato di €/mq. **1.160,00/mq**.

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare.

Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata dal C.T.U., con i risultati forniti da ulteriore banche dati accreditate in campo immobiliare, e successivamente con un campione di beni, simili per pregio, consistenza e ambito urbano a quelli pignorati, presenti nell'odierno mercato immobiliare di Monreale.

Proseguendo con l'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (**Vm**) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto, ovvero zona extra urbana, è pari ad **€ 1.011,00/mq** (variando tra un massimo di € 1.263,00/mq e un minimo di € 760,00/mq) sempre riferiti ad immobili in normale stato d'uso.

Proseguendo con l'analisi di mercato delle offerte immobiliari in Monreale, zone semicentrali sono stati presi in esame due immobili, tutti con caratteristiche affini o mediamente omogenea quello pignorato, ed è risultato che il prezzo medio di vendita (**Vm**) di tali immobili è pari ad **€ 1.927,00/mq**, dato da un campione con le seguenti variazioni di prezzo; € 1.875,00/mq (120 mq per € 225.000 in via A. Moro n. 34, € 1.979,17/mq (48 mq. per € 95.000 in via Venero).

Tenuto conto che sia i valori derivanti dalle prime due analisi, (O.M.I. e Borsino Immobiliare), e le indagini di mercato in zona risultano essere tra loro mediamente coerenti, si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi prima ottenuti pari a: € 1.160,00/mq + € 1.011,00/mq + € 1.927,00/mq = € 4.098,00 : 3 = **€ 1.366,00/mq in c.t. € 1.191,00/mq** Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto, per la successiva stima.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO;

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



Il contesto in cui ricade l'immobile è una zona semicentrale della città di Monreale. L'edilizia presente in zona è perlopiù adibita a servizi. Nella stessa via sono presenti diversi edifici scolastici, la caserma dei carabinieri, e edifici residenziali. L'accesso ai locali pignorati avviene direttamente dalla via Biagio Giordano.

L'UNITA' EDILIZIA (EDIFICIO)

L'unità è composta da 7 livelli fuori terra.

L'ingresso all'edificio avviene da stradella privata laterale.

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni 90.

L'edificio in struttura intelaiata in c.a.. I solai del tipo prefabbricati e laterizi, intonaco tipo Li Vigni di finitura di colore chiaro.

Lo stato fisico dell'intero edificio è in discrete/buone condizioni.

Lo stato d'uso dell'intero edificio, appare in buone condizioni.

Confini: con la via B. Giordano, strada privata, corte privata e edificio in aderenza.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ PIGNORATA;

Il bene pignorato è un unico grande spazio ampio metri quadrati 424 circa. Esso dispone nella zona ingresso posta sulla via Giordano di numero quattro vani saracinesca di cui una realmente adibita ad ingresso/uscita. Un quinto vano sempre posto sulla via Giordano ma leggermente arretrata è adibito ad uscita di sicurezza. Il locale, di forma quadrangolare, è munito di un servizio igienico dotato di antibagno. L'altezza del locale tutto è pari a ml. 2,90. Una serie di pilastri disegna lo spazio in funzione degli stand di esposizione delle merci.

Le componenti edilizie dell'unità sono così caratterizzate:

- porte interne in legno;
- infissi esterni in alluminio con saracinesche in esterno;
- pavimenti in marmo;
- rivestimenti bagno in ceramica;
- finitura pareti in tinteggiatura;

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com



Gli impianti tecnologici sono così caratterizzati:

- impianto idrico sanitario sottotraccia;
- impianto di riscaldamento assente;
- Impianto elettrico conforme alla normativa 46/90 e successive;
- Impianto di climatizzazione a pompa di calore.

Lo stato fisico dell'immobile risulta essere in buone condizioni di manutenzione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda.

Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda.

In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti.

Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti.

Inoltre, trattandosi di una stima finalizzata alla compravendita del bene, non alla locazione, il calcolo della sup. coperta lorda non potrà prescindere dalle superfici degli ingombri murari.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettoegentile3@gmail.com



Superficie coperta lorda = mq. 450,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 450,00

Determinata la superficie commerciale dell'unità edilizia, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili al bene. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione.

Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato.

Coefficienti di correzione relativi all'edificio: $K1 = 0,95$.

Per tipologia residenziale intensiva: $K2 = 0,90$ per discreta/buona manutenzione.

Per assenza di rilevanti spazi comuni: $K3 = 0,90$.

Per presenza di un solo accesso su stradella privata: $K4 = 0,90$.

	<i>Coefficienti di correzione relativi al locale commerciale:</i>
$K1 = 1,10$	Per posizione favorevole al commercio
$K2 = 0,90$	Locale agibile e in buon stato di manutenzione
$K3 = 1,00$	Per esposizione discretamente assoluta.
$K4 = 1,00$	Per altezza media tra 2,90 mt e 3,20

$V_v/mq. = € 1.366,00/mq \times 0,95 = € 1.297,70/mq$

$V_vN = € 1.297,70/mq \times 450,00 mq = € 583.965,00$

Pertanto il valore di mercato, sarà pari a:

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 583.965,00

Applicazione di riduzione pari al 15 % rispetto al valore di mercato dell'immobile calcolato per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata pertanto si avrà:

VALORE DELL'IMMOBILE PER ASSENZA DI GARANZIA=

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



= €. 583.965,00 x 0,15 = € 87.594,75

€. 583.965,00 - € 87.594,75 = **€. 496.370,25**

PREZZO BASE PROPOSTO (VALORE VENALE DETRATTO IL 15% (€ 87.594,75))

= €. 496.370,25 n.c.t. 495.000,00

QUESITO 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA DEGLI IMMOBILI

Il debitore detiene l'intera quota di proprietà dell'immobile. Non sussistono quindi quote indivise di altri soggetti non debitori.



QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

PROCEDURA ESECUTIVA	UBICAZIONE NEL CONTESTO		
RG. ES. 102/2017			
IMMOBILE: Piena proprietà di un locale commerciale sito in Monreale nella via Biagio Giordano nn. 5-7-9, piano terra.			
CATASTO: Foglio 27, particella 374 sub. 56, CAT. C1.			
DATI METRICI: Superficie commerciale mq. 450,00			
CONFORMITA' URBANISTICA			
Conforme. Certificato di abitabilità/agibilità: Si.			
VALORI DI MERCATO			
VALORE DI MERCATO (VM)	DETRAZIONI 15 % di Vm	ONERI DI REGOLARIZZAZIONI	BASE D'ASTA in c.t.
583.965,00	87.594,75	0	495.000,00
NOTE		<ul style="list-style-type: none">L' U.I. E' DOTATA DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)L' U.I. E' OCCUPATA CON TITOLO DI LOCAZIONELO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE E' DISCRETO/BUONO	
Spese condominiali variabili fra 20 e 30 euro mensili.			

Palermo 15/11/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Rosolino Gentile**C.T.U. Architetto Rosolino Gentile**Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com**C.T.U. Architetto Rosolino Gentile**Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. architettogentile3@gmail.com