

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'**Arch. Serena Vivirito** nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.) iscritta al
n. 92/2025 R.G.

promossa da (creditore procedente)

OMISSIS

OMISSIS

contro (debitori esegutati)

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 4/4 di immobile sito in Lercara Friddi (PA), censito al N.C.E.U. nel Fg. MU - Part.IIIa 992/11 (ex sub. 10), catg. C/1.



- Custode giudiziario: **Avv. Domenico Lanza**
- Esperto Stimatore / C.T.U.: **Arch. Serena Vivirito**
- Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 17/07/2025
- Giuramento C.T.U.: 22/07/2025
- Primo sopralluogo - inizio operazioni: 06/10/2025

Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 11/12/2025 ore 11:30

SOMMARIO

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 4/4 di immobile sito in Lercara Friddi (PA), censito al N.C.E.U. nel Fg. MU - Part.IIIa 992/11 (ex sub. 10), catg. C/1.	I
INCARICO	1
PREMESSA	1
CONTROLLI PRELIMINARI	2
1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	2
2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati	2
3. Inizio operazioni (sopralluogo)	2
Precisazioni dell'Esperto Stimatore/C.T.U.	3
4. Elenco beni immobili (suddivisione in lotti)	3
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	4
LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 4/4 di immobile sito in Lercara Friddi (PA), censito al N.C.E.U. nel Fg. MU - Part.IIIa 992/11 (ex sub. 10), catg. C/1.	4
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	4
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	4
Estensione e Consistenza	6
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	9
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento	10
Storia catastale del bene	10
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale	10
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	11
Prospetto sintetico	11
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	12
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	12
Precisazioni del C.T.U.	14
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	14
Calcolo indennità di occupazione dell'immobile pignorato	15
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	16
Elenco formalità pregiudizievoli	16
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	16
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	16
QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	16
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	17



QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.	17
Estimo: criteri e metodi di stima	17
Metodo sintetico-comparativo	18
Calcolo superficie commerciale	19
Valutazione	20
RIEPILOGO VALORI - LOTTO UNICO: Prezzo base d'asta	21
RIEPILOGO QUOTE	21
QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.	21

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti;
2. Titolo di proprietà (atto di compravendita);
3. Documentazione progettuale acquisita (con Agibilità, SCIA ed allegati vari);
4. Certificati anagrafici del debitore;
5. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura e planimetria);
6. Foto Google Earth con cartografia;
7. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;
8. Rilievo stato attuale dei luoghi (redatto dalla scrivente);
9. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);
10. Documentazione fotografica (file separato .pdf)

INCARICO

Con provvedimento del 17/07/2025 la sottoscritta **Arch. Serena Vivirito**, nata a Petralia Sottana (Pa), il 15/02/1981, con studio a Termini Imerese (Pa), in C.da Bragone snc, iscritta al n. 5422 Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo (@: serenav.@hotmail.it, PEC.: serenavivirito@pec.it , Cell. 392/8192447), veniva nominata Esperto Stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 92/2025 R.G.Es. ed in data 22/07/2025 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

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

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).
- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
 - 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
 - 3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
 - 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
 - 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
 - 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
 - 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
 - 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
 - 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
 - 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
 - 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
 - 12) Procedere alla valutazione dei beni.
 - 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
 - 14) Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

(cfr provvedimento di nomina)

PREMESSA

Preliminarmente la scrivente, al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 17/07/2025), precisa che il presente elaborato si compone di una prima parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione dettagliata e la valutazione del compendio immobiliare pignorato, costituito da un unico lotto, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.).

Premesso quanto sopra ed in ottemperanza a quanto disposto si riporta quanto appresso dettagliatamente descritto.

CONTROLLI PRELIMINARI**1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

DOCUMENTAZIONE COMPLETA

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare la scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore procedente RISULTA COMPLETA** (come espressamente riportato nel modulo per il controllo della documentazione, redatto dalla scrivente in collaborazione con il custode giudiziario, depositato telematicamente). Nello specifico si evidenzia che il creditore procedente ha depositato il Certificato Notarile da dove si evince la presa visione degli atti e dei documenti estesi fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio. Infine, per completezza espositiva, si precisa che la documentazione depositata in atti dal creditore risulta priva degli elaborati catastali (documenti questi acquisti dalla scrivente ed alla presente allegati).

2. Verifica della destinazione abitativa degli immobili pignorati

Il compendio immobiliare pignorato de quo è costituito dai seguenti immobili:

- 1. Piena proprietà per la quota di 4/4 di immobile sito in Lercara Friddi (PA), censito al N.C.E.U. nel Fg. MU - Part.IIIa 992/11 (ex sub. 10), cat. C/1**

(di cui all'atto di pignoramento notificato il 22/10/2024, trascritto il 29/11/2024 ai nn. 57923/46993).

Si precisa che trattasi di una unità immobiliare avente destinazione commerciale (forno - pizzeria).

3. Inizio operazioni (sopralluogo)

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi a tutte le parti interessate (inviati dal Custode), la scrivente Arch. Serena Vivirito n.q. di Esperto Stimatore/C.T.U., concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Domenico Lanza), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06/10/2025 alle ore 10:00 nel Comune di Lercara Friddi (Pa), in Via Generale Armando Diaz 25, presso l'immobile pignorato de quo.

In detto giorno (**06/10/2025 - 1° Sopralluogo**), sui luoghi, sono presenti:

- Avv. Domenico Lanza (Custode);
- Sig. OMISSIS, (debitore esecutato);

e previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali visionando l'immobile pignorato, prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica, che con gli allegati (stralci di mappa, visure e planimetria catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale di Termini Imerese (Pa) a mezzo servizio informatico (PCT), in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E., entro e non oltre il termine assegnato.

Precisazioni dell'Esperto Stimatore/C.T.U.

In occasione del sopralluogo svolto parte esecutata ha dichiarato che l'immobile pignorato de quo risulta concesso in comodato gratuito alla società OMISSIS con contratto del 01/04/2008 registrato in pari data al n. 3221.

Infine, si precisa che in occasione del sopralluogo svolto parte esecutata ha autorizzato la scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. a trasmettere copia dell'elaborato peritale al seguente indirizzo di posta elettronica: [xxxxxxx](#)

N.B. Per quanto sopra si rimanda all'allegato verbale di sopralluogo, sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti (in atti ed alla presente in copia allegato).

4. Elenco beni immobili (suddivisione in lotti)

Il compendio immobiliare pignorato de quo è costituito da un immobile destinato ad attività commerciale (panificio - pizzeria d'asporto) posto al piano terra di un edificio urbano pluripiano, individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIa 992/11 (ex sub. 10), cat. C/1.

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza dell'immobile pignorato de quo (locale commerciale), al fine di assicurarne la maggiore appetibilità sul mercato, la scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che lo stesso costituisce **LOTTO UNICO**, identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 4/4 di immobile sito in Lercara Friddi (PA), censito al N.C.E.U. nel Fg. MU - Part.IIa 992/11 (ex sub. 10), catg. C/1.

In seguito a quanto sopra la scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio pignorato predisponendo la relazione di stima con risposte separate a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 4/4 di immobile sito in Lercara Friddi (PA), censito al N.C.E.U. nel Fg. MU - Part.IIa 992/11 (ex sub. 10), catg. C/1.

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

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: piena proprietà (4/4)

Diritto reale pignorato: piena proprietà (4/4) in testa a:

- **OMISSIS** nato a OMISSIS in data OMISSIS (C.F.: OMISSIS) per la quota di 4/4 del diritto di proprietà.

Dalla visione dell'atto di pignoramento (in atti) si evince che il diritto reale pignorato per il bene immobile de quo (locale commerciale) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Pulvino Gianfranco, Notaio in Alia, del 16/04/2007 Rep.13340/5500, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 04/05/2007 al n. 21520 di formalità, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, da potere di OMISSIS per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e OMISSIS per i diritti di 2/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

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

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che l'immobile pignorato de quo (locale commerciale) non risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Al fine di consentire l'esatta individuazione dell'immobile pignorato, identificato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIa 992/11 (ex sub. 10), catg. C/1, la scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (con evidenziati i relativi confini) appresso riportati.

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 4/4 di immobile sito in Lercara Friddi (PA), censito al N.C.E.U. nel Fg. MU - Part.IIa 992/11 (ex sub. 10), catg. C/1.

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

L'immobile pignorato de quo (locale commerciale) trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Lercara Friddi (Pa), in Via Gen. Armando Diaz n. 25. Ricadente all'interno del centro urbano, in prossimità della Piazzetta S. Giuseppe, trattasi di un immobile posto al piano terra di un edificio pluripiano a due elevazioni f.t. (piano terra e primo piano). Con accesso sia dalla detta Via, che dalla Piazzetta S. Giuseppe, trattasi di un locale commerciale destinato a forno - pizzeria d'asporto (cfr stralci cartografici e fotografie appresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

riportate).

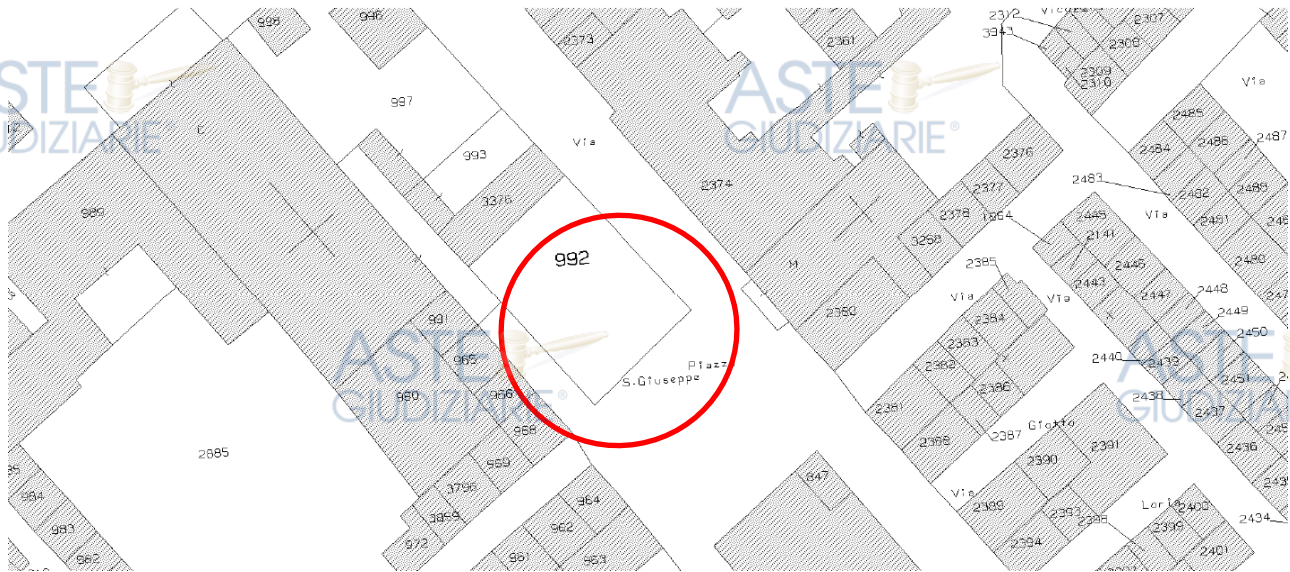


ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 37.747836° Long. 13.604087°

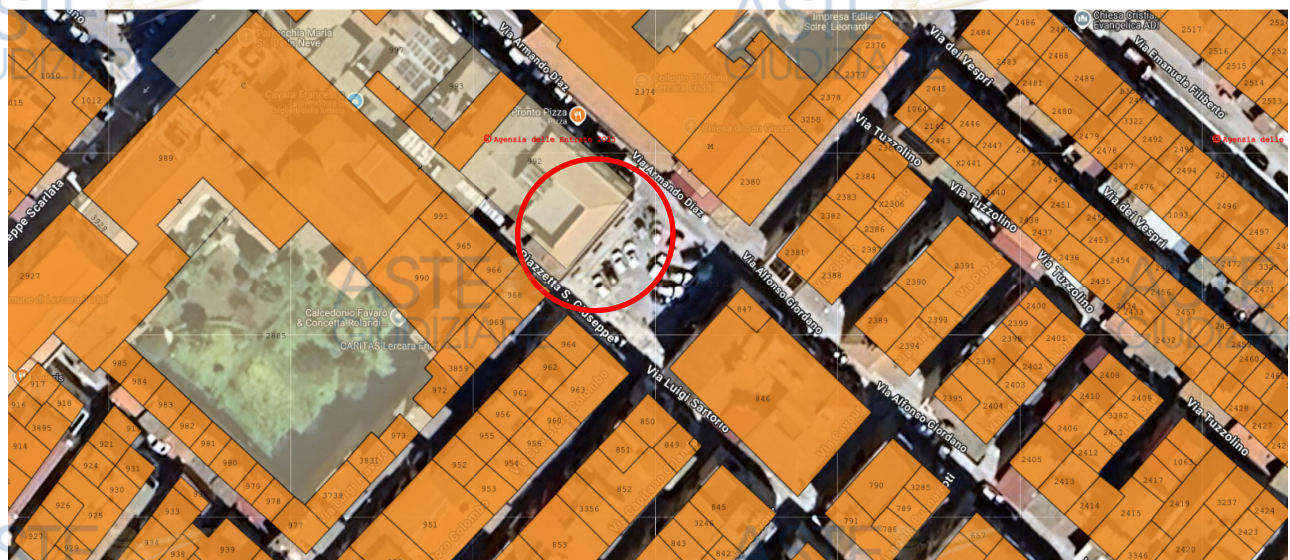
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio foglio di mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Sovrapposizione foto Google Earth e foglio di mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estensione e Consistenza

Tab. Computo superfici (stato attuale)

Piano	Destinazione ²	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale ¹	Altezza h
P.T.	Locale commerciale forno - pizzeria d'asporto	195,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	4,40 ÷ 4,85 m
	Soppalco	24,00	24,00 mq	0,15	3,60 mq	1,95 m
Sommano					223,60 mq	
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					223,00 mq	

⁽¹⁾ Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio, D.L. N. 114 del 31/03/1998 e ss.mm.ii., per il calcolo della superficie commerciale nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), si considera la somma: delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm; delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.). Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75%; Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35%; Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80%; Soppalchi non abitabili: 15%

⁽²⁾ Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60%-80% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Il bene non è comodamente divisibile



Foto 1



Foto 2



Foto 3

L'immobile pignorato oggetto della presente trovasi ubicato, come detto, nel Comune di Lercara Friddi (Pa), in Via Gen. Armando Diaz n. 25. Posto al piano terra di un edificio urbano pluripiano a due elevazioni f.t. (piano terra e primo piano), l'immobile si presenta esternamente completo e rifinito, con i prospetti intonacati e tinteggiati di giallo, risultando, nel suo complesso in normali - sufficienti condizioni di conservazione a manutenzione (foto 1-2-3).

Destinato ad attività commerciale (categoria C/1) e nello specifico a forno - pizzeria d'asporto, l'immobile de quo risulta internamente costituito da un unico grande ambiente, suddiviso in diverse zone legate all'attività produttiva/lavorativa svolta, precisamente: un'ampia zona vendita (munita di tre accessi sulla Via A. Diaz ed uno sulla piazzetta), una zona retrostante destinata alla lavorazione e preparazione (munita di due accessi sulla piazzetta ed uno sul retrostante Cortile Chiesa Madre) con annessa zona deposito, oltre ad i servizi (ubicati nella zona centrale) ed un piccolo soppalco non abitabile destinato a locale deposito, accessibile da una scala a chiocciola di ferro (cfr elaborati grafici e documentazione fotografica appresso riportata ed alla presente allegata).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

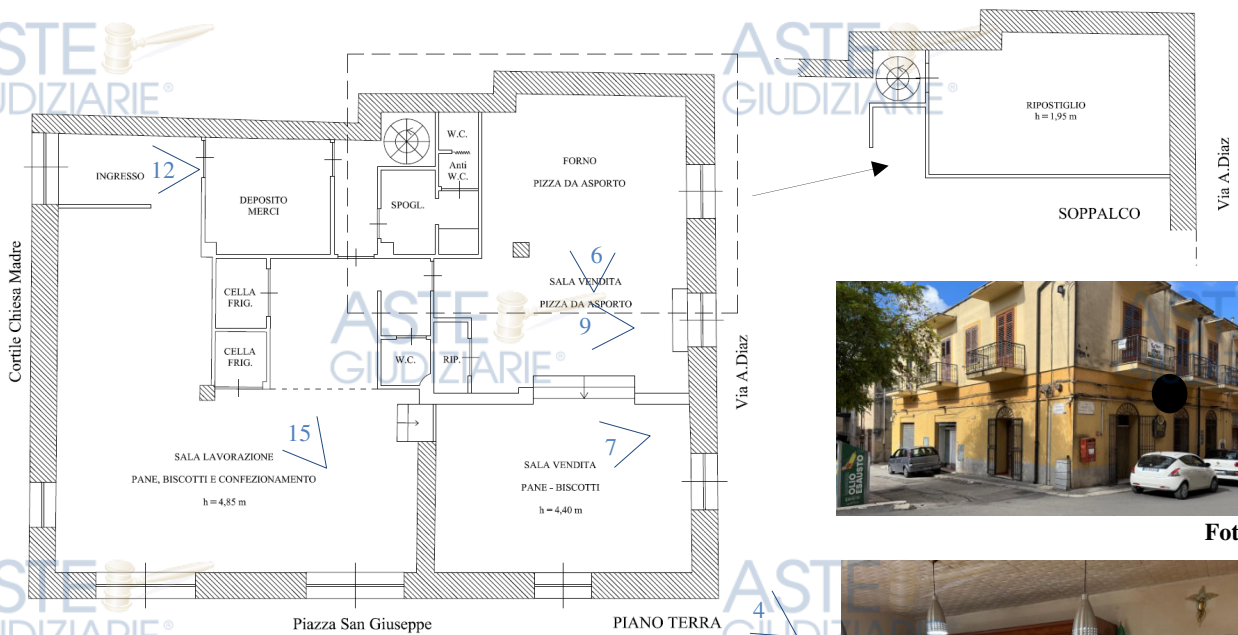


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

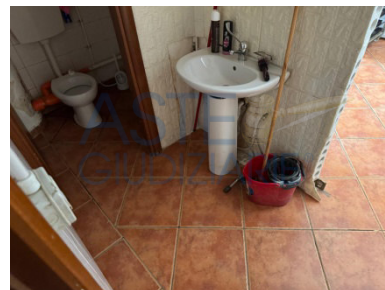


Foto 10

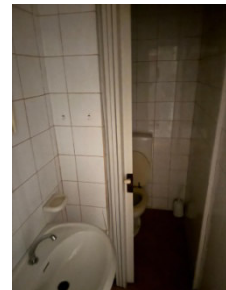


Foto 11

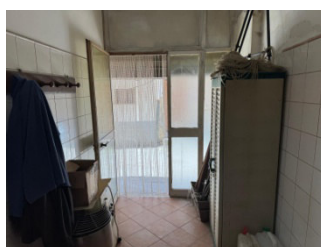


Foto 12



Foto 13

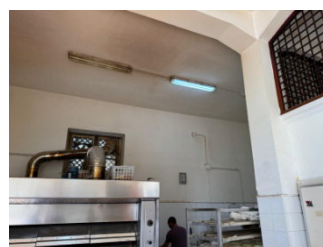


Foto 14



Foto 15

Completo e rifinito in tutto e per tutto, l'immobile de quo (forno - pizzeria d'asporto) si presenta con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata tipo gres, muniti di relativo zocchetto-battiscopa; le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate-tinteggiate con colori chiari; gli infissi interni (porte) sono in legno; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio, con vetro camera, protetti esternamente in parte con saracinesca metallica ed in parte con grate di ferro apribili. I servizi igienici (dotati di relativo anti-bagno) hanno le pareti parzialmente rivestite da piastrelle e risultano muniti di tutti i pezzi sanitari

(lavabo, vaso igienico, bidet e doccia). Analogamente, anche la zona destinata alla lavorazione - produzione si presenta con le pareti parzialmente rivestite da piastrelle (di colore bianco) al fine di rendere le superfici facilmente lavabili, nel rispetto della normativa vigente di settore, in relazione alla specificazione destinazione d'uso dell'immobile. Dal corpo servizi si accede mediante una scala chiocciola di ferro al soprastante piano soppalcato, costituito da un piccolo ambiente di forma rettangolare, destinato a locale di sgombero - ripostiglio a supporto della sottostante attività lavorativa (foto 16 -17-18).

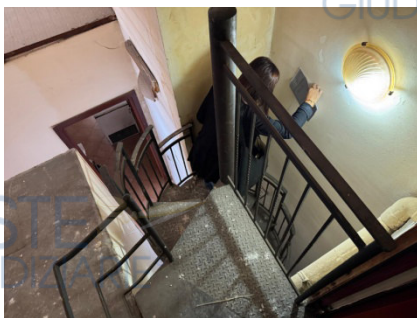


Foto 16

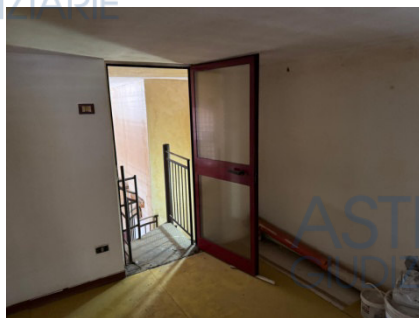


Foto 17



Foto 18

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'immobile pignorato de quo (forno - pizzeria d'asporto), in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è munito di tutti gli impianti (idrico, elettrico, di scarico) sotto traccia e funzionanti;
- è privo di impianto di riscaldamento;
- è munito di impianto di video sorveglianza (con telecamere interne).

Allo stato attuale l'immobile pignorato de quo (locale commerciale) è munito di tutte le dotazioni impiantistiche e delle attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività lavorativa di forno - pizzeria d'asporto (forni, banchi lavoro, celle frigorifere, banco vendita ecc...), risultando complessivamente in **sufficienti - buone condizioni di conservazione e manutenzione**, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria relativamente ad alcune porzioni di pareti, all'interno della zona servizi, interessate da fenomeni di infiltrazione-umidità.

Esaminato e descritto l'immobile de quo (locale commerciale destinato a forno - pizzeria d'asporto), la scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. ritiene che non sussistono le condizioni per una divisibilità dello stesso.



Foto 19

Tab. Stato conservativo

Piano	Destinazione	Sup. pavimentata in c.t.	Qualità finiture	Stato conservativo	Note
P.T.	Zona vendita (panificio)	55,00 mq	buono	buono	Giudizio complessivo: SUFFICIENTE - BUONO (allo stato attuale l'u.i. risulta completa e rifinita, destinata a panificio con pizzeria d'asporto.
	Zona pizzeria d'asporto	25,00 mq	buono	buono	
	Zona lavorazione	75,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	Zona deposito	25,00 mq	normale	normale - sufficiente	
	Zona servizi	20,00 mq	normale	normale - sufficiente	
Prospetti esterni			normale	normale - sufficiente	Giudizio complessivo NORMALE - SUFFICIENTE (per quanto visibile dall'esterno non si riscontrano anomalie e/o degradi particolari dei prospetti)
Impianti (elettrico, idrico, scarico ecc..)			normale	normale - sufficiente	Giudizio complessivo NORMALE - SUFFICIENTE (impianti funzionanti)

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

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene immobile pignorato de quo (locale commerciale) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lercara Friddi (Pa), in testa a:

- **OMISSIS** (proprietà 4/4)

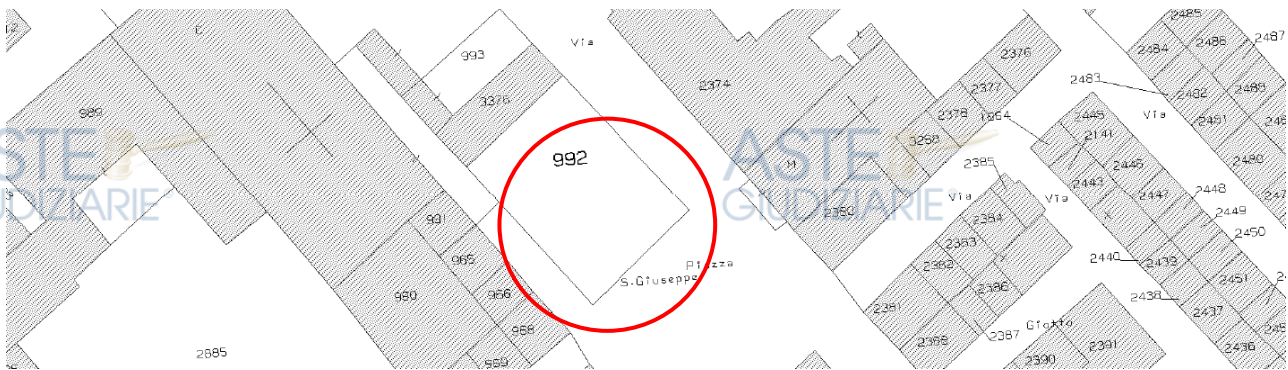
OMISSIS

Foglio MU - Particella: 992/11

Tab. dati catastali

CATASTO FABBRICATI: Comune di Lercara Friddi (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	MU	992	11		C/1	5	156 mq	198 mq	3.738,32	P.T.	Via A. Diaz 25

* C/1 - Negozio - locale commerciale



Stralcio foglio di mappa catastale

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

Sulla scorta degli accertamenti espletati la scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con i dati catastali dell'immobile pignorato de quo (locale commerciale).

Storia catastale del bene

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che l'immobile pignorato de quo (locale commerciale), allo stato attuale, si appartiene al debitore esecutato per la quota di 4/4 (piena proprietà). Ancora, dall'esame delle visure catastali storiche (alla presente allegate) si evincono i seguenti intestatari catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Dal 16/04/2007 ad oggi (stato attuale)	DEBITORE ESECUTATO	Foglio MU - Particella: 992/11 Catg. C/1 - locale commerciale (P.T.)
Fino al 16/04/2007	OMISSIS	

Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: NO**
- **Data planimetria catastale: 28/12/2007**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne (diversa distribuzione zona servizi)**
- **Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A. (previa regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico)**
- **Oneri per la regolarizzazione catastale: vedi riepilogo appresso riportato (oneri a carico dell'aggiudicatario)**



Firmato Da: SERENA VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0642444fb698a5da4a650e0f1ef0c

In ottemperanza a quanto disposto la scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. ha richiesto ed acquisito la documentazione catastale (visure, stralcio di mappa, planimetria catastale ecc...) relativa all'immobile pignorato de quo (locale commerciale), rilevando che la stessa **NON risulta conforme** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto). Infatti, come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra la planimetria catastale (del 28/12/2007) ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dalla scrivente (sopra riportati ed alla presente allegati), l'immobile pignorato (locale commerciale) presenta alcune difformità sinteticamente ascrivibili ad una diversa distribuzione degli ambienti interni (modifiche interne), in corrispondenza della zona centrale dove trovasi il corpo servizi. Trattasi di modifiche interne che seppur lievi rendono l'immobile difforme rispetto l'attuale planimetria catastale, necessitando pertanto di un aggiornamento (D.O.C.F.A.), previa regolarizzazione sotto il profilo urbanistico- edilizio (come appresso ulteriormente precisato).

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

In ottemperanza a quanto disposto la scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. riporta per il bene in oggetto (locale commerciale) il seguente prospetto sintetico-rieepilogativo.

Prospetto sintetico

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 4/4 di immobile sito in Lercara Friddi (PA), censito al N.C.E.U. nel Fg. MU - Part.IIa 992/11 (ex sub. 10), catg. C/1.

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà (4/4) in testa al debitore esecutato.
- L'immobile pignorato de quo è costituito da un locale commerciale posto al piano terra, destinato a forno - pizzeria d'asporto, sito in Via Gen. Armando Diaz n. 25.
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Lercara Friddi (Pa) nel Fg. MU Part.IIa 992/11- Catg. C/1.
- Il descritto stato dei luoghi non risulta conforme catastalmente in quanto, allo stato attuale, l'unità immobiliare (locale commerciale) presenta alcune difformità ascrivibili ad una diversa distribuzione interna.
- Per l'immobile in oggetto è stato presentato il Permesso di Costruire n. 16/2006 del 20/02/2007 ai sensi dell'art. 9 e 10 del DPR N. 380/01, con il quale venivano autorizzate le opere interne relative alla fusione da quattro unità immobiliari ad una unica unità, con il contestuale cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio (panificio-pizzeria), giusta richiesta presentata dai Sigg. OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Successivamente per il detto immobile il Comune di Lercara Friddi ha rilasciato il Certificato di Agibilità del 03/05/2007. Con istanza del 17/03/2008 - prot. n. 4508 - il Sig. OMISSIS (odierno debitore), ha richiesto la voltura del suddetto P.d.C., autorizzata dal Comune di Lercara Friddi in data 26/03/2008.
- Da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici progettuali di cui al P.d.C. sopra

menzionato, risulta che l'immobile pignorato de quo, allo stato attuale, presenta alcune difformità (ascrivibili ad una diversa distribuzione interna), per le quali sarà necessario procedere ad un intervento di regolarizzazione sotto il profilo edilizio - urbanistico e catastale (come dettagliatamente riportato in risposta al quesito 6 "verifica della regolarità urbanistica-edilizia").

- **Per quanto sopra l'immobile de quo risulta difforme sotto il profilo catastale, urbanistico ed edilizio.**
- **Stato attuale dei luoghi: sufficiente - buono stato di conservazione e manutenzione.**
- **Possesso - uso:** l'immobile pignorato de quo (locale commerciale), allo stato attuale, risulta detenuto dalla società "OMISSIS" giusto contratto di comodato gratuito stipulato il 01/08/2008 e registrato in pari data al num. 3221 serie II^A. La detta società, della cui compagine fa parte il debitore, esercita nell'immobile anzidetto l'attività di produzione e vendita di prodotti da forno.
- **Prezzo base d'asta: € 142.000,00** (cfr Valutazione / Riepilogo Valori appresso riportati).

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

L'immobile pignorato de quo (locale commerciale) individuato come detto nel Fg. MU - Part.IIa 992/11, intestato a:

- **OMISSIS** (proprietà 4/4)
OMISSIS

è pervenuto all'odierno debitore in forza dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Pulvino Gianfranco, Notaio in Alia, del 16/04/2007 Rep.13340/5500, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 04/05/2007 al n. 21520, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, da potere di OMISSIS per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, OMISSIS per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e OMISSIS per i diritti di 2/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Ai Sigg. OMISSIS il bene de quo era pervenuto in forza di atto compravendita a rogito del Dott. Pulvino Gianfranco, Notaio in Alia, del 10/08/2005 rep.11405/4368, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 09/09/2005 al n. 28554, da potere di OMISSIS per i diritti di 2/4 di piena proprietà bene personale e OMISSIS per i diritti di 2/4 di piena proprietà bene personale.

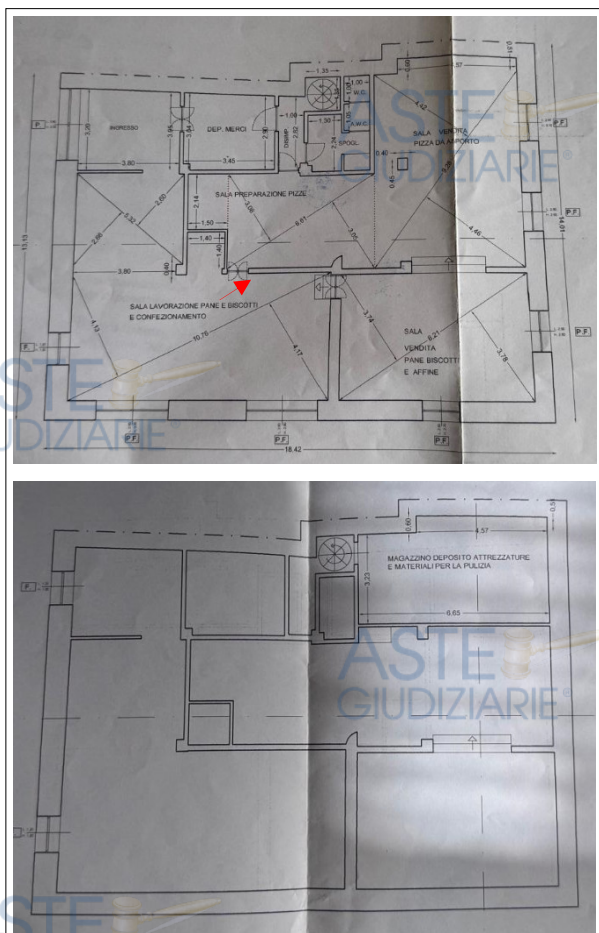
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **Epoca di costruzione: < 1942**
- **Conformità sotto il profilo edilizio - urbanistico: NO**
- **Permesso di Costruire n. 16/2006 del 20/02/2007**
- **Certificato di Agibilità del 03/05/2007**

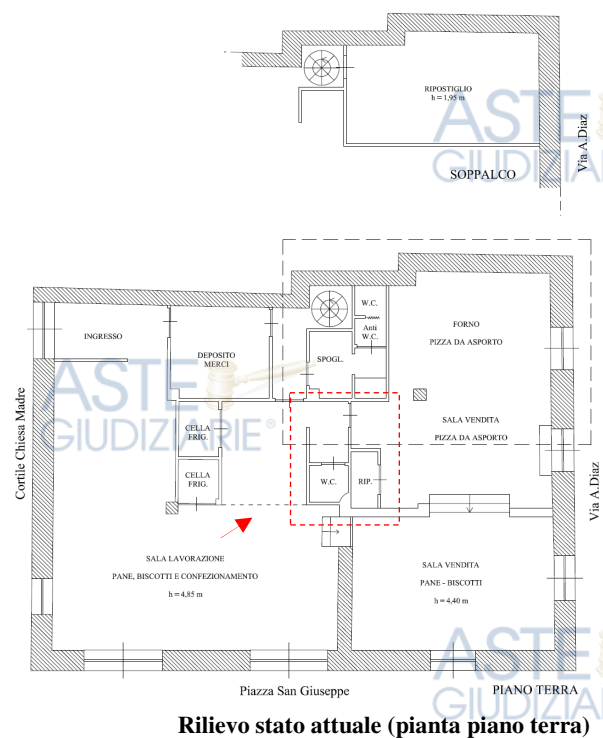
Al fine di rispondere al quesito posto, sulla scorta della documentazione acquisita (alla presente allegata), la scrivente evidenzia sin da subito che l'immobile pignorato oggetto della presente fa parte di un edificio

urbano pluripiano a due elev. F.t. (piano terra e primo piano), realizzato in epoca antecedente al 1942. Nello specifico, per quanto qui di interesse, per l'immobile de quo è stato presentato il Permesso di Costruire n. 16/2006 del 20/02/2007 ai sensi dell'art. 9 e 10 del DPR N. 380/01, con il quale venivano autorizzate le opere interne relative alla fusione da quattro unità immobiliari ad una unica unità, con il contestuale cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio (panificio-pizzeria), giusta richiesta presentata dai Sigg. OMISSIS (precedenti proprietari). Successivamente, per il detto immobile il Comune di Lercara Friddi ha rilasciato il Certificato di Agibilità del 03/05/2007. In seguito alla compravendita del detto immobile, in data 17/03/2008 - prot. n. 4508 - il Sig. OMISSIS (odierno debitore) ha richiesto la voltura del suddetto P.d.C., autorizzata dal Comune di Lercara Friddi in data 26/03/2008.

Premesso quanto sopra, da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici progettuali di cui al P.d.C. sopra menzionato, risulta che l'immobile pignorato de quo, allo stato attuale, presenta alcune difformità (ascrivibili ad una diversa distribuzione interna), localizzate in corrispondenza del corpo servizi, posto nella zona centrale dell'immobile.

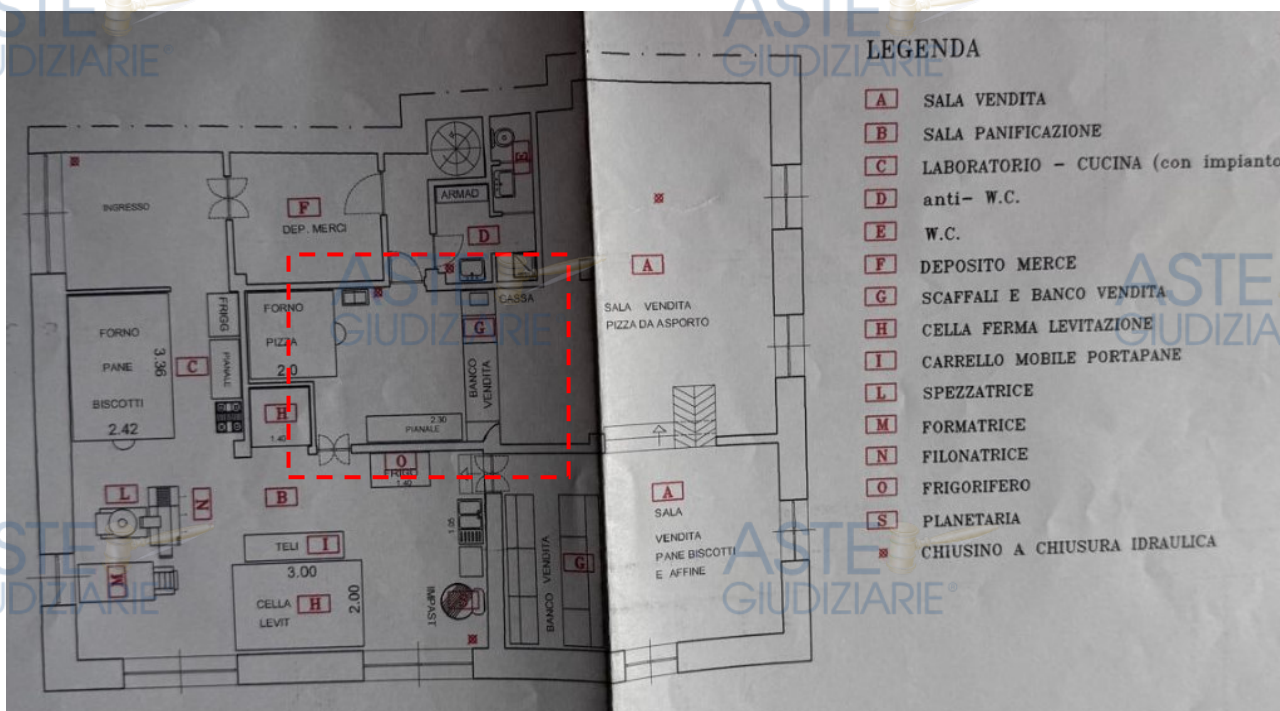


Elaborati di progetto



Rilievo stato attuale (pianta piano terra)

Dette difformità si riscontrano anche nella planimetria con il layout delle attrezzature allegata al P.D.C. ed alla S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) presentata per l'esercizio dell'attività commerciale svolta (forno - pizzeria d'asporto).



Planimetria con layout attrezzature (con evidenziata la zona con le accertate difformità)

In seguito a quanto sopra esposto, sulla scorta degli accertamenti espletati, la scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. precisa che l'immobile pignorato de quo (locale commerciale), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIa 992/11, allo stato attuale, non risulta regolare sotto il profilo catastale, urbanistico ed edilizio. Cionondimeno, a parere della scrivente, le difformità riscontrate (sostanzialmente ascrivibili, come detto, ad una diversa distribuzione interna) rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii), mediante presentazione di una C.I.L.A. (cd tardiva e/o in sanzione) e contestuale aggiornamento della planimetria catastale (D.O.C.F.A.), nonché presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), il cui costo complessivo (a carico dell'aggiudicatario) sarà detratto dal prezzo di stima (come appresso riportato).

Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, tenuto conto di tutte le considerazioni e/o precisazioni sopra riportate, a parere della scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provvedesse preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Lercara Friddi (Pa), al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e perseguire quindi una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

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

L'immobile pignorato de quo (locale commerciale), allo stato attuale, risulta detenuto dalla società

"OMISSIS" giusto contratto di comodato gratuito stipulato il 01/08/2008 e registrato in pari data al num. 3221 serie II^A. La detta società, della cui compagine fa parte il debitore, esercita nell'immobile anzidetto l'attività di produzione e vendita di prodotti da forno.

Come espressamente riportato nella relazione di primo accesso depositata dal Custode in atti, detto contratto, seppur stipulato anteriormente alla notifica dell'atto di pignoramento, non è opponibile alla presente procedura esecutiva e pertanto, in base ad un orientamento formatosi nell'ambito della giurisprudenza di legittimità e di merito, di fatto pressoché consolidato, il comodatario ha un titolo di godimento che è sempre inefficace nei confronti dei creditori e, dunque, analogamente, lo è anche rispetto alla procedura esecutiva (Trib. di Torino III ord. del 07/05/2007; Cass. civ. 30/07/2009 n. 17735).

Per quanto sopra, tenuto conto che la società detentrica dell'immobile sottoposto a pignoramento dovrebbe essere tenuta a corrispondere un'indennità per l'occupazione dello stesso, la scrivente procederà a calcolare la richiesta indennità di occupazione come appresso riportato.

Calcolo indennità di occupazione dell'immobile pignorato

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 4/4 di immobile sito in Lercara Friddi (PA), censito al N.C.E.U. nel Fg. MU - Part.IIa 992/11 (ex sub. 10), catg. C/1.

Tab. indagini di mercato

IMMOBILE	DESTINAZIONE	VALORE LOCATIVO €/mq x mese		
		PERIODO DI RIFERIM.	BANCA DATI (OMI)	INDAGINI DIRETTE ¹
Forno - Pizzeria d'asporto Fg. MU - Part.IIa 992/11	Locale commerciale	Anno 2025 I sem.	3,90 ÷ 5,00	3,00 ÷ 4,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame, che tengono conto delle locazioni di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle in oggetto.

Tab. valutazione indennità di occupazione

IMMOBILE	SUP. ¹ mq	VALORE LOCATIVO APPLICATO €/mq	COEFF. CORRETTIVI K ²	VALORE LOCATIVO PONDERATO €/mq	VALORE RICAVATO ³ (in c.t.) €/mq x mese
Forno - Pizzeria d'asporto Fg. MU - Part.IIa 992/11	223,00	3,50	0,90	3,15	700,00

¹ Superficie commerciale che tiene conto dei criteri di ponderazione sopra descritti (Tab. computo superfici).

² Coefficienti correttivi K che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà ecc..

³ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra riportato, tenuto conto della specifica destinazione d'uso dell'immobile pignorato in oggetto (forno - pizzeria d'asporto), in considerazione dell'attuale dinamicità di mercato rilevata per il Comune di Lercara Friddi (medio - bassa), a parere della scrivente, prudenzialmente, sarebbe opportuno applicare una ulteriore riduzione del 10 % al valore sopra indicato, ottenendo così una indennità di occupazione pari a € 630/mese (€ 7.560/anno).

IMMOBILE	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	
	€/mese	€/anno
Forno - Pizzeria d'asporto Fg. MU - Part.Ila 992/11	630,00	7.560,00

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

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile, la scrivente precisa che per l'immobile pignorato de quo (locale commerciale), non gravano altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziali civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale (cfr mod. controllo documentazione in atti).

Elenco formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 8193 del 04/05/2007 a favore di OMISSIS, contro OMISSIS.
- Pignoramento immobiliare n. 25188 del 26/06/2025 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

(cfr certificazione notarile, in atti)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Oneri per gli interventi di regolarizzazione delle difformità riscontrate (come sopra dettagliatamente riportato e descritto), presentazione della C.I.L.A. (cd. tardiva e/o in sanzione), consequenziale aggiornamento delle planimetrie catastali (D.O.C.F.A.) e presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii.), calcolato a corpo (prudenzialmente) pari a *** € 10.000,00**

* Importo calcolato a corpo che tiene conto della regolarizzazione delle difformità riscontrate (modifiche della distribuzione interna), il tutto comprensivo delle relative spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se necessario), A.P.E. (se necessario), imprevisti, spese varie ecc... il tutto a carico dell'aggiudicatario, da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione").

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere della scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. il bene immobile pignorato de quo (locale commerciale destinato a forno - pizzeria d'asporto), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.Ila 992/11, non ricade su suolo demaniale.

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

Il diritto sul bene è di proprietà (quota di 4/4 in testa all'odierno esecutato).

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere della scrivente il bene immobile pignorato de quo (locale commerciale destinato a forno - pizzeria d'asporto), individuato

catastralmente nel Fg. MU - Part.IIa 992/11, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

In risposta al presente quesito si evidenzia che per il bene immobile pignorato de quo (locale commerciale destinato a forno - pizzeria d'asporto), individuato catastralmente nel Fg. MU - Part.IIa 992/11, non risultano spese fisse di gestione (come comunicato in sede di sopralluogo).

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del bene immobile pignorato de quo (locale commerciale destinato a forno - pizzeria d'asporto), individuato catastralmente nel Fg. MU - Part.IIa 992/11, la scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

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

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

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

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

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

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

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

mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

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

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

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

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

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

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

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate

(Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

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

tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici a pag. 6), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

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

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

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

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

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici

esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

Valutazione

Tab. Valutazione compendio immobiliare

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	Banca dati (OMI) ² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
Forno - Pizzeria d'asporto Fg. MU - Part.IIa 992/11	500 ÷ 900	720 ÷ 960	800,00	0,90	720,00

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

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2025 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Lercara Friddi (Pa), con destinazione d'uso commerciale (C/1).

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

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

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

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 4/4 di immobile sito in Lercara Friddi (PA), censito al N.C.E.U. nel Fg. MU - Part.IIa 992/11 (ex sub. 10), catg. C/1.

Superficie commerciale pari a 223,00 mq (cfr tab. computo superfici effettive) che per il prezzo medio unitario di € 720,00/mq è suscettibile del probabile valore di

€ 160.560,00

A detrarre (oneri a carico dell'aggiudicatario):

– oneri per la regolarizzazione delle difformità riscontrate € 10.000,00

Sommano € 150.560,00

Valore di mercato dell'immobile pignorato in c.t. € 150.000,00

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

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere della scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. (in ottemperanza a quanto disposto ed

espressamente indicato nel provvedimento di nomina) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 5% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - LOTTO UNICO: Prezzo base d'asta

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 4/4 di immobile sito in Lercara Friddi (PA), censito al N.C.E.U. nel Fg. MU - Part.IIa 992/11 (ex sub. 10), catg. C/1.	
Valore di mercato	€ 150.000,00
A detrarre:	
- Riduzione in c.t. del 5%* rispetto al valore di mercato	- € 7.500,00
Sommano	€ 142.500,00
LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA (in c.t.) € 142.000,00	
<i>nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.</i>	

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

RIEPILOGO QUOTE

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 4/4 di immobile sito in Lercara Friddi (PA), censito al N.C.E.U. nel Fg. MU - Part.IIa 992/11 (ex sub. 10), catg. C/1.

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta)	€ 142.000,00
Quota pignorata in testa a OMISSIS (4/4)	€ 142.000,00

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

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

Il diritto sul bene è di piena proprietà (4/4) in testa all'odierno esecutato.

Esaminato e descritto l'immobile pignorato de quo (locale commerciale destinato a forno - pizzeria d'asporto), individuato catastalmente nel Fg. MU - Part.IIa 992/11, la scrivente ritiene che, allo stato attuale, non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità del bene che di fatto costituisce un lotto unico già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

In risposta al presente quesito, la scrivente rimanda alle certificazioni richieste per l'odierno debitore, alla presente allegate.

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

Termini Imerese, li 11/11/2025

L'Esperto Stimatore / I C.T.U.

Arch. Serena Vivirito



N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite con il provvedimento di nomina, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dalla scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.E., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.