

TRIBUNALE DI PALERMO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Procedimento esecutivo R. G. Es. n. 306/2022

Espropriazione Immobiliare

Promossa da

FINO 2 SECURITISATION S.r.l.

nei confronti di

"A"

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Relazione Generale di Stima

Esperto Stimatore
Ing. Mario Lupo

Premessa

La presente relazione descrive il complesso delle attività svolte e le determinazioni conclusive cui il sottoscritto esperto è pervenuto per la stima del compendio immobiliare, una volta concluse le operazioni di verifica della completezza dei documenti disponibili agli atti, nonché, avere svolto gli accertamenti catastali ed i rilievi in loco e, altresì, acquisito le quotazioni attuali del mercato immobiliare per beni immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche e qualitative.

Si rappresenta che, per il rispetto della privacy, il testo della presente relazione, rielaborato per la pubblicità della vendita del bene, non conterrà le generalità dei debitori e ogni altro dato personale che possa rivelarne l'identità, anche di eventuali altri soggetti terzi, pertanto, chi scrive attribuirà ad ognuno di questi una propria lettera alfabetica di riferimento (A, B, C).

Con decreto di nomina del 21/04/2023 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Maria Cristina La Barbera ha incaricato il sottoscritto Ing. Mario Lupo quale esperto stimatore del bene pignorato, con l'onere di verificare i dati d'identificazione catastale dello stesso, accertandone l'esatta

Mario Lupo
Ingegnere

1 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

corrispondenza con quelli riportati nell'atto del pignoramento.

Il sottoscritto in data 28/04/2023 ha confermato – con invio dell'Allegato 1 al provvedimento di nomina – di accettare l'incarico.

Dalla documentazione presente nel fascicolo del procedimento, è emerso che la procedura esecutiva promossa nei confronti della “A”, riguarda il seguente bene immobile di piena proprietà del citato esecutato:

- Immobile sito in Palermo, via Porretti n. 5, piano 1° seminterrato, censito nel Catasto Fabbricato del Comune di Palermo al Fg. 35, particella 2028, sub. 29, categoria D/6, z. c. 1, R.C. Euro 5.467,00.

Il sottoscritto, di concerto con il Custode giudiziario incaricato, Avv. Michele Ingargiola, ha dato inizio alle operazioni peritali l' 11/10/2023 alle ore 15,35, con il sopralluogo nell'immobile pignorato sito in Palermo, in via Porretti n. 5, 1° piano seminterrato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per rispondere in maniera esaustiva ai quesiti contenuti nel mandato conferito, si sono visionati gli atti disponibili nel fascicolo e si sono analizzati i documenti ritenuti utili per l'espletamento dell'incarico.

Si è, pertanto, proceduto alla verifica dei dati catastali identificativi dell'immobile pignorato con quelli risultanti dalle visure catastali ed ipotecarie svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo – sezioni Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità edilizia pignorata è stata svolta con il supporto della documentazione prodotta dal “B” esecutato, a seguito di specifica formale richiesta del sottoscritto, con e-mail del 06/11/2023.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile pignorato si è svolto nel giorno 11/10/2023 alle ore 15,35, nel corso del quale è stato redatto e sottoscritto il relativo verbale

Mario Lupo
Ingegnere

2 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

(v. All. n. 01).

Le operazioni peritali si sono svolte senza alcun impedimento e con la collaborazione e presenza continua dell'avv. Michele Ingargiola Custode Giudiziario, e con l'intervento del "A", sig. "B".

Durante il sopralluogo e nel corso dei rilievi metrici e peritali svolti si sono, altresì, effettuate puntuali riprese fotografiche e si sono annotati gli elementi caratterizzanti la struttura e la qualità del bene ispezionato.

È stato rappresentato agli intervenuti la possibilità di ulteriori accertamenti in loco, qualora necessari per le operazioni di restituzione grafica di quanto rilevato.

ADEMPIMENTI E RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento.

- Identificazione del bene oggetto dell'espropriazione, come riportato nell'atto di pignoramento;

«[...] Immobile sito in Palermo, via Porretti n. 5, piano S1, al Catasto Fabbricato del Comune di Palermo al Fg. 35, p.lla 2028 sub. 29, categoria D/6, z. c. 1, R.C. Euro 5.467,00.[...] ».

Diritti reali:

Proprietà

piena proprietà 1/1

Intestati catastali

"A"

dati di identificazione catastale al NCEU di Palermo:

visura storica alla data del 13/06/2023:

Dati identificativi:

dall'impianto al 06/05/2008

Immobile predecessore

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **35** Particella **2028** Subalterno **2**

dal 06/05/2008

Immobile attuale

Impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/05/2008

Pratica n. PA0208600 in atti dal 06/05/2008

Mario Lupo

Ingegnere

3 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **35** Particella **2028** Subalterno **29**

MAGAZZINO-PALESTRA (n. 8776.1/2008)

Indirizzo:

dall'impianto al 10/01/2003

Immobile predecessore

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **35** Particella **2028** Subalterno **2**
VIA PORRETTI n. 5 Piano SU
Partita: **152774**
Busta mod.58: **152774**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 10/01/2003 al 06/05/2008

Immobile predecessore

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **35** Particella **2028** Subalterno **2**
VIA PORRETTI n. 5 Piano S1
Busta mod.58: **152774**

VARIAZIONE del 10/01/2003 Pratica n. 8143 in atti dal
10/01/2003 VAR RETTIFICA D'UFFICIO (n. 633.1/2003)

dal 06/05/2008

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **35** Particella **2028** Subalterno **29**
VIA PORRETTI n. 5 Piano S1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/05/2008
Pratica n. PA0208600 in atti dal 06/05/2008
MAGAZZINO-PALESTRA (n. 8776.1/2008)

Dati di classamento:

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **35** Particella **2028** Subalterno **2**
Rendita: **Lire 48**
Zona censuaria **4**
Categoria **C/2_b**, Classe **5**, Consistenza **5 m²**
Partita: **152774**
Busta mod.58: **152774**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 28/03/2008

Immobile predecessore

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **35** Particella **2028** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 3,62**
Rendita: **Lire 7.000**
Zona censuaria **4**
Categoria **C/2_b**, Classe **5**, Consistenza **5 m²**
Partita: **152774**
Busta mod.58: **152774**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 28/03/2008 al 06/05/2008

Immobile predecessore

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **35** Particella **2028** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 597,95**
Zona censuaria **4**
Categoria **C/2**, Classe **5**, Consistenza **827 m²**
Busta mod.58: **152774**

VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. PA0148080 in
atti dal 28/03/2008 RETTIFICA DELLA CONSISTENZA
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6239.1/2008)
Annotazioni: rettifica della consistenza - istanza prot.
148040/08

Mario Lupo
Ingegnere

4 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

[REDACTED]
nata a PALERMO (PA) il 29/11/1947
dall'impianto al 20/02/1990
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. [REDACTED]
Sede in PALERMO (PA)
dal 20/02/1990 al 03/06/1997
Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 20/02/1990 Pubblico ufficiale MORELLO
ORESTE Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 39139
Registrazione n. 2676 registrato in data 12/03/1990 -
Voltura n. 18714.1/1990 in atti dal 10/10/1991

1. [REDACTED]
Sede in PALERMO (PA)
dal 03/06/1997 al 06/05/2008
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 03/06/1997 Pubblico ufficiale ORESTE
MORELLO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 60455 -
TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n.
16629.1/1997 - Pratica n. 219936 in atti dal 20/05/2002

Dati identificativi Immobile attuale:

Comune di PALERMO (G273)(PA) Foglio 35 Particella 2028 Sub. 29

1. [REDACTED]
(CF 00502710825)
Sede in PALERMO (PA)
dal 06/05/2008 al 14/10/2009
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del
06/05/2008 Pratica n. PA0208600 in atti dal 06/05/2008
MAGAZZINO-PALESTRA (n. 8776.1/2008)

1. [REDACTED]
Sede in PRIZZI (PA)
dal 14/10/2009
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 14/10/2009 Pubblico ufficiale LUPO
GABRIELLA Sede PALERMO (PA) Repertorio n.
19007 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota
presentata con Modello Unico n. 63964.1/2009
Reparto PI di PALERMO in atti dal 12/11/2009

L'immobile, in allineamento catastale con lo stato di fatto accertato, è
inserito in mappa dal 14/08/2020 e dispone di planimetria catastale in atti.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto, alla
data del pignoramento medesimo, sono corrispondenti.

**Pertanto, si ha allineamento tra i dati identificativi dell'immobile riportati
nell'atto di pignoramento e i dati catastali riscontrati.**

- **Difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di
identificazione catastale:**

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che l'unità edilizia
oggetto di perizia non presenta difformità distributive e/o modifiche interne

Mario Lupo
Ingegnere

6 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

dal 06/05/2008 al 18/03/2009

Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 35 Particella 2028 Subalterno 29

Rendita: Euro 4.474,00

Zona censuaria 1

Categoria D/6

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/05/2008

Pratica n. PA0208600 in atti dal 06/05/2008

MAGAZZINO-PALESTRA (n. 8776.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 18/03/2009 al 14/08/2020

Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 35 Particella 2028 Subalterno 29

Rendita: Euro 5.467,00

Zona censuaria 1

Categoria D/6

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/03/2009

Pratica n. PA0150787 in atti dal 18/03/2009

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6996.1/2009)

Notifica effettuata con protocollo n. PA0398695 del 23/07/2009

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

dal 14/08/2020 al 10/07/2021

Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 35 Particella 2028 Subalterno 29

Rendita: Euro 5.468,00

Zona censuaria 4

Categoria D/6

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del

12/08/2020 Pratica n. PA0086577 in atti dal 14/08/2020

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31266.1/2020)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 10/07/2021

Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 35 Particella 2028 Subalterno 29

Rendita: Euro 5.468,00

Zona censuaria 4

Categoria D/6

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2021

Pratica n. PA0079105 in atti dal 10/07/2021

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24534.1/2021)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Storia degli intestati dell'immobile:

Dati identificativi Immobile predecessore:

Comune di PALERMO (G273)(PA) Foglio 35 Particella 2028, Sub. 2

1. CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE

dall'impianto al 20/02/1990

Dritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

nata a PALERMO (PA) il 15/06/1945

dall'impianto al 20/02/1990

(deriva dall'atto 1)

nato a PALERMO (PA) il 20/09/1944

dall'impianto al 20/02/1990

(deriva dall'atto 1)

Mario Lupo
Ingegnere

5 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EUROPEAN QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15ea11e18719c17

rispetto all'elaborato planimetrico catastale disponibile in atti dell'Agenzia del Territorio di Palermo.

Per tale evidenza emersa ed in considerazione del fatto che l'esecutato, a seguito di formale richiesta del sottoscritto, ha prodotto la documentazione attestante la regolarità edilizia/urbanistica del bene pignorato, costituita dall'atto di provenienza dell'immobile e dai provvedimenti edilizi originari e/o in itinere nel tempo emessi presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo. Per cui, non si è ritenuto necessario procedere all'acquisizione di ulteriori atti presso l'Ufficio SUE, Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo.

Le relative valutazioni di merito della documentazione pervenuta, il sottoscritto rimanda al successivo "Punto 6" della presente relazione.

- Formazione di unico lotto per la vendita

L'immobile pignorato, per la peculiarità della destinazione d'uso a Palestra che lo caratterizza con categoria catastale speciale D/6, costituisce un unico lotto, poiché, la geometria dell'unità edilizia in questione non consente la formazione di lotti funzionali distinti, potenzialmente caratterizzati da analoghe qualità intrinseche e dimensionali, per le quali si potrebbe addivenire, per ognuno, a layout funzionali realizzabili comparabili e di pari valore di stima.

QUESITO n. 2: Individuazione del bene e descrizione materiale del lotto

- Descrizione del compendio immobiliare

L'immobile pignorato con la procedura esecutiva in epigrafe è costituito da organismo edilizio adibito a "Palestra", in atto in esercizio di attività, sito in Palermo in via Porretti n. 5, piano 1° seminterrato, censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 35, Particella 22028, Subalterno 29, Categoria D/6, z.c.1, Rendita: Euro 5.467,00.

L'unità edilizia in parola, oggetto di stima, è parte del fabbricato, edificato nei primi anni del millenovecentosettanta, periodo dell'espansione

Mario Lupo
Ingegnere

7 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

edilizia che ha interessato la zona ovest dell'area urbana di Palermo ed in particolare, quella dei quartieri Cantieri Navali e Acquasanta. L'organismo edilizio si sviluppa su sei elevazioni fuori terra – piano terra, con villette pertinenziali, e cinque piani sovrastanti. Al civico n. 5 è ubicato lo scivolo carrabile da cui si accede ai piani seminterrati 1° e 2°.

La copertura dello stabile è piana.

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero cemento.

I prospetti hanno disegno architettonico lineare, con ricorsi allineati tra vuoti degli ampi balconi aggettanti presenti ai vari; i paramenti murari sono rifiniti con intonaco naturale del tipo Li Vigni, di colore chiaro e tinteggiature policrome decorano i marcapiani ed il cornicione.

Lo stato di conservazione riscontrato è discreto, con la presenza di puntuali ed evidenti ammaloramenti riscontrabili sugli elementi di facciata presenti sui prospetti. (v. All. n. 11).

Si accede alla unità edilizia pignorata in parola dal civico n. 5 di via Porretti attraverso lo scivolo carrabile, corredato da gradinata laterale pedonale, che conduce, alla fine della prima rampa, all'ingresso che immette direttamente ai locali che compongono il layout dell'immobile attrezzato per lo svolgimento delle attività organizzate, ginniche e sportive, finalizzate al benessere dei fruitori della "palestra".

L'organismo edilizio come sopra descritto ha destinazione d'uso (catastale) speciale D 6 " *Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)*".

L'attuale utilizzo è quello di palestra, "centro benessere e fitness strutturato in circolo sportivo organizzato".

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, è ubicata al 1° seminterrato, con ingresso diretto posto a sinistra scendendo la prima rampa dello scivolo.

Superato l'ingresso, una hall disimpegna la reception, gli uffici e gli ambiti in cui si svolgono le varie attività. Queste si articolano tra vari ambienti destinati

Mario Lupo
Ingegnere

8 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

a sale per i pesi/fitness, a sale per i personal trainers, a spogliatoi con annessi servizi igienici WC e docce, suddivise uomini/donne a servizio dei clienti del centro. Sono presenti, altresì, i locali di sgombero e ricovero attrezzi.

Le finiture sono di buona qualità, i soffitti sono dotati da controsoffitti con articolazione architettonica che delimitano le zone delle specifiche attività e la tipicità della pavimentazione è quella idonea ed adeguata all'attività ginnico-sportiva che nella palestra si svolge.

Le caratteristiche degli ambiti, dati dimensionali e funzionali:

Piano 1° Seminterrato	Estensione m ²	Altezza	Finiture
Sale Fitness	368	3,00	Pavimento in mescola di gomma, pareti tinteggiate con vernice lavabile.
Sale Trainers	54	3,00	
Spogliatoi WC - Docce	89	2,78	Rivestimenti e pavimenti in gress - pareti tinteggiate con vernice lavabile.
Ufficio	22	3,00	Pavimento in mescola di gomma, pareti tinteggiate con vernice lavabile.
Hall - Connettivo Aree Macchine Ginniche Attrezzate	123	3,00 3,40	Pavimento in mescola di gomma, pareti tinteggiate con vernice lavabile.

L'edificio ove inserita l'unità edilizia in questione ha un impianto strutturale costituita da telai, con elementi verticali ed orizzontali, in calcestruzzo armato e solai in latero cemento. In origine il piano seminterrato in parola era a pianta libera e offriva le potenzialità per potere realizzare tipologie distributive all'interno estremamente flessibili e congeniali a molteplici destinazioni d'uso.

L'unità edilizia è dotata di impianto di climatizzazione, con unità di trattamento area UTA e split allocati in spazi pertinenziali esterni, e distribuzione dell'aria tratta con canalizzazione interna. L'acqua calda è fornita mediante caldaie, alimentate a gas metano e l'impianto elettrico è gestito da quadri elettrici, apparsi adeguati alla potenza richiesta (v. All. n. 13).

Nel merito degli impianti come sopra descritti ed installati (idrici, elettrici,

Mario Lupo
Ingegnere

9 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

condizionamento, messa a terra) tutti perfettamente funzionanti, le relative certificazioni di conformità prescritte non sono state fornite al sottoscritto.

Lo stato di conservazione del bene, risulta complessivamente in buono stato di conservazione, le finiture interne sono adeguate all'esercizio dell'attività; i servizi igienici, le docce e gli spogliatoi a servizio dei clienti del centro sono ampi ed ben ventilati.

Nel complesso lo stato di manutenzione del centro è buono; il supporto murario delle facciate esterne del fabbricato, rifinite con intonaco civile, si presenta in qualche punto ammalorato.

- Pertinenze, dotazioni condominiali:

L'unità edilizia pignorata oggetto della presente perizia di stima non dispone di posti auto dedicati e/o destinati agli utenti del centro sportivo.

- Attestazione energetica (APE)

Il legale rappresentante e liquidatore della "B" in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile pignorato ha rappresentato allo scrivente di avere la documentazione e la certificazione che, però, non è stata prodotta.

Il sottoscritto ha, pertanto, consultato l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati, CEFA, istituito dal Dipartimento Energia della Regione Siciliana, e risulta che l'unità edilizia pignorata non è presente nell'archivio.

Gli oneri professionali per la redazione e trasmissione informatica al CEFA dell'attestazione APE su menzionata, saranno conteggiati nel processo analitico di stima del compendio immobiliare pignorato.

- Titolo edilizio dell'organismo edilizio

L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato con la procedura in epigrafe indicata, è stato costruito in forza della **Concessione Edilizia rilasciata dal**

Mario Lupo
Ingegnere

10 di 40

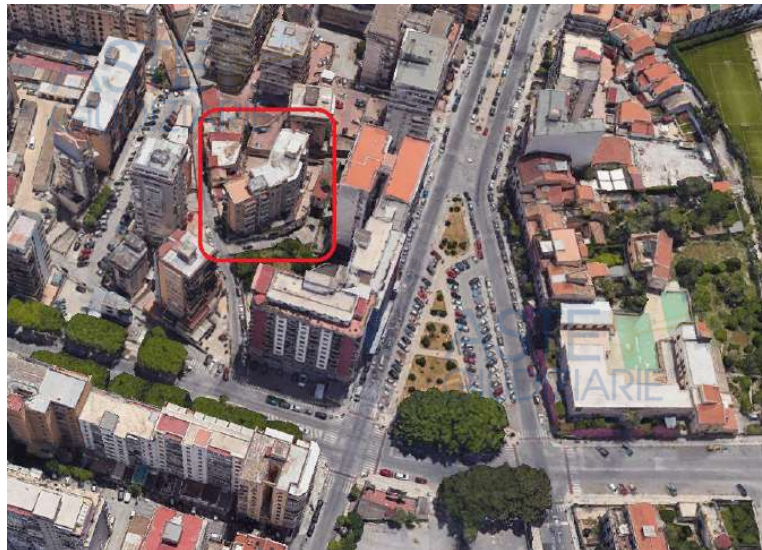
via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

Comune di Palermo il 13/04/1978 n. 720 e della successiva Concessione in Variante rilasciata il 30/10/1978 n. 2597; l'unità edilizia del 1° piano cantinato – oggetto della presente stima – è stata dichiarata agibile con certificato rilasciato dal Sindaco di Palermo in data 12/06/1979 prot. 10814.

La variazione della destinazione d'uso dell'immobile è del 06/05/2008 Pratica n. PA0208600 in atti del Catasto dal 06/05/2008 da MAGAZZINO-PALESTRA (n. 8776.1/2008) da Categoria C/2 a D/6.

- Stralcio Aerofoto



Mario Lupo
Ingegnere

11 di 40

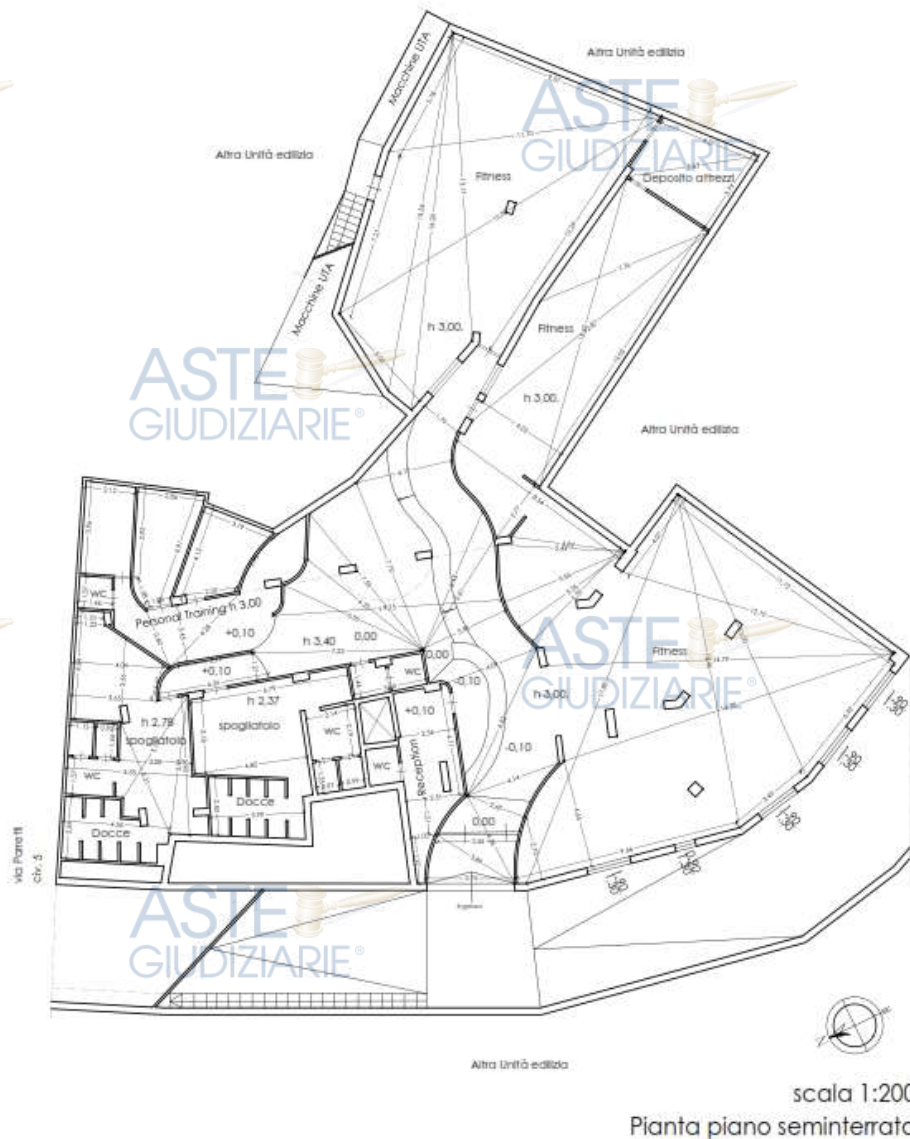
via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

- Planimetrie: Stato di Fatto, Catastale e Modifiche Accertate

Rilievo Stato di Fatto

COMUNE DI PALERMO: via Porretti, n.5 piano S1
Foglio: 35, Part.IIa 2028, Sub. 29



Mario Lupo
Ingegnere

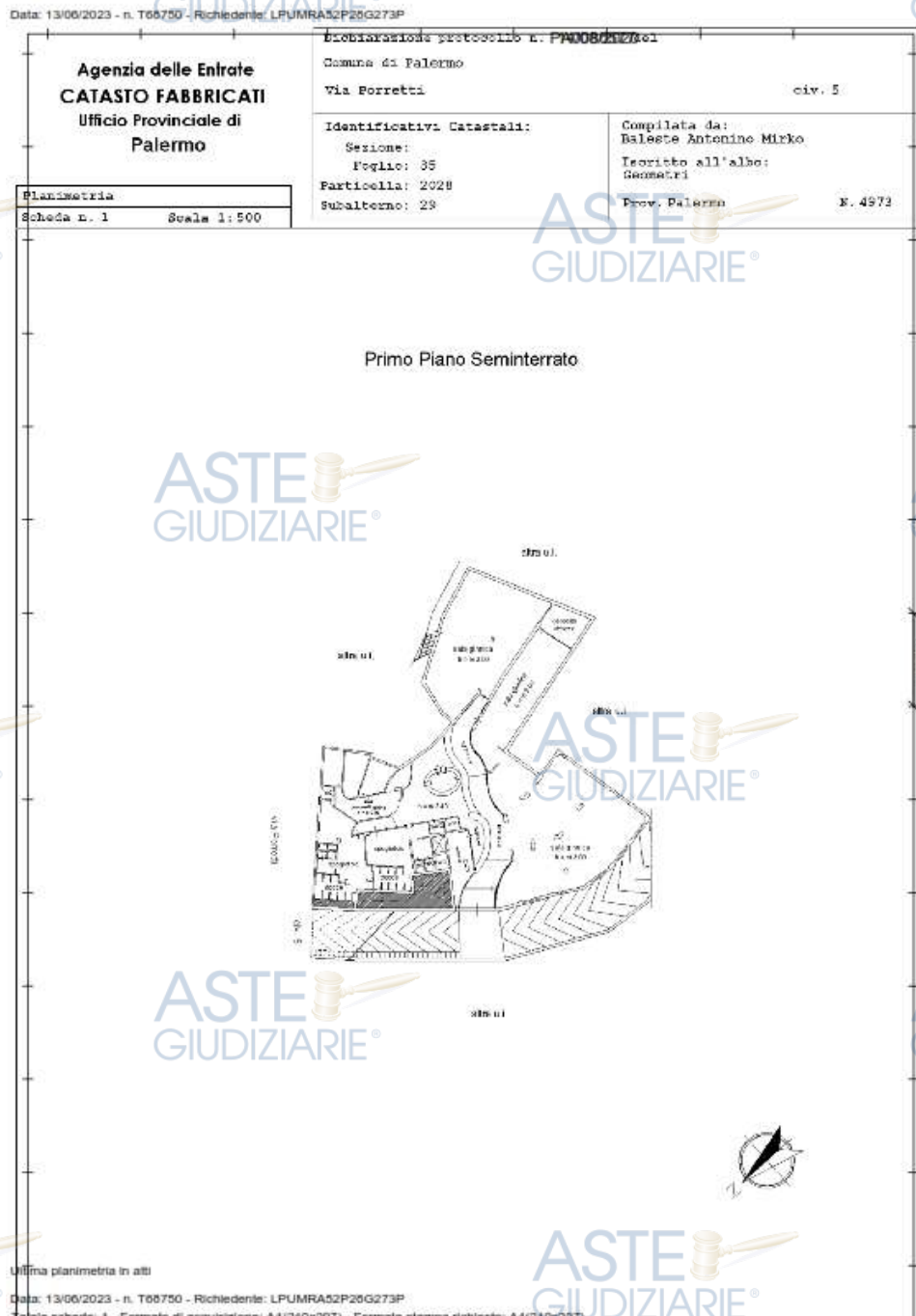
12 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

Estratto Planimetria Catastale

Immobile sito in Palermo, via Porretti n. 5, piano 1° seminterrato
Fg. 35, part. 2028, sub. 29, categoria D/6, z. c. 1, R.C. Euro 5.467,00.



Mario Lupo
Ingegnere

13 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

- **Regesto Fotografico.**

Esterni



Mario Lupo
Ingegnere

14 di 40

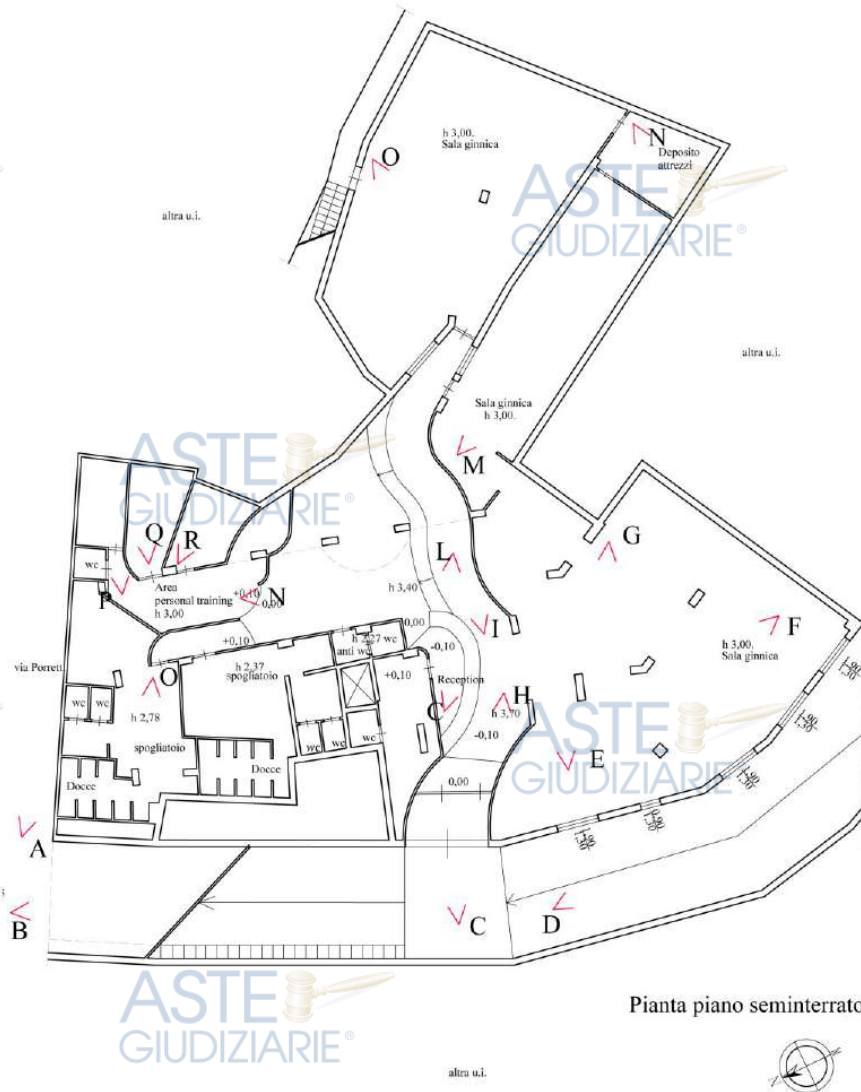
via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

Coni uffici di ripresa

COMUNE DI PALERMO: via Porretti, n.5 piano S1
Foglio: 35, Part.IIa 2028, Sub. 29

altra u.i.



Pianta piano seminterrato

altra u.i.

Mario Lupo
Ingegnere

15 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

COMUNE DI PALERMO: via Porretti, n.5 piano S1
Foglio: 35, Part.IIa 2028, Sub. 29



Interni



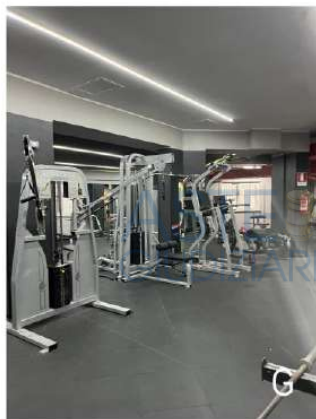
Mario Lupo
Ingegnere

16 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

COMUNE DI PALERMO: via Porretti, n.5 piano S1
Foglio: 35, Part.IIIa 2028, Sub. 29

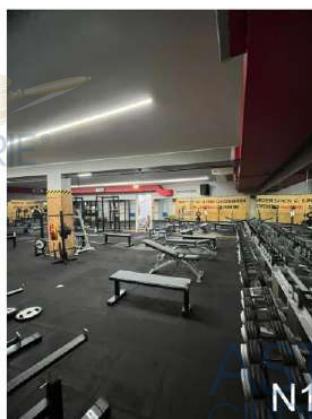
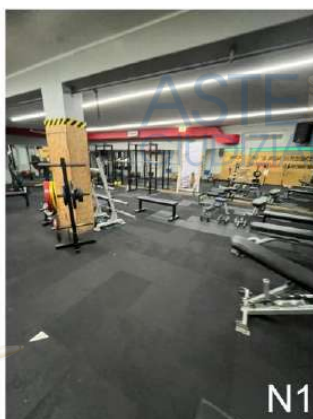
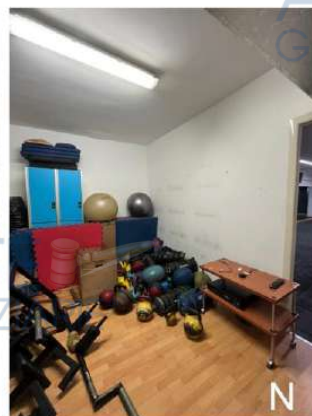


Mario Lupo
Ingegnere

17 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

COMUNE DI PALERMO: via Porretti, n.5 piano S1
Foglio: 35, Part.IIa 2028, Sub. 29



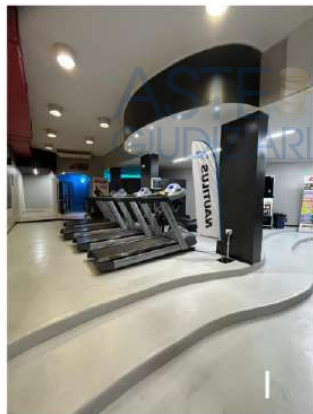
Mario Lupo
Ingegnere

18 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

COMUNE DI PALERMO: via Porretti, n.5 piano S1
Foglio: 35, Part.Ila 2028, Sub. 29



Mario Lupo
Ingegnere

19 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

COMUNE DI PALERMO: via Porretti, n.5 piano S1
Foglio: 35, Part.IIIa 2028, Sub. 29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



R



U



U2



R1



P



P



Q

Mario Lupo
Ingegnere

20 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

COMUNE DI PALERMO: via Porretti, n.5 piano S1
Foglio: 35, Part.IIa 2028, Sub. 29.

Locali spogliatoi



Mario Lupo
Ingegnere

21 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

COMUNE DI PALERMO: via Porretti, n.5 piano S1
Foglio: 35, Part.IIa 2028, Sub. 29



ingegnere

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17



Mario Lupo
Ingegnere

23 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

- Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale, calcolata in conformità dei criteri della norma UNI 10750:2005 e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI) edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, tengono conto dei seguenti criteri e parametri di ponderazione:

- superfici interne:

- 100% delle superfici nette calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti perimetrali, spessore max 50 cm.

- superfici esterne:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% Verande/solai/soppalchi con hm =< 2,40 m;
- c) 10% Corti esterne e pertinenze

COMUNE DI PALERMO: via Porretti, n.5 piano S1
Foglio: 35, Part.IIIa 2028, Sub. 29

COMPUTO AREA COMMERCIALE



Mario Lupo
Ingegnere

24 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15ee11e18719c17

Identificazione Immobile Tipologia Edilizia D 6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	Distribuzione Superfici	Superficie m ²	Criterio di Ponderazione (UNI 10750) %	Superficie Commercial e m ²
Fg. 35, p.lla 2028 sub. 29	Interne nette calpestabili e Murature Pertinenziali	700,19	100	700,19
	Area Pertinenziale A	28,42	10	2,84
	Area Pertinenziale B	152,20	10	15,20
Totale				718,23

QUESITO n. 3: Identificazione catastale del bene pignorato.

È stato ottenuto, in data 13/06/2023, dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo – Territorio Servizi Catastali, l'estratto catastale di "Visura Storica per l'Immobile" del bene, aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (v. All. n. 02).

La situazione ed i dati riportati negli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al 06/02/2023 è il seguente:

- Intestati:

"A"

Diritto di: Proprietà per 1/1

- Dati identificativi:

Comune di PALERMO (G273) (PA), VIA PORRETTI n. 5 Piano S1
Foglio 35 Particella 2028 Subalterno 29, Rendita: Euro 5.468,00
Zona censuaria 4, Categoria D/6

Risultanze emerse tra lo Stato di Fatto e la planimetria catastale in atti

Come già rappresentato nei paragrafi che precedono, lo stato reale dei luoghi accertato è conforme rispetto alla planimetria rilevata agli atti del Catasto.

Stralcio mappa geolocalizzazione catastale particella unità edilizia

25 di 40

692
.it

QUESITO n. 4: Schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: proprietà di 1/1 di unità edilizia in categoria catastale D/6 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi adibito a “Palestra”, in atto in esercizio di attività, sito in Palermo in via Porretti n. 5, piano 1° seminterrato, con accesso da scivolo carrabile.

L'immobile è adibito a “Palestra”, alla data della presente in esercizio di attività,

L'unità edilizia in parola è parte del fabbricato edificato nei primi anni del millenovecentosettanta, avente sei elevazioni fuori terra; piano terra, con villette pertinenziali, cinque piani sovrastanti e due livelli di seminterrati sottostanti.

L'immobile, oggetto della presente stima, è ubicato al 1° seminterrato, con ingresso diretto posto a sinistra scendendo la prima rampa dello scivolo. L'ingresso conduce ad una hall che disimpegna la reception, gli uffici e gli ambiti in cui si svolgono le varie attività sportive e ginniche. Questi ambiti sono costituiti dalle sale per i pesi/fitness e dalle sale per i personal trainers e dalle zone ove sono ubicati gli spogliatoi e gli annessi servizi igienici WC e docce, suddivise uomini/donne, a servizio dei clienti del centro. Sono presenti, altresì, i locali di sgombero e ricovero attrezzi. Le finiture sono di buona qualità, i soffitti sono dotati da controsoffitti architettonicamente articolati che segnano e delimitano le zone delle specifiche attività. La pavimentazione è quella idonea ed adeguata per l'attività ginnico-sportiva che si svolge nella palestra.

L'unità edilizia è censita al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 35, Particella 22028, Subalterno 29, S 1, Categoria D/6, z.c.1, Rendita: Euro 5.467,00.

L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato, è stato costruito in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Palermo il 13/04/1978 n. 720 e della successiva Concessione in Variante rilasciata il 30/10/1978 n. 2597; l'unità edilizia del 1° piano cantinato è stata dichiarata agibile con certificato rilasciato dal Sindaco di Palermo in data 12/06/1979 prot. 10814.

Mario Lupo
Ingegnere

26 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

PREZZO BASE: piena proprietà di 1/1 di unità edilizia € 396.000,00

QUESITO n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato – Formalità pregiudizievoli.

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale disponibile nel fascicolo, rilasciata dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 05/09/2022, risulta che il bene immobile pignorato con la procedura in epigrafe specificata proviene in proprietà dell'intero 1/1 "A". per atto di conferimento in società del 14/10/2009 Numero di repertorio 19007/7768 Notaio LUPO GABRIELLA Sede PALERMO trascritto il 12/11/2009 mi. 86666163964 da potere di "C"

Alla "C" la quota pari all'intero 1/1 di proprietà, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 20/02/1990, rep. n.39139/10960 Notaio Morello Oreste di Palermo, trascritto il 14/03/1990 nn. 10598/8125 da potere di [REDACTED]

Il Notaio segnala, altresì, che con atto del 03.06.1997 repertorio n. 60455 Notaio MORELLO ORESTE in Palermo, trascritto il 12/09/1997 nn. 28878/21816 la società ETA IMMOBILIARE S.R.L. si trasforma in ETA IMMOBILIARE DI ISIDORO DE MARCO E C. S.A.S..

Inoltre, rappresenta che con contratto preliminare del 16/06/2014 repertorio n. 211957/13949 Notaio DRAGO TOMMASO Sede in Palermo, trascritto il 23/06/2014 nn. 27353/21830, la "A" promette di vendere alla società "D", la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Palermo Foglio 35, Particella 2028, Sub. 29, a condizione del concretizzarsi della sospensiva - entro il 30 settembre 2014 - e emesso decreto di chiusura della procedura fallimentare n.4/2014 dal Tribunale di Termini Imerese. In tal caso e sempreché si verifichi la suddetta condizione sospensiva, proprietà e possesso giuridico dell'immobile

Mario Lupo
Ingegnere

27 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

passeranno alla parte promittente acquirente.

A seguito di ispezione ipotecaria, presso l'AdE di Palermo, nel ventennio preso in esame, sull'immobile sono riportate le seguenti formalità pregiudizievoli:

-ISCRIZIONE NN. 29639/5529 del 20/05/2008

Ipoteca legale nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 09/05/2008 N. di rep. 125745/2008 emesso da SERIT SICILIA SPA Agente della Riscossione Sede Palermo.

A favore di SERIT SICILIA SPA Agente della Riscossione Sede Palermo C.F.

Palermo C.F. 00502710825. Capitale € 13.256,63 - Totale € 26.513,26

Grava su immobile in Palermo Fg. 3 Parti. 2028 Sub. 2

-ISCRIZIONE NN. 6346/471 del 12/02/2014

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 02/05/2013 N. di rep. 121/2013 emesso da Tribunale Termini Imerese Sez. Dist. di Corleone, Sede Corleone (PA).

[REDACTED]

Grava su immobile in Palermo Fg. 3 Parti. 2028 sub 29 con unità precedente identificata da Fg. 35, Part. 2028 Sub. 2.

-TRASCRIZIONE NN. 2195/1790 del 18/01/2021

Nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 21/12/2020 N. di rep. 5123 emesso da U.N.E.P. Corte d'Appello Palermo Sede Palermo.

A favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. Sede Milano C.F. 09966400963 (Richiedente: FINO 2 SECURITISATION SRL Milano), contro [REDACTED]

[REDACTED]

Grava su immobile in Palermo Fg. 3 Parti. 2028 sub 29

-ISCRIZIONE NN. 35445/3929 del 26/07/2021

Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 24/04/2017 N. di rep. 500 emesso da Tribunale di Termini Imerese Sede Termini Imerese (PA)

A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede Milano, C.F. 00348170101 contro [REDACTED]

[REDACTED]

Mario Lupo
Ingegnere

28 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

Grava su immobile in Palermo Fg. 3 Parti. 2028 sub 29

- TRASCRIZIONE NN. 39583/31369 del 05/08/2022

nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 27/07/2022 N. di rep. 4336
emesso da U.N.E.P. Corte d'appello Palermo Sede Palermo.

A favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. Sede Milano C.F. 09966400963

Grava su immobile in Palermo Fg. 3 Parti. 2028 sub 29

QUESITO N. 6: Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Come già rappresentato nei paragrafi che precedono, non si sono accertate variazioni distributive interne operate nel tempo nell'unità edilizia in esame rispetto all'elaborato grafico catastale disponibile agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Di conseguenza, l'unità immobiliare in questione, risulta conforme, dal punto di vista edilizio-urbanistico, alle licenze edilizie a suo tempo rilasciate, nonché, essere in linea con i successivi provvedimenti e/o comunicazioni prodotte agli Enti preposti, nel rispetto delle prescrizioni di legge, in merito al cambio della classe catastale d'origine dell'immobile effettuata e per la modifica della distribuzione interna operata nello stesso, in ragione della attuale destinazione d'uso dell'immobile, che di seguito si richiamano:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Palermo il 13/04/1978 n. 720;
- Concessione Edilizia in Variante rilasciata il 30/10/1978 n. 2597;
- Certificato di Abitabilità ed Agibilità in data 12/06/1979 prot. 10814, rilasciato dal Sindaco di Palermo per unità edilizia del 1° piano cantinato;
- Variazione della destinazione d'uso dell'immobile del 06/05/2008, Pratica n. PA0208600 in atti del Catasto dal 06/05/2008 da MAGAZZINO-PALESTRA (n. 8776.1/2008) da Categoria C/2 a D/6.
- Nota Ufficio Edilizia Privata – Servizio Concessioni ed Autorizzazioni – Città di

Mario Lupo
Ingegnere

29 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

Palermo, prot. 41807 Serv. 3678 c.a. 25/10/2004:

- Nota Settore Attività Produttive – Sportello Unico della Città di Palermo – prot. 40037/P del 08/02/2006;
- Nota Ufficio Edilizia Privata Città di Palermo, “Comunicazione opere interne ex art. 9 relative immobile sito in via Porretti n. 5”, prot. AREG-2008/0407885-A del 10/06/2008.

QUESITO N. 7: Stato di possesso attuale dell'immobile

In fase di sopralluogo, si è accertato che l'immobile pignorato è in possesso della “A” è, attualmente, in uso ed in esercizio di palestra, centro fitness e benessere, dalla società [REDACTED] [REDACTED] giusto contratto di locazione sottoscritto il 21/06/2017, registrato all'Ufficio Territoriale di DPPA UT Palermo il 11/07/2023 serie 3T n. 9964.

In base al succitato contratto la locazione ha durata di anni 6 decorrenti a partire dal 01/01/2017 e tacitamente rinnovabile di altri sei anni se non interviene preventiva formale disdetta nei termini assegnati.

Il contratto, quindi, non è scaduto.

QUESITO N. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, rilasciata dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 05/09/2022, non emergono vincoli, oneri giuridici ed ulteriori trascrizioni di pignoramenti oltre quello originante la presente procedura espropriativa, ovvero, altre procedure esecutive e procedimenti giudiziari civili.

Oneri risultanti dal contesto della procedura:

- Acquisizione certificazione di Attestazione Prestazione Energetica, per la quale si prevede un costo € 800,00, tale costo è stato detratto nella

Mario Lupo
Ingegnere

30 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

determinazione del prezzo base d'asta.

- Il dare/avere delle spese condominiali di genere, ordinarie/straordinarie e di consumi acqua, non si è poto accertare in quanto non sono stati forniti dal legale rappresentante e liquidatore della Società eseguita i recapiti dell'amministratore del Condominio in carica, richiesti da chi scrive - vedi verbale - in fase di sopralluogo.

QUESITO N. 9: Verifica dell'eventualità che il bene pignorato ricada su suolo Demaniale

Non risulta dall'analisi degli atti di provenienza che identificano il bene pignorato che lo stesso ricada su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non risulta dall'analisi degli atti di provenienza che identificano il bene pignorato che lo stesso sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

QUESITO N. 11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

L'unità edilizia in questione è parte del Condominio di via Porretti n. 5, legalmente costituito e dotato di regolamento condominiale e amministrato da soggetto Amministratore incaricato, di cui non sono stati forniti i relativi recapiti.

Per quanto appurato nel corso del sopralluogo, non vi sono in atto procedimenti giudiziari intrapresi dal Condominio nei confronti della proprietà del bene pignorato.

QUESITO N. 12: Valutazione del bene

PROCESSO DI VALUTAZIONE: Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato con il

Mario Lupo
Ingegnere

31 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

provvedimento esecutivo in epigrafe.

Al valore di mercato dovrà pervenirsi individuando quello più probabile per gli immobili, nello stato di manutenzione e conservazione in cui questi si trovano, avendo cura di considerare, eventualmente, il peso economico degli interventi che dovessero rendersi necessari per ricondurli ad uno stato di manutenzione normale e regolarmente rispondente alle normali aspettative d'uso.

Analisi e Criteri di Valutazione

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, il sottoscritto stimatore ritiene di adottare, quale criterio di valutazione, quello derivante dalla stretta comparazione dei risultati ottenuti dalla "stima diretta o *sintetica*", vale a dire, mettere a confronto beni aventi caratteristiche peculiari e collocazioni simili e di cui è noto il prezzo di mercato e, nel contempo, elaborare dati ed informazioni riguardanti contesti e diritti di diversa natura e tipologia.

L'indagine, quindi, dovrà tenere conto, per dare efficacia al metodo basato sul confronto e la comparazione, delle caratteristiche peculiari e intrinseche dell'immobile nel contesto immobiliare che caratterizza l'ambito locale, relazionandolo alla specificità del territorio in cui lo stesso è inserito.

Tutta l'analisi come sopra svolta dovrà compararsi con l'andamento del mercato immobiliare al tempo in cui si compie la stima.

Si sono, pertanto, consultati dati e quotazioni di trattative – da fonti dirette – per immobili simili presso agenzie specializzate del settore e con mediatori locali, nonché, consultati – fonti indirette – i borsini immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e quelli riportati sulla stampa specializzata di settore.

Una volta individuato il dato omogeneo di valutazione riconducibile alla media dei prezzi dei "beni simili" analizzati, questo viene ponderato in considerazione degli indici correttivi specifici peculiari del bene oggetto di stima, che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale, accessibilità; qualificazione ambientale)

Mario Lupo
Ingegnere

32 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento), intrinseche o tecnologiche (qualità edilizia, tipologia, stato conservativo) che determinano il valore unitario ponderato.

Il sottoscritto ha utilizzato, come parametro di comparazione, il metro quadrato (m²)⁽¹⁾, per calcolare la "superficie commerciale" dell'immobile rifacendosi ai contenuti della norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C, che dettano i criteri di computo della "superficie commerciale per la valutazione dei beni patrimoniali".

Nella formulazione del giudizio di stima si sono tenute in debito conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, allo scopo di pervenire a un prezzo congruo, oggettivo e rispondente ai requisiti di "appetibilità" per le attuali e contingenti condizioni del mercato immobiliare.

Analisi dei dati acquisiti dalle Fonti consultate

Nella fattispecie, la particolarità della categoria D6 - palestra, centro fitness e benessere - che caratterizza l'immobile da stimare, nella classificazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), può commisurarsi agli immobili a destinazione "produttiva" ricadenti nella perimetrazione degli "ambiti/fasce urbane" in zona di codice:

- **C 3:** Fascia/zona Semicentrale: IMP.RE FEDERICO - AUTONOMIA SICILIANA-CANTIERI - ACQUASANTA", microzona catastale n. 7, Tipologia Prevalente: "Abitazioni Civili", Destinazione: "Produttive".

Con riferimento alla sopra indicata zona di classificazione, il risultato dell'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, per l'anno 2023 - Semestre I, ha fornito i seguenti dati:

Codice di Zona C 3

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/m ²		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/m ²		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
D 6				Lorda/Netta			
Produttiva	Normale	590	930	L	4,5	6,9	L

⁽¹⁾ DPR n. 138 del 1998: (art.3) "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinariaè il metro quadrato di superficie catastale"

Mario Lupo
Ingegnere

33 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17



Per la tipologia edilizia in questione - D/6 - Fabbricati per fini sportivi – non si sono rinvenute recenti quotazioni di trattative commerciali attive di compravendite comparabili al bene in esame, operate dalle primarie agenzie immobiliari (Fonti Indirette) specializzate nel settore di beni immobili adibiti a palestra e/o per attività sportive affini.

Detta mancata possibilità di disporre di valori d'offerta correnti dalle "Fonti Indirette", induce il sottoscritto a considerare – quale valore di stima di riferimento – per analogia e prudenzialmente, quello indicato dall'OMI per la zona C 3 – *destinazione attività produttiva* – di 930,00 €/m², da riparametrare in considerazione dei "coefficienti di merito" ambientali, propri e peculiari dell'immobile in parola.

Pertanto, con la quotazione indicata dall'OMI per la zona C 3 si ottiene, considerando la media dei valori min e max:

$$(590,00 + 930,00) \text{ €/m}^2 / 2 = 760,00 \text{ €/m}^2$$

da applicare al metro quadro di superficie commerciale (SC) dell'immobile.

Il risultato che si è ottenuto, lo si deve poi riparametrare in considerazione dei "coefficienti di merito" peculiari – zona, tipologia edificio ed organismo

Mario Lupo
Ingegnere

34 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

edilizio, stato di conservazione, impianti e servizi, dotazioni, etc. – del bene in esame, in relazione agli elementi riscontrati nel corso del sopralluogo e dalla analisi peritale svolta.

Di seguito la tabella che riporta i valori di ciascuno dei coefficienti di merito assegnati all'immobile oggetto della presente stima:

CARATTERISTICHE PROPRIE DELL'IMMOBILE	Merito	K
Classe D 6 Immobile a destinazione speciale	Palestra Centro Fitness	1.1
Caratteri Ambientali	Buoni	1
Posizione servizi (uffici, trasporti, commercio)	Buoni	1
Caratteristiche fabbricato	Normale	1
Stato di conservazione	Finemente Ristrutturato	1,1
Vetustà > 40 anni	Normale	1
Manutenzione	Buona	1
Piano Seminterrato	Con accesso carraio	0,85
Stato Locativo	In locazione	0,80
Luminosità	Mediamente Luminoso	1
Servizi igienici	7	1
Climatizzazione Centralizzata	Autonoma caldo/freddo	1.05
Esposizione	Diretta	1
Spazi comuni	Assenti	1
Parcheggio comune	Assente	1
Coefficiente		0,86

il coefficiente di riparametrazione è risultato pari a 0,86, si ottiene, pertanto, per la quotazione unitaria il seguente valore:

$$V_{\text{stima}} = V_{\text{mercato}} \times K$$

$$V_{\text{stima}} = 760,00 \text{ €/m}^2_{\text{sc}} \times 0,86 = 653,36 \text{ €/m}^2$$

ed in conto tondo

$$V_{\text{stima}} = \mathbf{650,00 \text{ €/m}^2}$$

Procedendo di conseguenza a determinare il valore di stima dell'immobile, in relazione della propria superficie commerciale, si ottiene:

$$\text{€/m}^2 \mathbf{650,00} \times \text{m}^2 \mathbf{718,23} = \mathbf{€ 466.849,50}$$

Valore di mercato stimato per l'intero immobile, in unico lotto, è di € 466.849,50

Mario Lupo
Ingegnere

35 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, il compendio immobiliare, non presenta delle difformità edilizie che devono essere regolarizzate, occorre dotarlo della prescritta attestazione di prestazione energetica.

Pertanto, all'importo di stima come sopra determinato vanno detratte:

Spese tecniche certificazione APE:

- Attestato Prestazione Energetica € 800,00

ne consegue che il valore dell'immobile al netto di oneri e spese

$$V_{\text{imm}} = € 466.849,50 - € 800,00 = € 466.049,50$$

$$V_{\text{imm}} = € 466.049,50$$

(euro quattrocentosessantaseimilaquarantanove/50).

Nel rispetto dell'indicazione rappresentata dal G.E. con il mandato conferito, il sottoscritto esperto proporrà un prezzo a base d'asta ridotto del 15%, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ha, pertanto,

$$V_{\text{BA}} = € 466.049,50 - (€ 466.049,50 \times 15 \%) = € 396.142,08$$

ed in conto tondo

$$V_{\text{BA}} = € 396.000,00$$

In conclusione, tenuto conto della riduzione operata, la stima come sopra effettuata fissa l'importo per la base d'asta dell'immobile pignorato con la procedura esecutiva in epigrafe, il seguente:

$$V_{\text{BA}} = € 396.000,00$$

(euro trecentonovantaseimila/00).

Conclusioni

Del deposito della presente relazione il sottoscritto ha dato avviso alle parti ed al creditore procedente a mezzo PEC e/o lettera raccomandata con

Mario Lupo
Ingegnere

36 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

avviso di ricevimento.

Il sottoscritto ritiene di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 40 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati (Rif.to Elenco Allegati).

La presente relazione, in uno con gli allegati, viene depositata in cancelleria attraverso il Gestore dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia ai sensi del D.L. 179/2012.

In fede.

Palermo li 07 marzo 2024

L'Esperto stimatore
Ing. Mario Lupo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mario Lupo
Ingegnere

37 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUADRO SINOTTICO DEL BENE IMMOBILE PIGNORATRO

PROPRIETÀ	"A" PROPRIETÀ PER 1/1
CONSISTENZA	1/1 DELL'UNITÀ EDILIZIA CATEGORIA D/6 " FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI (CON FINE DI LUCRO)" IN EDIFICIO CONDOMINIALE; SEMINTERRATO, SALE FITNESS SALE TRAINERS SPOGLIATOI WC - DOCCE - UFFICIO - HALL - CONNETTIVO AREE MACCHINE GINNICHE
UBICAZIONE	COMUNE DI PALERMO IN VIA PORRETTI N. 5, PIANO 1° SEMINTERRATO, CON ACCESSO DA SCIVOLO CARRABILE.
DATI CATASTALI	L'UNITÀ EDILIZIA È RIPORTATA NEL NCEU DEL COMUNE DI PALERMO (G273) (PA), VIA PORRETTI N. 5 PIANO S1, FOGLIO 35 PARTICELLA 2028 SUBALTERNO 29, RENDITA: EURO 5.468,00 ZONA CENSUARIA 4, CATEGORIA D/6
PROVENIENZA	- PROPRIETÀ 1/1 "A" PER ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ DEL 14/10/2009 NUMERO DI REPERTORIO 19007/7768 NOTAIO LUPO GABRIELLA SEDE PALERMO TRASCRITTO IL 12/11/2009 MI. 86666163964 DA POTERE "C"
VALORE PROPRIETÀ 1000/1000: € 396.000,00	

Palermo li 07 marzo 2024

L'Esperto stimatore
Ing. Mario Lupo

Allegati (all'interno della busta telematica)

Mario Lupo
Ingegnere

38 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

- 01 – Verbale di sopralluogo del 11/10/2023;
- 02 – Visura Storica Catastale;
- 03 – Planimetria catastale
- 04 – Mappa catastale ortofoto satellitare;
- 05 – Mappa Satellitare ortofoto;
- 06 – Rilievo Stato di fatto e restituzione grafica Pianta 1/100;
- 07 – Pianta 1/100 – Computo delle Superfici;
- 08 – Dati Osservatorio mercato immobiliare OMI AdE – Zona C 3
- 09 – SUE Certificato di Abitabilità Agibilità
- 10 – Pianta con coni di ripresa fotografica
- 11 – Regesto Fotografico
- 12 – Notula Onorario Esperto stimatore

Mario Lupo
Ingegnere

39 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17



Tribunale di Palermo
Sezione Sesta Civile Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n. 306/2022



Allegati: dall'interno della busta telematica)

Elaborati Grafici

Rilievo e restituzioni grafiche: Piante, mappe

Documentazione Fotografica



Mario Lupo
Ingegnere

40 di 40

via Urania, 29 - 90149 Palermo - tel. +39 091451556 - +39 335331692
e mail: marioinglupo@tiscali.it - pec mario.lupo@ordineingpa.it

Firmato Da: MARIO LUPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 15eae11e18719c17

