TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile
Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione: Dr. Gianfranco Pignataro

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2022 R.G.Es.

[redacted]
(Creditore procedente)

[redacted]
(Creditore intervenuto)

[redacted]
(Debitore)

[redacted]
(Coniuge non debitore)

PERIZIA PER PUBBLICITÀ

LOTTO 2

"*[…] magazzino in Cinisi, Via Don Luigi Sturzo n. 3, al piano terra, censito in Catasto al C.F. di Cinisi, al fg. 14, part.lla 45, sub. 2, Ctg. C/1, Cl. 4, superficie catastale di 36 mq., con R.C. di € 464,29*";

"*[…] casa sita in Cinisi, C.so Umberto I n. 220, composta da P.T., 1° e 2° piano, censita in Catasto al C.F. di Cinisi al fg. 14, part.lla 45, sub. 3, Ctg. A/3, Cl. 3, di vani 7, superficie catastale totale 131 mq., con R.C. di € 220,53*".

Esperto stimatore:

Arch. Carmelo Cipriano

via Agostino Inveges n. 9 - 90145 Palermo,
e.mail: carmelo.cipriano.arch@gmail.com - pec: carmelo.cipriano@archiworldpec.it

Firmato digitalmente da
CARMELO CIPRIANO
C = IT

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

Indice

	Premessa	p. 3
1	**Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**	p. 3
1.1	Identificazione dei diritti reali	
1.2	Oggetto del pignoramento	
1.3	Lotto per la vendita	
2.	**Individuazione e descrizione materiale degli immobili del lotto**	p. 5
2.1	Individuazione e descrizione del lotto	
2.2	Calcolo della superficie commerciale	
2.3	Attestato di prestazione energetica	
3.	**Identificazione catastale dei beni pignorati**	p. 11
3.1	Ricostruzione della storia catastale	
3.2	Rispondenza formale dei dati catastali	
3.3	Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale	
4.	**Schema sintetico-descrittivo del lotto**	p. 16
5	**Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati**	p. 17
6.	**Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**	p. 17
6.1	Certificato di destinazione urbanistica	
6.2	Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	
7.	**Stato di possesso attuale degli immobili**	p. 19
8.	**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**	p. 19
8.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
9.	**Eventuale ubicazione dei beni su suolo demaniale**	p. 20
10.	**Pesi od oneri di altro tipo**	p. 20
11.	**Informazioni sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso**	p. 20
12.	**Valutazione dei beni**	p. 20
12.1	Criterio di stima	
12.2	Valore unitario medio e fonti delle informazioni	
12.3	Costi da detrarre dalla stima	
12.4	Probabile valore di mercato	
13.	**Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**	p. 13

FASCICOLI CON GLI ALLEGATI

1 Certifcato di eseguita dichiarazione

2. Documentazione catastale - Visure del catasto energetico

- Raffronto tra lo stralcio di mappa catastale e la ortofoto
- Stralcio del foglio di mappa catastale
- Visure attuale e storica del Catasto Fabbricati (fg. 14, p.lla 45, sub. 2)
- Planimetria catastale (fg. 14, p.lla 45, sub. 2)
- Visure attuale e storica del Catasto Fabbricati (fg. 14, p.lla 45, sub. 3)
- Planimetria catastale (fg. 14, p.lla 45, sub. 3)
- Visura storica del Catasto Terreni
- Visura storica del Catasto Fabbricati (fg. 14, p.lla 45, soppressa)
- Planimetria catastale di primo impianto (fg. 14, p.lla 45)
- Visura storica del Catasto Fabbricati (fg. 14, p.lla 45, sub. 1, soppressa)
- Planimetria catastale (fg. 14, p.lla 45)
- Visura del catasto energetico (fg. 14, p.lla 45, sub. 2)
- Visura del catasto energetico (fg. 14, p.lla 45, sub. 3)

3. Documentazione fotografica

4. Elaborati di inquadramento e di rilievo dello stato attuale del bene pignorato

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

1 Aerofoto con ubicazione dell'immobile
2 Planimetria dello stato attuale dell'immobile

5. Titoli edilizi

- Comunicazione inizio lavori opere interne prot. n. 18753 del 05/10/2011 e allegati
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 9724 del 17/04/2019 e allegati
- Comunicazione per interventi in edilizia libera prot. n. 10413 del 30/04/2019 e allegati
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità, prot. n. 0022542 del 10/10/2019 e allegati

6. Documentazione ipocatastale - D.D.S. n. 2010 del 27/08/2012

7. Quotazioni immobiliari

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

Premessa

Questa perizia riguarda i beni descritti ai n.ri 2) e 3) dell'elenco contenuto nell'atto di pignoramento notificato il 23/12/2021, e proposti per la vendita come "**Lotto 2**".

1 Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

1.1 *Identificazione dei diritti reali*

Il pignoramento riguarda il diritto di "*piena proprietà*" di ciascuno dei due immobili identificati nel prossimo paragrafo. Dalle relazioni notarili e dalla nota di trascrizione della denuncia a seguire indicata, depositati dal creditore procedente nel fascicolo telematico del procedimento, si evince che il predetto diritto reale corrisponde con quello in titolarità dell'esecutato in forza della successione legittima in morte della madre signora [redacted] nata a [redacted] il giorno [redacted] e deceduta il [redacted], giusta *Denuncia di successione n. 16 volume 208*, registrata a Palermo il giorno 31/01/2005 (v. **All. 1**), trascritta in data 03/03/2009 ai n.ri 13563/19128. La nota di trascrizione della citata denuncia è stata depositata in atti dal creditore procedente il giorno 26/01/2023.

1.2 *Oggetto del pignoramento*

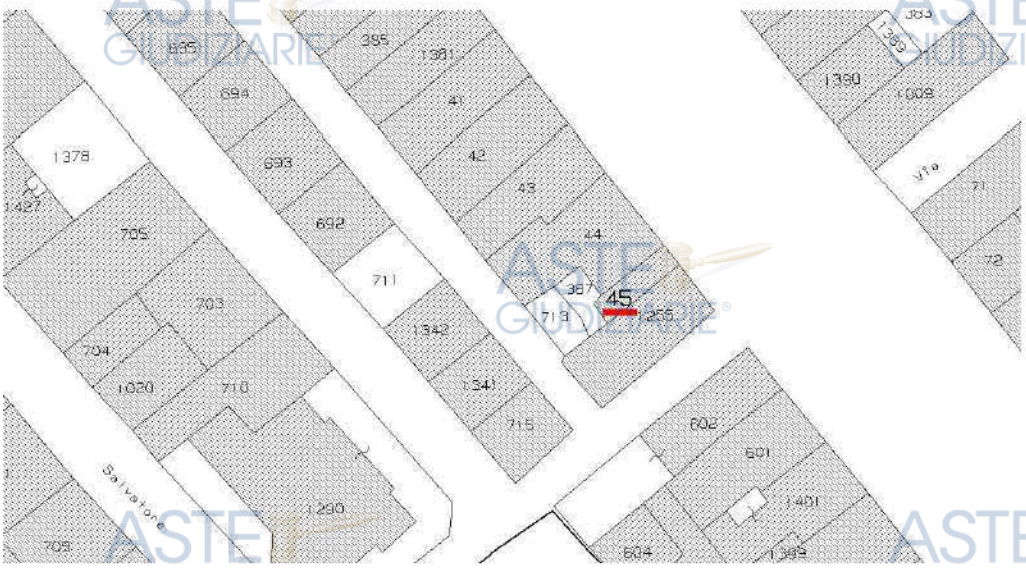
Gli immobili pignorati d'interesse di questa relazione sono i seguenti:

- "*[…] magazzino in Cinisi, Via Don Luigi Sturzo n. 3, al piano terra, censito in Catasto al C.F. di Cinisi, al fg. 14, part.lla 45, sub. 2, Ctg. C/1, Cl. 4, superficie catastale di 36 mq., con R.C. di € 464,29*";
- "*[…] casa sita in Cinisi, C.so Umberto I n. 220, composta da P.T., 1° e 2° piano, censita in Catasto al C.F. di Cinisi al fg. 14, part.lla 45, sub. 3, Ctg. A/3, Cl. 3, di vani 7, superficie catastale totale 131 mq., con R.C. di € 220,53*".

I beni sono stati pignorati con ogni annesso, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e delle passive solo quelle legalmente riconosciute e debitamente trascritte, tutto incluso e nulla escluso, compreso quant'altro possa competere al proprietario in dipendenza del titolo di acquisto e del possesso protratto nel tempo e dalla legge e per qualunque altro titolo, ragione, e/o causale e nella effettiva consistenza e situazione in cui essi si trovano.

I dati di identificazione catastale dei due beni sono conformi a quelli agli atti del catasto. Pertanto, la descrizione di ciascun bene riportata nel citato atto di pignoramento risulta corretta e idonea per la loro inequivocabile individuazione. Ad esito del seguente raffronto dell'ortofoto con la mappa catastale, inserito anche nell'allegato 2, si conferma l'esatta individuazione delle due unità immobiliari oggetto della stima.

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



1.3 *Lotto per la vendita*

Sulla base delle caratteristiche precipue dei due beni pignorati, per la vendita si è proceduto con la formazione del seguente **"Lotto 2"**, costituito da:

- piena proprietà di locale adibito ad attività commerciale descritto al n.ro 2) dell'elenco contenuto nell'atto di pignoramento notificato il 23/12/2021. É sito in Cinisi, via Don Luigi Sturzo n. 3, al piano terra, ed è censito in Catasto al C.F. di Cinisi al foglio 14, p.lla 45, sub. 2, ctg. C/1, cl. 4, superficie catastale di 36 mq, con R.C. di € 464,29. Confina a nord-est con

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

il subalterno n. 3 della stessa particella 45 e con la particella 44, a sud-ovest con la via Don Luigi Sturzo, a sud-est con l'edificio che insiste sulla particella 1255 e a nord-ovest con il fabbricato che insiste sulla particella n. 44;

- piena proprietà di casa descritta al n.ro 3) dell'elenco contenuto nell'atto di pignoramento notificato il 23/12/2021. É sita in Cinisi (PA), Corso Umberto I n. 220, composta dal P.T., 1° e 2° piano, ed è censita in Catasto al C.F. di Cinisi al foglio 14, p.lla 45 sub. 3, ctg. A/3, cl. 3, di vani 7, superficie catastale totale 131 mq, con R.C. di € 220,53. Confina a nord-est con il Corso Umberto I, a sud-est con l'edificio che insiste sulla particella 1255, a sud-ovest con il subalterno 2 della stessa particella 45 (il piano terra) e con la via Don Luigi Sturzo (i piani soprastanti), a nord-ovest con il fabbricato che insiste sulla particella 44.

2 Individuazione e descrizione materiale del lotto

2.1 *Individuazione e descrizione del lotto*

Gli immobili in esame sono ubicati nel centro abitato del Comune di Cinisi, in una zona dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, ecc.) e secondaria (scuole, uffici pubblici comunali, chiese ed edifici religiosi, attrezzature culturali, ecc.). Il tessuto edilizio della stessa zona è formato, in prevalenza, da fabbricati situati ai margini delle sedi stradali, costituiti in media da due o tre livelli oltre ai piani terra con accessi dalle vie latistanti (v. **All. 4**: Aerofoto).

Ubicazione dell'immobile

AEROFOTO: fonte Google Earth (data ripresa: 2022)

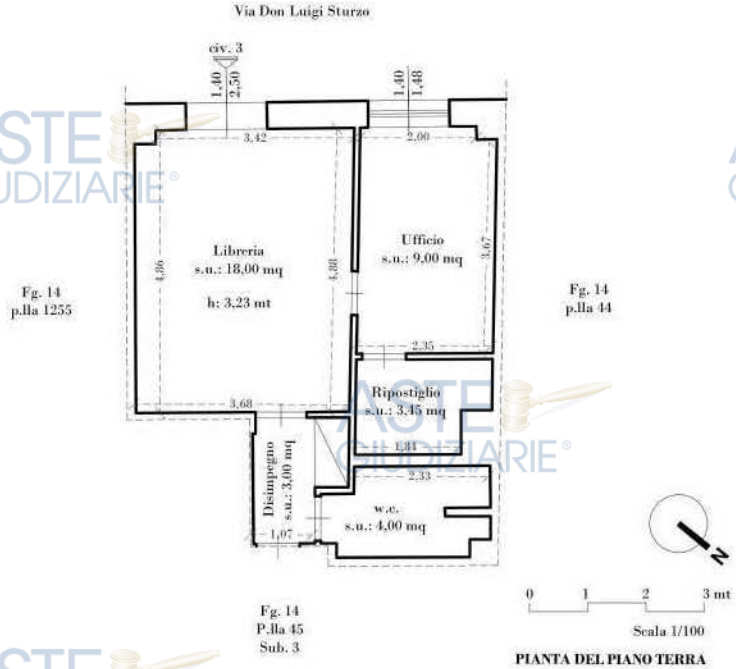
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le unità immobiliari in esame sono parti di un unico fabbricato con tre elevazioni fuori terra, situato nella cortina edilizia che si estende, lungo il Corso Umberto I, tra le vie Milano e Quintino Sella, e che confina a sud-ovest con via Don Luigi Sturzo. Con riguardo a quanto rappresentato nello stralcio di mappa catastale e nelle rispettive planimetrie catastali (v. **All. 2**), l'edificio insiste nelle particelle nn. 45, 387 e 713, interposte tra le costruzioni ubicate nelle particelle n. 44, a nord-ovest, e n. 1255, a sud-est.Lo stato attuale dei due cespiti è quello ripreso e rappresentato rispettivamente nella documentazione fotografica e nelle planimetrie inserite in questa relazione e nei relativi allegati 3 e 4. Con riguardo a quanto accertato alla data del sopralluogo, si evidenzia che nei due beni in esame ha sede l'associazione Onlus "[redacted]", che svolge attività socio-culturale finalizzata alla conservazione della memoria di coloro a cui è dedicata, e alla divulgazione e promozione della lotta alle mafie.

In dettaglio, nell'unità immobiliare con ingresso dal civico n. 3 di via Don Luigi Sturzo, rappresentata nella planimetria n. 2 in allegato n. 4, vi si svolge attività di libreria in collegamento con l'altro immobile che compone il lotto, a cui è unita di fatto.

Essa consiste in due vani, un ripostiglio, un servizio igienico, e un disimpegno in cui si trova la porta di collegamento con l'altra unità immobiliare (v. **All. 3**: foto da 1 a 8).

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

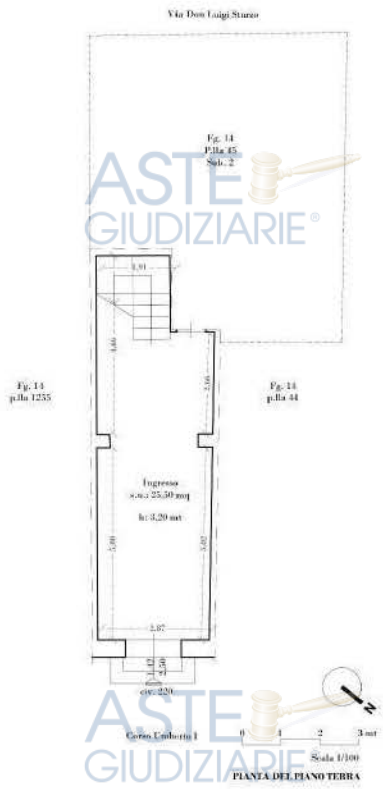


PIANTA DEL PIANO TERRA

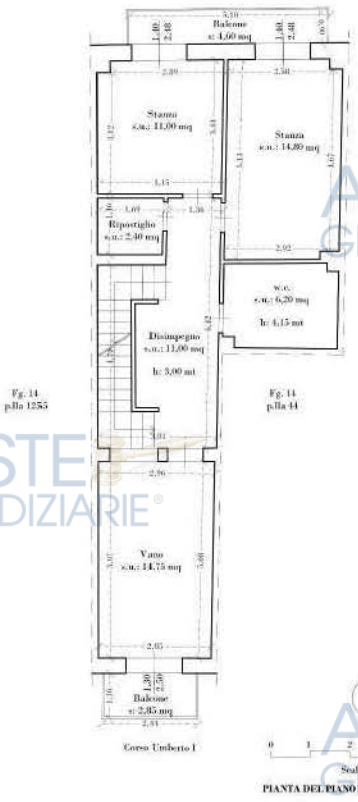
La superficie utile dell'unità, calcolata mediante software cad e con riguardo ai dati dimensionali indicati nella citata planimetria di rilievo, e pari a 37,45 mq, invece l'altezza utile interna è pari a circa 3,23 m.

All'altra unità immobiliare staggita, rappresentata nelle planimetrie nn. 3, 4 e 5 in allegato n. 4, si accede dal civico n. 220 di corso Umberto I. É composta da: piano terra con un solo vano destinato a spazio d'esposizione, e con scala interna di collegamento delle tre elevazioni; piano primo con un disimpegno, un vano, un servizio igienico, un ripostiglio e due stanze; piano secondo con un vano e due terrazzi rispettivamente con affacci verso il corso e verso la via Don Luigi Sturzo (v. **All. 3**: foto da 9 a 23).

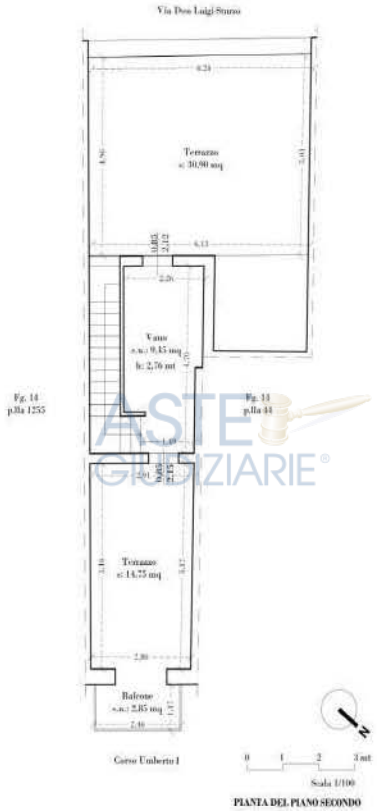
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA DEL PIANO TERRA



PIANTA DEL PIANO PRIMO



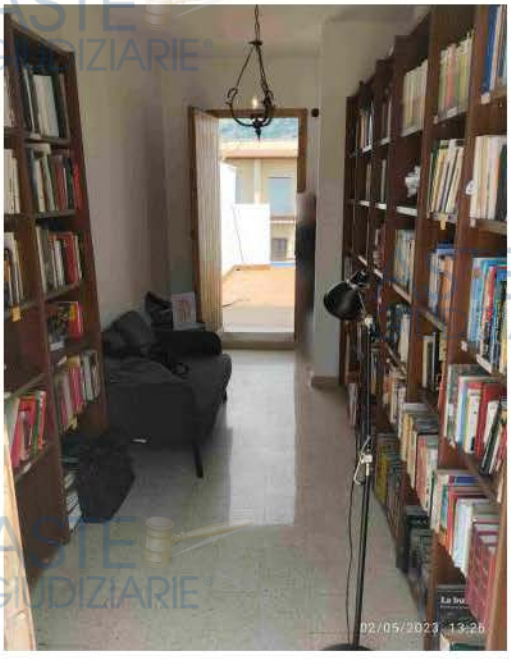
PIANTA DEL PIANO SECONDO

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

Le superfici utili di questa unità, calcolate mediante software cad e indicate nelle citate planimetrie di rilievo, e le altezze utili interne sono le seguenti:

Abitazione

Piano	Superfici utili (mq)	Superfici non residenziali (mq)	Altezze utili interne (m)
Piano terra	25,80	-	3,20
Primo	60,15	7,45	3,00
Secondo	9,45	54,78	2,76
Totale	**95,40**	**62,23**	**-**



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

L'edificio ha struttura in muratura portante. I prospetti hanno impaginati semplici e sono rivestiti con intonaco civile. Le aperture sono dotate di persiane ed infissi interni in legno. Le coperture sono del tipo piano. I pavimenti sono composti da elementi in materiale ceramico. Le pareti dei servizi igienici sono rivestite in prevalenza con piastrelle in ceramica; mentre le superfici soprastanti a quelle appena indicate e quelle degli altri ambienti, hanno finiture con intonaco tinteggiato analoghe a quelle dei soffitti. L'impianto idrico è del tipo sottotraccia per l'erogazione dell'acqua fredda e calda. I servizi igienici sono dotati di sanitari e sono aerati naturalmente mediante finestre con affacci verso l'esterno.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'acquedotto comunale. Lo scarico delle acque bianche e nere avviene in fognatura dinamica comunale. L'impianto elettrico in ciascun piano è del tipo sottotraccia. L'edificio non presenta all'esterno e all'interno evidenti segni di dissesto strutturale o di degrado, e complessivamente si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

2.2 *Calcolo delle superfici commerciali*

Le superfici commerciali di ciascuna unità immobiliare staggita è stata calcolata con riguardo alle *Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*. In particolare, la superficie del bene al piano terra adibito ad attività commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti aventi altezza utile superiore a 1,50 mt, computata nella misura del 100%, compresa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune; della superficie omogeneizzata dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali computata nella misura del 50%. Pertanto, la predetta superficie commerciale arrotondata al metro quadrato, è pari complessivamente a circa 39,00 mq ed è stata determinata, attraverso apposito software cad, con riguardo ai dati dimensionali desunti dalle planimetrie di rilievo inserite nell'allegato n. 4, e con le modalità specificate nella seguente tabella:

Locale adibito ad attività commerciale

Vani e pertinenze esclusive	Superfici Lorde (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione	Superfici commerciali (mq)	Totale in c.t. (mq)
Vani principali	32,55	100%	32,55	
Accessori diretti	13,30	50%	6,65	
		Totale	**39,20**	**39,00**

Invece, la superficie commerciale dell'altro bene con destinazione residenziale, è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti aventi altezza utile superiore a 1,50 mt, computata nella misura del 100% compresa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze)

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

computata nella misura del 30% fino a 25 mq, e nella misura del 10% la quota eccedente 25 mq. E ancora, la scala interna è computata una sola volta in proiezione orizzontale. Pertanto, la superficie commerciale del bene, arrotondata al metro quadrato, è pari complessivamente a circa 130,00 mq ed è stata determinata, attraverso apposito software cad, con riguardo ai dati dimensionali desunti dalle planimetrie di rilievo inserite nell'allegato n. 4, e con le modalità specificate nella seguente tabella:

Abitazione

Vani e pertinenze esclusive		Superfici Lorde (mq)		Coefficienti di omogeneizzazione	Superfici commerciali (mq)	Totale in c.t. (mq)
Vani principali	p. t.:		32,20	100%	32,20	
	p. 1:		72,62	100%	72,62	
	p. 2:		13,47	100%	13,47	
Balconi e terrazzi	p. 1:	7,45	70,21	30% fino a 25 mq	7,50	
	p. 2:	62,76		10% eccedenza (mq 45,21)	4,52	
				Totale	**130.31**	**130.00**

2.3 *Attestato di prestazione energetica*

Previe visure del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), effettuate attraverso il servizio on line "SIENERGIA" del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, è stato constatato che l'unità immobiliare adibita ad attività commerciale è dotata di Attestato di prestazione energetica; l'altra unità, invece, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (v. **All. 2**). Pertanto, relativamente a quest'ultima unità l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a tecnico di fiducia per la redazione e il deposito dell'Attestato di prestazione energetica. Per ciò si considera il costo di € 250,00 che sarà detratto dal valore stimato dell'immobile.

3 Identificazione catastale dei beni pignorati

Dalle rispettive visure attuali del Catasto Fabbricati inserite in allegato 2, si evince che i due immobili staggiti sono identificati come segue:

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Zona censuaria*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*
14	**45**	**2**	-	C/1	4	29 m²	36 m²	Euro 464,29
Indirizzo			Via Don Luigi Sturzo n. 3, Piano T.					
Ultimo atto di aggiornamento			Variazione del 05/06/2019 pratica n. PA0090694 in atti dal 07/06/2019 Fraz. con cambio destinaz (n. 18904.1/2019)					
Annotazioni			Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)					
Intestazione attuale			[redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1					

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

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Zona censuaria*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*
14	**45**	**3**	-	A/3	3	7 vani	Totale: 131 m² Totale escluse aree scoperte: 119 m²	Euro 220,53
Indirizzo	Corso Umberto I n. 220, Piano T-1-2							
Ultimo atto di aggiornamento	Variazione del 05/06/2019 pratica n. PA0090694 in atti dal 07/06/2019 Fraz. con cambio destinaz (n. 18904.1/2019)							
Annotazioni	Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							
Intestazione attuale	[redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1							

Nelle stesse visure è riportato, inoltre, che la particella corrispondente al Catasto Terreni è la seguente:

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Qualità*	*Classe*	*Superficie (m²)*	*Reddito*	
						Dominicale	*Agrario*
14	**45**	**-**	**Ente urbano**	-	37 m²	-	-

3.1 *Ricostruzione della storia catastale*

Le storie catastali di ciascun bene in esame, ricostruite sulla base delle citate visure del Catasto Fabbricati, sono la seguenti:

Catasto Fabbricati Fg. 14, p.lla 45, sub. 2

Unità immobiliare dal 07/06/2019

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Zona censuaria*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*
14	**45**	**2**	-	C/1	4	29 m²	Totale: 36 m²	Euro 464,29
Dati derivanti da	Variazione del 05/06/2019 Pratica n. PA0090694 in atti dal 07/06/2019 Fraz. con cambio destinaz (n. 18904.1/2019)							
Indirizzo	Via Don Luigi Sturzo n. 3, Piano T							
Annotazioni	- classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)							
Intestato	[redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1							
Mappali correlati	Codice Comune C708 - Foglio 14 - Particella 45							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Zona censuaria*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*
14	**45**	**1**	-	A/3	3	9 vani	Totale: 172 m² Totale escluse aree scoperte: 160 m²	Euro 283,53

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

Dati derivanti da	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	Corso Umberto I n. 220 Piano T-1-2
Notifica	-
Annotazioni	- classamento e rendita validati
Intestato	Diritto di: Proprietà per 1/1
Mappali correlati	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/2004

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Zona censuaria*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*
14	45	1	-	A/3	3	9 vani	-	Euro 283,53

Dati derivanti da	Variazione del 30/12/2004, Pratica n. PA0404160 in atti dal 30/12/2004 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 19585.1/2004)
Indirizzo	Corso Umberto I n. 220 Piano T-1-2
Annotazioni	-classamento e rendita validati

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Zona censuaria*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*
14	45	1	-	A/3	2	7 vani		Euro 187,99 L. 364.000

Dati derivanti da	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	Corso Umberto n. 220 Piano T-1-2
Notifica	-
Annotazioni	-
Intestato	Diritto di: Proprietà per 1000/1000
Mappali correlati	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Zona censuaria*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*
14	45	1	-	A/3	2	7 vani		Euro 0,27 L. 532

Dati derivanti da	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	Corso Umberto n. 220 Piano T-1-2
Annotazioni	-
Intestato	Diritto di: Proprietà per 1000/1000

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

Catasto fabbricati Fg. 14, p.lla 45, sub. 3

Unità immobiliare dal 07/06/2019

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Zona censuaria*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*
14	45	3	-	A/3	3	7 vani	Totale: 131 m² Totale escluse aree scoperte: 119 m²	Euro 220,53
Dati derivanti da	Variazione del 05/06/2019 Pratica n. PA0090694 in atti dal 07/06/2019 Fraz. con cambio destinaz (n. 18904.1/2019)							
Indirizzo	Corso Umberto I n. 220 Piano T-1-2							
Annotazioni	- classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)							
Intestato	[redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1							
Mappali correlati	Codice Comune C708 - Foglio 14 - Particella 45							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Zona censuaria*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*
14	45	1	-	A/3	3	9 vani	Totale: 172 m² Totale escluse aree scoperte: 160 m²	Euro 283,53
Dati derivanti da	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.							
Indirizzo	Corso Umberto I n. 220 Piano T-1-2							
Annotazioni	- classamento e rendita validati							
Intestato	[redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1							
Mappali correlati	-							

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/2004

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Zona censuaria*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*
14	45	1	-	A/3	3	9 vani	-	Euro 283,53
Dati derivanti da	Variazione del 30/12/2004, Pratica n. PA0404160 in atti dal 30/12/2004 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 19585.1/2004)							
Indirizzo	Corso Umberto I n. 220 Piano T-1-2							
Annotazioni	- classamento e rendita validati							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Zona censuaria*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*
14	45	1	-	A/3	2	7 vani		Euro 187,99 L. 364.000

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

Dati derivanti da	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	Corso Umberto n. 220 Piano T-1-2
Notifica	-
Annotazioni	-
Intestato	[redacted] Diritto di: Proprietà per 1000/1000
Mappali correlati	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Foglio	*P.lla*	*Sub.*	*Zona censuaria*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*
14	45	1	-	A/3	2	7 vani		Euro 0,27 L. 532
Dati derivanti da	Impianto meccanografico del 30/06/1987							
Indirizzo	Corso Umberto n. 220 Piano T-1-2							
Annotazioni	-							
Intestato	[redacted] Diritto di: Proprietà per 1000/1000							

3.2 *Rispondenza formale dei dati catastali*

I dati catastali attuali sopra trascritti sono formalmente rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento notificato il 23/12/2021 e nella relativa nota di trascrizione del 21/02/2022 n. 8113 reg. gen., n. 6367 reg. part. Invece, rispetto ai indicati nella nota di trascrizione, in atti della procedura, della *Denuncia di successione n. 16 volume 208*, registrata a Palermo il giorno 31/01/2005, trascritta in data 03/03/2009 ai n.ri 13563/19128, si evidenzia che gli attuali dati catastali, e pertanto i due subalterni, hanno avuto origine dal frazionamento dell'originario subalterno 1 della particella 45.

Gli stessi dati attuali non hanno subito variazioni richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Pertanto, le stesse risultanze sono idonee all'esatta individuazione dei due beni.

3.3 *Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale*

I dati d'identificazione catastale dei due compendi immobiliari sopra trascritti, riguardano rispettivamente le unità rappresentate nelle planimetrie in atti del catasto inserite in allegato n. 2 di questa perizia. Ad esito del raffronto tra le predette planimetrie e quelle di rilievo elaborate dall'esperto in risposta al quesito n. 2, non sono state riscontrate difformità ad esclusione di quelle riconducibili ad inesatta rappresentazione grafica.

Infine, si evidenzia che la sagoma della particella catastale in cui ricadono le due unità immobiliari staggite non corrisponde con quella rappresentata nello stralcio del foglio di mappa catastale. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a tecnico di fiducia abilitato per l'aggiornamento del Catasto

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

Terreni con procedura Pregeo. Il costo presunto per il predetto aggiornamento ammonta a circa € 1.000,00 e sarà detratto dal valore stimato dei due immobili nella misura del 50% ciascuno.

4 Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 2:

- piena proprietà, con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di locale adibito ad attività commerciale sito in Cinisi, Via Don Luigi Sturzo n. 3, al piano terra; confina a nord-est con il subalterno n. 3 della stessa particella 45 e con la particella 44, a sud-ovest con la via Don Luigi Sturzo, a sud-est con l'edificio che insiste sulla particella n. 1255 e a nord-ovest con il fabbricato che insiste sulla particella n. 44. Vi si svolge attività di libreria in collegamento con l'altro immobile che compone il lotto, a cui è unita di fatto, e consiste in due vani, un ripostiglio, un servizio igienico, e un disimpegno in cui si trova la porta di collegamento con l'altra unità immobiliare. Ha superficie commerciale pari a circa 39,00 mq. È riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi (PA) al foglio 14, p.lla 45, sub. 2**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. L'immobile è da ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio in quanto realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, e poi trasformato previa presentazione di appositi titoli edilizi.
- piena proprietà, con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di casa sita in Cinisi, C.so Umberto I n. 220, composta dal P.T., 1° e 2° piano; confina a nord-est con il Corso Umberto I, a sud-est con l'edificio che insiste sulla particella 1255, a sud-ovest con il subalterno 2 della stessa particella 45 (il piano terra) e con la via Don Luigi Sturzo (i piani soprastanti), a nord-ovest con il fabbricato che insiste sulla particella 44. È composta da: piano terra con un solo vano destinato a spazio d'esposizione, e con scala interna di collegamento delle tre elevazioni; piano primo con un disimpegno, un vano, un servizio igienico, un ripostiglio e due stanze; piano secondo con un vano e due terrazzi rispettivamente con affacci verso il corso e verso la via Don Luigi Sturzo. Ha superficie commerciale pari a circa 130,00 mq. È riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi (PA) **al foglio 14, p.lla 45 sub. 3.** Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. L'immobile è da ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio in quanto realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, e poi trasformato previa presentazione di appositi titoli edilizi.

PREZZO BASE euro 115.520,00.

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

5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 21/02/2022 ai nn. 8113 reg. gen. 6367 reg. part. a favore di , nato a il cod. fisc. contro , nato a il cod. fisc. , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di ciascun immobile che compone il lotto in esame.

Ad esito della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi allo stesso bene, intervenuti fra la suddetta trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, attraverso le *Certificazioni notarili* depositate in atti del procedimento e la documentazione ulteriore acquisita dall'esperto, sono stati riscontrati i seguenti passaggi:

1. il locale a piano terra adibito ad attività commerciale, sito nel Comune di Cinisi (PA) nella via Don Luigi Sturzo n. 3, di cui alla particella 45, subalterno 2 del foglio 14 del Catasto Fabbricati, e l'appartamento sito nello stesso Comune nel Corso Umberto I, di cui alla particella 45, subalterno 3 del foglio 14 del Catasto Fabbricati, rispettivamente descritti ai n.ri 2 e 3 dell'atto di pignoramento, sono pervenuti all'esecutato in piena proprietà per *successione legittima* in morte della madre signora , nata a il giorno deceduta il (*dichiarazione di successione n. 16 volume 208* registrata a Palermo il giorno 31/01/2005, trascritta in data 03/03/2009 ai n.ri 13563/19128, e relativa accettazione tacita di eredità trascritta in Palermo in data 20/12/2022 ai n.ri 61395/49066 e in data 21/12/2022 ai n.ri 61862/49485);
2. alla signora gli stessi immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al ventennio. A tal riguardo nella certificazione ipocatastale integrativa ex art. 567 II comma c.p.c. del 17/01/2023, depositata dal creditore procedente in data 26/01/2023, è precisato che in catasto l'originaria particella 45 del foglio 14 del Catasto Fabbricati di Cinisi, da cui hanno avuto origine la particella 45 subalterno 2 e 3, risulta intestata alla signora fin dall'impianto.

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

6.1 *Certificato di destinazione urbanistica*

Nel Certificato di destinazione urbanistica del 13/11/2023 (prat. 264/2023 CDU) rilasciato dal Settore IV del Comune di Cinisi (v. Allegato della relazione introduttiva, pag. da 39 a 44) è specificato che gli immobili segnati al N.C.E.U. foglio 14, particella 45, sub. 2 e sub. 3 ricadono in zona "B1" (Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati di cui all'allegato "a" del certificato) del P.R.G. approvato. Per la stessa zona sono indicati i vincoli e le prescrizioni che seguono: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice di navigazione aerea), sismico (Legge n.

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

64/1974). Inoltre è precisato che gli immobili prospicienti il Corso Umberto I ricadono in area da normare attraverso un "Piano del colore" che definisca l'aspetto esteriore unitario dei fronti prospicienti il Corso e dei risvolti nelle vie adiacenti; ed ancora che nelle more che venga redatto dall'Amministrazione Comunale detto Piano, tutte le trasformazioni edilizie, comprese le opere di manutenzione che interessano le parti esterne, sono soggette a Nulla Osta della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.

6.2 *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica*

L'edificio in cui si trovano i due cespiti in esame è da ritenersi legittimo, in quanto costruito in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, e successivamente modificato previ appositi titoli edilizi. Ciò è stato accertato dall'esperto a seguito dell'acquisizione della planimetria catastale di primo impianto dell'unità immobiliare originaria (v. **All. 2**), presentata in epoca antecedente alla entrata in vigore della citata legge, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 16/10/1942. Inoltre, ad esito di apposita visione atti presso il competente ufficio comunale, è stato constatato che per l'intero edificio sono state depositate, successivamente, le seguenti pratiche inserite nell'allegato n. 5 di questa relazione:

- *Comunicazione inizio opere interne* ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85, prot. n. 0018337 del 29/09/2011, depositata per l'intera unità censita al fg. 14, p.lla 45, sub. 1;
- *Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire* (ai sensi dell'art. 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recepita dalla L.R. 16 /2016 e ss.mm.ii), assunta al prot. 9724 del 17/04/2019, unitamente agli elaborati tecnici e grafici e all'autorizzazione prot. n. 2658 del 18/05/2018 rilasciata dalla Sezione per i Beni Paesaggistici e Demoantropologici dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana (a pag. 8 della S.C.I.A. è precisato che la segnalazione riguarda il "*Progetto di divisione e cambio destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale di una parte del piano terra lato prospiciente su via Don Luigi Sturzo n. 3*") ;
- *Comunicazione di fine lavori* assunta al prot. 12808 del 03/06/2019 relativa alla predetta S.C.I.A. alternativa;
- *Comunicazione per interventi di edilizia libera* prot. del 30/04/2019;
- *Segnalazione Certificata per l'Agibilità* (ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recepito dinamicamente dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii) prot. 22542 del 10/10/2019 e relativi allegati tecnici e grafici.

Lo stato attuale degli immobili rappresentato nelle planimetrie di rilievo inserite in allegato n. 4, è stato comparato con quello riportato negli elaborati grafici allegati alla citata S.C.I.A.. Ad esito di tale comparazione non sono state riscontrate difformità ad esclusione di quelle riconducibili ad inesatta rappresentazione grafica.

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

7 Stato di possesso attuale dell'immobile

Con riguardo a quanto dichiarato dall'esecutato in sede di primo accesso e immissione in possesso e a quanto verbalizzato al termine delle operazioni effettuate il giorno 02/05/2023, si evidenzia che entrambe le unità immobiliari sono state concesse in comodato d'uso gratuito alla associazione Onlus "[redacted]", la cui presidente è la signora [redacted]. Il mantenimento della detenzione dei beni a titolo gratuito alla [redacted] è stato autorizzato dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 28/09/2023, al fine della prosecuzione dell'attività socio-culturale della predetta Onlus.

8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

8.1 *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente*

Sulla base dell'ispezione ipotecaria inserita in allegato 6 e sulla scorta di quanto riportato nelle Certificazioni notarili in atti del procedimento prodotte dal dott. Carmelo Di Vitale, Notaio in Partinico, è stata verificata l'assenza di trascrizioni di domande giudiziali sui due immobili pignorati in esame. Invece, dalla stessa documentazione risulta che l'intera particella n. 45 del foglio di mappa n. 14, in cui ricadono i due beni staggiti, è gravata dalla seguente formalità presso la conservatoria del registri immobiliari di Palermo:

- **Vincolo legale** trascritto il 30 maggio 2014 ai numeri 23925/19442 a favore dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali di Palermo contro l'esecutato.

Nello stesso allegato n. 6 è stato inserito, altresì, il D.D.S. n. 2010 del 27/08/2012 trasmesso, a chi scrive in riscontro ad apposita richiesta, dalla preposta Unità Operativa della Soprintendenza per il Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, e con cui è stato sottoposto a dichiarazione di eccezionale interesse etno-antropologico, ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera d) del D.Lgs 42/2004 ss.mm.ii. la "[redacted]", unitamente a 140 reperti in essa custoditi.

8.2 *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura*

Sulla base della stessa documentazione indicata nel precedente paragrafo , è stata verificata l'assenza sul bene di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, e l'assenza di formalità pregiudizievoli.

Inoltre lo stesso aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a tecnico di fiducia per la redazione e il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'unità immobiliare residenziale. Il costo presunto è pari a € 250,00 che sarà detratto dal valore stimato dell'abitazione. In ultimo per le motivazione esposte nel paragrafo 3.3., l'aggiudicatario dovrà affidare apposito incarico a tecnico di fiducia abilitato per l'aggiornamento del Catasto Terreni con procedura Pregeo. Il costo presunto per il predetto aggiornamento ammonta a circa €

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

1.000,00 e sarà detratto dal valore stimato dei due immobili nella misura del 50% ciascuno.

9 Eventuale ubicazione del bene su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

10 Pesi od oneri di altro tipo

Sul bene pignorato non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico. In merito a quest'ultimo aspetto, previa richiesta dell'esperto, il preposto ufficio regionale ha comunicato, con nota prot. 79733 del 07/09/2023 inserita in allegato, che il territorio del Comune di Cinisi non è interessato da diritti di uso civico.

11 Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'edificio in cui si trovano le unità immobiliari in esame non è gestito da alcuna amministrazione condominiale.

12 Valutazione dei beni

12.1 *Criterio di stima*

Per la stima di ciascun bene che compone il lotto è stato utilizzato il *metodo del confronto di mercato* (sintetico comparativo), che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile sulla base di prezzi noti riferiti a beni simili a quello da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, ecc.). Il parametro tecnico assunto per la stima di ogni bene è il metro quadrato riferito, secondo l'uso locale, alla *superficie commerciale* calcolata con le modalità già indicate in risposta al quesito 2. In dettaglio, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_v = V_{u.m.} \times S_C$$

dove:

$V_{u.m.}$ è il valore medio unitario *(€/mq)* riferito a beni simili a quello da stimare;

S_C è la superficie commerciale del bene pignorato (*mq*).

Successivamente, al valore stimato sono stati detratti i costi presunti di seguito indicati.

12.2 *Valore unitario medio e fonti delle informazioni*

Per la stima dei beni l'esperto ha condotto opportune indagini di mercato, volte

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

ad individuare le quotazioni riferibili a beni simili a quelli da valutare. In dettaglio la stessa indagine è stata condotta con l'ausilio delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato minimo e massimo per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Sono esclusi, quindi, gli immobili di particolare pregio o degrado, o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Per il caso in esame, le più recenti quotazioni riferite ad immobili simili a quelli da stimare per tipologia (locale commerciale e abitazione di tipo economico) e destinazione, e ubicati nella stessa zona in cui si trovano i beni pignorati sono le seguenti (v. **All. 7**).

Fonte	Tipologia	Zona	Periodo di riferimento	Quotazioni		
				min	max.	medio
OMI	Negozi	Centrale/Centro Urbano	Semestre II 2023	€ 900,00	€ 1400,00	€ 1.150,00
OMI	Abitazione di tipo economico	Centrale/Centro Urbano	Semestre II 2023	€ 530,00	€ 670,00	€ 600,00

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, per la loro stima si ritiene congruo assumere i valori medi di riferimento pari rispettivamente a € 1.150,00 (locale commerciale) e € 600,00 (abitazione).

12.3 *Costi da detrarre dalla stima*

Al valore di stima dell'immobile, saranno detratti i seguenti costi presunti già indicati nei precedenti capitoli:

Locale commerciale

Detrazioni per:

- Aggiornamento con procedura Pregeo (50% di € 1.000,00): € 500,00

Abitazione

Detrazioni per:

- Attestato di prestazione energetica (A.P.E.): € 250,00
- Aggiornamento con procedura Pregeo (50% di € 1.000,00): € 500,00

Totale detrazioni: € 750,00

12.4 *Probabile valore di mercato*

Sulla base di quanto sopra esposto, il probabile valore di mercato dell'intero lotto ammonta a € 121.600,00 ed è stato determinato con le seguenti modalità:

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

Locale commerciale

Valore unitario medio di mercato ($V_{u.m.}$):	€/mq 1.150,00
Superficie commerciale (S_C):	mq 39,00
Probabile valore di mercato ($V_v = V_{u.m.} \times S_C$) = €/mq 1.150,00 x mq 39,00 =	**€ 44.850,00**
Totale detrazioni:	-€ 500,00
Probabile valore di mercato attuale:	**€ 44.350,00**

Abitazione

Valore unitario medio di mercato ($V_{u.m.}$):	€/mq 600,00
Superficie commerciale (S_C):	mq 130,00
Probabile valore di mercato ($V_v = V_{u.m.} \times S_C$) = €/mq 600,00 x mq 130,00 =	**€ 78.000,00**
Totale detrazioni:	-€ 750,00
Probabile valore di mercato attuale:	**€ 77.250,00**

Probabile valore di mercato complessivo del lotto
€ 44.350,00 + € 77.250,00 = € 121.600,00

Tuttavia, in osservanza a quanto disposto nel decreto di nomina dell'esperto, per il lotto in esame si propone il prezzo base d'asta pari, in cifra tonda, a **€ 115.520,00** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Lo stesso importo è stato ottenuto per arrotondamento del prezzo di ciascuno immobile, ottenuto a seguito dell'applicazione al predetto valore di mercato della riduzione nella misura del 5%.

Prezzo a base d'asta: € 121.600,00 - € 6.080,00 = **€ 115.520,00**

13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Per l'immobile non vi sono quote indivise da valutare.

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, l'esperto rassegna la presente perizia di stima unitamente a n. 7 fascicoli con gli allegati.

Palermo, 11/10/2024

L'esperto stimatore
Arch. Carmelo Cipriano

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