

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G. 340/2017 - G.E. GRAZIA GIUFFRIDA

CREDITORE PROCEDENTE: FINO 1 SECURITISATION SRL

DEBITORE: ██████████

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVVOCATO VALERIA SCRAMUZZA

C.T.U.: ARCH. BARBARA FOGAZZA

PERIZIA

LOTTO UNICO

Negoziio sito in piazza G. Verdi n°32 - Palermo

Palermo, 12.10.2023

Il CTU
arch. Barbara Fogazza



PREMESSA

Con provvedimento pronunciato in data 13.07.2022, il G.E. Alessia Lupo ha nominato la scrivente Arch. Barbara Fogazza, iscritta regolarmente all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori della Provincia di Palermo al n°4003, con studio in Palermo in via E. Armaforte n°2, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nell'espropriazione immobiliare n°340/2017 promossa da FINO 1 SECURITISATION SRL contro la ██████████ invitandola a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione allegato alla suddetta nomina.

Il cespite pignorato riguarda il seguente sub catastale:

1. *Negoziato sito in Palermo, piazza G. Verdi n.32, piano terra, iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 127 particella 73, sub 11, cat. C/1.*

La scrivente ha inviato il verbale di giuramento in data 18.07.2022, e avendo ricevuto l'acconto di onorario dal creditore precedente entro i termini stabiliti, in data 04.10.2022 ha depositato con esito positivo, previa acquisizione delle visure ipotecarie e catastali mancanti presso gli Uffici del Territorio di Palermo, e coadiuvata dal custode giudiziario, il modulo relativo alle verifiche preliminari (Allegato 2 al decreto di nomina di CTU). Il suddetto modulo di controllo recava dicitura "Documentazione Incompleta" ex art.567 c.p.c. in quanto mancava accettazione tacita di eredità in favore di tutti gli eredi. La scrivente CTU in attesa che il creditore precedente integrasse la suddetta documentazione ha richiesto due istanze di proroga per il deposito della relazione di stima. In data 12.06.2023 il creditore ha depositato l'integrazione della documentazione catastale, e pertanto in data 20.06.2023 il G.E. Grazia Giuffrida ha rinviato l'udienza di vendita al 29.11.2023 mediante collegamento da remoto. In data 21.06.2023 il custode giudiziario, previ accordi con la scrivente CTU, ha inviato alle parti una tramite pec con la data di accesso al bene pignorato, fissata per il 4.07.2023 alle ore 10:00.

In tale data, il custode ha avvertito telefonicamente la sottoscritta che non sarebbe stato possibile effettuare l'accesso all'immobile pignorato, in quanto la serratura della saracinesca di accesso all'immobile risultava bloccata, rinviando il sopralluogo a data da destinarsi. Successivamente la scrivente è stata nuovamente contattata dal custode giudiziario avv. Scramuzza, fissando una nuova data per il sopralluogo. Pertanto, il 28.07.2023 alle ore 15:00, la scrivente, in presenza del solo custode giudiziario e da esso coadiuvata, ha eseguito il sopralluogo tecnico presso i luoghi pignorati sopra indicati, eseguendo rilievi metrici e fotografici sia degli interni che degli esterni (**v. Allegato n°3 – Verbale di sopralluogo**).

In data 05.07.2023 la scrivente ha richiesto all'Edilizia Privata del Comune di Palermo tramite il portale SACE la visione e la copia degli atti relativi alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento.

In data 20.07.2023 e 21.07.2023 il suddetto ufficio ha inviato due mail alla scrivente contenente gli allegati inerenti la regolarità edilizia dell'immobile (**v. allegato n°7 – documenti regolarità edilizia**).

In data 5.10.2023, a seguito di ricerche e numerose sollecitazioni, la scrivente ha ricevuto tramite pec da parte dell'amministratore condominiale, le informazioni relative alle spese condominiali (**v. allegato n°10**).

In data 12.10.2023: la scrivente ha depositato per via telematica presso la cancelleria del Tribunale di Palermo la perizia di CTU comprensiva degli allegati, inviandone preventivamente copia a tutte le parti tramite p.e.c. (**v. ricevute di invio allegato alla presente relazione di stima**).



RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

Negoziio sito a Palermo in Piazza Giuseppe verdi n°32, piano terra

RISPOSTA AL QUESITO N.1: "IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO".

Diritti reali: l'immobile pignorato è stato acquistato dalla [REDACTED] il 07.12.2005, per la quota intera. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità della società debitrice in forza dell'atto di compravendita (v. **Allegato n°6**).

Bene oggetto di pignoramento:

1. Negoziio sito in Palermo, piano terra, con accesso diretto dal civico n°32 della Piazza G. Verdi. I dati relativi ai beni indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati in visura catastale storica e attuale.

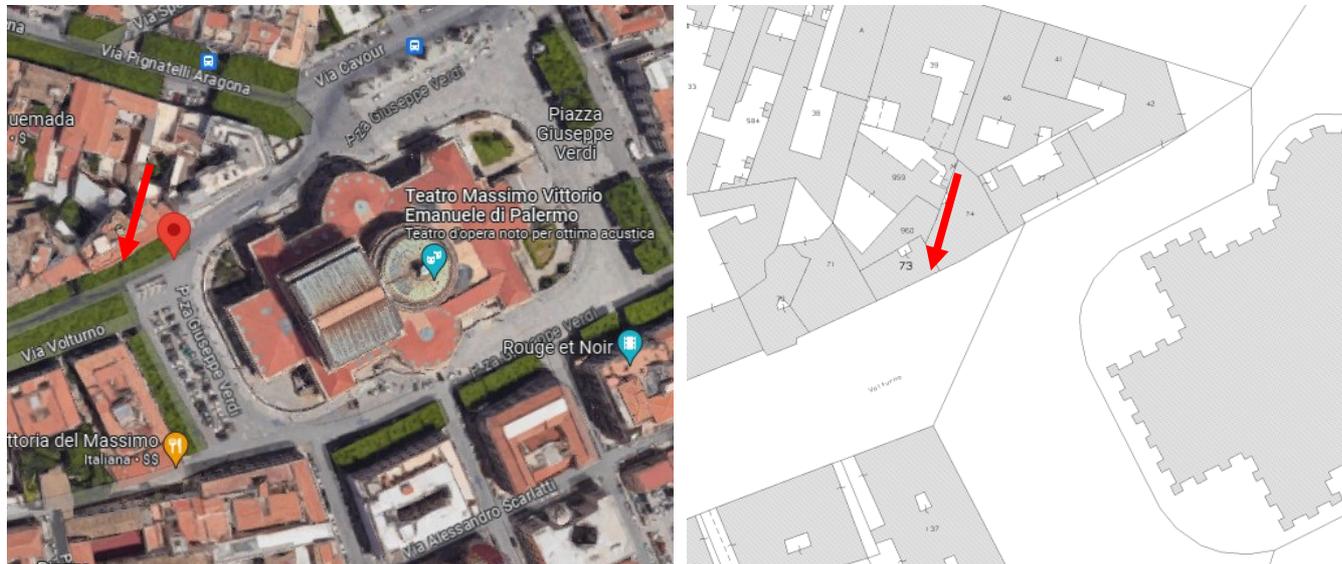
Dati Catastali:

Il locale è identificato al NCEU del Territorio di Palermo con i seguenti dati:

1. foglio 127 particella 73, sub 11, cat. C/1 sup. catastale mq 63 R.C. € 2.196,70.

Difformità sostanziale della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: durante il sopralluogo sono state rilevate delle difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale che vengono descritte dettagliatamente in risposta al **quesito n.3**.

L'immobile è stato preventivamente individuato tramite le mappe satellitari reperibili sul web, raffrontandole con la mappa catastale (v. anche allegato fotografie).



Raffronto tra foto aerea di Google Maps e mappa catastale

Espropri per pubblica utilità: in atto non vi sono espropri per pubblica utilità.

Date le caratteristiche dell'immobile, **si considera un unico lotto per la vendita.**

Confini: l'immobile confina a nord-ovest con corte esterna (stessa particella), a sud-est con piazza G. Verdi, a sud-ovest con il sub 13 e a nord-est con il sub 16.



RISPOSTA AL QUESITO N.2: “INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO”

Il Lotto è composto da:

Negoziato sito in Palermo, in piazza G. Verdi n°32, composto da un vano, dal retrobottega ad esso comunicante, e da un soppalco. Al locale si accede tramite un ingresso dotato di infisso in metallo e vetro, e da una saracinesca. Attualmente non vi è servizio igienico, in quanto dove nella planimetria catastale è indicato il w.c., di fatto vi è una scala ad “U” che conduce al soppalco (**v. allegato n°1** – fotografie). Il soppalco è costituito da un’area di altezza di 1,97 metri e da un piccolo vano di altezza 1,73, attualmente allo stato grezzo (**v. allegato n°1** – fotografie). Il locale si trova al piano terra di un edificio di sette piani fuori terra costruito presumibilmente alla fine del XIX secolo.

Servizi e collegamenti: il fabbricato risulta allacciato alla fognatura pubblica e alla rete idrica potabile comunale.

Attestato di Prestazione Energetica: Assente (v. visura catasto energetico – **Allegato n°8**). Nella stima vengono detratti i costi per la redazione dello stesso.

Contesto: l’immobile ricade in una zona centrale della città di Palermo, appena al di fuori del perimetro della città storica, alle spalle del Teatro Massimo.

Tipologia degli immobili di zona: prevalenza di appartamenti di tipo civile, con discreta presenza di negozi, uffici, scuole, e servizi.

Accessi: l’ingresso al bene pignorato avviene dal marciapiede al civico n°32 della piazza G. Verdi.

Pertinenze e dotazioni condominiali: l’immobile dà sul marciapiede, e non è collegato a parti condominiali.

Esposizione degli ambienti del bene pignorato: il locale oltre all’ingresso dalla piazza G. Verdi, ha due finestre alte per l’aerazione e illuminazione naturale nel retro bottega (in corrispondenza della scala che porta al soppalco) ed un’altra finestra nel piccolo locale realizzato sopra il soppalco (**v. Allegato n°2** - planimetria).

Caratteristiche strutturali e condizioni di manutenzione: il fabbricato, dato il periodo di costruzione (netto storico) ha presumibilmente una struttura mista con muratura portante in conci di tufo e solai latero-cementizi. I prospetti sono rifiniti ad intonaco in discrete condizioni, e alcuni balconi presentano ammaloramenti, così come si può notare dalle reti di protezione poste nei sottobalconi (v. foto). L’interno del negozio pignorato presenta pareti allo stato grezzo, in quanto i lavori iniziati nel 2005 non sono stati completati, e l’immobile risulta non utilizzato da anni (**v. allegato n°1** – fotografie).

Impianti: allo stato di fatto non vi è alcun servizio igienico, ma il fabbricato usufruisce dell’allacciamento alla fognatura comunale ed alla rete elettrica con approvvigionamento idrico dall’acquedotto comunale. È esclusa la possibilità di realizzare un w.c. al piano soppalcato, in quanto secondo il regolamento edilizio comunale vigente i servizi igienici devono avere un’altezza netta interna pari ad almeno 2,40 metri. Qualora si volesse usufruire di un servizio igienico, sarà opportuno ripristinarlo al piano terra, modificando la scala d’accesso al soppalco.

L’immobile pignorato ha un impianto elettrico da revisionare e al momento non in uso.





Prospetto su p.zza G. Verdi



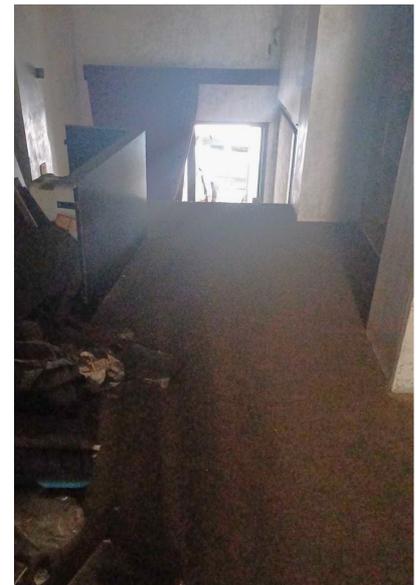
Accesso all'immobile da p.zza G. Verdi n°32



Locale



Retro bottega con scala



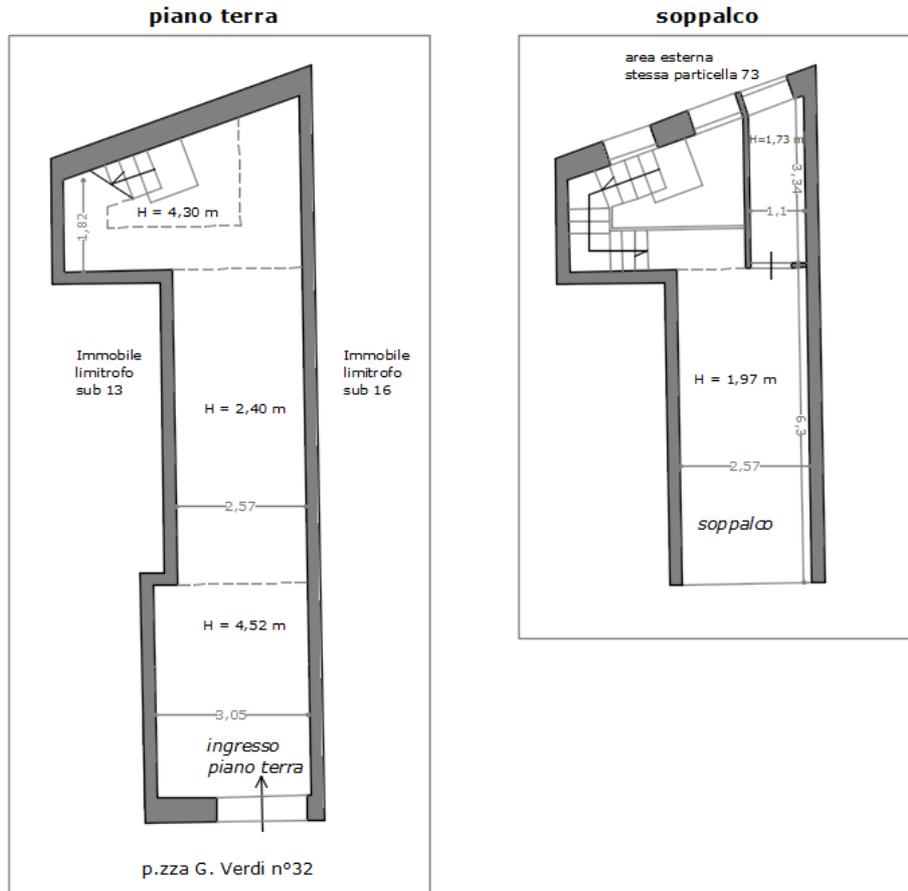
Soppalco

Di seguito si riporta la **planimetria dello stato di fatto** rilevato in sede di sopralluogo. Si tenga presente che il rilievo è stato eseguito sulla scorta della planimetria catastale (rispetto alla quale sono state rilevate alcune difformità), e che data la presenza dei beni mobili accatastati (v. fotografie) il rilievo è stato eseguito nei punti in cui è stato possibile eseguire misurazioni.

Nei paragrafi n°3 e n°6 si riportano invece le planimetrie di raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e di progetto.



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



RISPOSTA AL QUESITO N. 3: "PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO".

Identificazione del Lotto al catasto fabbricati:

Negoziato sito in Palermo, piazza G. Verdi n.32, piano terra, identificato al NCEU del territorio di Palermo al foglio 127 particella 73, sub 11, cat. C/1, classe 9, consistenza 51 mq, sup. catastale 63 mq, rendita catastale € 2.196,70.

L'immobile al catasto è intestato correttamente per l'intera quota di 1/1 alla società debitrice. I suddetti dati sono stati verificati tramite visura storico catastale, e corrispondono ai dati (foglio, particella e sub) associati alle rispettive planimetrie catastali (v. allegato n°5 – visure catastali).

Dal confronto tra il foglio di mappa catastale e le immagini osservate tramite *google maps*, il numero di particella 73 corrisponde esattamente alla posizione del fabbricato. (v. allegato n°5 - mappa catastale).

Storia catastale: dalla visura storico catastale si evince che il sub 11 è stato costituito a seguito della soppressione dei sub 3 e 4 (v. allegato 5 - visure storiche catastali). La variazione è avvenuta il 10/02/2005, Pratica n. PA0040635 in atti dal 10/02/2005, passaggio da abitazione a negozio (n.



2129.1/2005). La planimetria catastale è stata presentata sempre il 10/02/2005, contestualmente alla suddetta pratica, al prot. n. PA0040635.

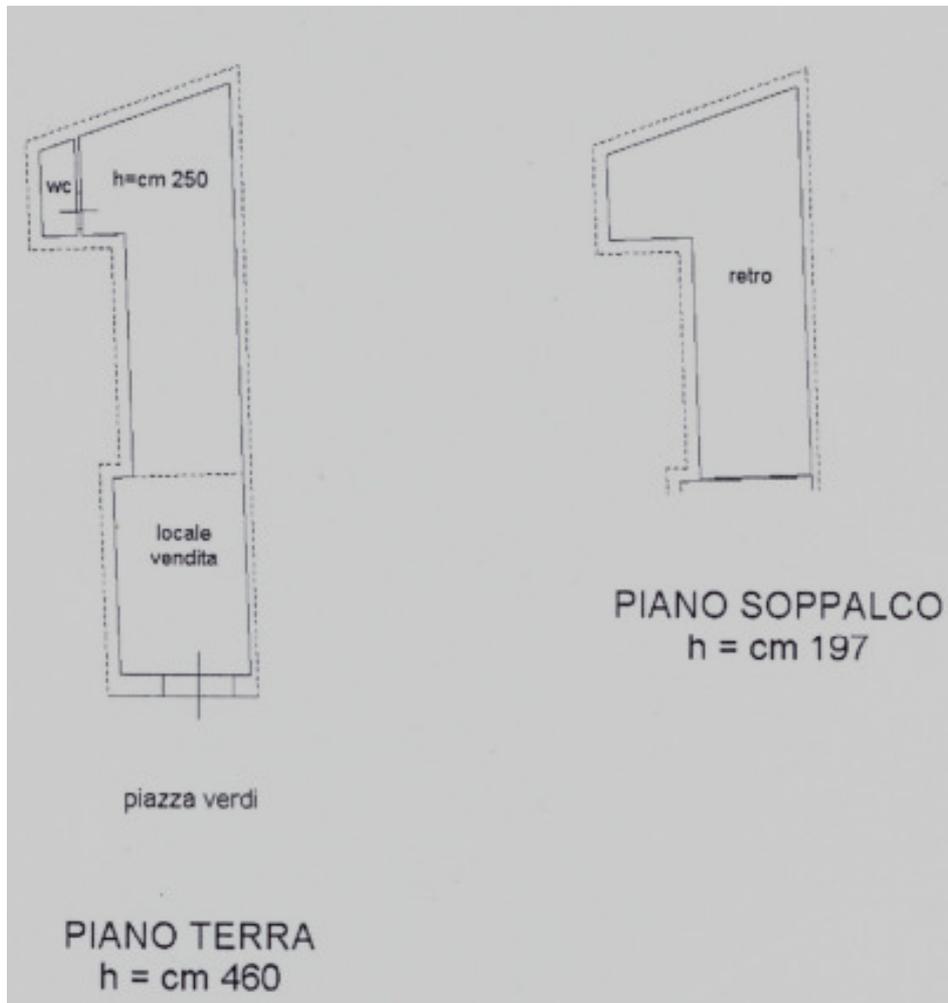
Esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono esattamente ai dati verificati presso l'Agenzia del Territorio (v. allegato n°4 – ispezioni ipotecarie).

Durante il sopralluogo sono emerse delle **lievi difformità esistenti tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente**, riguardanti alcuni tramezzi, la rimozione del w.c. al piano terra e la realizzazione della scala che conduce al soppalco (v. planimetria allegata). Nella planimetria catastale non vengono riportate neanche le finestre originarie sul retro, in quanto si tratta di finestre alte oltre i 2 m di altezza dal piano terra.

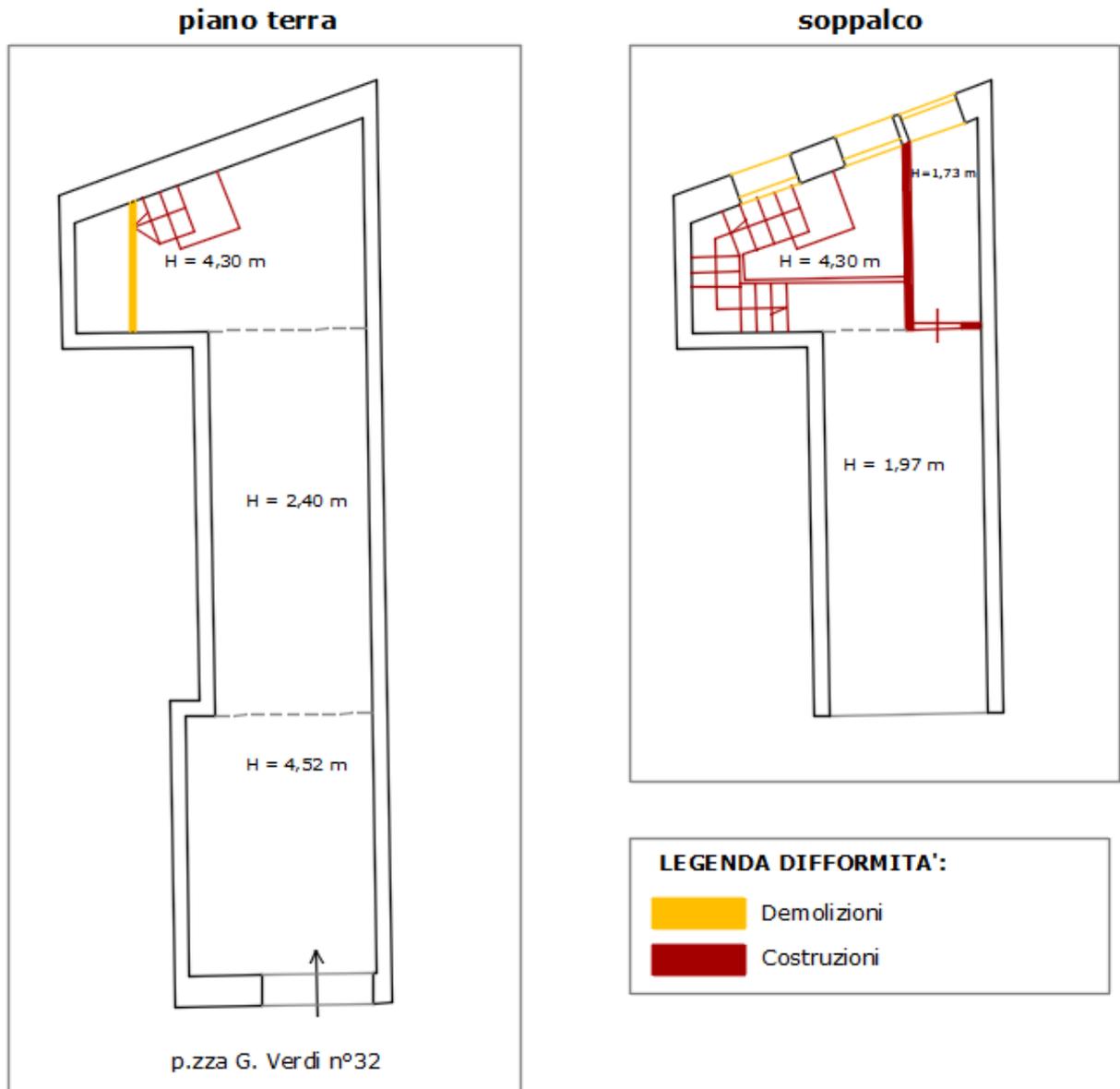
Come meglio specificato in risposta al quesito n°6 del mandato di CTU, pertanto, occorre regolarizzare le suddette difformità.

Occorre anche effettuare un **aggiornamento della planimetria catastale al NCEU di Palermo**, riportando in essa lo stato attuale dei luoghi.

PLANIMETRIA CATASTALE DEL 10.02.2005



PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI CON L'INDICAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RICONTRATE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE



Costi per la regolarizzazione catastale dell'immobile da detrarre al valore di stima (più avanti si parlerà anche dei costi per la regolarizzazione edilizia):

Presentazione di planimetria catastale aggiornata tramite DOCFA presso gli Uffici del N.C.E.U. del Territorio di Palermo <i>(intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi)</i>	€ 500,00
Totale spese Catastali	€ 500,00



RISPOSTA AL QUESITO N. 4: “PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO”.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di locale ad uso negozio, sito a Palermo in piazza Giuseppe Verdi n°32, piano terra soppalcato, con unico accesso. Sul retro prospetto vi sono delle finestre alte oltre i due metri di altezza dal piano pavimento. L'immobile è composto da un vano e da un piano soppalcato a cui si accede tramite una scala. Vi è la possibilità di realizzare un servizio igienico. L'immobile confina a nord-ovest con corte esterna (stessa particella), a sud-est con piazza G. Verdi, a sud-ovest con il sub 13 e a nord-est con il sub 16. L'immobile è riportato nel C.F. e nel C.T. del Comune di Palermo al foglio 127 particella 73, sub 11. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ad eccezione di lievi difformità riguardanti alcuni tramezzi, la rimozione del w.c. al piano terra e la realizzazione della scala che conduce al soppalco. Poiché le suddette opere non sono state indicate nella comunicazione di opere interne presentata al Comune di Palermo nel 2006, è opportuno regolarizzare lo stato dei luoghi presentando una CILA tardiva al Comune di Palermo procedendo anche all'aggiornamento catastale. L'immobile è stato costruito senza Licenza Edilizia in quanto la sua costruzione è antecedente al 1939, e non è nemmeno dotato di Certificato di Agibilità.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 88.000,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 5: “PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO”.

Dalla relazione notarile a firma del notaio dott. Maria Angela Messana depositata in data 06.09.2017 e dalle trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio di Palermo (v. **allegato n°4** – ispezioni ipotecarie e **allegato n°5** – visure catastali) si evincono i seguenti passaggi di proprietà:

- Con atto di compravendita del **7.12.2005** redatto dal Notaio Tommaso Drago in Palermo, rep. n. 204322, raccolta 10625, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 14/12/2005 - Registro Particolare 39510 Registro Generale 69820, la [REDACTED] L (C.F. [REDACTED]) acquista l'immobile dalla società [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).
- L'immobile era pervenuto a [REDACTED] per la piena proprietà con atto del **05/05/2005** redatto dal Notaio Tommaso Drago in Palermo, Rep. n. 202532, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 12/05/2005 – ai nn. 24611/14570, da [REDACTED].
- Al signor [REDACTED] il bene era pervenuto, fra altri beni, in forza di atto di divisione del 21.10.1999 nn 39309/28465 contro [REDACTED], per la quota di 1/12 ciascuno.
- Ai suddetti condividenti le predette quote erano pervenute in forza di successione ex lege da [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e rinuncia all'eredità di [REDACTED].
- Alla signora [REDACTED] il bene pignorato era pervenuto per successione dal coniuge [REDACTED].



RISPOSTA AL QUESITO N. 6: “VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO”.

Regolarità edilizia:

Dalle indagini svolte presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo, è emerso che l'immobile era già presente nelle carte OMIRA del 1935, e che pertanto, come riportato anche nella comunicazione da parte dello Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo (v. **allegato n°7**), essendo il fabbricato di epoca antecedente al 1939, non è in possesso né di Licenza Edilizia né di certificato di abitabilità. E' invece presente una Comunicazione di Opere Interne ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85 presentata presso il settore Edilizia Privata del Comune di Palermo in data 17/07/2006 dalla società [REDACTED] in qualità di affittuaria (ex proprietaria), relativa all'immobile oggetto di pignoramento (identificato al civico n°32 sub 11) e all'immobile adiacente (identificato al civico n°33 sub 16 ex sub 12). In tale comunicazione si prevedeva una fusione dei due immobili aprendo un vano porta per metterli in comunicazione, oltre al rifacimento degli intonaci ed alla coloritura delle pareti. Come si è evinto durante il sopralluogo, **le suddette opere non sono state completate**, e la parete tra i due immobili (entrando nell'immobile pignorato a destra) nonché i nuovi tramezzi sul soppalco sono rimasti allo stato grezzo (v. **Allegato n°1** – fotografie). L'immobile pertanto allo stato attuale non è in comunicazione con il sub adiacente.

Poiché le opere per la rimozione del w.c. presente nella planimetria catastale del 2005, nonché la costruzione della scala e del piccolo vano sopra il soppalco (v. planimetrie allegate) non sono state indicate nella suddetta comunicazione di opere interne presentata nel 2006, è opportuno regolarizzare le suddette opere **presentando istanza di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva** con relativo pagamento di sanzione.

Costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile da detrarre al valore di stima:

Onorari tecnici per presentazione della CILA tardiva presso il Comune di Palermo (<i>intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi</i>)	€ 1.000,00
Sanzione per CILA tardiva e diritti di segreteria da versare al Comune di Palermo	€ 1.100,00
Onorario tecnico per redazione di Attestato di prestazione Energetica (APE) (<i>intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi</i>)	€ 400,00
Totale	€ 2.500,00

Regolarità urbanistica:

Dalla visura del Piano Regolatore Generale di Palermo (v. immagine sotto riportata) risulta che oggi la particella n.73 del foglio di mappa 127 ricade in **zona territoriale omogenea “Netto Storico”** (manufatti con valenze storico architettoniche).



RISPOSTA AL QUESITO N. 7: “INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE”.

L’immobile pignorato risulta libero da persone ma occupato da beni mobili probabilmente di proprietà del debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8: “SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE”.

- **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:** nel contesto della procedura non risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie né pignoramenti o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare.
- **Oneri e vincoli a carico dell’acquirente:** nessuno
- **Riepilogo dei costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali che graveranno sull’acquirente, da detrarre dal valore di stima:**
Difformità urbanistico- edilizie: costo stimato per la regolarizzazione € 2.500,00 (Quesito n.6);
Difformità catastali: costo stimato per la regolarizzazione € 500,00 (Quesito n. 3).
Si fa presente che il costo stimato, per un **totale di € 3.000,00**, è stato detratto nella determinazione del prezzo base d’asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9: “VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE”.

Il bene pignorato **non ricade** su suolo demaniale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10: “VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO”.

Il bene pignorato **non è gravato** da censi, livelli o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11: “FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO”.

Dalla mail inviata dall’amministratore condominiale alla scrivente CTU in data 5.10.2023 (v. allegato n°10) si ricavano le seguenti informazioni relative alle spese condominiali.

- Importo spese medio annuo pari a € 100,00;
- ammontare spese dovute per il 2023 pari ad € 96,00, oltre all’ammontare spese dovute per il 2022 € 91,16 (**per un totale di € 187,16 che saranno decurtati dal valore di stima**);
- complessivamente le morosità nei confronti del condominio ammontano ad € 3.893,53 relative al periodo dal 2010 al 2023);



- esistono delibere per appalto lavori straordinari per la ristrutturazione totale dell'edificio, per cui l'ammontare delle spese per i lavori appaltati è di €. 6.525,10; la suddetta cifra potrà subire variazioni in corso d'opera;
- non vi sono pertinenze condominiali che comportano uscite od entrate annuali.

Dalle ispezioni ipotecarie non si evincono ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, ad eccezione dello stesso atto di pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12: “PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI”.

STIMA LOTTO UNICO

L'immobile pignorato è classificato al catasto con la categoria “C1” (“negozi e botteghe”) e ricade in una zona centrale del Comune di Palermo, appena oltre il confine delle antiche mura della città storica. La zona, come meglio specificato in seguito, è individuata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari come zona “B12- Centrale/ Massimo-Pignatelli Aragona-Goethe-V.E.Orlando-Amico. Di seguito si procede alla determinazione delle superfici commerciali.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (per il calcolo si veda **allegato n.2** alla presente relazione – planimetrie) **utilizzata per il metodo di stima sintetico comparativo:**

Descrizione	Superficie omogeneizzata vendibile (mq) *
Negozio	66,00

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE CONVENZIONALE (per il calcolo si veda **allegato n.2** alla presente relazione – planimetrie) **utilizzata per il metodo di stima analitico:**

Descrizione	Superficie utile (mq) *
Negozio	52,00

* **Coefficiente utilizzato** ai fini della determinazione della superficie commerciale *ai sensi del D.P.R. 138/98: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. La superficie utile invece viene calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni. (Fonte: Agenzia del territorio – Manuale d'istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare).*

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Al fine di determinare il valore venale del bene pignorato, è stato adottato sia il **metodo sintetico – comparativo** che il **metodo analitico mediante la capitalizzazione del reddito**.

1) METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il metodo sintetico si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. L'adozione del metodo sintetico ha richiesto inoltre l'analisi del mercato di **immobili consimili per ubicazione e tipologia a quelli in esame**.



Per la ricerca la scrivente si è basata sui dati a sua disposizione **estrapolati da:**

1. valori riportati dall’Agenzia del Territorio nell’Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) per il secondo semestre dell’anno 2022 (v. tabella sotto riportata);
2. valori di annunci immobiliari estrapolati dai siti web;
3. valori riportati su Borsino Immobiliare.it sul web di negozi ubicati in zona.

Confrontando i diversi valori, e facendone una media, **si è verificata in tal modo la plausibilità del valore più probabile.**

1. VALORI OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Centrale/MASSIMO-PIGNATELLI ARAGONA-GOETHE-V.E.ORLANDO-AMICO

Codice di zona: B12

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	540	770	L	3,9	4,6	L
Negozi	NORMALE	1200	1750	L	9,2	14,1	L

Data la posizione privilegiata dell’immobile rispetto al centro della città, e date sue dimensioni, se paragonato ai reali valori di vendita di zona per tale tipologia di immobili (v. ricerca al prossimo paragrafo), considerando anche le caratteristiche attuali del locale pignorato, qui è opportuno considerare il valore medio per “negozi” pari ad **€ 1.475,00/mq** ($€ 1200 + € 1750 / 2 = € 1.475$).

2. VALORI ANNUNCI IMMOBILIARI ESTRAPOLATI DAL WEB:

Di seguito si riportano alcuni valori di annunci di vendita estrapolati dal web relativi ad immobili con simili caratteristiche al presente immobile oggetto di pignoramento ed ubicati nelle immediate vicinanze (v. **allegato n°11** – annunci estrapolati dal web):

1. Valore estrapolato dal sito Idealista.it: € 1.284 €/mq
2. Valore estrapolato dal sito Idealista.it: € 1.000 €/mq

Valore medio/mq: $(1.284 + 1.000) : 2 = € 1.140,00/mq$ arrotondata per difetto



3. VALORI BORSINO IMMOBILIARE



Valore medio valori Borsino Immobiliare = **€ 1.211/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Dalla media dei tre valori sopra ricavati (valori OMI + valori degli annunci di vendita + valori Borsino Immobiliare) si ottiene il valore medio di mercato così calcolato:

$(€ 1.475 + € 1.140 + € 1.211) : 3 = € 1.275/mq$ arrotondato per difetto

Si perviene, pertanto, a determinare il **più probabile valore di mercato del bene indiviso** nel modo descritto nella tabella che segue:

Valore di mercato medio ricavato dalla media dei tre valori	€ 1.275,00
Superficie commerciale	Mq 66,00
Valore di mercato complessivo con metodo comparativo	€ 84.150,00

2) METODO ANALITICO: CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo in questo caso presumibile dal valore di locazione minimo, di seguito riportato.

Valore medio di locazione secondo l'O.M.I. per il 2° semestre 2022: € 11,65/mq (v. tabella soprariportata)

Valore medio di locazione secondo il sito Borsinoimmobiliare.it: € 7,23/mq (v. tabella sottoriportata)

Valori di affitto per i negozi di zona secondo la Borsino Immobiliare.it:

Negozii		
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 5,72	Euro 7,23	Euro 8,74

Calcolo del valore di locazione:

Dalla media dei due valori sopra ricavati (valore OMI + valore Borsino Immobiliare) si ottiene il valore medio di locazione così calcolato:

$(€ 11,65 + € 7,23) : 2 = € 9,44/mq$



Per tale metodo di stima, occorre considerare la superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare, determinata secondo la Legge 392/78 - Equo Canone, corrispondente alla superficie coperta utile al netto dei muri esterni (*vedi planimetria – allegato n.2*).

La superficie convenzionale scaturita dai calcoli è pari a mq 52,00.

Calcolo del canone annuo:

mq 52,00 x € 9,44 x 12 mesi = € 5.890,56 canone annuo

Calcolo canone netto:

€ 5.890,56 – 30% (spese, imposte, tasse etc.) = € 4.123,40 canone netto

Per pervenire al valore di stima occorre capitalizzare il reddito netto con un saggio di capitalizzazione pari al 3,85%.

Calcolo del valore di stima per capitalizzazione del reddito presunto:

(€ 4.123,40 x 100) / 3,85 = € **107.101,30** (*Valore di mercato complessivo con metodo analitico*)

Media dei due valori commerciali determinati (comparativo e analitico):

(€ 84.150,00 + € 107.101,30) / 2 = € **95.625,65**

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è dunque di € **95.625,65** da cui detrarre i seguenti costi (stimati):

Valore stimato dell'immobile	€ 95.625,65 -
Oneri da detrarre (v. quesiti numeri 3, 6, 11)	<u>€ 3.187,16 =</u>
Valore di mercato determinato al netto degli oneri	€ 92.438,49

Calcolo del prezzo a base d'asta: € 92.438,49 – 5 % = € **88.000,00** arrotondato per eccesso

RISPOSTA AL QUESITO N. 13: “PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA”.

La quota oggetto del pignoramento è pari all'intera proprietà del bene.

RIEPILOGO DI STIMA COMMERCIALE

Valore commerciale dell'immobile: € **95.625,65**.

Prezzo a base d'asta (riduzione del 5%): € **88.000,00**.

La presente relazione si compone di 15 pagine, oltre allegati. Il sottoscritto Perito incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Con osservanza.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Barbara Fogazza

Palermo, 12.10.2023



Si allegano alla presente relazione di C.T.U. i seguenti documenti:

- Allegato 1)** Fotografie e planimetria con punti di scatto fotografici
- Allegato 2)** Planimetrie dello stato di fatto e di raffronto con gli elaborati catastali
- Allegato 3)** Verbale di sopralluogo
- Allegato 4)** Ispezioni ipotecarie sull'immobile
- Allegato 5)** Visure catastali, estratto di mappa e planimetria catastale
- Allegato 6)** Titolo di proprietà
- Allegato 7)** Documenti regolarità edilizia
- Allegato 8)** Visura Catasto Energetico per APE
- Allegato 9)** Annunci immobiliari sul web
- Allegato 10)** Comunicazioni amministratore condominiale

