

PERIZIA

Lotto n. 1

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale di Palermo

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 308/2020 R.G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

ESPERTO STIMATORE: ARCH. LUCIA ACCARDI

Creditore:

Debitori:

INDICE

1. INTRODUZIONE	pag. 3
2. PREMESSA	pag. 3
3. MANDATO DI CONSULENZA.....	pag. 4
4. OPERAZIONI DI CONSULENZA ...:	pag. 5
5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.....	pag. 6
6. CONCLUSIONE.....	pag. 46

Allegati

Allegato 1 - Elaborati grafici.

Allegato 2 - Rilievo fotografico e immagini reperite sul web.

Allegato 3 - Dati OMI e annunci di altri immobili simili proposti in vendita nella medesima zona.

Allegato 4 - Visura e planimetria catastale.

1. INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta dalla sottoscritta, arch. Lucia Accardi, nata a Palermo il 3 luglio 1976, cod. fiscale CCRLCU76L43G273K, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Palermo al n. 5958, nella qualità di esperto stimatore, nominato dal Tribunale di Palermo, a seguito dell'atto di pignoramento in riferimento al quale è creditore procedente, la società [REDACTED], n.q. di procuratrice speciale di [REDACTED] subentrata al [REDACTED] che aveva promosso l'esecuzione tramite la sua procuratrice [REDACTED] [REDACTED] rappresentata e difesa dagli avvocati [REDACTED] [REDACTED], elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avvocato [REDACTED] in via [REDACTED], in danno ad [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED], relativo all'immobile ubicato al piano terra di un fabbricato sito a Palermo in via Giuseppe Giusti civico 37, distinto in Catasto al foglio 43, particella 483, sub 1.

2. PREMESSA

La superiore procedura esecutiva pende innanzi al Tribunale di Palermo al numero di Ruolo Generale 308/2020. Come risulta dai documenti in atti, in Notaio dott. [REDACTED] fu stipulato un atto di mutuo fondiario in [REDACTED] tra il [REDACTED] e il signor [REDACTED]. La parte creditrice ha intimato, con atto di precetto notificati al signor [REDACTED] in data 05.08.2020, il pagamento della somma complessiva di € [REDACTED] entro il termine di giorni dieci dalla notifica dell'atto oltre interessi e spese successive, con espresso avvertimento che, in mancanza di pagamento entro il termine assegnato, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata sull'immobile di cui nella parte introduttiva.

Stante l'inadempimento della parte debitrice, intendendo procedere al recupero del credito vantato, il creditore, ha chiesto al Tribunale di Palermo di sottoporre a pignoramento l'immobile sopra detto in ragione della quota intera 1/1 di proprietà del debitore sopra detto.

Il pignoramento risulta trascritto in data 20 novembre 2020 ai nn. 47908/34529.

L'Ill.mo Giudice della Sesta Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Palermo, dott.ssa Alessia Lupo, ha conferito alla scrivente, architetto Lucia Accardi, l'incarico di esperto stimatore, e al notaio Pietro Costamante l'incarico di custode giudiziario dell'immobile pignorato, onerando l'esperto di depositare la presente perizia unitamente agli allegati per via telematica e di trasmettere copia del file denominato "Perizia" al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno), specificando che nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, l'esperto dovrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione.

3. MANDATO DI CONSULENZA

Con decreto del 12.11.2021, il Giudice ha dato incarico alla scrivente di verificare preliminarmente, in collaborazione con il custode giudiziario, la completezza della documentazione in atti depositata dalla parte creditrice e di rispondere successivamente ai quesiti di seguito elencati:

1. identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
2. elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ogni lotto;
3. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

4. procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
6. verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
12. procedere alla valutazione dei beni;
13. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

4. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Compilazione dell'Allegato 2.

La compilazione dell'Allegato 2, come da disposizioni di cui al decreto di nomina, avente ad oggetto la verifica della completezza dei documenti in atti depositati dal creditore procedente, è stata eseguita dalla scrivente congiuntamente al custode giudiziario ed è risultata completa.

Sopralluogo.

In data 24 febbraio 2022 alle ore 10.30 la scrivente ha eseguito un sopralluogo presso il fabbricato sito a Palermo, in via Giuseppe Giusti n. 37, ove si trova l'immobile oggetto unico del pignoramento.

Erano altresì presenti il signor [REDACTED], in sostituzione del notaio Pietro Costamante, il signor [REDACTED], che occupa l'immobile in qualità di affittuario.

In tale occasione sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici (con l'ausilio di misuratore elettronico Leica DISTO TM, modello D2, e con rotella metrica) e sono state prese annotazioni e informazioni utili all'espletamento del mandato ricevuto.

L'immobile, facente parte del Condominio di via Giusti n. 45, è stato trovato in buone condizioni di manutenzione.

Ricerche presso pubblici uffici.

L'attività svolta è stata inoltre comprensiva di acquisizione di documenti catastali, della presentazione di istanza per l'accesso agli atti relativi all'immobile pignorato, finalizzata alla verificare della sussistenza o meno dei titoli edilizi e ad accertare la regolarità urbanistica dello stesso, presso il Polo Tecnico dell'Edilizia Privata di Palermo con sede in via Ausonia n.69.

I documenti sopra citati e/o le copie acquisite si allegano alla presente perizia.

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In merito ai diritti reali pignorati, si fa presente che il debitore esecutato, è titolare della proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento in ragione della quota intera 1/1.

In merito ai beni pignorati, come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare, il creditore procedente dichiara di sottoporre ad esecuzione immobiliare forzata contro il predetto debitore il bene immobile suddetto.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato ove si trova ubicato l'immobile oggetto della presente procedura è stato eseguito il raffronto tra le foto satellitari reperite sul web e la mappa catastale, e la loro successiva sovrapposizione che si riporta di seguito.

Il confronto tra la mappa catastale e l'immagine satellitare mostra che la particella 483 risultante dal Catasto coincide con l'area di sedime del fabbricato.



Immagine satellitare da Google Maps

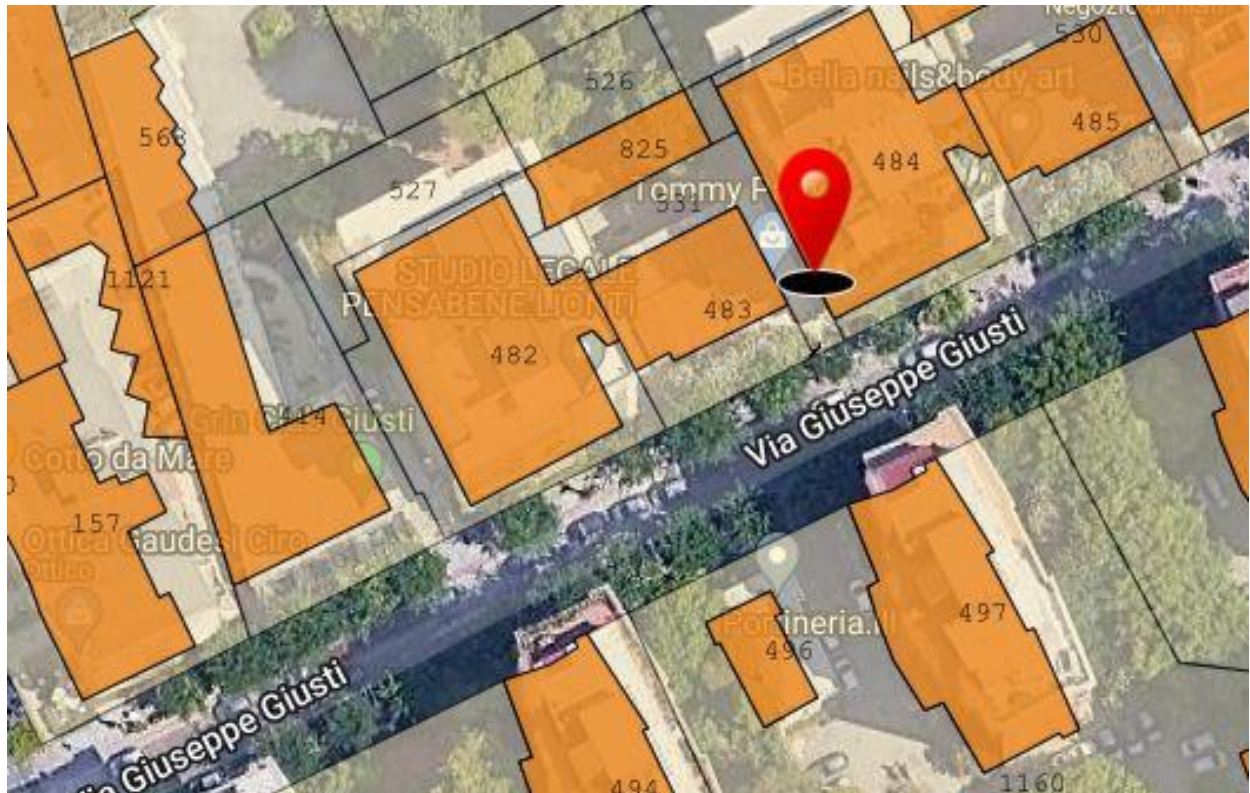
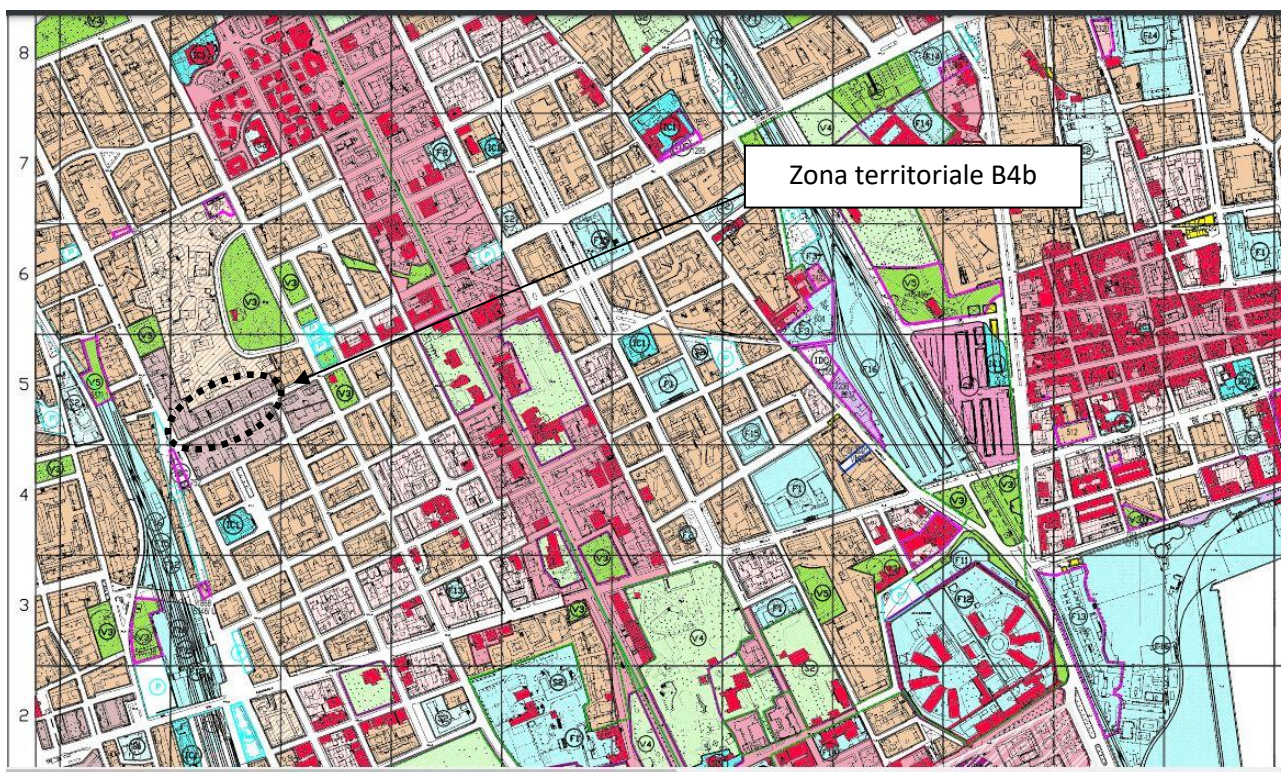


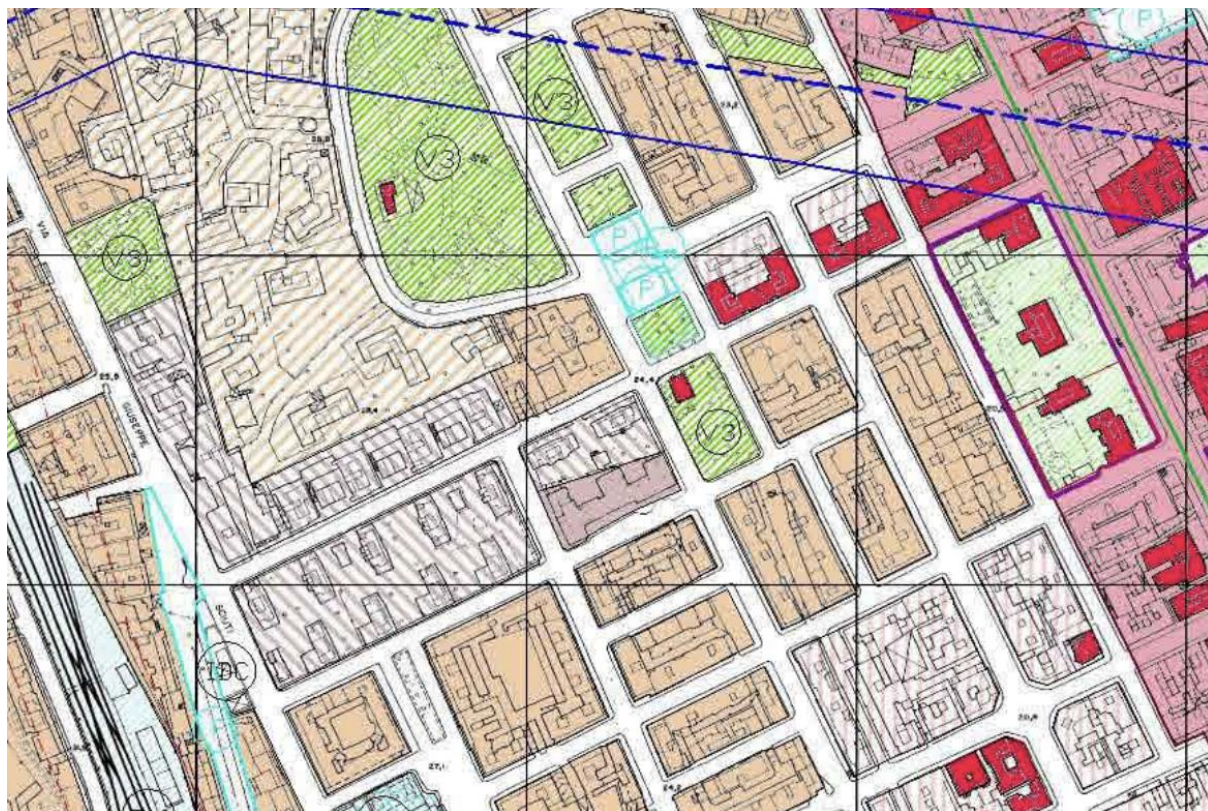
Immagine reperita su forMaps - Sovrapposizione dell'immagine satellitare alla mappa

L'immobile è prospiciente l'asse viario di via Giuseppe Giusti che collega questa zona urbana alla via Giuseppe Sciuti, nei pressi della Villa Sperlinga e della Piazza Unità d'Italia, ricca di numerose attività commerciali.

Di seguito si riporta lo stralcio della Variante Generale al P.R.G. relativa all'area urbana di interesse, in base alla quale l'immobile risulta facente parte della zona territoriale B4b: *"Parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzata dopo gli anni '50"* (si veda tavola 5008 del PRG).



Stralcio del PRG - Tavola 5008



Stralcio PRG



Si osserva che la presente procedura esecutiva riguarda il pignoramento di tre immobili adiacenti, tuttavia, al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato dei cespiti pignorati, si ritiene opportuno individuare n. 3 lotti. Il lotto n. 1 oggetto della presente perizia è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo come sopra.

In merito ai confini, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento confina a nord e ad ovest con spazi di proprietà condominiale, ad est con la via Giusti e a sud con altra unità immobiliare (sub 17).

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ogni lotto.

Oggetto della procedura esecutiva è l'unità immobiliare di cui sopra che, unitamente ad altre due unità immobiliari, fa parte di un corpo basso prospiciente la via Giuseppe Giusti. Le sopradette unità immobiliari, a destinazione commerciale, fanno a loro volta parte di un condominio comprendente uno stabile pluripiano con ingresso dal civico 45 della stessa via.

La superficie commerciale dell'immobile di seguito descritto è stata calcolata sommando la *superficie coperta lorda* (intesa come superficie dei vani principali, superficie degli spazi accessori diretti nella misura del 50% e infine comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e la *superficie scoperta* (intesa come superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento quali terrazze, balconi, patii, giardini e/o di servizio quali cantine, posti auto coperti/ scoperti, box, etc.), arrotondata al metro quadro, con riferimento al D.P.R. 138/1998 e alle indicazioni contenute nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In particolare l'immobile in questione è ubicato al piano terra con accesso dal civico 37 di via Giuseppe Giusti e ha destinazione commerciale. L'unità immobiliare è caratterizzata da un ambiente sul quale si apre l'ingresso, e da cui si accede ad un ripostiglio con finestra e ad un bagno, preceduto da un antibagno, con finestra sul prospetto interno.

La superficie commerciale calcolata come sopra risulta pari a mq 35.

In base alle informazioni assunte in sede di sopralluogo si è appreso che l'immobile **non** è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) in corso di validità, per la redazione del quale si stima una spesa approssimativa di euro 150,00 oltre oneri di legge; risulta inoltre assente la certificazione e/o dichiarazione di rispondenza degli impianti relativa alla loro realizzazione secondo la regola dell'arte.

Stato conservativo dell'immobile.

La condizione in cui versa l'unità immobiliare appare normale e il fabbricato di cui fa parte l'immobile appare nel complesso in uno stato manutentivo ordinario.



Accesso dalla via Giuseppe Giusti.



Ingresso



Interno



Interno - Porta di accesso all'antibagno



Accesso al ripostiglio



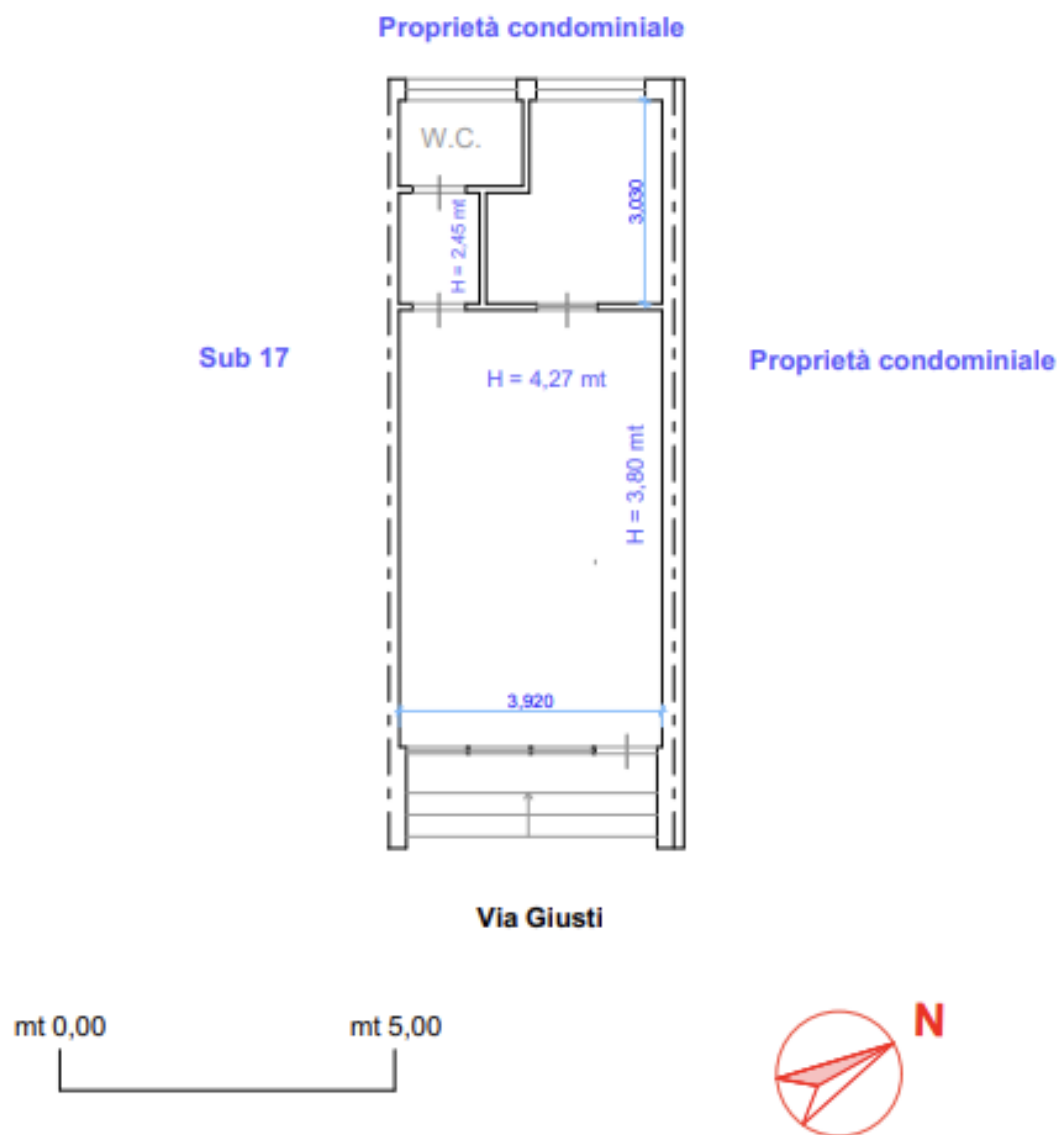
Accesso al bagno



Ripostiglio

Negozio sito a Palermo in via Giusti n. 37

Planimetria



Rilievo del 24 febbraio 2022

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile oggetto del pignoramento è così identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

negozio e bottega, cat. C1, sito a Palermo in via Giuseppe Giusti civ. 37 al piano terra, distinto al foglio 43, particella 483, sub 1, superficie mq 40.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale rivela parziali difformità, come evidenziato nella planimetria catastale di seguito riportata.

Parziali difformità rivela altresì il confronto tra lo stato dei luoghi e i disegni allegati al titolo originario.

Per la regolarizzazione della suddetta difformità, salvo diversa indicazione degli uffici tecnici competenti, si prevede la predisposizione di una pratica CILA tardiva, per la quale si stima una spesa complessiva di € 2.410,00 (di cui € 1.000,00 di sanzione, € 150,00 di diritti amministrativi, € 1.260,00, IVA e oneri di legge inclusi, per la parcella del tecnico incaricato di predisporre la pratica), e la correzione di quanto erroneamente rappresentato nella planimetria catastale tramite pratica DocFa, per la quale si prevede una spesa per la parcella del tecnico incaricato di € 634,40, IVA e oneri di legge inclusi, oltre € 50,00 per diritti di istruttoria.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0037790 del 17/02/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo

Via Giuseppe Giusti

civ. 37

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 43

Particella: 483

Subalterno: 1

Compilata da:

Vicari Giuseppe

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Palermo

N. 8486

Scheda n. 1

Scala 1:200

Finestra più ampia

Bottega n° 9

proprietà condominiale

W.C.

ANTI
W.C.

H. 3,40 mt

proprietà condominiale

finestra

VIA G. GIUSTI

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 14/02/2022 - n. T185250 - Richiedente: CCRLCU76L43G273K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2022 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio: 43 - Particella: 483 - Subalterno: 1 >
VIA GIUSEPPE GIUSTI n. 37 piano: T;

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo di ciascun lotto.

Il lotto 1 è sinteticamente descritto come di seguito.

Interessante immobile a destinazione commerciale che si trova all'interno di un'area ben collegata con le zone centrali della città, dotato di una vetrina su strada, ambiente unico, un bagno finestrato preceduto da antibagno, ambiente ripostiglio. Superficie commerciale 35 mq. Prezzo base d'asta **€ 64.752,00**.

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

In base alle informazioni contenute nella certificazione ipocatastale in atti, il cespite apparteneva ad [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], si riservava il diritto di usufrutto per sé e successivamente per la moglie [REDACTED], usufrutto che poi si è ricongiunto alla piena proprietà una volta deceduti entrambi) per essergli pervenuto quanto alla quota di un mezzo per successione alla madre, [REDACTED]
[REDACTED] e per la rimanente quota di 1/2 da potere di [REDACTED] giusto atto di permuta in notaio [REDACTED] del [REDACTED].

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Presso gli uffici del Polo Tecnico - Edilizia Privata la scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti al fine di accertare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Quanto in atti visionato si riporta in allegato. In particolare, nei documenti di cui sopra, si attesta che il fabbricato è stato realizzato in forza di licenza di costruzione n. 291 del 01/04/1954

e in base al progetto approvato dalle Commissioni Riunite nella seduta del 05/12/1953. In merito al certificato di agibilità/abitabilità tra i documenti visionati è stata rinvenuta comunicazione all'Ufficio di Igiene (Archivio Ufficio d'Igiene - 23 settembre 1955, prot. 6301) di parere favorevole al rilascio del certificato di abitabilità per gli edifici con i civici 21, 32, 45 ci via Giusti di proprietà della Società Immobiliare oltre al certificato datato 09.07.1955 relativo alle palazzine 1-2-3-4 e ai corpi bassi (12 negozi divisi in tre gruppi da quattro negozi ciascuno).

Si rileva, a tal proposito, che il D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, entrato in vigore definitivamente il 30 giugno 2003, prevede la richiesta del certificato di agibilità per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali, per gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di igiene e sicurezza; non sussiste tale obbligo per le vecchie costruzioni che non siano state oggetto di interventi in data successiva all'entrata in vigore del D.P.R. 380/2001, essendo escluso, dal tenore letterale della norma, ogni effetto retroattivo della disposizione della stessa.

Infine la Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, art. 40 comma 2, prevede che gli atti di trasferimento di immobili debbano contenere gli estremi della licenza o della concessione a costruire o in sanatoria pena la nullità dell'atto, diversamente per le opere di costruzione iniziate anteriormente alla legge del 1 settembre 1967 (data dell'entrata in vigore della cosiddetta "Legge Ponte") in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (inserita nell'atto stesso o in un documento separato) attestante che l'opera sia stata iniziata in data anteriore all'entrata in vigore della norma suddetta.

Nulla dice in ordine al certificato di agibilità che di conseguenza non risulta essere condizione contrattuale e/o fattore incidente sulla compravendita.

In ogni caso, si rappresenta l'opportunità di valutare la sussistenza o meno dell'agibilità sostanziale a seconda dello stato dei luoghi, in quanto l'alienazione del bene dovrà presupporre una prudente informazione sulla rispondenza di fatto dell'immobile alle esigenze del compratore prima dell'acquisto.

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile risulta locato come già specificato sopra.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rinvenuta dalla scrivente non sono emersi vincoli, risulta creditore intervenuto con titolo esecutivo [REDACTED] (interventi del 7/06/2021 e del 7/07/2021) oltre alla procedura esecutive a favore del creditore procedente.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non vi sono, per quanto a conoscenza della scrivente, oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Il titolo esecutivo posseduto dal creditore procedente è il **contratto di mutuo fondiario** sopra menzionato.

In merito alla rispondenza dello stato di fatto con i documenti Catastali si rilevano alcune difformità.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Sulla base della documentazione esaminata e delle informazioni raccolte il bene oggetto del pignoramento non risulta ricadere su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non si rilevano pesi ovvero oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Sulla base delle informazioni fornite dall'Amministratore pro tempore del Condominio di via Giusti 45, risulta un debito complessivo nei confronti del condominio di euro 3.363,02 (si veda allegato).

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La stima dei beni sopra citati è stata eseguita con riferimento al valore venale di tale immobile e ha comportato la ricerca di dati riferiti al suo attuale valore di mercato. In particolare la suddetta ricerca è stata condotta dalla scrivente consultando la Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, con sede a Palermo in via Maggiore Toselli n. 130, essendo disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al primo semestre 2022.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in questione è definito *Stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD)*. Tale metodo consiste nel determinare il valore

dell'immobile da stimare moltiplicandone il valore medio per il prodotto di tutte le differenze percentuali che esistono tra le caratteristiche del bene da stimare e il bene medio.

La stima è stata eseguita non in base al criterio del valore di mercato risultante dalla ricerca condotta, del quale si è tuttavia tenuto conto (nell'Allegato 3 si riporta un breve elenco di immobili simili in vendita nella stessa zona), ma in base a criteri che prendono in considerazione il valore unitario medio dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, corretto per mezzo di coefficienti di apprezzamento o detrazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

Tali moltiplicatori, che incidono sulla determinazione del prezzo, sono desunti dagli studi condotti da economisti ed esperti del settore e compendati in apposite tabelle riportate da pubblicazioni concernenti la materia dell'estimo (Cfr., ad esempio, Graziano Castello, *Manuale operativo degli standard di stima immobiliare*, Wolters Kluwer Italia, 2013), verificati anche mediante il confronto con i prezzi di vendita di immobili simili reperti sul mercato. Nella stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), si ricorre a moltiplicatori determinati per mezzo dei prezzi marginali. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale, valore neutro nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni di prezzo. La determinazione, che per il metodo utilizzato

ha una valenza nazionale, avviene attraverso l'individuazione di due beni di prezzo noto, mediante reali contratti di compravendita, appartenenti allo stesso segmento di mercato e aventi le medesime caratteristiche tranne una. Per questa caratteristica è possibile ricostruire il prezzo marginale. Applicando più volte il procedimento è quindi possibile determinare i prezzi marginali e di conseguenza i moltiplicatori di tutte le caratteristiche necessarie. Infatti rapportando il prezzo marginale di ogni caratteristica così ottenuto al prezzo medio degli immobili dello stesso segmento di mercato si ottengono i valori dei vari coefficienti che rappresentano, in modo attendibile, il discostamento percentuale del prezzo marginale di ogni caratteristica rispetto al prezzo medio desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta i prezzi minimo e massimo per ciascuna zona omogenea. I prezzi sono rilevati dagli atti di compravendita realmente redatti che si ritengono affidabili in quanto la normativa antiriciclaggio ha indotto acquirenti e venditori ad indicare il prezzo reale della transazione.

Poiché ogni immobile si configura come elemento unico, determinato da proprietà e caratteristiche esclusive difficilmente riscontrabili nella loro singolarità in altri immobili, si è ritenuto opportuno utilizzare i coefficienti di differenziazione suddetti al fine di pervenire ad una valutazione del cespite che fosse il più possibile vicina al valore reale dello stesso.

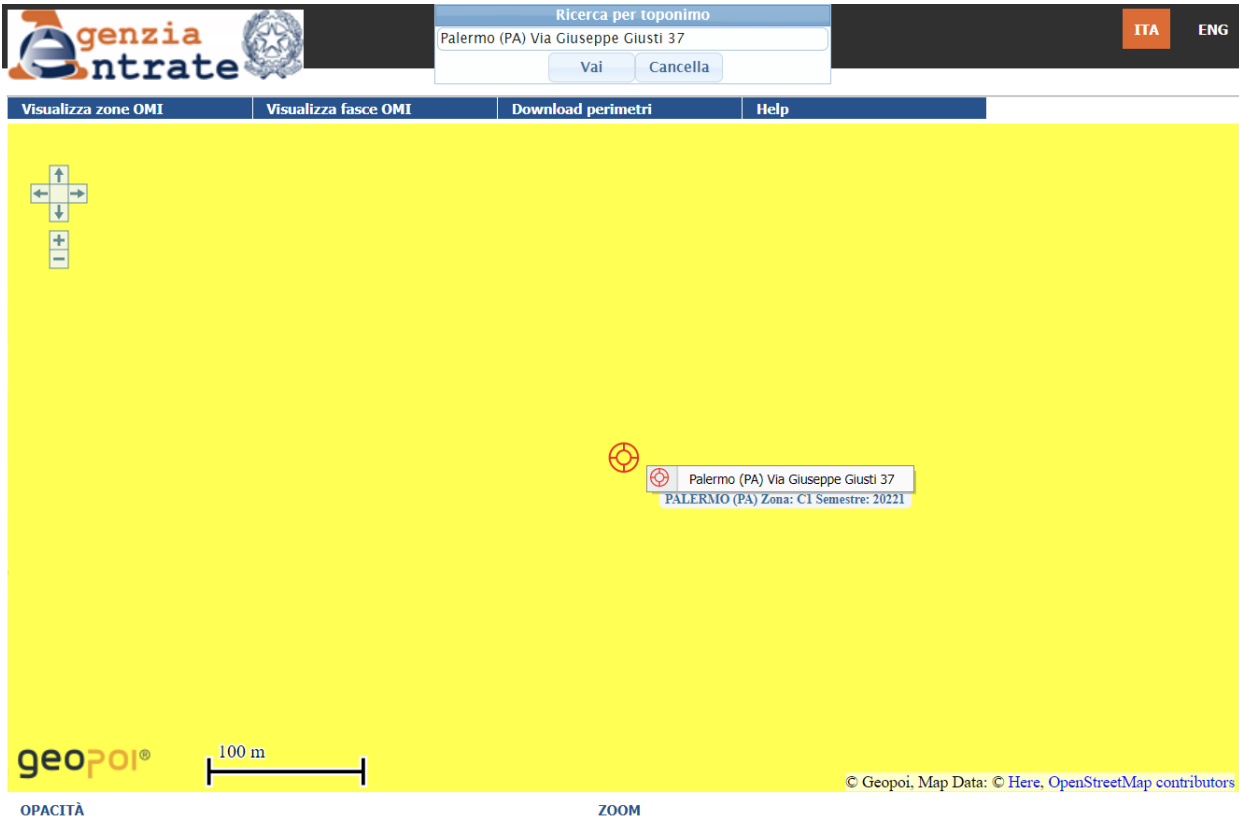
In merito ai dati identificativi dell'immobile, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come sopra, fa parte di un condominio ed è sito a Palermo in via Giusti civico 37 al piano terra.

In merito ai dati relativi al proprietario e alla provenienza dell'immobile, si rimanda a quanto sopra già riportato.

In merito ai sopralluoghi eseguiti, il sopralluogo e l'ispezione dell'immobile è stato condotto sia internamente sia esternamente ed è stato finalizzato alle seguenti verifiche ed accertamenti:

- modalità di accesso e ubicazione;
- rilevazione della consistenza dell'immobile;
- comparazione tra lo stato di fatto e quello derivante dai dati catastali;
- caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative che determinano variazioni di prezzo di mercato;
- lo stato di manutenzione dell'immobile;
- il rilievo dei parametri per l'individuazione del segmento di mercato;
- l'accertamento di eventuali circostanze che possono indurre variazioni di valore e/o commerciabilità;
- la verifica dello stato conservativo;
- ogni altro elemento per adempiere al mandato ricevuto.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato a Palermo in zona C1,
Semicentrale (Dati OMI - 1° semestre 2022).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO
 Comune: PALERMO
 Fascia/zona: Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 11
 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	500	960	L	3	6	L
Negozi	NORMALE	1200	2150	L	9,9	16,3	L

In merito alla superficie, la determinazione è avvenuta sia sulla base dei dati metrici desunti dalle planimetrie richieste presso pubblici uffici, la cui corrispondenza o meno con i dati reali, per l'unità immobiliare da stimare, è stata accertata sui luoghi, sia mediante il rilievo eseguito dalla scrivente in occasione del sopralluogo.

Moltiplicando il prezzo medio per la superficie commerciale dell'immobile non si ottiene il valore dell'immobile oggetto di interesse, ma il valore di un immobile medio dello stesso segmento di quello oggetto di stima.

Nel caso in questione il prezzo medio è quello più recente fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dell'unità immobiliare presa in esame.

TABELLA RIEPILOGATIVA NEGOZIO ubicato in via Giuseppe Giusti civ. 37 a Palermo							
Descrizione sintetica	Unità immobiliare ubicata al piano terra, appartenente ad un corpo basso facente parte di una costruzione condominiale pluripiano, caratterizzato da unico ambiente, n. 1 bagno con antibagno, ripostiglio. Confina a N e a O con spazi condominiali, a S con altra unità, a E con la via Giuseppe Giusti. Possesso: proprietà 1/1						
Conformità	Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale e ai disegni allegati al titolo originario (licenza di costruzione n. 291 del 01/04/1954 e progetto approvato dalle Commissioni Riunite nella seduta del 05/12/1953) ad accezione di alcune difformità. Certificato del 9 luglio 1955						
Immobile costruito prima del 1° settembre 1967							
Abitabilità/agibilità							
Classe energetica	A.P.E. assente						
Identificativi catastali	C.Fabbr.	FG	P.Ila	Sub	Cat.	Vani	Dati di superficie
	Palermo G273	43	483	1	C1		40 mq
Superficie commerciale	35 mq						

Zona OMI: C1/Semicentrale	C1: Valore di mercato negozi = min. 1.200,00 - max 2.150,00 Valore medio tra i massimi indicati = 1.675,00 €/mq
Destinazione	Commerciale
Stato di conservazione	Buono
Prezzo base d'asta	LOTTO 1 € 64.752,00

In merito alla scelta del metodo di stima, per la determinazione del più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stato utilizzato un metodo definito *stima per apprezzamenti e detrazioni* (SAD). Con la stima per apprezzamenti e detrazioni si è voluto vedere, esaminando più caratteristiche, quanto tale immobile si distanzia dal suddetto valore medio.

Sono stati analizzati tre aspetti:

1. la zona
2. l'edificio
3. l'unità immobiliare

In particolare il metodo scelto prevede, in primo luogo, l'analisi della **zona omogenea**, che così come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è *un comparto uniforme del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali*, la quale incide sulla formazione del valore immobiliare per fattori generici di appetibilità commerciale, successivamente l'analisi dell'**edificio**, che in questo caso è un condominio (EC) e

che costituisce un fattore intermedio tra l'aspetto estrinseco e l'aspetto intrinseco e infine, la rassegna delle caratteristiche dell' **unità immobiliare**.

1. La zona

In merito alla zona, sono state considerate le *caratteristiche posizionali* basate sui concetti di centralità e vicinanza al centro del quartiere ovvero del nucleo urbano.

La zona OMI individuata è la zona C1.

Per determinare in termini pratici il "centro" si è pensato che potesse risiedere in un elemento urbano di aggregazione individuato nella Piazza Unità d'Italia, distante circa 300 mt dall'unità immobiliare da stimare, raggiungibile a piedi in circa 4 minuti.

Per quanto concerne la "vicinanza", si rileva la presenza di un elemento storico e/o artistico di pregio vicino all'unità immobiliare in esame corrispondente alla Villa Sperlinga, che dista circa 450 mt dall'unità immobiliare oggetto di stima.

Sulla base di tali aspetti relativi ai concetti di centralità e vicinanza è stato calcolato un rapporto strumentale di aggiustamento posizionale della zona Γ_1 di valore pari a:

Scheda zona-posizionale dell'alloggio da stimare			
Tipo di dato	Dato rilevato		
Centro: misura del percorso più breve dalla zona	Piazza Unità d'Italia a 300 mt dall'u. immobiliare	Tra mt 101 e mt 300	1,043

dove si trova l'immobile al centro.			
Vicinanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l' u.i. a un elemento di pregio individuato.	Villa Sperlinga a circa 450 mt dall'u. immobiliare	Tra mt 101 e mt 500	1,006
Rapporto strumentale Γ_1			1,049

Sono state successivamente considerate le *caratteristiche funzionali* della zona urbana di interesse che coincidono con le strutture pubbliche di cui essa è dotata. Sono state pertanto valutate le funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria. Nel calcolo del rapporto strumentale di aggiustamento delle funzioni della zona rispetto al comune di Palermo è stata presa in considerazione la maggiore o minore efficienza dell'area di interesse rispetto alla dotazione media della città. Per misurare le caratteristiche funzionali della zona presa in esame rispetto alla media del Comune, è stata utilizzata una scala dicotomica, basata sulla presenza della caratteristica funzionale presa in esame o sulla sua assenza, quali la presenza/assenza di fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, linee autobus, negozi e supermercati, eccetera. Il valore assegnato al parametro funzionale della zona Γ_2 è:

Scheda zona-funzionale dell'alloggio da stimare				
Tipo di dato		SI	NO	Rapp. strumentale
PRIMAR I _A	Fognatura	X		1,000
	Adduzione idrica	X		1,000

	Linea elettrica	X		1,000
	Telefono	X		1,000
	Gas	X		1,000
	Tralicci elettrici		X	1,000
	Depuratori		X	1,000
	Centrali di energia		X	1,000
	Cimiteri		X	1,000
SECONDARIA	Scuole	X		1,008
	Giardini	X		1,018
	Linee autobus	X		1,000
	Stazione ferroviaria	X		1,011
	Posto di polizia	X		1,009
	Negozi	X		1,015
	Musei	X		1,008
	Uffici pubblici	X		1,014
	Binari ferroviari		X	1,000
	Ospedali		X	1,000
	Carceri		X	1,000
	Aeroporti		X	1,000
TERZIARIA	Impianti sportivi	X		1,011
	Cinema e teatri	X		1,009
	Circoli e ritrovi		X	1,000
	Discoteche		X	1,000
	Stadi		X	1,000
	Industrie		X	1,000
Rapporto strumentale Γ_2				1,1077

Infine sono stati considerati i parametri *estetico* Γ_3 e *sociale* Γ_4 :

Scheda zona-estetica dell'alloggio da stimare			
Tipo di dato	SI	NO	Rapp. Strumentale
Elemento naturale predominante		X	1,000
Panoramicit� generale		X	1,000

Elemento artificiale predominante		X	1,001
Scorci caratteristici ambientali		X	1,000
Strutture artificiali da attraversare		X	1,000
Parco o verde fruibile nella zona	X		1,012
Totale rapporto strumentale Γ_3			1,013

Si considera il parametro Γ_4 di valore unitario.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti si è ottenuto il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona rispetto al comune di Palermo, definibile come **coefficiente Γ pari a:**

Scheda riassuntiva zona dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 Posizionale	1,0490
Γ_2 Funzionale	1,1077
Γ_3 Estetico	1,0130
Γ_4 Sociale	1,0000
Totale rapporto strumentale della zona Γ	1,1770

2. L'edificio

In merito all'edificio si osserva che l'unità immobiliare fa parte di un piccolo condominio e che l'edificio rappresenta un apparato di caratteristiche economiche estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima. Tuttavia tali caratteristiche costituiscono pur sempre una porzione di patrimonio che appartiene in quota millesimale al bene oggetto di valutazione e pertanto hanno un'incidenza diretta sulla rendita. L'elenco delle *caratteristiche funzionali* dell'edificio è stabilito considerando le dotazioni presenti, o che dovrebbero essere tali,

in ogni stabile, quali ad esempio gli impianti elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento centralizzato o autonomo e a tale parametro $\Delta 1$ è stato assegnato valore:

Scheda edificio-funzionale dell'alloggio da stimare (EC)				
Impianto	Casi Speciali	Presente	Assente	Rapp. Strum.
Elettrico		X		1,000
Citofonico		X		1,000
Idraulico		X		1,000
Gas		X		1,000
Riscaldamento		X		1,002
Condizionamento			X	1,000
Ascensore ogni piano		X		1,000
Giardino/ cortile privato			X	1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 1$				1,002

Riguardo alle *caratteristiche estetiche* che ugualmente concorrono alla formazione del valore quali ad esempio quelle relative alle facciate, decorazioni e ornamenti, composizione architettonica, fama del progettista, nel caso di specie si è ritenuto di attribuire a tale parametro $\Delta 2$ un valore pari a:

Scheda edificio-estetica dell'alloggio da stimare (EC)				
Tipo di dato	Mediocre	Pregevole	Artistico	Rapp. Strum.

Estetica delle facciate		X		1,000
Decorazioni e ornamenti		X		1,000
Estetica del portone edificio		X		1,001
Estetica portoni alloggi		X		1,001
Estetica atrio		X		1,005
Composizione architettonica		X		0,995
Estetica scale edificio		X		1,003
Estetica pianerottoli		X		1,002
Fama del progettista	X			1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 2$				1,006

L'aspetto *sociale* è una caratteristica del vivere comune, dal punto di vista sociale viene considerato stabile con un valore legato alla distensione e sicurezza solo quello dove vi sia effettivamente un'atmosfera globale solidale, serena e dove ogni inquilino possa vivere autonomamente in maniera piena e inviolabile, pur rispettando i diritti degli altri. Dopo avere esaminato le caratteristiche legate a tale aspetto, quali ad esempio la presenza o meno di portiere, la presenza di ingresso costantemente chiuso e/o video-sorvegliato, la presenza/assenza di assemblee condominiali serene, a tale parametro $\Delta 3$ è stato assegnato valore pari a:

Scheda edificio-sociale dell'alloggio da stimare (EC)			
Tipo di dato	Presente	Assente	Rapp. strum.
Portone d'ingresso sempre chiuso	X		1,008

Portiere	X		1,011
Riunioni condominiali serene	X		1,000
Totale rapporto strumentale $\Delta 3$			1,019

Per quanto riguarda le *caratteristiche di conservazione* al parametro $\Delta 4$ è stato dato valore:

Scheda edificio-conservazione dell'alloggio da stimare (EC)					
Lavori da eseguire	Nulli	Minimi	Parziali	Totali	Rapp. strum.
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					
Tinteggiatura pareti scale	X				1,000
Gradini scale	X				1,000
Atrio d'ingresso	X				1,000
Infissi delle scale	X				1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Tinteggiatura facciate		X			0,997
Conservazione intonaco		X			0,999
Tinteggiatura ringhiere		X			0,998
Stato frontalini		X			0,999
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO					
Stato impermeabilizzazione		X			0,999
Stato pavimentazione		X			0,999
Gronde e pluviali		X			0,997

Totale rapporto strumentale $\Delta 4$	0,988
--	--------------

Il rapporto strumentale Δ trovato è pari a:

Scheda riassuntiva edificio dell'alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapp. strumentale
$\Delta 1$ Funzionale	1,002
$\Delta 2$ Estetico	1,006
$\Delta 3$ Sociale	1,019
$\Delta 4$ Conservativo	0,988
Totale rapporto strumentale Δ	1,014

3. L' unità immobiliare

In merito all'unità immobiliare, tale scala è quella che prende in considerazione direttamente le qualità dell'unità oggetto di valutazione. Sono stati presi in considerazione cinque differenti parametri: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e conservativo.

LOTTO 1

Per quanto concerne gli *aspetti funzionali*, in merito all'**illuminazione** gli ambienti principali sono dotati di superficie finestrata e nel complesso il grado di illuminazione dell'unità immobiliare si considera normale; la **ventilazione**, che si riferisce all'altezza utile dei locali, può essere considerata buona in quanto all'interno dell'unità immobiliare è stata rilevata un'altezza utile non inferiore a 2,70 mt nei vani principali. L'**insolazione** si

considera normale. Per quanto riguarda il **valore dimensionale** si tratta di un negozio e, in relazione alla destinazione d'uso, l'immobile preso in esame si considera normale.

La **distribuzione degli ambienti** è un altro aspetto che incide sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, nel caso specifico dell'immobile oggetto della presente stima si osserva che gli ambienti sono di forma regolare e squadrata e si ritiene che la distribuzione degli ambienti sia sufficiente.

In merito alla **qualità dei servizi** nel caso in esame la qualità dei servizi si ritiene sufficiente in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile.

Il valore assegnato al parametro Ω_1 riferito all'aspetto funzionale dell'unità immobiliare è trovato moltiplicando i coefficienti corrispondenti a ciascuno degli aspetti sopra menzionati è:

Scheda alloggio-funzionale dell'alloggio da stimare						
Tipo di dato	Dato	Scarso	Media	Buono	Ottimo	RS
Illuminazione	Rai $\geq 1/8$ vani principali		X			1,000
Ventilazione	2,70 < H < 3,50 nei vani principali 2,40 < H < 3,50 nel bagno e nel vano complementare			X		1,010
Dimensione ambienti			X			1,000

Assenza/presenza zone morte					X	1,008
Distribuzione ambienti			X			1,000
Ambienti di deposito	Presente		X			1,000
Insolazione	6 ore < Irradiazione zona giorno < 8 ore (21 marzo, h 12:00)		X			1,000
Qualità servizi	n. 1 bagno		X			1,000
Classe energetica	A.P.E. Assente					-
Totale rapporto strumentale Ω_1						1,018

Alle *caratteristiche estetiche* dell'immobile, è stato assegnato un parametro Ω_2 di valore:

Caratteristiche estetiche Ω_2				
Caratteristica	Scarsa	Media	Pregevole	R.S.
Porta d'ingresso		X		1,0000
Porte interne		X		1,0000
Tinte e decori		X		1,0000
Pavimentazione		X		1,0000
Piastrelle bagni		X		1,0000
Rubineria		X		1,0000
Infissi		X		1,0000
Tot. rapp. strumentale Ω_2	1,0000			

Per quanto riguarda le *caratteristiche posizionali*, gli aspetti considerati sono il livello di piano, la facilità di accesso, la vicinanza con l'asse viario principale, la vista permanente dall'ambiente principale, ed è stato dato al parametro Ω_3 il valore:

Caratteristiche posizionali Ω_3				
Caratteristica	Edificio con ascensore	Edificio senza ascensore	Affaccio prevalente	R.S.
Livello di piano				0,80
Affaccio dall'ambiente principale			Strada	0,995
Tot. rapp. strumentale Ω_3	0,796			

Per quanto riguarda le *caratteristiche dimensionali*, trattandosi di un immobile con una superficie commerciale di 35,00, mq si è considerato un coefficiente Ω_4 di valore unitario:

Scheda alloggio-dimensionale dell'alloggio da stimare Ω_4		
Tipo di dato	Mq	R.S.
Superficie commerciale	mq 35,00	1,015
Tot. rapp. strumentale Ω_4	1,015	

Per quanto concerne infine le *caratteristiche di conservazione*, la conservazione di un'unità immobiliare ha una particolare influenza sul prezzo perché ci dice quali spese ordinarie e/o straordinarie sarà necessario sostenere.

Allo stato attuale, in occasione del sopralluogo effettuato, lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è apparso buono e si è di assunto Ω_5 di valore unitario.

Scheda riassuntiva alloggio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	RS
Ω_1 Funzionale	0,9977
Ω_2 Estetico	1,0180
Ω_3 Posizionale	1,0000
Ω_4 Dimensionale	1,0150
Ω_5 Conservativo	1,0000
Totale rapporto strumentale dell'alloggio Ω	1,0332

Rapporti strumentali lotto unico : $\Gamma = 1,1770$; $\Delta = 1,014$; $\Omega = 1,0332$

Per determinare il più probabile valore venale dell'immobile, si è prima cercato il valore immobiliare unitario medio, e lo si è ottenuto moltiplicando il valore immobiliare unitario medio dell'OMI allineato per il prodotto dei tre rapporti strumentali precedentemente ottenuti, relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare:

$$V_{imm \text{ u all.}} = 1.675,00 \text{ €/mq} \times (1,1770 \times 1,014 \times 1,0332) = 1.675,00 \text{ €/mq} \times 1,233 = \mathbf{2.065,27 \text{ €/mq}}$$

Successivamente per determinare il valore venale dell'unità immobiliare oggetto della stima è stato eseguito il prodotto del valore unitario ricavato per la superficie commerciale lorda:

- Lotto unico: $V_{imm} all. = 2.065,27 \text{ €/mq} \times 35 \text{ mq} = \text{€ } 72.284,45$

Il totale delle spese di cui ai paragrafi precedenti da detrarre al valore dell'immobile è così calcolato:

- spese per istruzione pratica DocFA presso il Catasto € 50,00

- spese per il tecnico incaricato di istruire la pratica DocFA al Catasto

$\text{€ } 500,00 + c.p. 4\% + IVA 22\% = \text{€ } 500,00 + \text{€ } 20,00 + \text{€ } 114,40 = \text{€ } 634,40$

- spese di sanzione e istruzione per la pratica CILA tardiva presso l'ufficio comunale

$\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 150,00 = \text{€ } 1.150,00$

- spese per il tecnico incaricato di predisporre la pratica CILA tardiva presso l'ufficio comunale

$\text{€ } 1.000,00 + c.p. 4\% + IVA 22\% = \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 40,00 + \text{€ } 220,00 = \text{€ } 1.260,00$

- spese per la redazione dell'A.P.E. da parte di un tecnico abilitato

$\text{€ } 150,00 + c.p. 4\% + IVA 22\% = \text{€ } 189,00$

-spese condominiali

$\text{€ } 3.363,02 \times \frac{1}{4} = \text{€ } 840,755$

Totale spese:

$$(\text{€ } 50,00 + \text{€ } 634,40) + (\text{€ } 1.150,00 + 1.260,00) + \text{€ } 189,00 + 840,76 = \text{€ } 4.124,16$$

Le spese stimate hanno carattere indicativo e non esaustivo e sono da intendersi fatte salve diverse indicazioni degli uffici tecnici competenti.

Valore finale dell'immobile detratte le spese:

$$\text{€ € } 72.284,45 - \text{€ } 4.124,16 = \text{€ } 68.160,29$$

Tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si propone un prezzo base d'asta decurtato del 5% del valore di mercato dello stesso.

Valore dell'immobile detratto il 5%:

$$\text{€ } 68.160,29 - \text{€ } 3.408,01 = \text{€ } 64.752,28 \approx \text{€ } 64.752,00$$

Il prezzo base d'asta proposto per il cespite di cui sopra è di conseguenza pari a **€ 64.752,00**.

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

6. CONCLUSIONE

Dopo avere visitato l'immobile oggetto del pignoramento, sito in via Giuseppe Giusti n. 37 a Palermo, al fine di analizzare i luoghi e procedere alla valutazione del valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto della

presente perizia, la scrivente, eseguite le necessarie indagini sul *trend* di mercato che caratterizza il periodo di interesse e avendo consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ritenendo opportuno applicare anche dei coefficienti di differenziazione, ha potuto elaborare un giudizio di stima del più probabile valore commerciale del cespite sopra detto.

Il prezzo base d'asta proposto, al netto delle spese previste e detratta una quota pari al 5% del più probabile valore venale del bene intero determinato come sopra, è pari a **€ 64.752,00**.

Per quanto riguarda la commerciabilità dell'immobile, si osserva che il rogito per il trasferimento di proprietà del bene pignorato deve essere dotato della conformità catastale e della conformità urbanistica.

La regolarizzazione delle parziali difformità riscontrate comporterà una variazione presso l'ufficio del Catasto mediante pratica DocFa e l'istruzione di una pratica CILA tardiva.

Si ricorda l'obbligo di allegare al rogito, nei casi di compravendita, l'attestato di prestazione energetica, A.P.E., (D.lgs 63/2013) che si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 26/08/1993, n. 412 (con l'esclusione di box, depositi, autorimesse, cantine, altro).

La somma dei costi per la redazione delle sopradette pratiche e dell'ammontare di quanto ancora dovuto al Condominio è stata detratta dal valore stimato.

Ritenuto con ciò di avere assolto al mandato conferito, si rassegna la presente relazione unitamente agli allegati.

Palermo, li 6.2.2023

Il Tecnico

Arch. Lucia Accardi

