

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es 56/2006

G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida

PERIZIA LOTTO 1

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DA

CONTRO

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Calogero Pisciotta

PERITO ESTIMATORE
Arch. Stefania La Barbera

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es 56/2006

CONTRO

PERIZIA LOTTO 1

La presente relazione di consulenza è suddivisa in tre parti:

- Premessa e mandato
- Svolgimento delle operazioni
- Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

PREMESSA E MANDATO

Con provvedimento del 20 dicembre 2021, il G.Es. Dott.ssa Alessia Lupo nominava la sottoscritta Arch. Stefania La Barbera quale esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare n. 56/20006 promossa da _____ contro _____ conferendo l'incarico specificato nel DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO DI STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

In data 01/07/2022, a seguito di contratto di cessione crediti pecuniari, interveniva nell'esecuzione immobiliare _____ al posto di _____, subentrando nella medesima posizione processuale e sostanziale.

I beni oggetto della procedura esecutiva risultano riportati nell'atto di pignoramento trascritto il 12/04/2021 al R. gen. 16527 e al R. part. 12807 a favore di _____ contro _____
:

- Negozio sita in Palermo via Aquileia n.7/A e 7/B, PT, esteso mq. 266.
Identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lla 1737 sub 152 (cat. C/1)

La sottoscritta nominata prestava giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico (All.1 del Decreto di nomina) e in seguito provvedeva a depositare il Modulo di controllo preliminare (All.2 del Decreto di nomina)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, il custode incaricato e la sottoscritta concordavano il sopralluogo dell'immobile oggetto della presente relazione, previa comunicazione dell'esecutato.

Il 30 marzo 2022 alle ore 15.30 si svolgeva l'inizio delle operazioni peritali effettuando un'attenta ricognizione dell'immobile ed effettuando il rilievo metrico e fotografico necessario.

Il debitore, presente per permettere l'accesso, forniva informazioni utili relative all'immobile.

Alla fine del sopralluogo si redigeva il verbale di rito che veniva letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
3. Procedere 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.

LOTTO A

Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Proprietà: L'immobile appartiene per quota pari a $\frac{1}{4}$ indiviso ai Signori

Bene oggetto di pignoramento che compone il Lotto: Negozio sito in Palermo via Aquileia n.7/A e 7/B, PT, esteso mq. 266. Identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lla 1737, sub 152 (cat. C/1)

Non sono state identificate "difficoltà formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e la documentazione catastale.

Descrizione della zona: L'immobile, oggetto della presente consulenza, è un locale commerciale sito in Palermo, via Aquileia 7/A e 7/B, sorge in una zona residenziale della città.

Esso è parte integrante di un edificio in condominio a tredici elevazioni f.t., e un piano seminterrato.

La via Aquileia è una delle traverse di Viale Lazio, asse cittadino di rilevanza, per cui l'attività commerciale, al piano terra e con un'ampia vetrina su strada, è facilmente raggiungibile e ben servita. La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria principale (quali servizi a rete, viabilità...) e secondari poco distanti (quali scuole dell'obbligo, uffici comunali di quartiere...) e vi sono mezzi pubblici, sufficienti per numero e frequenza.

Confini: L'unità è prospiciente la via Aquileia e confina con proprietà aliene complanari nello stesso immobile, e l'area condominiale.

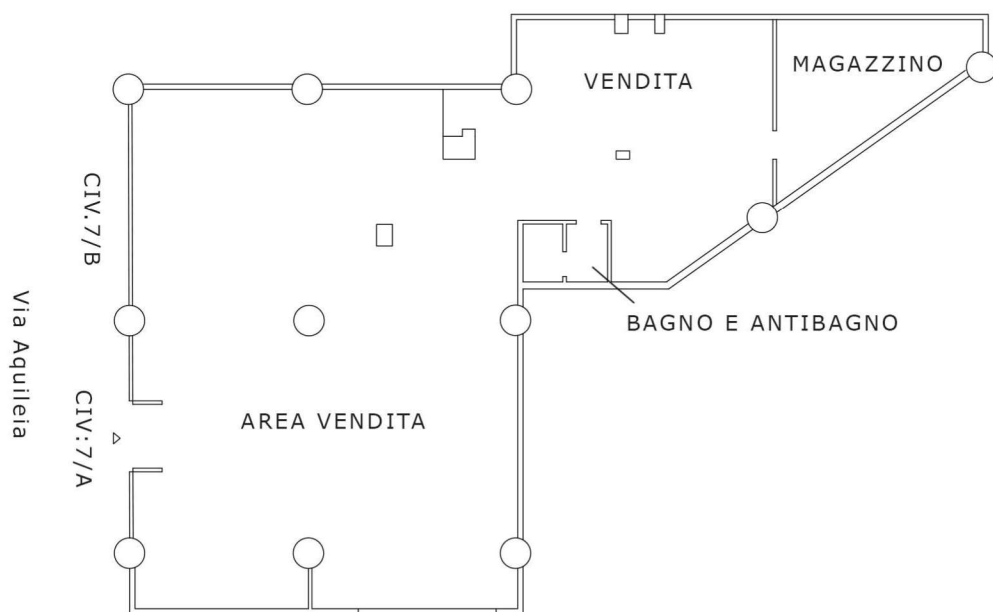
Identificazione catastale: Appartamento identificato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 39 Particella 1737 Sub 152, categoria C/1

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

L'immobile in esame è un locale commerciale sito in Palermo, nella Via Aquileia. Si trova al piano terra di un edificio di tredici elevazioni f.t., e un piano seminterrato. La zona dove ricade l'immobile è ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie ed è compreso nel quadrivio Viale Lazio, Viale delle Alpi, Via dei Nebrodi e Viale Regione Siciliana.

L'immobile è composto da un ampio vano pilastro all'interno del quale è ricavato un vano w.c. e un'area utilizzata come magazzino. La superficie complessiva è di mq. 250,00 circa. L'intero locale è pavimentato con lastre di marmo; le pareti sono intonacate, lisce e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio anodizzato e vetro protetti da saracinesche a maglie rettangolari. L'unità nel suo complesso si presenta condizioni molto buone e bene illuminato e con una distribuzione interna funzionale.

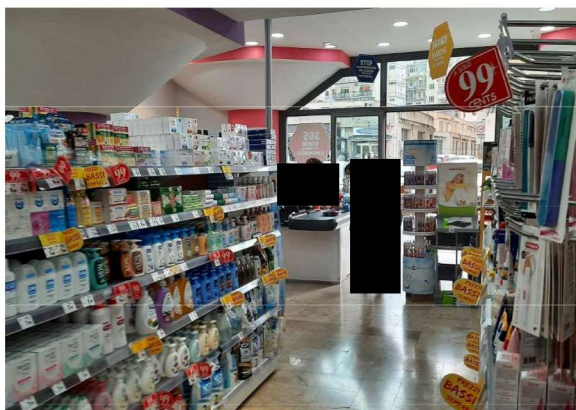
Immagini e Planimetria dell'unità:



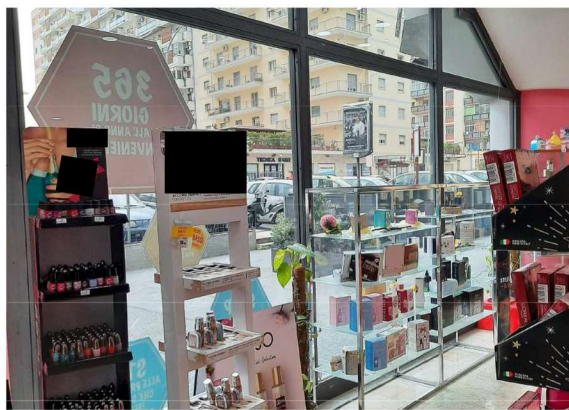
Immagini dell'attività commerciale denominata "



"_ Area destinata alla vendita



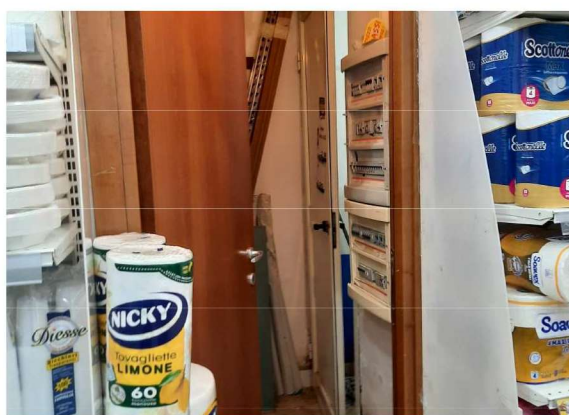
Immagini dell'attività commerciale denominata " " su via Aquileia



" _ Area destinata alla vendita, vista



Immagini dell'attività commerciale denomi-
nata " " _ magazzino



Immagini dell'attività commerciale denomi-
nata " " _ bagno e antibagno

Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Negoziò sito in Palermo via Aquileia n.7/A e 7/B, PT. Identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lla 1737 sub 152 (cat. C/1) Classe 7, consistenza 240mq , superficie catastale 266 mq, R.C. €. 5.156,31 in testa a .

La visura storica indica:

- l'avvenuta voltura d'ufficio del 02/01/2003 prot.n. PA0251254 in atti dal 03/10/2006 Convalida trascriz. 428/2003 (n.31400.1/2006);
- variazione del 21/01/2013 in atti dal 21/01/2013 VDE da A/10 a C/1 VSI VTO (n.2708.1/2013)

- variazione del classamento del 06/12/2013 protocollo n. PA0370876 in atti dal 06/12/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N.85089.1/2013)
- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

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

Locale commerciale sito in Palermo via Aquileia n.7/A e 7/B, PT, superficie catastale mq. 266. Identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lla 1737, sub 152 (cat. C/1) di proprietà .

La via Aquileia è una delle traverse di Viale Lazio, asse cittadino di rilevanza, per cui l'attività commerciale, al piano terra e con un'ampia vetrina su strada, è facilmente raggiungibile, ben visibile e ben servita. La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria principale e secondari poco distanti e vi sono mezzi pubblici, sufficienti per numero e frequenza.

Dal fascicolo rivenuto si è accertato che l'edificio di cui fa parte il cespite in argomento fu realizzato a seguito della concessione edilizia n° 334 del 10.05.1968; in data 26.06.1970, fu rilasciato il certificato di agibilità, protocollo n° 8725 del 17.6.1970 ed in data 22.2.1986 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della L.R. 28.2.85 n° 47, riportante il num. Progressivo 0343431602 del 22.2.1986 per opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia o Concessione che non comportino aumento di superficie utile o del volume assentito.

Inoltre nel 2011 venivano regolarizzate le opere inerenti al frazionamento dell'unità in oggetto da adibire ad attività commerciale, ricavato da un unità più grande ai sensi dell' art.13 L.47/85 tramite progetto inoltrato al Comune di Palermo. L'immobile veniva dichiarato agibile dallo sportello unico per le attività produttive Prot. 277757/9 del 05/04/2013 n.18/2013 verificandone la conformità dell'intera documentazione preliminarmente acquisita.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e della documentazione rilevata sia al catasto che al SUAP non sono state evinte difformità rilevanti tra i dati indicati e lo stato dei luoghi.

L'unica differenza planimetrica riguarda la delimitazione dello spazio e la conseguente realizzazione di uno spazio magazzino sul fondo dell'unità. Tuttavia, la chiusura è stata realizzata con un elemento verticale non in muratura, che è stato posto sulla pavimentazione esistente. Questo tipo di chiusura rientra nell'Edilizia Libera, che non richiede permessi e autorizzazioni secondo il d.p.R. n.380/2001 art.6 (T.U. dell'Edilizia).

Secondo il testo, gli elementi divisori verticali interni, come i pannelli in cartongesso che delimitano lo spazio all'interno di un immobile, non richiedono necessariamente permessi o autorizzazioni prima della realizzazione. Questo perché tali interventi non comportano un'alterazione strutturale dell'edificio e non vanno ad influire sulla volumetria.

In particolare, al punto 51 del Glossario per l'edilizia libera, che specifica, per ogni categoria prevista dall'art.6 del dpr 380/2001, quali opere e interventi possono essere realizzati, troviamo la dicitura: "Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento" riferito a "Elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e simile".

Il prezzo base dell'immobile è € 690.000,00.

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

L'immobile appartiene per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ indiviso ai Signori

, per averli ricevuto in donazione dalla madre

con atto del 2 gennaio 2003 in Notar Maria Tolomeo, trascritto l'8.1.2003 ai nn° 572/428.

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

A seguito della richiesta inoltrata presso l'Ufficio tecnico di Palermo, la sottoscritta poteva visionare la documentazione relativa all'immobile oggetto di valutazione.

Dal fascicolo rinvenuto si è accertato che l'edificio di cui fa parte il cespite in argomento fu realizzato a seguito della concessione edilizia n° 334 del 10.05.1968; in data 26.06.1970, fu rilasciato il certificato di agibilità, protocollo n° 8725 del 17.6.1970 ed in data 22.2.1986 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della L.R. 28.2.85 n° 47, riportante il num. Progressivo 0343431602 del 22.2.1986 per opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia o Concessione che non comportino aumento di superficie utile o del volume assentito.

Inoltre nel 2011 venivano regolarizzate le opere inerenti al frazionamento dell'unità in oggetto da adibire ad attività commerciale, ricavato da un unità più grande ai sensi dell' art.13 L.47/85 tramite progetto inoltrato al Comune di Palermo. L'immobile veniva dichiarato agibile dallo

sportello unico per le attività produttive Prot. 277757/9 del 05/04/2013 n.18/2013 verificandone la conformità dell'intera documentazione preliminarmente acquisita.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e della documentazione rilevata sia al catasto che al SUAP non sono state evinte difformità rilevanti tra i dati indicati e lo stato dei luoghi.

L'unica differenza planimetrica riguarda la delimitazione dello spazio e la conseguente realizzazione di uno spazio magazzino sul fondo dell'unità. Tuttavia, la chiusura è stata realizzata con un elemento verticale non in muratura, che è stato posto sulla pavimentazione esistente. Questo tipo di chiusura rientra nell'Edilizia Libera, che non richiede permessi e autorizzazioni secondo il d.p.R. n.380/2001 art.6 (T.U. dell'Edilizia).

Secondo il testo, gli elementi divisori verticali interni, come i pannelli in cartongesso che delimitano lo spazio all'interno di un immobile, non richiedono necessariamente permessi o autorizzazioni prima della realizzazione. Questo perché tali interventi non comportano un'alterazione strutturale dell'edificio e non vanno ad influire sulla volumetria.

In particolare, al punto 51 del Glossario per l'edilizia libera, che specifica, per ogni categoria prevista dall'art.6 del dpr 380/2001, quali opere e interventi possono essere realizzati, troviamo la dicitura: "Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento" riferito a "Elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e simile".

Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile al momento del sopralluogo risultava locato e adibito a negozio di articoli per la casa e per l'igiene di denominazione “ ”.

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Pignoramento trascritto il 12/04/2021 al R. gen. 16527 e al R. part. 12807 a favore di
contro

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

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

Non risultano pesi od oneri di altro tipo gravanti sul bene

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

Durante il sopralluogo la proprietà dichiarava che non c'erano spese condominiali pendenti né lavori già effettuati già deliberati.

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni

Allo scopo di adempiere all'incarico ricevuto si è ritenuto di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia di stima.

A risoluzione della problematica valutativa in esame sono state selezionate tra le varie metodologie, quelle che maggiormente si prestano a soddisfare l'obiettivo di stima; si è ritenuto corretto ed esaustivo analizzare il bene sia con il metodo di stima comparativo che con il metodo di stima analitico per poi trarne un valore intermedio.

Una corretta valutazione con il metodo della stima comparativa presuppone:

- Da una parte lo svolgimento di attente indagini di mercato volte a individuare il valore sul libero mercato di immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari al bene da stimare.
- Dall'altro l'acquisizione di tutti quei dati che portano ad un'esatta conoscenza del bene.

L'esposizione per esteso degli elementi e dei criteri che hanno guidato la valutazione dell'immobile costituisce l'argomento dell'allegato A, parte integrante della presente relazione; si è ritenuto di iniziare, nel caso in esame, quindi con il metodo della stima comparativa o procedimento a "parametro fisico".

Una corretta valutazione con il metodo della stima comparativa presuppone l'acquisizione di tutti quei dati che portano ad un'esatta conoscenza del bene; a tal fine si è proceduto ad indagini dirette e indirette volte a definire l'esatta consistenza dell'immobile nelle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Nella valutazione comparativa che si farà, il termine di paragone è costituito dalla superficie convenzionale, o superficie commerciale, calcolata con le tolleranze consentite, ovvero:

- la superficie comprendente l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale

insistono le murature a confine con le parti condominiali o con altra unità;

- la superficie dei corpi accessori, nonché degli ambienti con altezza inferiore a metri 1,80, considerata pari a $\frac{1}{2}$ di quella effettiva;
- la superficie dei balconi e delle terrazze considerata pari ad un terzo di quella effettiva.
- 25% di cantine e vani accessori con altezza superiore a metri 2,00

Calcolata la superficie convenzionale si passa alla determinazione del valore di mercato (Vm) relativo all'unità immobiliare considerata nuova o integralmente ristrutturata e con le migliori caratteristiche intrinseche ed estrinseche; applicando ad esso valore i coefficienti propri dell'unità in esame si otterrà infine il valore di mercato proprio dell'unità.

In seguito si eseguirà una valutazione con il metodo della stima analitica o per capitalizzazione del reddito che presuppone:

- L'attribuzione di una rendita mensile presumibile al bene da stimare e una scelta del tasso di capitalizzazione.

In questo caso le indagini esperite hanno permesso di quantificare il valore di mercato, per unità immobiliari del tipo in esame, ubicate nella stessa zona, considerate integralmente ristrutturate e con ottimali caratteristiche estrinseche e intrinseche in € /mq 3.000,00; un reddito presuntivo mensile pari ad € 3.800,00 ed un tasso di capitalizzazione pari al 4% .

Metodo comparativo:

- Superficie convenzionale in cifra tonda mq 250

<u>Coefficiente di piano:</u>	1,00	Piano t attività commerciale
<u>Coefficiente di esposizione:</u>	1,00	Su strada
<u>Coefficiente di orientamento:</u>	0,95	Nord-ovest
<u>Coefficiente di vetustà:</u>	1,00	5- 20 anni.
<u>Coefficiente del rapporto</u>		
<u>superficie/servizi:</u>	1,00	1 servizio dipendenti
<u>Coefficiente di conservazione</u>		
<u>e manutenzione:</u>	1,00	normale
<u>Coefficiente del tipo di rifiniture:</u>	1,00	normale
<u>Coefficiente di distribuzione interna:</u>	1,00	funzionale
<u>Coefficiente di estensione:</u>	1,00	> 100 mq

Coefficiente di disponibilità: 0,90 unità occupata

Superficie convenzionale (mq) 213 mq

V_m (€ /mq) 3.000,00

Valore di mercato_comparativo del bene (€) 630.000,00

Metodo analitico:

-reddito annuo presunto: €/mese 3800 x 12 mesi =	€ 45.600,00
-detrazioni per manutenzione,sfitti,imposte,etc...(20%)	- € 9.120,00
- reddito annuo netto =	€ 36.480,00
- valore capitale al tasso del 4% : € 36.480,00/0,04	€ 912.000,00

$V_{m_comparativo} + V_{m_analitico} / 2 = V_{m \text{ del bene}}$

$(€ 630.000,00 + € 912.000,00) / 2 = € 771.000,00$

Valore commerciale medio dell'unità immobiliare € 771.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima

Il valore di stima andrà corretto con una riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e tenuto conto delle peculiarità legate a una vendita forzata rispetto alla vendita sul libero mercato ottenendo un valore di € 693.900,00.

Valore unità immobiliare successivo ad adeguamenti e correzioni: **€ 690.000,00**

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

L'immobile è stato pignorato in piena proprietà.

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'autorità giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 25/05/2024

Il CTU

Arch. Stefania La Barbera
