

**TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ESEC. n°18/2020**

Giudice

dr.ssa Valentina Imperiale

Consulente Tecnico d'Ufficio

**GIULIA AJELLO
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34
90144 Palermo

posta PEC: giulia.ajello@archiworldpec.it
posta ordinaria: g.ajello@archiworld.it

Creditore Procedente

SOGGETTO B

e per esso

SOGGETTO C

Debitore

SOGGETTO A

non costituito

Custode Giudiziario

Creditore intervenuto

Nessuno

IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO Unico

Piena proprietà dell'Unità Immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Palermo, Cortile Chiavelli n°116, P.T.,Iscritta al N.C.E.U. Foglio 85 part. 580.

Titolo dell'elaborato:

**FASCICOLO PERIZIA PUBBLICITA'
senza dati sensibili**

Data consegna

30/04/2021



“Indice PERIZIA PUBBLICITA’ LOTTO UNICO”

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 3</i>
QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.	<i>Pagina 3</i>
QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 7</i>
QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 9</i>
QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 9</i>
QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 10</i>
QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell’immobile.	<i>Pagina 12</i>



QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 12</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 13</i>
QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 13</i>
QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 13</i>
QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.	<i>Pagina 14</i>
QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 24</i>



PERIZIA PUBBLICITA' LOTTO UNICO

PREMESSA

La scrivente arch. Giulia Ajello, n.q. di c.t.u. nominata dal S.G. dr.ssa Valentina Imperiale in data 31/08/2020 per la procedura n°18/2020 contro "Soggetto A" promossa da "Soggetto B" e per essa "Soggetto C", è stata incaricata di stimare *"la piena proprietà per la quota di 1/1, di un locale commerciale sito nel Comune di Palermo, Cortile Chiavelli n°116, ubicato al piano terra"*.

Come disposto dal S.G. nel decreto di nomina c.t.u., la scrivente procedeva alla verifica delle documentazioni prodotte dal creditore precedente per la compilazione del Modulo di controllo ex art. 567 cpc., acquisendo presso i competenti uffici, la documentazione necessaria relativa all'immobile pignorato. In data 23/12/2020 si effettuava il dovuto deposito del suindicato Modulo condividendone il contenuto con il nominato Custode Giudiziario, avv. Rosaria Arcudi. In data 16/02/2021 si procedeva ad inviare avviso di sopralluogo con Racc. a/r al debitore e in data 08/03/2021, unitamente al Custode Giudiziario, si effettuava l'accesso all'immobile pignorato che veniva consentito da un delegato del debitore, "Soggetto D".

Effettuata l'attività di rilievo, la restituzione grafica e acquisita tutta la documentazione relativa all'immobile da stimare presso l'Agenzia del Territorio, lo S.U.E., la Ripartizione Urbanistica del competente Comune, l'Archivio storico Notarile, si elaborava la presente perizia.

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento d'incarico del S.G., la c.t.u ha predisposto i seguenti elaborati che verranno depositati in



due separati invii:

1° invio costituito dalle seguenti perizie:

- **“Perizia integrale lotto unico” in formato .pdf**, costituita dalla presente relazione e contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;
- **“Perizia per pubblicità lotto unico”** in formato .pdf, contenente la relazione peritale epurata di dati sensibili, nella quale è stata omessa ogni tipo di informazione e/o allegato che possa rivelare l'identità dei debitori e di terzi e ogni soggetto è stato indicato con una sigla alfabetica, l'identità e la specifica dei quali è esplicitata in un allegato a parte denominato “Allegato 8”.

2° invio costituito dal seguente documento:

- **“Fascicolo Allegati lotto unico”** in formato .pdf contenente tutti gli allegati ai quali si fa riferimento nelle perizie (integrale e per pubblicità) alcuni dei quali riportanti dati sensibili. Fa parte del suindicato **“Fascicolo allegati lotto unico”** la seguente produzione:

- 1. Verbale di sopralluogo;**
- 2. Documentazione Fotografica;**
- 3. Documentazione Catastale;**
- 4. Titolo di proprietà;**
- 5. Documentazione Urbanistica;**
- 6. Tavola grafica c.t.u.;**
- 7. Riferimenti per la stima;**
- 8. Identità alfabetiche;**
- 9. Avvisi di deposito.**



Di seguito si riportano tredici paragrafi corrispondenti ai tredici quesiti disposti dal S.G.

QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di donazione del 26/01/1987, che la ctu ha prodotto nel relativo "fascicolo allegati", in favore del "Soggetto 1", e consistente **nel "locale terrano di vecchia costruzione sito in Cortile Chiavelli n.115, esteso mq.80 circa ..."**

In merito al *bene pignorato*, l'oggetto della presente procedura risulta correttamente indicato nell'atto di pignoramento trovando riscontro sia nell'estratto di mappa che nei dati identificativi della visura storica catastale e pertanto si precisa che la presente vendita è costituita da un unico lotto comprendente l'unità immobiliare ad uso magazzino identificata catastalmente al C.F. del Comune di Palermo, nel Foglio 85, particella 580, confinante a nord con la particella 1112 graffata, a sud con Cortile Chiavelli, ad est con il vano scala di pertinenza dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato e ad ovest con la particella 579.

QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un magazzino sito nel Comune di Palermo, Cortile Chiavelli n°116, p.t., facente parte di un edificio residenziale che si eleva su tre livelli fuori terra. L'u.i.



confina a nord con la particella 1112 graffata, a sud con Cortile Chiavelli, ad est con il vano scala di pertinenza dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato e ad ovest con la particella 579.

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è definibile una "frazione" della città, perimetrata nella parte settentrionale dalla circonvallazione, arteria che consente il collegamento autostradale verso Trapani ad ovest e verso Messina ad est; e nella parte meridionale da un'area montuosa (Monte Grifone). Cortile Chiavelli si raggiunge dall'asse principale viario di Via Belmonte Chiavelli, ovvero il tratto maggiormente edificato da edilizia di due/quattro livelli fuori terra. L'unità pignorata è stata realizzata in muratura portante e fa parte di una palazzina di tre elevazioni fuori terra: Il locale oggetto di stima è l'unica unità immobiliare al piano terra, i due piani sovrastanti sono invece costituiti da due unità immobiliari di tipo residenziale.



Il locale oggetto di stima è stato realizzato in muratura portante e agli atti risulta di epoca antecedente il 1934: presenta un accesso indipendente dal civico 116 di Cortile Chiavelli ed un ulteriore accesso dall'androne dell'edificio di cui fa parte, ovvero dal civico 115 entrando a sinistra.



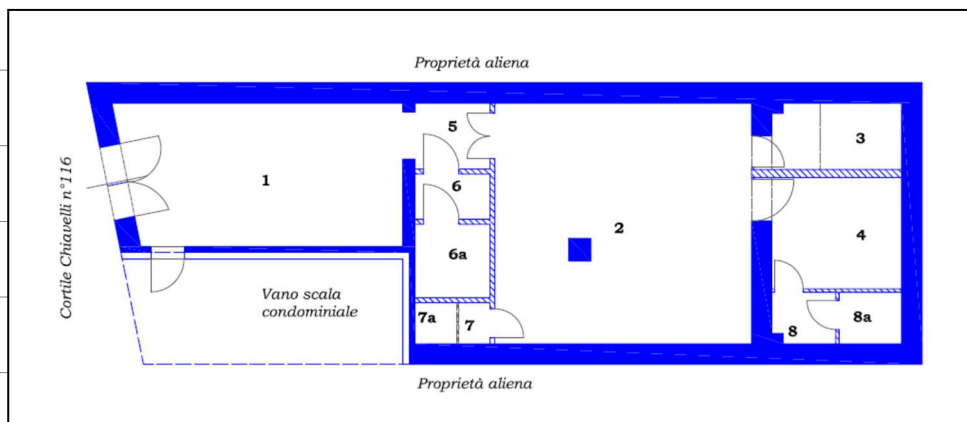
Il locale ha una superficie commerciale di mq. 95,40, una superficie utile di mq. 86,90 con altezza dal pavimento al soffitto di ml. 3,55 e presenta una sola esposizione su Cortile Chiavelli. Risulta costituito da un vano principale esposto su Cortile Chiavelli di mq. 17,05 (**Vano 1**) con controsoffitto posto ad un'altezza dal pavimento di ml. 3,10; da un disimpegno di mq. 2,90 (**Vano 5**) che consente l'accesso a destra ad un servizio igienico di mq. 5,21 con anti wc (**Vano 6**) e wc (**Vano 6a**), di fronte ad un ampio vano accessorio diretto di mq. 36,32 (**Vano 2**), con controsoffitto ad un'altezza dal pavimento al soffitto di ml. 3,10.



Vano 1



Vano 2



Pianta dello stato di fatto



Da quest'ultimo vano si accede sulla parete a confine con il vano principale ad un piccolo servizio igienico di mq. 1,75 costituito da anti w.c. (**Vano 7**) e wc (**Vano 7a**); sul lato del retrospetto, infine, si accede a due locali di deposito (**Vano 3 e Vano 4**) rispettivamente di mq. 4,97 e mq. 8,38. Il vano 3 presenta una soletta in c.a. ad un'altezza dal pavimento di ml. 2,50, con lo spazio sovrastante chiuso da infissi in pvc e vetro satinato attraverso i quali passano gli impianti di aereazione del locale. Dal vano 4 si accede ad un ulteriore servizio igienico di mq. 3,76 costituito da un anti wc (Vano 8) ed un wc (Vano 8a).

In merito agli *infissi*, quello esterno relativo all'accesso indipendente, è costituito da due vetrate in pvc di colore nero ad apertura indipendente con maniglie antipanico e oscurante a saracinesca in ferro con apertura automatizzata; gli infissi interni sono tutti costituiti da porte in pvc con maniglie antipanico. La *pavimentazione* è in ceramica con effetto marmo nel vano principale ed effetto legno nel vano accessorio.

Le *pareti* si presentano intonacate e pitturate interamente nel vano principale, parzialmente nel vano accessorio che presenta un rivestimento di piastrelle effetto pietra fino ad un'altezza di 1,00. Tutti gli altri vani presentano le pareti rivestite di piastrelle.

In merito agli *impianti*, sono tutti sottotraccia: quello idrico e di scarico risultano allacciati alla rete comunale, quello elettrico è dotato di impianto di emergenza ed è presente pompa di calore per raffreddamento e riscaldamento.

Dal *punto di vista manutentivo*, il locale presenta evidenti



ammaloramenti della muratura in particolare nel vano 2, visibili al di sopra del basamento nel quale si evidenzia il distacco dello strato di intonaco e pittura. Inoltre, il mancato utilizzo del locale richiede la necessità di interventi di igienizzazione e manutenzione ordinaria.



In merito **all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE)**, si fa riferimento all'entrata in vigore del decreto-legge 63/2013, recependo la direttiva europea 2010/31/UE, e della Legge 90/2013 per la regolamentazione sulla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ed elencazione di tutti i casi in cui vige l'obbligo di tale attestazione. In Italia, la normativa di riferimento per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è il D.M. 26 giugno 2015 recante "Adeguamento del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (Gazzetta Ufficiale 15/07/2015, n. 162 - Supplemento ordinario n. 39). Sulla scorta del contenuto delle suindicate normative, il locale che dagli unici atti reperibili in possesso della scrivente, risulta catastalmente magazzino, **non rientra fra gli immobili che hanno l'obbligo di rilascio dell'APE.**

QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del



bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta catastalmente intestata alla ditta "Soggetto A" (Livellario proprietario) e "Soggetto E" (Direttrice) e identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (cod. G273) nel foglio 85, particella 580, con indirizzo Cortile Chiavelli n.96097 piano T, categoria C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 81 mq. Superficie catastale non indicata, rendita €50,20.

NOTE GENERALI: a seguito dell'emergenza da Covid-19, negli uffici dell'Agenzia del Territorio sono state ridotte le attività e pertanto fino a data odierna la scrivente non ha potuto acquisire la planimetria catastale. Si precisano, in particolare, tutti i tentativi non andati "a buon fine" effettuati dalla scrivente per l'acquisizione della suindicata planimetria catastale:

- La richiesta mediante il portale sister ha rilevato un'incongruenza con la visura agli atti in quanto non riconosce l'intestatario riportato in visura con l'identificazione catastale inserita per la richiesta della planimetria;
- La richiesta di accesso all'Agenzia del Territorio mediante prenotazione con il portale dedicato risulta non attivo per tutte le date disponibili, risultando impossibile prenotare un appuntamento al front-office dell'ufficio. Si precisa che tali tentativi sono stati effettuati ripetutamente in fasce orarie e in date diverse senza esito positivo.
- La richiesta della stessa planimetria inviata con pec all'Agenzia del Territorio non ha trovato, fino a data odierna, alcun riscontro da



parte dell'ufficio competente.

Per quanto sopra, pertanto, fino a data odierna, non è possibile stabilire se la planimetria catastale sia esistente presso il competente ufficio e altresì precisare se lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena ed intera proprietà di un magazzino ubicato nel Comune di Palermo, Cortile Chiavelli n°116, piano terra. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq. 95,40, una superficie utile di mq. 86,60 ed un'altezza dal pavimento al soffitto di ml. 3,55. Presenta una sola esposizione su Cortile Chiavelli e risulta composto da due vani, due locali accessori e tre servizi igienici ciascuno con anti wc. Confina a nord con la particella 1112 graffata, a sud con Cortile Chiavelli, ad est con il vano scala di pertinenza dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato e ad ovest con la particella 579.

È riportato nel C.F. del Comune di Palermo nel Foglio 85, part. 580. Non è stato possibile fino a data odierna acquisire la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio. L'unità immobiliare, di vecchia edificazione, non possiede titoli edilizi e, come accertato da perizia giurata del 31/12/2007, risulta antecedente al 1934.

Prezzo base d'asta €40653,00
(euro quarantamilaseicentocinquantatre/00).

QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di



proprietà in relazione al bene pignorato.

L'unico passaggio di proprietà relativo al bene pignorato intervenuto nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero *dal 18/01/2000 al 17/01/2020*, è l'atto di donazione in notar Francesco Chiazzese di Misilmeri, che si produce nel relativo fascicolo allegati, del 26/01/1987 rep. n°65578 Racc. 17252, trascritto in data 18/02/1987 ai nn. 7002/5366 con il quale "Soggetto A" riceve in donazione dal "Soggetto F" il "*Locale terrano di vecchia costruzione sito in cortile Chiavelli n°115... in catasto alla partita 21989 foglio 85 part. 580 cat. C/2 classe 2 mq.81 con la RC di £.664*",

Il bene pignorato, pertanto, corrisponde al bene oggetto del passaggio di proprietà sopra riportato.

QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Palermo è dotato di variante al P.R.G approvata con D. Dir. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. N°124/DRU del 13/03/2002. La particella sulla quale insiste l'unità immobiliare pignorata ricade nella tavola 5013 del suindicato PRG nella "Zona Territoriale Omogenea A2", ovvero *quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee .*

In particolare, la particella fa parte di quelle aree individuate come



“netto storico” e catalogata al n°273, ovvero “Edilizia rurale a schiera di borgata”.

Dalle norme Tecniche di attuazione, per gli edifici classificati “netto storico” sono consentiti gli interventi previsti all’ art. 20 e secondo le prescrizioni dell’elaborato “P3b - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione”.

Dal punto di vista edilizio, la scrivente ha effettuato i dovuti accessi alla documentazione presente negli uffici tecnici competenti del Comune di Palermo, in particolare al S.U.E. e al S.U.A.P., quest’ultimo per una precedente attività produttiva svoltasi nel locale oggetto di stima. Dai suindicati accessi, è emerso quanto segue:

- L’unità immobiliare, di vecchia edificazione, non possiede titoli edilizi ma è stata presentata presso il S.U.A.P. una perizia giurata del 31/12/2007, dalla quale risulta costruito prima del 1934, e alla data della suindicata perizia risulta che *“l’immobile non ha mai subito interventi edilizi soggetti al preventivo rilascio di autorizzazione o concessione”* ed in merito allo stato delle opere risulta *“completo in ogni sua parte, completo di servizi essenziali quali luce elettrica, acqua, impianto fognario e impianto telefonico, e presenta tutte le caratteristiche necessarie ad essere idoneo per l’agibilità”*.
- Nel fascicolo presente nello stesso S.U.A.P. risulta rilasciata l’autorizzazione allo scarico per le acque reflue come da prot.llo n°779021 del 11/11/2008;



- Presso il S.U.E. risulta la sopraelevazione sul locale oggetto di stima di due unità immobiliari indipendenti ad uso abitativo risultanti realizzate in epoca successiva all'u.i. di piano terra e per le quali è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85.

Infine, come già precisato in risposta al quesito n°3, non è stato possibile acquisire la planimetria catastale relativa all'u.i. oggetto di stima.

RISPONDENZA DELL'U.I. ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO. Dalla visura storica catastale risulta che il locale è stato inserito fin dal suo primo impianto, alla categoria C/2 (magazzino) e per essa fino a data odierna non risulta essere stata presentata alcuna variazione catastale. Infine, l'inesistenza di un progetto assentito e la mancata acquisizione della planimetria catastale non forniscono alla scrivente gli strumenti necessari per riscontrare eventuali difformità derivanti da interventi edilizi senza titoli, ovvero successivi alla sua realizzazione. Pertanto, allo stato attuale non si è in grado di rilevare eventuali irregolarità edilizie salvo eventuale documentazione resa acquisibile dagli uffici competenti successivamente alla data della presente perizia.

(QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo risulta libero, senza che sia visibile alcuna attività lavorativa in essere.

QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



A) Dalle risultanze dei registri immobiliari contenute nella certificazione notarile ipocatastale allegata al fascicolo del creditore procedente e relative all'immobile pignorato, non risulta altra procedura esecutiva diversa da quella originante la presente procedura esecutiva.

B) Dalla documentazione urbanistica-edilizia non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici né difformità urbanistico-edilizia, come già precisato in risposta al quesito n°6;

C) Dalla documentazione catastale richiesta all'Agenzia del Territorio non è stato possibile acquisire la planimetria catastale né è stato possibile verificarne l'effettiva presentazione al competente ufficio.

QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Per tale verifica, la scrivente è in attesa del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che produrrà con relativa integrazione in risposta al presente quesito.

QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non risultano pesi di altro tipo.

QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In merito alle spese di gestione dell'immobile, non vi è costituito alcun Condominio trattandosi di tre sole unità immobiliari (P.T., P.1° e P.2°). Pertanto, non risultano spese fisse di gestione.



QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.

Come già precisato in risposta al quesito n°6, l'unità immobiliare è fin dalla sua prima catastazione inserita nella categoria C/2, magazzino e pertanto la scrivente procederà alla stima del bene secondo l'uso al quale l'immobile è attualmente destinato.

CRITERI DI STIMA

La stima del bene sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito: la media fra i due valori individuati, fornirà la stima finale del bene.

IL METODO DI STIMA COMPARATIVO consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula: **$V = Sc \times Vmq$** , dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale con parametro unitario di riferimento identificato nel metroquadrato commerciale;

Vmq è la quotazione al mq. individuata per l'immobile da stimare.

- **Per la determinazione della consistenza dell'u.i. ad uso commerciale (Sc)**, si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, ovvero al criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/1998, allegato C (gruppo T/1).

La misurazione di tutte le superfici viene effettuata al lordo delle murature interne ed esterne: i muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., ed eventuali



muri in comunicazione tra due diverse unità immobiliari si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e comunque fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie commerciale (**Sc**) è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate secondo la seguente formula:

Sc = Sp + (Sa *z), dove:

Sc è la superficie commerciale;

Sp è la c.d. “superficie principale”;

Sa*z è la superficie accessoria omogeneizzata, costituita da:

Sa che è la c.d. “superficie accessoria”, ovvero la superficie relativa ai vani accessori e ai servizi igienici;

z è il c.d. “coefficiente di omogeneizzazione”, ovvero quel coefficiente che varia in funzione della destinazione del vano accessorio. Secondo i criteri indicati nel DPR 138/98, si assume il coefficiente pari ad 1 per i vani accessori diretti, ovvero a servizio diretto del locale principale, il coefficiente pari a 0,5 per vani di deposito, disimpegni e w.c.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Vano principale (Vano 1)	mq. 30,54
Vano accessorio diretto (Vano 2) (mq.44,67 x 1)	mq. 44,67
Deposito (Vano 3) (mq. 8,57 x 0,50)	mq. 4,29
Deposito (Vano 4) (mq. 11,02 x 0,50)	mq. 5,51
Disimpegno (Vano 5) (mq. 4,36 x 0,50)	mq. 2,18
w.c. (Vano 6) (mq. 6,30 x 0,50)	mq. 3,15
w.c. (Vano 7) (mq. 3,15 x 0,50)	mq. 1,58



w.c. (Vano 8) (mq. 6,95 x 0,50) mq. 3,48

Totale Superficie Commerciale **mq. 95,40**

- **Per il calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato (Vmq)** si procederà all'analisi del mercato immobiliare mediante sia l'individuazione dei segmenti di mercato che lo compongono sia la rilevazione campionaria dei dati immobiliari, se reperibili sul mercato, composti dai prezzi di mercato e dalle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a riferimento (c.d. *comparabili*).

Si applicherà la seguente formula:

Vmq = Vm x K, dove

Vmq è il valore al metroquadrato individuato per l'u.i. oggetto di stima;

Vm è il valore al metroquadrato *generico*, ovvero individuato dai dati di vendita pubblicati da Agenzie Immobiliari, dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) e dal Borsino Immobiliare relativi ad immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in aree limitrofe o in aree aventi le medesime caratteristiche;

K è il prodotto di più coefficienti di merito ($K_1 \times K_2 \dots \times K_n$), che valuteranno le eventuali diverse peculiarità riscontrate rispetto ai comparabili presi a riferimento e che verrà moltiplicato per il valore generico al metroquadrato individuato: il valore ottenuto darà la stima del valore al metroquadrato dell'unità immobiliare specifica (Vmq). Per il calcolo dei coefficienti di merito (K), si farà riferimento ai coefficienti proposti dal testo "Carnevali, Curatolo, Palladino" in merito alla stima degli immobili commerciali.



Riferimenti per individuazione **Vm**

Pubblicazioni **VENDITE**

AGENZIE IMMOBILIARI.

Nella zona in esame, allo stato attuale, è stata reperibile una sola proposta di vendita da parte dell'Agenzia Immobiliare "Unicasa re".

(pubbl. 11/03/2021)

"Magazzino (C/2) ad uso deposito ...da ristrutturare"

Via Salvatore Spinelli piano terra, mq. 40 – 1 esposizione

Richiesta €29000,00

Valore di vendita al metroquadrato € 725,00/mq

AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI)

I dati OMI sono pubblicati a cadenza semestrale e pertanto, rispetto al Borsino immobiliare che riporta valori più vicini temporalmente alla data di stima della scrivente, possono fornire dati utili per conoscere l'andamento generale del mercato immobiliare nell'ultimo anno e meglio riscontrare gli altri dati acquisiti. I dati Omi, pertanto, verranno acquisiti riferendosi agli ultimi due semestri disponibili ed entrambi relativi al Comune di Palermo, Fascia "suburbana", zona "Vil-lagrazia-Aloio-Chiavelli-Falsomiele-Brasca", Codice di zona "E22", microzona "0", Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione prescelta "Magazzini".

Dati riferiti al I semestre 2020:

€/mq.: "min. 260,00 – mas. € 390,00.

Riferiti al II semestre 2020:

€/mq.: "min. 250,00 – mas. € 380,00.



BORSINO IMMOBILIARE

Ricerca effettuata nel mese di Aprile 2021, Comune di Palermo, zona "Villagrazia-Aloio-Chiavelli-Falsomiele-Brasca".

€/mq: *min. 155,00 – medio 232,50 – mas. 310,00.*

Si riporta di seguito una tabella che sintetizza i valori di vendita al metroquadrato dell'agenzia immobiliare, dell'OMI e del Borsino sopra riportati in modo da evidenziare le affinità e/o discordanze dei dati acquisiti dai quali desumere il valore medio di riferimento.

Pubbl. vendite	Periodo	minimo	medio	massimo
AG. IMMOBILIARE	11/04/2021	€750,00		
"Unicasa Re"				
OMI	I sem. 2020	€260,00	€325,00	€390,00
OMI	II sem. 2020	€250,00	€315,00	€380,00
BORSINO	Aprile 2021	€155,00	€232,50	€310,00

Dai dati sopra riportati, si evidenzia un'affinità di dati fra quelli omi ed il Borsino immobiliare con un decrescente valore unitario di vendita dal I semestre 2020 al mese di aprile 2021. Il dato proveniente dall'Agenzia Immobiliare, invece, si discosta in maniera considerevole dai suindicati dati omi e borsino: il dato proposto dall'Agenzia Immobiliare, benché relativo ad un immobile ricadente nella stessa area di studio e appartenente alla stessa categoria catastale (C/2), è superiore più del doppio di quello massimo pubblicato dal Borsino!

Tale differenza, secondo la scrivente, dipende dal potenziale utilizzo degli immobili ricadenti in questa area di studio che si prestano



meglio ad un uso più produttivo di quello al quale l'immobile risulta al momento della stima destinato (magazzino). Nel caso specifico dell'immobile di Cortile Chiavelli, la presenza di tre servizi igienici e locali di deposito, di fatto palesa una destinazione d'uso a negozio che indurrebbero ad un maggior valore di mercato o maggior reddito, inteso come il più conveniente e migliore uso dell'immobile. Dovendo comunque valutare l'immobile per la destinazione d'uso risultante agli atti e di fatto rilevata, la scrivente procederà alla stima dell'immobile come magazzino ma ne applicherà un coefficiente di merito che terrà conto proprio del valore aggiunto di "trasformazione".

Trascurando il valore proposto dall'Agenzia immobiliare che non trova alcun riscontro con i valori ufficiali dell'omi e del Borsino per la destinazione a magazzino, la scrivente, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto sopra esposto, individua quale valore di riferimento la media dei valori massimi riportati dall'ultimo semestre 2020 dell'OMI e dal Borsino immobiliare

Il valore di vendita generico individuato (Vm) è il seguente:

$$€(380,00 + 310,00) / 2 = €345,00$$

$$Vm = €345,00/mq.$$

Ad esso si applica il coefficiente di merito 1,25 che tiene conto della c.d. HBU (*Highest and Best Use*), ovvero del migliore uso dell'immobile.

Moltiplicando il valore di vendita al metroquadrato (Vm.) sopra riportato per il coefficiente di merito attribuito, si individua il valore specifico al metroquadrato relativo all'unità immobiliare.



$V_{mq} = €345,00 \times 1,25 = €431,25$.

$V_{mq} = €431,25/mq$

Dovendo moltiplicare la superficie commerciale per il valore di vendita unitario dell'unità immobiliare, si procede come segue:

$V = Sc \times V_{mq} = mq. 95,40 \times €431,25 = €41141,25$.

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla formula: **$V = Rn/i$** , dove:

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

Rn è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

- **Per il calcolo del reddito annuo netto (Rn)** si applica la seguente formula: $Rn = Rl - P$ *dove*

Rn = Reddito annuo netto;

Rl = Reddito annuo lordo, a sua volta determinato secondo la seguente formula: $Rl = R_{mensile} \times n^{\circ} 12$ mesi;

P = passività calcolate come percentuale di Rl (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

Per la determinazione del reddito annuo lordo (Rl), occorre trovare il più probabile valore di locazione dell'immobile da stimare e per questa attività si ricerca il valore di affitto al metroquadrato di locali ubicati nella stessa area di studio e/o con caratteristiche simili. Il valore individuato verrà moltiplicato per la Superficie Commerciale consentendo di ricavare il reddito mensile dell'u.i. specifica che moltiplicato per n°12 (mesi dell'anno) fornirà il Reddito annuo lordo (Rl).



AGENZIE IMMOBILIARI: Sono state cercate proposte di locazione da parte di Agenzie Immobiliari per unità immobiliari aventi caratteristiche simili al locale oggetto di studio ma la ricerca non ha prodotto alcun risultato.

AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI): Per le stesse ragioni esposte già nel paragrafo relativo alla stima per comparativa, i dati OMI per i valori di locazione verranno acquisiti riferendosi agli ultimi due semestri disponibili in modo da valutare l'andamento del mercato immobiliare relativo alle locazioni di magazzini. I dati Omi si riferiscono al Comune di Palermo, Fascia "suburbana", zona "Villagrazia-Aloio-Chiavelli-Falsomiele-Brasca", Codice di zona "E22", microzona "0", Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione prescelta "Magazzino".

Dati riferiti al I semestre 2020:

€/mq.: "min. 1,6 – mas. € 2,6.

Riferiti al II semestre 2020:

€/mq.: "min. 1,6 – mas. € 2,6.

BORSINO IMMOBILIARE: Ricerca effettuata nel mese di Aprile 2021, Comune di Palermo, zona "Villagrazia-Aloio-Chiavelli-Falsomiele-Brasca".

€/mq: min. 0,89 – medio 1,29 – mas. 1,70.

Si riporta di seguito, una tabella che sintetizza i valori di locazione al metroquadrato dell'OMI e del Borsino sopra riportati in modo da evidenziare le affinità e/o discordanze dei dati acquisiti dai quali desumere il valore medio di riferimento.



Pubbl. locazioni	Periodo	minimo	medio	massimo
OMI	<i>I sem. 2020</i>	€1,6	€2,10	€2,6
OMI	<i>II sem. 2020</i>	€1,6	€2,10	€2,6
BORSINO	<i>Aprile 2021</i>	€0,89	€1,29	€1,70

Dai dati sopra riportati, si evince un mercato immobiliare che se risulta costante per tutto l'anno 2020, dai valori più recenti del Borsino Immobiliare, mostra una diminuzione dei valori di locazione unitari importante, fino anche al 45% per i valori minimi che scende al 35% per i valori massimi.

L'attuale emergenza epidemiologica del Covid-19, naturalmente, ha influenzato ed influenzerà ancora per un periodo medio lungo le offerte ma soprattutto la domanda di locazione per immobili non abitativi, per intuibili ragioni economiche.

Sulla scorta delle considerazioni su esposte ma non trascurando le considerazioni esposte nel metodo comparativo relativamente al potenziale migliore utilizzo dell'immobile rispetto a quello di fatto, la c.t.u. attribuisce un valore medio fra quelli massimi pubblicati nel II semestre 2020 dall'omi e quelli acquisiti del Borsino Immobiliare riferito al mese di aprile 2021.

Il valore di locazione generico individuato (Vm) è il seguente:

$$€(2,6 + 1,7) / 2 = €2,15$$

$$Vm = €2,15/mq.$$

Il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, è dato dal prodotto



del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame:

$$R_m = €2,15 \times m_q 95,40 = €205,11, \text{ in c.t. ila a } €205,00.$$

Reddito mensile lordo: €205,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$R_l = €205,00 \times 12 = €2460,00.$$

Per il calcolo del Reddito netto annuo netto (Rn), si applica al reddito lordo una detrazione in percentuale derivante dalle passività: per la determinazione delle passività (P), si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (tasse, incidenza annua per lavori di manutenzione straordinaria, sfitto, ...). Si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 20%.

$$R_n = €2460,00 - 20\% = €1968,00.$$

- **Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione (i)**, si applicherà un tasso che terrà conto del contesto nel quale insiste l'immobile oggetto di studio e del suo stato manutentivo. Oscillando ordinariamente fra il 2% ed il 6%, si attribuisce il seguente indice medio: ***i=4,0%***

$$V = R_n / i = €1968,00 / 4\% = €49200,00.$$

VALORE DI MERCATO. Il Valore di mercato individuato dalla scrivente ctu sarà dato dalla media dei due valori ottenuti applicando il metodo di stima comparativo e quello analitico.

$$V_m = €(41141,25 + 49200,00) / 2 = €45170,63 \text{ in c.t. } €45170,00$$

Il valore di mercato stimato relativo all'unità immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Palermo, Cortile Chiavelli n°116, P.T.,



identificata al N.C.E.U. nel foglio 85, part. 580 è pari ad € 45170,00
(euro quarantacinquemilacentosettanta/00).

**QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa
per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il lotto oggetto della presente stima è relativo all'intera quota.

Si riassumono i seguenti valori di stima:

VALORE DI MERCATO finale quota 1/1 € 45170,00

Superficie commerciale mq. 95,40

Valore unitario stimato €/mq 473,48

Trattandosi di una vendita forzata e così come disposto dal S.G. nel decreto di nomina del ctu, si riporta di seguito il **prezzo base d'asta** derivante dal valore di mercato ribassato di circa il 10%, **(€45170,00 - 10%)**

Prezzo base d'asta €40653,00

(euro quarantamilaseicentocinquantatre/00).

Tanto dovuto per il proprio incarico.

Palermo, 30/04/2021

Consulente Tecnico d'Ufficio

(arch. Giulia Ajello)

