

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione dott.Fabrizio Minutoli

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 826/2017

FINO 1 SECURITISATION S.R.L. e per essa DOVALUE S.p.A.

CONTRO



PERIZIA

LOTTO 1 -FG.77 P.LLA 3213 SUB 3-

**ARCH.CLAUDIA FAILLA - VIA PRINCIPE DI PATERNO' N.88 - 90144
PALERMO**

email: claudia.failla70@gmail.com - pec: claudia.failla70@archiworldpec.it

Tel. 380 5305073



INDICE

1.Premessa	3
2. Svolgimento delle operazioni peritali e sopralluoghi.....	4
3.IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEL DIRITTO PIGNORATO	5
3.1. Identificazione catastale	6
3.2.Storia del dominio	9
3.3. Stato di possesso	9
4.UBICAZIONE E DESCRIZIONE	10
5. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	17
5.1 Procedure e costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare.....	18
5.2 Verifica della regolarita' catastale	19
5.3 Verifica della certificazione energetica ed analisi dei costi per l'a.p.e.	19
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
- iscrizioni:	20
- trascrizioni:	20
- oneri per regolarizzazione difformita' urbanistico-edilizie	21
- spese di gestione e debiti condominiali	21
7. PESI (CENSO-LIVELLO-USI CIVICI)	21
8. PROCEDIMENTO DI STIMA IMMOBILIARE	22
8.1 Analisi del bene pignorato e Campione di dati immobiliari	23
8.2 Caratteristiche immobiliari.....	28
8.3 Determinazione dei prezzi corretti dei comparabili	29
8.4 Valore di mercato	31
9. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE DI STIMA	32
10. SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO	33



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'esecuzione immobiliare N.R.G. 826/2017 promossa da Fino 1 Securitisation S.r.l. e per essa DoValue S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED].

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Fabrizio Minutoli

1.PREMESSA

La scrivente arch. Claudia Failla, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3292, è stata nominata esperto stimatore nella procedura in epigrafe con decreto di nomina del 17.05.2019 emesso dal Giudice dott. Fabrizio Minutoli; con verbale di accettazione dell'incarico del successivo 29.05.2019 prestava il giuramento di rito impegnandosi a rispondere con relazione scritta ai quesiti posti dal Giudice.

La procedura immobiliare è stata promossa da Fino 1 Securitisation (C.F. e Num. Iscr. Reg. delle Imprese di Milano 09966380967), cessionaria del credito vantato originariamente da Unicredit S.p.A derivante da contratto di finanziamento in favore di [REDACTED]. Con decreto ingiuntivo n. 4347/2005 emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo il 22.12.2005 è stato ingiunto il pagamento della somma alla società debitrice. A seguito di opposizione proposta da quest'ultima, il suddetto decreto è stato revocato e con Sentenza n. 1150/2010 del 1-8 marzo 2010 il Tribunale di Palermo - Sezione III Civile ha condannato gli opposenti in solido tra loro al pagamento. In forza di detta sentenza, passata in giudicato il 07.01.2013, con atto di pignoramento trascritto il 07.02.2018 ai nn. 4686 R.gen. 3778 R.part. è stata radicata la procedura contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto della procedura è un locale commerciale sito in Palermo, in via Gino Funaioli 3/E e 3/F, piano terra, categ. C/1, superficie, al catasto Fabbricati al foglio 77 particella 3213 sub.3.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

Per rispondere ai quesiti posti dal giudice è stata preliminarmente esaminata la documentazione prodotta dai creditori e integrata con le ricerche svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, al fine anche di verificare la completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente.

In accordo con il custode giudiziario avv. Daniele Gisoni è stato fissato il giorno 25.06.2020 come data per l'immissione in possesso e per lo svolgimento del sopralluogo ed in tale occasione è stato verificato che l'unità immobiliare è condotta in locazione dalla [REDACTED]

[REDACTED] Su consenso sia del conduttore che della proprietà, è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Sono state così verificate la consistenza e la configurazione dell'unità immobiliare, corrispondenti a quanto rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti. Si precisa tuttavia che tale configurazione è difforme da quella originaria con riferimento a lavori di modifica della distribuzione interna, verificati attraverso la visura catastale e la planimetria storica, corrispondente al primo accatastamento.

Al fine di acquisire la documentazione edilizia e verificare la regolarità urbanistica con p.e.c. del 30.04.2020 è stata inoltrata richiesta all'Area Tecnica della Rigenerazione Urbana-Settore Edilizia Privata acquista con n.prot. 578988. A causa della sospensione straordinaria dei ricevimenti per Covid-19, è stato possibile visionare il fascicolo edilizio in data 27.07.2020 e quello relativo alla pratica di abitabilità il giorno 31.07.2020.



Inoltre al fine di verificare l'esistenza di usi civici sull'area ove insiste in fabbricato è stata consultata la cartografia elaborata dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Regione Siciliana verificando che l'immobile non ricade in area interessata da diritti di uso civico.

Nel corso del sopralluogo è stata eseguita una ispezione visiva dell'impianto elettrico, in merito al quale il conduttore ha dichiarato di avere eseguito lavori di modifica ed adeguamento nell'anno 2018, quando ha avuto inizio il periodo di locazione. In occasione del sopralluogo il conduttore ha consegnato copia del certificato di abitabilità del fabbricato, del contratto di locazione e della ricevuta di caricamento dell'Attestato di Prestazione Energetica al Catasto Energetico. Ha dichiarato altresì di non essere in possesso di alcuna certificazione di conformità relativamente agli impianti.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo può senz'altro definirsi buono senza alcuna evidente manifestazione di degrado.

3.IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEL DIRITTO PIGNORATO

Nell'atto di pignoramento il bene è identificato come *“Magazzino sito in Palermo nella via G.Funaioli n. 3/d,e,f”*.

L'unità immobiliare confina a nord-est con via Gino Funaioli, a nord-ovest con androne di ingresso condominiale, a sud-est e a sud-ovest con aree libere di pertinenza del condominio.

I dati identificativi catastali, come riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, sono: **N.C.E.U. del Comune di Palermo, Foglio 77, particella 3213, subalterno 3, piano terra, categoria C/1**. Essi consentono di identificare inequivocabilmente il bene e corrispondono a quelli verificati nelle visure catastali. Conformemente alla categoria catastale, l'unità immobiliare è utilizzata per attività commerciale e possiede dal punto di vista edilizio i requisiti richiesti per la categoria di appartenenza.

La consistenza dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi corrispondono a



quello rappresentato nella planimetria catastale ultima in atti. Invece, dal confronto con la configurazione originaria risultante dalla planimetria catastale storica, sono state riscontrate alcune variazioni relative alla distribuzione interna che dovranno essere regolarizzate ai sensi della normativa edilizio-urbanistica vigente.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà: esso corrisponde a quello di cui oggi sono titolari [REDACTED]

[REDACTED].

3.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è attualmente individuata al **Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 77, particella 3213, sub 3, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 63 m², superficie catastale totale 73 m², Rendita 858,97 €.** (Allegato III)

U.I.	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Piano Terra	77	3213	3	C/1	4	63 m ²	73m ²	858,97

L'edificio di cui fa parte è stato edificato dalla ditta Sorci Antonino sulla particella di terreno 3213, generata dal frazionamento di un'originaria particella 1530. Relativamente alla storia catastale di detta particella, attraverso gli atti acquisiti all'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e dal Settore Edilizia Privata, è stato possibile ricostruire che con frazionamento prot. 17124 del 01.03.1982 la particella 1530 è stata suddivisa in due lotti edificabili (v. Allegato III) ed in una porzione destinata a sede di nuova via di P.R.G. denominata via Gino Funaioli. Con atto d'obbligo in notaio Giuseppe Maniscalco del 17.12.1982 trascritto il 21.12.1982 ai nn. 46818/38977, in favore del Comune di Palermo, il costruttore ha realizzato in detta via le opere di urbanizzazione primaria, cedendo poi le opere e l'area di sedime al comune con Atto di Cessione di Strada



Urbanizzata ai rogiti del notaio Giuseppe Maniscalco, rep. 52771 Racc. 18798 del 19.09.1985 (v.Allegato IV)

Con frazionamento n. 61087 del 12.06.1985 è stata generata la particella di terreno 3213, soppressa con presentazione di tipo mappale protocollo n. 180.1/1985 del 25.06.1985 e classificata come ente urbano. L'estratto di mappa acquisito in catasto, pur essendo il fabbricato in oggetto correttamente inserito, risulta graficamente non aggiornato sia nell'indicazione del numero di particella che nel tracciato viario circostante.

L'unità immobiliare pignorata è stata denunciata al N.C.E.U. di Palermo con scheda del 12.08.1985. La planimetria originaria rappresenta un unico vano con servizio igienico: successivamente, a seguito di **“variazione per diversa distribuzione degli spazi interni” del 08.02.2016 n. 11034/2016**, protocollo PA0031158, è stata presentata una nuova planimetria, che è anche l'ultima in atti, che mostra la suddivisione dell'originario unico ambiente in più vani delimitati da tramezzi.

La configurazione rappresentata nell'ultima planimetria agli atti catastali è **conforme a quanto rilevato sui luoghi** ma, come attestato dagli uffici del Settore Edilizia Privata del comune di Palermo, nessuna comunicazione delle modifiche apportate è stata data agli uffici preposti. Pertanto, seppur tardivamente, sarà necessario prevedere la regolarizzazione dell'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Sulla base della documentazione catastale acquisita:

- risulta verificata la **continuità dei dati catastali**;
- i dati identificativi dell'unità immobiliare sono **rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di trasferimento con il quale è pervenuta ai debitori;
- **gli intestatari catastali** risultanti nella visura storica sono corrispondenti a quelli risultanti nei registri immobiliari;
- **l'unità immobiliare possiede i requisiti edilizi essenziali relativi alla categoria catastale C/1 (negozi/botteghe) che le è attribuita.**



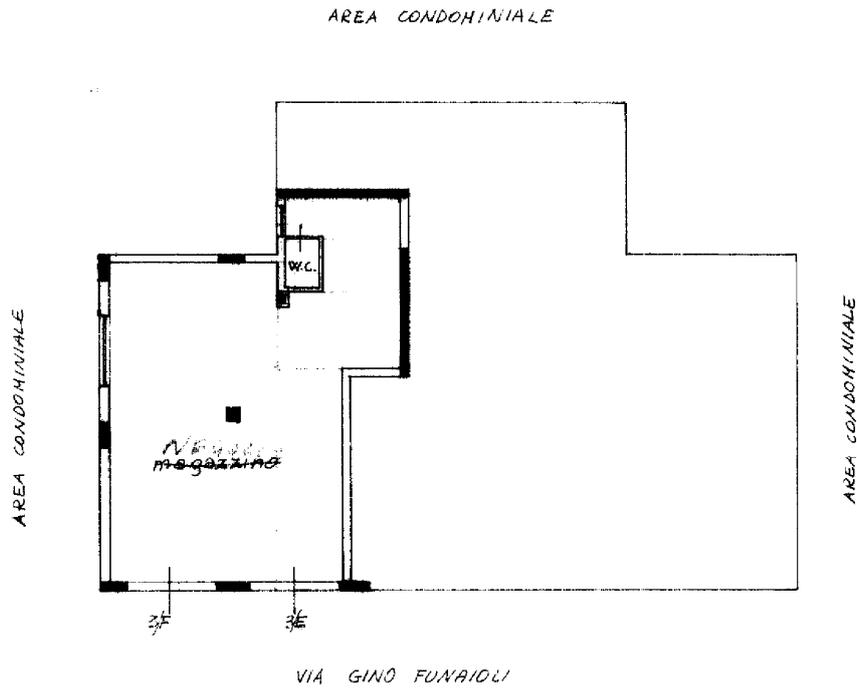


Fig.1: Planimetria catastale storica- scheda del 12.08.1985

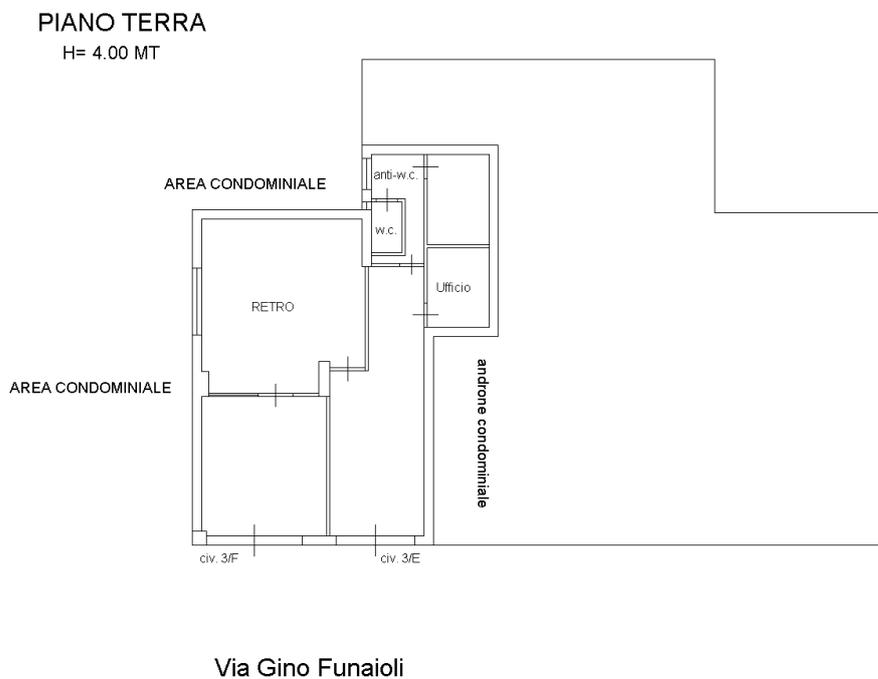


Fig.2: Planimetria catastale ultima in atti a seguito di var. per diversa distribuzione degli spazi interni del 08.02.2016 n. 11034/2016, protocollo PA0031158



3.2. STORIA DEL DOMINIO

Il bene è pervenuto a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Questi con atto di compravendita [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il lotto di terreno esteso 3.900 m², allibrato nel catasto terreni del Comune di Palermo al foglio 77, particella 1530, dal cui frazionamento, come detto nel par. 3.1, è stata generata la particella 3213.

3.3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è occupata dalla [REDACTED]
[REDACTED] giusto **contratto di locazione commerciale** del 09.07.2018, registrato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di [REDACTED] (v. Allegato VIII).

La durata del contratto è pari a sei anni dalla stipula del 09.07.2018, con termine quindi il 08.07.2024 e l'importo del canone è di € 7.800,00 annue, con rate mensili di € 650,00. Dal momento che il pignoramento è stato trascritto il 07.02.2018, **il titolo non è opponibile alla procedura.**

In considerazione dell'ubicazione, dell'estensione, dello stato manutentivo e delle finiture, della dotazione impiantistica, sulla base delle ricerche di mercato svolte e dal confronto con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che per la tipologia edilizia "negozi in stato conservativo normale" definiscono un range da 5,3 €/m² a 8,5 €/m², si ritiene che il canone di locazione dell'unità immobiliare, pari a 6,3 €/m², sia congruo.



4.UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato costruito nella zona meridionale di Palermo nella prima metà degli anni ottanta. Fa parte del quartiere denominato Settecannoli all'interno della II Circoscrizione. Si tratta in generale, di una zona di sviluppo secondario per la città rispetto al privilegiato asse nord-ovest, pensata piuttosto come un elemento di raccordo tra il centro storico di Palermo e la zona extraurbana. Sulla spinta di un sempre crescente fabbisogno abitativo, l'urbanizzazione di questa parte del territorio ha avuto inizio negli anni '70 e '80 con un'intensa attività edilizia caratterizzata da densità fondiaria media ($7m^3/m^2$) ed edifici fra sette e nove piani. Sebbene quest'ultima sia la tipologia prevalente, all'interno del tessuto edilizio permangono ancora lotti occupati da palazzine di due/quattro piani, oltre a lacerti di edilizia ottocentesca. E' una zona a carattere prevalentemente residenziale, con esercizi commerciali di piccola distribuzione, dotata dei principali servizi come banche, scuole, uffici postali.



Fig.3: Ubicazione del fabbricato



La strada lungo la quale è situato l'edificio occupa una posizione baricentrica tra la via Messina Marine dalla quale dista circa 150 mt e la via Padre Puglisi, assi ingresso/uscita della città, ben servite anche da mezzi pubblici.



Fig.4: Individuazione del fabbricato lungo via Gino Funaioli: vista verso nord-ovest

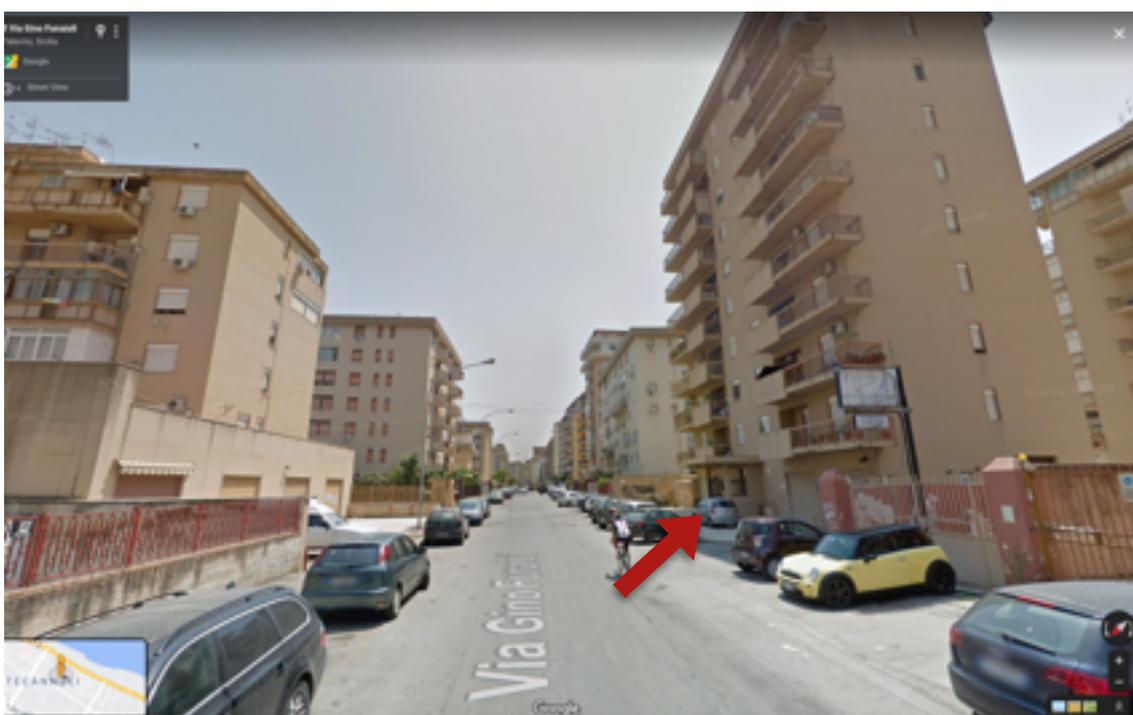


Fig.5: Individuazione del fabbricato lungo via Gino Funaioli: vista verso sud-est



Il fabbricato ha pianta pressoché rettangolare e sorge in posizione arretrata rispetto alla strada. Tutti i fronti sono liberi e l'area retrostante è vincolata a parcheggio giusto vincolo permanente di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 06.08.1967 e dell'art. 40 della L.R. n. 19 del 31.03.1972 in favore del Comune di Palermo, istituito con atto in notaio Giuseppe Maniscalco del 16.07.1984 rep. 80337 registrato a Palermo il 18.07.1984 al n. 2496 (v.Allegato IV)



Fig. 6: Fronte principale del fabbricato prospiciente via Gino Funaioli

Si sviluppa per un'altezza di dieci piani fuori terra ha struttura portante in pilastri e travi di calcestruzzo armato e solai di tipo misto latero-cementizio. I fronti sono definiti con intonaco e presentano forme di degrado compatibili con la vetustà dell'immobile. L'edificio è dotato di locale portineria.

Si accede all'unità immobiliare oggetto di pignoramento dai civv 3e e 3f situati alla sinistra dell'ingresso alla portineria dello stabile.

Gli ampi accessi hanno larghezza di 2,90 m e sono chiusi da infissi in alluminio e vetri con saracinesca metallica.





Fig. 7: Ingressi all'unità immobiliare - civv.3e e 3f

Essi immettono in due ambienti separati da una tramezzo e destinati uno a sala di attesa, l'altro al ricevimento del pubblico. Gli ambienti retrostanti sono costituiti da un'ampia stanza di lavoro con finestre alte aperte sull'area di pertinenza condominiale, ed da ambienti più piccoli destinati ad ufficio, ad archivio ed a servizio igienico con antibagno, questi ultimi entrambi areati direttamente mediante finestre.

Il pavimento interno si trova a +14 cm rispetto al piano stradale. E' rifinito con mattoni in cemento graniglia a scaglia media di dimensioni 30 x 30 cm e zocchetto in marmo perlato di Sicilia di altezza 8 cm. Le pareti hanno finitura in intonaco con tinteggiatura ed i soffitti degli ambienti di lavoro e ricevimento sono controsoffittati con pannelli in cartongesso e plafoniere ad un'altezza di circa 3m.

Il locale adibito a servizio igienico è dotato di lavabo, Wc e scaldacqua elettrico; ha rivestimenti di piastrelle alle pareti per un'altezza di 2m e, come già detto, una piccola finestra che si apre sull'area libera, di pertinenza del condominio.

Gli infissi interni ed esterni sono tutti in alluminio preverniciato.



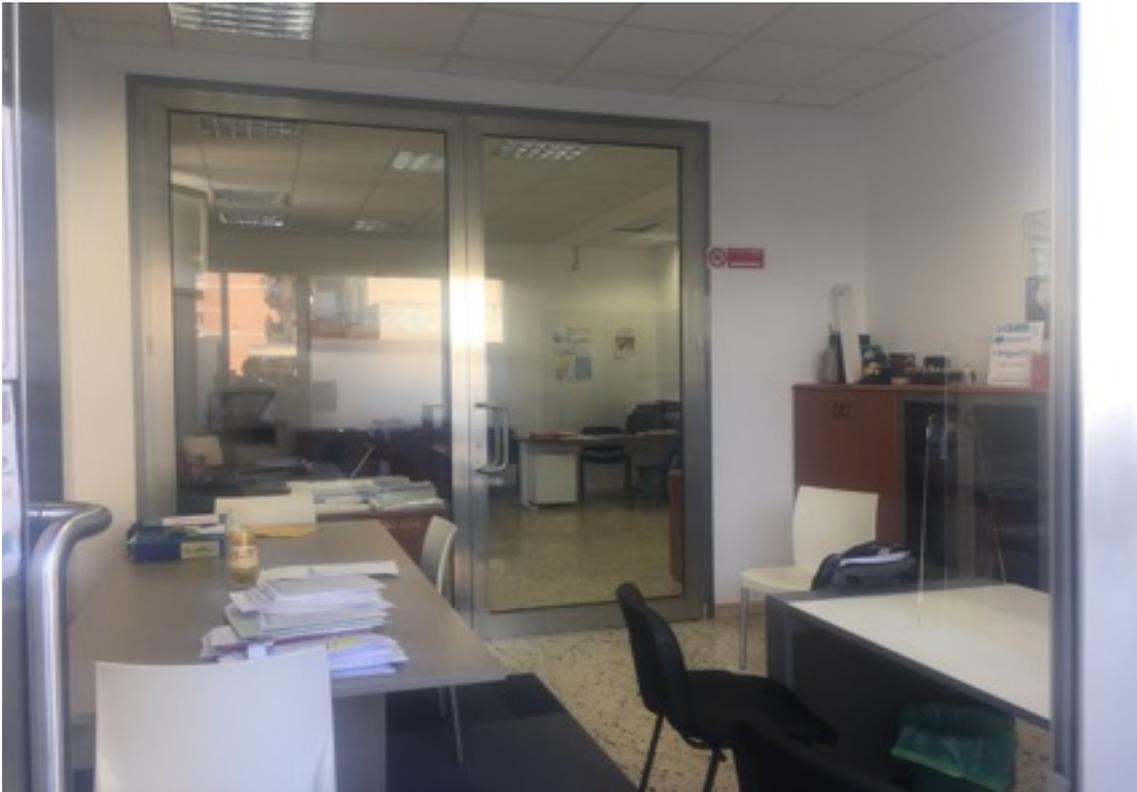


Fig. 8: Locale di ingresso

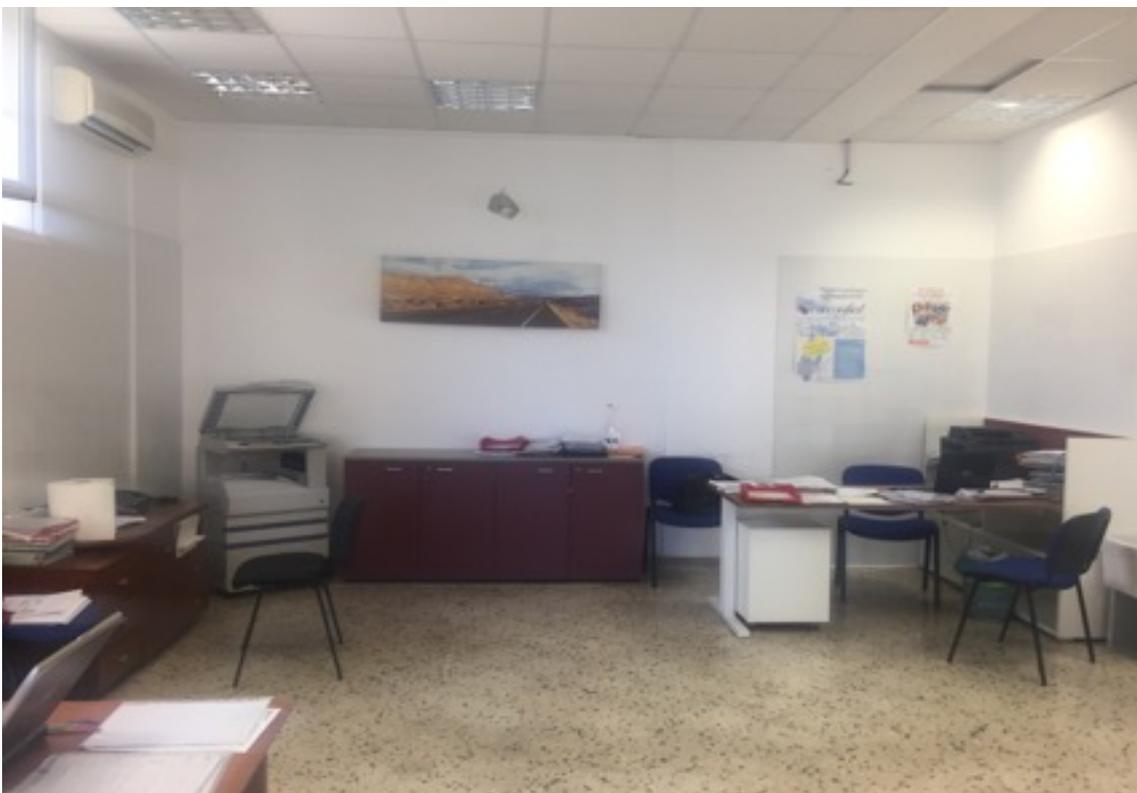


Fig. 9: Locale sul retro





Fig. 10: Locale di ricevimento del pubblico



Fig. 11: a-Zona ufficio; b-servizio igienico



L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia ed è del tipo a collettore. Non è dotato di impianto di riscaldamento ed il condizionamento degli ambienti interni avviene mediante condizionatori con unità singole esterne.

Impianto elettrico: in occasione del sopralluogo è stato riferito che sulla rete di distribuzione interna dell'impianto elettrico, nell'anno 2018 quando ha avuto inizio il periodo di locazione, il conduttore ha eseguito lavori di modifica ed adeguamento. Non è stata tuttavia prodotta alcuna Certificazione di Conformità. Per quanto è stato possibile accertare si ritiene che l'impianto elettrico rispetti le norme della regolare esecuzione in ordine alla presenza di un quadro generale dedicato ed isolato, linee elettriche sezionate e contatori salvavita, prese a muro ben fissate e protette, cavi di colore nero e marrone per la fase corrente, blu per il neutro e giallo-verde per la messa a terra, canaline passacavi esterne di sicurezza. Pertanto, per l'esecuzione delle fasi necessarie per la verifica dell'impianto elettrico esistente (rilievo dell'impianto, verifica dei componenti, prove di funzionamento e stesura del modello in base agli esiti ottenuti) e la sua certificazione come prevista ai sensi della Legge 46/90 (oggi sostituita dal D.M. 37/2008) si valuta un costo pari a 350,00 € circa.



Fig. 12: Quadro elettrico



Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, può senz'altro affermarsi che è in stato di manutenzione buono.

5. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'unità immobiliare è stata realizzata congiuntamente al fabbricato di cui fa parte dal costruttore [REDACTED] giusto Atto di Concessione n. 394 del 10.07.1982 rilasciato dal Municipio di Palermo-Assessorato Edilizia Privata. Ha ricevuto Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 1533 del 23.09.1985, con il quale il locale è stato dichiarato agibile (v.Allegato VI)

In detto certificato il locale è descritto come "composto da un solo ambiente e WC" e la descrizione corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale storica con la quale l'unità immobiliare è stata dichiarata in catasto.

L'ultima planimetria in atti, derivante da una variazione catastale del 08.02.2016 per diversa distribuzione degli spazi interni, mostra una configurazione difforme rispetto a quella originaria relativamente alla suddivisione dello spazio interno mediante realizzazione di tramezzi. Le modifiche sono rappresentate nella tavola in Allegato I.

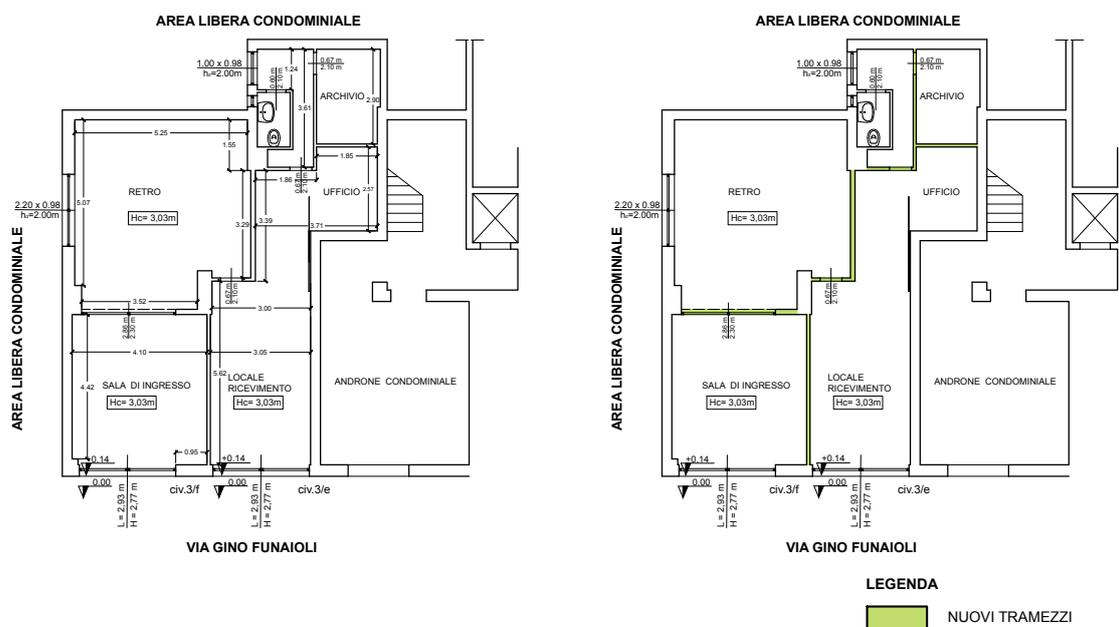


Fig.13: Rilievo e Sintesi delle modifiche rispetto alla configurazione originaria



La configurazione in planimetria catastale è conforme a quella riscontrata nel sopralluogo, ma il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo, a seguito di richiesta assunta con nota prot. 578988 del 30.04.2020 e facendo seguito a successiva mail del 01.09.2020, con sua nota del 12.10.2020 prot. n. 892366 ha attestato che agli atti dell'ufficio non risulta essere stata inoltrata alcuna comunicazione relativa ad i lavori eseguiti.

Pertanto quanto rilevato dovrà essere regolarizzato ai sensi della vigente disciplina urbanista ed edilizia.

5.1 PROCEDURE E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Avendo interessato lo spazio interno, l'intervento, ai sensi della normativa urbanistica vigente, è ricompreso tra quelli indicati dall'art.6 del D.P.R. 380/01, come recepito con modifiche dall'art. 3, comma 2, lettere a) e b) della L.R. Siciliana n. 16 del 10 agosto 2016. Questo stabilisce che gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/01, consistenti in opere o modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, in spostamento di pareti interne che non riguardino parti strutturali dell'edificio, ed in generale tutte le opere interne che non comportino modifiche della sagoma delle costruzioni, dei fronti, né aumento delle superfici utili né rechino pregiudizio alla statica dell'immobile sono interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo e richiedono una semplice Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA). Nei casi come quello in esame in cui le opere siano già state realizzate e ne sia mancata comunicazione, la legge al co.5 prevede la applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €. Ai sensi della attuale disciplina urbanistica è possibile quindi regolarizzare le modifiche apportate alla distribuzione interna dell'appartamento, presentando telematicamente agli uffici tecnici del comune una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva (CILA Tardiva) e corrispondendo una sanzione pari a 1.000,00 €. La comunicazione deve essere



accompagnata dal pagamento dei diritti fissi di istruttoria, pari a 100,00 €.

Ai costi indicati sono da sommare quelli relativi alla prestazione professionale di un tecnico incaricato della redazione e presentazione dell'istanza, degli elaborati grafici e di una relazione che asseveri la conformità agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché la compatibilità con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico e che non vi è interessamento di parti strutturali dell'edificio. Costo quest'ultimo quantificabile, in base a prezzi correnti di mercato in 700,00€, comprese addizionali di legge.

I costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare ammontano:

- per sanatoria modifiche interne (pratica C.I.L.A. tardiva) 1.100,00€
- per spese tecniche 700,00€

per un totale di ad un totale di 1.800,00 €, **importo che sarà detratto dal valore di stima.**

5.2 VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE

La configurazione dell'unità immobiliare rappresentata nell'ultima planimetria in atti catastali è conforme a quanto rilevato sui luoghi. Tuttavia si rappresenta che in misura catastale l'unità immobiliare è classificata con una superficie inferiore di quella realmente esistente (73m² in luogo degli effettivi 103m² rilevati) e conseguentemente con minore rendita. Pertanto è necessario prevedere la presentazione di istanze "per rettifica di iscrizione di superficie catastale e di revisione di rendita", costo che in base a prezzi correnti di mercato può essere quantificato in circa € 250,00.

5.3 VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED ANALISI DEI COSTI PER L'A.P.E.

E' stato verificato nell'Archivio Elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana che l'unità immobiliare è provvista di certificato



attestante la sua classe energetica (Allegato VII), conformemente a quanto dichiarato dal conduttore nel corso del sopralluogo ed alla ricevuta di caricamento del certificato APE nel Catasto Energetico. Dalla visura estratta risulta che l'unità immobiliare è classificata in classe energetica G.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle e ispezione ipotecarie riferite al periodo tra l' 08.06.1992 ed il 06.11.2020 (Allegato V) e dal riscontro con la relazione notarile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere regolarizzate nel contesto della procedura:

- ISCRIZIONI:

-iscrizione del 24.12.2005 nn. 72342/24051 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Palermo del 22.12.2005 n. 15816 a favore di Banca di Roma S.p.a. contro gli esecutati gravante sugli immobili oggetto di procedura per la corrispondente quota di proprietà di ciascuno. Con sentenza di Condanna di Primo Grado-Tribunale di Palermo n. 1150/2010 - Sezione III Civile del 1-8 marzo 2010 passata in giudicato il 07.01.2013 (titolo a fondamento della procedura in corso), la Corte ha revocato il decreto ingiuntivo opposto dai debitori ed ha condannato gli oppositori al pagamento della somma di € 1.650.354,11 oltre interessi, somma rimasta insoluta.

- TRASCRIZIONI:

-Trascrizione nn.46888/34431 del 09.11.2015, nascente da verbale di pignoramento immobili n.rep. 3947 del 15.09.2015 a favore di Unicredit S.p.A. (C.F. 00348170101), contro [REDACTED] [REDACTED] sul compendio oggetto di procedura per la quota di proprietà di ciascuno. Risulta attestazione di Cancelleria del 17.05.2019 che certifica l'avvenuta estinzione della procedura esecutiva n. 507/2015 ad esso correlata.



- ONERI PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

I costi indicati, dettagliati nei par. 4 - 5.1 - 5.3 saranno detratti dal valore di stima

- per sanatoria modifiche interne (pratica C.I.L.A. tardiva)	1.100,00€
- per spese tecniche	700,00€
- per revisione dell'impianto elettrico e sua certificazione	<u>350,00 €</u>
Sommano	2.150,00€

- ONERI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

- per rettifica superficie catastale e revisione rendita	250,00 €
--	-----------------

- SPESE DI GESTIONE E DEBITI CONDOMINIALI

Con mail del 28.10.2020 è stato chiesto all'amministratore del condominio di attestare l'esistenza di quote condominiali insolute relative a spese ordinarie o straordinarie e se fossero previsti lavori di manutenzione straordinaria per i quali l'assemblea avesse già deliberato accantonamento di somme.

Con mail del 03.11.2020 l'amministratore ha comunicato che:

- **non risultano quote ordinarie né straordinarie in pendenza;**
- **il locale partecipa esclusivamente alle spese straordinarie previste nelle tabelle millesimali e per le parti comuni (prospetti, coperture, condotte e linee fognanti e idriche esistenti in sede stradale);**
- **non è prevista al momento alcuna spesa straordinaria per la quale è già stato deliberato in assemblea accantonamento di somme.**

L'amministratore ha inoltre comunicato che l'unità immobiliare non ha servizi in comune con il condominio tranne la sola ubicazione del contatore Enel all'interno dell'androne condominiale (v. Allegato IX)

7. PESI (CENSO-LIVELLO-USI CIVICI)

Attraverso la cartografia elaborata dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Regione Siciliana è stato accertato che l'area su cui insiste il fabbricato non è gravata da diritti di uso civico.



8. PROCEDIMENTO DI STIMA IMMOBILIARE

In senso estimativo il valore di mercato rappresenta “il più probabile prezzo in contanti, o in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Il giudizio di stima è la previsione del valore di mercato realizzabile in un ipotetico scambio, in determinate circostanze di luogo e di tempo.

Poiché si dispone di un campione di dati per il segmento di mercato di riferimento, si è adottato l'approccio di mercato: esso si fonda sulla comparazione, cioè sul confronto fra beni economici tra loro comparabili per localizzazione, caratteristiche, consistenza e destinazione, contrattati di recente e di prezzo noto ed il valore di mercato è determinato per confronto fra le caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare e quelle del campione di immobili individuato.

L'approccio di mercato prevede innanzitutto la rilevazione di contratti recenti che abbiano per oggetto immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello da stimare.

Definito il campione immobiliare, si scelgono le caratteristiche sulle quali fondare la comparazione: caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato e per le quali sussista una differenza fra i comparabili e l'oggetto di stima. Il valore di mercato dell'immobile da stimare è ricavato dai prezzi di compravendita dei comparabili tenendo conto delle differenze nelle caratteristiche immobiliari; è dunque necessario applicare agli immobili di confronto degli aggiustamenti, che consentano di determinare quale sarebbe stato il prezzo di mercato se essi avessero avuto caratteristiche identiche a quelle dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche degli immobili che influiscono sulla composizione del prezzo, così come individuate nel metodo utilizzato, sono raggruppate in quattro gruppi:

- caratteristiche posizionali estrinseche (Kpe), si riferiscono all'ambito



territoriale in cui l'immobile è posizionato e tengono conto del livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti, della presenza di attrezzature, della qualificazione dell'ambiente esterno, della presenza di verde pubblico o privato, della disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 35%;

- caratteristiche posizionali intrinseche (K_{pi}), rappresentano le qualità peculiari possedute dal bene e tengono conto, nel caso in esame e per la tipologia edilizia cui appartiene l'unità immobiliare, principalmente della luminosità e della prospicienza: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 25%
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche (K_i), si riferiscono all tipologia dell'immobile con riferimento alla sua data di costruzione, al suo stato di conservazione, alla qualità tipologica delle finiture, alle dotazioni e alla sua distribuzione ed articolazione: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 10% al 30%
- caratteristiche produttive (K_p), considerano la disponibilità dell'immobile e la presenza eventuale di vincoli: la loro incidenza nella formazione del prezzo può variare dal 5% al 15%

Lo strumento adottato per le correzioni e gli aggiustamenti è costituito una matrice di confronto composta da coefficienti di ponderazione che esplicitano numericamente gli scostamenti relativi alle quattro caratteristiche individuate. Dal prodotto dei singoli coefficienti si ricaverà un coefficiente sintetico di ponderazione che, applicato ai prezzi dei beni rilevati, consentirà di determinare quale sarebbe stato il prezzo di mercato se essi avessero avuto caratteristiche identiche a quelle dell'immobile da stimare.

Infine, il valore di stima si otterrà dalla media aritmetica dei prezzi "corretti" dei comparabili.

8.1 ANALISI DEL BENE PIGNORATO E CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI

L'oggetto di stima è costituito da un locale commerciale ubicato al piano terra



di un fabbricato di dieci piani fuori terra realizzato nella prima metà degli anni ottanta all'interno del quartiere denominato "Settecanoli" a Palermo.

Esso ricade, secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), nella zona D4 "Periferica/S.Erasmo-Romagnolo-Sperone-Settecanoli" del Comune di Palermo, costituita ancora per molte parti da abitazioni analoghe per tipologia, e caratteristiche edilizie a quella oggetto di stima ed all'interno della quale, pertanto, è stato possibile rilevare dati significativi affini della stima.

Il campione di dati è costituito da tre unità immobiliari anch'esse di tipo commerciale, ubicate all'interno dello stesso quartiere e nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima.

Due di esse sono state oggetto di recenti atti di compravendita dei quali si è acquisita copia attraverso il software "Stimatrixcity"; la terza è stata rilevata facendo ricorso agli annunci immobiliari sul web (V.Allegato X)



Fig.14: Localizzazione degli immobili comparati

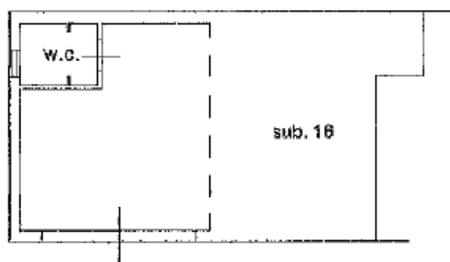
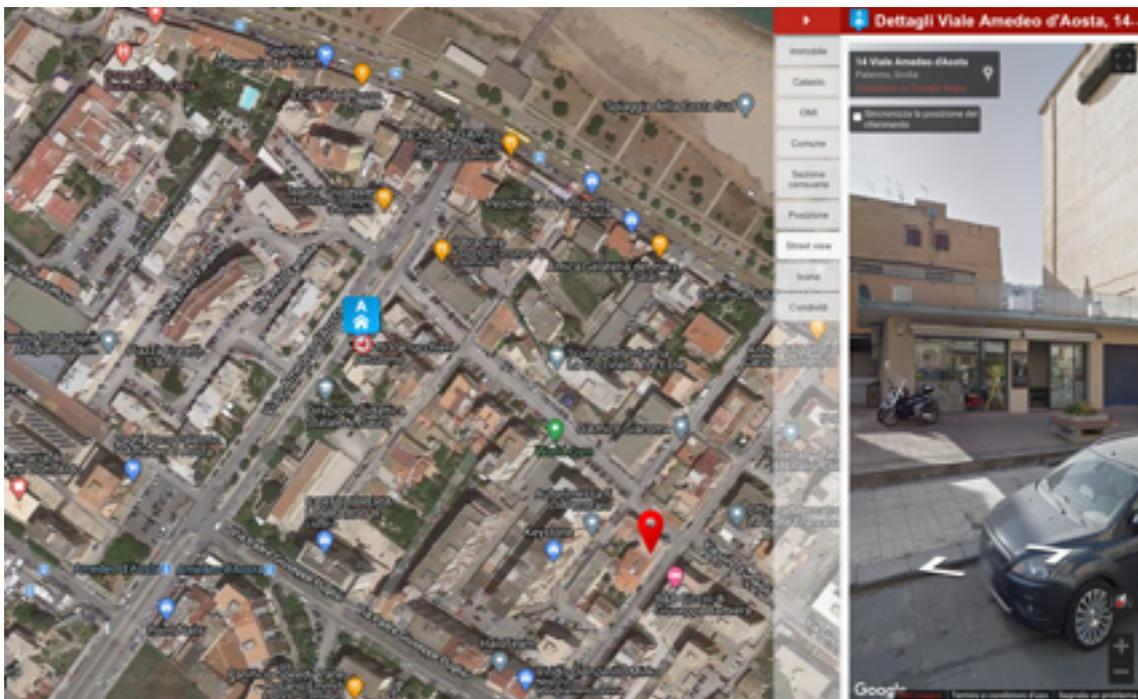


A.Fonte: Compravendita con atto ai rogiti del notaio Giovanna Falcone del 13.07.2020, rep. .10983, racc. 7267

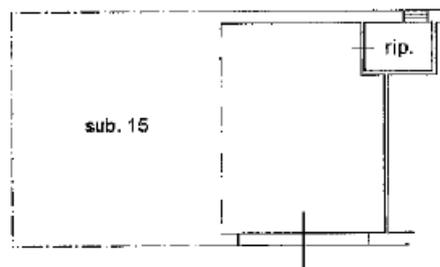
Descrizione: Locale Commerciale sito in Palermo, in viale Amedeo D'Aosta nn. 14-14/A, ubicato al piano terra, composto da due vani, servizio igienico e ripostiglio, della consistenza complessiva di metri quadri 48 (quarantotto) catastali.

Iscritto al C.F. del Comune di Palermo al f.77, p.lla 1367, sub.15, piano terra categ. C/1, 25 m², Rendita catastale 983,85 €, e sub 16, piano terra, categ.C/1, 23 m², Rendita catastale 905,14 €, uniti di fatto.

Superficie Commerciale: 48,00 m² - Prezzo realizzato: 45.000€



Viale Amedeo D'Aosta



Viale Amedeo D'Aosta

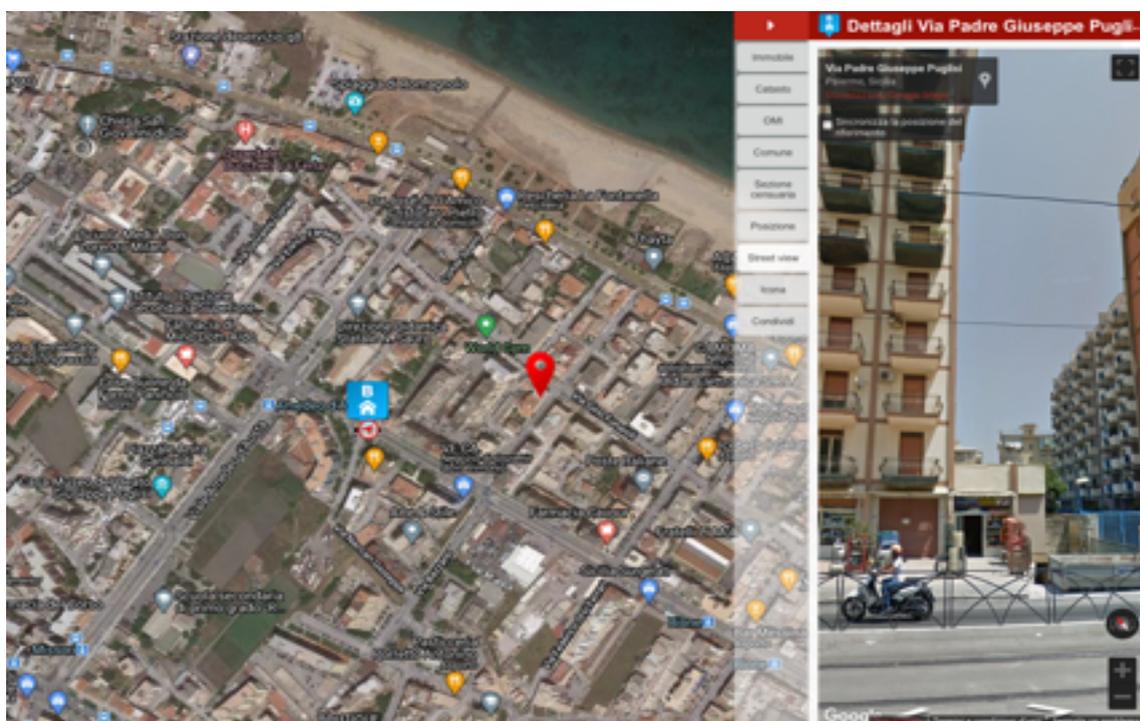


B.Fonte: Annuncio Immobiliare Agenzia Tecnocasa del 06.11.2020 Riferimento Annuncio 40318409

Descrizione: Locale Commerciale a Palermo, in via Padre Giuseppe Puglisi n.22, composto da un locale ed un servizio igienico, ubicato al piano terra di un edificio di complessivi otto piani, con una vetrina su strada. Anno di costruzione 1970. Stato Buono/Abitabile

Iscritto al C.F. del Comune di Palermo al f.77, p.lla 1950, piano terra categ. C/1, superficie 65 m², Rendita catastale 1.525,00 €.

Superficie Commerciale: 65,00 m² - Prezzo richiesto: 80.000€

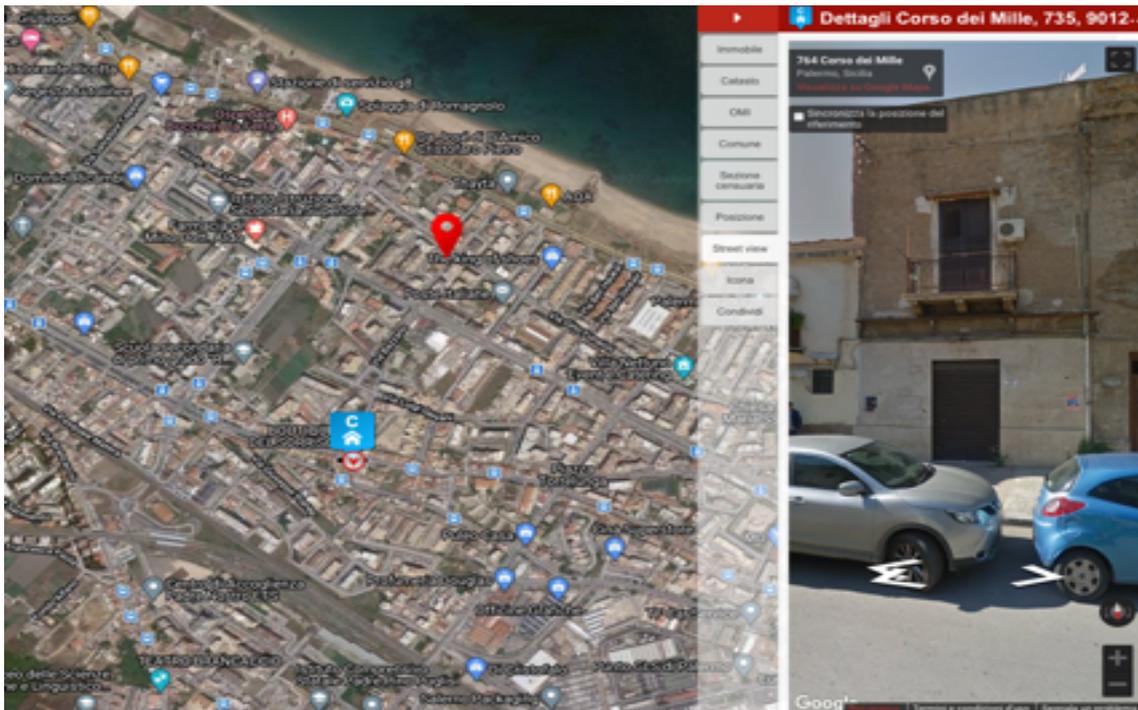


C.Fonte: Compravendita con atto ai rogiti del notaio Bica Vito del 28.10.2020, rep. 31134, racc. 16816

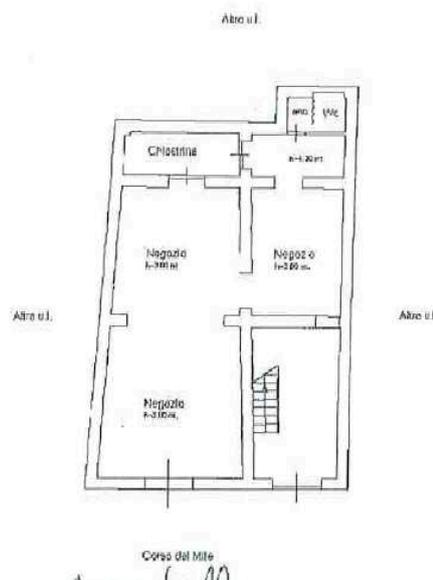
Descrizione: Locale Commerciale in Palermo, Corso dei Mille 735, al piano terra, composto da tre vani ed accessori.

Iscritto al C.F. del Comune di Palermo al f.77, p.lla 271, sub.7, piano terra, categ. C/41, consistenza 72 m², Rendita catastale 2.093,51 €.

Superficie Commerciale: 72 m² - Prezzo realizzato: 50.000€



PIANO TERRA



8.2 CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Ai fini della valutazione si sono considerate le seguenti caratteristiche immobiliari quantitative:

- **superficie dei vani principali ed accessori diretti:** ai fini della determinazione della superficie, si è fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 a cui fanno riferimento anche le indicazioni fornite dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare. Essa viene calcolata sommando alla superficie principale le superfici di pertinenze e locali accessori ciascuna moltiplicata per il corrispondente rapporto mercantile, come definito nel D.P.R. stesso. Per il segmento immobiliare analizzato si è considerata la superficie dei vani principali ed accessori misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerate queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

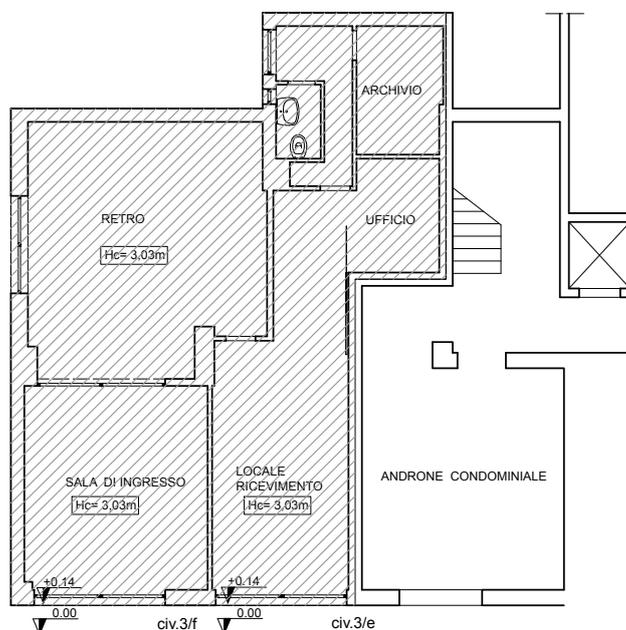
Per i comparabili si è fatto riferimento alle planimetrie catastali disponibili. Per l'unità immobiliare oggetto di stima si è fatto riferimento alla superficie rilevata. Rispetto all'ubicazione nel contesto urbano, al numero di servizi, alle caratteristiche tipologiche l'unità oggetto di stima e gli immobili comparati sono in parità sostanziale di condizioni: i dati immobiliari rilevati per gli immobili di confronto e per quello da stimare sono ordinati nella tabella 1.

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Immobile da stimare
Prezzo (€)	45.000	80.000	50.000	-
DATA	13.07.2020	06.11.2020	28.10.2020	-
Sup Principale (m ²)	48,00	65,00	72,00	103,00
Num. Servizi	1	1	1	1
Affacci	2	1	1	2
Categoria Catastale	1	1	1	1

Tabella 1 - Dati immobiliari



I criteri di calcolo della superficie commerciale secondo le indicazioni del D.P.R. 138/1998 sono esemplificati in figura 21 e riassunti in Tabella 2:



SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI= 103,00 m²
 SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO = 103,00 m²

Fig.15: Criterio di calcolo della superficie commerciale

Immobile	Destinazione d'uso	Superficie lorda [m ²]	Coefficiente di Omogenizzazione	Superficie commerciale [m ²]
U.I ad uso commerciale	Vani Principali e Accessori	103,00	1,00	103,00
			Sommano	103,00

Tabella 2 - Tabella di calcolo della superficie commerciale della u.i.

8.3 DETERMINAZIONE DEI PREZZI CORRETTI DEI COMPARABILI

In considerazione delle caratteristiche possedute da ogni singolo bene, si è proceduto quindi con l'inserimento all'interno di una matrice dei coefficienti di



ponderazione (Tabella 3) in modo da ottenere dal loro prodotto il “coefficiente sintetico di ponderazione”.

<i>Comparabili</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>Valore di mercato [€/mq]</i>	937,50	1.230,77	694,44
Posizionali estrinseche Kpe	1	1	1
Posizionali Intrinseche Kpi	1	1,1	1,2
Caratt. intrinseche o tecnologiche Ki	1	1,2	1,25
Caratteristiche produttive Kp	1	0,7	1
Coefficiente sintetico di ponderazione	1	0,924	1,5
VM ponderato [€/mq]	937,50	1.137,23	1.041,66
VM unitario [€/mq]	1.038,80		

Tabella 3 - Tabella di valutazione

Per ciò che riguarda il coefficiente Kpe, per tutti i beni non sono stati applicati aggiustamenti dei valori dal momento che tutti gli immobili si trovano all'interno dello stesso ambito territoriale ed urbanistico e godono dello stesso livello di collegamenti.

Per il coefficiente Kpi, riferito alle qualità peculiari possedute da un bene quali la prospicenza su strada, la luminosità e l'arieggiamento, solo il bene A possiede qualità analoghe a quelle del bene da stimare (si è adottato pertanto un coefficiente pari ad 1). Per i beni B e C sono stati applicati aggiustamenti dei valori tra il 10% ($1+0,10=1,1$) ed il 20% ($1+0,20=1,20$) per tener conto del fatto che il bene oggetto di stima ha doppio affaccio su strada (i beni B e C ne posseggono uno solo) e finestre nei locali interni.

Anche per le caratteristiche intrinseche e tecnologiche, riferite allo stato di conservazione, alla qualità delle finiture ed alla distribuzione interna, i comparabili A e B posseggono qualità inferiori a quelle del bene da stimare e pertanto sono stati applicati aggiustamenti dei valori del 20% ($1+0,20=1,2$) per il bene A e del 25% per il bene B ($1+0,25=1,25$).



Infine per il fattore K_p , è stato applicato un coefficiente correttivo del 30% al prezzo richiesto per il bene B per tenere conto dello sconto medio generalmente rilevato a Palermo.

Il coefficiente sintetico di ponderazione, che sintetizza i contributi di tutte le caratteristiche esaminate, moltiplicato per il prezzo del bene a cui fa riferimento, permette di ricavare i prezzi corretti sulla base delle analogie o degli scostamenti rilevati.

Dalla media dei prezzi corretti o valori ponderati di tutti i beni a confronto si ricava il valore unitario (V.M. unitario) che, moltiplicato per la superficie commerciale del bene oggetto di stima, fornisce il più probabile valore di stima.

8.4 VALORE DI MERCATO

Dato il valore unitario trovato nella matrice pari a 1.038,80€ e per arrotondamento matematico 1.030,00 €, il valore di stima si ottiene come prodotto tra questo e la superficie commerciale del bene.

U.I.	Destinazione d'uso	Superficie commerciale [m ²]	V.M. unitario [€/m ²]	Valore di stima [€]
U.I p.t p.lla 3213 sub 3	Commerciale	103,00	1.030,00	106.090,00
Valore complessivo Euro				106.090,00

Tabella 4 - Calcolo del Valore di stima

Il valore trovato ricade nell'intervallo che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare attribuisce per il primo semestre del 2020, alle unità immobiliari della zona "D4" del Comune di Palermo classificabili come negozi, in stato normale di manutenzione. Tale intervallo è compreso fra una quotazione minima di 910 €/m² e una massima di 1.200 €/m².



10. SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un locale ad uso commerciale ubicato nel comune di Palermo, in via Gino Funaioli civv.3/e -3/f, piano terra.

Al Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 77, particella 3213, sub 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 63 m², sup. catast. 73 m², Rendita 858,97 €.

Si trova all'interno del quartiere denominato "Settecannoli", II Circostrizione.

Confina a nord-est con via Gino Funaioli, a nord-ovest con androne di ingresso condominiale, a sud-est e a sud-ovest con aree libere di pertinenza del condominio.

Composto da due locali sul fronte principale con due ampi accessi su via Gino Funaioli, due locali sul retro, un ripostiglio ed un Wc.

La superficie commerciale, verificata attraverso il rilievo metrico dei luoghi, è pari a 103,00 m².

Relativamente alla regolarità urbanistico-edilizia:

-è munito di Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. n. 1533 del 23.09.1985 rilasciato dal Municipio di Palermo-Assessorato Edilizia Privata, con il quale il locale è stato dichiarato agibile;

-lo stato dei luoghi è conforme alla configurazione in planimetria catastale presentata a seguito di variazione catastale del 08.02.2016 per diversa distribuzione degli spazi interni;

-non risulta agli atti del Settore Edilizia Privata alcuna comunicazione relativa a detta variazione e pertanto la suddivisione dello spazio interno originariamente unico dovrà essere regolarizzata mediante presentazione di Pratica di C.I.L.A. tardiva per sanatoria delle modifiche interne;

-è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica;

-l'impianto elettrico sembra conforme alla norma ma non è provvisto di Certificato di Conformità, come richiesto ai sensi del D.M. 37/2008 e pertanto deve prevedersi la verifica dell'impianto e la sua certificazione.

Relativamente alla regolarità catastale:



-è necessario prevedere la presentazione di istanza “per rettifica di iscrizione di superficie catastale e di revisione di rendita” avendo verificato che in visura catastale l’unità immobiliare è classificata con una superficie inferiore di quella realmente esistente (73m² in luogo degli effettivi 103m² rilevati)

PREZZO BASE D’ASTA (già ridotto del 15%) **88.136,00 €**

Ritenendo di avere adempiuto il mandato conferito la sottoscritta rassegna la presente perizia e provvede ad inviarne copia al creditore procedente ed ai debitori, congiuntamente all'Avviso di Deposito presso la cancelleria della sez.VI civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo.

Arch. Claudia Failla

