

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 4
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 294/2024

contro

“A”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO LO VERSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 4

Negoziato sito a Palermo in Via Sant'Agostino n. 103, piano T.

Foglio 127, particella 399, **sub. 6**, Cat. C/1.



Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 4

PREMESSA

Con provvedimento del 12.12.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 18.12.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Lorenzo Lo Verso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 29.01.2025.

In data 14.02.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (All. 1).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili dal n. 1 al n. 13.

La suddetta relazione, in particolare, riguarda il LOTTO 4 che comprende l'immobile n. 8 dell'atto di pignoramento così individuato:

- piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Via S. Agostino n. 103, piano T, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 127, particella 399, sub. 6, zona 1, cat. C/1, classe 6, consistenza 22 mq, rendita euro 321,55.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dello stesso in forza di:

- Atto di Compravendita del 24.06.2004 in notaio Dott. [REDACTED], rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Palermo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] da potere di L. P. A. (All. 15).



Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**figg. 1-3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Fig. 1 Ortofoto attuale (da Google Earth).

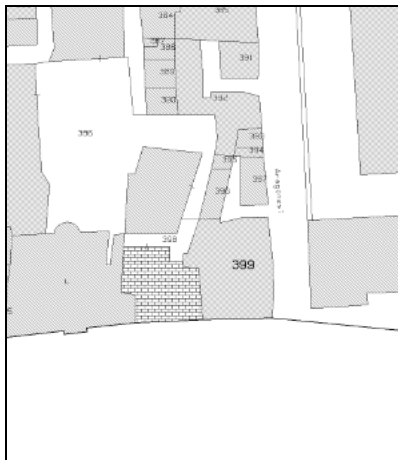


Fig. 2 Estratto di mappa catastale (**All. 4**).

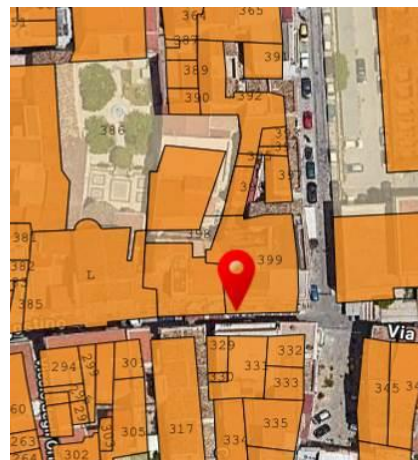


Fig. 3 Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps.

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 127, p.lla 399, sub. 6, zona 1, cat. catastale C/1, classe 6, consistenza 22 mq, superficie catastale 29 mq, rendita € 321,55.

Tipologia: negozio/bottega.

Ubicazione:

Via Sant'Agostino n. 103, Palermo, piano terra.

Accessi:

L'immobile ha accesso diretto su strada a mezzo di varco con saracinesca.

Confini:

NORD: corte esterna

SUD: Via Sant'Agostino

EST: altra unità immobiliare urbana (sub. 5, Lotto 3)

OVEST: altra unità immobiliare urbana (sub. 7)

Pertinenze e accessori:

L'immobile non è dotato di pertinenze e accessori anch'essi pignorati.

Dotazioni condominiali: Nessuna

Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

Caratteristiche e destinazione della zona:

L'immobile *de equo* è ubicato in Via Sant'Agostino nel centro storico di Palermo, in una delle zone più antiche della città denominata “*Mandamento Monte di Pietà*” per la presenza al suo interno del Monte dei Pegni antico simbolo della miseria dei suoi abitanti (**fig. 4**).





Fig. 4 Ubicazione del fabbricato, Google Maps.

Questo mandamento è stato infatti considerato da sempre, rispetto ai tre restanti (Palazzo Reale, Tribunali, Castellammare) il più emarginato, formato da un groviglio di vie e di cortili abitati dal popolo più misero. Vittima degli sventramenti della fine dell'Ottocento e dei bombardamenti dell'ultima guerra, la zona oggi non presenta più l'originaria topografia ed è considerata un'area di ampio interesse storico-artistico che affonda le proprie radici in un passato millenario ed al cui interno si trovano: parte dell'antico Cassaro, il quartiere arabo detto Capo, il piano della Cattedrale, l'importante Porta Nuova, etc..

Il fabbricato in esame si trova nel quartiere Capo, anticamente definito "Seralcadi", sorto in epoca araba e caratterizzato da stradine e vicoletti nonché dalla presenza dell'antico mercato.

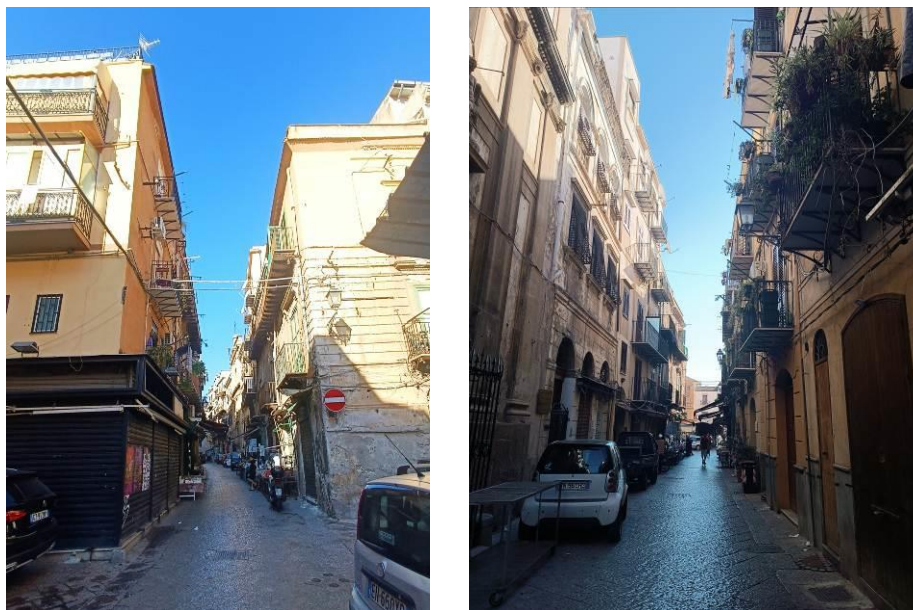
Via Sant'Agostino è una strada articolata e tortuosa pavimentata con lastre di basolato; traversa di Via Maqueda si sviluppa sino a Via Porta Carini (**figg. 5, 6**).

Per secoli ha costituito una delle principali vie del quartiere, formando anche uno degli assi di attraversamento della città da est ad ovest. Una delle attrazioni più significative, oltre l'omonima Chiesa di Sant'Agostino, è il mercato di Sant'Agostino che, con le sue botteghe e bancarelle dalle antiche origini, occupa la parte est della strada e prosegue sul suo prolungamento orientale di via Bandiera.



La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "B13 Centrale: Maqueda, V. Emanuele, Bonello, Amedeo, San Vito".

Secondo il P.R.G. trattasi di zona territoriale "A" normata dal *Piano Particolareggiato Esecutivo* di Palermo (*cfr* pagg. 17-19).



Figg. 5, 6 Via Sant'Agostino direzione ovest ed est.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è posto ad angolo tra Via Sant'Agostino e Piazza degli Aragonesi e risulta in aderenza sui restanti fronti con altri fabbricati.

L'organismo è composto da cinque elevazioni fuori terra. Tutti i piani sono costituiti da unità residenziali a meno del piano terra che comprende botteghe con ingressi indipendenti su strada.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante ed è stato realizzato in data antecedente al 1942.

Il prospetto è oggi in parte rifinito con intonaco per esterni del tipo Li Vigni e presenta infissi con persiane e balconi con lastre di marmo, regi mensole e ringhiere in ferro (**fig. 7**).

In relazione allo stato di conservazione generale si riscontra un mediocre livello qualitativo.





Fig. 7 Prospetto edificio.



Fig. 8 Individuazione immobile.

Composizione interna (All. 6, 7)

L'immobile si trova al piano terra al civico 103, presenta ingresso con saracinesca ed è identificato all'impianto come “negozio/bottega” (figg. 8 - 10).



Figg. 9, 10 Ingresso unità civico 103.

Si compone catastalmente di un unico ambiente pari a due vani; in atto risulta invece accorpato sul fronte ovest all'unità limitrofa in testa ad altra ditta (sub. 7 civico 105), attraverso la demolizione di muratura e la realizzazione di aperture con archi (figg. 11-15).



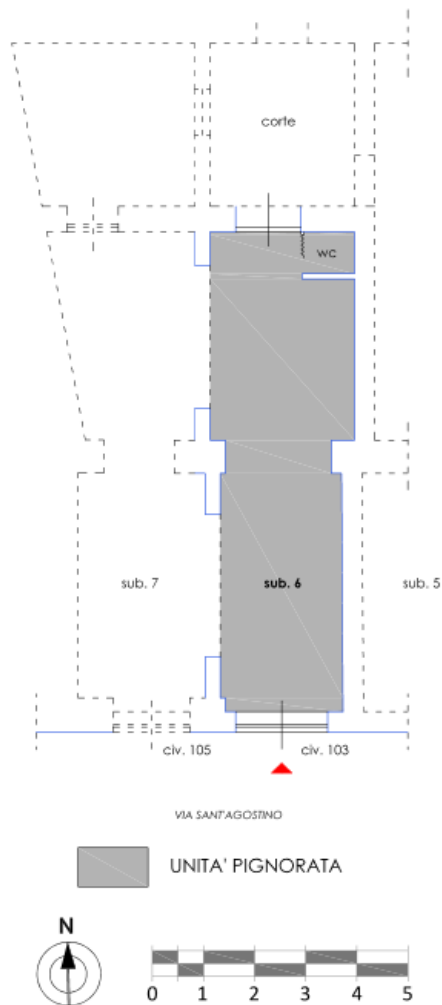


Fig. 11 Planimetria di rilievo dello stato di fatto.



Fig. 12.



UNITA'
LIMITROFA sub. 7

Fig. 13.



Figg. 14, 15 Effettiva composizione dell'immobile.

In fondo all'ambiente è presente un portone di collegamento con la corte esterna ed un modesto servizio igienico dotato di esclusivo lavandino e soppalco soprastante (figg. 16-18).



Fig. 16 Portone su corte.



Fig. 17 Corte esterna.



Fig. 18 Wc.

Le caratteristiche di finitura del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci.

- *Pavimenti*: in ceramica.
- *Rivestimenti*: le pareti risultano lisciate e tinteggiate con idropittura, nel wc sono presenti piastrelle in ceramica.
- *Soffitti*: intonacati, liscati e tinteggiati con idropittura.
- *Infissi*: saracinesca e portone in ferro; porta wc in pvc del tipo a soffietto.

Superficie utile interna

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite:

SUPERFICIE UTILE ¹		
Locale commerciale	24,00	mq
TOT. SUP. COPERTA	24,00	mq

Superficie commerciale

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici principali e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del “Codice delle valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 che definisce l’incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tale provvedimento la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione – e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{comm.} = S_{coperta\ lorda} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{coperta\ lorda}$ = Superficie coperta lorda

¹ Al netto di muri perimetrali e tramezzi interni.



$K_1 K_2 ..$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte
 $S_1 S_2 ..$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%. Non si riscontrano superfici scoperte.

Si precisa che considerati gli abusi rilevati, sono state considerate le superfici al netto delle irregolarità non sanabili ovvero non è stato considerato l'ampliamento su proprietà aliena (cfr *Difformità edilizie* pagg. 20-22).

$$S_{comm.} = 29,00 (S_{lorda})$$

SUPERFICIE COMMERCIALE	29,00	mq
------------------------	-------	----

Altezza utile interna: mt 3,30.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione mediocre a causa della totale assenza di manutenzione. Gli impianti non sono funzionanti e le finiture risultano obsolete. Si riscontrano inoltre, diversi degradi delle componenti sia verticali (pareti) che orizzontali (soffitti, pavimentazione) causati verosimilmente da fenomeni di umidità che hanno generato il distacco di intonaco, la presenza di macchie ed aloni, efflorescenze saline, etc... (figg. 19-22).



Figg. 19, 20 Degradi.



Figg. 21, 22 Degradi.

Impianti e canalizzazioni:

- *Impianto idrico e scarico*: l'unità immobiliare presenta un wc con lavandino in atto non funzionante.
- *Impianto elettrico*: non funzionante e non adeguato ai sensi della Legge n. 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per l'adeguamento impiantistico alla normativa vigente si stima un costo di circa € 1.500,00.

Attestato di prestazione energetica: SI. Classe energetica 13,49 Kwh/m² anno (**All. 8**).

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 127, particella 399, sub. 6, Via Sant'Agostino n. 103, piano terra, z.c. 1, cat. C/1 classe 6, consistenza 22 mq, superficie catastale 29 mq, rendita € 321,55.

Le visure catastali attuale e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento notificato il 20.05.2024.

Al Catasto Terreni la particella 399 è individuata quale ente urbano di are 02 96. Impianto meccanografico dell'08.03.1988 (**All. 3**).

Intestatari catastali dell'immobile:

“A” nato a Palermo (PA) il 15.08.1981.



Planimetria catastale:

L'immobile risulta regolarmente accatastato come si legge dall'ultima planimetria catastale in atti ove è riportata la data di presentazione del 06.12.1939 (**All. 5**). Tale elaborato è correttamente caricato sul portale "Sister", pertanto non si rende necessaria alcuna correzione catastale in tal senso.

Dal confronto tra la suddetta planimetria (**fig. 23**) ed i grafici di rilievo a firma della scrivente (**fig. 24**), sono emerse alcune difformità dettate da:

1. Ampliamento su altra unità immobiliare urbana sub. 7;
2. Diversa distribuzione interna: demolizione muratura tra subb. 6 e 7; ricostruzione tramezzo wc;
3. Modifica prospetto interno: demolizione muratura per realizzazione varco di accesso alla corte.

La planimetria catastale NON è in atto conforme all'attuale stato dei luoghi.

Considerato che sotto il profilo edilizio-urbanistico l'immobile non è conforme e che le opere non sanabili andranno rimosse ripristinando l'originario stato descritto nella planimetria catastale, non si ritiene opportuno provvedere ad alcun aggiornamento planimetrico.

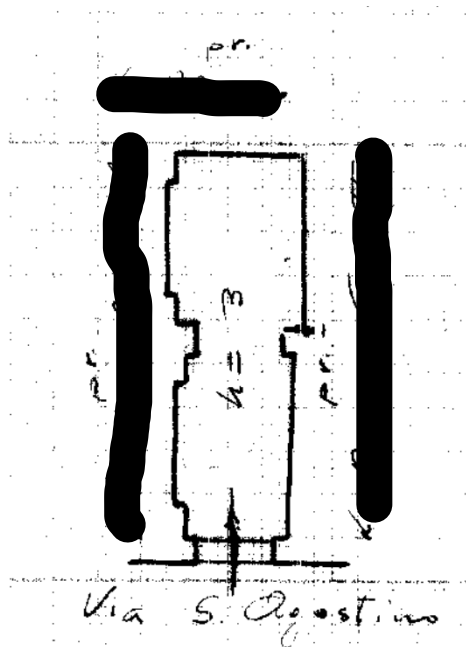


Fig. 23 Estratto planimetria catastale del 06.12.1939.

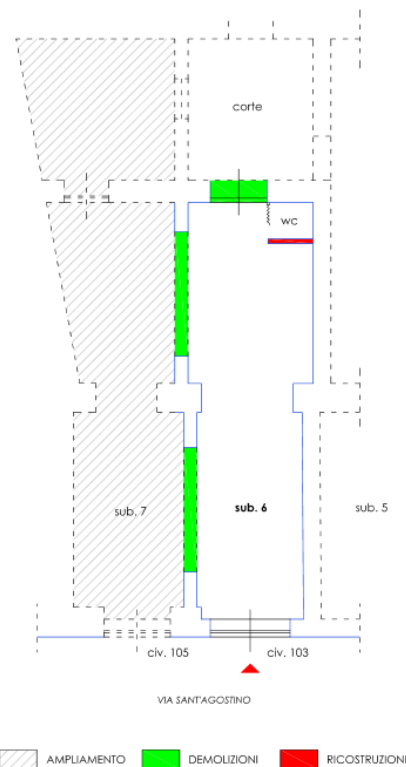


Fig. 24 Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO A: piena proprietà di un negozio/bottega, ubicato a Palermo, in Via Sant'Agostino n. 103, piano terra.

Composto da unico ambiente pari a due vani con wc.

Confinante a nord con corte; a sud con Via Sant'Agostino; ad est con altra unità immobiliare urbana (sub. 5 Lotto 3); ad ovest con altra unità immobiliare urbana (sub. 7).

Censito al C.F. al **foglio 127, p.lla 399, sub. 6.**

La costruzione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità.

L'attuale e descritto stato dei luoghi non è conforme sia sotto il profilo edilizio/urbanistico che catastale in ordine all'ampliamento su proprietà aliena, ad una diversa distribuzione interna ed alla modifica di prospetto interno su proprietà aliena.

Considerato che le difformità riscontrate, secondo la vigente norma, non potranno essere legittimate si renderà necessario ripristinare lo *status quo ante* descritto nella planimetria catastale del 06.12.1939.

Per la rimozione delle opere non sanabili si è stimato un costo pari a euro 5.000,00 (escluso IVA) detratto dal valore di stima.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 28.000,00 (euro ventottomila,00).



QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

TITOLARITA'

L'unità immobiliare appartiene al Sig. "A" in piena proprietà giusta Atto di Compravendita del [REDACTED] in notaio Dott. [REDACTED], rep. [REDACTED] acc. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Palermo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] da potere di L. P. A. nata a Palermo il [REDACTED].

In tale titolo l'unità immobiliare è così descritta:

piccolo vano terrano, in pessime condizioni, ricadente all'interno del perimetro del Centro Storico, sito in Palermo, via Sant'Agostino n. 103, esteso catastalmente mq 22; confinante con proprietà B., con detta via e con proprietà aliena.

La parte venditrice ... dichiara che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata realizzata anteriormente al 31 ottobre 1942, e che alla stessa non sono state apportate successivamente modifiche soggette a licenza o concessione edilizia (All. 15).

STORIA DEL DOMINIO

Alla predetta *de cuius* l'immobile è pervenuto per *Atto di divisione* del 05.10.1984 in notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] Bene ricevuto con testamento olografo del [REDACTED] pubblicato dal Notaio [REDACTED] con verbale del 03.04.1984 registrato il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] 1 (1 [REDACTED] al n. [REDACTED]

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

ACCERTAMENTO EDILIZIO

La costruzione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 1942 come risulta dalle indicazioni del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.), in particolare dalla tav. 7 che rappresenta l'immobile già esistente al 1877 (**fig. 25**), e dal Rilievo O.M.I.R.A. datato 1935-37 (**fig. 26**).



Posto quindi che l'unità è stata edificata in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17.08.1942 all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità.

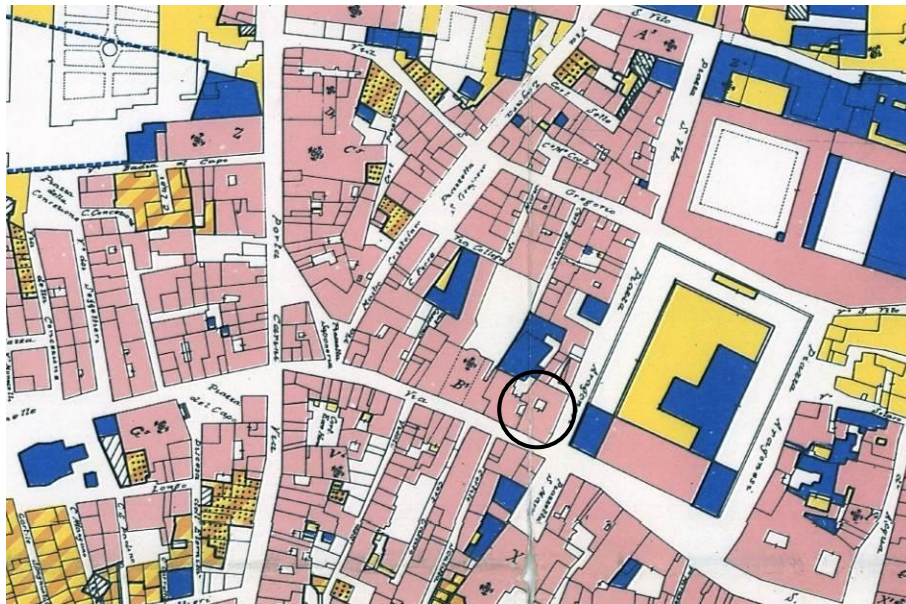


Fig. 25 Stralcio P.P.E. Tav. 7 "Sintesi storica dei mutamenti catastali".



Edifici esistenti al 1877 e conservati.



Fig. 26 Stralcio Rilievo O.M.I.R.A. Anno 1935-37.



ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 127 particella 399 del N.C.E.U. di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale² ricade in zona:

“A2 Tessuti urbani storici” così definita dall’art. 5: “... *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*”. Regime vincolistico: nessuno (figg. 27, 28).

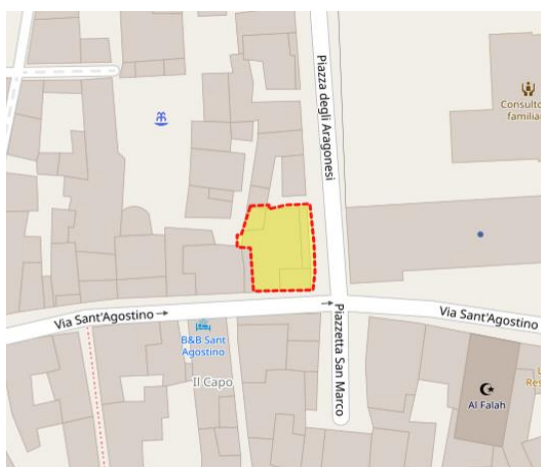


Fig. 27 Localizzazione immobile.



Fig. 28 Estratto P.R.G. Tav. 5011.



Prescrizioni esecutive – Piani particolareggiati Zone “A”.

Nelle zone A gli interventi si attuano con l’obbligo del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.

Il P.P.E.³ - redatto in base ai criteri dell’art. 2 della legge regionale n. 70/76, dell’art. 55 della legge regionale n. 71/78 e della legge nazionale n. 457/78 - disciplina “*il mantenimento della vecchia città in tutti i suoi elementi, così come c’è stata ad oggi tramandata*”, secondo le disposizioni della Delibera n. 920 del 22 marzo 1988 della giunta municipale.

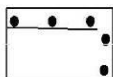
² P.R.G. approvato con Decreto n. 414/DRU del 16.11.2000. Variante generale al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/CRU/02 dell’Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.

³ Piano Particolareggiato Esecutivo per il recupero del centro storico di Palermo (P.P.E.), Decreto dell’Assessorato del Territorio e dell’Ambiente della Regione Siciliana del 13 luglio 1993 relativo alla “Approvazione del P.P.E.” pubblicato dalla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, Anno 47°, n. 41 del 4 settembre 1993.

Da quanto restituito dalla tav. 14 del P.P.E., l'immobile rientra tra le aree escluse da tale piano e normate invece da piani urbanistici esecutivi autonomi (**fig. 29**).



Fig. 29 Stralcio P.P.E. Tav. 14_05 "Tipologie Edilizie e modalità d'intervento".



Aree escluse dal P.P.E. (normate da piani urbanistici esecutivi autonomi).

Nello specifico l'immobile è disciplinato dal "**Piano di Recupero S. Agostino**" del Centro Storico di Palermo, approvato con D.A.R.T.A. n. 597 del 10.08.1993", secondo cui l'unità fa parte della zona I (scheda n. 1) con la seguente destinazione (**figg. 30-32**):

"Edilizia residenziale da sottoporre ad interventi di conservazione" modalità d'intervento "Restauro dei prospetti, Ristrutturazione edilizia del 1, 2 livello, Manutenzione straordinaria 3, 4, 5 livello" destinazione d'uso "Servizio abit. + Commercio" al piano terra e "Residenza" ai piani superiori.

Notazioni e norme particolari: formazione di un passaggio pubblico tra la via S. Agostino ed il retrostante cortile che sarà trasformato in piazzetta da un intervento di ristrutturazione

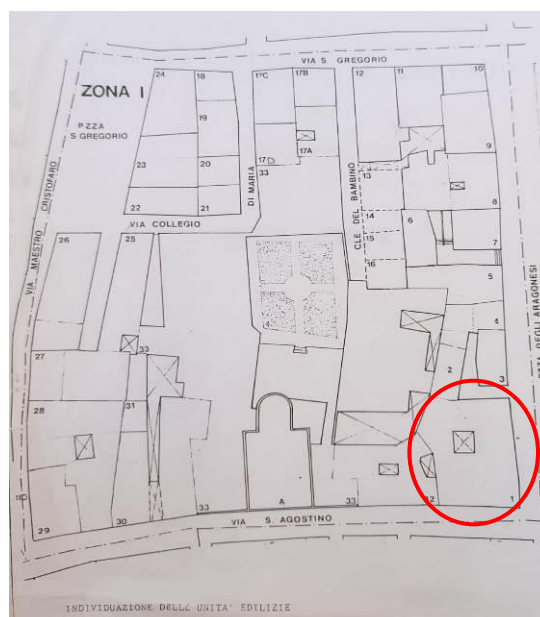


Fig. 30 Piano stralcio S. Agostino Zona I.

urbanistica (v. scheda/e 33, 13, 14, 15, 16, 17, 4, 5). Il dislivello tra la via e la nuova piazzetta sarà assorbito mediante una cordonata pavimentata in marmo o in pietra chiara ed acciottolato (All. 16).

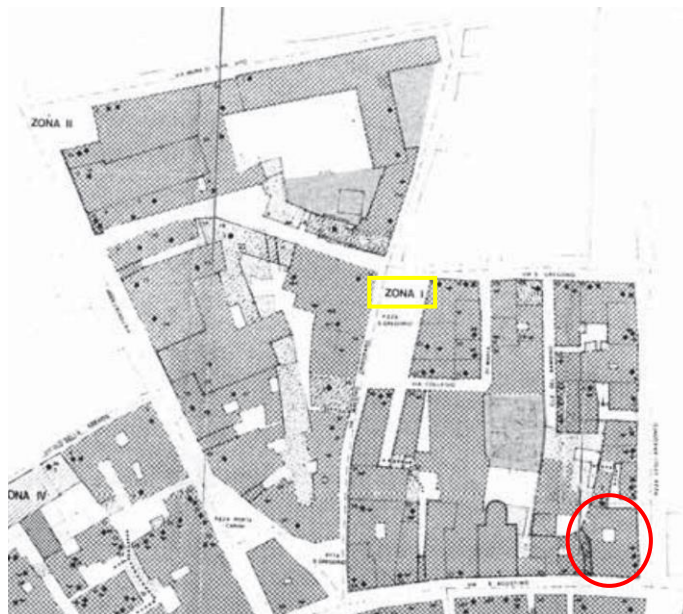


Fig. 31 Piano stralcio S. Agostino Tav. A.

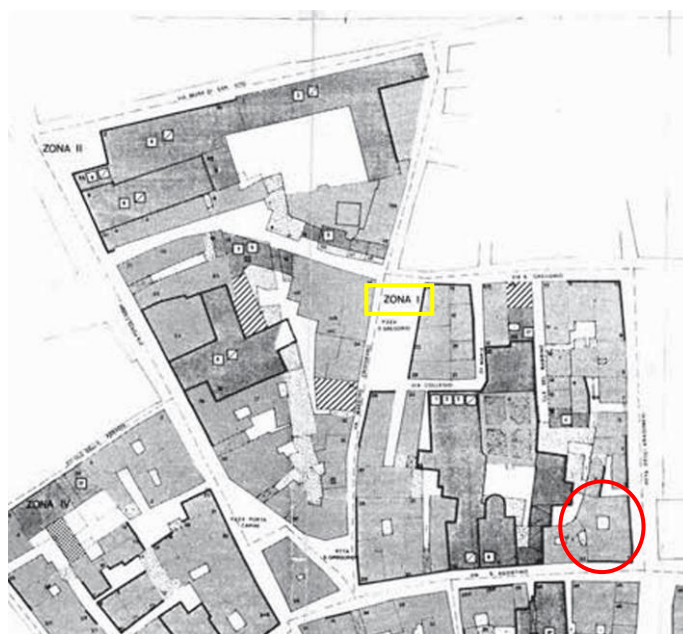


Fig. 32 Piano stralcio S. Agostino Tav. B.



CONFORMITA'/DIFFORMITA' EDILIZIE

Per la descrizione delle conformità/differenze tra il titolo edilizio e l'attuale stato dei luoghi, si è provveduto al confronto con l'esclusiva planimetria catastale in atti datata 06.12.1939.

Da tale raffronto (**figg. 33, 34**) sono emerse alcune differenze date da:

1. Ampliamento su altra unità immobiliare urbana sub. 7;
2. Diversa distribuzione interna: demolizione muratura tra subb. 6 e 7; ricostruzione tramezzo wc;
3. Modifica prospetto interno: demolizione muratura per realizzazione varco di accesso alla corte.

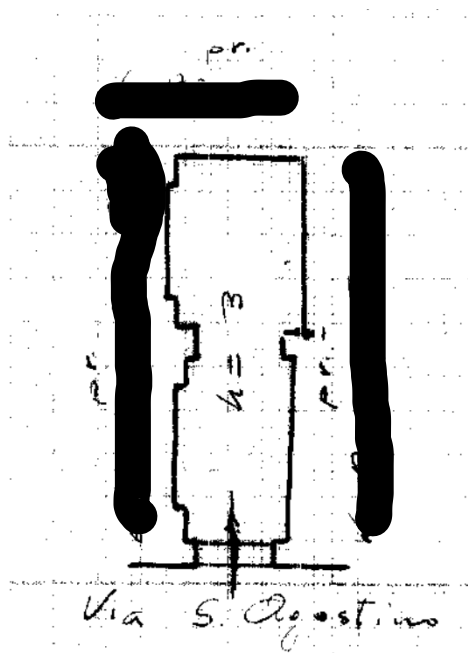


Fig. 33 Estratto planimetria catastale del 06.12.1939.

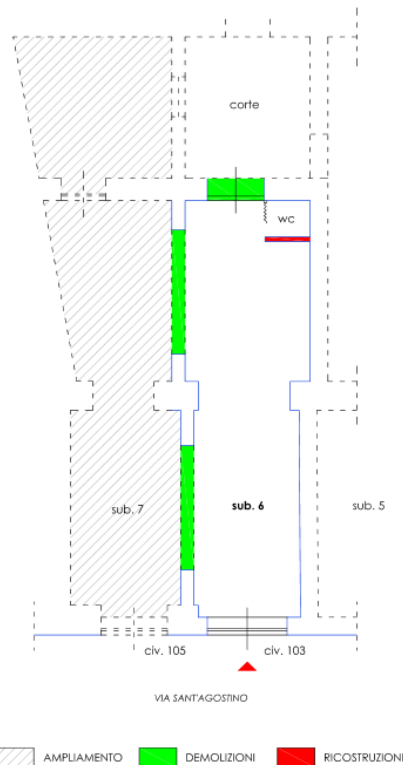


Fig. 34 Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate.

Al fine di verificare la regolarità di quanto riscontrato è stata avanzata in data 27.02.2025, con il prot. n. 201514 presso lo sportello autonomo concessioni edilizie SACE (**All. 9**), istanza di accesso e copia atti di eventuali istanze e/o provvedimenti, alla quale è seguita nota dell'ufficio tecnico del 12.03.2025 prot. n. 251577, in cui si riporta che dalle ricerche effettuate risulta una sola istanza avanzata dal debitore esecutato, con prot. 684403 del 07.10.2008, afferente ad altro immobile (**All. 10**).

Le sopra descritte opere sono state, dunque, realizzate abusivamente e l'unità immobiliare non è conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Dalla disamina dell'attuale condizione edilizio-urbanistica del bene, dagli accertamenti svolti presso gli uffici tecnici e dell'approfondimento della normativa in vigore è emerso che i suddetti abusi non potranno essere regolarizzati per le seguenti motivazioni:

1. Ampliamento su altra unità immobiliare urbana sub. 7: proprietà aliena in testa ad altro soggetto;
2. Diversa distribuzione interna: realizzazione di wc non conforme ai requisiti igienico-sanitari che prevedono per le attività commerciali wc con anti wc;
3. Modifica prospetto interno: apertura del vano porta di collegamento con corte esterna in ditta ad altro soggetto come indicato nel titolo di provenienza e nella planimetria catastale (*Propr. Lo Bianco*).

In conclusione il futuro aggiudicatario dovrà procedere alla rimozione degli abusi ed al riassetto dell'impianto catastale nelle modalità di seguito descritte:

- ricostruzione delle originarie murature divisorie tra l'unità e quella limitrofa sub. 7, e tra l'unità e la corte;
- rimozione del wc.

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge n. 23 del 06.08.2021 "*Modifiche ed integrazioni all'art. 3 della alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*", tali opere, *volte al recupero dell'immobile e finalizzate al ripristino della conformità edilizia ed all'eliminazione delle opere abusive*, rientrano nell'*Attività edilizia libera*.

L'esperto consiglia tuttavia, al momento dell'esecuzione delle suddette opere, di accertare la presentazione di eventuale comunicazione presso gli uffici tecnici preposti C.I.L.A. o S.C.I.A. (secondo Corte di Cassazione, sez. III penale, sentenza 17 giugno 2011, n.24423).

STIMA DEL COSTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE: SPESE PER OPERE EDILI € 5.000,00

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino "opere strettamente necessarie e sufficienti è stato quantificato "a misura" sulla scorta del vigente prezziario regionale opere



pubbliche (anno 2024) secondo il computo metrico che include anche i costi per il trasporto e per il conferimento nella discarica comunale autorizzata tenuto conto che trattasi di sfabbricidi di varia natura con costi differenti.

Si precisa che il suddetto costo stimato in via presuntiva dall'esperto, è meramente indicativo considerando che potrebbe subire una probabile variazione in ragione dell'epoca e delle maestranze impegnate (sia in ordine a tipologie di opere, tempistica, organizzazione amministrativa, che all'effettiva realizzazione dell'intervento con adozione di diversi costi unitari, etc.).

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta occupata dal Sig. [REDACTED] fratello del debitore esecutato, che la utilizza come deposito versando una quota mensile di euro 100,00 al custode giudiziario giusta istanza del 19.02.2025 (**All. 11**) e relativa valutazione dell'esperto stimatore.

Con richiesta notificata a mezzo PEC in data 13 marzo, il custode giudiziario formulava infatti, alla scrivente, come da provvedimento del G.E. del 12.03.2025, la richiesta di un parere di congruità in ordine alla quantificazione della suddetta indennità (**All. 12**).

La scrivente per esprimere tale parere ha provveduto come da mandato, alla quantificazione del canone di locazione di mercato di immobili appartenenti al segmento di mercato di quello pignorato, ed in secondo luogo, alla determinazione dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante.

In tale ottica si precisa di aver proceduto nei termini di seguito riportati:

- *Definizione tipologia d'uso*: commerciale (C/1) adibito a deposito.
- *Calcolo superficie commerciale*: nel caso specifico la superficie commerciale è data dall'esclusiva superficie coperta.
- *Analisi di mercato*: tesa alla conoscenza di specifici parametri quali gli attuali valori di locazione riferiti ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato. Tale ricerca, ha riguardato, in aderenza agli schemi della dottrina estimativa, sia l'analisi dei dati restituiti dagli osservatori immobiliari che quelli desunti da transazioni reali:

1. *Analisi critica dei comparabili indiretti.*

La ricerca è stata attuata attraverso le seguenti banche dati:



- *Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio* aggiornata al primo semestre 2024 (<http://www.agenziaterritorio.gov.it>).

L'indagine si è riferita alla zona "B13 Centrale: Maqueda, V. Emanuele, Bonello, Amedeo, San Vito" di Palermo.

I valori di locazione restituiti per la tipologia "negozi" oscillano tra un minimo di 6,3 €/mq/mese ed un massimo di 10,1 €/mq/mese.

I valori di locazione restituiti per la tipologia "magazzini" oscillano tra un minimo di 1,6 €/mq/mese ed un massimo di 3,00 €/mq/mese.

- *Borsino Immobiliare* che restituisce per la zona centrale i valori di seguito riportati:

NEGOZI minimo di 4,61 €/mq/mese - massimo di 7,00 €/mq/mese;

MAGAZZINI minimo di 0,93 €/mq/mese - massimo di 1,75 €/mq/mese;

2. *Analisi e reperimento dei comparabili diretti.*

Acquisizione dei prezzi relativi a contratti di locazione piuttosto recenti di immobili analoghi (negozi/magazzini). I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari.

- *Calcolo canone locativo e Indennità di occupazione.* Al calcolo del valore locativo, dato dal rapporto tra il valore di mercato selezionato espresso in €/mq/mese e la superficie commerciale, è stata applicata una decurtazione del 10% poiché trattandosi di procedura esecutiva vanno considerati alcuni fattori pregiudizievoli quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc..

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE E INDENNITA' DI OCCUPAZIONE:

*Negozi piano terra, Via S. Agostino n. 103, PA **sub. 6***

Versa in uno stato di conservazione scadente; Valore di locazione pari alla media dei valori minimi.

Canone di locazione € 5,45 mq/mese x 29,00 mq = € 158,05/mese

Indennità di occupazione € 158,05/mese - 10% = € 142,24 in c.t. **€ 142,00/mese**

Alla luce di quanto sopra, e dunque in relazione alle caratteristiche, allo stato di conservazione ed all'attuale utilizzo del bene, l'esperto stimatore ha espresso in data



19.03.2025 parere favorevole alla quantificazione dell'indennità di occupazione nella misura proposta (All. 13).

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica: con un costo pari a circa **euro 5.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6.

Il suddetto costo è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 23.09.2025 (All. 14) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- Rettifica a TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – DIVISIONE Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del [REDACTED].
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Documenti successivi correlati: Annotazione n. [REDACTED] de [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE).
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED], Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Dalle verifiche effettuate presso la cancelleria del Tribunale non è emersa la pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato.

Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED] del [REDACTED] favore: [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], contro: "A", Pubblico Ufficiale:
Tribunale di Palermo, in data [REDACTED] rep. [REDACTED] ESITO: Dichiarazione di estinzione
procedura esecutiva n. 505/2015 R.G. Es. con ordine di cancellazione della trascrizione del
pignoramento.

**QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO
DEMANIALE**

Il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

**QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO**

Stante quanto dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo, non esiste un condominio costituito.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

**QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA
ADOTTATI**

Criterio di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.



La presente stima è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del *più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (*Market Comparison Approach*) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS (*International Valuation Standards*).



Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima (*subject*) ed altri beni (*comparables*), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite o inserzioni immobiliari di cui è conosciuto il prezzo (attraverso ad esempio l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie, *stima per punti di merito* di Carlo Forte);
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base il confronto tra i "prezzi marginali" che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione operata sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dai comparabili e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Si specificano i termini utilizzati:

- Con **"prezzo marginale"** viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata".
- Con **"superficie esterna lorda (SEL)"** viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento".

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio.

La **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;



- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- Con “***rapporto mercantile***” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Il metodo in esame si articola in più e diverse fasi:

1. Analisi del “segmento di mercato” di riferimento per la rilevazione del campione di riferimento. Il “segmento di mercato” individua una precisa e distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:
 - la localizzazione;
 - tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
 - destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
 - tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
 - tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
 - dimensioni;
 - caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
 - livello del prezzo (riferimento temporale);
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
 - rapporti mercantili;
2. Compilazione della Tabella dei Dati (*sales summary grid*) e scelta delle caratteristiche ritenute più significative (*elements of comparision*).
3. Analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*).
4. Redazione della Tabella di Valutazione (prezzi corretti) nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell’immobile oggetto di stima e quello dei comparabili (*sales adjustment grid*).

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;



- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **29,00 mq** così calcolati:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{lorda}} + x \cdot S_{\text{scoperte}}$$
$$S_{\text{comm.}} = 29,00 (S_{\text{lorda}})$$

1. ANALISI DEL “SEGMENTO DI MERCATO” E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DI RIFERIMENTO

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari e dai relativi siti.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento ad un bene non è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo compravendita secondo un rapporto strumentale di allineamento che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità.

Secondo l'indagine condotta dal 16 giugno al 16 luglio 2025, nel II trimestre del 2025 i prezzi degli immobili sono risultati ancora in crescita, seppur in misura più moderata rispetto al trimestre precedente. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali dei venditori e i tempi di vendita hanno registrato un lieve aumento, pur mantenendosi su livelli prossimi ai minimi storici dall'inizio della rilevazione. La domanda di immobili resta solida, con un lieve incremento dei potenziali acquirenti segnalato dagli agenti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; dal lato dell'offerta si è osservato un calo dei nuovi incarichi. Il principale motivo di cessazione degli incarichi a vendere resta il divario tra i prezzi richiesti



e quelli offerti; di contro, per il settimo trimestre consecutivo, continuano a diminuire le difficoltà di accesso al credito per l'acquisto di abitazioni. Viene confermata dagli agenti la crescita dei canoni di locazione, pur con segnali di rallentamento: si osservano infatti un leggero incremento del margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali e aspettative di aumento dei canoni più moderate per il trimestre in corso. Oltre la metà degli agenti immobiliari ha evidenziato la rilevanza degli affitti brevi nel proprio mercato di riferimento, con effetti significativi sia sui prezzi sia sulla disponibilità degli alloggi (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2024*) (**fig. 35**).

Secondo il sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari a 7,5%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,925 (1-0,075).

		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore		
Nord-Ovest	Totale macroarea	.	3,2	17,4	44,5	23,0	12,0	100,0	7,3
	aree urbane (2)	.	1,6	20,7	42,4	22,9	12,3	100,0	7,3
	aree non urbane	.	4,8	14,0	46,6	23,1	11,6	100,0	7,4
Nord-Est	Totale macroarea	2,0	1,8	7,2	40,4	28,7	19,9	100,0	6,0
	aree urbane (2)	2,3	1,4	8,9	33,5	30,1	23,8	100,0	5,8
	aree non urbane	1,9	1,9	6,8	42,3	28,3	18,8	100,0	6,0
Centro	Totale macroarea	0,8	3,8	21,8	41,7	19,8	12,1	100,0	8,1
	aree urbane (2)	.	4,3	21,1	46,7	16,5	11,5	100,0	8,1
	aree non urbane	1,5	3,4	22,4	37,7	22,4	12,6	100,0	8,1
Sud e Isole	Totale macroarea	3,2	8,0	30,6	33,1	14,3	10,8	100,0	10,6
	aree urbane (2)	1,0	2,8	26,9	38,6	23,5	7,2	100,0	8,6
	aree non urbane	4,1	10,3	32,3	30,7	10,3	12,3	100,0	11,4
Popolazione residente									
	Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)	0,4	2,5	20,2	42,1	22,0	12,8	100,0	7,5
	Aree non urbane (<=250.000 abitanti)	1,7	4,8	17,5	40,2	21,9	14,0	100,0	8,0
	Aree metropolitane (>500.000)	0,2	2,9	21,4	42,4	21,2	12,0	100,0	7,7
	Aree non metropolitane (<=500.000)	1,6	4,3	17,4	40,3	22,2	14,1	100,0	7,8
Totale		1,2	3,9	18,6	41,0	21,9	13,5	100,0	7,8

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento

(2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).

(3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo

(4) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore

Fig. 35 Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

La stima, di tipo pluriparametrico, ha tenuto conto di diversi dati certi comuni a tutti gli immobili che sono dati dalla consistenza (superficie commerciale e n. vani), dal livello di piano, dallo stato d'uso, dall'ubicazione, dai servizi, etc..

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "B13 Centrale: Maqueda, V. Emanuele, Bonello, Amedeo, San Vito".

Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunto dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite in base al rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.


COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
Prezzo	59.000,00	Prezzo	45.000,00	Prezzo	55.000,00
C. All.	0,924	C. All.	0,924	C. All.	0,924
P. Reale	54.516,00	P. Reale	41.580,00	P. Reale	50.820,00



Localizzazione del bene oggetto di stima (soggetto) e dei tre comparabili.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 4
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)					
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)					
Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)					
					
UBICAZIONE	Via Sant'Agostino n. 103				
TIPOLOGIA	Negozio				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	0				
ADEGUAM. IMPIANT.	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)		29,00	100%	29,00
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)		0,00	30%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					29,00



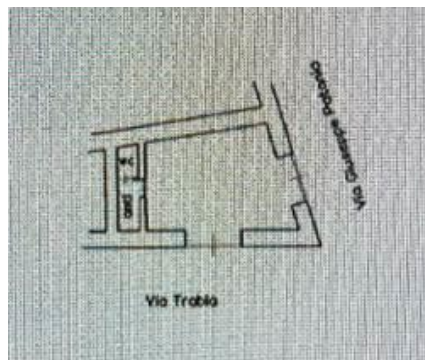
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 4
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

COMPARABILE 1					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	02.07.2025				
UBICAZIONE	Via Trabia n. 1				
TIPOLOGIA	Negozio				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
ADEGUAM. IMPIANT.	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan.	MQ
				Indice	Commerciali
	S. Principale (SPP)		40,00	100%	40,00
	S. Esterne Scoperte (SES)				
	(balconi-terrazzi)		0,00	30%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					40,00

Prezzo: euro 59.000,00

Descrizione

Locale su piano strada in pieno centro storico alle spalle e a 50 metri da via Maqueda. Il locale ha 2 saracinesche elettriche su piano strada ad angolo tra via Trabia e Via Patania posizione comoda per utilizzo di box garage auto moto. Si presta anche ad attività di Pub o locale commerciale ristorazione. All'interno ha una quadratura di circa 40 mq. Ha un bagno ed è fornito di impianto di allarme e saracinesche automatiche.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 4
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

COMPARABILE 2					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	02.09.2025				
UBICAZIONE	Via Carrettieri n. 46				
TIPOLOGIA	Negozio				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
ADEGUAM. IMPIANT.	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan.	MQ
				Indice	Commerciali
	S. Principale (SPP)		25,00	100%	25,00
	S. Esterne Scoperte (SES)				
	(balconi-terrazzi)		0,00	30%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					
					25,00

Prezzo: euro 45.000,00

Descrizione:

Via Carrettieri al numero 46 negozio di 25 mq. ca con accesso sia dalla strada che dal portone della palazzina di due piani.

Composto da unico ambiente con bagno, altezza tetti mt 3,40.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 4
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

COMPARABILE 3					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	09.09.2025				
UBICAZIONE	Via Antonio Borzì n. 23				
TIPOLOGIA	Negozio				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	1				
ADEGUAM. IMPIANT.	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan.	MQ
				Indice	Commerciali
	S. Principale (SPP)		30,00	100%	30,00
	S. Esterne Scoperte (SES)				
	(balconi-terrazzi)		0,00	30%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					
					30,00

Prezzo: euro 55.000,00

Descrizione:

Via Antonio Borzì (tra via Maqueda e via Roma), negozio 30 mq. ca, una vetrina, in palazzo d'epoca anni '30.

Composto da un ampio vano con servizio e saracinesca elettrica. Si presenta in buone condizioni-ottimo per uso investimento.



2. TABELLA DEI DATI

Individuati i comparabili di zona si compila la tabella dei dati che contiene sia per il soggetto che per i comparabili, le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le superfici commerciali sono state assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati dal D.P.R. 138/1998.

COMUNE DI PALERMO				
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO
UBICAZIONE	Via Trabia n. 1	Via dei Carrettieri n. 46	Via A. Borzi n. 23	Via Sant'Agostino n. 103
PREZZO (PRZ)	€ 54.516,00	€ 41.580,00	€ 50.820,00	??
DATA (DAT) mesi	2	1	1	??
SUPERFICIE PRINCIPALE (SPP)	40,00	25,00	30,00	29,00
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	2	4	4	2
SERVIZI (SER)	1	1	1	0
IMPIANTI (IMP)	0	0	0	0
LIVELLO DI PIANO (LIV)	1	1	1	1
ESPOSIZIONE (ESP)	2	2	1	1
SUPERFICIE COMMERCIALE	40,00	25,00	30,00	29,00
PREZZO UNITARIO €/mq	1362,90	1663,20	1694,00	

3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

I prezzi dei termini di confronto vanno attualizzati per tener conto delle variazioni intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

▪ *Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita (DAT):*

tale prezzo consente di aggiornare il prezzo del comparabile alla data della valutazione. Viene stimato con il saggio di variazione temporale (mensile, annuale) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare, oppure con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Può essere positivo, negativo o nullo.

$S_a = Q \text{ OMI anno corrente} - Q \text{ OMI anno precedente} / Q \text{ OMI anno precedente}$

$P \text{ DAT €/mese} = PRZ \times S_a / 12$

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo); viceversa il segno è positivo se il saggio è negativo (decremento di prezzo).



Nel caso in esame abbiamo il saggio annuo pari a 0,082 % (Fonte ForMaps) ed il segno della data positivo.

P DAT comparabile 1: € 54.516,00 x 0,082 / 12 = € 372,53

P DAT comparabile 2: € 41.580,00 x 0,082 / 12 = € 284,13

P DAT comparabile 3: € 50.820,00 x 0,082 / 12 = € 347,27

▪ *Prezzo marginale della superficie principale (S1):*

si calcola il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più basso dei prezzi medi.

Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale

$P S1 = PRZ / S_{comm}$

P S1 comparabile 1: € 54.516,00 / 40,00 mq = € 1.362,90

P S1 comparabile 2: € 41.580,00 / 25,00 mq = € 1.663,20

P S1 comparabile 3: € 50.820,00 / 30,00 mq = € 1.694,00

▪ *Prezzo marginale delle superfici esterne accessorie (SES):*

Gli immobili non possiedono superfici esterne coperte/scoperte (balcone, terrazzo, ..).

▪ *Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM):*

lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile. Si misura attraverso i principali nomenclatori *scadente, mediocre, discreto, buono, ottimo*.

Il prezzo marginale è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Il prezzo è dato nello specifico dal costo dei lavori necessari per consentire tale passaggio €/mq 150,00:

- Comparabile 1: mq 40,00 x €/mq 150,00 = € 6.000,00.
- Comparabile 2: mq 25,00 x €/mq 150,00 = € 3.750,00.
- Comparabile 4: mq 30,00 x €/mq 150,00 = € 4.500,00.

▪ *Prezzo marginale dei servizi igienici (SER):*

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio. Si riscontra l'assenza di wc solo per il soggetto.



▪ *Prezzo marginale degli impianti (IMP):*

si considera l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente per un valore pari a € 1.500,00.

▪ *Prezzo marginale del livello di piano (LIV):*

Prezzo x l (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;

Prezzo x l / (1 + l) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Gli immobili sono tutti al piano terra.

▪ *Prezzo marginale per caratteristiche di fruibilità (ESP):*

Il coefficiente di posizione intrinseca commenta la caratteristica relativa a particolari condizioni di ubicazione e servizi presenti rispetto al ristretto ambito dell'edificio e al micro intorno ambientale. In tal senso si valuta con migliore apprezzamento il bene che gode di una migliore esposizione esterna, sia per numero di affacci che per panoramicità o prospicienza verso vie di traffico principali; di condizioni di migliore privacy e comfort abitativo generale. Il coefficiente assunto è pari al 5% del valore dell'immobile:

- Comparabile 1: € 54.516,00 x 0,05 = € 2.725,80.
- Comparabile 2: € 41.580,00 x 0,05 = € 2.079,00.
- Comparabile 3: € 50.820,00 x 0,05 = € 2.541,00.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI						
PDAT						
C1 (DAT)	€	54.516,00	X	0,082 /	12 =	372,53 €/mese
C2 (DAT)	€	41.580,00	X	0,082 /	12 =	284,13 €/mese
C3 (DAT)	€	50.820,00	X	0,082 /	12 =	347,27 €/mese
P (SPP)						
C1	€	1.362,90				
C2	€	1.663,20				prezzo marginale* € 1.362,90
C3	€	1.694,00				*pari al minimo dei prezzi medi
P STM						
	€/MQ			€ 150,00		
		C1	€	6.000,00		
		C2	€	3.750,00		
		C3	€	4.500,00		
P SER						
				€ 1.500,00		
P IMP						
				€ 1.500,00		
ESP						
		C1	€	2.725,80		
		C2	€	2.079,00		
		C3	€	2.541,00		



4. TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella riporta i calcoli operati per il confronto tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando il più probabile valore venale o prezzo di mercato dello stesso. In definitiva si procede correggendo il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il soggetto.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI										
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICHE										
		COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO		
PRZ		€	54.516,00	€	41.580,00	€	50.820,00			
DAT (mesi)	2	€	345,27	1	€	131,67	1	€	160,93	
SPP	40,00	-€	14.991,90	25,00	€	5.451,60	30,00	-€	1.362,90	29,00
STM	2			4	-€	11.250,00	4	-€	13.500,00	2
SER	1	-€	1.500,00	1	-€	1.500,00	1	-€	1.500,00	0
IMP	0	€	-	0	€	-	0	€	-	0
ESP	2	-€	2.725,80	2	-€	2.079,00	1	€	-	1
PREZZO CORRETTO			€	35.643,57		€	32.334,27		€	34.618,03
VALORE MEDIO con MCA			€	34.198,62						

VALORE MEDIO CON MCA € 34.198,62

Valore €/mq = € 32.198,62 / 29,00 mq = 1.179,26 €/mq

VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORI ECONOMICI


Confronto attuato attraverso le principali quotazioni di mercato quali le banche dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio e del Borsino immobiliare per una verifica *ex post* dell'attendibilità del valore dato.

- L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, 2 semestre 2024, fornisce i seguenti dati per negozi con stato di conservazione normale nella zona considerata "B13 Centrale: Maqueda, V. Emanuele, Bonello, Amedeo, San Vito":



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	SCADENTE	250	500
Negozi	NORMALE	800	1400

- Il sito tematico “il Borsino immobiliare” riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate a settembre 2025 per la tipologia “negozi”:

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 788	Euro 994	Euro 1.200

La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, testandosi detto dato intorno al valore medio, indicato dai due osservatori, adeguato alle caratteristiche dell'unità immobiliare.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle agenzie immobiliari, dell'adozione del metodo di stima pluriparametrico M.C.A. (*Market Comparison Approach*) e del confronto con le quotazioni degli Osservatori Economici, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 34.198,62.**

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 5.000,00

$$V = € 34.198,62 - € 5.000,00 = € 29.198,62$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 29.198,62.**



PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

$$\text{€ } 29.198,62 - 5\% = \text{€ } 27.738,70$$

che si arrotondano in € 28.000,00 (euro ventottomila,00).

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER L'IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo del 14.02.2025
2. Visura attuale e storica per immobile p.lla 399 Catasto Fabbricati
3. Visura storica per immobile p.lla 399 Catasto Terreni
4. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
5. Planimetria catastale scala 1:200
6. Rilievo stato di fatto scala 1:100
7. Documentazione fotografica del 14.02.2025
8. Ricerca A.P.E.
9. Istanza per visione e copia atti S.A.C.E. del 27.02.2025 prot. n. 201514
10. Nota ufficio tecnico S.A.C.E.
11. Istanza di occupazione e di pagamento indennità del terzo occupante
12. Istanza del custode giudiziario
13. Calcolo indennità di occupazione e trasmissione parere dell'esperto
14. Ispezioni ipotecarie
15. Atto di compravendita del 24.06.2004
16. Scheda 1, zona I, Piano di Recupero S. Agostino, Centro Storico PA

Palermo, data 29.09.2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. LUCIA CARRUBBA

