

D'Addelfio Giuseppe  
Ingegnere

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G. Es. 130/2024  
Lotto B

Esperto stimatore: Ing. Giuseppe D'Addelfio

Pa  
gin  
a 1  
di  
22

## TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. ES. 130/2024**

**CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXX .**

**OGGI XXXXX**

**CONTRO**

**DEBITORE ESECUTATO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE  
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. DAVIDE GARRETTO  
ESPERTO STIMATORE ING. GIUSEPPE D'ADDELFIO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO B**

**LOCALE COMMERCIALE SITO IN PALERMO, VIA DANTE N. 2/A, FOGLIO 122, PARTICELLA 78 SUB 23**



## PERIZIA DI STIMA IMMBILIARE LOTTO B

### PREMESSA

Con provvedimento del 07/09.10.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il sottoscritto Ing. Giuseppe D'Addelfio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 3145, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 17.10.2024 il sottoscritto ha effettuato 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 giudiziario Avv. Davide Garetto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 29.10.2024.

In data 05.12.2024 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode giudiziario.

### **QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda tre distinte unità immobiliari. La presente relazione, in particolare, è relativa al **Lotto B**

L'immobile costituente il **Lotto B** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di una "Unità immobiliare sita nel Comune di Palermo (PA), via Dante n. 4,6,8,10/A1, piano terra, consistente in un negozio, categoria C/1, classe 08, di consistenza 137 mq, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 122, Particella 78, Subalterno 23"

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale dell'Istituto eseguito sull'immobile, secondo quanto si legge nella Certificazione notarile del 30.04.2024 a firma del Notaio Pietro Costamante, corrisponde a quello in titolarità dell'Istituto eseguito in forza di "... giusti e legali titoli ben antecedenti sia alla meccanizzazione dei Registri Immobiliari di Palermo che, ovviamente, del Catasto, e comunque risalenti sicuramente ad oltre quarant'anni orsono, considerata l'intestazione in Catasto sin dall'impianto meccanografico ...".

---

<sup>1</sup> Nell'atto di pignoramento non è stata indicata la luce di affaccio sulla via Dante identificata dal civ. 10

**Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (vedi successivi **All. ti 2 e 3**)

**Individuazione e ubicazione dell'immobile:**

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





**QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

Il **Lotto B** consiste in un locale di tipo commerciale destinato a negozio, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 122, p.la 78, sub. 23, cat. catastale C/1 classe 8, consistenza mq 137, superficie catastale mq 151<sup>2</sup>, rendita € 5.073,10, con accesso dal civico 8 della via Dante sulla quale si aprono tre luci individuate dai civici 4, 6 e 10, oltre a un portoncino metallico individuato dal civ. 10/A; il negozio ricade nella zona centrale dell'abitato di Palermo, caratterizzata dalla presenza sia di immobili a destinazione residenziale sia di immobili a destinazione commerciale, con la presenza di buoni servizi e collegamenti. Il locale si affaccia sulla via Dante con quattro luci ed un portoncino che conduce ad un ambiente di deposito. Il locale è pavimentato, a tappeto unico, con mattoni di ceramica rettangolari medio/grandi, fatta eccezione per la porzione destinata a cucina in cui la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di diversa dimensione e colore. Le pareti sono finite al civile con parziali rivestimenti negli ambienti di servizio. Il locale è servito da due w.c. per il pubblico, di cui uno per attrezzato per disabili, disimpegnati da un antibagno; un ulteriore servizio w.c. è a servizio degli operatori in cucina e ancora un altro a servizio del "locale deposito". Il soffitto è in legno, con travi a vista. Sulla parete opposta a quella che prospetta sulla via Dante è stata aperta una porta interna (rappresentata catastalmente come una luce<sup>3</sup>) dalla quale, salendo pochi gradini che consentono di superare un dislivello di circa 90 cm, si raggiunge un'ampia area

<sup>2</sup> La documentazione catastale non fa alcun riferimento ad aree esterne/scoperte

<sup>3</sup> Nella stima ho detratto i costi di ripristino dell'originaria luce

esterna scoperta, in parte verandata con una struttura in metallo e vetri che, per quanto desumibile dall'ultima planimetria catastale in atti, non fa parte dell'unità staggita, costituendo piuttosto un cortile interno scoperto del complesso "Regio Ospizio di Beneficenza". Nella stima del bene non terrò conto di tale area, ancorché oggi fruita a servizio dell'attività svolta nel locale staggito. L'intera consistenza del locale destinato a negozio (compresi gli spazi di servizio) si sviluppa con una superficie di circa mq 120 commerciali. Attraverso una porta che si apre sulla parete a destra dell'ingresso si accede ad un ambiente destinato a "locale di deposito" di circa mq. 50 commerciali, parzialmente soppalcato <sup>4</sup> per circa mq 15, e servito da un w.c. con anti-w.c. (di cui ho già fatto cenno prima), accessibile direttamente dall'esterno attraverso una serranda metallica avvolgibile individuata dal civ. 10/A della via Dante.

I dati sintetici sono riportati di seguito:

**Tipologia:** locale commerciale destinato a negozio

**Ubicazione:** via Dante con quattro luci di affaccio sulla strada

**Caratteristiche strutturali:** muratura portante e copertura in legno

**Accessi:** anta singola vetrata, inserita in una più ampia luce che si apre sulla strada, individuata toponomasticamente dal civ. 8 della via Dante e un ingresso autonomo ad un locale di servizio individuato dal civ. 10/A (oltre a tre luci che si affacciano sulla via Dante)

**Confini:** negozio identificato dalla p.la 78 sub. 22 a nord-est, via Dante a nord, negozio identificato dalla p.la 78 sub. 4 a nord-ovest e, sul retro, cortile interno del complesso "Regio Ospizio di Beneficenza";

**Pertinenze:** nessuna

**Dotazioni condominiali:** nessuna

**Composizione interna:** ambiente a pianta trapezia di circa mq. 120 commerciali, all'interno del quale sono ricavate le aree di servizio che ospitano la cucina e i w.c., oltre allo spazio aperto al pubblico e quello destinato ad esposizione e vendita, collegato ad un altro ambiente destinato a "locale di deposito" di circa mq 50 commerciali, servito da un w.c. con anti-w.c.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** alla data del sopralluogo il locale negozio presentava buone condizioni di manutenzione. Il Conduttore ha prodotto la i frontespizi delle certificazioni di conformità degli impianti elettrico e del gas;

---

<sup>4</sup> Il soppalco non è rappresentato nella planimetria catastale, nella quale è rappresentata la scala che consente di raggiungerlo; in assenza di atti che lo legitimino, nella stima ho detratto i costi relativi alla sua rimozione.

**Attestato di prestazione energetica:** in occasione del sopralluogo non è stata prodotta l'attestazione di prestazione energetica del locale per la cui redazione ho operato una detrazione di € 200,00

**Fotografie dei luoghi:**



**Foto 1:** inquadratura, dalla via Dante, del locale commerciale destinato a negozio, con accesso dal civico 8 della via Dante, tre luci sulla stessa via individuate dai civici 4, 6 e 10 ed un "locale di deposito" (collegato anche internamente) con accesso dal civ. 10/A, identificato nell'intero, nel fg. 122 di Palermo, dalla p.la 78 sub. 23



**Foto 2:** panoramica interna del negozio inquadrata da nord-est



**Foto 3:** l'anti-w.c. (a sinistra dell'ingresso) che disimpegna due servizi w.c. di cui uno per disabili



**Foto 4:** il w.c. a servizio del pubblico



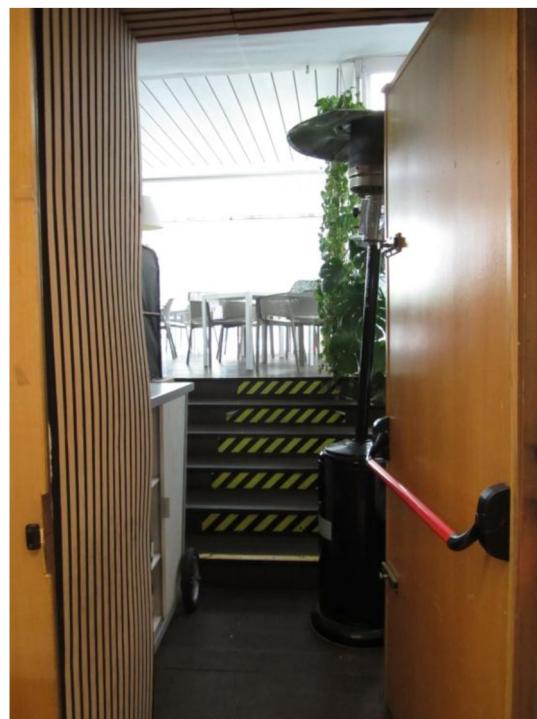
**Foto 5:** il w.c. a servizio del pubblico, attrezzato per disabili



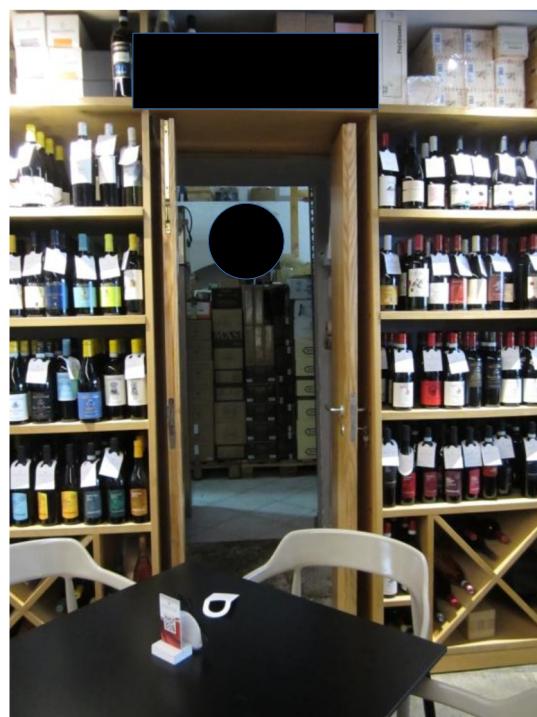
**Foto 6:** altra panoramica interna del locale; a sinistra la porta che consente di accedere alla cucina, in fondo, di fronte, la porta da cui si raggiunge, internamente, il “locale di deposito”.



**Foto 7:** l'area attrezzata a cucina



**Foto 8:** l'originaria luce interna, trasformata in porta, che conduce ad un cortile interno non facente parte del bene staggito (porta della quale ho previsto i costi di chiusura).



**Foto 9:** la porta interna che consente di accedere al "locale di deposito"



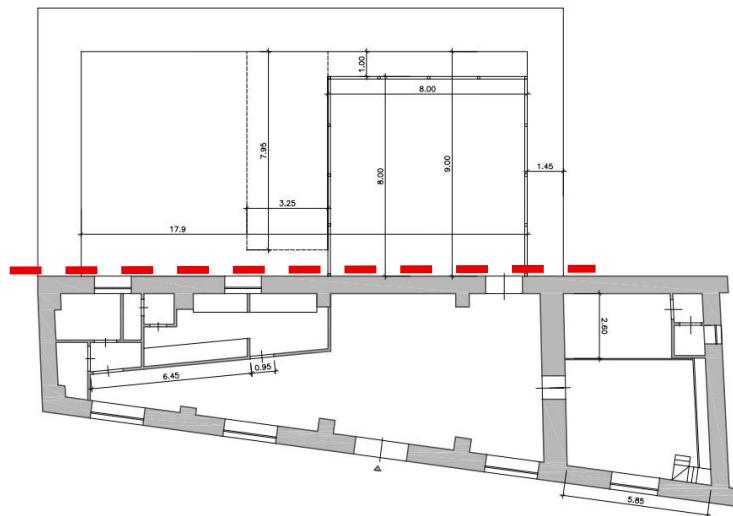
Pagina 11 di 22

**Foto 10:** panoramica del "locale di deposito" e della porzione soppalcata



**Foto 11:** in secondo piano la porta di accesso al w.c. a servizio del "locale di deposito"

**Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi** [il rilievo è risultato coerente con la planimetria catastale riportata a seguire, tranne che per il diverso posizionamento della porta di ingresso all'area attrezzata a cucina e la trasformazione in porta di una luce interna di affaccio al cortile sul retro (perimetralto in tratteggio, rilevato ma non facente parte del bene staggito)]



Data: 13/11/2024 - n. T143276 - Richiedente: DDDGPP54R01G273N

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Palermo</b>		Dichiarazione protocollo n. PA0648046 del 23/12/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo Via Dante civ. 8	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 122 Particella: 78 Subalterno: 23	
		Architetti Prov. Palermo N. 4636	
<b>PIANTA PIANO TERRA</b> H:500 CM			
<p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data: 13/11/2024 - n. T143276 - Richiedente: DDDGPP54R01G273N  Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p> <p style="text-align: right;">Catastro dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2024 - Comune di PALERMO(G273) - &lt; Foglio 122 - Particella 78 - Subalterno 23 &gt;</p> <p style="text-align: right;">VIA DANTE n. 10/A-46-810 Piano T</p>			

**Superficie utile:** la superficie utile netta del locale è risultata di oltre mq 140, dei quali oltre mq 100 aperti al pubblico (comprensivi delle aree di servizio – w.c. e cucina).

**Superficie commerciale:** la superficie commerciale, calcolata sulla base delle indicazioni tratte dalla norma UNI 10750 <sup>5</sup>, è risultata pari a circa mq. 170 (con esclusione della superficie del soppalco realizzato nel “*locale di deposito*” e di qualsiasi area esterna).

**Altezza utile interna:** l'altezza utile interna è risultata di circa m. 5, ridotta nelle porzioni controsoffittate.

#### **QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Il **Lotto B** è costituito dal locale a destinazione commerciale (negozi) identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 122, dalla particella 78, sub. 23, via Dante n. 10/A-4-6-8-10, cat. catastale C/1 classe 8, consistenza mq 137, superficie catastale mq 151, rendita € 5.073,10, in testa all'Esecutato per la “... *Proprietà 1/1 ...*”.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 3**), sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Intestatari catastali dell'immobile:** XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Palermo

**Planimetria catastale:** la planimetria catastale è già stata riportata a pag. 13 della presente

#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO: piena proprietà** di un locale a destinazione commerciale (negozi), sito in Palermo, con accesso dalla via Dante n. 8, ubicato al piano strada, servito da tre luci (oltre quella dell'ingresso) che si affacciano sulla via Dante ai civici 4, 6 e 10, con un ulteriore accesso autonomo dal civ. 10/A a un “*locale di deposito*”;

Composto da un ambiente a pianta trapezia nel quale è ricavata una porzione di estremità che ospita i servizi (di cui uno attrezzato per disabili) ed un secondo spazio che ospita una cucina, oltre ad un'area destinata al pubblico, all'esposizione e alla vendita; a destra dell'ingresso si trova un secondo ambiente, anch'esso a pianta trapezia, destinato a “*locale di deposito*” e servito da un w.c., il tutto con una superficie commerciale di circa mq 170;

---

<sup>5</sup> Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma

Confinante con un negozio identificato dalla p.la 78 sub. 22 a nord-est, via Dante a nord, negozio identificato dalla p.la 78 sub. 4 a nord-ovest e, sul retro, cortile interno del complesso "Regio Ospizio di Beneficenza";

Censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 122, p.la 78, sub. 23, cat. catastale C/1 classe 8, consistenza mq 137, superficie catastale mq 151, rendita € 5.073,10, in testa all'Esecutato per la "... Proprietà 1/1 ..."

L'edificio in cui insiste il locale commerciale risale a data precedente al dicembre 1939 (come desunto dalla planimetria catastale del locale confinante insistente nello stesso complesso), per cui è privo degli atti autorizzati e finali, introdotti dopo il 1942; la perimetrazione esterna del locale è sembrata coincidente con i setti murari di vecchia fattura (forse riferibili all'originario "Reale Ospizio di Beneficenza" risalente a metà dell'800); in sede di sopralluogo non sono stati forniti atti riguardanti eventuali modifiche effettuate nel tempo, rispetto alle quali, per ciò che attiene al soppalco, non rappresentato catastalmente, ho previsto la rimozione, così come ho previsto la chiusura del vano di collegamento al cortile interno del complesso..

Nel corso del sopralluogo non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), del cui costo di redazione ho tenuto conto nella stima del più probabile valore di mercato.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 475.000,00 (Euro quattrocentosettantacinquemila/00)**

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

Secondo quanto si legge nella Certificazione notarile del 30.04.2024 a firma del Notaio Pietro Costamante, l'immobile si appartiene all'Istituto esecutato in forza di "... giusti e legali titoli ben antecedenti sia alla meccanizzazione dei Registri Immobiliari di Palermo che, ovviamente, del Catasto, e comunque risalenti sicuramente ad oltre quarant'anni orsono, considerata l'intestazione in Catasto sin dall'impianto meccanografico ...";

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

Come anticipato rispondendo al Quesito 4, il locale a destinazione commerciale, identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 122, dalla particella 78, sub. 23, individuato toponomasticamente dai civv. 4, 6, 8, 10 e 10/A di via Dante, insite in un edificio la cui realizzazione risale a data precedente al dicembre 1939 (all'incirca metà '800), per cui è privo degli atti autorizzati e finali, introdotti dopo il 1942; in esito agli accertamenti sopralluogo è emersa, quale difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato dalla planimetria catastale in atti, la presenza di un soppalco in legno all'interno del "locale di deposito" e

l'apertura di un vano di collegamento verso un cortile di terzi, dei quale ho previsto, e valorizzato, la rimozione e il ripristino. Peraltro in sede di sopralluogo non è stato fornito alcun atto autorizzativo né alcuna comunicazione riguardante la realizzazione delle opere di distribuzione interna; ho pertanto previsto una detrazione per la presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una CILA tardiva.

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

Alla data del sopralluogo, il locale commerciale destinato a negozio identificato catastalmente, nel foglio 122 di Palermo, dalla p.la 78 sub. 23, oggetto della presente relazione, era condotto da terzi in forza di un contratto di locazione del 13.09.2011 registrato a Palermo il successivo giorno 28 al n. 11947/3A, e del contratto integrativo del 24.02.2012 registrato a Palermo il successivo giorno 29 al n. 3019/3°, per il quale è stata formalizzata la disdetta e, conseguentemente, la cessazione alla data del 30.11.2029.

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

##### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

- Rimozione del soppalco il legno;
- Chiusura del vano di collegamento con il cortile interno di terzi;
- Redazione dell'A.P.E. con un costo pari a € 200,00;

Tali costi sono stati detratti dal più probabile valore di mercato dell'immobile;

- L'immobile non è indicato tra quelli oggetto di "... Vincoli Architettonici" pubblicato dal Dipartimento beni Culturali e I.S., ma è sussistente la condizione di interesse culturale (autore non più vivente e realizzazione da oltre 70 anni);

##### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Gli oneri e vincoli gravanti sul bene sono quelli indicati nel paragrafo "E" della "Certificazione notarile ..." redatta il 30.04.2024 dal Notaio Pietro Costamante coincidenti con quelli desunti dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 09.06.2025 (**All. 4**), riportati di seguito:

- verbale di pignoramento trascritto a Palermo il 22.03.2024 ai nn<sup>i</sup> 14559/11563;

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

Il bene non ricade su suolo demaniale, ma insiste in un edificio risalente a metà dell'800:

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc., ma sussistono i requisiti di interesse culturale (autore non più vivente e realizzazione da oltre 70 anni);

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

Non è risultato che esista un Condominio costituito.

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

##### **Criterio di stima**

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato del bene pignorato.

È noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del **più probabile valore di mercato**, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato. Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi dal G. Es. è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile pignorato, alla determinazione del suo valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per esso.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;

- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, sia per quanto detto prima, sia in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è condizionato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi alla sensibilità del tecnico estimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità sconta ancora gli effetti di una crisi non risolta (gli operatori hanno segnalato modesti indicatori di ripresa) e che, peraltro, è ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni e dalla riduzione del credito da parte delle banche.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco - 2<sup>a</sup> ed. amp) “.... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...”.

E poiché “.... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) .... i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...”.

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto

riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente adeguate a poterle riferire allo specifico bene oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche degli immobili e la loro consistenza commerciale, ho fatto riferimento, rispettivamente, ai p.ti 4.4.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750<sup>6</sup>, secondo i quali i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

a) caratteristiche *estrinseche* di ubicazione, di zona e sotto-zona *in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato*:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti;
- contesto ambientale ed economico-sociale;
- condizioni generali di mercato;

b) caratteristiche *intrinseche* del complesso immobiliare e dell'immobile:

- anno di costruzione;
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione, luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- finiture;
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);
- servizi e comproprietà condominiali;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...".

p.to 4.4.2:

"... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

---

<sup>6</sup> Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini...".

### **Stima del valore di mercato dell'immobile**

#### **Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Sulla base dei criteri prima indicati, la superficie commerciale del locale è pari a circa 170 mq.

#### **Determinazione della scala dei prezzi noti**

Nella determinazione del parametro di stima ho fatto riferimento, oltre ai dati tratti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare a quelli desunti dalle offerte per locali commerciali destinati a negozio ricadenti in prossimità di quello pignorato. Le offerte esaminate per locali commerciali destinati a negozi ricadenti nella zona, sono risultate comprese tra un minimo di oltre €/mq 3.000,00 ed un massimo di oltre €/mq 5.500,00, con una media di oltre €/mq 3.100,00; si tratta di offerte di vendita che debbono scontare le riduzioni derivanti dalle trattative, stimabili in almeno il 10%:

	ubicazione	piano	sup	stato	prezzo	prezzo/mq	agenzia
1	via T. Folegno	T	122	buono	€ 310.000,00	€ 2.540,98	Coffato

<sup>7</sup> I prezzi specifici per negozi ricadenti nella zona centrale di Palermo (XX Settembre-Corleo-Politeama-Villareale-R. Settimo-Cavour-Roma), in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2024, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 2.450,00 ad un massimo di €/mq. 4.100,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare per negozi ricadenti nella zona, indicano un intervallo compreso tra circa €/mq 2.600,00 e circa €/mq 4.000,00; i prezzi medi delle offerte da parte degli operatori immobiliari sono risultati, sulla base di un campione di 14 comparabili, superiori a €/mq 2.500,00, con prezzi minimi di circa €/mq 1.450,00 e prezzi massimi di oltre €/mq 5.500,00 (si tratta di richieste che, nella fase conclusiva della compravendita, sono soggette, mediamente, a riduzioni di almeno il 10%)

2	p.zza Sant'Oliva	T	39	buono	€ 120.000,00	€ 3.076,92	F.sca Dolce Imm.re
3	via N. Garzilli	T	113	buono	€ 330.000,00	€ 2.920,35	Desiderio di Casa
4	via Dante	T	372	buono	€ 1.110.000,00	€ 2.983,87	Gabetti
5	via E. Parisi	T	83	buono	€ 470.000,00	€ 5.662,65	F.P. Real Estate
6	via Messina	T	318	buono	€ 772.000,00	€ 2.427,67	Gabetti
7	via XX Settembre	S-T	115	buono	€ 340.000,00	€ 2.956,52	Privato
8	p.le Ungheria	S-T	57	buono	€ 140.000,00	€ 2.456,14	Casa.it

Le valutazioni, riferite ai parametri prima elencati, sono le seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti; [centro cittadino/buoni/buoni]
- contesto ambientale ed economico-sociale; [buono/commerciale centrale]
- condizioni generali di mercato; [condizionate dalla crisi del settore]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- anno di costruzione; [antecedente al 1942/accatastamento 2011]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione; [muratura/discreto]
- livello estetico e qualità architettonica; [locale commerciale]
- livello di piano, esposizione, luminosità; [piano strada/luci su due strade/buona]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria; [commerciale mq 80]
- razionalità distributiva degli spazi interni; [locale commerciale]
- servizi ed impianti tecnologici; [presenti ma di cui non è stata prodotta certificazione]
- finiture; [al civile]
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.); [nessuna]
- servizi e comproprietà condominiali; [quelle civilistiche]
- destinazione d'uso e capacità di reddito ..." [negozi/buona].

Sulla base dei dati prima riportati il più probabile valore di stima del locale destinato a negozio può essere assunto pari a [(mq 170 x €/mq 3.000,00<sup>8</sup>) € 510.000,00 - € 200,00<sup>9</sup> - € 3.000,00<sup>10</sup> - 5.000,00<sup>11</sup>] 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00) in c.t.

<sup>8</sup> Parametro prossimo ai valori medi rilevati dall'O.M.I. e dal Borsino Immobiliare, confortato dalle indagini di mercato

<sup>9</sup> Costo stimato per la redazione dell'A.P.E.

<sup>10</sup> Costo stimato per la rimozione e smaltimento del soppalco e correlati ripristini, la chiusura del vano di collegamento al cortile di terzi e le connesse spese tecniche

<sup>11</sup> Costo stimato per la presentazione della CILA tardiva, comprese le spese tecniche

**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 **il prezzo a base d'asta dell'intero diritto di proprietà del locale commerciale destinato a negozio sito in Palermo, con accesso dal civico 8 della via Dante, sulla quale si affaccia con altre tre luci, identificato catastalmente, nel foglio 122, dalla p.la 78 sub. 23, risulta pari a: € 500.000,00 – 5% di € 500.000,00 = € 475.000,00 in c.t.**

**QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

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

Rassegno la presente, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Palermo 09.05.2025

L'esperto

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

