

## TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

**CREDITORE PROCEDENTE: XXX**

**(OGGI XXX)**

CONTRO

**DEBITORE ESECUTATO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE  
LOTTO C**

**LOCALE COMMERCIALE SITO IN PALERMO, VIA DANTE N. 2/A, FOGLIO 122, PARTICELLA 78 SUB 4**



## PERIZIA DI STIMA IMMBILIARE

### LOTTO C

#### 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 C**

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

- piena proprietà di una "Unità immobiliare sita nel Comune di Palermo (PA), via Dante n. 14, piano terra, consistente in un negozio, categoria C/1, classe 07, di consistenza 33 mq, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 122, Particella 78, Subalterno 4"

#### **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 ...".

## 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 C** consiste in un locale di tipo commerciale destinato a negozio, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 122, p.lla 78, sub. 4, cat. catastale C/1 classe 7, consistenza mq 33, superficie catastale mq 48, rendita € 1.049,85, con accesso dal civico 14 della via Dante sulla quale si apre anche una seconda luce, non rappresentata nella planimetria del dicembre 1939<sup>1</sup>; 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 due luci (di una delle quali ho previsto la chiusura in assenza di atti autorizzativi). Il locale (che fa parte di un più ampio negozio) è pavimentato a mosaico a tappeto unico. Le pareti sono finite al civile ed il soffitto è controsoffittato con inseriti gli apparecchi illuminanti. Il locale si articola in un primo ambiente a pianta trapezia di circa mq. 30 utili, destinato ad esposizione e vendita, e, sulla sinistra entrando, in un secondo ambiente, anch'esso a pianta trapezia, di circa mq. 15 utili, destinato a spogliatoio e "armadio". In sede di sopralluogo è emerso che il primo ambiente è stato collegato con un altro vano, alla sua destra (non facente parte dei beni staggiti), operando una apertura sulla muratura portante; nella successiva stima ho tenuto conto dei costi di ripristino di tale setto murario. La consistenza complessiva utile del locale staggito si sviluppa con una superficie di circa mq 45 utili e circa mq 55 commerciali. Il locale è privo di servizio w.c.

I dati sintetici sono riportati di seguito:

**Tipologia:** locale commerciale destinato a negozio

<sup>1</sup> Rispetto a tale seconda luce, in occasione del sopralluogo, non è stato fornito alcun atto autorizzativo e, pertanto, nella stima ne ho previsto i costi di chiusura

**Ubicazione:** via Dante, con affaccio sulla strada

**Caratteristiche strutturali:** muratura portante

**Accessi:** anta singola vetrata, inserita in una ampia luce che si apre sulla strada, individuata toponomasticamente dal civ. 14 della via Dante

**Confini:** androne di ingresso al complesso "Regio Ospizio di Beneficenza" a nord-est, via Dante a nord, altri locali del complesso "Regio Ospizio di Beneficenza";

**Pertinenze:** nessuna

**Dotazioni condominiali:** nessuna

**Composizione interna:** ambiente, cui si accede dal civ. 14 di via Dante, a pianta trapezia di circa mq. 35 commerciali destinato a esposizione e vendita, ed un secondo ambiente, anch'esso a pianta trapezia, destinato a spogliatoio e "armadio", di circa mq 20 commerciali.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** alla data del sopralluogo il locale negozio presentava buone condizioni di manutenzione. Non è stata prodotta alcuna certificazione attestante la regolarità degli impianti;

**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 14 della via Dante, identificato nell'intero, nel fg. 122 di Palermo, dalla p.lla 78 sub. 4



**Foto 2:** panoramica interna del primo ambiente del negozio inquadrata dalla via Dante



**Foto 3:** altra panoramica del primo ambiente del negozio; sulla destra l'apertura sul setto murario che ha messo in collegamento il locale staggito con altro non interessato dalla procedura



Pagina 7 di 19

**Foto 4:** altra panoramica interna del locale staggito; in primo piano l'ambiente cui si accede dalla via Dante (vano porta a sinistra) e in secondo piano l'altro ambiente destinato a spogliatoio e "armadio"



**Foto 5:** il secondo ambiente del locale w.c. destinato a spogliatoio e "armadio"

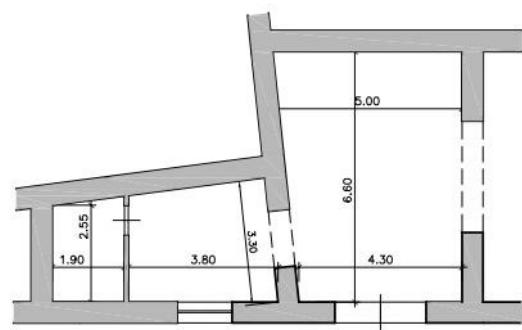


**Foto 6:** la porta di accesso allo spazio del secondo ambiente, destinato ad “armadio”



**Foto 7:** altra panoramica del locale inquadrata dal punto di vista opposto rispetto alle foto precedenti

**Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi** (il rilievo è risultato coerente con la planimetria catastale riportata a seguire, tranne che per la rappresentazione dimensionale, la presenza di una luce sulla via Dante, l'apertura operata sul pannello murario a destra dell'ingresso, che ha consentito il collegamento con un altro immobile non staggito e la pannellatura di un vano finestra con affaccio sul retro)



Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 29/10/2024 - n. T438496 - Richiedente: DDDGPP54R01G273N

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**  
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°  
Comune: **PALERMO**  
Via: **DANTE N. 14**

**BOTTEGA**

**Tallonecino di riscontro**  
DELLA  
**SCHEDA NUMERO**

**10787777**

**AVVERTENZA:** Il presente  
sablonetto deve essere incollato a  
cavalluccio sulla planimetria, plani-  
metria (riproducente la unità im-  
mobiliare denunciata) e sulla pre-  
posta scheda) da presentare al  
presso il Comune. (R.D.L.  
13 aprile 1939-XVII, n. 652).

Accettabile

**PIANTA**

**ORIENTAMENTO**

**SCALA di 1: 200**

**Compilata da:**

**0344729**

**Scansione**

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/12/1939 - Data: 29/10/2024 - n. T438496 - Richiedente: DDDGPP54R01G273N  
Totali: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2024 - Comune di PALERMO(G273) - < Foggio 122 - Particella 78 - Subalbero 4 >  
VIA DANTE n. 14 Piano T

**Superficie utile:** la superficie utile netta del locale è risultata di oltre mq 45, dei quali circa mq 30 destinati ad esposizione e vendita.

**Superficie commerciale:** la superficie commerciale, calcolata sulla base delle indicazioni tratte dalla norma UNI 10750<sup>2</sup>, è risultata pari a circa mq. 55.

**Altezza utile interna:** l'altezza utile interna è risultata di oltre m. 3, ridotta per la presenza di un controsoffitto.

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

Il **Lotto C** è costituito dal locale a destinazione commerciale (negozi) identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 122, dalla particella 78, sub. 4, via Dante n. 14, cat. catastale C/1 classe 7, consistenza mq 33, superficie catastale mq 48, rendita € 1.049,85, 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:** XXX

**Planimetria catastale:** la planimetria catastale è già stata riportata a pag. 10 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. 14, ubicato al piano strada.

Composto da un primo ambiente a pianta trapezia di circa mq. 30 utili (circa mq 35 commerciali), al quale si accede dal civ. 14 della via Dante, destinato a esposizione e vendita, ed un secondo ambiente, anch'esso a pianta trapezia, di circa mq 15 utili (circa mq 20 commerciali) destinato a spogliatoio e "armadio"; il tutto con una superficie commerciale di circa mq 55.

Confinante con l'androne di ingresso al complesso "Regio Ospizio di Beneficenza" a nord-est, via Dante a nord, altri locali del complesso "Regio Ospizio di Beneficenza".

Censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 122, p.la 78, sub. 4, cat. catastale C/1 classe 7, consistenza mq 33, superficie catastale mq 48, rendita € 1.049,85, in testa all'Istituto Esecutato per la "... Proprietà 1/1 ..."

---

<sup>2</sup> Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma

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. 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: € 145.000,00 (Euro centoquarantacinquemila/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. 4, individuato toponomasticamente dal civ. 14 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 di impianto, l'apertura di un vano di collegamento ad altro locale non oggetto della procedura esecutiva, della cui chiusura ho previsto, e valorizzato l'intervento.

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. 24, oggetto della presente

relazione, era condotto da terzi in forza di un contratto di locazione del 21.02.2014, per il quale il Custode giudiziario ha formalizzato la disdetta alla scadenza del 28.02.2026.

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

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

- Chiusura del vano di collegamento con altro locale non staggito.
- 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 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750<sup>3</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;

---

<sup>3</sup> Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma ritengo utile fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma

- 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:

- 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 55 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<sup>4</sup> 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
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]

<sup>4</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%)

- 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 55 x €/mq 3.000,00 € 165.000,00 - € 200,00 - € 2.000,00 - 5.000,00<sup>5</sup>] 155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00) in c.t.

#### **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 14 della via Dante, identificato catastalmente, nel foglio 122, dalla p.la 78 sub. 4, risulta pari a: € 155.000,00 – 5% di € 155.000,00 = € 145.000,00 in c.t.**

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

<sup>5</sup> Parametro prossimo ai valori medi rilevati dall'O.M.I. e dal Borsino Immobiliare, confortato dalle indagini di mercato

<sup>6</sup> Costo stimato per la redazione dell'A.P.E.

<sup>7</sup> Costo stimato per la chiusura di una luce su strada non rappresentata nella planimetria catastale di impianto e la chiusura del vano aperto sul pannello murario di collegamento con altro immobile non staggito

<sup>8</sup> Costo stimato per la presentazione della CILA tardiva, comprese le spese tecniche

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)



*D'Addelfio*