

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 184/2024
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro
“A”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPINA IACCA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Magazzino sito a Palermo in Corso Dei Mille n. 1594, piano I, scala B.
Foglio 92, particella 2414, sub. 10.



Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 24.10.2024 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 24.10.2024 la scrivente 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. Giuseppina Lacca, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 19.11.2024.

In data 10.02.2025 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 l'immobile LOTTO UNICO.

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un locale suo magazzino sito in Comune di Palermo, in Corso dei Mille civico 1594, sito al piano terra, con accesso a destra della scala B; descritto al catasto con i seguenti dati: foglio 92, mappale 2414, sub. 10, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 7, mq 50, R.C. euro 74,89.

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 Donazione accettata del 18.09.2012 in notaio Rep.
5563/2415 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 21.09.2012 ai nn. 40699/32458 da
nata a il (.....) ; (quota 1/2);

- Atto di Divisione in Notar _____ del 18.09.2012 Rep. n. 5563/2415, trascritto il 21.09.2012 ai nn. 40698/32457 da _____ (quota $\frac{1}{2}$);
- Certificato di denunciata Successione del 21.09.1999 Rep. n. 45/4889 trascritto il 07.01.2009 ai nn. 730/480, in morte di _____ nato a _____ il _____ deceduto il _____ (quota $\frac{2}{18}$). Accettazione Tacita di Eredità in Notar _____ del 18.09.2012 rep. 5563/2415 trascritto in data 11.12.2024 ai nn. 60217/48822.

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. 9).



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 magazzino, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 92 p.la 2414, sub. 10, cat. catastale C/2, classe 7, consistenza 50 mq, superficie catastale 175 mq, rendita € 74,89.

Tipologia: magazzino/locale di deposito.

Ubicazione:

Corso dei Mille n. 1594, Palermo, piano terra, scala B.

Accessi:

Dal civico 1594 a mezzo di cancello carrabile in ferro si accede ad un'arca condominiale (corte) sulla quale prospetta il magazzino accessibile a mezzo di portone in ferro. Altro accesso a mezzo di porta avviene dal vano scala B a destra.

Confini (All. 5):

NORD/EST: vano scala B e altra unità immobiliare sub. 19

NORD/OVEST: corte comune (sub. 1)

SUD/EST: corte comune (sub. 1)

SUD/OVEST: altra unità immobiliare sub. 4 e locale autoclave (sub. 2)

Pertinenze e accessori:

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

Dotazioni condominiali:

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.

Beni comuni non censibili:

- sub.1 Corte (aree parcheggio e spazi verdi).
- sub.2 Locale autoclave.
- sub. 8 Vano scala B.

Caratteristiche e destinazione della zona:

L'immobile *de equo* è ubicato nella zona meridionale della città di Palermo. L'unità di primo livello è denominata Corso dei Mille-Sant'Erasmo e fa parte del quartiere Oreto-Stazione compreso nella II Circoscrizione.

Corso dei Mille è un'arteria che si sviluppa da Via Lincoln sino a Via Messina Montagne attraversando un lungo tratto del territorio e quartieri come Brancaccio, Settecannoli, Guarnaschelli, etc. (fig. 4).



Fig. 4 Ubicazione del fabbricato e indicazioni arterie di collegamento, Google Maps.

Il quartiere occupa per buona parte la superficie della valle dell'Oreto ed è stato sottoposto tra gli anni Cinquanta e Sessanta ad un processo di grande espansione edilizia che ha visto una percentuale sempre maggiore di superficie edificata.

In epoca attuale, il quartiere rappresenta un'area densamente urbanizzata, con un tessuto eterogeneo in cui convivono impianti costruttivi diversi tra loro.

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "T9 Suburbana Acqua Dei Corsari -Galletti-Figurella".

Caratteristiche strutturali:

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è di tipo isolato inglobato in un lotto di terreno con aree ad uso comune destinate a parcheggio e a verde. L'immobile presenta planimetricamente forma rettangolare con il lato minore parallelo al Corso dei Mille (fig. 5).



Fig. 5 Individuazione del lotto e del fabbricato.

La costruzione si compone di tre elevazioni fuori terra oltre lastrico solare. Al piano terra sono presenti magazzini ad uso privato ed ai piani soprastanti tre abitazioni per piano. Tutte le unità

immobiliari hanno ingresso dal civico n.1594 che consente di accedere alla corte in cui si aprono le due scale (A, B); i magazzini presentano altresì ingressi indipendenti su corte (figg. 6-9).



Fig. 6 Civico 1594.

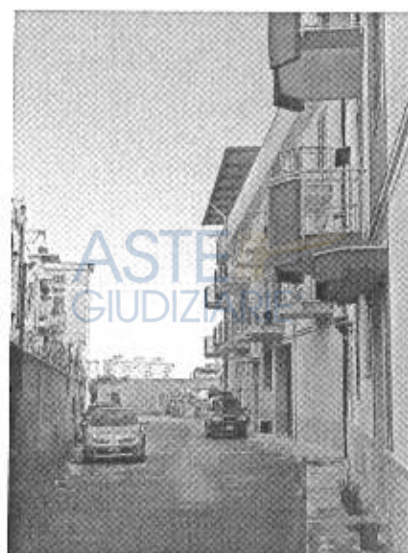


Fig. 7 Corte comune.



Fig. 8 Scala A.



Fig. 9 Scala B.

Il fabbricato ha struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato ed è stato realizzato in forza del progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 10.04.1978 e della relativa Concessione Edilizia n. 1569/1978.

I prospetti sono dotati di cappotto rifinito con intonaco per esterni e presentano infissi con persiane in alluminio e balconi con ringhiera in ferro.

In relazione alle finiture esterne si riscontra un ottimo livello qualitativo per il recente intervento di efficientamento energetico e di riduzione rischio sismico attuato con il cosiddetto Superbonus, misura di incentivazione edilizia introdotta con il Decreto Rilancio per la riqualificazione energetica degli edifici (Ecobonus facciate) e per il recupero del patrimonio edilizio (Sismabonus) (CILAS prot. n. 705070 del 26.05.2022 All. 17).

Il fabbricato oltre ad essere fornito di impianto citofonico con pulsantiera esterna e cassette postali in corrispondenza del civico 1594 ed essere servito dalla rete cittadina di adduzione gas (fig. 6), è dotato di impianto fotovoltaico, con pannelli posizionati su lastrico solare e di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici (figg. 10, 11).



Fig. 10 Impianto fotovoltaico.



Fig. 11 Ricariche auto elettriche.

Composizione interna:

Il bene in oggetto è costituito da un magazzino/deposito sito al piano terra e precisamente a destra della scala B (fig. 12). È composto da un unico ampio vano con ingresso dal vano scala e da corte comune a mezzo di portone in metallo scorrevole con portoncini (fig. 13-23).



Fig. 12 Individuazione unità pignorata.

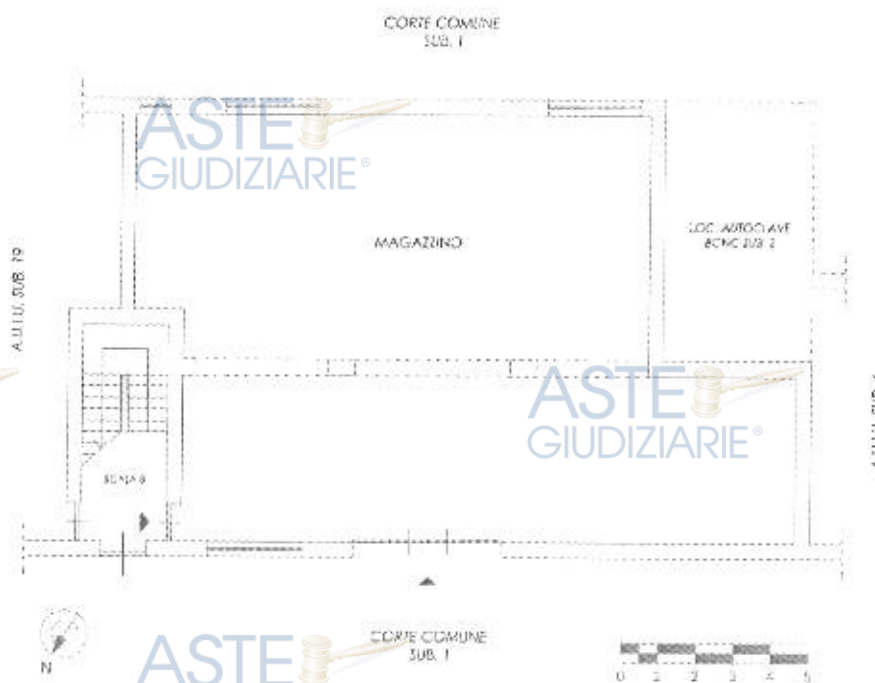


Fig. 13 Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 7).



Figg. 14, 15 Vano scala B e porta d'ingresso.



Figg. 16, 17 Portone d'ingresso da corte comune.



Figg. 18-23 Viste interne dell'unità.



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

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

- *Pavimenti*: in battuto di cemento.
- *Rivestimenti*: nessuno. Le pareti risultano prive di strato superficiale, intonaco e tinteggiatura.
- *Soffitti*: privi di strato superficiale, intonaco e tinteggiatura.
- *Infissi*: gli infissi esterni in ferro.



SUPERFICIE UTILE INTERNA

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite:

SUPERFICIE UTILE ¹		
Magazzino/loc. deposito	161,30	mq
TOT. SUP. COPERTA	161,30	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:

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

dove

$S_{\text{comm.}}$ = Superficie commerciale

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

$K_1, K_2, \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1, S_2, \dots$ = 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.

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{lorda}} + x \cdot S_{\text{scoperte}}$$

$$S_{\text{comm.}} = \text{mq } 180,00 \text{ (} S_{\text{lorda}} \text{)}$$

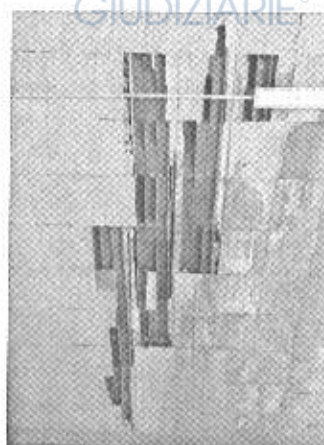
SUPERFICIE COMMERCIALE	180,00	mq
-------------------------------	---------------	-----------

Altezza utile interna: mt 3,90.

¹ Al netto di muri perimetrali e di tramezzi interni.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo privo di ogni finitura. Si evidenzia un parziale dissesto dell'intradosso del solaio, in direzione sud-est, evidente effetto della corrosione dell'armatura dei travetti che ormai risulta priva della malta copriferro e compromessa nella sua originaria sezione. L'ossidazione dei ferri ha generato il cosiddetto fenomeno dello "sfondellamento" (o scartellamento), fase conclusiva di un processo degenerativo, che si manifesta con il distacco improvviso e la successiva caduta di elementi non strutturali come intonaco e laterizi (figg. 24, 25).



Figg. 24, 25 Degrado intradosso solaio.

Il magazzino, unitamente all'intero fabbricato, è stato oggetto di intervento antisismico (cd. Sismabonus) che ha visto il risanamento delle strutture portanti (placcaggio dei nodi e antiribaltamento) (figg. 18-23). Secondo quanto dichiarato dalla sorella del debitore in sede di accesso ai luoghi, i suddetti lavori non sono stati definiti a causa di un contenzioso con l'impresa esecutrice dei lavori.

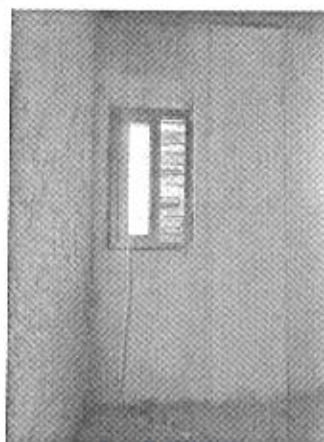
Impianti e canalizzazioni:

- *Impianto idrico:* l'unità immobiliare è dotata di un solo punto acqua posto in prossimità della piccola finestra (fig. 26).
- *Impianto di scarico:* lo smaltimento dei reflui dell'intero fabbricato in cui è ubicata l'unità avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia collegata alla fognatura dinamica comunale di Corso dei Mille giusta autorizzazione n. 119 del 18.02.1981 (All.

16). Il magazzino è dotato di un solo punto di scarico in prossimità della piccola finestra (fig. 27).

- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico risulta essere fuori traccia con quadro elettrico posizionato vicino la porta d'ingresso del vano scala e contatore nel vano scala stesso (figg. 28, 29). E' stato adeguato recentemente nell'ambito del Superbonus ai sensi del D.M. 37/08 ma non è stata ancora rilasciata la relativa Dichiarazione di Conformità. Per dotare l'impianto di tale certificazione si stima un costo pari ad € 300,00.

• *Impianto di riscaldamento e condizionamento*: l'unità è sprovvista di impianto di riscaldamento e condizionamento.



Figg. 26, 27 Impianto idrico e scarico.



Fig. 28 Quadro elettrico.

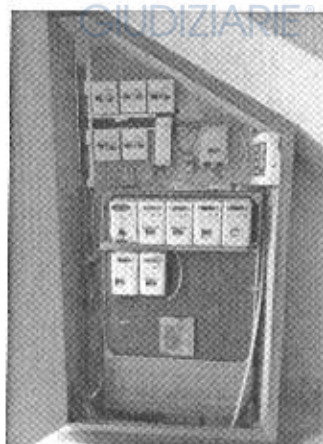


Fig. 29 Contatore elettrico.

Attestato di prestazione energetica: NO

Trattandosi di locale categoria C/2, privo di impianto termico, non ricorre alcun obbligo di dotazione.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 92, particella 2414, sub. 10, Corso dei Mille n. 10, piano T, Scala B, cat. C/2, classe 7, consistenza 50 mq, superficie catastale mq 175, rendita € 74,89.

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

Al Catasto Terreni la particella 2414 è individuata quale ente urbano di are 26 65. Dati derivanti da Tipo Mappale del 03.06.1988 Pratica n. PA0052429 in atti dal 07.03.2018 ISTZ. 37489/18 (n. 6261.1/1988). Nella variazione è stata soppressa la particella 1430 (All. 3).

Intestatari catastali dell'immobile:

"A" nato a

Planimetria catastale:

L'immobile risulta regolarmente accatastato come si legge dall'ultima planimetria catastale in atti ove è riportata a firma del geometra che l'ha redatta e sottoscritta la data di presentazione del 03.06.1988 (All. 6). 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. 30) ed i grafici di rilievo a firma della scrivente (fig. 31), sono emerse alcune difformità date da:

- *Modifiche di prospetto* (eliminazione aperture su prospetto nord-ovest);
- *Diversa distribuzione interna* (rimozione di un modesto vano, già wc).

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

Considerato che sotto il profilo edilizio-urbanistico l'immobile non è conforme, e che dovrà essere ripristinato l'originario stato descritto negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 1569 del 25.07.1978, si ritiene opportuno provvedere, al termine dei lavori meglio specificati al paragrafo "Regolarità Edilizia e Urbanistica", all'aggiornamento planimetrico catastale mediante presentazione di Documento Catasto Fabbricati (DoCfa).

Costi di regolarizzazione: 600,00 euro per spese tecniche e diritti di istruttoria.

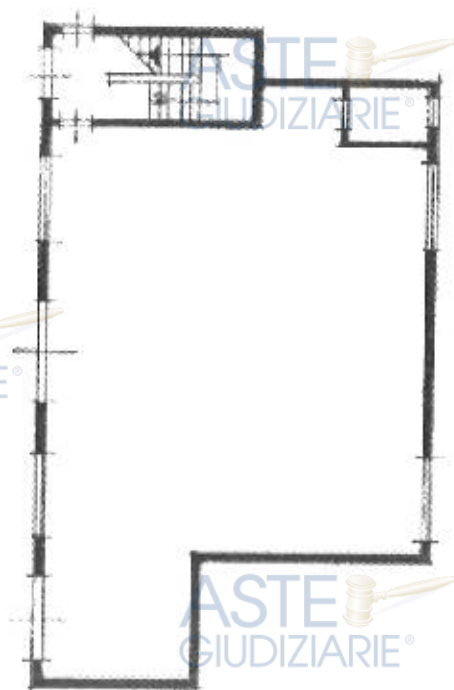


Fig. 30 Estratto planimetria catastale (All. 6).

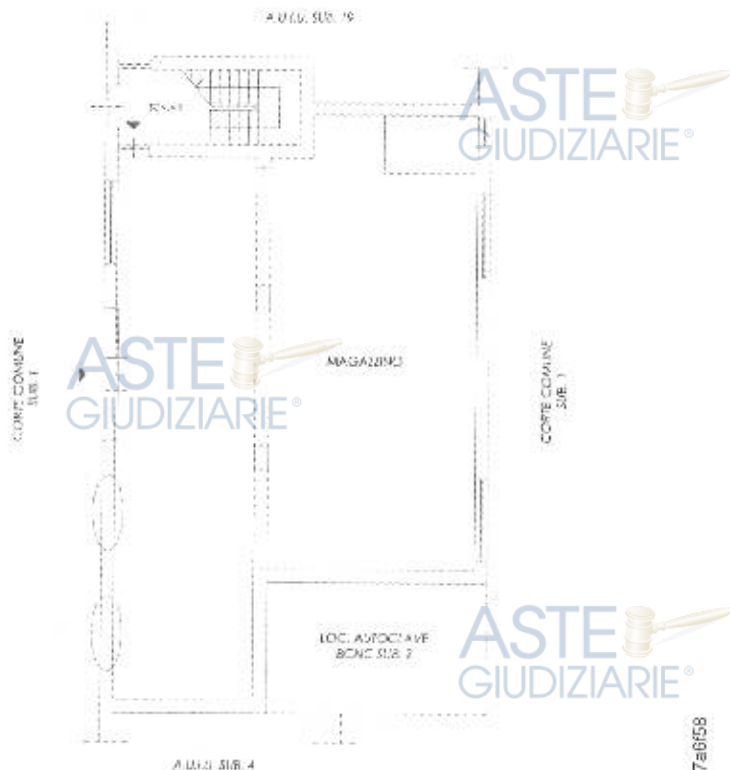


Fig. 31 Rilievo attuale dei luoghi (All. 7)
con indicazione delle difformità.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un magazzino ubicato a Palermo in Corso dei Mille n. 1594, piano terra, Scala B.

Composto da un unico ambiente pilastrato.

Confinante a nord/est con vano scala B e altra unità immobiliare sub. 19; a nord/ovest e a sud/est con corte comune (sub. 1); e a sud/ovest con altra unità immobiliare sub. 4 e locale autoclave (sub. 2).

Censito al C.F. al foglio 92, p.lla 2414, sub. 10.

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia n. 1569 del 25.07.1978 e di Certificato di abitabilità/agibilità n. 3961 del 06.04.1981.

L'attuale e descritto stato dei luoghi non risulta conforme sia sotto il profilo edilizio/urbanistico che catastale, in ordine alle "modifiche di prospetto" e alle "opere interne in variante alla concessione edilizia", compatibili quest'ultime con l'osservanza di legge, ma non presenti agli atti (diversa disposizione dell'adiacente locale autoclave e frazionamento del piano terra da due a tre magazzini).

Per la relativa regolarizzazione si dovrà procedere, secondo la vigente norma, al ripristino delle originarie aperture su prospetti ed alla presentazione di C.L.L.A. Tardiva per il frazionamento.

Si precisa che non vi sono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40 della L.N. 46/85.

In merito invece alla diversa disposizione del locale autoclave - secondo l'art. 34 bis commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001, recepito con modifiche dalla L.R. 16/16 e ss.mm.ii. - la suddetta variante rientra tra *"tolleranze esecutive eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, che non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile"* e non costituisce, dunque, alcuna violazione edilizia.

I costi stimati per il ripristino dell'unità immobiliare (opere edili e spese tecniche e d'istruttoria) ammontano a circa euro 10.000,00 (escluso IVA) detratti dal valore di stima.

Trattandosi di locale categoria C/2, privo di impianto termico, non ricorre obbligo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 81.500,00 (ottantunomilacinquecento euro).

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

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare appartiene al Sig. "A" in piena proprietà per:

Atto di Donazione accettata del 18.09.2012 in notaio _____, Rep.
5563/2415 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 21.09.2012 ai nn. 40699/32458 da _____
nata a _____) (quota 1/2);

- Atto di Divisione in Notar del 18.09.2012 Rep. n. 5563/2415, trascritto il 21.09.2012 ai nn. 40698/32457 da (quota 1/2);
- Certificato di denunciata Successione del 21.09.1999 Rep. n. 45/4889 trascritto il 07.01.2009 ai nn. 730/480, in morte di nato a il deceduto il (quota 2/18). Accettazione Tacita di Eredità in Notar del 18.09.2012 rep. 5563/2415 trascritto in data 11.12.2024 ai nn. 60217/48822.

Nel suddetto titolo Donazione/Divisione il bene è così descritto (All. 9):

Magazzino sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1594, al piano terra, con accesso a destra entrando la scala B, esteso catastalmente mq 50, confinante con il Corso dei Mille, con proprietà e con area condominiale. Censito al C.F. del Comune di Palermo foglio 92, particella 2414 sub. 10.

STORIA DEL DOMINIO

Ai sigg. sopra generalizzati la proprietà per 1/2 ciascuno, dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta per Atto di Divisione del Notaio del 13.06.1988 rep. n. 69139 trascritto il 07.07.1988 ai nn. 29890/22508 da

Ai sigg. per i diritti pari a 1/3 ciascuno, la proprietà dell'immobile (già particelle 1430 e 1414) è pervenuta con Atto di Compravendita del Notaio dell'08.10.1975 rep. n. 46039 trascritto il 31.10.1975 ai nn. 31823/26270 da

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 il bene è stata realizzata in forza del Progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 10.04.1978 e della Concessione Edilizia n. 1569 del 25.07.1978 per opere di costruzione di un edificio composto di piano terra e due piani tipo soprastanti (All. 12, 13).

Tutte le unità immobiliari ivi presenti sono state dichiarate agibili/abitabili con certificato prot. n. 3961 del 06.04.1981 in cui si riporta quanto segue (All. 14):

Sono da dichiararsi agibili (e quindi non abitabili) al piano terra tre locali ciascuno composto di un grande ambiente pilastro e locale autoclavo.

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 92 particella 2414 del Catasto Terreni di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale² ricade in zona: "B3 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq" (fig. 32).



Fig. 32 Estratto P.R.G. Tav. 5014.



B3 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq.

Regime vincolistico (da Paesaggistica, Regione Siciliana Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana): NESSUNO

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.

TIPO
Foglio 92 e Particella 2414

Zona di PRG

Zona di PRG

DESTINAZIONE

B3 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA EDILIZIA
RESIDENZIALE CON DENSITA' SUPERIORE A 4 mc/mq
B2 - AREE URBANE CARATTERIZZATE DA EDILIZIA
RESIDENZIALE CON DENSITA' PARI O INFERIORE A
4mc/mq

CONFORMITA'/DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 10.04.1978 prevedeva in origine al piano terra due grandi magazzini (fig. 33).

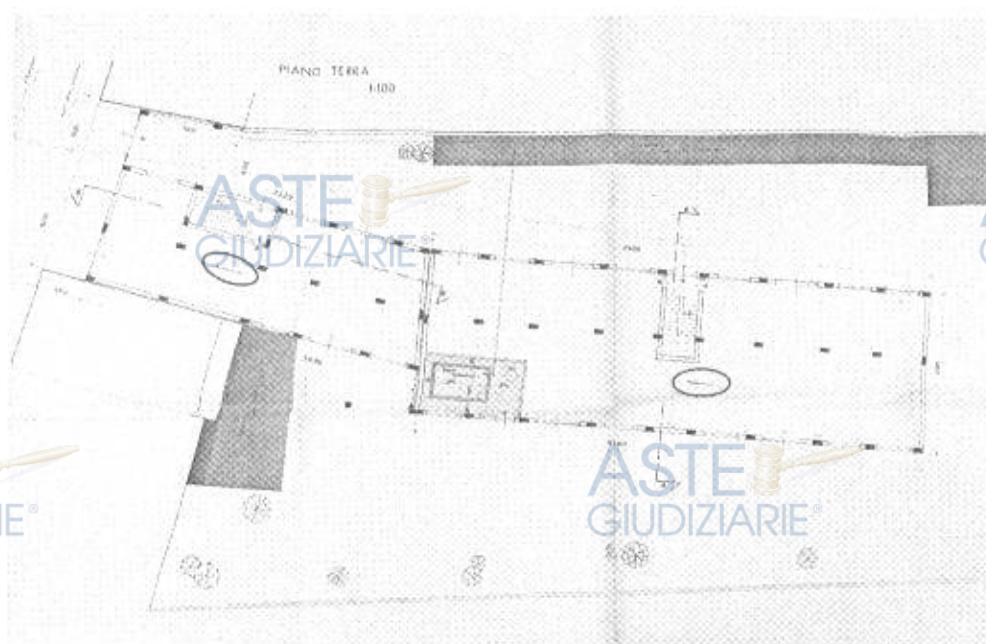


Fig. 33 Pianta piano terra Concessione Edilizia n. 1569 del 25.07.1978.

A seguito di variante ne sono stati realizzati tre come indicato nel certificato di abitabilità/agibilità n. 3961/1981 *Sono da dichiararsi agibili (e quindi non abitabili) al piano terra tre locali ciascuno composto di un grande ambiente pilastro e locale autoclave.*

Di tale variante non risultano depositati i relativi grafici ma se ne ha conferma anche nella nota dell'Ufficio Genio Civile prot. n. 21273 del 18.01.1979 nella quale si riporta quanto segue: *le opere risultano complete salvo alcune modifiche rispetto alle prescrizioni del progetto architettonico pienamente compatibili con l'osservanza di legge (All. 15).*

Le modifiche su citate hanno verosimilmente riguardato la disposizione del locale autoclave ed il frazionamento che ha generato i tre magazzini.

Si segnala tuttavia un'ulteriore difformità data dalla *modifica dei prospetti* per assenza in atto di aperture su entrambi i fronti nord-ovest e sud-est (**figg. 34-37**). Quest'ultima non rientra nella variante di cui sopra, giacché le aperture vengono già in parte indicate nell'anno 1988 all'atto dell'accatastamento dell'unità immobiliare (vedasi planimetria catastale **fig. 30**).

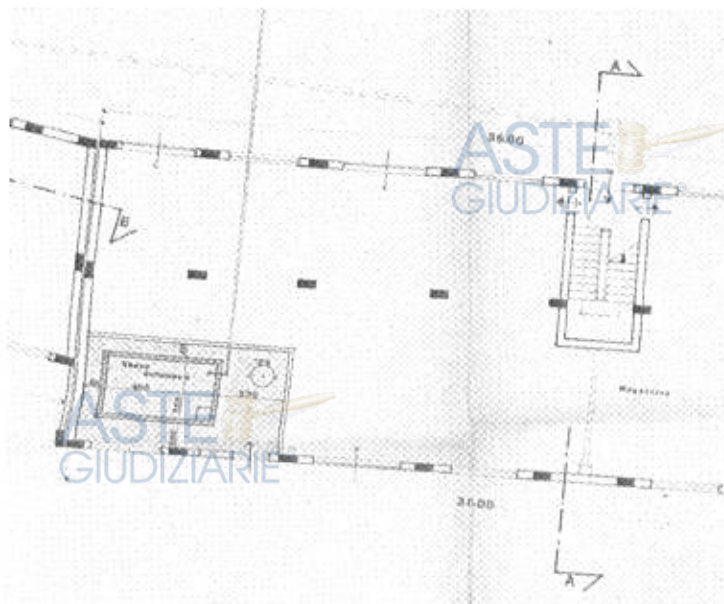


Fig. 34 Progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 1569 del 25.07.1978.

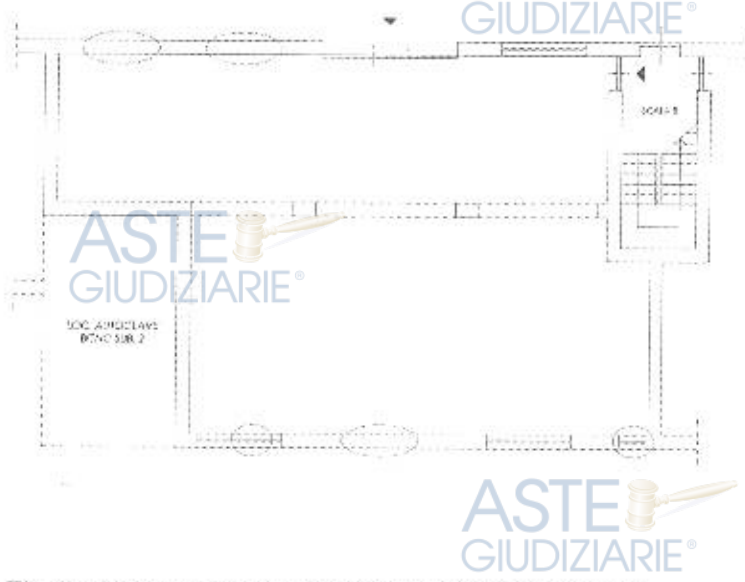


Fig. 35 Rilievo attuale dei luoghi con indicazione delle difformità.

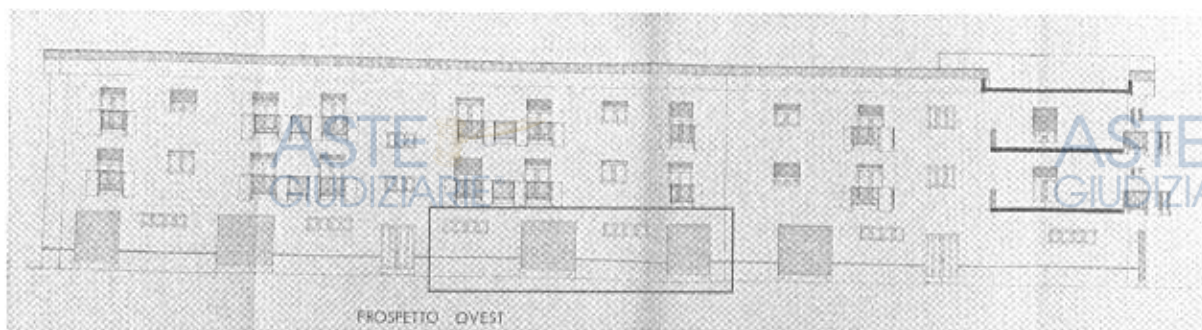


Fig. 36 Prospetto nord-ovest.



Fig. 37 Prospetto sud-est.

Al fine di verificare la regolarità di quanto rilevato è stata avanzata una seconda istanza di accesso atti al S.A.C.E. con il prot. n. 708173 del 09.05.2025 (**All. 11**).

A tale richiesta è seguita la visione di un ulteriore fascicolo in data 21.05.2025 inrente esclusivamente la presentazione di CILA per altra unità immobiliare (prot. n. 624276 del 28.04.2022) e di CILA Superbonus (prot. n. 705070 del 26.05.2022 **All. 17**) per i lavori di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico dell'intero fabbricato (**Ecobonus** facciate e **Sismabonus**).

Anche in tali documenti non si è rinvenuto alcun riferimento alle modifiche dei prospetti, pertanto è possibile asserire che siano state effettuate senza le necessarie autorizzazioni, l'unità immobiliare non è pertanto, conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto attiene alla possibilità di sanare gli abusi si rappresenta quanto segue:

▪ In riferimento alle "modifiche di prospetto" si segnala il ripristino dello stato legittimo come da elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 1569 del 25.07.1978.

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 da eseguirsi senza titolo abilitativo.

L'esperto consiglia tuttavia, al momento dell'esecuzione di tali lavori, di accertare la presentazione di eventuale comunicazione presso gli uffici tecnici preposti.

■ In merito alle difformità originate dalla variante:

- "Diversa disposizione del locale autoclave", si rimanda all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, recepito con modifiche dalla L.R. 16/16 e ss.mm.ii., che definisce quali **tolleranze esecutive**:
co. 2. ... le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

co. 2-bis. *Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

co. 3. "Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi, non costituiscono dunque violazioni edilizie, ed ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili per eventuali nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, il tecnico abilitato dovrà dichiarare la sussistenza dei presupposti di tali tolleranze nella relativa modulistica, ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

- "Frazionamento del piano terra da due a tre magazzini". Nonostante tale variante risulti già citata nel certificato di agibilità/abitabilità dell'immobile, non è stato reperito in comune il relativo elaborato grafico e pertanto si suggerisce la presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva al fine di legittimare il bene sotto il profilo edilizio-urbanistico (C.I.L.A. in sanatoria art. 6, co. 3, del DPR 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/16).

CALCOLO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, si è ritenuto opportuno applicare, in fase di stima, una decurtazione al valore del bene, relativa ai costi per il ripristino dell'unità immobiliare.

SPESE PER LE OPERE EDILI:**€ 7.500,00 (escluso IVA)**

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) 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 un probabile aumento 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.).

SPESE TECNICHE E D'ISTRUTTORIA:**€ 2.500,00**

Redazione e presentazione di C.I.L.A. tardiva: spese tecniche, di istruttoria e sanzione amministrativa.

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

L'immobile alla data di sopralluogo del 10.02.2025 risultava libero da persone e cose.

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 10.000,00** (escluso IVA), come determinato in risposta al quesito n. 6.
- regolarizzazione difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 600,00** come determinato in risposta al quesito n. 3.

I suddetti costi sono stati detratti 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 15.05.2025 (All. 18) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 07/01/2009 - Registro Particolare 480 Registro Generale 730 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/4889 del 21/09/1999 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- ISCRIZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 1194 Registro Generale 6879 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 162869/2008 del 28/11/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4406 del 14/09/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- TRASCRIZIONE del 21/09/2012 - Registro Particolare 32457 Registro Generale 40698 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5563/2415 del 18/09/2012 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;
- TRASCRIZIONE del 21/09/2012 - Registro Particolare 32458 Registro Generale 40699 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 5563/2415 del 18/09/2012 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;
- ISCRIZIONE del 30/04/2013 - Registro Particolare 1606 Registro Generale 21447 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11257/5892 del 18/04/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 02/08/2022 - Registro Particolare 4182 Registro Generale 38713 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO CIVILE DI GENOVA SEZIONE III Repertorio 436 del 27/04/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA;
- TRASCRIZIONE del 24/04/2024 - Registro Particolare 16384 Registro Generale 20461 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 4179 del 28/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 11/12/2024 - Registro Particolare 48822 Registro Generale 60217
Pubblico ufficiale Repertorio 5563/2415 del
18/09/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'.

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

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

Non esiste un condominio costituito.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

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 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 comparison*).
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 qualitativo-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 SFI.);
- 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 **180,00 mq** così calcolati:

$$S_{\text{com.}} = S_{\text{lorda}} + x \cdot S_{\text{scoperte}}$$

$$S_{\text{com.}} = \text{mq } 180,00 \text{ (S lorda)}$$

1. ANALISI DEL "SEGMENTO DI MERCATO" E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DI RIFERIMENTO

La ricerca ha previsto una preliminare analisi del mercato attraverso il portale StimatrixCity volta al reperimento di potenziali compravendite di immobili a carattere commerciale avvenute nel triennio 23.05.2022 - 23.05.2025, nel medesimo foglio in cui è ubicato il bene oggetto di stima (intero foglio 92) e/o nelle immediate vicinanze dello stesso (fogli 89 e 91).

Sono stati ricercati immobili con caratteristiche simili per categoria catastale (C/2), tipologia costruttiva, dimensione (superficie coperta), rendita catastale, etc.. La ricerca tuttavia, non ha prodotto riferimenti attinenti al caso.

Si è proceduto allora, sempre secondo i criteri sopra descritti ed estendendo l'area di indagine, alla ricerca di prezzi di immobili in vendita estratti da agenzie immobiliari e dal sito immobiliare.it.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari 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 di 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 dall'8 gennaio al 5 febbraio del 2024, la dinamica congiunturale dei prezzi degli immobili nel IV trimestre del 2023 si sarebbe nel complesso attenuata; restano prevalenti (oltre due terzi degli operatori) i giudizi di stabilità. La domanda è rimasta debole: nonostante il recupero rispetto al trimestre precedente, la quota di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione resta inferiore a quella registrata nello stesso periodo dello scorso anno per il quarto trimestre consecutivo. Circa il 40 per cento degli agenti ha registrato una riduzione sia dei nuovi incarichi a vendere sia dei potenziali acquirenti. La difficoltà di reperire il mutuo è la causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere per circa un terzo degli operatori e la percentuale di acquisti finanziati con mutuo si è attestata su valori bassi nel confronto storico. Tuttavia, secondo gli operatori vi sono segnali che l'evoluzione del mercato immobiliare nei primi tre mesi del 2024 sarebbe meno sfavorevole, in relazione sia al proprio mercato di riferimento sia a quello nazionale. Il mercato delle locazioni resta teso: le pressioni al rialzo sui canoni sono

sostenute da una domanda robusta e da un calo dell'offerta, in parte connessa alla preferenza dei proprietari per affitti brevi (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 4° trimestre 2024*) (fig. 38).

Secondo tale sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree metropolitane è pari a 8,9%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,911 (1-0,089).

		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Rapporto medio (%)
		inferiore di oltre il 20% di 20%	inferiore tra il 20 e il 25% di 20%	inferiore tra il 25 e il 30% di 20%	inferiore tra il 30 e il 35% di 20%	inferiore meno del 20% di 20%	Uguale o superiore di 20%	
Distribuzione geografica	Totale macroarea	0,5	6,6	22,7	33,1	21,6	11,2	8,5
	area urbana (2)	0,5	3,3	21,0	44,2	21,0	9,0	8,1
	area non urbana	0,0	8,0	24,4	31,1	22,3	12,6	8,8
Nord-Est	Totale macroarea	0,7	1,9	14,3	42,2	27,7	13,2	6,7
	area urbana (2)	1,8	0,9	13,4	48,9	19,4	14,7	7,1
	area non urbana	0,4	2,2	14,5	39,9	30,3	12,7	6,6
Centro	Totale macroarea	0,8	6,2	26,5	35,9	17,2	13,4	8,9
	area urbana (2)	1,8	6,7	23,4	37,3	16,9	12,7	9,5
	area non urbana	0,6	5,5	24,9	34,6	18,3	13,7	8,5
Sud e isole	Totale macroarea	0,7	12,0	30,0	25,0	13,7	8,6	10,7
	area urbana (2)	0,9	10,0	29,7	35,7	14,1	5,1	10,2
	area non urbana	0,0	12,9	30,1	14,5	12,5	8,4	10,9
Popolazione residente								
	Area urbana (>250.000 abitanti) (2)	0,9	4,9	23,3	41,9	15,4	10,6	8,5
	Area non urbana (<=250.000 abitanti)	0,0	8,0	22,9	35,7	21,9	12,5	9,2
	Area metropolitana (>500.000 abitanti) (3)	0,5	5,4	24,4	41,4	17,6	10,3	8,8
	Area non metropolitana (<=500.000 abitanti)	0,7	5,4	22,4	26,4	21,5	12,4	8,3
	Totale	0,8	5,1	23,1	37,3	20,5	11,7	8,6

(1) Gruppo delle agenzie che hanno convenuto di avere effettuato ricerche per l'acquisto di allineamento.

(2) Comuni con oltre 250.000 residenti (cioè comprendono: oltre all'area urbana amministrativa, le zone suburbane (periferiche) delle aree dei comuni fuori del fuoco). Torino, Genova, Milano (Nord Ovest), Venezia, Verona, Bologna (Nord Est), Firenze, Roma (Centro), Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).

(3) Comuni con oltre 500.000 residenti (cioè comprendono: oltre all'area urbana amministrativa, le zone suburbane (periferiche) delle aree dei comuni fuori del fuoco). Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

(4) Valore medio percentuale ottenuto considerando il punto centrale di ogni elemento e ponderando il peso in modo da rispondere a quanto superiore o inferiore è il prezzo richiesto.

Fig. 38 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), dalla tipologia (ambiente unico pilastro), dallo stato d'uso, dall'ubicazione, dai servizi, etc..

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E9 Suburbana - ACQUA DEI CORSARI-GALLETTI-FIGURELLA" di Palermo.

In tale segmento di mercato, tra i vari comparabili acquisiti, ne sono stati selezionati tre ubicati nelle vicinanze e poiché verificati e valutati sono stati ritenuti appropriati alla stima attraverso la verifica della validità dei dati riportati negli annunci (fotografie, planimetrie, stato di conservazione generale e degli impianti).

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	
Prezzo	95.000,00
C. All.	0,911
P. Reale	86.545,00

COMPARABILE 2	
Prezzo	120.000,00
C. All.	0,911
P. Reale	109.320,00

COMPARABILE 3	
Prezzo	140.000,00
C. All.	0,911
P. Reale	127.540,00



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



UBICAZIONE	Corso dei Mille n. 1594			
CATEGORIA	C/2 magazzini e locali di deposito			
PIANO	T			
N. BAGNI	0			
ESPOSIZIONE	2			
	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. principale	180,00	100%	180,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				180,00



COMPARABILE 1				
PROVENIENZA: Immobiliare.it				
DATA	29.01.2025			
UBICAZIONE	Via Antonino Pigafetta (PA)			
CATEGORIA	C/2 magazzini e locali di depositi			
PIANO	S			
N. BAGNI	1			
ESPOSIZIONE	1			
	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ
	S. principale	225,00	100%	225,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				225,00

Prezzo: euro 95.000,00

Descrizione:

Proponiamo in vendita Magazzino ristrutturato di 225 mq, situato al piano seminterrato di una palazzina di cinque piani.

L'immobile, soluzione perfetta per chi cerca uno spazio ampio e versatile, pronto all'uso in un contesto ben servito, è suddiviso in quattro ampi ambienti, ideali per diverse tipologie di utilizzo o stoccaggio, e dispone di un bagno di servizio per una maggiore funzionalità.

La pavimentazione in cemento garantisce resistenza e durabilità, mentre gli infissi in alluminio offrono solidità e isolamento.

Riferimento: VCM17907



COMPARABILE 2				
PROVENIENZA: immobiliare.it				
DATA	17.04.2025			
UBICAZIONE	Via Francesco Bruno (PA)			
CATEGORIA	C/2 magazzini e locali di depositi			
PIANO	T			
N. BAGNI	1			
ESPOSIZIONE	1			
	consistenza	SFL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ
	S. principale	265,00	100%	265,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				265,00

Prezzo: euro 120.000,00

Descrizione:

Magazzino in vendita di 158 mq ca., sito a Palermo in Via Francesco Bruno (Zona Policlinico/Oreto/Stazione).

La scelta ideale per chi cerca ampi spazi da personalizzare per attività commerciali, magazzini, o come investimento a lungo termine. Con 1-5 accessi indipendenti, per una massima flessibilità d'uso, facilmente raggiungibile e ben servita dai mezzi pubblici, ideale per attività commerciali, deposito, laboratorio, o investimento. Con accesso diretto e comodo da strada, perfetto per carico e scarico merci o per una varietà di usi. Zona centrale e ben collegata, a due passi dalle principali arterie stradali, stazione e ospedale, ideale per attività che necessitano di visibilità e facilità di accesso.

Riferimento: 1837773



COMPARABILE 3				
PROVENIENZA: Immobiliare.it				
DATA	18.04.2025			
UBICAZIONE	Via Liborio Giuffrè (PA)			
CATEGORIA	C/2 magazzini e locali di depositi			
PIANO	T			
N. BAGNI	1			
ESPOSIZIONE	2			
	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ
	S. principale	265,00	100%	265,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				265,00

Prezzo: euro 140.000,00

Descrizione:

VIA LIBORIO GIUFFRÈ', di fronte all'Ospedale Policlinico di Palermo, in una zona servita da molteplici attività commerciali volte al soddisfacimento dei bisogni della propria utenza e da servizi di trasporto pubblico che garantiscono gli spostamenti in ogni parte della città, proponiamo un magazzino posto al piano terra. Al suo interno è composto da due ambienti e wc. Ideale come deposito.

Riferimento: EK-110382701



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 Antonio Pigaletta	Via Francesco Bruno	Via Liborio Giuffrè	Corso del Milite n. 1534
PREZZO (PRZ)	€ 86.545,00	€ 109.320,00	€ 127.540,00	??
DATA (DAT) mesi	4	1	1	
SUPERFICIE PRINCIPALE (S1)	225,00	158,00	265,00	180,00
LIVELLO DI PIANO (LIV)	5	T	T	T
SERVIZI (SER) (n)	1	1	1	0
ESPOSIZIONE (ESP)	1	1	2	2
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	2	3	1	2
CATEGORIA (CAT)	C/2	C/2	C/2	C/2
SUPERFICIE COMMERCIALE	225,00	158,00	265,00	180,00
PREZZO UNITARIO €/mq	€ 384,64	€ 691,90	€ 481,28	

3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

I prezzi dei termini di confronto vanno aggiornati 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.

$$S_s = \frac{Q \text{ OMI anno corrente} - Q \text{ OMI anno precedente}}{Q \text{ OMI anno precedente}}$$

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

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 0,081 % (Fonte ForMaps) ed il segno della data positivo.

P DAT comparabile 1: € 86.545,00 x 0,081 / 12 = € 584,18

P DAT comparabile 2: € 109.320,00 x 0,081 / 12 = € 737,91

P DAT comparabile 3: € 127.540,00 x 0,081 / 12 = € 860,90

▪ *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: € 86.545,00 x 225,00 = € 384,64

P S1 comparabile 2: € 109.320,00 x 158,00 = € 691,90

P S1 comparabile 3: € 127.540,00 x 265,00 = € 491,28

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

è dato da:

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

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

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

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio. Viene stimato con il costo di impianto deprezzato per la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un bagno è di circa € 2.500,00 considerata la vetustà di anni 10 ed una vita media di 25 anni.

▪ *Prezzo marginale dell'esposizione (ESP):*

il prezzo riguarda il numero di affacci verso l'esterno che determinano un incremento di luminosità e soleggiamento.

▪ *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 dei nomenclatori *mediocre, sufficiente, 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.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PDAT				
C1 (DAT)	€ 86.545,00 X	0,081 /	12 =	584,18 €/mese
C2 (DAT)	€ 109.320,00 X	0,081 /	12 =	737,91 €/mese
C3 (DAT)	€ 127.540,00 X	0,081 /	12 =	860,90 €/mese
P S1				
C1	€ 384,64			
C2	€ 691,90			prezzo marginale* € 384,64
C3	€ 481,28			*pari al minimo dei prezzi medi
P LIV				
	PIANO	€ 5.000,00		
P SER				
	BAGNO	€ 2.500,00		
P ESP				
	N. AFFACCI	€ 3.000,00		
P STM				
	MANUTENZ.	€ 15.000,00		

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 CARATTERISTICA			CONTRATTO							
		COMPARABILE 1			COMPARABILE 2			COMPARABILE 3		SOGGETTO
PRZ		€	86.545,00		€	109.320,00		€	127.540,00	
DAT (mesi)	4	€	2.336,72	1	€	737,91	1	€	860,50	
S1	225,00	-€	17.309,00	158,00	€	8.462,18	265,00	-€	32.694,78	180,00
IVV	0	€	5.000,00	1	€	-	1	€	-	1
SER (n)	1	-€	2.500,00	1	-€	2.500,00	1	-€	2.500,00	0
ESP	1	€	3.000,00	1	€	3.000,00	2	€	-	2
STM	2	€	-	3	-€	15.000,00	1	€	15.000,00	2
PREZZO CORRETTO		€	77.072,72		€	104.020,09		€	108.206,12	
VALORE MEDIO con MCA		€	96.432,97							

VALORE MEDIO CON MCA € 96.432,97

Valore €/mq = € 96.432,97 / 180,00 mq = 535,74 €/mq

VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORIE ECONOMICI

zona "F.9 Suburbana – Acqua dei Corsari – Galletti – Figurella".

- L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, 2 semestre 2024, fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale nella zona considerata:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	300	410

- Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate a maggio 2025 per la tipologia "magazzini":



Magazzini

Valore minimo
Euro 203

Valore medio
Euro 300

Valore massimo
Euro 398



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

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle agenzie immobiliari e dalle quotazioni degli Osservatori del Mercato Immobiliare, e dell'adozione del metodo di stima pluriparametrico M.C.A. (*Market Comparison Approach*) il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 96.432,97.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 10.000,00 (escluso IVA)
- Costi per regolarizzazione difformità catastali: € 600,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 10.600,00

$$V = € 96.432,97 - € 10.600,00 = € 85.832,97$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 85.832,97 (ottantacinquemilaottocentotrentadue,97 euro).

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:

$$€ 85.832,97 - 5\% = € 81.541,32$$

che si arrotondano in € 81.500,00 (ottantunomilacinquecento euro).

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 10.02.2025
2. Visura attuale e storica per immobile p.lla 2414 Catasto Fabbricati
3. Visura storica per immobile p.lla 2414 Catasto Terreni
4. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
5. Elaborati planimetrici (1988 e 2022)
6. Planimetria catastale scala 1:200
7. Rilievo stato di fatto scala 1:100
8. Documentazione fotografica del 10.02.2025
9. Atto di donazione/divisione del 18.09.2012 Rep. n. 5563/2415
10. Istanza per visione e copia atti SACE del 10.02.2025 (prot. n. 151620)
11. Istanza per visione e copia atti SACE del 09.05.2025 (prot. n. 708173)
12. Progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 10.04.1978
13. Concessione Edilizia n. 1569 del 25.07.1978
14. Certificato di abitabilità/agibilità n. 3961 del 06.04.1981
15. Nota Ufficio Genio Civile prot. n. 21273 del 18.01.1979
16. Nota allaccio fognario (autorizzazione n. 119 del 18.02.1981)
17. C.L.L.A. Superbonus prot. n. 705070 del 26.05.2022
18. Ispezione ipotecaria

Palermo, data 30.05.2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. LUCIA CARRUBBA