

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 294/2024  
LOTTO 1  
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 294/2024**

**ISEO SPV SRL**

*contro*

**“A”**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE**



**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO LO VERSO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO 1**

Immobile sito a Palermo in Vicolo Maestro Cristofaro n. 8, piano T.

Foglio 127, particella 332, **sub. 2**, Cat. C/1.



**Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba**



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO 1

#### PREMESSA

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

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

In data 07.02.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (**All. 1**).

#### QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE

##### OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

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

La suddetta relazione, in particolare, riguarda il LOTTO 1 che comprende l'immobile n. 4 dell'atto di pignoramento così individuato:

- piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Vicolo Maestro Cristofaro n. 8, piano I, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 127, particella 332, sub. 2, zona 1, cat. C/1, classe 6, consistenza 22 mq, rendita euro 321,55.

#### Diritti reali:

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

- Atto di Compravendita del 23.06.2010 in notaio Dott. Caruso Renato, rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Palermo il [REDACTED] al n. [REDACTED] da potere di B. G.



### Dati catastali:

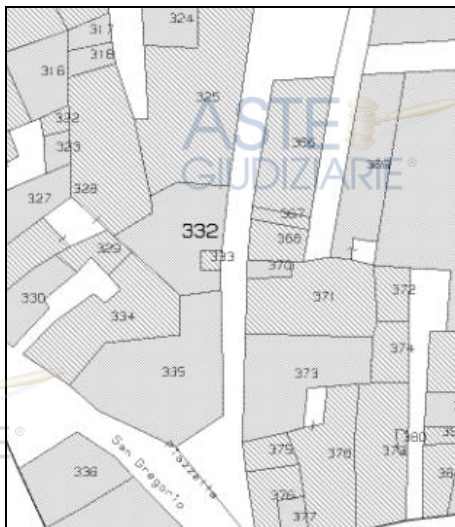
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2**).

### Individuazione e ubicazione dell'immobile:

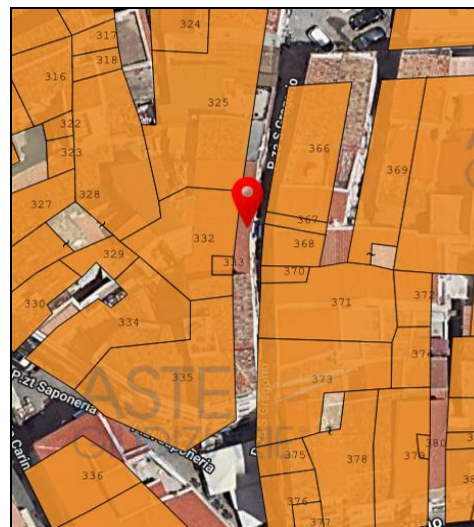
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**figg. 1-3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



**Fig. 1** Ortofoto attuale (da Google Earth).



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



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

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

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 127, p.lla 332, sub. 2, zona 1, cat. catastale C/1, classe 6, consistenza 22 mq, rendita € 321,55.

**Tipologia:** negozio/bottega.

**Ubicazione:**

Vicolo Maestro Cristofaro n. 8, Palermo, piano terra.

**Accessi:**

L'immobile ha accesso diretto su strada a mezzo di portone in ferro.

**Confini:**

NORD: vano scala civico 10

SUD: vano scala civico 6

EST: Vicolo Maestro Cristofaro

OVEST: altra unità immobiliare urbana

**Pertinenze e accessori:**

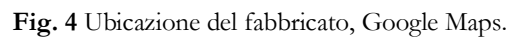
L'immobile non è dotato di pertinenze e accessori anch'essi pignorati.

**Dotazioni condominiali:** Nessuna

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

**Caratteristiche e destinazione della zona:**

L'immobile *de equo* è ubicato in Vicolo Maestro Cristofaro nel centro storico di Palermo, in una delle zone più antiche della città denominata "*Mandamento Monte di Pietà*" per la



ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

ino (figg. 5, 6). I  
“B13 Centrale: M

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

5  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Figg. 5, 6** Vicolo Maestro Cristofaro direzione nord e sud.

#### **Caratteristiche strutturali:**

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare è di tipo contiguo ovvero in aderenza con altre particelle edificate e libero sul fronte est in direzione del vicolo sul quale prospetta.

L'organismo è composto da quattro elevazioni fuori terra. Tutti i piani sono costituiti da unità residenziali con accesso dal civico n.6 dove è ubicato il corpo scala; al piano terra sono presenti tre ulteriori unità che si aprono su strada con ingressi indipendenti (civ. nn. 4, 8 e 12) .

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

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

L'ingresso ai piani avviene a mezzo di un modesto portone in ferro, dotato di sopralucente e impianto citofonico con pulsantiera esterna (**fig. 8**), che immette in una prima rampa di scala in muratura, con gradini e battiscopa rivestiti da lastre di marmo Bianco di Carrara, di collegamento al piano primo e secondo. Da qui si diparte, dalla chiostrina condominiale, una seconda rampa di scala con corrimano in ferro lavorato sino al piano terzo (**figg. 9, 10**).

In relazione alle finiture esterne si riscontra un discreto livello qualitativo.



Fig. 7 Prospetto edificio.



Fig. 8 Ingresso civico 6.



Fig. 9 Scala di accesso al piano 2.



Fig. 10 Chiostрина con scala di accesso al piano 3.

### Composizione interna (All. 5, 6)

L'immobile si trova al piano terra al civico 8 ed è composto da un unico ambiente identificato catastalmente all'impianto come "negozio/bottega" ma adibito in atto a deposito. L'ingresso avviene da un varco in muratura con portone in ferro interno (fig. 11-16).

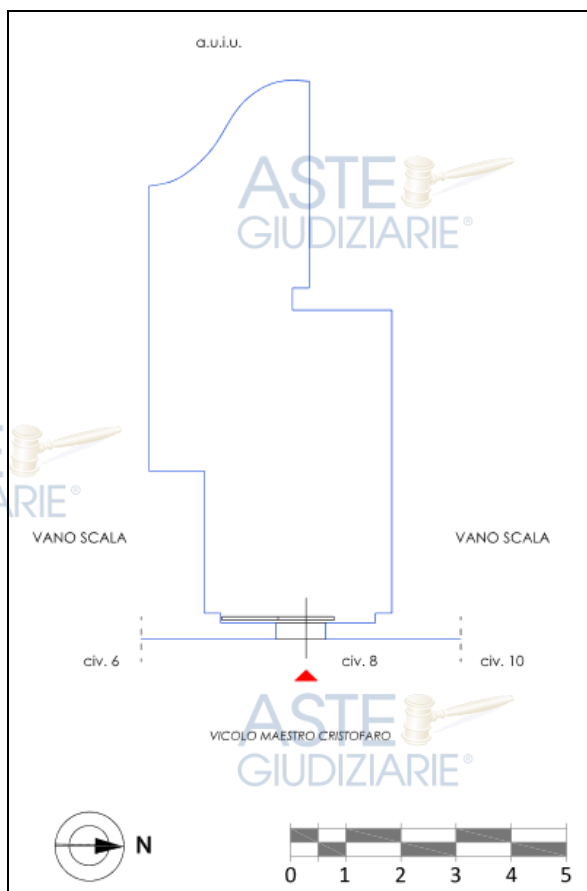


Fig. 11 Planimetria di rilievo dello stato di fatto.



Fig. 12 Ingresso unità civico 8.



Fig. 13 Unità immobiliare.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figg. 14, 15, 16 Unità immobiliare.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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*: le pareti non risultano lisciate e tinteggiate con idropittura ma lasciate allo stato grezzo prive di ogni finitura.
- *Soffitti*: solaio in legno con tavolato e travi.
- *Infissi*: portoncino d'ingresso in ferro.

### Superficie utile interna

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite:

| SUPERFICIE UTILE <sup>1</sup> |              |           |
|-------------------------------|--------------|-----------|
| Locale                        | 31,50        | mq        |
| <b>TOT. SUP. COPERTA</b>      | <b>31,50</b> | <b>mq</b> |

### 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

<sup>1</sup> Al netto di muri perimetrali e tramezzi interni.

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

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

Si precisa che considerati gli abusi rilevati, sono state considerate le superfici al netto delle irregolarità non sanabili ovvero non è stato considerato l'ampliamento su proprietà aliena (cfr *Difformità edilizie* pagg. 19-22).

$$S_{comm.} = 27,00 (S_{lorda})$$

|                        |       |    |
|------------------------|-------|----|
| SUPERFICIE COMMERCIALE | 27,00 | mq |
|------------------------|-------|----|

Altezza utile interna: mt 2,00.

#### Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione piuttosto carente. Non sono presenti impianti e le finiture risultano piuttosto obsolete.

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

**Attestato di prestazione energetica: NO (All. 7).**

Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima € 150,00.

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

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 127, particella 332, sub. 2, vicolo Maestro Cristofaro n. 8, piano terra, z.c. 1, cat. C/1 classe 6, consistenza 22 mq, rendita € 321,55.

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

Al Catasto Terreni la particella 332 è individuata quale ente urbano di are 01 22. Impianto meccanografico dell'08.03.1988 (**All. 3**).

**Intestatari catastali dell'immobile:**

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

**Planimetria catastale:**

La planimetria catastale dell'immobile non risulta caricata sul portale “Sister”, pertanto si è avanzata in data 01.09.2025 con il prot. n. 261894 istanza di accesso atti per acquisizione planimetria d'impianto mod. 58 (**All. 8**).

Con nota prot. n. 277478 del 17.09.2025 l'ufficio ha comunicato l'assenza della suddetta planimetria all'interno della Busta Mod. 58 n. 31783 del Comune di Palermo (**All. 9**).

Non è dunque, possibile procedere al raffronto della conformità catastale tra la planimetria d'impianto e l'attuale stato dei luoghi.

Si renderà necessario per il futuro acquirente provvedere, al termine dei lavori indicati per regolarizzare l'unità (cfr “Regolarità Edilizia ed Urbanistica”), alla presentazione a cura di un tecnico abilitato di DoCFA per “planimetria mancante”.

Il costo per la suddetta pratica pari a euro 600,00 per spese tecniche e diritti di istruttoria, è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile.

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

**LOTTO A: piena proprietà di un negozio/bottega**, ubicato a Palermo, in Vicolo Maestro Cristofaro n. 8, piano terra.

Composto da unico vano adibito a deposito.

Confinante a nord con vano scala civico 10; a sud con vano scala civico 6; ad est con Vicolo Maestro Cristofaro; ad ovest con altra unità immobiliare urbana

Censito al C.F. al **foglio 127, p.lla 332, sub. 2.**

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

Il bene non possiede planimetria catastale e pertanto si dovrà procedere alla relativa presentazione a cura di un tecnico abilitato tramite DoCFa il cui costo è pari a € 600,00.

L'attuale e descritto stato dei luoghi non è conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico in ordine all'ampliamento su proprietà aliena ed alla modifica di prospetto.

Per rendere il bene legittimo sotto il profilo urbanistico, rispetto alla normativa vigente all'epoca di realizzazione, si individua il ripristino dello *status quo ante*. Per la rimozione delle opere non sanabili si è stimato un costo pari a euro 4.000,00 (escluso IVA).

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Il costo per la sua redazione è pari a € 150,00.

Tutti i costi sopra indicati sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 23.500,00 (euro ventitremilacinquecento,00).**

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

### **TITOLARITA'**

L'unità immobiliare appartiene al Sig. "A" in piena proprietà giusta Atto di Compravendita del 23.06.2010, Notaio Dott. Caruso Renato, Rep. n. [REDACTED] (Trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Nel suddetto titolo (visionato presso la Conservatoria di Palermo in data 24.09.2025 (All. 17) il bene è così descritto:

*Immobile di vecchissima costruzione, inabitabile e inagibile, in pessime condizioni di staticità e di manutenzione, abbisognevole di notevoli ed urgenti lavori di consolidamento e di ristrutturazione. Locale sito in Palermo in Cortile Maestro Cristoforo n. 8 esteso in visura catastale metri quadrati 22. Confinante con detto vicolo, con proprietà aliena e con vano scala. Al Catasto Fabbricati di Palermo in testa ad altro soggetto, foglio 127, particella 332, sub. 2.*

*Le opere di costruzione sono state ultimate anteriormente al 1940 e quindi iniziate anteriormente al primo settembre 1967. Successivamente, per la ristrutturazione dell'edificio, di cui l'immobile fa parte, è stata rilasciata a favore del condominio dal Comune di Palermo in data 24.03.2010 Concessione Edilizia n. 32/2010.*

### **STORIA DEL DOMINIO**

Le ispezioni effettuate dall'impianto sul dante causa sig. B. G. sopra generalizzato, non hanno evidenziato atti a suo favore con i quali sia potuto diventare proprietario dei beni.

Il Dott. [REDACTED] Notaio che ha rogitato l'atto di vendita su descritto, ha precisato in atto, quanto alla provenienza dei beni venduti, *"la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto venduto ad essa pervenuto (parte venditrice) per antichi titoli non rinvenuti e per averlo posseduto da oltre un ventennio pacificamente, pubblicamente ed ininterrottamente"*.

L'intestazione catastale, precedente a questo atto di vendita, riporta, quale intestatario, il signor [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED]

Alla luce di consolidata giurisprudenza, il contratto di compravendita stipulato deve ritenersi del tutto valido ed efficace senza necessità di preventivo accertamento giudiziale che avrebbe in ogni caso efficacia "dichiarativa" limitata all'intervenuto

acquisto a titolo originario, e non dunque, efficacia “costitutiva” dell’acquisto stesso.

Si precisa tuttavia che l’acquisto potrebbe rivelarsi invalido perché fatto “a non domino”.

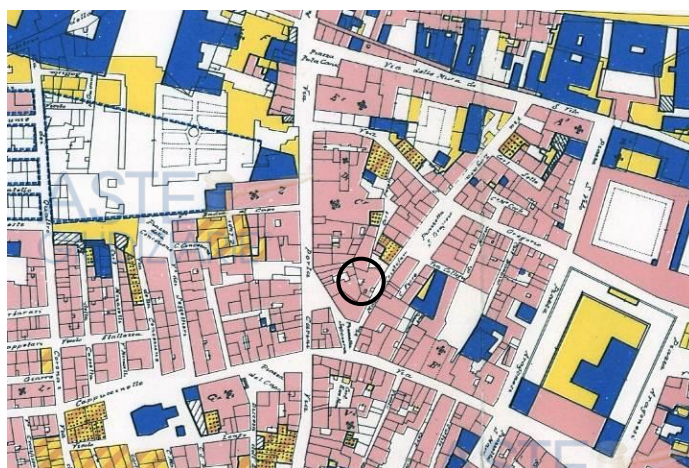
*Non vi è dunque continuità nelle trascrizioni per l’ultimo ventennio. Si richiama tuttavia la precisazione di cui sopra.*

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

### **ACCERTAMENTO EDILIZIO**

La costruzione del fabbricato in cui ricade l’unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 1942 come risulta dalle indicazioni del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.), in particolare dalla tav. 7 che rappresenta l’immobile già esistente al 1877 (**fig. 17**), e dal Rilievo O.M.I.R.A. datato 1935-37 (**fig. 18**).

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



**Fig. 17** Stralcio P.P.E. Tav. 7 “Sintesi storica dei mutamenti catastali”.



Edifici esistenti al 1877 e conservati.



Fig. 18 Stralcio Rilievo O.M.I.R.A. Anno 1935-37.

### ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 127 particella 332 del N.C.E.U. di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale<sup>2</sup> ricade in zona:

**“A2 Tessuti urbani storici”** così definita dall’art. 5: *“... quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi all’interno di altre zone territoriali omogenee”*. Regime vincolistico: nessuno (figg. 19, 20).



Fig. 19 Localizzazione immobile.

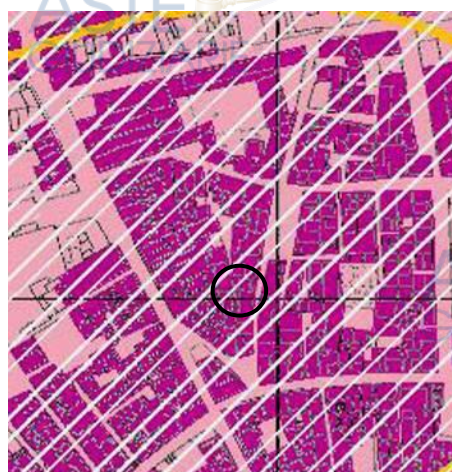


Fig. 20 Estratto P.R.G. Tav. 5011.



Prescrizioni esecutive – Piani particolareggiati Zone “A”.

<sup>2</sup> 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.

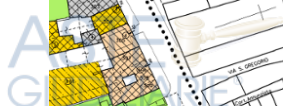
724 **ASTE GIUDIZIARIE**  
Lucia Carrubba 

in base ai criteri dell'art. 1/78 e della legge n. 300/78.

ASTE GIUDIZIARIE®



**ASTE GIUDIZIARIE®**  
04 "Dici-Terra"



**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nello specifico l'immobile è disciplinato dal “**Piano di Recupero S. Agostino**” del Centro Storico di Palermo, approvato con D.A.R.T.A. n. 597 del 10.08.1993”, secondo cui l'unità fa parte della zona II (scheda n. 31) con la seguente destinazione (**figg. 23, 24**): “*Edilizia residenziale da sottoporre ad interventi di conservazione*” modalità d'intervento “*Ristrutturazione edilizia*” destinazione d'uso “*Servizi alla residenza*” al piano terra e “*Residenziale*” ai piani superiori (**All. 18**).



Fig. 23 Piano stralcio S. Agostino Tav. A.



Fig. 24 Piano stralcio S. Agostino Tav. B.

## CONFORMITA'/DIFFORMITA' EDILIZIE

Al fine di accertare la regolarità dell'immobile è stata avanzata in data 27.02.2025, con il prot. n. 201514 presso lo sportello autonomo concessioni edilizie SACE (**All. 10**), istanza di accesso e copia atti di eventuali istanze e/o provvedimenti, alla quale è seguita nota dell'ufficio tecnico del 12.03.2025 prot. n. 251577, in cui si riporta che dalle ricerche effettuate risulta una sola pratica edilizia in testa al debitore esecutato, per *“progetto, ristrutturazione e consolidamento unità edilizie”* site ai nn. 6, 8 e 10 di Vicolo M. Cristoforo (prot. 684403 del 07.10.2008) in atto irreperibile (**All. 11**).

Dalle ispezioni ipotecarie è emerso inoltre, che per il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stata rilasciata in data 24.03.2010 la Concessione per Ristrutturazione Edilizia rep. n. 32/2010 trascritta il 06.05.2010 ai nn. 17501/27331 (**All. 16**) che, secondo quanto dichiarato dal debitore, risulterebbe scaduta per inadempienza nei termini di validità.

Anche del suddetto provvedimento gli uffici tecnici non hanno dato alcun riscontro.

Considerato che l'immobile è ante 1942 e stante l'assenza di planimetria catastale d'impianto e dei grafici allegati alla Concessione di cui sopra, non è possibile procedere all'accertamento, tramite documentazione, della conformità edilizia tra lo stato originario e quello attuale.

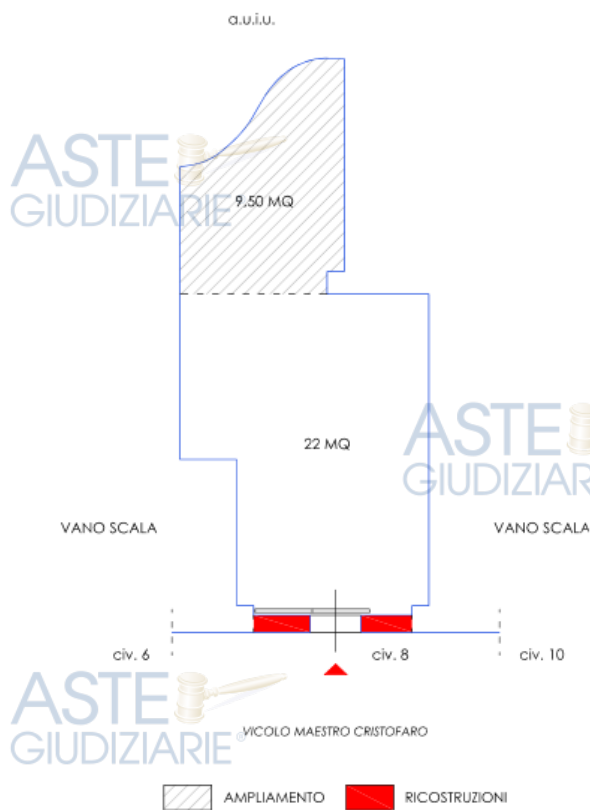
Tuttavia, secondo quanto riportato nella visura catastale che indica già in fase di accertamento d'ufficio del 1948 la consistenza di 22 mq e la categoria C/1, e sulla base del sopralluogo e dei rilievi eseguiti dalla scrivente è possibile asserire che l'unità immobiliare presenta alcune difformità (**fig. 25**) dettate da:

- ampliamento di superficie, da 22 mq catastali a 31,50 mq rilevati, su proprietà aliena (è del tutto incerta la relativa titolarità);
- modifica di prospetto.

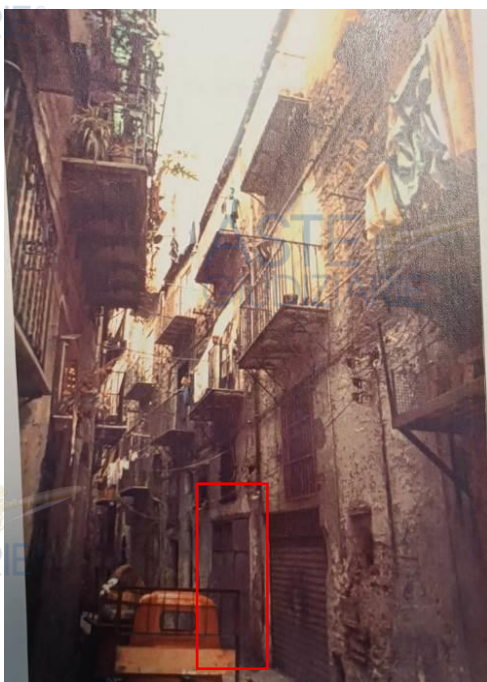
Quest'ultimo aspetto è stato accertato tramite confronto tra la foto storica allegata alla scheda n. 31 del Piano di Recupero S. Agostino e l'attuale stato dei luoghi (**figg. 26 e 27**).

L'originaria apertura dotata di portone in ferro è stata ridotta e sostituita con vano porta (**fig. 28**).

Alla luce di quanto sopra l'immobile si trova in una condizione di irregolarità edilizio-urbanistica.



**Fig. 25** Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate.



**Fig. 26** Foto storica Piano stralcio S. Agostino.



**Fig. 27** Foto attuale.



Fig. 28 Particolare della modifica di prospetto.

## REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Dalla disamina dell'attuale condizione edilizio-urbanistica del bene, dagli accertamenti svolti presso gli uffici tecnici e dell'approfondimento della normativa in vigore, la scrivente suggerisce la rimozione degli abusi ed il ripristino dello *status quo ante* sopra descritto attraverso:

- ricostruzione muratura divisoria con proprietà aliena;
- demolizione muratura per ripristino dell'originaria apertura.

Tali opere renderanno il bene legittimo, sotto il profilo urbanistico, rispetto alla normativa vigente all'epoca di realizzazione.

Si precisa inoltre, che non sarà possibile richiamare l'art. 40 della L.N. 46/85<sup>3</sup>, in caso di vendita giudiziarie per un eventuale nuova istanza di sanatoria, poiché le ragioni del credito per cui si interviene (contratto di mutuo fondiario dell'11.05.2010) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

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*.

<sup>3</sup> Art. 40 L.N. 46/85: Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

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

### **STIMA DEL COSTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE: SPESE PER OPERE EDILI € 4.000,00**

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino "opere strettamente necessarie e sufficienti" è stato quantificato "a misura" sulla scorta del vigente prezziario regionale opere pubbliche (anno 2024) secondo il computo metrico che include anche i costi per il trasporto e per il conferimento nella discarica comunale autorizzata tenuto conto che trattasi di sfabbri di varia natura con costi differenti.

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

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

L'unità immobiliare risulta occupata dal Sig. [REDACTED] fratello del debitore esecutato, che la utilizza come deposito di materiale di vario genere versando una quota mensile di euro 80,00 al custode giudiziario giusta istanza del 20.02.2025 (**Ail. 12**) e relativa valutazione dell'esperto stimatore.

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

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

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

- *Definizione tipologia d'uso:* commerciale (C/1) adibito a magazzino.
- *Calcolo superficie commerciale:* nel caso specifico la superficie commerciale è data dall'esclusiva superficie coperta.

▪ *Analisi di mercato:* tesa alla conoscenza di specifici parametri quali gli attuali valori di locazione riferiti ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato. Tale ricerca, ha riguardato, in aderenza agli schemi della dottrina estimativa, sia l'analisi dei dati restituiti dagli osservatori immobiliari che quelli desunti da transazioni reali:

1. *Analisi critica dei comparabili indiretti.*

La ricerca è stata attuata attraverso le seguenti banche dati:

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

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

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

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

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

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

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

2. *Analisi e reperimento dei comparabili diretti.*

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

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

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE E INDENNITA' DI OCCUPAZIONE:

*Negozi piano terra, Vicolo Maestro Cristoforo n. 8, PA sub. 2*

Adibito in atto a magazzino, privo di impianti e di ogni finitura; Valore di locazione pari alla media dei valori afferenti alla tipologia "magazzini".

*Canone di locazione* € 2,37 mq/mese x 38,00 mq = € 90,06/mese

*Indennità di occupazione* € 90,06/mese - 10% = € 81,05 in c.t. **€ 81,00/mese**

Alla luce di quanto sopra, e dunque in relazione alle caratteristiche, allo stato di conservazione ed all'attuale utilizzo del bene, l'esperto stimatore ha espresso in data 19.03.2025 parere favorevole alla quantificazione dell'indennità di occupazione nella misura proposta (All. 14).

### **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 **euro 4.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**;
- regolarizzazione difformità catastali: con un costo pari a **euro 600,00** come determinato in risposta al quesito 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 dat [REDACTED] (All. 15) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale COMUNE DI PALERMO, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] 37042, Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] el [REDACTED] ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI PALERMO, Repertori [REDACTED] 1 [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

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

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

### **Criterio di stima**

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

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

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

### **Basi del valore**

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

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

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un*

*venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

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

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

Il metodo M.C.A. utilizzato:

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

Si specificano i termini utilizzati:

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

La **SEL** comprende:

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

La **SEL** non comprende:

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

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

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

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

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

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

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

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **27,00 mq** così calcolati:

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

$$S_{\text{comm.}} = 27,00 (S_{\text{lorda}})$$

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

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

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

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

Secondo l'indagine condotta dal 16 giugno al 16 luglio 2025, nel II trimestre del 2025 i prezzi degli immobili sono risultati ancora in crescita, seppur in misura più moderata rispetto al trimestre precedente. Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali dei venditori e i tempi di vendita hanno registrato un lieve aumento, pur mantenendosi su livelli prossimi ai minimi storici dall'inizio della rilevazione. La domanda di immobili resta solida, con un lieve incremento dei potenziali acquirenti segnalato dagli agenti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; dal lato dell'offerta si è osservato un calo dei nuovi incarichi. Il principale motivo di cessazione degli incarichi a vendere resta il divario tra i prezzi richiesti e quelli offerti; di contro, per il settimo trimestre consecutivo, continuano a diminuire le difficoltà di accesso al credito per l'acquisto di abitazioni. Viene confermata dagli agenti la crescita dei canoni di locazione, pur con segnali di rallentamento: si osservano infatti un leggero incremento del margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali e aspettative di aumento dei canoni più moderate per il trimestre in corso. Oltre la metà degli agenti immobiliari ha evidenziato la rilevanza degli affitti brevi nel proprio mercato di riferimento, con effetti significativi sia sui prezzi sia sulla disponibilità degli alloggi (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2024*) (fig. 29).

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

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

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

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

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

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

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

Fig. 29 Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

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

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

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



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

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)

Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)



| IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)       |                                                 |          |          |                         |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------|----------|-------------------------|-------------------|
| UBICAZIONE                                       | Vicolo Maestro Cristoforo n. 8                  |          |          |                         |                   |
| TIPOLOGIA                                        | Negozio                                         |          |          |                         |                   |
| PIANO                                            | T                                               |          |          |                         |                   |
| STATO DI MANUTENZIONE                            | SCADENTE                                        | MEDIOCRE | DISCRETO | BUONO                   | OTTIMO            |
| N. BAGNI                                         | 0                                               |          |          |                         |                   |
| ADEGUAM. IMPIANT.                                | NO                                              |          |          |                         |                   |
| SUPERFICI                                        | consistenza                                     |          | SEL mq   | Rapp. Mercan.<br>Indice | MQ<br>Commerciali |
|                                                  | S. Principale (SPP)                             |          | 27,00    | 100%                    | 27,00             |
|                                                  | S. Esterne Scoperte (SES)<br>(balconi-terrazzi) |          | 0,00     | 30%                     | 0,00              |
|                                                  |                                                 |          |          |                         |                   |
| SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE |                                                 |          |          |                         | 27,00             |

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

**Prezzo: euro 59.000,00**

#### Descrizione

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



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

**Prezzo: euro 45.000,00**

Descrizione:

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

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



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

**Prezzo: euro 55.000,00**

Descrizione:

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

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



## 2. TABELLA DEI DATI

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

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

| COMUNE DI PALERMO           |                 |                           |                    |                          |
|-----------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
|                             | COMPARABILE 1   | COMPARABILE 2             | COMPARABILE 3      | SOGGETTO                 |
| UBICAZIONE                  | Via Trabia n. 1 | Via dei Carrettieri n. 46 | Via A. Borzi n. 23 | Via Sant'Agostino n. 103 |
| PREZZO (PRZ)                | € 54.516,00     | € 41.580,00               | € 50.820,00        | ??                       |
| DATA (DAT) mesi             | 2               | 1                         | 1                  | ??                       |
| SUPERFICIE PRINCIPALE (SPP) | 40,00           | 25,00                     | 30,00              | 27,00                    |
| STATO DI MANUTENZIONE (STM) | 2               | 4                         | 4                  | 1                        |
| SERVIZI (SER)               | 1               | 1                         | 1                  | 0                        |
| IMPIANTI (IMP)              | 0               | 0                         | 0                  | 0                        |
| LIVELLO DI PIANO (LIV)      | 1               | 1                         | 1                  | 1                        |
| ESPOSIZIONE (ESP)           | 2               | 2                         | 1                  | 1                        |
| SUPERFICIE COMMERCIALE      | 40,00           | 25,00                     | 30,00              | 27,00                    |
| PREZZO UNITARIO €/mq        | 1362,90         | 1663,20                   | 1694,00            |                          |

## 3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale

$$P S1 = PRZ / S_{comm}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ *Prezzo marginale degli impianti (IMP):*

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

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

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

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

Gli immobili sono tutti al piano terra.

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

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

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

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

#### 4. TABELLA DI VALUTAZIONE

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

|                                     |       |               |           |               |           |               |           |          |           |       |
|-------------------------------------|-------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|----------|-----------|-------|
| TABELLA DEI PREZZI CORRETTI         |       |               |           |               |           |               |           |          |           |       |
| PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICHE |       |               |           |               |           |               |           |          |           |       |
|                                     |       | COMPARABILE 1 |           | COMPARABILE 2 |           | COMPARABILE 3 |           | SOGGETTO |           |       |
| PRZ                                 |       | €             | 54.516,00 | €             | 41.580,00 | €             | 50.820,00 |          |           |       |
| DAT (mesi)                          | 2     | €             | 345,27    | 1             | €         | 131,67        | 1         | €        | 160,93    |       |
| SPP                                 | 40,00 | -€            | 17.717,70 | 25,00         | €         | 2.725,80      | 30,00     | -€       | 4.088,70  | 27,00 |
| STM                                 | 2     | -€            | 6.000,00  | 4             | -€        | 11.250,00     | 4         | -€       | 13.500,00 | 1     |
| SER                                 | 1     | -€            | 1.500,00  | 1             | -€        | 1.500,00      | 1         | -€       | 1.500,00  | 0     |
| IMP                                 | 0     | €             | -         | 0             | €         | -             | 0         | €        | -         | 0     |
| ESP                                 | 2     | -€            | 2.725,80  | 2             | -€        | 2.079,00      | 1         | €        | -         | 1     |
| PREZZO CORRETTO                     |       | €             | 26.917,77 | €             | 29.608,47 | €             | 31.892,23 |          |           |       |
| VALORE MEDIO con MCA                |       | €             | 29.472,82 |               |           |               |           |          |           |       |

**VALORE MEDIO CON MCA € 29.477,82**

**Valore €/mq = € 29.477,82 / 27,00 mq = 1.091,77 €/mq**

#### **VERIFICA DEI RISULTATI:**

##### *DATI OSSERVATORI ECONOMICI*

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

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

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

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

| Negozi                                      |                 |                   |
|---------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Quotazioni unità immobiliari ad commerciale |                 |                   |
| Valore minimo                               | Valore medio    | Valore massimo    |
| Euro <b>788</b>                             | Euro <b>994</b> | Euro <b>1.200</b> |

La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, testandosi detto dato intorno al valore medio, indicato dai due osservatori, adeguato alle caratteristiche dell'unità immobiliare. Il dato è confermato dalle indagini di mercato che evidenziano per immobili simili al soggetto un valore medio pari a €/mq 1.047,00.

### Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle agenzie immobiliari, dell'adozione del metodo di stima pluriparametrico M.C.A. (*Market Comparison Approach*) e del confronto con le quotazioni degli Osservatori Economici, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 29.477,82.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 4.000,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00

$$V = € 29.477,82 - € 4.750,00 = € 24.727,82$$



Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 24.727,82**.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO**

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

Pertanto:

$$\text{€ } 24.727,82 - 5\% = \text{€ } 23.491,43$$

**che si arrotondano in € 23.500,00 (euro ventitremlacinquecento,00).**

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

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



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Verbale di sopralluogo del 07.02.2025
2. Visura attuale e storica per immobile p.lla 332 Catasto Fabbricati
3. Visura storica per immobile p.lla 332 Catasto Terreni
4. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
5. Rilievo stato di fatto scala 1:100
6. Documentazione fotografica del 07.02.2025
7. Ricerca A.P.E.
8. Istanza planimetria d'impianto prot. n. 261894 del 01.09.2025
9. Nota A.d.E. prot. n. 277478 del 17.09.2025
10. Istanza per visione e copia atti S.A.C.E. del 27.02.2025 prot. n. 201514
11. Nota ufficio tecnico S.A.C.E.
12. Istanza di occupazione e di pagamento indennità del terzo occupante
13. Istanza del custode giudiziario
14. Calcolo indennità di occupazione e trasmissione parere dell'esperto
15. Ispezioni ipotecarie
16. Nota di trascrizione Concessione Edilizia
17. Ricevuta ispezione atto Conservatoria PA
18. Scheda 31, zona II, Piano di Recupero S. Agostino, Centro Storico PA

Palermo, data 29.09.2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. LUCIA CARRUBBA