

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 294/2024
LOTTO 3
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 294/2024

contro

“A”

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LORENZO LO VERSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 3

Negoziò sito a Palermo in Via Sant'Agostino n. 101, piano T.

Foglio 127, particella 399, **sub. 5**, Cat. C/1.



Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 3

PREMESSA

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

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

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

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

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

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

La suddetta relazione, in particolare, riguarda il LOTTO 3 che comprende l'immobile n. 7 dell'atto di pignoramento così individuato:

- piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, Via S. Agostino n. 101, piano T, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 127, particella 399, sub. 5, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 13 mq, rendita euro 257,82.

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 de [REDACTED] in notaio Dott.ss [REDACTED] rep [REDACTED] acc. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Palermo [REDACTED] al n. [REDACTED] potere d [REDACTED]

(All. 13).



Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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



Fig. 1 Ortofoto attuale (da Google Earth).

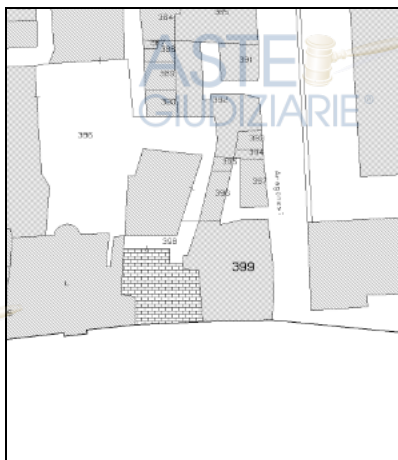


Fig. 2 Estratto di mappa catastale (**All. 4**).

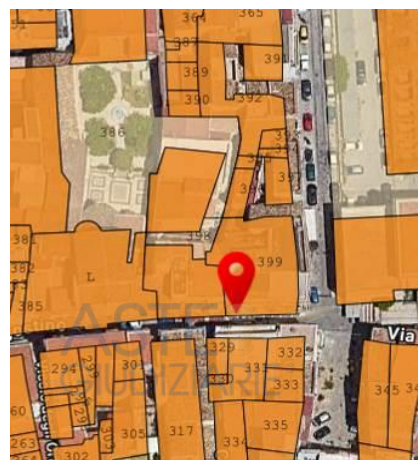


Fig. 3 Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps.

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

Il lotto è costituito da un'unità immobiliare, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 127, p.lla 399, sub. 5, zona 1, cat. catastale C/1, classe 8, consistenza 13 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 257,82.

Tipologia: negozio/bottega.

Ubicazione:

Via Sant'Agostino n. 101, Palermo, piano terra.

Accessi:

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

Confini:

NORD: altra unità immobiliare urbana

SUD: Via Sant'Agostino

EST: altra unità immobiliare urbana

OVEST: altra unità immobiliare urbana (sub. 6 Lotto 4)

Pertinenze e accessori:

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

Dotazioni condominiali: Nessuna

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

Caratteristiche e destinazione della zona:

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





ASTE 

-artistico che affonda
o: parte dell'antico

ASTE 

basolato;

Sant'Agostino che
est della strada



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

Secondo il P.R.G. trattasi di zona territoriale "A" normata dal *Piano Particolareggiato Esecutivo* di Palermo (*cfr pagg. 13-16*).



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

Caratteristiche strutturali:

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

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

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

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

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



Fig. 7 Prospetto edificio.



Fig. 8 Individuazione immobile.

Composizione interna (All. 6, 7)

L'immobile si trova al piano terra al civico 101, presenta ingresso con saracinesca ed è composto da un unico ambiente identificato catastalmente all'impianto come "negozio/bottega" (figg. 8 - 12).

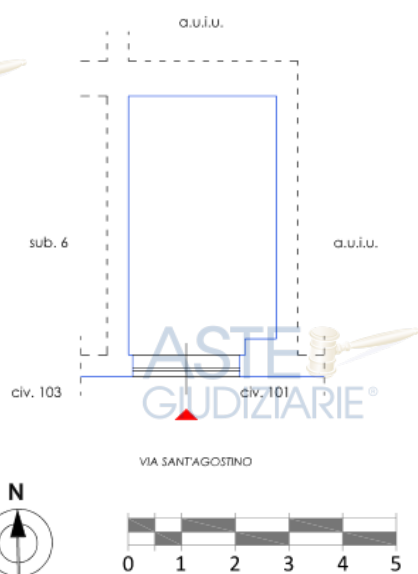


Fig. 9 Planimetria di rilievo dello stato di fatto.



Fig. 10 Ingresso unità civico 101.



Figg. 11, 12.

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

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci.

- *Pavimenti*: in ceramica.
- *Rivestimenti*: le pareti risultano lisce e tinteggiate con idropittura.
- *Soffitti*: intonacato, liscio e tinteggiato con idropittura.
- *Infissi*: saracinesca in ferro.

Superficie utile interna

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite:

SUPERFICIE UTILE ¹		
Locale	13,00	mq
TOT. SUP. COPERTA	13,00	mq

Superficie commerciale

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

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del “Codice delle valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa); per

¹ Al netto di muri perimetrali e tramezzi interni.

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_{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.

$$S_{\text{comm.}} = 17,50 (S_{\text{lorda}})$$

SUPERFICIE COMMERCIALE	17,50	mq
-------------------------------	--------------	-----------

Altezza utile interna: mt 2,87.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo si presentava in discreto stato di conservazione.

Impianti e canalizzazioni:

- *Impianto idrico e scarico:* l'unità immobiliare è sprovvista di impianto idrico/scarico.
- *Impianto elettrico:* realizzato in parte sotto traccia ed in parte con canalette esterne. Non risulta adeguato ai sensi della Legge n. 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Attestato di prestazione energetica: SI. Prestazione energetica globale 260,60 Kwh/m²

Validità sino al 13.03.2032 (All. 8).

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 127, particella 399, sub. 5, Via Sant'Agostino n. 101, piano terra, z.c. 1, cat. C/1 classe 8, consistenza 13 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 257,82.

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

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

Intestatari catastali dell'immobile:

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

Planimetria catastale:

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

Dal confronto tra la suddetta planimetria (**fig. 13**) ed i grafici di rilievo a firma della scrivente (**fig. 14**), non sono emerse difformità.

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



Fig. 13 Estratto planimetria catastale (**All. 5**).

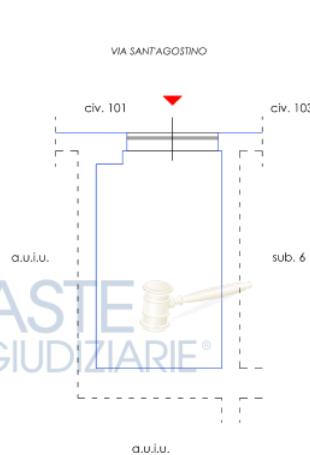


Fig. 14 Rilievo attuale dei luoghi (**All. 6**).

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO A: piena proprietà di un negozio/bottega, ubicato a Palermo, in Via Sant'Agostino n. 101, piano terra.

Composto da unico vano.

Confinante a nord e ad est con altra unità immobiliare urbana; a sud con Via Sant'Agostino; ad ovest con altra unità immobiliare urbana (sub. 6 Lotto 4).

Censito al C.F. al **foglio 127, p.lla 399, sub. 5.**

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

L'attuale e descritto stato dei luoghi è conforme sia sotto il profilo edilizio/urbanistico che catastale.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) scadenza 13.03.2032.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 25.000,00 (euro venticinquemila,00).

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

TITOLARITA'

L'unità immobiliare appartiene al Sig. "A" in piena proprietà giusta Atto di Compravendita del [REDACTED] Notaio Dott.ssa [REDACTED] rep. [REDACTED] acc. [REDACTED] Trascritto i [REDACTED] al n. [REDACTED] da potere d [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

In tale titolo l'unità immobiliare è così descritta:

negozio posto a piano terra in pessime condizioni e stato di manutenzione, della consistenza di 13 mq catastali; confinante con la detta via e dai restanti lati con propriet [REDACTED] o aventi causa.

La parte venditrice ... dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967, ed anzi prima dell'anno 1942, e che successivamente non sono state apportate modifiche né alle parti condominiali, né alla unità per le quali sia richiesta concessione edilizia e/o autorizzazione (All. 13).

STORIA DEL DOMINIO

Ai predetti *de cuius* l'immobile è pervenuto per:

- *Dichiarazione di Successione* presentata il [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] favore di [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] e relativa *Accettazione tacita di eredità* a rogito della Dott.ssa [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] acc. [REDACTED] trascritta i [REDACTED] n. [REDACTED]

- *Dichiarazione di Successione* presentata il [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] favore di [REDACTED] contr [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] e relativa *Accettazione tacita di eredità* a rogito della Dott.ssa [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] trascritta il [REDACTED] al [REDACTED]

- *Dichiarazione di Successione* presentata il [REDACTED] al [REDACTED] trascritta il [REDACTED] al n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contr [REDACTED] nata a [REDACTED] i [REDACTED] deceduta il [REDACTED] relativa *Accettazione tacita di eredità* a rogito del Dott. [REDACTED] del [REDACTED] re [REDACTED] racc. [REDACTED] trascritta i [REDACTED] l n. [REDACTED]

Alla Sig.ra [REDACTED] sopra generalizzata l'unità è pervenuta con Atti di compravendita e divisione trascritti [REDACTED] al n. [REDACTED] il [REDACTED] l n. [REDACTED] e l [REDACTED] al n. [REDACTED]

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

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

ACCERTAMENTO EDILIZIO

La costruzione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 1942 come risulta dalle indicazioni del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.), in particolare dalla tav. 7 che rappresenta l'immobile già esistente al 1877 (**fig. 15**), e dal Rilievo O.M.I.R.A. datato 1935-37 (**fig. 16**).

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.

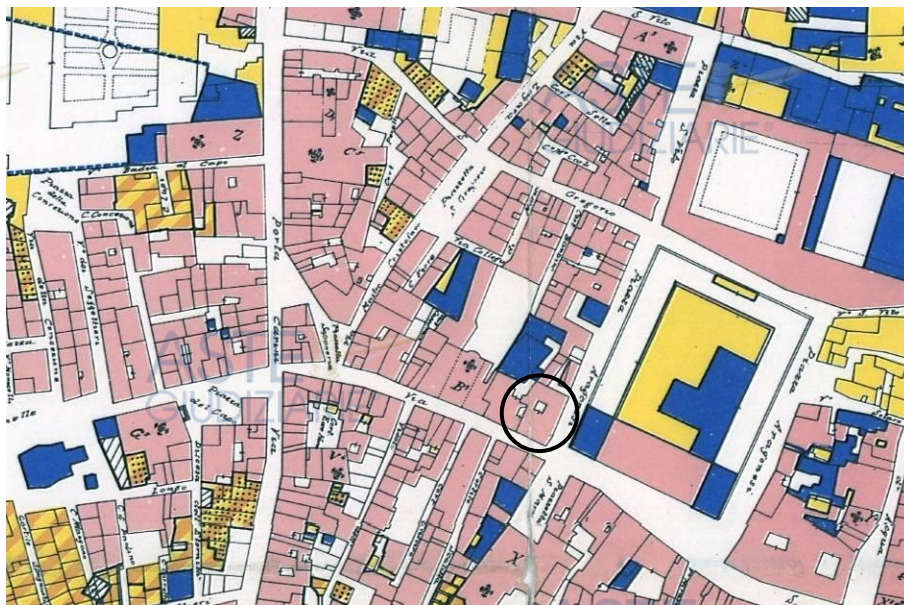


Fig. 15 Stralcio P.P.E. Tav. 7 "Sintesi storica dei mutamenti catastali".



Edifici esistenti al 1877 e conservati.



Fig. 16 Stralcio Rilievo O.M.I.R.A. Anno 1935-37.

ACCERTAMENTO URBANISTICO

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

“A2 Tessuti urbani storici” così definita dall’art. 5: *“... quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi all’interno di altre zone territoriali omogenee”*. Regime vincolistico: nessuno (figg. 17, 18).



Fig. 17 Localizzazione immobile.



Fig. 18 Estratto P.R.G. Tav. 5011.



Prescrizioni esecutive – Piani particolareggiati Zone “A”.

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.

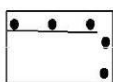
Nelle zone A gli interventi si attuano con l'obbligo del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.

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

Da quanto restituito dalla tav. 14 del P.P.E., l'immobile rientra tra le aree escluse da tale piano e normate invece da piani urbanistici esecutivi autonomi (fig. 19).



Fig. 19 Stralcio P.P.E. Tav. 14_05 "Tipologie Edilizie e modalità d'intervento".



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

Nello specifico l'immobile è disciplinato dal **"Piano di Recupero S. Agostino"** del Centro Storico di Palermo, approvato con D.A.R.T.A. n. 597 del 10.08.1993", secondo cui l'unità fa parte della zona I (scheda n. 1) con la seguente destinazione (figg. 20, 21): *"Edilizia residenziale da sottoporre ad interventi di conservazione"* modalità d'intervento *"Restauro dei prospetti,*

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

Ristrutturazione edilizia del 1, 2 livello, Manutenzione straordinaria 3, 4, 5 livello” destinazione d’uso “Servizio abit. + Commercio” al piano terra e “Residenza” ai piani superiori.

Notazioni e norme particolari: *formazione di un passaggio pubblico tra la via S. Agostino ed il retrostante cortile che sarà trasformato in piazzetta da un intervento di ristrutturazione urbanistica (v. scheda/e 33, 13, 14, 15, 16, 17, 4, 5). Il dislivello tra la via e la nuova piazzetta sarà assorbito mediante una cordonata pavimentata in marmo o in pietra chiara ed acciottolato (All. 14).*



Fig. 20 Piano stralcio S. Agostino Tav. A.



Fig. 21 Piano stralcio S. Agostino Tav. B.

CONFORMITA'/DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto del 06.12.1939 (**fig. 22**) e l'attuale stato dei luoghi (**fig. 23**) è possibile asserire che l'unità immobiliare è conforme.

VIA S. AGOSTINO

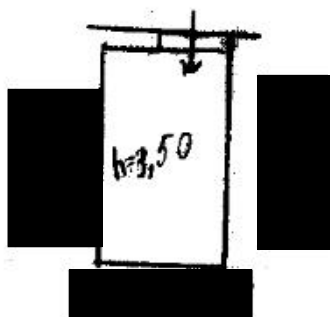


Fig. 22 Estratto planimetria catastale (**All. 5**).

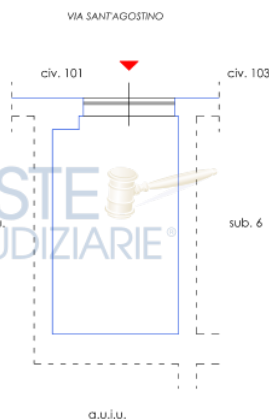


Fig. 23 Planimetria di rilievo attuale (**All. 6**).

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

L'unità immobiliare risulta occupata dal Sig. B. F., fratello del debitore esecutato, che la utilizza come deposito versando una quota mensile di euro 100,00 al custode giudiziario giusta istanza del 19.02.2025 (**All. 9**) e relativa valutazione dell'esperto stimatore.

Con richiesta notificata a mezzo PEC in data 13 marzo, il custode giudiziario formulava infatti, alla scrivente, come da provvedimento del G.E. del 12.03.2025, la richiesta di un parere di congruità in ordine alla quantificazione della suddetta indennità (**All. 10**).

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

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

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

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

1. *Analisi critica dei comparabili indiretti.*

La ricerca è stata attuata attraverso le seguenti banche dati:

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

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

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

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

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

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

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

2. *Analisi e reperimento dei comparabili diretti.*

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

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

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE E INDENNITA' DI OCCUPAZIONE:

Negozi piano terra, Via S. Agostino n. 101, PA sub. 5

Di recente ristrutturazione versa in buone condizioni; Valore di locazione pari alla media dei valori medi.

Canone di locazione € 7,00 mq/mese x 17,00 mq = € 119,00/mese

Indennità di occupazione € 119,00/mese - 10% = € 107,10 in c.t. **€ 107,00/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. 11).

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: NESSUNA;
- redazione dell'A.P.E.: NESSUNA;
- regolarizzazione difformità catastali: NESSUNA.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 23.09.2025 (All. 12) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] bblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] TTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'.
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertori [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI
DENUNCIATA SUCCESSIONE.

- TRASCRIZIONE de [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale MODENA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio
[REDACTED] de [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO
DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

- TRASCRIZIONE de [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] de [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] 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] del [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
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

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

Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro: "A", Pubblico Ufficiale:
Tribunale di Palermo, in data [REDACTED] re [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 pluriparimetriche 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 **17,50 mq** così calcolati:

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

$$S_{\text{comm.}} = 17,50 (S_{\text{lorda}})$$

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. 24).

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
Nord-Est	aree non urbane	.	4,8	14,0	46,6	23,1	11,6	100,0	7,4
	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
Centro	aree non urbane	1,9	1,9	6,8	42,3	28,3	18,8	100,0	6,0
	Totale macroarea	0,8	3,8	21,8	41,7	19,8	12,1	100,0	8,1
	aree urbane (2)	.	4,3	21,1	46,7	16,5	11,5	100,0	8,1
Sud e Isole	aree non urbane	1,5	3,4	22,4	37,7	22,4	12,6	100,0	8,1
	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
Popolazione residente	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
Totale	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
		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. 24 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)



UBICAZIONE	Via Sant'Agostino n. 101				
TIPOLOGIA	Negozio				
PIANO	T				
STATO DI MANUTENZIONE	SCADENTE	MEDIOCRE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	0				
ADEGUAM. IMPIANT.	NO				
SUPERFICI	consistenza		SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)		17,50	100%	17,50
	S. Esterne Scoperte (SES) (balconi-terrazzi)		0,00	30%	0,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE					17,50

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

Prezzo: euro 59.000,00

Descrizione

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



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

Prezzo: euro 45.000,00

Descrizione:

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

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



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

Prezzo: euro 55.000,00

Descrizione:

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

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



2. TABELLA DEI DATI

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

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

COMUNE DI PALERMO				
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO
UBICAZIONE	Via Trabia n. 1	Via dei Carrettieri n. 46	Via A. Borzi n. 23	Via Sant'Agostino n. 101
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	17,50
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	2	4	4	3
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	17,50
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						
PDAT						
C1 (DAT)	€	54.516,00	X	0,082 /	12 =	372,53 €/mese
C2 (DAT)	€	41.580,00	X	0,082 /	12 =	284,13 €/mese
C3 (DAT)	€	50.820,00	X	0,082 /	12 =	347,27 €/mese
P (SPP)						
C1	€	1.362,90				
C2	€	1.663,20				prezzo marginale* € 1.362,90
C3	€	1.694,00				*pari al minimo dei prezzi medi
P STM						
	€/MQ			€ 150,00		
		C1	€	6.000,00		
		C2	€	3.750,00		
		C3	€	4.500,00		
P SER						
				€ 1.500,00		
P IMP						
				€ 1.500,00		
ESP						
		C1	€	2.725,80		
		C2	€	2.079,00		
		C3	€	2.541,00		

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

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

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICHE							
		COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
PRZ		€	54.516,00	€	41.580,00	€	50.820,00
DAT (mesi)	2	€	345,27	1	€	131,67	1
SPP	40,00	-€	30.665,25	25,00	-€	10.221,75	30,00
STM	2	€	6.000,00	4	-€	3.750,00	4
SER	1	-€	1.500,00	1	-€	1.500,00	1
IMP	0	€	-	0	€	-	0
ESP	2	-€	2.725,80	2	-€	2.079,00	1
PREZZO CORRETTO		€	25.970,22	€	24.160,92	€	27.944,68
VALORE MEDIO con MCA		€	26.025,27				

VALORE MEDIO CON MCA € 26.025,27

Valore €/mq = € 26.025,27 / 17,50 mq = 1.487,16 €/mq

VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORI ECONOMICI

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

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

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

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

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

La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, testandosi detto dato intorno al valore 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, 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 26.025,27.**

Dal valore di stima dell'immobile NON si detraggono costi poiché l'unità è conforme sia sotto il profilo catastale che edilizio-urbanistico.

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:

€ 26.025,27 – 5% = € 24.724,00

che si arrotondano in € 25.000,00 (euro venticinquemila,00).

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

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo del 14.02.2025
2. Visura attuale e storica per immobile p.lla 399 Catasto Fabbricati
3. Visura storica per immobile p.lla 399 Catasto Terreni
4. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
5. Planimetria catastale scala 1:200
6. Rilievo stato di fatto scala 1:100
7. Documentazione fotografica del 14.02.2025
8. A.P.E. con scadenza al 13.03.2032
9. Istanza di occupazione e di pagamento indennità del terzo occupante
10. Istanza del custode giudiziario
11. Calcolo indennità di occupazione e trasmissione parere dell'esperto
12. Ispezioni ipotecarie
13. Atto di compravendita del 09.01.2023
14. Scheda 1, zona I, Piano di Recupero S. Agostino, Centro Storico PA

Palermo, data 29.09.2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. LUCIA CARRUBBA