

D'Addelfio Giuseppe

Ingegnere



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 87/2024
Lotto B
Esperto stimatore: Ing. Giuseppe D'Addelfio

TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. ES. 87/2024



CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]



CONTRO

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

G. ES. ADOTT. GIGI OMAR MODICA



CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. GABRIELE TAGLIAVIA
ESPERTO STIMATORE ING. GIUSEPPE D'ADDELFIO



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



LOTTO B

LOCALE BOX SITO IN PALERMO, PIAZZA RUSSIA S.N.C., FG. 40, P.LLA 2647 SUB 30



Via Don Orione n. 30 - 90142 Palermo
tel: 091 637 11 89 - cell. 337 964140

e-mail: giuseppe.daddelfio@gmail.com - p.e.c. giuseppe.daddelfio@ordineingpa.it

C.F. DDD GPP 54R01 G273N
P.I. 00793080821

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





PERIZIA DI STIMA IMMBILIARE LOTTO B



PREMESSA

Con provvedimento del 08/11.04.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Gigi Omar Modica ha nominato il sottoscritto Ing. Giuseppe D'Addelfio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 3145, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 19.04.2024 il sottoscritto ha effettuato il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1º, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, ha provveduto, congiuntamente al nominato Custode giudiziario Avv. Gabriele Tagliavia, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 11.06.2024.

In data 31.10.2024 ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda tre distinte unità immobiliari. La presente relazione, in particolare, riguarda il **LOTTO B**

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

- diritto di proprietà (quota 1/1) di un "immobile sito in Palermo, via Casalini snc, censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo, al Foglio 40, particella 2647, sub. 30, Z.C. 2, cat. C/6, cl. 6, cons. mq. 20, P.S1., R.C.E. 42,35".

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile deriva, secondo quanto si legge nella Relazione ventennale notarile del 12.03.2024 a firma del Notaio Niccolò Tiecco riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della [REDACTED] in forza di:

- atto di compravendita del 22.03.2000 in notaio Giuseppe Maniscalco Rep. 100912 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 13.04.2000 ai nn. 13596/10042 da potere della [REDACTED]

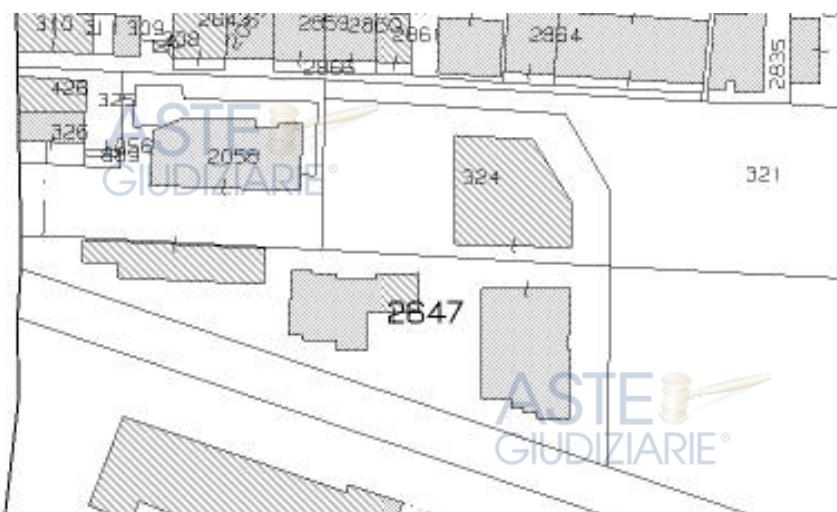
[REDACTED] e successivo verbale di trasformazione del 08.06.2018 in Notaio Tommaso Drago Rep. 213604 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 13.06.2018 ai nn. 22882/17440 (All. 2).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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





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

Il **Lotto B** consiste in un locale box, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 40, p.la 2647, sub. 30, cat. catastale C/6 classe 6^a, consistenza mq. 20 e superficie catastale mq 25 (di cui la prima assunta pari a quella commerciale rilevata), raggiungibile, accedendo dalla rampa condominiale che si diparte da piazza Russia che conduce al piano scantinato, percorrendo l'area comune di manovra; il bene ricade nella zona suburbana/periferica dell'abitato di Palermo, nel quartiere Uditore-Passo di Rigano (nella zona perimetrata dalle vie Badia, Angelico, Da Vinci, Ruggieri, Castellana e Michelangelo), caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni civili di vecchia edificazione, con la presenza di servizi a supporto della residenza. Il locale box è pavimentato e chiuso con una porta metallica basculante e, per la specifica categoria, non rientra tra i beni per i quali è necessaria la verifica della prestazione energetica. I dati sintetici sono riportati di seguito:

Tipologia: box auto

Ubicazione: piazza Russia snc (traversa di via U.R. 10/Casalini-quartiere Uditore/Passo di Rigano)

Caratteristiche strutturali: facente parte di una costruzione in c.a.

Accessi: cancello metallico ad ante che si apre su piazza Russia

Confini: corsia di manovra comune (bene comune non censibile identificato dalla p.la 2647 sub. 28), locale box identificato dalla p.la 2647 sub. 31 e locale autoclave (bene comune non censibile identificato dalla p.la 2647 sub. 29)

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: ambiente unico a piante rettangolare di m. 3,25 x m 6,20 circa

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: condizioni manutentive discrete con dotazione impiantistica limitata a quella elettrica in cattivo stato e non certificata;

Attestato di prestazione energetica: non previsto per la tipologia di immobile;

Fotografie dei luoghi:



Foto 1: panoramica di piazza Russia da cui si diparte la rampa che conduce al piano scantinato in cui è ubicato il locale box identificato nel fg. 40 di Palermo dalla p.la 2647 sub. 30



Foto 2: il cancello metallico che si apre su piazza Russia, oltre il quale si diparte la rampa che conduce al piano scantinato nel quale è ubicato il locale box identificato nel fg. 40 di Palermo dalla p.la 2647 sub. 30



Foto 3: lo sbarco della rampa da cui si raggiunge la corsia di manovra da cui si accede al locale box identificato nel fg. 40 di Palermo dalla p.la 2647 sub. 30



Foto 4: la porta metallica basculante di accesso al locale box



Foto 5: panoramica interna del locale box alla data del primo accesso (i beni mobili sono stati successivamente rimossi e oggi il locale è libero e disponibile al mercato)

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (il rilievo è risultato coerente con la planimetria catastale riportata di seguito)

Area di manovra comune

Locale autoclave

propri.
(fg. 40 num. 2647 sub. 31)

Superficie utile interna: la superficie del locale box è risultata di circa (m. 3,25 x m. 6,20) mq 20.

Superficie commerciale: la superficie commerciale coincide con quella utile.

Altezza utile interna: circa m. 2,50.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il **Lotto B** è costituito dal locale identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 40, dalla particella 2647, sub. 30, piazza Russia snc, piano S1, cat. C/6 classe 6, con una consistenza di 20 m² e una superficie catastale 25 m².

Le visure catastali attuale (**All. 4**) e storica (**All. 5**), sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED]

Planimetria catastale: di seguito è riportata la planimetria catastale, coincidente con lo stato dei luoghi (vedi anche **All. 6**)

Data presentazione: 16/02/2001 - Data: 14/09/2024 - n. TSS445 - Richiedente: DDDGPP54R01G273N

MODULARIO F. Causa 214	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO	MOD. BN (CEU)
---------------------------	--	---------------

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di PALERMO, via Piazza AR 1, civ. 2

ASTE GIUDIZIARIE®

Area di manovra comune

Piano Si
h = mt. 2,60

Locale autoclave

proprietà
(fig. 40 num. 2647 sub 31)

ASTE GIUDIZIARIE®

Figlio 2000 - Inf. Politecniche e Zecca dello Stato

Ultima pannellatura in atti

Identificativi catastali

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal F.M. Iacchi Chiarochino
(Titolo/cognome e nome)

Iscritto all'albo dei FORMATI STAMPATI IN PIANO della provincia di PALERMO - C.A.P. 90131 - C.R. 18

data 14/09/2024 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE

SCALA DI RISERVA

Orientamento
Data stampa: 14/09/2024 - Comune di PALERMO(273) - < Foglio 40 - Particella 2647 - Subalterno 30 >

Carica di pubblicazione: 14/09/2024 - Comune di PALERMO(273) - < Foglio 40 - Particella 2647 - Subalterno 30 >

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un locale box, sito in Palermo, piazza Russia s.n.c., piano S1.

Consistenza: mq 20 circa

Composto da un unico vano a pianta rettangolare di circa m. 3,25 x m. 6,20

Confinante con la corsia di manovra comune (bene comune non censibile identificato dalla p.la 2647 sub. 28), con il locale box identificato dalla p.la 2647 sub. 31 e con il locale autoclave (bene comune non censibile identificato dalla p.la 2647 sub. 29).

Censito al C.F. al foglio 40, p.la 2647, sub. 30.

L'edificio in cui insiste il locale box è stato realizzato in forza di una prima concessione edilizia (n. 398/82) decaduta, del successivo Provvedimento n. 11 rilasciato in data 30.07.1999 dalla Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo e, in ultimo, della Concessione Assentita n. 25 rilasciata dal Settore Edilizia Privata del Municipio di Palermo In data 05.09.2001.

Tra gli atti del fascicolo edilizio non ho rinvenuto la certificazione di agibilità.

L'immobile non è soggetto ad Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 16.000,00 (Euro sedicimila/00)

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

Il locale box identificato catastalmente, nel foglio 40 di Palermo, dalla p.la 2647 sub. 30, si appartiene alla [REDACTED] per averlo realizzato sull'area pervenutagli in forza dell'atto di compravendita del 22.03.2000 in notaio Giuseppe Maniscalco Rep. 100912 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 13.04.2000 ai nn. 13596/10042 da potere della Immobiliare CI.PE.L. S.r.l. e successivo verbale di trasformazione del 08.06.2018 in Notaio Tommaso Drago Rep. 213604 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 13.06.2018 ai nn. 22882/17440 (con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. i già citati All. 1 e 2)

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

Per la realizzazione del complesso edilizio in cui insiste il locale box identificato catastalmente, nel foglio 40 di Palermo, dalla p.la 2647 sub. 30 l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 398 del 10.08.1982 (**All. 7**), decaduta per il mancato inizio dei lavori entro i termini. In data 05/23.01.1995 la dante causa della [REDACTED] esecutata ha presentato una nuova istanza di concessione edilizia per "... un intervento edilizio da realizzarsi su un lotto di terreno sito in Palermo tra la via Casalini e Nuova Via di P.R.G., censito al catasto terreni del Comune di Palermo al foglio n. 40 particella nº 327 quota parte ..." e, a seguito della decorrenza dei termini di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 2 della L.R. 17/94, ha presentato una perizia stragiudiziale del 27.03.1996 con la quale è stata asseverata la "...

conformità dell'intervento alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ..." (**All. 8**) comunicando, il successivo 29, l'inizio dei lavori. La Commissione Edile, in data 15.04.1996, ha espresso parere contrario all'intervento edilizio. In data 29.05.1996 la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha emesso un provvedimento di annullamento della concessione assentita di cui all'istanza del 05/23.01.1995, avverso il quale è stato presentato un ricorso, accolto dal Tribunale Amministrativo. Con il Provvedimento n. 11 del 30.07.1999 (**All. 9**) la Ripartizione Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha attestato che sulla domanda di concessione edilizia presentata in data 03/23.01.1995 "... si è formato il silenzio assenso ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L.R. n. 17/94¹ ...", indicando la consistenza delle opere previste progettualmente. A seguito della vendita dell'area edificabile e delle opere già realizzate alla [REDACTED], il Direttore dei lavori del complesso edilizio ha asseverato, con la perizia extragiudiziale del 21.06.2000, "... la conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitarie dell'intervento di completamento delle opere per la realizzazione degli edifici già autorizzati con provvedimento concessorio n. 11 del 30/7/99 e giusta variante in corso d'opera presentata con istanza prot. 21478 del 26/10/1999 ..." (**All. 10**). In data 05.09.2001 il Settore Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha rilasciato la Concessione Assentita n. 25 (**All. 11**) riguardante le opere autorizzate

¹ ARTICOLO 2 Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie - 1. I comuni sono tenuti a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'interessato. 2. L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al comma 5 decorre dalla data di integrazione dei documenti. 3. Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni. 4. Il sindaco adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al comma 3, il sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento. 5. La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui al comma 2, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego. 6. Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 5 può iniziare i lavori dandone comunicazione al sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma 7, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali. 7. Per quanto previsto al comma 5, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente. 8. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 5 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni. 9. Le autorizzazioni, pareri o nulla - osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia. 10. E' abrogato l'articolo 38 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71

con l'originaria concessione assentita n. 11 del 30.07.1999 nonché le "... varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85² di cui ai progetti prodotti con istanze prot. 21478 del 26/10/1999 (1^a variante) e prot. 5306 del 26/02/2001 (2^a variante) su cui l'Ufficio ha espresso parere favorevole motivato rispettivamente in data 30/05/2000 e 26/04/2001 ...". Tra gli atti del fascicolo edilizio è allegato l'atto di vincolo dell'area a parcheggio, sulla quale ricade il locale box oggetto della presente relazione, ma non è presente la certificazione di agibilità del complesso. In esito agli accertamenti sopralluogo non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con gli atti richiamati.

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

Il locale box identificato catastalmente, nel foglio 40 di Palermo, dalla p.la 2647 sub. 30, oggetto della presente relazione, è stato liberato dai beni mobili rinvenuti in occasione dell'accesso del 31.10.2024, all'esito del quale è stata formalizzata l'immissione in possesso, ed è attualmente libero ed immediatamente disponibile al mercato

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non risultano oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Gli oneri e vincoli gravanti sul bene sono quelli indicati nel paragrafo "Gravami" risultanti dalla "Relazione ventennale notarile" redatta il 12.03.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco coincidenti con quelli desunti dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 01.06.2025 (All. 12), riportati di seguito:

- verbale di pignoramento trascritto a Palermo il 26.02.2024 ai nnⁱ 9499/7595;
- ipoteca legale a favore della Serit trascritta a Palermo il 05.04.2011 ai nnⁱ 16406/2625;
- atto di vincolo a parcheggio a favore del Comune di Palermo trascritto a Palermo il 09.02.2001 ai nnⁱ 4944/3485;
- atto di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Palermo trascritto a Palermo il 09.02.2001 ai nnⁱ 4943/3484;

² Art. 15. Varianti in corso d'opera - 1. Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni e integrazioni. 2. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457. 3. L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. 4. La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'art. 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dall'art. 20 della presente legge.

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

Esiste un Condominio costituito.

Sulla base delle informazioni assunte dall'Amministratore Condominiale, il locale box identificato catastalmente, nel foglio 40 di Palermo, dalla p.la 2647 sub. 30, oggetto della presente relazione, con una caratura di 1,941 millesimi, è gravato da spese di gestione di circa €/anno 24,00, mentre risultano insoluti per circa € 410,00 (che rimangono a carico dell'aggiudicatario). Non sono state comunicate spese straordinarie già deliberate né l'esistenza di procedimenti giudiziari gravanti sul bene staggito

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI**Criterio di stima**

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

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

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

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

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

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

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

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

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

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

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

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

E poiché “.... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...”. In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente adeguate a poterle riferire allo specifico bene oggetto della stima.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche degli immobili e la loro consistenza commerciale, ho fatto riferimento, rispettivamente, ai p.ti 4.41.1 e 4.4.2 della norma UNI 10750³, secondo i quali i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

p.to 4.4.1.

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

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

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

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

p.to 4.4.2:

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

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

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

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

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

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

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

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

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri prima indicati, la superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 20 mq.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Nella determinazione del parametro di stima ho fatto riferimento, oltre ai dati tratti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare⁴, a quelli

⁴ I prezzi specifici per locali box ricadenti nella zona suburbana ovest di Palermo (Badia-Angelico-Da Vinci-Ruggieri-Castellana-Michelangelo), in condizioni normali, sono risultati, nel secondo semestre 2024, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 920,00 ad un massimo di €/mq. 1.300,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); le quotazioni attuali pubblicate dal Borsino Immobiliare per locali box ricadenti nella zona, indicano un intervallo compreso tra circa €/mq 850,00 e €/mq 1.250,00; i prezzi medi delle offerte da parte degli operatori immobiliari sono risultati, sulla base di un campione di 9 comparabili, superiori a €/mq 800,00, con prezzi minimi di circa €/mq 750,00 e prezzi massimi di €/mq

desunti dalle offerte per immobili comparabili (locali box/garage) ricadenti in prossimità di quello pignorato.

Le offerte per locali box ricadenti nella zona sono risultate comprese tra un minimo di circa €/mq 400,00 ed un massimo di circa €/mq 1.000,00, con una media di circa €/mq 800,00; si tratta di offerte di vendita che debbono scontare le riduzioni derivanti dalle trattative, stimabili in almeno il 10/20%:

	ubicazione	piano	sup.	stato	prezzo	prezzo/mq	agenzia
1	via Dogali	T	40	buono	€ 35.000,00	€ 875,00	Tecnocasa
2	via Parrini	S	31	buono	€ 24.000,00	€ 774,19	Tecnorete
3	via Parrini	S	19	buono	€ 7.000,00	€ 368,42	Tecnorete
4	via F. Musotto	S	25	buono	€ 25.000,00	€ 1.000,00	ProgettoCasa
5	via Besio	S	26	buono	€ 25.000,00	€ 961,54	Privato
6	via F. Musotto	S	70	buono	€ 70.000,00	€ 1.000,00	Privato
7	via Badia	T	12	p. auto	€ 9.000,00	€ 750,00	Tecnocasa
8	via Narzisi	T	42	discrete	€ 33.000,00	€ 785,71	Di Liberto Imm.re
9	via L. Da Vinci	S	90	buono	€ 70.000,00	€ 777,78	TuttoCasa Imm.re

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

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

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti; [residenziale/modesti/modesti]
- contesto ambientale ed economico-sociale; [residenziale periferico]
- condizioni generali di mercato; [condizionate dalla crisi del settore]

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

- anno di costruzione; [2001/2002]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione; [c.a./discreto/discreto]
- livello estetico e qualità architettonica; [non valutabile-locale box]
- livello di piano, esposizione, luminosità; [non valutabile-locale box]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria; [mq 20]
- razionalità distributiva degli spazi interni; [non valutabile-locale box]
- servizi ed impianti tecnologici; [non valutabile-locale box/non funzionanti]

1.000,00 (si tratta di richieste che, nella fase conclusiva della compravendita, sono soggette, mediamente, a riduzioni di almeno il 10/20%).

- finiture; [non valutabile-locale box]
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.); [nessuna]
- servizi e comproprietà condominiali; [quelle civiliistiche]
- destinazione d'uso e capacità di reddito ..." [locale box-discreta].

Sulla base dei dati prima riportati **il più probabile valore di stima dell'immobile può essere assunto pari a (mq 20 x €/mq 850,00⁵) € 17.000,00 (Euro diciassettemila/00).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto il prezzo a base d'asta dell'intero diritto di proprietà del locale box sito in Palermo, con accesso dalla piazza Russia s.n.c., identificato catastalmente, nel foglio 40 di Palermo, dalla p.lla 2647 sub. 30, risulta pari a: € 17.000,00 – 5% di € 17.000,00 = **€ 16.000,00 in c.t.**

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

PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

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

Rassegno la presente, restando a disposizione per ogni chiarimento.
Palermo 03.05.2025



⁵ Parametro desunto da quanto rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare, confortato dalle indagini di mercato