

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 318/2024
LOTTO "2"
Esperto stimatore: ing. Francesco Anzalone

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 318/2024

CREDITORE PROCEDENTE: PRISMA SPV S.R.L.

contro

DEBITORE ESECUTATO: "A"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. ROSOLINO FABRIZIO GIAMBONA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2

Tipologia di immobili: "C1": locale commerciale, sito nel comune di Palermo, in Via Conceria, 77/A

f. 39, p.lla 3380, sub 15;



Esperto stimatore: ing. Francesco Anzalone



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO "2"

PREMESSA

Con provvedimento del 22/06/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli, nominava il sottoscritto ing. Francesco Anzalone, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Palermo al n. 5688, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 26/06/2025 il sottoscritto 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 ccustode Avv. Rosolino Fabrizio Giambona, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 28 e 30/07/2025.

In data 11/09/2025 e 29/09/2025 si effettuavano i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, come da Verbali allegati.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili distinti che si sono denominati: "A", "B", "C" e "D". Gli immobili "A", "B" e "C" compongono il Lotto N° 1 e sono oggetto di Relazione di Perizia di stima separata.

La presente Relazione, in particolare, riguarda il **lotto di vendita N° 2** che comprende il **locale commerciale denominato "D"**

L'immobile del **LOTTO N. 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un immobile (già denominato "D"), sito in Palermo, in Via Conceria, 77/A ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lla 3380, sub. 15 categoria catastale C/1 (negoziio), mq 23, rendita di € 778,04;

Diritti reali:

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



- ricongiungimento di usufrutto del 02/11/2010 in morte di Buccheri Rosa). Precedentemente l'Atto di divisione di beni, che comprende gli immobili in oggetto, in Notaio Ermanno Virga, in Palermo, del 6/4/1997, rep. 14930, reg. il 27/4/1987 al n° 8748 tra il padre e la zia dell'esecutato “A”. Ancor prima risultava la nuda proprietà dell'esecutato “A” per 1/1 e usufrutto di Buccheri Rosa per 1/1, in forza di atto notarile pubblico di Donazione a rogito Dott. Sparti Francesco di Palermo del 20/12/1991 rep. 195700 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 09/01/1992 al n. 1136 di formalità. ,,

Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione degli immobili:

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



All. 3 “A”: Ortofoto attuale (da Google Maps)





All. 3 "B": Particolare da estratto di mappa catastale



All. 3 "C": Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il **Lotto 2** è costituito dall'unica unità immobiliare denominata "**D**" costituita dal locale commerciale a piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 39, p.lla 3380, sub. 15, cat. catastale C/1, superficie catastale mq 23.

LOCALE COMMERCIALE "D"

Tipologia: locale commerciale compreso in palazzina a tre elevazioni fuori terra.



Ubicazione: a Palermo, in Via Conceria, al piano terra, con ingresso dal civico n° 77/A.

L'immobile è ubicato, in un contesto povero, ai margini della zona popolare di Cruillas. È prossimo al quartiere più quotato che comprende Via Lazio ed i palazzi della zona di espansione di Palermo, ma è diviso da questo dalla circonvallazione. Nel suo intorno immediato, sono presenti poche altre botteghe, per lo più relative ai generi di prima necessità, e bar. Il punto risulta sufficientemente collegato dalle linee urbane con fermata su Viale Michelangelo.

Caratteristiche strutturali e di completamento: la palazzina con tre piani f.t. di cui fa parte il locale, ha struttura portante mista, definitasi nel corso di un intervento durante il quale sono stati inseriti elementi in c.a. collaboranti con la preesistente muratura. I solai sono in latero-cemento e la copertura è con tetto a falde. Il prospetto è intonato, la fascia bassa rivestita con mattoni in pietra, gli infissi originali esterni sono con scuretto a persiana, i balconi hanno soletta in c.a. e ringhiere in ferro.

Accessi: l'ingresso al locale avviene dal marciapiede al civico 77/A, attraverso un infisso realizzato in lamiera e successiva porta finestra in alluminio anodizzato interna color bronzo.

Confini: A sud-est con lo stesso marciapiede di Via Conceria; a nord-est con vano scala condominiale; a nord-ovest ed a sud-ovest con l'appartamento della stessa proprietà (vedi unità "A" del lotto "1").

Composizione interna, caratteristiche, impianti:

Il locale, rialzato di 10 cm rispetto al marciapiede, si compone di due ambienti collegati da un'ampia apertura nella vecchia muratura a formare un unico ambiente rettangolare allungato nel senso di profondità della palazzina. Sulla destra dell'ingresso è ricavato il piccolo gabinetto.

La pavimentazione è in ceramica chiara, con piastrelle di grande formato. Le pareti ed i soffitti degli ambienti sono intonacati e finiti a idropittura dai toni sul beige-marrone e bianco. Due pareti del piccolo w.c. sono finiti con piastrelle comuni bianche.

L'altezza interna è di m 3,70. È presente un controsoffitto finito ad idropittura bianca con faretti e i diffusori dell'areazione condizionata.

L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono realizzati sotto traccia. Il locale è collegato alla fognatura comunale.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:



Nella facciata esterna della palazzina sono presenti distacchi di intonaco e rigonfiamenti della trave e del cornicione di copertura, nella fascia bassa l'umidità di risalita è visibile anche al di sopra della striscia di mattoni in pietra. All'interno del locale sono presenti diffusi effetti di umidità di risalita nella fascia bassa delle pareti maggiormente consistenti nelle pareti di destra. Appare in condizioni d'uso buone il controsoffitto, passibile di nuovo utilizzo.

Attestato di prestazione energetica: non è presente, il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è valutabile in € 150,00.

FOTOGRAFIE DEI LUOGHI LOTTO "2"

(allegato "4")



Foto 1: palazzina nella quale è ubicato il locale e ingresso dal marciapiede dal civ. 77/A
(porta in ferro centrale)





Foto 2: Ingresso al negozio dal marciapiede al civ. 77/A



Foto 3: All'ingresso porta esterna in lamiera e interna in alluminio anodizzato





Foto 4: interno del locale. Effetti di umidità di risalita a destra



Foto 5: vano di fondo del locale ed effetti di umidità di risalita, maggiori nella parete a destra





Foto 6: piccolo w.c. a destra entrando nel locale



Foto 7: interno del vano del w.c.





Foto 8: botola nel controsoffitto per accesso all'intercapedine



Foto 9: controsoffitto e griglie di areazione

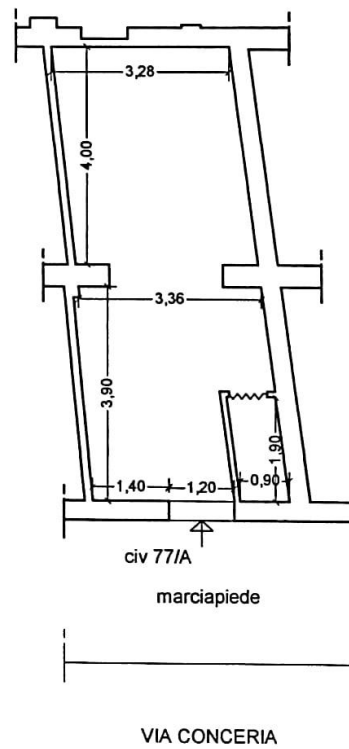




Foto 10: effetto di umidità di risalita nella parete in fondo a destra



TRIBUNALE
DI PALERMO
VI SEZ CIV - E. I.
R.G. 318/2025



LOCALE COMMERCIALE
VIA CONCERIA 77/A - PALERMO
PIANO TERRA
SCALA 1:100

LOTTO "2"
UNICO IMMOBILE

All. "5": Planimetria di rilievo dello stato di fatto



Superficie utile interna: mq 27,61

Superficie commerciale: mq 34

Altezza utile interna: h = m 3,50/3,70

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile "D" è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 39, p.lla 3380, sub. 15, via Conceria, 77/A, piano terra, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), superficie catastale mq 23 (totale mq 27)

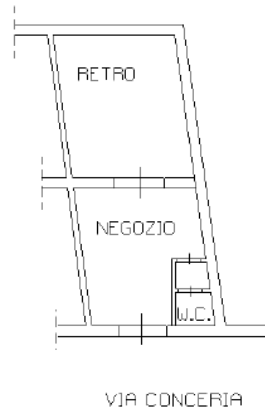
Le visure catastali attuali (**All. 2 "B"**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, tranne che per l'apertura nel muro centrale (più ampia di circa 60 cm nella realtà), e per rappresentare la divisione interna al wc (invece assente di fatto), che dovrà essere eseguita effettivamente ai fini dell'abitabilità. I costi per il DOCFA che le rappresenti ammontano ad euro 400,00.

Intestatari catastali dell'immobile "D" è l'esecutato "A", con diritto di proprietà per 1/1.

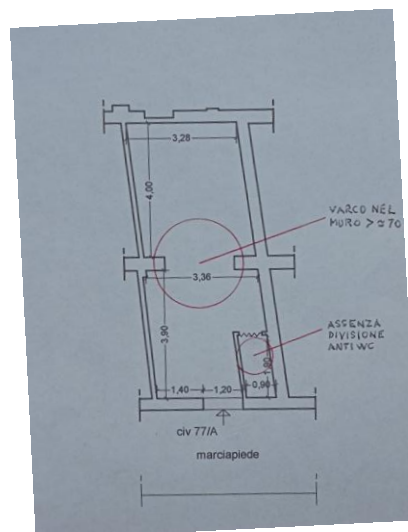
All. 6: Confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo attuale dell'immobile



PIANO TERRA
H= 2,60 MT



Estratto planimetria catastale immobile "D" (All. ...)



**Rilevo attuale dei luoghi con difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale nell'immobile "D":
assenza divisione antibagno; varco in muro maggiore di circa 60 cm (All. 2 "C" e "5")**



QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO "2" - Piena proprietà di un locale commerciale (immobile "D"), ubicato in Palermo, al piano terra con accesso da Via Conceria, 77/A;

Composto da un unico vano e wc;

Confinante: a sud-est con la Via Conceria; a nord-est con altro condominio; a nord-ovest ed a sud-ovest con l'appartamento della stessa proprietà (vedi unità "A" del lotto "1");

Censito al C.F. del comune di Palermo, al f. 39, p.lla 3380, sub 15;

L'immobile è dotato di Licenza edilizia n. 1156 del 05/11/1975 relativa alla palazzina nel quale è compreso. Segue Istanza di Condono n. 3587 del 07/03/86 ancora senza Concessione in sanatoria per frazionamento di un appartamento dal quale è stata esclusa la porzione che oggi compone il locale in oggetto. La detta sanatoria interessa, per varie difformità, tutte le altre unità incluse nella presente esecuzione ed oggetto di separata Perizia.

Rispetto al progetto di sanatoria presentato si riscontrano le ulteriori variazioni consistenti: nell'ampia apertura praticata nel muro centrale del locale, avente funzione statica per la palazzina, la chiusura di due porte al suo perimetro, la costituzione del wc.

I costi per la sua regolarità urbanistico edilizia, calcolati nella risposta al quesito 6, ammontano a € 7.100,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il cui costo si valuta in € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 15.000,00 (QUINDICIMILA)

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

All'interno del ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento, avvenuto il 08/07/2024, l'immobile in oggetto, insieme agli altri compresi nella presente procedura sono nella piena proprietà dell'esecutato in forza del ricongiungimento di usufrutto del 02/11/2010 in morte di Buccheri Rosa.

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



a) Esame della documentazione reperita al comune (cfr. selezione in all. "12")

Per la palazzina comprendente l'immobile in oggetto del lotto n° 2 ("D"), e gli altri appartenenti alla presente procedura esecutiva, al comune non è presente alcun documento autorizzativo. Tuttavia sempre al comune, in due Atti depositati riguardanti la stessa palazzina, **si richiama la Licenza edile risalente al 22/04/1958** (cfr all. 8"A" e 7"B"): a) nell'atto di vendita dell'appartamento di primo piano (sovrastante all'appartamento "1A") del 09/03/1987 in notar Ermanno Virga rep n. 14804, racc. n. 7107, reg. a Palermo il 30/3/1987, n. 6841; b) nell'atto di divisione del 06/04/1987 in notar Ermanno Virga, rep n. 14930, racc. n. 7170, reg. a Palermo il 27/4/1987, n. 8748. Invece, nelle successive istanze di condono anch'esse depositate di cui si riferisce qui in appresso, per la palazzina viene citata la **Licenza edilizia n. 1156 del 05/11/1975**.

Si osservi che la tipologia costruttiva e strutturale originaria dell'immobile consente di datare in modo plausibile la sua origine alla fine degli anni '50 piuttosto che al 1975. All'epoca il punto in cui ricadeva l'immobile era esterno alla periferia del centro abitato cittadino.

Come anticipato, nell'**Istanza di Condono in sanatoria, L. n° 47/85, L.R.S. 37/85, prot. n. 3587 del 07/03/86** inoltrata dal padre dell'esecutato "A" è citata la Licenza edilizia n. 1156 del 05/11/1975. Nell'Istanza viene indicato come **anno di ultimazione** delle opere abusive da sanare **il 1976**. In essa, corredata dei versamenti delle oblazioni e presentata anche per altre unità della palazzina non comprese nella Stima in oggetto, si denunciano, tra l'altro: **il frazionamento** dell'appartamento al piano terra con la formazione dell'appartamento "1A" (che è compreso nel Lotto 1 in Perizia di stima separata) e del locale commerciale "D" (che costituisce il Lotto 2 della presente Stima).

Parallelamente a questa istanza, nello stesso giorno, 07/03/86, veniva presentata l'Istanza di cui al prot. 3588 dalla zia dell'esecutato "A", per altre unità incluse nella stessa palazzina.

Nel 04/07/1987 lo stesso padre dell'esecutato "A" presentava una **Integrazione** alla pratica di sanatoria in Archivio all'Edilizia Privata al n° **3471 il 04/07/1987** che comprendeva la **certificazione statica, la Perizia giurata e gli elaborati grafici per l'intera palazzina**, redatti da tecnico abilitato. Questi elaborati rappresentano e descrivono strutturalmente e nella consistenza tutti gli immobili compresi nella palazzina.

Per quanto riguarda il locale in oggetto, che da solo costituisce il lotto 2 tra gli immobili compresi nella presente esecuzione, oggi si costatano le ulteriori variazioni rispetto al progetto di sanatoria, consistenti: nella chiusura di due porte; nell'ampia apertura praticata nel muro centrale del locale, avente funzione statica per la palazzina; nella costituzione del wc.



b) Operazioni e oneri necessari per ottenere la regolarità urbanistico edilizia indispensabile per la commercializzazione degli immobili

La pratica di sanatoria, sotto il profilo documentale (presenti la perizia giurata, la certificazione statica, gli elaborati grafici), con inclusi gli attestati delle oblazioni versate, è quasi completa e **passibile di definizione**. Tuttavia, l'apertura praticata nel muro centrale del locale, che non riportata nel progetto di sanatoria, comporta le seguenti operazioni e costi, che si aggiungono al dovuto versamento degli oneri di urbanizzazione, mai eseguito. Infatti, per il rilascio del provvedimento finale di concessione in sanatoria, anche se le opere sono realizzate ante 29/01/1977 (prima dell'entrata in vigore della Legge Bucalossi 10/1977), sono dovuti gli oneri concessori. Complessivamente, per ottenere la regolarità urbanistico edilizia dell'immobile, occorrono le seguenti operazioni ed i seguenti oneri.

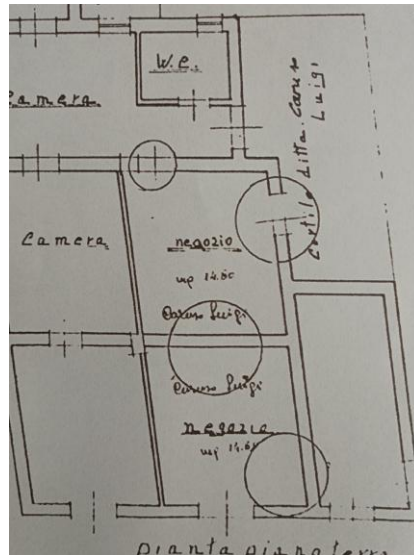
- Rilievo delle modalità dell'apertura eseguita nel muro del locale e verifica sismica estesa almeno al maschio murario nel muro, Relazione di calcolo, grafici, deposito al Genio civile, compresi diritti e parcella tecnica ≈ € 2.500,00;
 - Scia in sanatoria da presentare comprensiva di grafici e di Perizia giurata, compresi diritti e sanzione di € 1.000 (art. 37 DPR 380/2001) ≈ € 2.000,00;
 - Versamento relativo agli oneri concessori, calcolati sulla base dei valori vigenti nell'anno di presentazione della Istanza. Per unità commerciale sono dovuti 8,35 €/mq per gli oneri di urbanizzazione, mentre e per il costo di costruzione la tariffa base vale €/mq 97,61 (art. 35 della L. 47/85). I valori devono essere aggiornati dell'indice FOI (pari a 2,717 dal 1987 ad oggi). La superficie calpestabile vale mq 27,60. Il volume è calcolato sulla base della superficie interna calpestabile moltiplicata per l'altezza convenzionale di m 3,00 $\text{mq } 27,60 \times \text{h } 3,00 = \text{mc } 82,80$.
 - Oneri di urbanizzazione per l'unità commerciale:
 $\text{€/mq } 8,35 \times 2,717 \times \text{mc } 82,80 = \text{€ } 1.878$;
 - Per quanto riguarda il costo costruzione, nel caso di opere non rilevanti (allora furono chiuse due porta e introdotto un minuscolo wc, la breccia nella parete centrale è irrilevante a questo fine), potrebbe essere nullo, ma frequentemente l'Ufficio applica un percento dell'8-10%, come per civile abitazione. Sempre con aggiornamento FOI, cautelativamente:
 $\text{€ } 97,61/\text{mq} \times 2,717 \times \text{mq } 27,60 \times 10\% \approx \text{€ } 295,90/\text{mq} = \text{€ } 732,00$
- Il totale degli oneri concessori risulta dalla somma: ≈ € 1878 + € 722 = € 2.610
- Altro onere da prevedere è relativo all'impianto elettrico del locale, per il quale si è verificata l'assenza della Dichiarazione di conformità presso l'Ufficio INAIL di Palermo, il cui deposito



per l'impianto di messa a terra è obbligatorio. Di conseguenza si deve prevedere la verifica dell'impianto da parte di un Tecnico abilitato, e l'esecuzione di qualche intervento correttivo, fino al rilascio del Certificato di Rispondenza: per queste necessità si può stimare un esborso di circa € 1.200,00.

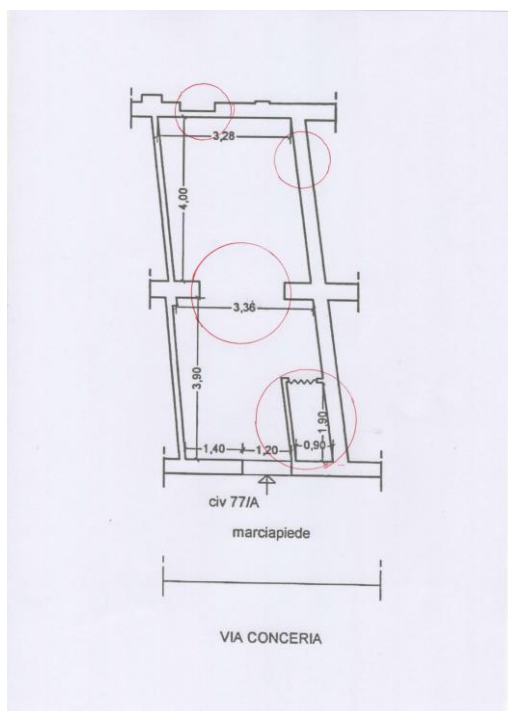
Il totale stimato degli oneri necessari per ottenere la regolarità urbanistico edilizia dell'immobile risulta ≈ € 8.300,00

All. 7: Confronto tra la planimetria del progetto di sanatoria ed il rilievo attuale dell'immobile



Estratto grafico del progetto in sanatoria con cerchiate le aree difformi oggi difformi





Planimetria di rilievo attuale con cerchiate le aree difformi:

2 porte chiuse al perimetro del locale; varco nel muro centrale; introduzione del w.c.

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

Il locale in oggetto è attualmente libero e non è usato.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 8.300,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 400,00** 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 risulta dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **29/01/2026 (All. 8)**, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici **non diversi da quelli già elencati nel certificato notarile:**

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2024 - Registro Particolare 890 Registro Generale 9459

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 4474 del 14/07/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in PALERMO (PA);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/07/2024 - Registro Particolare 26874 Registro Generale 33324

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 1595 del 28/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PALERMO (PA)

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 o altro.

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

Non esiste un condominio nella palazzina nella quale ricade il locale e non ci sono motivi di spese in comune con le altre unità immobiliari.

Non risultano concordate spese di manutenzione di parti comuni che riguardino il locale.

Non risultano altri procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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



Criterio di stima

Il sottoscritto determina, nel seguito della presente, **il valore di mercato dell'immobile in oggetto con il criterio di assimilazione economica dello stesso a beni di tipologia simile ubicati nello stesso intorno zonale**: dei quali esistono dati di valore storici relativi a contrattazioni effettivamente concluse, ovvero valori attribuiti ad immobili simili, in fase di offerta di vendita.

Si utilizzano **i dati dell'Agenzia del territorio dell'Ufficio provinciale di Palermo**, ed altresì **dati estratti da proposte di vendita di Agenzie immobiliari** reperite in rete, di immobili comparabili a quello in oggetto di stima, ed ubicati nello stesso intorno zonale.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, si riporta in tabella il dato metrico della **superficie commerciale** del locale, costituito comprendente un unico ambiente ed un wc, che risulta approssimata all'unità, di **mq 34,00**

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 NEGOZIO	
SUPERFICIE COMMERCIALE NEGOZIO A PIANO TERRA	
VANO PRINCIPALE	MQ 25,90
WB	MQ 1,71
A) SUPERFICIE CALPESTABILE (escluse pareti)	MQ 27,61
B) PARETI PERIMETRALI (AL 50% SE IN COMUNE) E PORTANTI INTERNE/PILASTRI:	MQ 5,91
TOT SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE DI SGOMBERO DI PIANO TERRA A) + B) (approssimata al mq) =	MQ 34,00

(All. 9)

Valori determinati con riferimento alla tabella OMI (All. 10A: "Mappa zona OMI"; All. 10B: "Tabella Valori OMI")

Nella banca dati dell'O.M.I. per il primo semestre del 2025, per la zona sub-urbana E19 CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO, le quotazioni per i locali commerciali, in stato *normale*, oscillano nella forbice tra €/mq 680,00 e €/mq 1.100,00.

Il locale è ubicato in una zona popolare, in un punto escluso dal traffico viario principale e, pertanto di scarsa attitudine commerciale, considerazione fondamentale per la stima di un locale commerciale.



All'interno è presente umidità di risalita ed è carente l'aerazione naturale. All'ingresso non vi è la possibilità di impiantare vetrine.

Considerando queste negatività appare ragionevole scegliere il valore minimo nell'ambito della soglia di oscillazione zonale, di € 680,00

Il valore dell'immobile proveniente da quelli unitari zonalmente presenti nella Banca dati dell'OMI si può stimare in:

€/mq 680,00 X mq 34 = € 23.120

Valori determinati dal confronto con beni simili proposti nel mercato immobiliare (All. 11)

Nella zona è quasi assente l'offerta di locali realmente simili a quello in oggetto. Pertanto si sono reperiti dati relativi a negozi ubicati in punti di altre zone, che appaiono similmente appetibili dal punto di vista commerciale, o che pur essendo posizionati in punti commercialmente un po' migliori, versano in condizioni di manutenzione peggiori.

Si riportano qui di seguito in tabella i valori delle proposte di vendita degli immobili selezionati, rimandando all'allegato "11" per gli annunci relativi con il riporto del link di riferimento.

TABELLA PROPOSTE DI IMMOBILI NEL MERCATO IMMOBILIARE (cfr. anche all. 11)					
FONTI	UBICAZIONE	SUP. MQ	RICHIESTA €	RICHIESTA UNITARIA €/MQ	NOTE
IDEALISTA	Via G. Crispi, 18	67	45.000	672	p.t.
IMMOBILIARE.IT	Via Cuba, 65	38	33.000	868	p.t.
IDEALISTA	via Trabucco, 67	34	26.240	771	
VALORE MEDIO PROPOSTE				770	

Trattasi di proposte di vendita che, a contrattazione conclusa positivamente, risulteranno superiori al valore finale concordato. In termini statistici tale riduzione media si attesta intorno al 10%, come si può riscontrare attraverso i dati aggiornati relativi alla differenza tra le proposte di vendita e gli effettivi contratti di vendita conclusi, riportati nelle specifiche tabelle redatte a cura della Banca d'Italia: si può assumere il valore di mercato unitario medio ottenuto riducendo del 10% il valore trovato:



$$€ 770 - (10\% \times 770) = €/\text{mq } 693$$

Il valore dell'immobile proveniente dal confronto con beni simili presenti nell'attuale mercato immobiliare risulta di:

$$€/\text{mq } 693 \times \text{mq } 34 = \mathbf{€ 16.104 = 23.562}$$

La media tra i due valori determinati rappresenta **il più probabile valore di mercato** stimato per l'immobile in oggetto, **senza considerare le spese di regolarizzazione**, che vanno detratte:

$$(€ 23.120 + 23.562) / 2 = \mathbf{€ 23.341}$$

Dal valore di stima dell'immobile **si defalcano i costi necessari per la sua regolarizzazione urbanistico edilizia**, stimata nella risposta al quesito 6. Con riferimento a detto paragrafo, per il locale commerciale "D", che da solo forma il LOTTO 2, vanno detratti (cfr. risposta ai quesiti 3, 6 e 8) i seguenti oneri:

- | | |
|--|------------------|
| - Costi per la sua regolarizzazione urbanistico edilizia: | € 8.300,00 circa |
| - Costi per il DOCFA catastale: | € 400,00 circa |
| - Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: | € 150,00 circa |

In definitiva, il più probabile valore di mercato per l'immobile "D" del lotto 2 si ottiene defalcando i suddetti oneri, e risulta:

$$\mathbf{V_m = € 23.341 - € 8.850 = € 14.491}$$

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:

$$\mathbf{€ 14.491 - 5\% \text{ di } € 14.491 = € 13.766, \text{ che si arrotondano in } € 13.500 \text{ (EURO TREDICIMILAECINQUECENTO)}}$$

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.



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1	VERBALE DI SOPRALUOGO
ALLEGATO 2	DOCUMENTAZIONE CATASTALE 2A: MAPPALE 2B: VISURA STORICA 2C: PLANIMETRIA
ALLEGATO 3	CONFRONTO MAPPALE ORTOFOTO 3A: ORTOFOTO 3B: MAPPA CATASTALE 3C: CONFRONTO
ALLEGATO 4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 5	PLANIMETRIA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
ALLEGATO 6	CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE – PLANIMETRIA STATO DIFATTO
ALLEGATO 7	CONFRONTO PLANIMETRIA IN PROGETTO SANATORIA - PLANIMETRIA STATO DIFATTO
ALLEGATO 8	ISPEZIONE IPOTECARIA
ALLEGATO 9	TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
ALLEGATO 10	QUOTAZIONI OMI 10B: TABELLA VALORI ZONALI OMI
ALLEGATO 11	DOCUMENTAZIONE IMMOBILI COMPARATI
ALLEGATO 12	SELEZIONE DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA PRESSO GLI UFFICI COMUNALI
ALLEGATO 13	ASSENZA DENUNCE INAIL IMPIANTO ELETTRICO
ALLEGATO 14	ATTESTASTI TRASMISSIONI art. 569 c.p.c.

Palermo, data 16/04/2026

L'ESPERTO STIMATORE

.....

