

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. 703/2018

contro

GIUDICE PER LE ESECUZIONI: DOTT. SSA ALESSIA LUPO

LOTTO N. 2

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

Il **lotto N. 2** è costituito dalla piena proprietà dell'unità immobiliare a uso commerciale per esercizio di ristorazione sita in Palermo, piazza Principe di Camporeale nn. 13-14-15, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 51, p.lla 259, sub. 16, z.c. 2, cat. C/1, classe 5, mq 204, rendita € 2.346,57.

Il **diritto reale** dell'esecutato (piena proprietà, bene personale) sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato stesso in forza dei passaggi di proprietà che saranno descritti dettagliatamente in seguito.



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale (ALL.1)

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

Il **lotto N. 2** è costituito dalla piena proprietà dell'unità immobiliare a uso commerciale per esercizio di ristorazione sita in Palermo, piazza Principe di Camporeale nn. 13-14-15, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 51, p.lla 259, sub. 16, z.c. 2, cat. C/1, classe 5, mq 204, rendita € 2.346,57.

L'immobile fa parte di un edificio storico costruito ante 1935, come testimoniato dalla cartografia OMIRA del 1935 (**all. 2**). L'immobile è dotato di Concessione Edilizia N. 7530 del 15.04.2009 rilasciata dal Comune di Palermo, Settore Servizi alle Imprese, Sportello Unico per le Attività Produttive e Certificato di Agibilità N. 23 prot. n. 256238/9 del 31.03.2010 (**All. 3**).

Si precisa che con la Concessione edilizia di cui sopra è stato autorizzato il frazionamento dell'originario immobile destinato a laboratorio artigianale sito in piazza Principe di Camporeale nn. 13-14-15-16-17 in tre distinte unità immobiliari aventi accesso, rispettivamente, dai civici nn. 13-14-15, dal civico n. 16 e dai civici nn. 16-17, nonché il cambio destinazione d'uso da "laboratorio

artigianale" ad "attività commerciale" della sola unità con accesso dai civici nn. 13-14-15. L'odierno immobile, che ospita un ristorante/pizzeria, è composto da: ingresso dal civico N. 15 su sala vendita; cucina, laboratorio, deposito e wc spogliatoio, tre sale, locale autoclave e locale deposito e blocco wc per i clienti con antibagno, wc uomo, wc donna e wc disabili. Un'altra sala è stata ricavata chiudendo una porzione di cortile. Per questa "chiusura" di circa 33 mq risulta presentata nel contesto dell'istanza prot. n. 169391 del 07.03.2008 una comunicazione ex art. 20 L. R. 4/2003 per "realizzazione di tettoia in struttura precaria" all'interno del cortile. In realtà, da quanto visibile dall'interno del locale, perché la scrivente non è riuscita a vedere la tettoia dall'alto, sembrerebbe trattarsi di una tettoia in legno stabile. In aggiunta è stata realizzata una nuova chiusura all'interno del cortile di circa 53 mq, chiusa con infissi in alluminio e vetro perimetralmente e coperta con una pergotenda. Per questa nuova struttura non risulta presentata alcuna istanza al Comune di Palermo e andrà valutata la possibilità di regolarizzazione, soprattutto per gli aspetti legati alle normative antincendio. Tutti i locali sono pavimentati, intonacati e tinteggiati. L'immobile è fornito di porte R.E.I. in alluminio sugli ingressi dei civici 13-14-15 ed esternamente gli infissi sono a persiane in alluminio. Internamente le porte sono in tamburato di legno. Le sale sono rivestite con laminato commerciale. Le pareti delle sale fino a 1.30 m di altezza sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato e per la restante parte intonacate e tinteggiate. Il laboratorio e la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica commerciale. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e gas sottotraccia, con certificazioni, così come riportato nel Certificato di Agibilità.

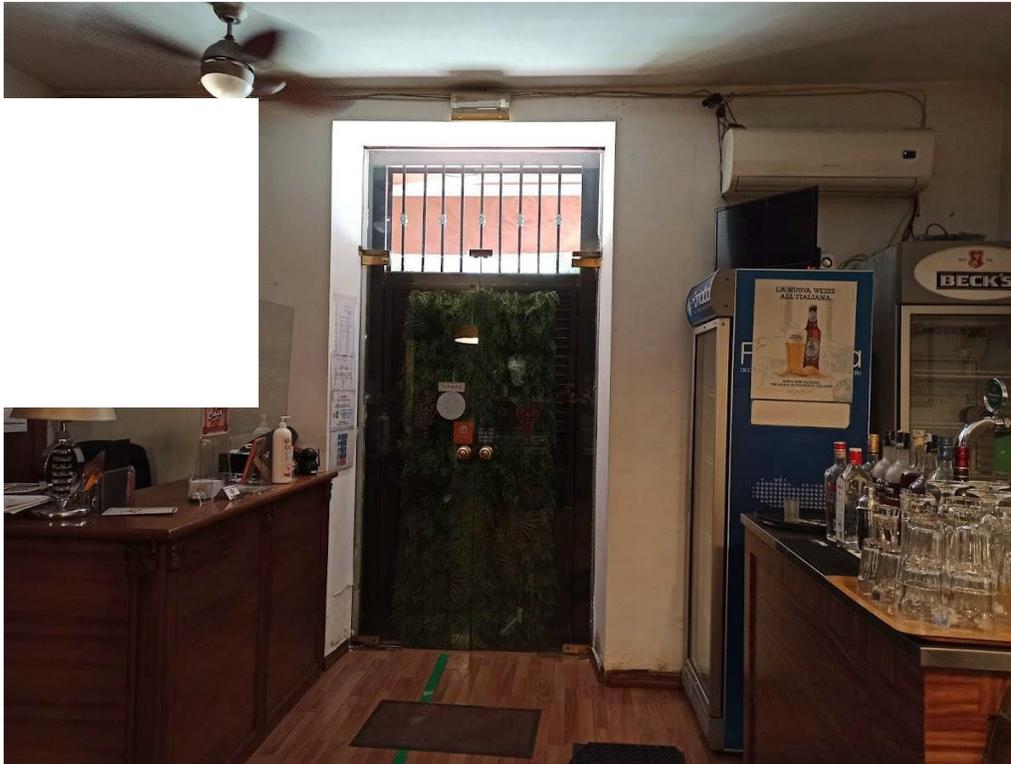
L'immobile si trova in uno stato di manutenzione discreto, essendo però interessato da umidità di risalita in alcuni vani. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e gas sottotraccia certificati. Si rileva altresì che l'immobile NON è dotato di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e pertanto si calcola forfettariamente in 200.00 euro il costo per la elaborazione di tali attestati.



Vista degli ingressi (civici nn. 13-14-15) su piazza P.pe di Camporeale



Sala vendite



Sala vendite – Forno a legna





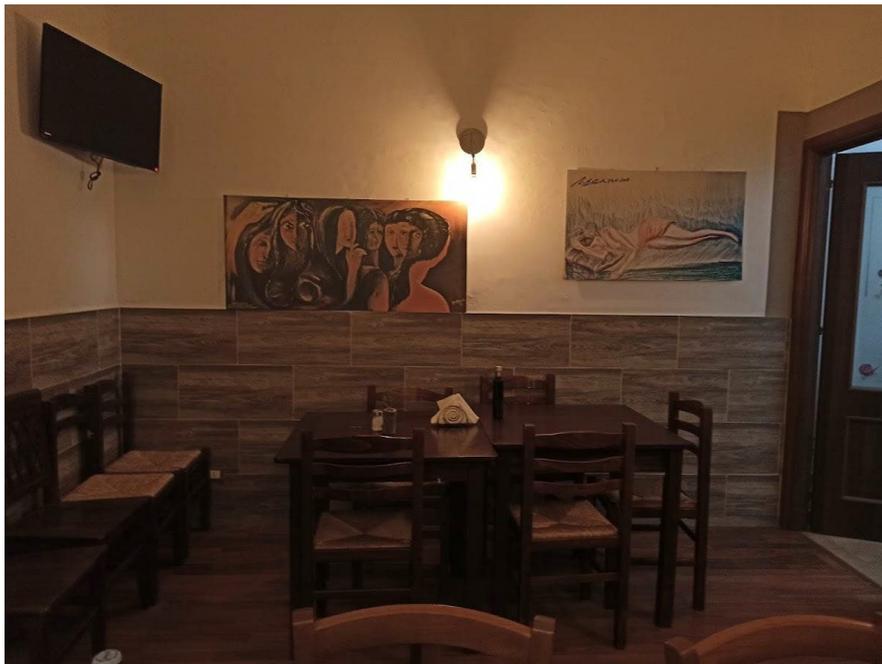
Laboratorio/cucina/ wc spogliatoio per i dipendenti



Sala refezione ricavata con la chiusura di una porzione di circa 33 mq di cortile



Sale per la refezione prospicienti sulla piazza P.pe di Camporeale



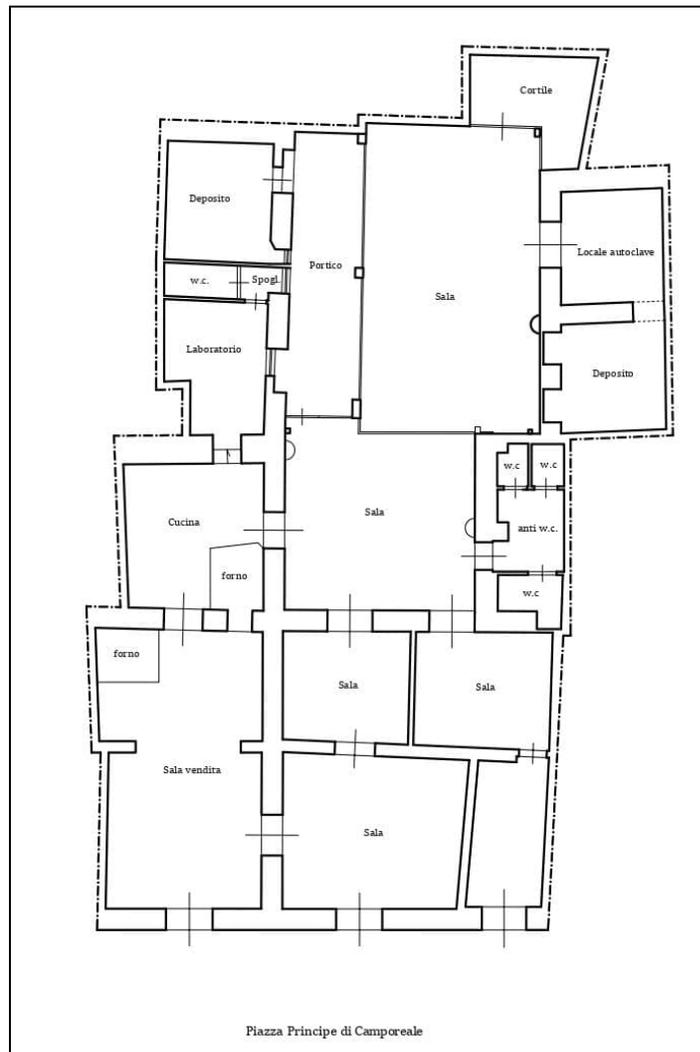


Sala per la refezione ricavata dalla chiusura del cortile di circa 53 mq



Ripostiglio ricavato nel portico

Di seguito si procede a illustrare graficamente con il rilievo dello stato di fatto attuale (**All. 4**) che descrive la consistenza dell'immobile.

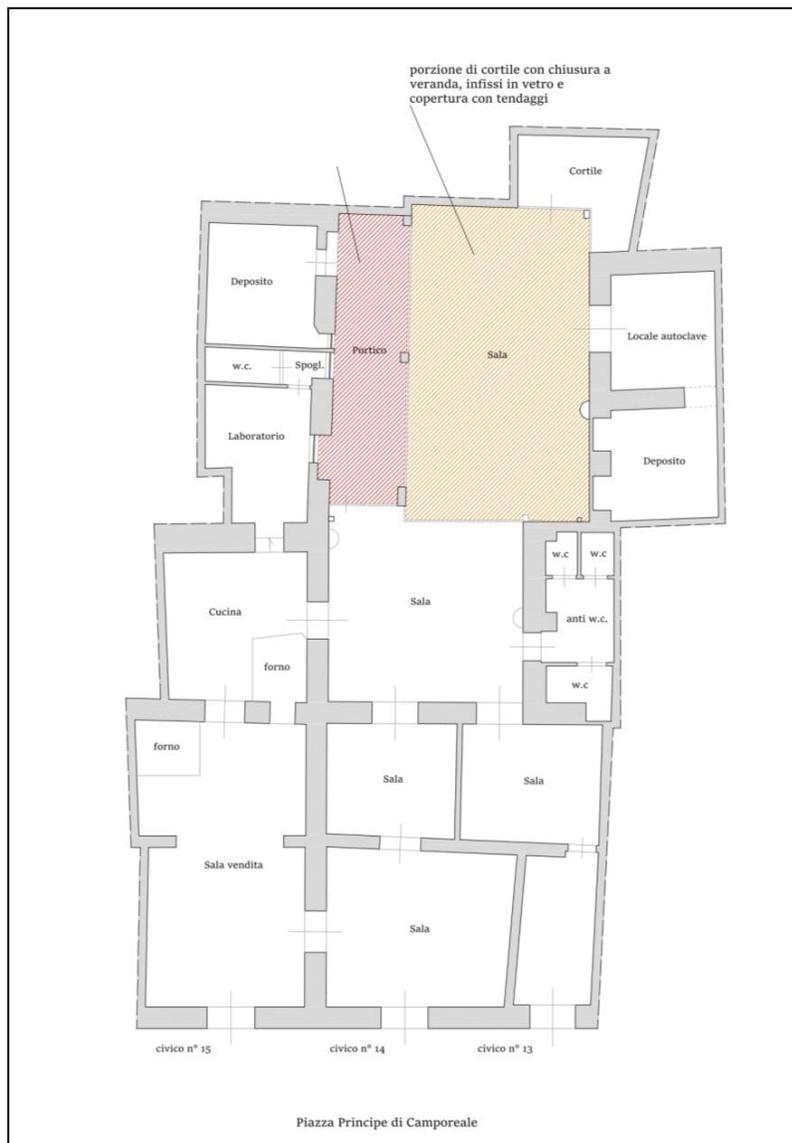


RILIEVO DELLO STATO DI FATTO ATTUALE IMMOBILE COMMERCIALE

sito in Palermo, piazza Principe di Camporeale nn. 13-14-15

NCEU foglio 51, p.lla 259, sub. 16, piano terra (ALL. 4)

Come può evincersi dal rilievo dello stato di fatto attuale, rispetto alle risultanze catastali esiste qualche difformità, riportata nella planimetria sottostante (**ALL. 4B**). In particolare si segnala la chiusura parziale del cortile con due strutture: la prima che è una sala di 33 mq dichiarata “con struttura precaria” che invece ha struttura fissa e stabile e la seconda di circa 53 mq chiusa con una pergotenda e con infissi a vetri lateralmente.



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO ATTUALE CON DIFFORMITA' (ALL. 4B)

Per le strutture realizzate nel cortile si precisa che:

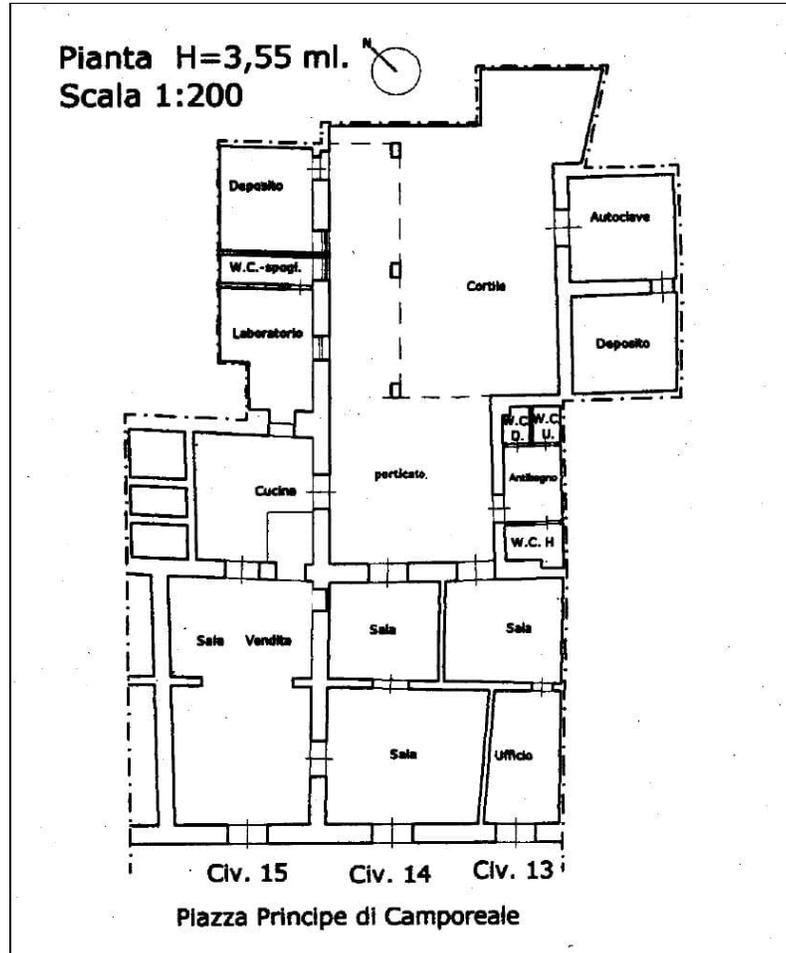
- la porzione di 33 mq già oggetto dell'istanza prot. n. 169391 del 07.03.2008 con comunicazione ex art. 20 L. R. 4/2003 per "realizzazione di tettoia in struttura precaria" per essere mantenuta dovrebbe essere eventualmente realizzata con struttura realmente precaria;

- la struttura di circa 53 mq chiusa ulteriormente, con infissi in vetro laterali e pergotenda a copertura, probabilmente non potrà essere regolarizzata, per cui se ne prevederà la messa in pristino.

I costi necessari alla regolarizzazione edilizio urbanistica si calcolano pertanto **in 15.000,00 euro** per la messa in pristino dei luoghi con adeguamento della porzione di 33 mq mediante smontaggio copertura attuale e realizzazione di struttura precaria, oltre alla messa in pristino della seconda porzione di 53 mq, con dismissione della stessa e ripristino del cortile. A tale costo si aggiunge quello per una nuova S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) calcolato forfettariamente in **2.000,00 euro**. Infine il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale mediante DOCFA, per un costo di circa **500.00 euro**. **Tali costi, che ammontano in totale a € 17.500,00 saranno detratti dal valore di mercato dell'immobile.**

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto N. 2 è costituito dalla piena proprietà dell'unità immobiliare a uso commerciale per esercizio di ristorazione sita in Palermo, piazza Principe di Camporeale nn. 13-14-15, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 51, p.lla 259, sub. 16, z.c. 2, cat. C/1, classe 5, mq 204, rendita € 2.346,57. La visura catastale storica (All. 5) e attuale (All. 6) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Dal rilievo dello stato di fatto attuale si è rilevata **qualche difformità rispetto alle risultanze catastali (All. 7).**



PLANIMETRIA CASTALE IMMOBILE NCEU FG. 51, P.LLA 259, SUB. 16 (All. 7)

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 2: costituito dalla piena proprietà dell'unità immobiliare a uso commerciale per esercizio di ristorazione sita in Palermo, piazza Principe di Camporeale nn. 13-14-15, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 51, p.lla 259, sub. 16, z.c. 2, cat. C/1, classe 5, mq 204, rendita € 2.346,57.

La piazza principe di Camporeale si trova all'estremità meridionale della via Dante, in zona residenziale, con presenza di diverse attività commerciali, scuole, negozi. L'immobile fa parte di un edificio in linea costruito ante 1935, come testimoniato dalla cartografia storica O.Mi.RA. (All. 2). L'immobile è dotato di Concessione Edilizia N. 7530 del 15.04.2009 rilasciata dal Comune di

Palermo, Settore Servizi alle Imprese, Sportello Unico per le Attività Produttive e Certificato di Agibilità N. 23 prot. n. 256238/9 del 31.03.2010 (**All. 3**).

L'odierno immobile, che ospita un ristorante/pizzeria, è composto da: ingresso dal civico N. 15 su sala vendita; cucina, laboratorio, deposito e wc spogliatoio, tre sale, locale autoclave e locale deposito e blocco wc per i clienti con antibagno, wc uomo, wc donna e wc disabili. Le sale per la refezione ricavate nel cortile, una di 33 mq e l'altra di circa 57 mq sono da regolarizzare.

Tutti i locali sono pavimentati, intonacati e tinteggiati. L'immobile è fornito di porte R.E.I. in alluminio sugli ingressi dei civici 13-14-15 ed esternamente gli infissi sono a persiane in alluminio. Internamente le porte sono in tamburato di legno. Le sale sono rivestite con laminato commerciale. Le pareti delle sale fino a 1.30 m di altezza sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato e per la restante parte intonacate e tinteggiate. Il laboratorio e la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica commerciale.

Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e gas sottotraccia, con certificazioni, così come riportato nel Certificato di Agibilità.

L'immobile si trova in uno stato di manutenzione discreto, essendo però interessato da umidità di risalita in alcuni vani. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e gas sottotraccia certificati. Si rileva altresì che l'immobile NON è dotato di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e pertanto si calcola forfettariamente in 200.00 euro il costo per la elaborazione di tale attestato.

Per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile si calcola un costo di circa € 17.500,00 che sarà detratto dal valore di mercato dell'immobile stesso.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 216.000,00

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

L'immobile è pervenuto all'attuale debitore esecutato, sig. ***, nato a *** il ***, CF. ****, in forza di **successione** in morte di ****, nato a ****, apertasi il *** e

regolata per legge (in favore dell'esecutato e della di lui madre **** nata a Palermo il *** (dichiarazione di successione presentata il 30.09.1982 e classificata al n. 19, vol. 2987, trascrizione del 16.02.1984 ai nn. 7316/6087) e successivo **atto di divisione del 18.02.1983** ai nn. 76681/8670 in not. Enrico Rocca di Palermo, trascritto il 05.03.1983 ai nn. 8736/7364.

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

L'immobile fa parte di un edificio in linea costruito ante 1935, come testimoniato dalla cartografia storica O.Mi.RA. (**All. 2**).

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia N. 7530 del 15.04.2009 prot. n. 280618/P rilasciata dal Comune di Palermo, Settore Servizi alle Imprese, Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi dell'art. 36 della L.R. 27012.1978 N. 71 e dell'art. 13 della L. 28.02.1985 N. 47, emessa a seguito dell'Istanza prot. n. 169391 del 07.03.2008 prodotta dal sig. ***. L'immobile è altresì fornito di Certificato di Agibilità N. 23 prot. n. 256238/P del 31.03.2010 (**All. 3**). Si precisa che con la Concessione edilizia di cui sopra è stato autorizzato il frazionamento dell'originario immobile destinato a laboratorio artigianale sito in piazza Principe di Camporeale nn. 13-14-15-16-17 in tre distinte unità immobiliari aventi accesso, rispettivamente, dai civici nn. 13-14-15, dal civico n. 16 e dai civici nn. 16-17, nonché il cambio destinazione d'uso da "laboratorio artigianale" ad "attività commerciale" della sola unità con accesso dai civici nn. 13-14-15. Si precisa altresì che il citato provvedimento di Concessione Edilizia è stato emesso previa acquisizione di:

- Parere favorevole dell'Azienda U.S.L. 6, ai sensi dell'art. 220 del R.D. 27/07/1934 n. 1265, espresso con nota prot. n. 3265 del 29.9.2008 del Dipartimento di Prevenzione, Area Dipartimentale Igiene e Sanità Pubblica;

Nonché previa presa d'atto:

- Che nel contesto dell'Istanza prot. n. 169391 del 07.03.2008 è stata comunicata, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 16.04.2003 N. 4, la realizzazione di **una struttura precaria di mq 33,00 all'interno del cortile dell'unità di piazza Principe di Camporeale nn. 13-14-15.**

Gli impianti idrico, elettrico e di distribuzione del gas sono dotati di Dichiarazione di Conformità a regola d'arte ai sensi della L. 05.03.1990 N. 46, rilasciate in data 25.03.2008 dalla "****".

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è locato a terzi in forza di contratto di locazione del 01.09.2017 valido fino al 31.08.2023 registrato il 04.09.2017 ai nn. 6844/3T presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Palermo. Il contratto è opponibile alla procedura (**ALL. 8**).

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dalla ispezione ipotecaria aggiornata al 14.07.2022 (**All. 9**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2019 - Registro Particolare 549 Registro Generale 651 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO Repertorio 164 del 07/11/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Questa ultima formalità verrà cancellata.

Si segnalano di seguito in sezioni separate, gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Non ci sono vincoli a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- gli oneri e i vincoli relativi alle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene e ai pignoramenti in corso;

- gli oneri e i vincoli relativi alle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene e ai pignoramenti in corso;
- costo per regolarizzazione edilizio-urbanistica pari a circa € 17.500,00 che sarà detratto dal valore di mercato dell'immobile.
- il costo per l'APE pari a circa € 200,00, che sarà detratto dal valore di mercato dell'immobile.

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici, i beni **NON** ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono presenti pesi e oneri.

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

Non è presente condominio costituito.

12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sia di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello **sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato.**

Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

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 ...".*

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V1 = M \times S \times \alpha$, dove **V1= valore dell'immobile; M= valore unitario di zona; S= superficie commerciale; α = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.**

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle *direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri"* e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, secondo la quale la superficie commerciale deve essere così calcolata:

- 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 o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari 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 delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- b) *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- c) *35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- d) *60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- e) *15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);*

f) 10 % dei giardini di ville e villini....”,

Le misure saranno arrotondate per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/1998).

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il coefficiente di ponderazione α è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti $a+b+c+d$ tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- **il coefficiente “a”** misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le “esternalità” che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggio pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.

- **il coefficiente “b”** misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;

- **il coefficiente “c”** misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;

- **il coefficiente “d”** misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,40+0,20+0,20+0,10 = 0,9$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima si trova nel Comune di Palermo, in piazza Principe di Camporeale NN° 13-14-15.

Con riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750/2005 possono farsi le seguenti valutazioni:

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

-assetto urbanistico, servizi e collegamenti [urbanizzato / medio]

-contesto ambientale ed economico-sociale [mediamente qualificato]

- condizioni di mercato [in recessione]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:

-anno di costruzione [ante 1935 ristrutturato intorno al 2008/2010]

- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [struttura portante]

- livello estetico e qualità architettonica [media]

- livello di piano, esposizione, luminosità [piano terra/medio]

- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]

- razionalità distributiva degli spazi [buona]

- finiture [commerciali]

- pertinenze [no]

- destinazione d'uso e capacità di reddito [buona]

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dalla norma UNI 10750-2005 e del DPR 138/98, la superficie commerciale dell'immobile sito in Palermo, piazza Principe di Camporeale NN. 13-14-15, piano terra, identificato al N.C.E.U. foglio 51, particella 259, sub. 16, è **pari a mq 204.**

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scala dei prezzi noti è ricavata da annunci di compravendita di immobili commerciali, in zona Piazza Principe di Camporeale, simili all'immobile de quo; ciò consente di considerare e ritenere paritetiche le caratteristiche estrinseche derivanti dalla posizione urbana e quelle intrinseche proprie del

bene. Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2021, nella zona "B3/Centrale/REGINA MARGHERITA-RE FEDERICO-FINOCCHIARO APRILE-MARCO POLO per superfici lorde (**All. 10**), i valori di mercato oscillano tra 1.200,00 e 1.850,00 €/mq, per un valore unitario medio di **1.525,00 €/mq**. Dagli annunci di compravendita consultati (campione di 3 prezzi relativi ad immobili simili in zona limitrofa alla piazza Principe di Camporeale **Tabella 1**) si evince che i prezzi medi unitari proposti per la vendita sono compresi fra 1.079,00 euro/mq e 1.727,00, con un valore medio unitario di **1.441,00 euro/mq**. Sono state consultate alcune Agenzie immobiliari di Palermo, come indicato in tabella. La media fra i valori desunti dall'Agenzia delle Entrate e quelli desunti dall'indagine di mercato ovvero la media fra 1.525,00 €/mq e 1.441,00€/mq è di **1.483,00 €/mq**.

TABELLA 1

N	Superficie	Prezzo di vendita proposto (€)	Prezzo unitario €/mq	Fonte
1	102 mq	155.000,00	1.519,00	Immobiliare.it
2	190 mq	205.000,00	1.079,00	Immobiliare.it
3	220 mq	380.000,00	1.727,00	Immobiliare.it
Media dei valori: 1.441,00 €/mq				

Pertanto, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, delle rifiniture presenti, della zona in cui esso è ubicato, e tenuto conto dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ricava che per immobili in medio stato di conservazione, ristrutturati, il valore medio unitario può considerarsi di circa **1.483,00 €/mq**;

Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa **mq 204**

Si ha quindi:

$$- \quad V1 = M \times S \times \alpha$$

dove M = €/mq 1.483,00

$$S = \text{mq } 204$$

$$\alpha = 0,9$$

$$V1 = 1.483,00 \times 204 \text{ mq} \times 0,9 = \text{€ } 272.278,00 \text{ (che si arrotondano a €272.000,00)}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 272.000,00

Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:

- Costi per A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica): € 200,00 circa
- Costo per regolarizzazione / messa in pristino verande: € 15.000,00 circa
- Costo per SCA: € 2.000,00 circa
- Costo per DOCFA: € 500,00 circa

In totale il valore di mercato dell'immobile verrà deprezzato di 17.700,00 euro circa:

$$V = \text{€ } 272.000,00 - \text{€ } 17.700,00 = \text{€ } 254.300,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 254.300,00 (duecentocinquantaquattromilatrecentoeuro).

PREZZO A BASE D'ASTA: Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto:

$$\text{€ } 254.300,00 - 15\% = \text{€ } 216.155,00 \text{ che si arrotondano in € } 216.000,00 \text{ euro}$$

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

È stata pignorata la piena proprietà 1000/1000 dell'immobile.

IL PREZZO A BASE D'ASTA è di € 216.000,00

14. AVVISI DI AVVENUTO DEPOSITO DELLA PERIZIA DI STIMA E TRASMISSIONE ALLE PARTI

La scrivente comunica all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Alessia Lupo, che preliminarmente al deposito telematico della perizia, la scrivente ha provveduto alla trasmissione di copia della stessa al Creditore procedente, al Custode Giudiziario a mezzo posta elettronica certificata e al debitore esecutato a mezzo raccomandata a/r (vedasi **all. 11**).

Si allegano alla presente relazione di stima le fotografie dell'immobile del lotto N. 2 (all. 12).

ALLEGATI:

- | | |
|-------------|--|
| ALLEGATO 1 | Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale |
| ALLEGATO 2 | Stralcio della cartografia storica OMIRA del 1935 |
| ALLEGATO 3 | Certificato di Agibilità |
| ALLEGATO 4 | Rilievo stato di fatto attuale |
| ALLEGATO 4B | Rilievo stato attuale con evidenza delle difformità |
| ALLEGATO 5 | Visura catastale storica |
| ALLEGATO 6 | Visura catastale attuale |
| ALLEGATO 7 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 8 | Contratto di locazione a terzi |
| ALLEGATO 9 | Ispezione ipotecaria aggiornata al 14.07.2022 |
| ALLEGATO 10 | Estratto quotazioni OMI Agenzia delle Entrate |

ALLEGATO 11 Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti

ALLEGATO 12 Fotografie

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 29 luglio 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Antonella Armetta

A circular blue stamp is positioned above a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text 'Arch. ANTONELLA ARMETTA' and a central emblem. The signature is a cursive script that reads 'Armetta'.