

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 301/2024 LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Giacomo Collura



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 301/2024
CREDITORE PROCEDENTE INTESA SANPAOLO S.P.A.



contro

DEBITORI SIG. (A)



SIG.RA (B)



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DANIELE MOSCA



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



LOTTO UNICO

Appartamento in Palermo, via Aloï n. 67, piano primo con
½ di lastrico solare - Foglio 82, particella 801, sub 2 e 5



Esperto stimatore:
Arch. Giacomo Collura





PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO



PREMESSA

Con provvedimento del 22/04/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto Arch. Giacomo Collura, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1429, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.



In data 24/04/2025 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.



Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Daniele Mosca, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 14/05/2025 si provvedeva pertanto a depositare la Scheda di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento all'immobile indicato nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risultava incompleta, per cui il Giudice assegnava al creditore procedente il termine di 60 giorni per l'integrazione documentale, integrazione che veniva depositata in data 05/08/2025.



In data 25/06/2025 si procedeva ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato, in compagnia della sig.ra (B), proprietaria, che consentiva l'accesso all'immobile.

Si eseguiva quindi una visita dell'immobile, effettuando un rilievo metrico e fotografico accurato, prendendo appunti su foglio separato e constatando la quasi totale conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.



I debitori, in seguito al sopralluogo, fornivano altresì una copia del titolo di proprietà dell'immobile. Il sottoscritto eseguiva poi una ricerca edilizia presso gli uffici del Comune di Palermo e una ricerca ipocatastale presso l'Agenzia delle Entrate.



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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda due immobili pignorati. La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'appartamento sito nel Comune di Palermo, via Aloï n. 67, piano primo, con quota di lastrico solare di copertura al piano secondo.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- Appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Palermo, via Aloï n. 67, al piano primo, composto da ingresso, salone, due camere, cucina, corridoio, w.c. bagno e balconi, confinante con detta via, passaggio comune e appartamento di proprietà Di Pace; identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 82, particella 801, sub 2, cat. A/3, classe 5, vani 5,5, R.C. euro 267,01, via Aloï n. 67, piano 1;
- Lastrico solare, soprastante il superiore appartamento, sito nel Comune di Palermo, via Aloï n. 67 al piano secondo, confinante con via Aloï, corte comune e proprietà Bronte; identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 82, particella 802, sub 5, cat. F/5, via Aloï n. 67, piano 2.

Diritti reali:

Il diritto reale, pari alla piena proprietà per la quota di 1/1, degli esecutati, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, sull'appartamento e pari ad 1/2 di proprietà, ciascuno per la quota di 1/4 indiviso in comunione legale dei beni, sul lastrico solare, riportati nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità degli stessi in forza di:

- Atto di Compravendita del 14/06/2007 in Notaio Vincenzo Marretta, rep. N. 18856/6191, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 18/06/2007 ai n.ri 47424/30194 e 47425/30195 (**All. n. 4**).

Dati catastali:

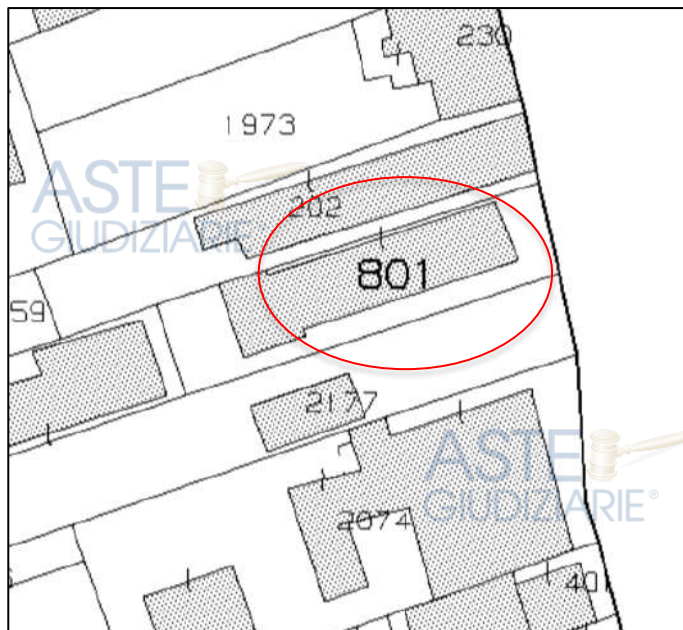
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. n. 1**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile 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. n. 1**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



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 è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 82, p.la 801, sub 2, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 134 totali con quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso di lastrico solare al piano superiore.

Tipologia: Appartamento all'interno di una palazzina con due livelli fuori terra e un appartamento per piano.

Ubicazione: L'immobile si trova nel Comune di Palermo in un'area che si può definire suburbana, alla periferia Sud della città, al di là del viale della Regione Siciliana, nella zona di Villagrazia. La zona è caratterizzata da edilizia sparsa, costituita da abitazioni unifamiliari o da palazzine plurifamiliari con pochi livelli fuori terra. Vi sono pochi servizi nelle vicinanze e la zona è connessa alle altre zone cittadine tramite servizio di bus cittadini.

Caratteristiche strutturali: L'edificio in cui ricade l'immobile è stato costruito intorno alla fine degli anni '50 del '900 con struttura mista cemento armato e solai verosimilmente in laterocemento. La copertura è piana praticabile.

Accessi: L'accesso avviene da cancello metallico al civico 67 della via Aloï; passando da corte laterale si arriva al portone d'ingresso della palazzina, da cui si accede al corpo scala con un appartamento per piano, dal quale si accede anche al lastrico solare al secondo piano. Non è dotato di ascensore.

Confini: L'edificio in cui ricade l'immobile è confinante a Nord con fabbricato e corte alla particella 202, ad Est con la via Aloï, a Sud con terreno alla particella 2176, ad Ovest con particella 1503.

Pertinenze: L'appartamento in oggetto non è dotato di alcuna pertinenza; nell'atto di proprietà è comunque indicato che lo stesso gode di servitù di passaggio dalla corte per accedere al corpo scala.

Dotazioni condominiali: Immobile in palazzina con sole 2 unità immobiliari, non costituita in Condominio. Fatta eccezione per ingresso, corpo scala e lastrico solare non vi sono altre dotazioni comuni.

Composizione interna: L'appartamento è composto da ingresso su piccola sala, corridoio di disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina abitabile, un'ampia camera da letto, due camerette, un wc doccia. È inoltre dotato di tre balconi.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: L'immobile è in condizioni generali discrete sia nei prospetti sia negli interni, necessitando di alcune opere di manutenzione ordinaria, soprattutto per quanto riguarda i sottobalconi che sono totalmente da recuperare. La pavimentazione e lo zocchetto sono in marmo; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e dotati di serrande in plastica; la porta d'ingresso è in legno; la cucina ha un rivestimento in ceramica soltanto nella parete dedicata al piano cottura e lavello fino ad un'altezza di circa 1,50m. L'appartamento è dotato di un unico servizio igienico completo dei quattro sanitari, con doccia, con pavimento e rivestimento, fino ad un'altezza di circa 2,00m, in ceramica. Le pareti e i soffitti dell'appartamento sono tinteggiati con idropittura. Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico presumibilmente non a norma, privo della relativa dichiarazione di conformità; i costi relativi al rifacimento dell'impianto elettrico si aggirano intorno ai € 5.000,00; di impianto idrico sottotraccia e di impianto fognario. Non vi è impianto gas, né di riscaldamento ma soltanto una stufa a pellet nel corridoio e dei climatizzatori. Il lastrico solare è in mediocri condizioni generali e avrebbe bisogno di opere di manutenzione ordinaria relative all'impermeabilizzazione.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile è privo di A.P.E. per la cui redazione si considera un costo di € 100,00.

Fotografie dei luoghi: Vedi Allegato n. 2.



Foto n. 1 – Prospetto sulla via Aloï



Foto n. 2 – Vano Cucina



Foto n. 3 – Vano soggiorno



Foto n. 4 – Camera da letto matrimoniale

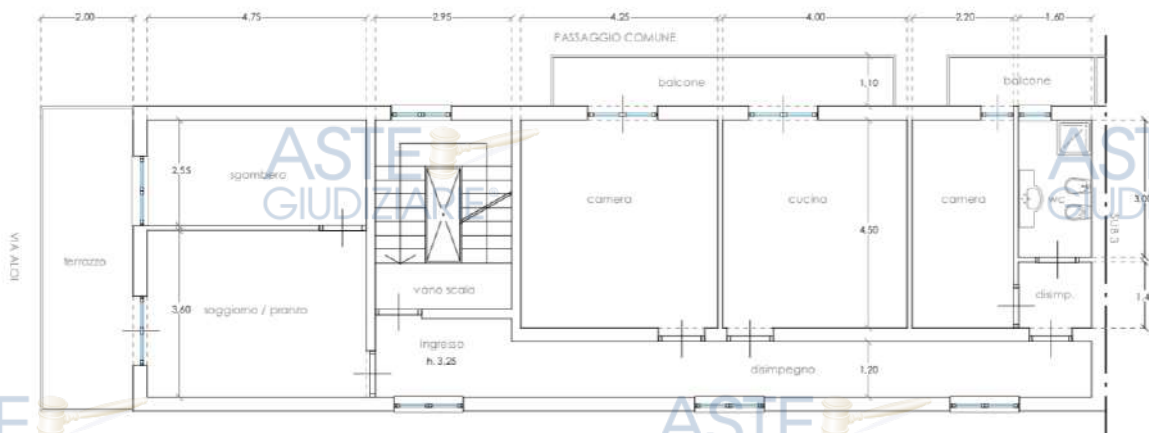


Foto n. 5 – W.c. con doccia



Foto n. 6 – Cameretta





Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (fuori scala):

Superficie utile: 103,00 mq

Superficie Lorda: 123,95 mq

Superficie Balconi: $13,20 + 8,15 + 3,55 = 24,90$ mq

Superficie commerciale: 138,49 mq

Altezza utile: 3,25 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili sono così identificati al C.F. del Comune di Palermo:

- Foglio 82 particella 801, sub 2, via Aloï n. 67, piano 1, cat. A/3, classe 5, 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, rendita euro 267,01;
- Foglio 82 particella 801, sub 5, via Aloï n. 67, piano 2, cat. F/5, lastrico solare di mq 222.

La visura catastale storica (**All. n. 1**) degli immobili mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato è stato edificato nella corrispondente particella 801 del catasto terreni, oggi identificata come "Ente Urbano", inserito in mappa con tipo mappale del 24/06/1974, derivante dalla particella 1503, intestata a (...).

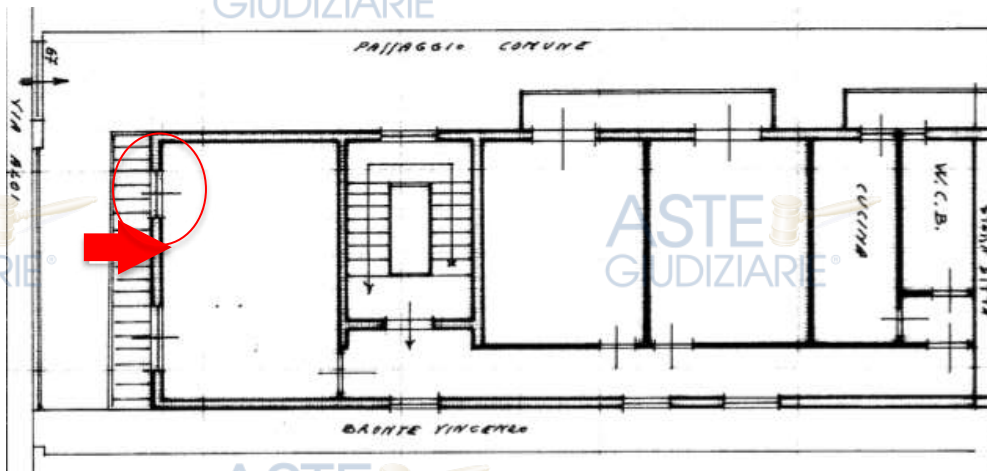
Intestatari catastali dell'immobile: L'appartamento è intestato ai sig.ri (B) e (A), ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni. In precedenza l'immobile era correttamente intestato ai sig.ri (...), (...), (...) e (...) e prima ancora al sig. (...), costruttore dello stabile. Il lastrico solare è invece intestato ai sig.ri (B) e (A), per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale dei beni tra loro, e ai sig.ri (...) e (...), per la quota di 1/4

ciascuno in regime di comunione legale dei beni tra loro. Anche in questo caso le intestazioni precedenti corrispondono ai passaggi di proprietà del bene.

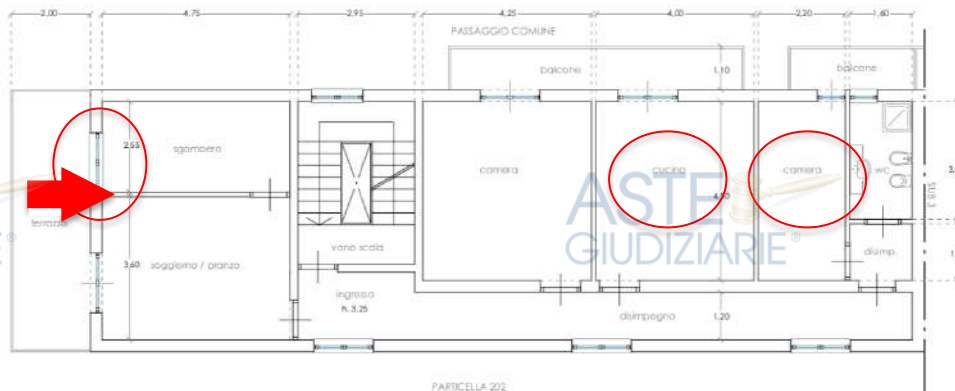
Il terreno su cui è stato edificato l'immobile (particella 1503) prima identificato come prato era intestato correttamente al sig. (...).

Planimetria catastale: La planimetria catastale attuale dell'appartamento, risalente al 03/07/1974, è leggermente difforme dallo stato attuale dei luoghi per la ricostruzione di un tramezzo, la modifica nella posizione della cucina e una finestra rappresentata come portafinestra; le irregolarità catastali corrispondono alle difformità edilizie,

come si dirà in seguito. Per regolarizzare la situazione catastale occorre presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale; i costi relativi a tale pratica si possono computare in € 500,00 per spese tecniche (esclusa eventuale IVA) e in € 70,00 per diritti catastali. La planimetria catastale del terrazzo invece è conforme allo stato di fatto, se non per la presenza di un piccolo corpo tecnico in copertura, di cui si prevederà la rimozione.



Estratto planimetria catastale (All. n. 1)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica
delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. n.3)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, via Aloï n. 67, piano primo, con quota pari ad $\frac{1}{2}$ di lastrico solare al piano secondo.

Composto da: saletta d'ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, camera da letto, due camerette, wc doccia, corridoio di disimpegno e tre balconi, con lastrico solare al piano soprastante.

Confinante con la via Aloï, con passaggio comune, con appartamento al sub 3 e con fabbricato alla particella 202.

Censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 82, p.lla 801, sub 2, con lastrico solare al sub 5.

L'immobile è stato realizzato tra il 1955 e il 1968; non è stato reperito alcun titolo edilizio. Esso risulta leggermente difforme dalla prima planimetria catastale disponibile per la rappresentazione di una finestra e per modifiche interne; è privo di dichiarazione di agibilità o S.C.A. La regolarizzazione ha un costo di circa € 7.000,00 e include i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, per la presentazione della S.C.A. e per la redazione dell'APE di cui l'immobile non è dotato.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € 114.140,00
(centoquattordicicentoquaranta/00)

QUESITO N.5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

Gli immobili, di cui al Lotto Unico, sono di proprietà dei sig.ri (B) e (A), ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni per l'appartamento e di $\frac{1}{4}$ per il lastrico solare, giusto Atto di Compravendita del 14/06/2007 in Notaio Vincenzo Marretta, rep. N. 18856/6191, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 18/06/2007 ai n.ri 47424/30194 e 47425/30195 (**All. n. 4**), da potere dei sig.ri (...), (...), (...) e (...), a loro volta proprietari in forza di Dichiarazione di Successione *ex lege* del sig. (...), deceduto il 02/04/1994 (Denuncia di Successione n. 16 vol. 4199, registrata a Palermo il 14/09/1994). Il sig. (...) era a sua volta proprietario degli immobili per averli egli stesso edificati su terreno acquistato con atto in Notaio Andrea Alaimo del 05/10/1955, registrato a Monreale il 21/10/1955 al n. 457, trascritto a Palermo il 22/10/1955 ai n.ri 26110/22751.

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

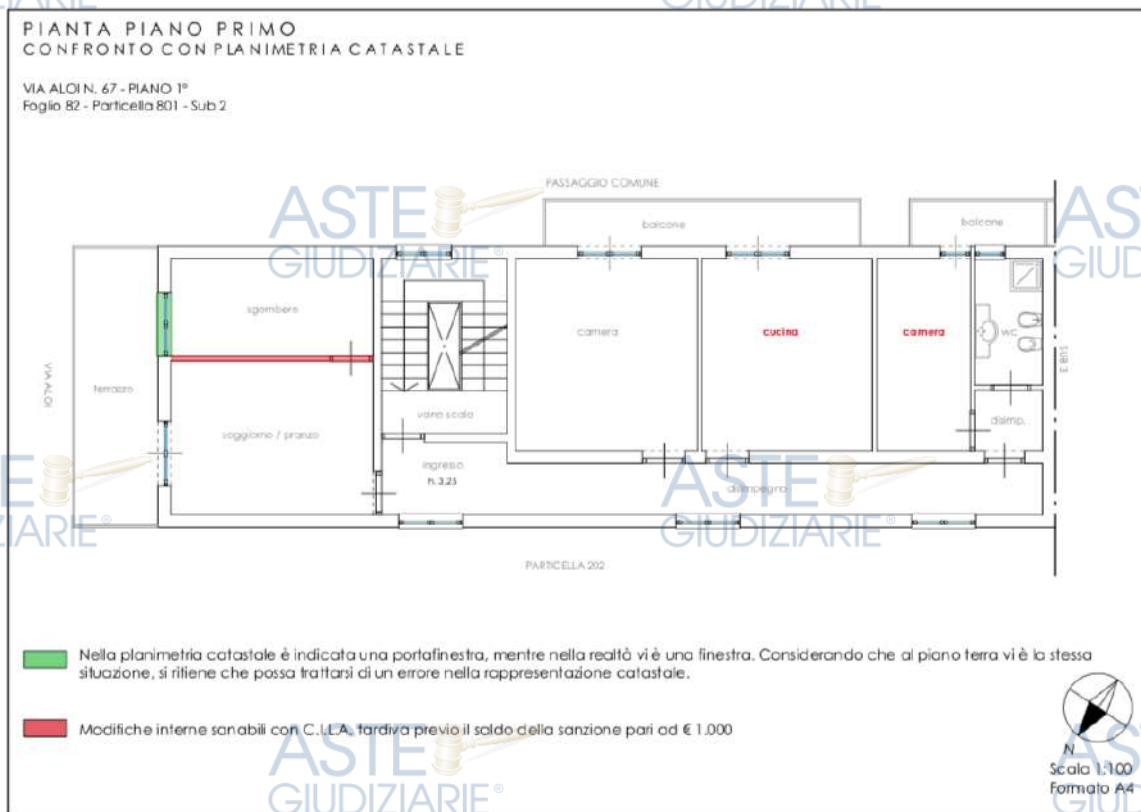
Dai documenti reperiti ed in particolar modo dall'atto di vendita con cui gli attuali proprietari hanno acquistato i beni e dalle visure catastali storiche, si è appurato che il fabbricato in cui ricadono i beni è stato edificato dal sig. (...) su terreno acquistato nel 1955.

Al fine di reperire eventuali titoli edilizi il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Palermo; i titoli edilizi reperiti, sia come Licenze Edilizie sia come eventuali pratiche di condono edilizio, tuttavia riguardavano altri fabbricati limitrofi a quello in cui ricadono gli immobili. Per questo il sottoscritto ha chiesto una ricerca più approfondita con i dati a disposizione ma la stessa non ha fornito risultati come da nota inviata dal Comune di Palermo prot. N. 911870 del 16/07/2025, con la quale si comunicava che sul sistema informatico del Comune non erano stati reperiti titoli edilizi con i nominativi e i dati forniti. Nell'atto di vendita viene indicato che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967; per il Comune di Palermo questa data è comunque non indicativa della legittimità dei beni in quanto il Comune era già dotato di Piano Regolatore Generale nel 1959. La data quindi discriminante per poter verificare la legittimità di un edificio per la città di Palermo è proprio l'anno 1959. Il sottoscritto si è quindi recato presso gli uffici della Società Aerofotogrammetrica Siciliana per poter visionare le foto aeree storiche dell'area. Nella foto aerea del 1954 l'area era quasi totalmente libera se non per la presenza di un piccolo corpo di fabbrica; del resto il sig. (...) acquistava il terreno nel 1955 e vi costruiva il fabbricato in seguito, sul sedime del vecchio corpo. La foto disponibile successiva è del 1968; in questa il fabbricato ha esattamente la sagoma attuale da che si deduce che la costruzione fosse ultimata. Per ulteriore scrupolo il sottoscritto ha anche effettuato un'ispezione cartacea sul sig. (...) presso la Conservatoria Immobiliare di Palermo, da cui sono emerse diverse trascrizioni a favore e contro a partire dal 1957 ma nessuna relativa ad eventuali Licenze Edilizie. Poiché non vi sono foto intermedie tra il 1954 e il 1968 e non si può pertanto risalire con esattezza all'anno di costruzione (se anteriore al 1959 o meno) la costruzione dell'edificio può considerarsi legittima e si può considerare la prima planimetria catastale disponibile ossia quella attuale risalente al 1974 come base per valutare la presenza di eventuali opere irregolari.

Durante il sopralluogo si è quindi potuto constatare che, rispetto alla planimetria catastale, una portafinestra su prospetto è in realtà una finestra; tuttavia, considerando che si è riscontrata la stessa situazione al piano terra dello stabile, si può ragionevolmente pensare che trattasi di un errore nella rappresentazione grafica. Inoltre sono state effettuate delle modifiche interne quali la realizzazione di un tramezzo per dividere in due ambienti il vano

di prospetto e lo spostamento della cucina, al cui posto è stata realizzata una cameretta.

Tali opere possono essere facilmente sanate tramite la presentazione di una C.I.L.A. tardiva previo il pagamento della sanzione pari ad € 1.000,00. Inoltre, sul lastrico solare di copertura è stata riscontrata la presenza di un piccolo ripostiglio (forse un locale tecnico) adiacente il torrino scale anche questo privo di titolo edilizio; pertanto se ne considererà la rimozione, calcolando i costi a metà considerando la quota di proprietà del lastrico. Infine la ricerca effettuata ha confermato l'assenza della Dichiarazione di Abitabilità, i cui costi saranno considerati nel prosieguo. Nella sottostante planimetria sono indicate le opere difformi riscontrate e l'eventuale modalità di sanatoria.



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità riscontrate

rispetto alla prima planimetria catastale disponibile

Pertanto, i costi da considerare per la regolarizzazione edilizia sono i seguenti:

- Costi per demolizione del corpo sul lastrico solare (quota pari ad $\frac{1}{2}$) € 1.000,00
- Costi relativi al deposito di C.I.L.A. tardiva:
 - Diritti di istruttoria € 150,00
 - Sanzione € 1.000,00

- Spese tecniche (IVA esclusa)	€ 1.000,00
- Costi per Segnalazione Certificata di Agibilità	
- Diritti di istruttoria	€ 100,00
- Certificazioni impianti presenti esclusi eventuali adeguamenti	€ 1.000,00
- Spese tecniche (incluso certificato statico delle strutture)	€ 2.000,00
- A.P.E.	€ 100,00

per un totale di **€ 6.350,00** cui si terrà conto in sede di valutazione del bene. Si fa presente che, nonostante si sia cercato di dare indicazioni più precise possibili, tali costi sono da considerarsi indicativi e potenzialmente soggetti a variazione, soprattutto per quanto riguarda le spese tecniche.

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

L'immobile è attualmente occupato dai debitori che hanno nello stesso la propria residenza anagrafica.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione catastale, con un costo pari a circa **euro 570,00** come determinato in risposta al quesito n. 3;
- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 6.350,00** come determinato in risposta al quesito n. 6, inclusi i costi per la redazione dell'A.P.E.;

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **25/08/2025 (All. 1)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. ISCRIZIONE del 18/06/2007 - Registro Particolare 11930 Registro Generale 47426
Pubblico ufficiale MARRETTA VINCENZO Repertorio 18857/6192 del 14/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO;

2. TRASCRIZIONE del 22/03/2017 - Registro Particolare 8100 Registro Generale 10508 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO Repertorio 1271 del 16/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
3. TRASCRIZIONE del 31/05/2024 - Registro Particolare 21371 Registro Generale 26561 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 6877/2024 del 14/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.

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

Dalle informazioni assunte e dalle ricerche effettuate, il bene pignorato NON risulta gravato da censo, livello o uso civico. Si rappresenta però che nell'atto di acquisto è indicato che *“a favore degli immobili in oggetto esiste servitù di passaggio pedonale sulla corte, di proprietà di terzi, che si diparte dalla via Aloì fino al corpo scala. Relativamente a detta corte gli odierni acquirenti sono tenuti a partecipare alle spese di manutenzione ordinaria, mentre quelle straordinarie sono a carico dei proprietari della corte stessa. I venditori precisano inoltre che spetta ai proprietari degli appartamenti di piano terra il diritto di accedere al lastrico solare in oggetto per l'installazione di antenne”*.

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

L'immobile pignorato fa parte di una palazzina con due unità immobiliari (una per piano) oltre lastrico solare in comune con altro immobile confinante, ricadente nella stessa particella e costituito da ulteriori due unità immobiliari. La palazzina non è costituita in Condominio.

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

Criterio di stima

Nel caso in esame, per la stima dell'immobile, si è scelto di avvalersi del metodo “sintetico-

comparativo” che si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione o dello stesso stato manutentivo.

La stima del valore di mercato dell’immobile secondo il metodo sintetico-comparativo si ottiene moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell’immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell’immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell’edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d’uso e di manutenzione complessivo, dell’età dello stesso;
- coefficiente locativo: tiene conto dell’eventualità che un immobile sia locato o meno;
- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;
- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell’immobile e dell’esposizione;
- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;
- coefficiente stato d’uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;
- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;
- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell’immobile stesso, per i box auto/posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona. Tale coefficiente tiene conto anche della difficoltà di vendita nel caso di immobile all’asta.

Dati metrici e consistenza dell’immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell’immobile è pari a **138,49 mq**, data dalla somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;

- delle superfici scoperte comunicanti quali terrazzi e balconi, computate al 30%;
 - delle superfici scoperte non comunicanti quali terrazzi e lastrici solari, computate al 15% fino alla superficie di 25 mq e al 5% per la superficie eccedente;
- Come riportato nella sottostante tabella:

SUPERFICIE LORDA=	123,95 mq
SUPERFICIE BALCONI= 13,20 + 8,15 + 3,55 =	24,90 mq
SUPERFICIE LASTRICO SOLARE =	182,75 mq
QUOTA DI PROPRIETA' LASTRICO SOLARE PARI AD 1/2 =	91,37 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE=	
123,95 + (24,90 x 0,30) + (25 x 0,15) + (66,37 x 0,05) =	138,49 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

I valori al mq per la stima dell'immobile sono stati desunti inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, che, seppur non esaustiva, fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città, ricavati dalla trascrizione degli atti di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);

A destinazione commerciale (negozi);

A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);

A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori). L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso, seppur non definitivo, e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dalla sottoscritta, che la utilizzerà come base per la propria stima con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ristretto il campo di ricerca alla zona specifica in cui ricade l'immobile. A tal proposito si allegano alla presente tre esempi di immobili attualmente in vendita nella stessa zona, aventi il più possibile le stesse caratteristiche dell'immobile preso in

Le informazioni relative a tali immobili in vendita sono state fornite rispettivamente dall'Agenzia Tecnorete Studio Bonagia Sas per quanto riguarda un appartamento di 90 mq al primo piano in vendita in via Aloï al prezzo di € 99.000,00; dall'Agenzia Immobiliare Villa del Casale per quanto riguarda un appartamento di 55 mq in vendita in via Aloï al prezzo di € 85.000,00; dall'Agenzia Borzino Immobiliare affiliato FRIMM per quanto riguarda un appartamento di 60 mq al quarto piano in vendita in via Aloï al prezzo di € 38.000,00.

Gli esempi suddetti mostrano, come proposta di vendita in una normale trattativa di mercato, un prezzo medio al mq per immobili di tipologia simile a quella presa in esame pari a 1100,00 €/mq.

Considerando gli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al secondo semestre dell'anno 2024, per il Comune di Palermo, zona E22/Suburbana/VILLAGRAZIA – ALOI – CHIAVELLI - FALSOMIELE – BRASCA compresi tra 750 e 1100 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale e il prezzo medio nel mercato immobiliare per gli immobili dello stesso tipo, si ritiene di poter partire da un prezzo al mq di **€ 1.000,00**. Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità dello specifico immobile.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Considerata la superficie commerciale dell'immobile pari a **138,49 mq** e i coefficienti specifici dell'immobile pari a:

- coefficiente vetustà edificio = 0,85 (stabile in discrete condizioni generali)
 - coefficiente funzionalità = 0,90 (ambienti di dimensione e luminosità nella media ma disposizione longitudinale poco funzionale);
 - coefficiente locativo = 1,00 (immobile libero al trasferimento)
 - coefficiente posizionale = 0,90 (piano primo senza ascensore);
 - coefficiente qualità materiali = 0,95 (materiali di discreta fattura);
 - coefficiente stato d'uso e manutenzione = 0,95 (condizioni discrete);
 - coefficiente dotazione impiantistica = 0,90 (impianto elettrico presumibilmente non a norma; impianto di riscaldamento costituito da un'unica stufa a pellet);
 - coefficiente di commerciabilità = 0,90 (le possibilità di commerciabilità sono discrete);
- si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 0,91875.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$1.000 \text{ €/mq} \times 138,49 \text{ mq} \times 0,91875$

Pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 127.237,69.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale: € 6.920,00 circa

Dunque, arrotondando, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 7.000,00**

$$V = € 127.237,69 - € 7.000,00 = € 120.237,69$$

Pertanto, approssimando tale cifra, **il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 120.200,00 (centoventunomiladuecento/00 euro).**

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:

$$€ 120.200,00 - 5\% \text{ di } € 120.200,00 = \textbf{€ 114.140,00 (centoquattordicicentoquaranta/00)}$$

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

L'appartamento è stato pignorato per l'intera proprietà; il lastrico solare è stato pignorato per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ma, trattandosi di un bene che verrà venduto unitamente all'appartamento, lo si è considerato come sua pertinenza.



ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|------------|------------------------------|
| ALLEGATO 1 | Documentazione Ipo-catastale |
| ALLEGATO 2 | Documentazione Fotografica |
| ALLEGATO 3 | Documentazione grafica |
| ALLEGATO 4 | Titoli di proprietà |
| ALLEGATO 5 | Documentazione Edilizia |
| ALLEGATO 6 | Quotazioni ed esempi |



Palermo, data 08/09/2025



L'ESPERTO STIMATORE

ARCH. GIACOMO COLLURA

