

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 323/2023
LOTTO N. 2
Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 323/2023

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VITTORIO VIVIANI



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N. 2

Quota di 1/2 della piena proprietà del box sito nel Comune di Palermo, via Giovan Battista Ughetti n. 108, interno 33, piano S/1, C.F. Foglio 61, particella 1165, sub. 168, cat. C/2.



Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO N. 2

PREMESSA

Con provvedimento del 01.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta arch. Antonella Armetta, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo n. 5392 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 04.07.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del Verbale di Accettazione Incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode avv. Vittorio Viviani alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 17.07.2024. Nelle date: 25.07.2024 e 11.09.2024 si effettuavano dei sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario, utili ai rilievi metrici e alla successiva stima (ALL. 1).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda N. 2 immobili così individuati:

- 1) Quota di 12/18 pro indiviso della piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Palermo, via Giovan Battista Ughetti n. 13, piano 2°, ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, p.lla 1472, sub. 23, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 451,90;



- 2) Quota di 12/18 pro indiviso della piena proprietà di un box (sito nel Comune di Palermo, via Giovan Battista Ughetti n. 108, piano S1, interno 33, iscritto al C.F. del Comune di Palermo al foglio 61, p.lla 1165, sub. 168, cat. C/2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 55 mq, rendita catastale € 56,81.

Con provvedimento del 05.11.2024 il Giudice dell'Esecuzione, stante la mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento per la quota di 3/18 indiviso della piena proprietà per entrambi i cespiti pignorati, ha ordinato la riduzione del pignoramento alle sole quote di 9/18 indiviso, alias 1/2 indiviso della piena proprietà. Ai fini della stima e della successiva vendita sono stati creati n. 2 Lotti. L'immobile del **Lotto n. 2** è così individuato:

quota di 1/2 indiviso della piena proprietà di un box sito nel Comune di Palermo, via Giovan Battista Ughetti n. 108, piano S/1, ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, p.lla 1165, sub. 168, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 55 mq, rendita catastale € 56,81.

Diritti reali:

Il diritto reale (quota di 1/2 indiviso della piena proprietà) dell'esecutato ***, nato a Palermo il ***, sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato stesso in forza di:

- scrittura privata di vendita autenticata in not. Francesco Pizzuto da Palermo del 07.11.1983 rep. 17176, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 26.11.1983 ai nn. 43748/33038 (**ALL. 2**).

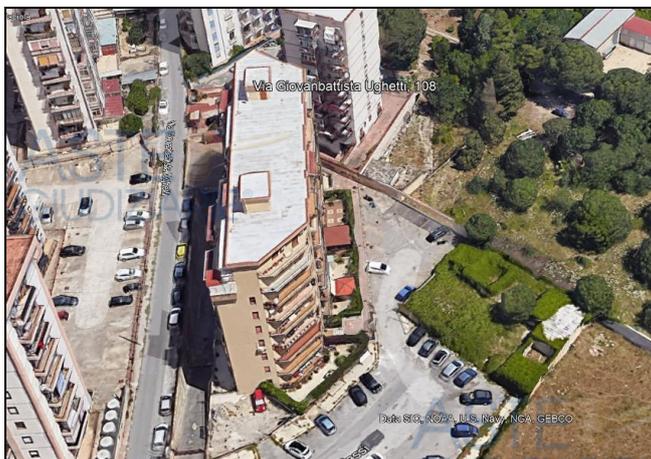
Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**ALL. 3-4**).

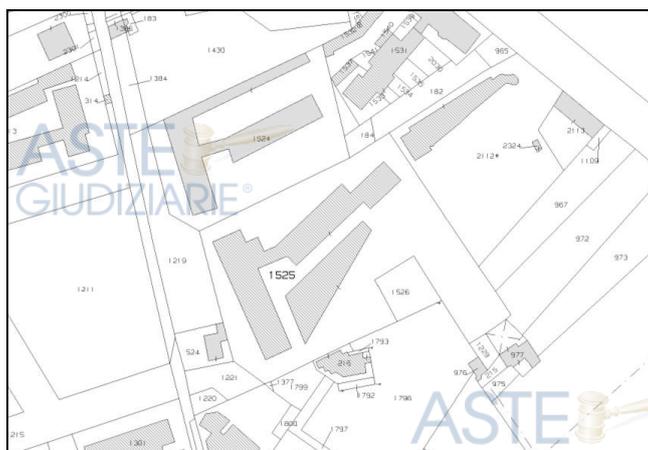
Individuazione e ubicazione dell'immobile:



Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto fra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale (**ALL. 5**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**ALL. 6**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi a meno dell'inserimento in mappa della particella 1165 del foglio 61. Risulta infatti un disallineamento tra il catasto terreni (particella 1525 del foglio 61) e il catasto fabbricati (particella 1165 del foglio 61): L'allineamento catastale potrà essere effettuato a cura dell'intero condominio e non comporta motivi ostativi alla vendita del bene.

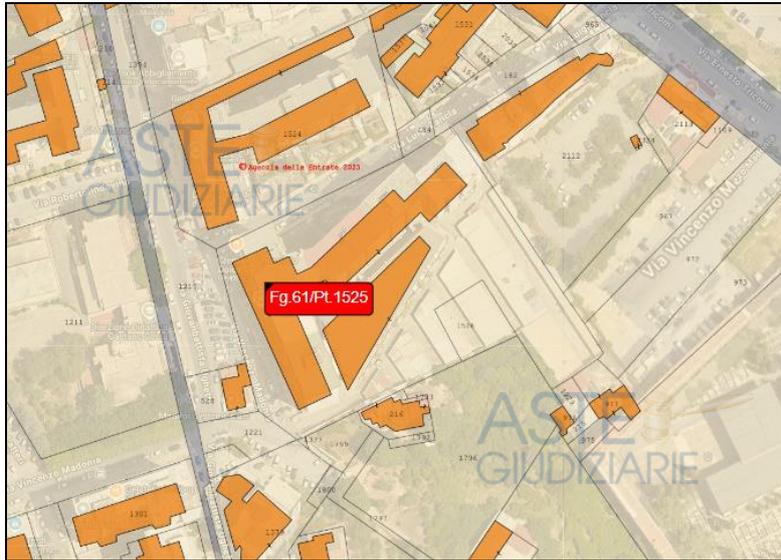


Ortofoto attuale



Estratto di mappa (All. 5)





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale mediante portale Stimatrix forMaps (ALL. 6)

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

Il lotto è costituito dalla quota di 1/2 indiviso della piena proprietà di un box sito nel Comune di Palermo, via Giovan Battista Ughetti n. 108, piano S/1, ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, p.lla 1165, sub. 168, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 55 mq, rendita catastale € 56,81.

La via Ughetti si trova nel quartiere Montegrappa e in particolare nella zona definita "villaggio di Santa Rosalia", prossima alla Ernesto Basile e alle aglie ospedali Civico e Policlinico della città. La zona, densamente popolata, è fornita di servizi come scuole, supermercati, negozi, oltre a essere vicina agli svincoli autostradali e alla fermata Orléans della metropolitana. All'immobile si accede dalla rampa di via Ughetti n. 108 e da un altro ingresso di via Luigi Zanca n. 8. Nell'atto di pignoramento l'immobile viene definito "box" e in effetti viene utilizzato, così come quelli adiacenti, anche come autorimessa (oltre che come deposito o magazzino). Catastalmente risulta censito con la categoria C/2



(magazzino). Qualora si volesse eventualmente classificarlo come C/6 (autorimessa), si dovrà presentare un cambio d'uso mediante una S.C.I.A., previo rilascio del parere dei VV.FF. per i requisiti antincendio.

L'immobile confina con distacco proprietà ***, con proprietà ***, con stradella privata e con via G.B. Ughetti.

L'immobile è costituito da un unico ambiente, con un'altezza interna di 3,70 metri e da due piccoli ambienti sul fondo del locale stesso, uno adibito a ripostiglio e l'altro a piccolo wc.

Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico senza certificazione. Le condizioni dell'immobile sono mediocri. Si accede mediante un infisso a doppio battente ferro. I muri interni sono intonacati e tinteggiati. Il pavimento è rivestito con ceramiche commerciali così come il piccolo bagno.

Le **fotografie** sottostanti mostrano la situazione attuale dei luoghi (**ALL. 7**).



Foto n. 1 - Vista del cancello di ingresso alla rampa carrabile che conduce ai magazzini di via Giovan Battista Ughetti n. 108 / via Luigi Zancla n. 8





Foto nn. 2-3 – Rampa di accesso al livello scantinato e corridoio di percorrenza o manovra per accesso ai magazzini / box





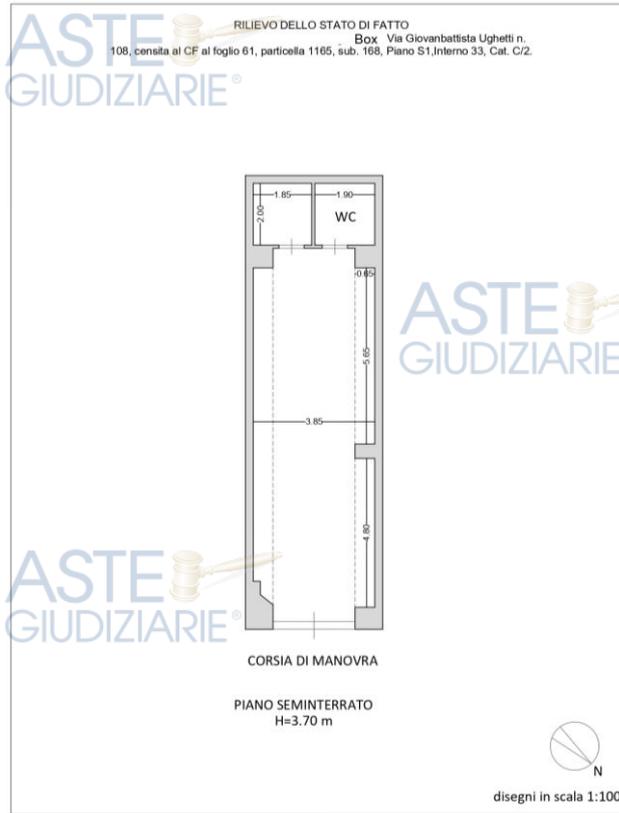
Foto n. 4 – 5 Ingresso al box visto dall'esterno e dall'interno



Foto n. 6 – Vista dell'interno



Di seguito si riporta il rilievo attuale dell'immobile (**ALL. 8**).



Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale (ALL. 8)

La superficie utile interna è di mq 53.

L'altezza utile interna è di metri 3,70.

La superficie commerciale è di mq 55.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito dalla quota di 1/2 indiviso della piena proprietà di un box sito nel Comune di Palermo, via Giovan Battista Ughetti n. 108, piano S/1, ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, p.lla 1165, sub. 168, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 55 mq, rendita catastale € 56,81.

Intestatari catastali dell'immobile sono:

*** nato a Palermo il *** C.F. ****, per la quota di 12/18 indiviso della piena proprietà (si specifica che il pignoramento e la vendita procedono solo per la quota di 9/18 ovvero di 1/2 pro indiviso della piena proprietà); *** nata a Palermo il ***, C.F. ***, per la quota di 2/18 indiviso della piena proprietà; *** nato a Palermo il ***, C.F. *** per la quota di 2/18 indiviso della piena proprietà; ***, nata a *** C.F. **** per la quota di 2/18 indiviso della piena proprietà. La planimetria catastale dell'immobile non è reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Il lotto è costituito dalla quota di 1/2 indiviso della piena proprietà di un box sito nel Comune di Palermo, via Giovan Battista Ughetti n. 108, piano S/1, ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, p.lla 1165, sub. 168, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 55 mq, rendita catastale € 56,81.

L'immobile confina con distacco proprietà ***, con proprietà ***, con stradella privata e con via G.B. Ughetti. All'immobile si accede dalla rampa di via Ughetti n. 108 e da un altro ingresso di via Luigi Zanca n. 8. L'immobile, che nell'atto di pignoramento viene definito "box" e in effetti viene utilizzato, così come quelli adiacenti, anche come autorimessa. Catastalmente risulta invece come "magazzino", categoria C/2.

L'immobile confina con distacco proprietà ***, con proprietà ***, con stradella privata e con via G.B. Ughetti.

L'immobile è costituito da un unico ambiente, con un'altezza interna di 3,70 metri e da due piccoli ambienti sul fondo del locale stesso, uno adibito a ripostiglio e l'altro a piccolo wc.

Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico senza certificazione. Le condizioni dell'immobile sono mediocri. Si accede mediante un infisso a doppio battente



ferro. I muri interni sono intonacati e tinteggiati. Il pavimento è rivestito con ceramiche commerciali così come il piccolo bagno.

La costruzione è stata autorizzata dal Comune di Palermo con la Licenza Edilizia N. 112 del 1975 e successivo Certificato di agibilità rilasciato in data 28.10.1980. Non è reperibile la planimetria catastale, quindi si è calcolato un costo forfettario di Euro 500,00 per la presentazione del DOCFA. Inoltre dovrà predisporre l'APE (euro 100,00). I costi complessivamente stimati in Euro 600,00 sono stati detratti dal valore di stima del bene.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 26.500,00 (ventiseimilacinquecentoeuro)

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

Il diritto reale (quota di $\frac{1}{2}$ indiviso della piena proprietà) dell'esecutato ***, nato a Palermo ***, sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato stesso in forza di:

- scrittura privata di vendita autenticata in not. Francesco Pizzuto da Palermo del 07.11.1983 rep. 17176, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 26.11.1983 ai nn. 43748/33038 (**ALL. 2**).

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

L'edificio in cui si trova l'appartamento fu costruito alla fine degli anni Settanta del Novecento nell'ambito del piano di Lottizzazione "Tardo & c.", sui terreni del foglio 61, particelle 1165 e 184/c del comune di Palermo, riguardante i lotti "n. 20, 22 e 27". Su tali terreni la società "Tulipano srl" ha costruito gli edifici denominati "Lotto 20" e "Lotto 27" siti rispettivamente in via Ughetti e in via Zancla. L'immobile oggetto di pignoramento fa parte del "lotto 20". La costruzione è stata autorizzata dal Comune di Palermo con la Licenza Edilizia



N. 112 del 1975 (**ALL. 9**) e successivo Certificato di agibilità rilasciato in data 28.10.1980. Non sono stati reperiti presso gli uffici del Comune di Palermo il certificato di agibilità e il grafico di progetto dello scantinato autorizzato con la Licenza edilizia N. 112/1975.

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente in possesso del debitore esecutato.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dall'**Ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente in data 06.06.2025 (**All. 10**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente, che saranno cancellati in seno alla procedura esecutiva.

1. TRASCRIZIONE del 15/02/2000 - Registro Particolare 4083 Registro Generale 5328 Pubblico ufficiale ROCCA CLAUDIO Repertorio 1462 del 04/02/2000 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2750 del 07/04/2006 (INEFFICACIA TOTALE)
2. Annotazione n. 2390 del 02/04/2010 (CONFERMA DI SENTENZA DI INEFFICACIA TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 08/07/2021 - Registro Particolare 24679 Registro Generale 32037 Pubblico ufficiale PALERMO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 263851/88888 del 06/07/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 02/08/2023 - Registro Particolare 31001 Registro Generale 39972 - Pubblico ufficiale UNEP C/O C.A. DI PALERMO Repertorio

3521 del 13/07/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 49457 del 16/12/2024

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/12/2024 - Registro Particolare 49457
Registro Generale 60987 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO
Repertorio 323 del 05/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 31001 del 2023

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle indagini effettuate l'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono stati rilevati altri pesi ed oneri.

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

È presente una amministrazione condominiale. Le spese di gestione ordinaria ammontano a circa 30,00 euro mensili. Non ci sono morosità nei confronti del condominio.

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, allorché 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 [urbanizzato / buono]
- contesto ambientale ed economico-sociale [buono]
- condizioni di mercato [in ripresa]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:*

- anno di costruzione [anni Settanta del Novecento]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [c.a. /buona]
- livello estetico e qualità architettonica [buona]
- livello di piano, esposizione, luminosità [buona]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]
- razionalità distributiva degli spazi [buona]
- finiture [mediocri]
- pertinenze [nessuna]
- destinazione d'uso e capacità di reddito [commerciale/buona]

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....",

La tabella seguente mostra il calcolo della superficie commerciale pari a **55 mq.**

Superficie commerciale ai sensi della norma UNI 10750:2005				
Tipologia: immobile residenziale o commerciale				
Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
Vani principali	53		1	55,00
Superfici scoperte balconi e terrazze coperti (chiuso su 3 lati)	0		0,35	0,00
Superfici scoperte balconi e terrazze scoperti	0		0,25	0,00
Patii e porticati	0		0,35	0,00
Verande **	0		0,8	0,00
LASTRICO SOLARE 1/6 DI 220 MQ TOTALI	0		0,5	0,00
Giardini di appartamento	0		0,15	0
Giardini di ville e villini*	0		0,1	0
Totale				55,00

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 parcheggi 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:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,20+0,30+0,20+0,30 = 1$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dalla norma UNI 10750-2005, la superficie commerciale del box sito nel Comune di Palermo, via Giovan Battista Ughetti n. 108 e via Luigi Zanca n. 8, piano S1, identificato al C.F. foglio 61, particella 1165, sub. 168, di superficie commerciale pari a **55 mq.**



Determinazione della scala dei prezzi noti

La scala dei prezzi noti è ricavata da annunci di compravendita di unità immobiliari analoghe nel comune di Palermo in zona semicentrale, in buono stato manutentivo. Ciò consente di considerare e ritenere paritetiche le caratteristiche estrinseche derivanti dalla posizione urbana e quelle intrinseche proprie dell'immobile.

Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2024, nella zona "C4/Semicentrale/E.BASILE-MONTEGRAPPA-CLINICHE-STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO", i valori per i box oscillano tra 750,00 €/mq e 1.100,00 €/mq per superfici lorde (ALL. 11), per un valore unitario medio di **925,00 €/mq**.

Dagli annunci di compravendita consultati (campione di 3 prezzi relativi ad immobili simili nella zona limitrofa alla via Ughetti, **Tabella 1**) si evince che i prezzi medi unitari proposti per la vendita di immobili simili a quello pignorato sono compresi fra 1.100,00 €/mq e 1.166,00 €/mq con un valore medio unitario di **1.129,00 €/mq**, per il quale però va ricordato che si tratta di un valore di richiesta, suscettibile di ribasso in sede di vendita. Sono state consultate alcune Agenzie immobiliari di Palermo come indicato in tabella.

TABELLA 1

<u>AGENZIA IMMOBILIARE</u>	<u>DESCRIZIONE SINTETICA</u>	<u>SUPERFICIE (MO)</u>	<u>RICHIESTA ECONOMIC A (€)</u>	<u>IMPORTO UNITARIO (€/MO.)</u>	<u>NOTE</u>
Immobiliare.it	Box via Pelligra, piano S1	40	44.000	<u>1.100,00</u>	Condizioni mediocri
Immobiliare.it	Box via Piave n. 138, piano S1	33	37.000	<u>1.121,00</u>	Condizioni mediocri
Immobiliare.it	Appartamento via Madonna, piano 2°	30	35.000	<u>1.166,00</u>	Condizioni mediocri

Valore medio: € 1.129,00

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, 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 il valore medio unitario che può essere assunto per l'immobile de quo è pari a **1.027,00 €/mq**, ovvero alla media tra i valori OMI e i valori desunti dall'indagine di mercato.

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 55**

Si ha quindi:

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

dove $M = \text{€/mq } 1.027,00$

$$S = \text{mq } 55$$

$$\alpha = 1$$

$$V1 = \text{€ } 1.327,00 \times 55 \text{ mq} \times 1 = \text{€ } 56.485,00 \text{ (che si arrotondano in € } 56.500,00)$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 56.500,00

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

- *Docfa:* € 500,00

- *APE:* € 100,00

In totale il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di 600,00 euro circa**

$$V = \text{€ } 56.500,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 55.900,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di **€ 55.900,00 (cinquantacinquemilanovecentoeuro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA:

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:

€ 55.900,00 - 5% = € 53.105,00 (che si arrotondano in € 53.000,00)

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

È stata pignorata la quota di ½ indiviso della piena proprietà dell'immobile, quindi il valore della quota è pari a: € 53.000,00 / 2 = € 26.500,00

IL PREZZO A BASE D'ASTA È DI EURO 26.500,00
(ventiseimilacinquecentoeuro)

ALLEGATI:

- | | |
|------------|---|
| ALLEGATO 1 | Verbali del sopralluogo |
| ALLEGATO 2 | Scrittura privata autenticata innanzi not. Pizzuto 1983 |
| ALLEGATO 3 | Visura catastale attuale |
| ALLEGATO 4 | Visura catastale storica |
| ALLEGATO 5 | Estratto di mappa |
| ALLEGATO 6 | Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale
Stimatrix ForMaps |
| ALLEGATO 7 | Fotografie |
| ALLEGATO 8 | Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale |





- ALLEGATO 9 Licenza edilizia n. 112/1975
ALLEGATO 10 Ispezione ipotecaria aggiornata al 06.06.2025
ALLEGATO 11 Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare OMI



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, 07 giugno 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Antonella Armetta

