

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 38/2024

CREDITORE PROCEDENTE OLIMPIA SPV S.R.L.

contro

DEBITORE

XXX XXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LAURA GALASSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

Il **LOTTO 1** è costituito dalla piena proprietà di un'abitazione sita in Palermo via Colonna Rotta n. 255, al piano terra. L'immobile è identificato all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 della nota di trascrizione del pignoramento e precisamente:

- Appartamento censito al NCEU del Comune di Palermo nel foglio di mappa 56, particella 155, subalterno 1, Cat. A/4, vani 3, pianto terra.



Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

PREMESSA

Con provvedimento del 07.08.2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta Arch. Alessia Falzone, iscritta all'Albo degli Architetti al n. 3009 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe. Per gli accertamenti svolti, la suddivisione in lotti e l'inizio delle operazioni peritali si rinvia alla "Relazione introduttiva con descrizione dei lotti per la vendita" che costituisce parte integrante di questa consulenza tecnica estimativa.

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

L'immobile che costituisce il **LOTTO DI VENDITA N. 1** è identificato nell'atto di pignoramento all'Unità negoziale n. 1 - immobile n. 1 così descritto:

- Piena proprietà di appartamento sito in Palermo via Colonna Rotta n. 255, piano terra, tre vani catastali, individuato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 56, particella 155, sub. 1, categoria A/4.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 19.04.2006 in notaio Dott. Spedale Vito di Palermo, Rep. 146672 e Racc. 15116 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 04.05.2006 ai nn. 28107/14166 di formalità da potere di: XXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà e XXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà (**All. 1**).

L'oggetto del pignoramento riguarda un appartamento sito in Palermo via Colonna Rotta n. 255, piano terra, 3 vani catastali, individuato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 56, particella 155, sub. 1.

Dati catastali:

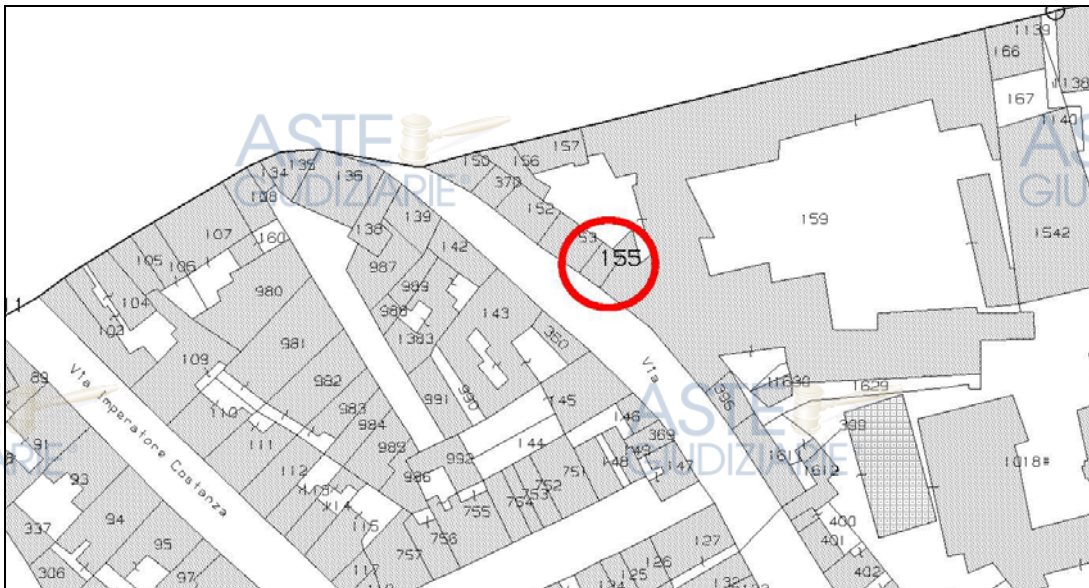
Il **lotto 1** è costituito da un appartamento censito al NCEU del Comune di Palermo nel foglio di mappa 56, particella 155, subalterno 1, Cat. A/4, vani 3, piano T. I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura storica catastale (**All. 2**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

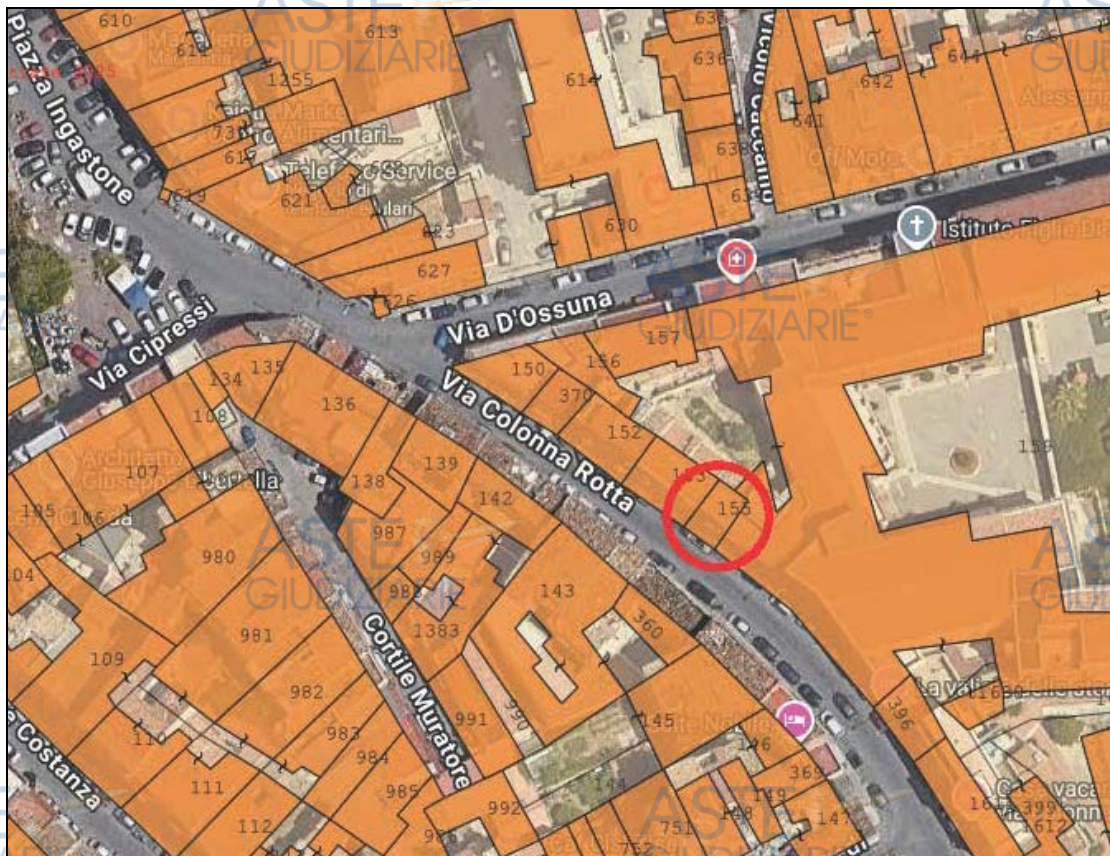
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale (**All. 03**) e la mappa catastale (**All. 04**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 05**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth) - (All. 03)



Stralcio di estratto di mappa catastale
(All. 04)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps 2025
(All. 05)

Alessia Falzone

CN = Alessia Falzone
SerialNumber =
TINIT-FLZLSS67L51G2730
C = IT
Data e ora della firma:
13/05/2026 19:36:28

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 38/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

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

Il **LOTTO 1** è costituito da un appartamento censito al NCEU del Comune di Palermo nel foglio di mappa 56, particella 155, subalterno 1, Cat. A/4, vani 3, pianto terra.

Tipologia: l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra.

Ubicazione: l'unità abitativa è sita in Palermo via Colonna Rotta al numero civico 255, al piano terra di una palazzina di tipo popolare.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato ha struttura in muratura portante. La copertura del fabbricato ha il tetto a una falda con coppi siciliani.

Accessi: all'appartamento si accede dalla via Colonna Rotta al numero civico 255, entrando dal portoncino a destra.

Confini: l'abitazione confina a nord con Istituto Sant'Anna, ad est con proprietà XXX, a sud con via Colonna Rotta e ad ovest con altra palazzina adiacente, proprietà XXX.

Pertinenze: trattandosi di abitazione in una piccola palazzina, non risultano pertinenze.

Dotazioni condominiali: non risulta costituito un condominio

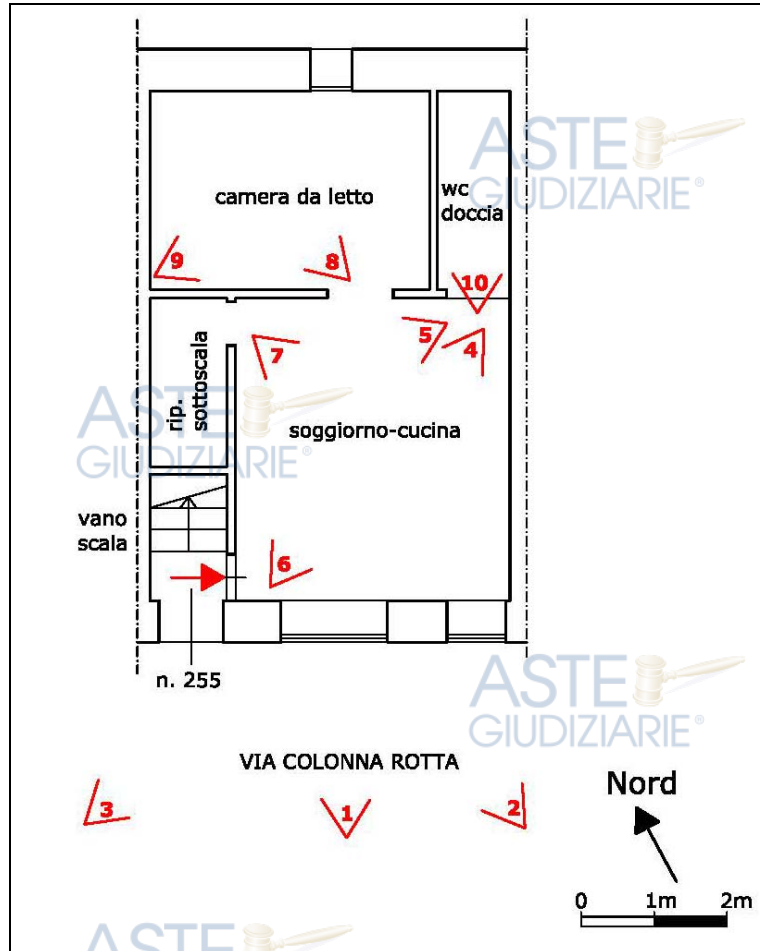
Composizione interna: l'unità immobiliare destinata ad abitazione è di 3 vani. Catastalmente l'immobile è composto da: soggiorno-cucina, camera da letto, w.c. e dispensa nel sottoscala. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni a persiane in alluminio anodizzato di colore bianco all'interno e marrone scuro all'esterno.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Gli impianti elettrico e idrico sono realizzati sottotraccia e rispondono alla normativa vigente all'epoca della realizzazione. L'impianto elettrico e l'impianto fognario sono allacciati alla rete comunale. L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla rete comunale; l'u. i. è priva di impianto di riscaldamento e di collegamento al gas domestico; la cottura avviene per mezzo di un fornellino elettrico con piastra a induzione.

Attestato di prestazione energetica: non risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto per la sua redazione si dovrà prevedere il relativo costo da detrarre dal valore di stima (€ 200,00).

Fotografie dei luoghi (All. 6)



Planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici
(All. 6)



FOTO 1 – 2 Prospetto via Colonna Rotta n. 255 - Palermo



FOTO 3 – Prospetto via Colonna Rotta



FOTO 4 – soggiorno-cucina

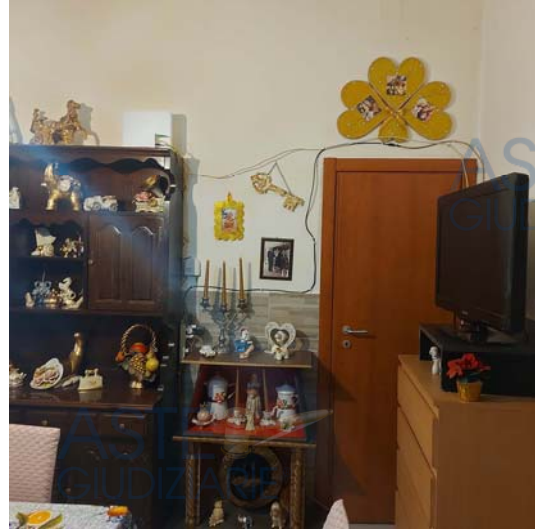


FOTO 5 – soggiorno-cucina



FOTO 6 – soggiorno-cucina



FOTO 7 – soggiorno-cucina



FOTO 8 – camera da letto

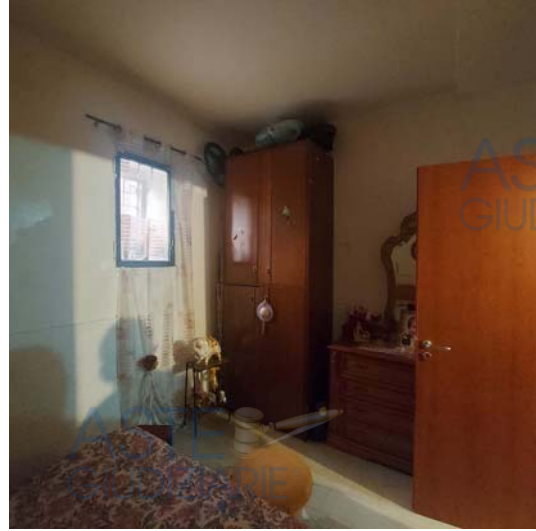


FOTO 9 – camera da letto



FOTO 10 – w.c. - doccia



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi
(All. 7)

Superficie utile interna: mq 32,30

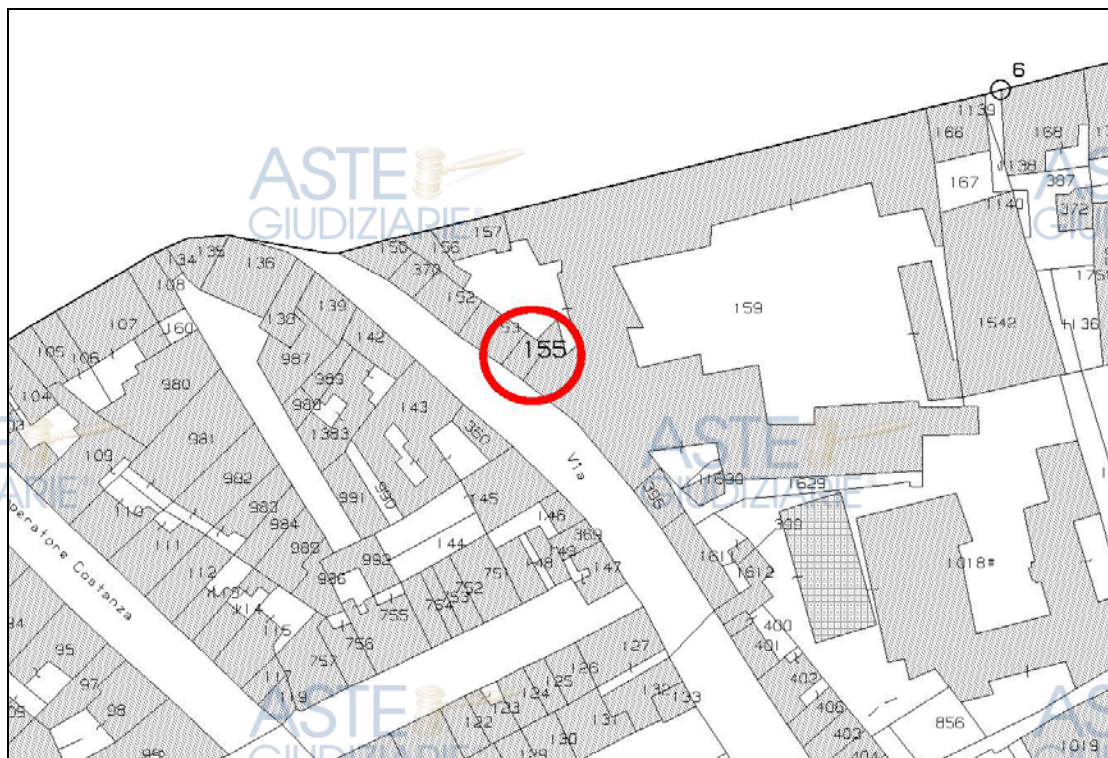
Superficie commerciale: mq 40,82

Altezza utile interna:

- appartamento H=3,10 metri.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Il **lotto 1** è costituito da un appartamento identificato al C.F. del Comune di Palermo nel foglio di mappa 56, particella 155, subalterno 1, Cat. A/4, vani 3, superficie catastale mq 43, via Colonna Rotta n. 155, pianto terra.



Stralcio dell'estratto di mappa catastale
(All. 4)

XXX

Visura catastale storica
(All. 2)

XXX

Visura catastale attuale
(All. 8)

Le visure catastali storica (All. 2) e attuale (All. 8), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di acquisto.

Intestatari catastali dell'immobile dal 19.04.2006 ad oggi: l'immobile risulta intestato a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota intera.

Intestatari catastali dell'immobile dal 17.03.2005 e fino al 19.04.2006, giorno dell'atto di compravendita (All. 01), gli immobili erano intestati a:



- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2.

Intestatari catastali dell'immobile dal 07.12.2004:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà.

Intestatari catastali dell'immobile dal 16.02.1989:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2.

Intestatari catastali dell'immobile dal 20.09.1984 (antecedente l'impianto meccanografico):

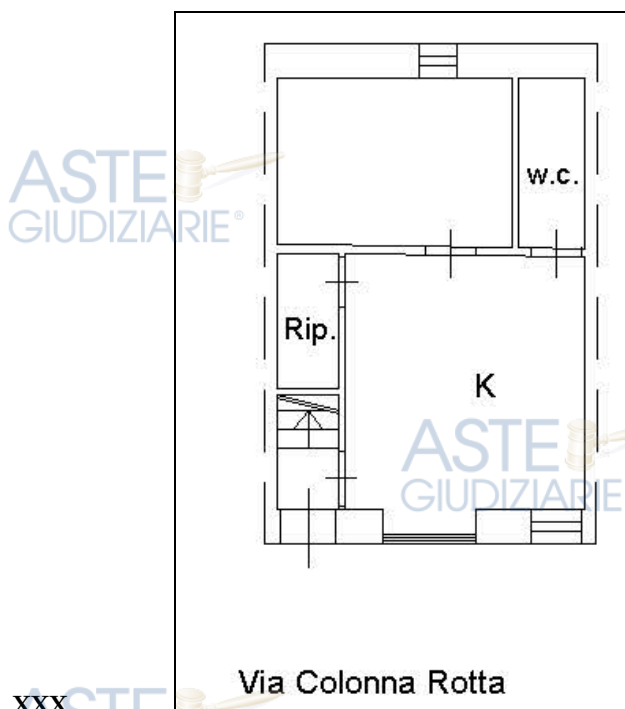
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

Intestatari catastali dall'impianto meccanografico (30.06.1987):

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Planimetria catastale: data di presentazione **11.12.1939** e planimetria non attuale in atti (**All. 9**). In data **29.03.2006** è stata presentata una nuova planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni: Pratica n. PA0092917 in atti dal 29.03.2006 (n. 6408.1/2006) (**All. 10**).

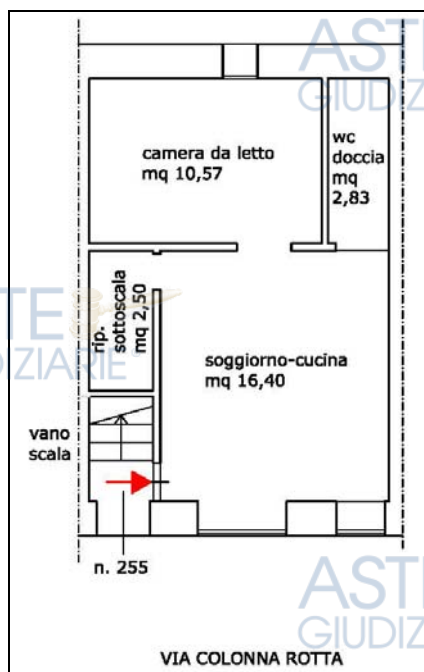




Planimetria catastale dell'11.12.1939
(All. 9)

Planimetria catastale del 29.03.2006
(All. 10)

Dal confronto tra le due planimetrie catastale risulta realizzato un wc, non presente nella planimetria del '39 e una piccola finestra sul prospetto, lato della cucina.



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi
(All. 7)

Dal confronto tra l'ultima planimetria catastale (2006) e lo stato dei luoghi (**All. 10 e All. 7**) non risultano difformità, mentre risultano difformità tra la Planimetria catastale del 1939 e la planimetria catastale del 2006 che coincide con lo stato dei luoghi. Alcune difformità, come descritto più avanti al quesito 6 potranno essere regolarizzate, invece per l'apertura della finestra sul prospetto, non sanabile, sarà necessaria una variazione catastale (DOCFA) per l'abolizione della finestra, il cui costo è pari a € 700,00 così descritto:

• Tributi catastale	€ 50,00
• <u>Competenze per variazione catastale</u>	€ 650,00
SOMMANO	€ 700,00

Tale costo dovrà essere detratto dal valore di stima.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 1 composto da: - **Piena ed intera proprietà di appartamento**, sito in Palermo via Colonna Rotta n. 255, al piano terra di una palazzina di tipo popolare; è composto da un soggiorno-cucina, camera da letto, w.c.-doccia e ripostiglio nel sottoscala; l'abitazione confina a nord con Istituto Sant'Anna, ad est con proprietà XXX, a sud con via Colonna Rotta e ad ovest con altra palazzina adiacente, proprietà XXX; è censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 56, p.lla 155, sub. 1, vani 3. L'immobile è stato realizzato prima del 1939 (data della prima planimetria catastale) ed è privo di titolarità edilizia. Nel 2006 sono stati eseguiti alcuni lavori senza titolo edilizio e redatta nuova planimetria catastale. Lo stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale dell'ultima planimetria agli atti (2006). I costi per la regolarizzazione delle difformità interne (CILA TARDIVA+ DOCFA), per il ripristino di alcune parti non sanabili e la redazione dell'APE sono stati detratti dal valore di stima finale.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 22.000,00 (diconsi euro ventiduemila/00)

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

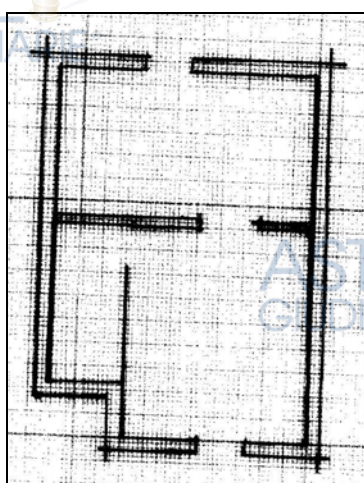
- 1) L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto al debitore XXX con **atto di compravendita del 19.04.2006 a rogito del Notaio Dott. Vito Spedale di Palermo, rep. 146672/15116** e trascritto il 04.05.2006 ai n.ri 14166 rp. e 28107 rg. (All. 1) da potere di:
 - XXXX per la quota di 1/2;
 - XXXX per la quota di 1/2.
- 2) Ai signori XXX e XXX l'immobile è pervenuto con **atto di compravendita del 17.03.2005 a rogito del Notaio Dott. Vito Spedale di Palermo, rep. 144902** e trascritto il 08.04.2005 ai n.ri 10768 rp. e 18120 rg. (All. 11) da potere di:
 - XXX per la piena proprietà.
- 3) Al signor XXX l'immobile è pervenuto con **atto di compravendita del 07.12.2004 a rogito del Notaio Dott. Vito Spedale di Palermo, rep. 144238** e trascritto il 27.12.2004 ai n.ri 39756 rp. e 64765 rg. (All. 12) da potere di:
 - XXX per la quota di ½
- 4) Alla signora XXX l'immobile è pervenuto con **atto di compravendita del 07.12.2004 a rogito del Notaio Dott. Francesco Pizzuto di Palermo, rep. 34285** e trascritto il 28.02.1989 ai n.ri 9089 rp. e 7175 rg. (All. 13) da potere di:
 - XXX per la quota di 1/3;
 - XXX per la quota di 1/3;
 - XXX per la quota di 1/3.

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

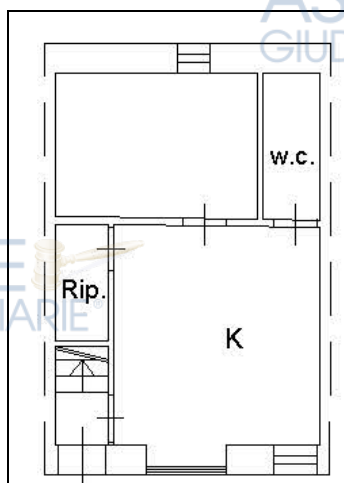
L'immobile risulta antecedente il **1939**, anno nel quale risulta presentata la planimetria catastale e pertanto è stato realizzato in data antecedente l'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967. L'unico atto presente dal quale ricavare la data certa sull'esistenza dell'immobile è la prima planimetria catastale del 11.12.1939, quindi in data

anteriore all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, pertanto *“si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio”*.

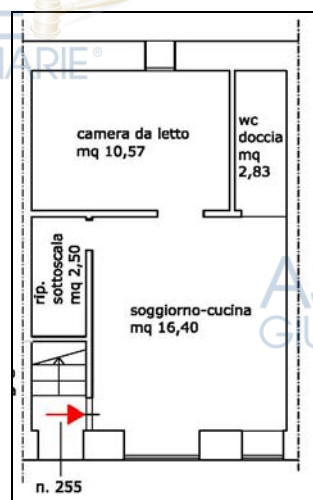
Non risultano presentate richieste autorizzative sotto il profilo edilizio-urbanistico e i lavori eseguiti con variazione catastale presentata in data 29.03.2006 per diversa distribuzione interna (descritti al quesito 3) non risultano denunciati presso gli enti preposti. **L'ultima planimetria catastale agli atti è conforme con lo stato dei luoghi.**



Plan. catastale 1939 (All. 9)

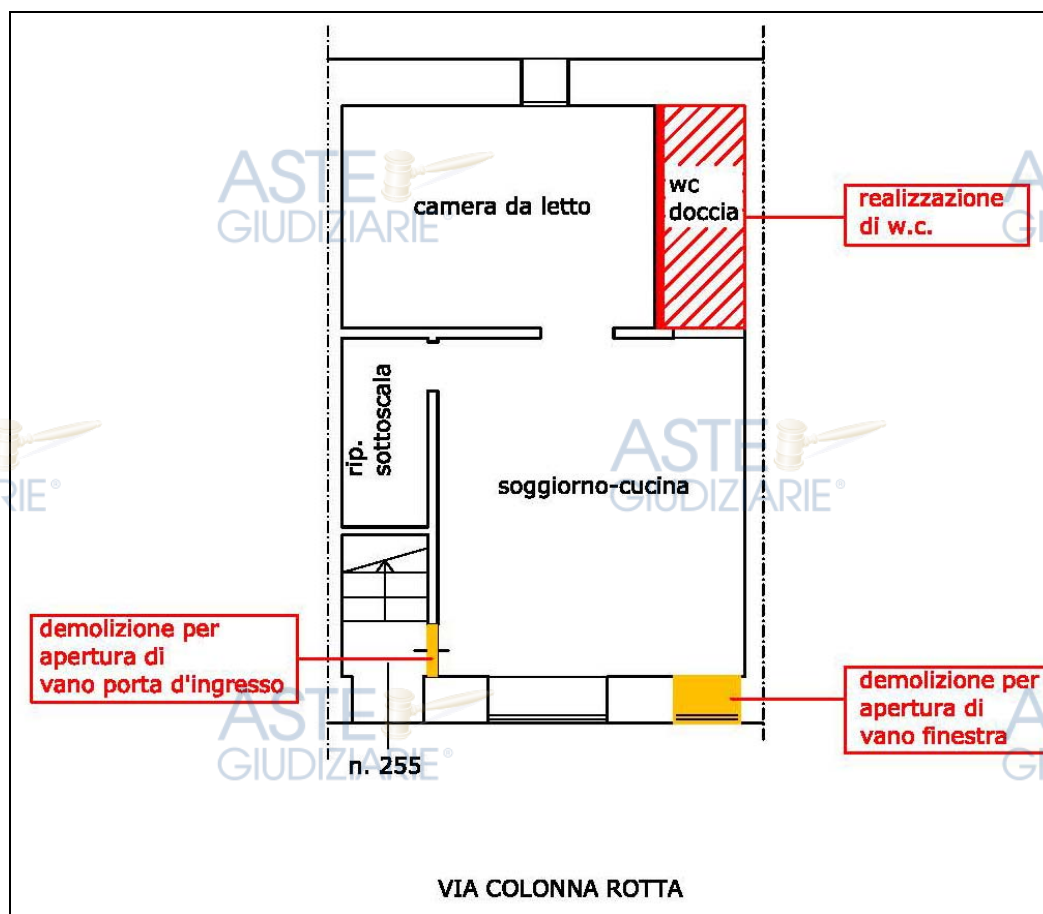


Plan. catastale 2006 (All.10)



Rilievo stato attuale (All.7)

Tali opere, come già descritto nel quesito 3 consistono nella costruzione di un tramezzo per la realizzazione di un wc e nell'apertura di una piccola finestra sul prospetto.



Raffronto tra Plan. catastale 1939 e plan. Catastale del 2006/stato attuale

(All. 12)

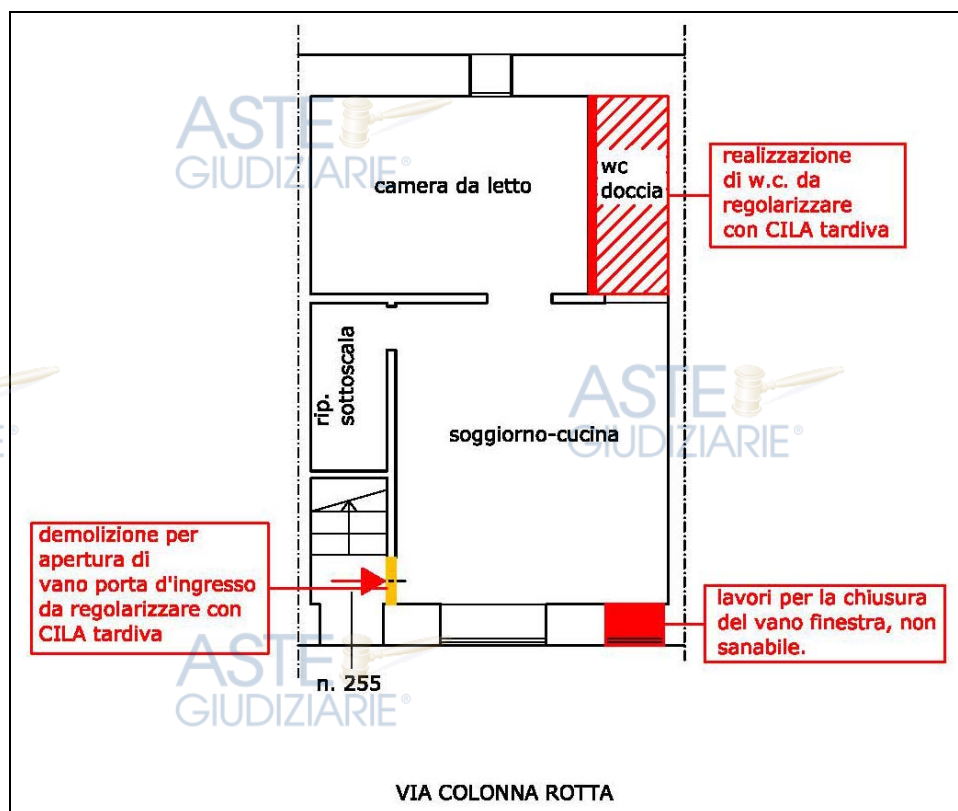
Le difformità interne potranno essere regolarizzate attraverso la CILA TARDIVA.

Il costo della regolarizzazione opere interne ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. n. 16/2016:

- | | |
|---|------------|
| • Per CILA tardiva diritti fissi | € 100,00 |
| • Sanzione pecuniaria | € 1.000,00 |
| • Competenze professionali (Cassa di previdenza e I.V.A.) | € 700,00 |

SOMMANO € 1.800,00

Per l'apertura della finestra sul prospetto si prevede il ripristino *ante operam*; per la rimozione dell'infisso finestra e il ripristino della muratura e dell'intonaco, si stimano i costi di € 600,00 per le opere e € 200,00 per competenze tecniche per un importo complessivo di € 800,00.



Indicazione dei lavori per la regolarizzazione dell'immobile

(All. 13)

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica (€ 1.800,00 + € 800,00 = € 2.600,00) saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile attualmente è occupato dalla sig.ra **XXX**. Il debitore **XXX XXX** riferisce che l'appartamento era locato alla sig.ra **XXX XXX**, inizialmente per un periodo transitorio di un anno con contratto regolarmente registrato con decorrenza 12.07.2024 fino al giorno 11.07.2025 per un canone di € 370,00 mensili e che è in corso di registrazione un nuovo contratto tra le stesse parti e lo stesso canone, al momento affidato per gli adempimenti al CAF e non ancora in loro possesso. Allo stato attuale pertanto la sig.ra **XXX** è occupante senza titolo in quanto, essendo il contratto di locazione in corso di registrazione, non è opponibile alla procedura poichè di data certa posteriore alla trascrizione del pignoramento. Inoltre la scrivente, su richiesta del custode ha redatto una relazione per il calcolo

dell'indennità di occupazione (trasmessa allo stesso in data 24.12.2025) nella quale si determinava una congrua indennità di occupazione per l'immobile in oggetto pari a € 110,00 mensili (per maggiori dettagli vedasi relazione per il calcolo dell'indennità di occupazione già agli atti).

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

1) Regolarizzazione delle difformità catastali (DOCFA) come determinato in risposta al quesito 3.	€	700,00
2) Costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica come determinato in risposta al quesito 6	€	2.600,00
3) Redazione A.P.E.	€	200,00
TOTALE COMPLESSIVO		€ 3.500,00

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalle **ispezioni ipotecarie aggiornate** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici come da elenco formalità (**Art. 16**):

- ISCRIZIONE del 04.05.2006 – Registro Particolare 10574 Registro Generale 28108 Pubblico ufficiale SPEDALE VITO Repertorio 146673/15117 del 19.04.2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZA DI MUTUO (**Art. 17**);
- TRASCRIZIONE del 01/02/2024 - Registro Particolare 4348 Registro Generale 5471 UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6828 del 04/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (**Art. 18**)

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

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale

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

Dalla verifica non risulta che il bene pignorato sia gravato da pesi e d'oneri d'altro tipo.

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

Da quanto riferito dagli occupanti e dal debitore, il fabbricato sul quale insiste l'appartamento non è costituito in Condominio.

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

Criterio di stima

Per la tipologia di immobile e per l'esistenza di diverse tipologie edilizie simili (COMPARABILI) ritenuti affidabili da confrontare con il bene oggetto di stima, si è scelto di applicare il metodo di confronto di mercato: il Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Tenuto conto della difficoltà, nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), è sufficiente identificare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare. L'omogeneità del campione, è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità.

IL SISTEMA DI STIMA

Per la sintesi estimativa, infine, occorre trovare il prezzo unico totale corretto dell'immobile che, a sua volta, è funzione dell'ammontare delle caratteristiche sia quantitative sia qualitative. Orbene, se per le caratteristiche quantitative esiste la possibilità di stimare il prezzo marginale, in modo diretto, per molte caratteristiche qualitative (condizioni, anno di costruzione, livello di piano, ascensore, riscaldamento, giardino, terrazzo, locali, bagni, balconi, superficie commerciale, stato al rogito), la stima del prezzo marginale si svolge attraverso i sistemi estimativi e, con campioni di dati sufficientemente numerosi, con l'analisi statistica. In tal senso, si può dire, che il sistema di stima è una formalizzazione e completamento del MCA, di conseguenza i due procedimenti possono essere efficacemente integrati, in modo che i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative siano determinati con il MCA ed il valore di mercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative con il Sistema di Stima. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (subject) e gli immobili simili di prezzo noto (comparables), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da n equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in n+1 incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame. Il sistema di stima mira a spiegare la differenza di prezzo tra gli immobili, attraverso le differenze, presentate nelle modalità dai caratteri immobiliari. In riferimento, per esempio, a due immobili comparables generici, di indici j e k, la differenza tra i relativi prezzi P_j e P_k è rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari CRT_jk delle rispettive caratteristiche, ossia (ABI, 2015):

$$V_{jk} = P_j - P_k = (CRT_{j1} - CRT_{k1}) \times p_1 + (CRT_{j2} - CRT_{k2}) \times p_2 + \dots + (CRT_{jn} - CRT_{kn}) \times p_n$$

in cui p_i sono i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate (per i = 1, ..., n).

Il sistema di stima, pertanto, assume la seguente forma:

$$\begin{cases} P_1 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{1j} - CTR_{0j}) \cdot P_j \\ P_2 = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{2j} - CTR_{0j}) \cdot P_j \\ \dots \\ P_m = V + \sum_{j=1}^n (CTR_{mj} - CTR_{0j}) \cdot P_j \end{cases}$$

dove:

P_j è il prezzo di compravendita della generica unità immobiliare j -esima, con $J = 1, 2, \dots, m$ espresso in euro (€);

V è il valore dell'immobile de quo, espresso in euro (€);

CRT_{ji} , rappresenta la caratteristica i -esima, con $i = 1, 2, \dots, n$, della generica compravendita j -esima;

p_i è il prezzo marginale della caratteristica i -esima.

Il sistema di stima, si presenta secondo la seguente espressione matriciale compatta (EN.I.C., 2016):

$$p = D^{-1} \times P$$

dove:

p è il vettore di stima costituito da $n + 1$ elementi (valore e prezzi marginali);

P è il vettore dei prezzi noti;

D è la matrice delle differenze.

$$p = \begin{bmatrix} V \\ P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix}, \quad P = \begin{bmatrix} P_1 \\ P_2 \\ \dots \\ P_n \end{bmatrix}, \quad D = \begin{bmatrix} 1 & CRT_{11} - CRT_{01} & CRT_{12} - CRT_{02} & \dots & CRT_{1n} - CRT_{0n} \\ 1 & CRT_{21} - CRT_{01} & CRT_{22} - CRT_{02} & \dots & CRT_{2n} - CRT_{0n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ 1 & CRT_{m1} - CRT_{01} & CRT_{m2} - CRT_{02} & \dots & CRT_{mn} - CRT_{0n} \end{bmatrix}$$

Ai fini della definizione del sistema lineare, possono verificarsi tre casi (G. Orecchia, S. Tribulato, 1992):

1. Il sistema è determinato, essendo la matrice delle differenze non singolare ($\det D \neq 0$ e quindi è possibile trovare l'inversa); in questo caso la soluzione è unica e fornisce direttamente il valore V ed i prezzi marginali;

2. Il sistema è sottodeterminato ($m < n + 1$) e la soluzione può ottenersi mediante la tecnica dell'inversa generalizzata: $p = (D^T \times D)^{-1} \times P$;

3. Il sistema è sovradeterminato ($m \geq n + 1$) e la soluzione può essere trovata con il criterio Gaussiano dei minimi quadrati: $p = (DT \times D)^{-1} \times DT \times P$.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Il compendio immobiliare dal sopralluogo presenta le seguenti caratteristiche:

- **appartamento** sito in Palermo via Colonna Rotta n. 255, censito al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 56, particella 155, sub. 1, categoria catastale A/4, superficie catastale mq 43,00. Internamente l'unità immobiliare è di 3 vani composti da: soggiorno-cucina, camere da letto, w.c.-doccia e ripostiglio nel sottoscala.

Superficie utile interna: mq 32,30

Altezza utile interna: metri 3,00

Ha una superficie commerciale di **mq 40,82** così calcolata.

Superficie commerciale:

Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup. Com.
Soggiorno-cucina	16,40	1	16,40
Camera da letto	10,57	1	10,57
Wc doccia	2,83	1	2,83
Ripostiglio sottoscala	2,50	1	2,50
Muri perimetrali, interni e metà dei muri di confine	8,52		8,52
TOTALE SUP. COMMERCIALE	mq		40,82

È sprovvisto di impianto di riscaldamento; presenta scaldacqua elettrico per l'acqua calda sanitaria e ha uno stato manutentivo mediocre.

STIMA LOTTO 1

L'immobile oggetto di stima particolareggiata, consiste di una unità immobiliare ad uso residenziale (cd *subject*), riferita al 1° (primo) semestre 2025 (ultimo bollettino agli atti).

Determinazione della scala dei prezzi noti

Consultando la Banca Dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari O.M.I. (GEOPOI), sul sito dell'Agenzia delle Entrate si risale alle caratteristiche generali della zona omogenea di mercato in cui l'immobile risulta compreso ed alle relative quotazioni. In l'Agenzia del Territorio relativamente alla fascia/zona: B4/Centrale/Dossuna-Colonna Rotta/Alberto Amedeo del Comune di Palermo, riferiti al I° semestre del 2025, per

abitazioni di tipo economico, fornisce valori unitari (a mq) compresi tra i 650,00 ed i 850,00 Euro (All. 19).



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Centrale/DOSSUNA-COLONNA ROTTA-ALBERTO AMEDEO

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1250	L	3,1	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,5	3,2	L
Box	NORMALE	930	1300	L	4,6	6,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Stralcio dall'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI)

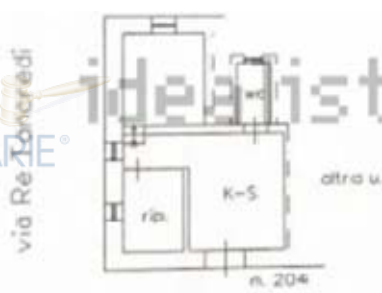

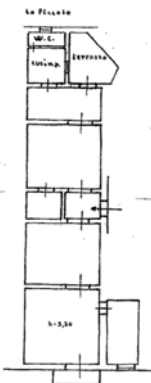



(All. 19)

Si procede, quindi, ad un'indagine di mercato (raccolta dati), pervenendo all'individuazione degli immobili (almeno tre) da prendere a riferimento (cd comparables), alla data di stima, per effettuare i previsti confronti con l'immobile oggetto di valutazione (subject), al fine di determinare il più probabile valore di mercato (ossia il più probabile prezzo che, a giudizio dell'estimatore, il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita).

A tal riguardo, le fonti utilizzate per la scelta degli immobili simili di prezzo noto (comparables) sono:

Offerte di Agenzie immobiliari:

- RE/MAX Master Home: via Sciuti, 166- PA – Cod. annuncio: Rif. 39391143-637/comparable - C1
- TECNORETE: Studio Olivuzza s.a.s. – PA – Cod. annuncio: Rif. 34199524/comparable – C2
- Aste Florio: via Re Tancredi – PA – Cod. annuncio: Rif. PA-15/01/2026-94/2024-Diana-4469886/comparable – C3

 <p>via Re Tancredi n. 204</p>	 <p>Via Re Tancredi 7</p>	
		
<p>Pianta Piano Terra</p>	<p>Pianta Piano Terra</p>	<p>Pianta Piano terzo</p>
<p>Comparable C1</p>	<p>Comparable C2</p>	<p>Comparable C3</p>

<p>camera da letto mq 10,57</p> <p>wc doccia mq 2,83</p> <p>rip. sottoscala mq 2,50</p> <p>soggiorno-cucina mq 16,40</p> <p>vano scala</p> <p>n. 255</p> <p>VIA COLONNA ROTTA</p>	
<p>Pianta Piano Primo</p>	
<p>Subject</p>	<p>Subject</p>

PARAMETRI	Comparables			Subject
	C1	C2	C3	S
Locali	3	3	4	3
Superficie commerciale (m2)	65	65	78	40
Bagni	1	1	1	1
Riscaldamento	Assente	Assente	Autonomo	Assente
Condizioni	da ristrutturare	da ristrutturare	normali	mediocri
Anno di costruzione	1940	1940	1980	1939
Piano	terra	terra	terzo	terra
Totale piani	3	4	4	3
Portico	no	no	no	no
Giardino	no	no	no	no
Stato al rogito	Libero	Libero	Libero	Occupato
Prezzo (€)	39.000	27.000	28.000	?

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione, delle caratteristiche su indicate dei tre comparables sottoposti a test, rispetto al subject, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti. Occorre ora verificare che essi siano compresi nel range di ammissibilità, costituito dall'intervallo O.M.I. della zona del subject all'epoca della stima. Pertanto, considerato che nella zona O.M.I. del subject (R2) è registrato (per la tipologia in esame) un valore minimo di € 650,00 ed un valore massimo di € 850,00, l'intervallo di ammissibilità risultante, avrà i seguenti estremi:

Valore minimo = € 650,00/m²

Valore massimo = € 850,00/m²

Risulta, quindi, che dei tre comparables, con cui si è costituito il campione estimativo, tutti e tre superano il test di ammissibilità. Prezzi complessivi, da considerare nelle successive analisi, per i tre immobili risultanti ammissibili, saranno quelli omogeneizzati che hanno superato il test. L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal nomenclatore. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà, così, il valore medio (cd valore atteso), in funzione delle caratteristiche dei fabbricati comparabili (comparables). Il sistema di stima è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è, a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valori matriciali sono tutti settati a 1,00);
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.
- La soluzione della matrice, restituisce il valore di stima.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 38/2024
LOTTO 1
Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone

Caratteristiche estrinseche ambientali		Comparables			Subject
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S
Centrale (B)	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Semicentrale (C)	1,20				
Periferica (D)	1,00				
Suburbana (E)	0,85				
TOTALE PRODOTTI C.E.A		1,30	1,30	1,30	1,30

Caratteristiche intrinseche edificio		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00				
2	0,70				
3	0,60	0,60	0,60		0,60
4 e O.	0,50			0,50	
Vetustà (dall'anno di costruzione)					
Nuovo	1,00				
Realizzato da 5 anni	0,95				
Realizzato da 10 anni	0,90				
Realizzato da 15 anni	0,85				
Realizzato da 25 anni	0,80				
Realizzato da 45 anni e O.	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
SUBTOTALE PRODOTTI		0,42	0,42	0,35	0,42

Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50				
Abitabile (condizioni <i>normali</i>)	1,00				1,00
Da ristrutturare	0,60	0,60	0,60	0,60	
Livello piano					
Terra	0,85	0,85	0,85		0,85
Rialzato	0,90				
Primo	1,00				
Secondo e successivi	1,05		1,05	1,50	
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
Ascensore					
Presente	1,00				
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 x p.)					
Bagni ed Complementi					
Bagni: 1,0 - (N° locali - N° bagni) x 0,1		0,90	0,80	0,80	0,75
Balconi: SI = 1,10; NO = 0,90		1,10	1,10	1,10	1,10
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00	1,00	1,00	1,00
Riscaldamento					
Autonomo	1,05				
Centralizzato	1,00				
SUBTOTALE PRODOTTI		0,50	0,47	0,79	0,70

Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Locato	1,20				
Taglio superficie commerciale					
Inferiore a 45 m ²	1,20				1,20
Compresa fra 70 m ² e 100 m ²	1,10	1,10	1,10	1,10	
Maggiore di 110 m ²	1,00				
SUBTOTALE PRODOTTI		1,43	1,43	1,43	1,56
TOTALE PRODOTTI C.I. POSIZIONALI		0,39	0,37	0,52	0,60

Le caratteristiche da analizzare, in questo caso, sono quelle **estrinseche ambientali (C.E.A.)** e quelle **intrinseche posizionali (C.I.P.):** degli edifici, delle unità immobiliari e di quelle legali.

IMMOBILE	C.E.A.	C.I.P.
Comparable C1	1,30	0,39
Comparable C2	1,30	0,37
Comparable C3	1,30	0,52
Subject	1,30	0,60

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			Vettore prezzi corretti noti [€/m ²]
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable C1	1	0,00	0,20	750
Comparable C2	1	0,00	0,23	600
Comparable C3	1	0,00	0,08	600

0,15111	1	0,15111	650,00
0,17215	1	0,17215	
0,1224	1	0,1224	

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 1,00 per tutti i comparabili, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti;
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparable meno il punteggio del subject);
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Tramite il software Excel si calcola il determinante della Matrice di Valutazione (MV). Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV. Si moltiplica, quindi, l'inversa della Matrice di Valutazione MV, per il Vettore dei Prezzi Corretti PC, selezionando l'area nella quale si vuole visualizzare il prodotto della matrice inversa di MV, per il vettore PC.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, alla data odierna si ritiene equo applicare **il valore unitario pari a € 650,00/mq.**

Nota, pertanto, l'incognita $V1 = € 630,00/mq$, **il più probabile valore di mercato, per l'immobile in stima, risulta di: € 650,00/mq x 40,82 mq = € 25.533,00 (diconsi euro ventiseimilacinquecentotrentatre/00).**

Dal valore di stima del lotto 1 si detraggono i seguenti costi (come indicato al QUESITO 8):

1) Regolarizzazione delle difformità catastali (DOCFA) come determinato in risposta al quesito 3.	€	700,00
2) Costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica come determinato in risposta al quesito 6	€	2.600,00
3) Redazione A.P.E.	€	200,00
TOTALE COMPLESSIVO		€ 3.500,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 3.500,00**

$$V = € 26.533,00 - € 3.500,00 = € 22.033,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è in c.t. **€ 23.000,00 (diconsi euro ventitremila/00).**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

€ 23.000,00 – 5% di € 1.150,00 = € 21.850,00 in c.t. **€ 22.000,00 (diconsi euro ventiduemila/00)**

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

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

ELENCO ALLEGATI LOTTO 1:

ALLEGATO 1 – Atto di compravendita del 19.04.2006 Rep. 146672 Notaio Vito Spedale

ALLEGATO 2 – Visura catastale storica fg. 56 P.lla 155 sub. 1

ALLEGATO 3 – Ortofoto

ALLEGATO 4 – Estratto di mappa catastale fg. 56

ALLEGATO 5 – Stimatrix

ALLEGATO 6 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 7 – Rilievo dello stato dei luoghi

ALLEGATO 8 – Visura attuale fg. 56 P.lla 155 sub. 1

ALLEGATO 9 – Planimetria catastale storica fg. 56 p.lla 155

ALLEGATO 10 – Planimetria catastale attuale fg. 56 p.lla 155

ALLEGATO 11 – Atto di compravendita del 17.03.2005 Rep. 144902 Notaio Vito Spedale

ALLEGATO 12 – Atto di compravendita del 07.12.2004 Rep. 144238 Notaio Vito Spedale

ALLEGATO 13 – Atto di compravendita del 16.02.1989 Rep. 34285 Notaio F.sco Pizzuto

ALLEGATO 14 – Planimetria di raffronto tra planimetria catastale del 1939 e planimetria catastale/stato attuale

ALLEGATO 15 – Planimetria con indicazione delle opere per la regolarizzazione del bene

ALLEGATO 16 - Elenco formalità



ALLEGATO 17 – ispezione ipotecaria a garanzia di mutuo

ALLEGATO 18 – ispezione ipotecaria per pignoramento

ALLEGATO 19 - garanzia di mutuo Banca dati quotazioni immobiliari (OMI).

Palermo, lì 10.01.2026



L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Alessia Falzone

