

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 38/2024**

**CREDITORE PROCEDENTE OLIMPIA SPV S.R.L.**

*contro*

**DEBITORE**

**XXX**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LAURA GALASSO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO 2**

Il **LOTTO 2** è costituito dalla piena proprietà di un'abitazione sita in Palermo via Archimede n. 77, al piano primo. L'immobile è identificato all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 2 della nota di trascrizione del pignoramento e precisamente:

- Appartamento censito al NCEU del Comune di Palermo nel foglio di mappa 117, particella 71, subalterno 4, Cat. A/4, vani 3,5, pianto primo.



**Esperto stimatore: Arch. Alessia Falzone**

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO 2

#### 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. 2** è individuato nell'atto di pignoramento all'Unità negoziale n. 1 – immobile n. 2 così descritto:

- Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo via Archimede n. 77, ubicato al piano primo, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 117, particella 71, sub. 4, categoria A/4, 3,5 vani catastali, superficie catastale mq 53,00.

#### Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 09.10.2006 in notaio Dott. Spedale Vito di Palermo, Rep. 147227 e Racc. 15406 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 20.10.2006 ai nn. 64882/36375 di formalità da potere di: XXX per i diritti di 1/3 di piena proprietà, XXX per i diritti di 1/3 di piena proprietà e XXX per i diritti di 1/3 di piena proprietà (**All. 1**).

L'oggetto del pignoramento riguarda un appartamento sito in Palermo, via Archimede n. 77, piano primo, 3,5 vani catastali, in NCEU al fg. 117, part.lla 71, sub. 4.

### Dati catastali:

Il **lotto 2** è costituito da un appartamento censito al NCEU del Comune di Palermo nel foglio di mappa 117, particella 71, subalterno 4, Cat. A/4, vani 3,5, piano 1. I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura 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.

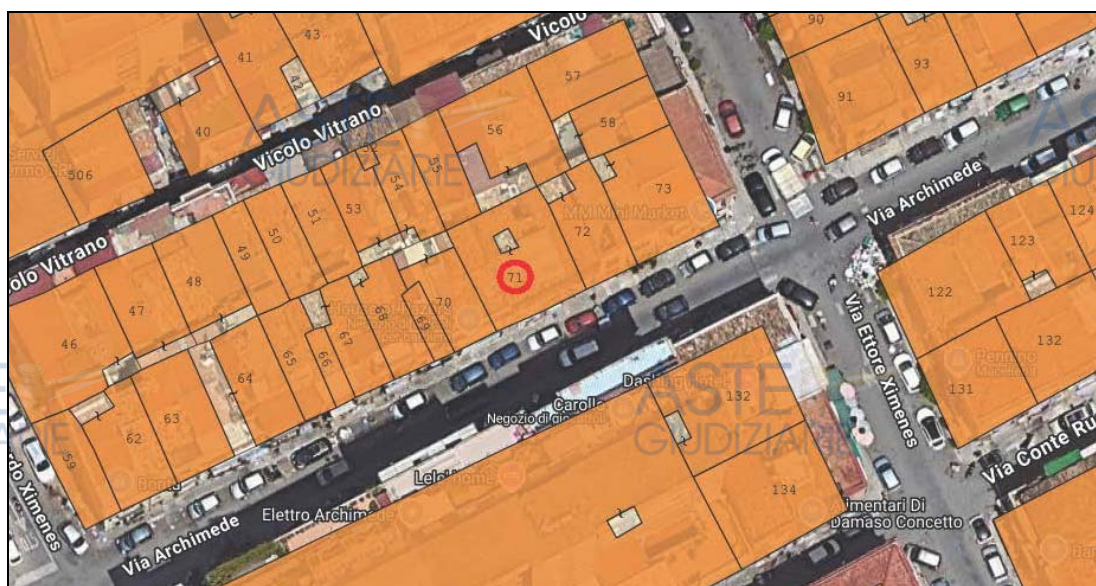


Ortofoto attuale (da Google Earth)

(All. 03)



Stralcio di estratto di mappa catastale  
(All. 04)



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

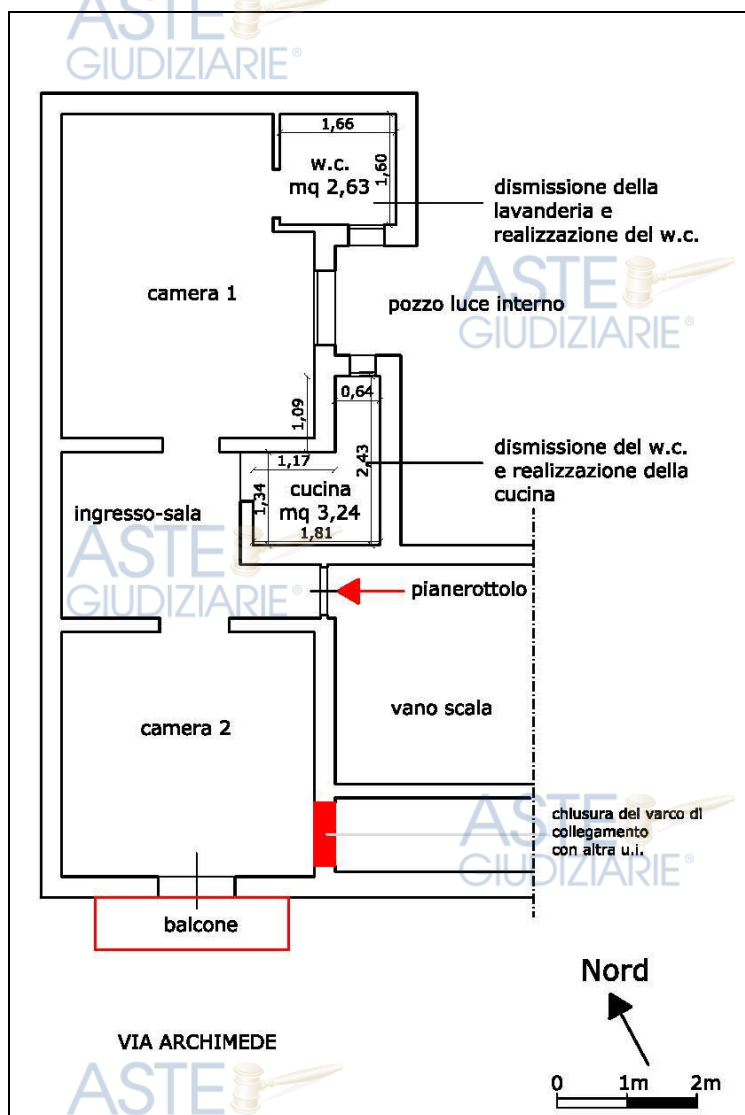
**QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE**

Il **LOTTO 2** è costituito da un appartamento censito al NCEU del Comune di Palermo nel foglio di mappa 117, particella 71, subalterno 4, Cat. A/4, vani 3,5, pianto 1.

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



cinquemila) (All. 6b) redatto secondo il Prezzario Unico Regionale per la Sicilia - anno 2024.



Pianta con indicati i lavori da eseguire per il ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale agli atti (All. 6a)

**E.G. Es. 38/2024 - LOTTO 2**

ABITAZIONE SITA IN PALERMO VIA ARCHIMEDE N. 77 - FOGLIO 117, PARTICELLA 71, SUB. 4

**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale

Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici in Sicilia anno 2024

**DEMOLIZIONI E DISMISSIONI**

N.	ART.	DESCRIZIONE DEI LAVORI	U.M.	DIMENSIONI			QUANTITA'	IMPORTI	
				PAR.U G.	LUNG.	H/PESO		PREZZO UNITARIO	TOTALE
1	SIC24_21. 1.6	Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni od esterni quali piastrelle, mattoni in graniglia di marmo, e simili, compresi la demolizione e la rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.							
		pavimento ex lavanderia	mq				2,63		
		pareti ex lavanderia	mq	3,26	1,70		5,54		
		pavimento ex w.c.	mq				3,24		
		pareti ex w.c.	mq	7,39	2,20		16,26		
		a detrarre vano porta	mq	0,75	- 2,10	-	1,58		
							<b>26,10</b>	<b>11,71</b>	<b>305,57</b>
2	SIC24_21. 1.09	Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili, di qualsiasi spessore, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.							
		pavimento ex lavanderia	mq				2,63		
		pavimento ex w.c.	mq				3,24		
							<b>5,87</b>	<b>2,17</b>	<b>12,74</b>
3	SIC24_21. 1.25	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.							
		a corpo	m3				2,50		
							<b>2,50</b>	<b>38,71</b>	<b>96,78</b>

**OPERE DI RIPRISTINO E IMPIANTI**

4	SIC24_15.1.4	Fornitura e collocazione di <b>piatto per doccia</b> in grès porcellanato, con gruppo miscelatore, doccia con braccio tipo saliscendi e diffusore snodabile, piletta a sifone con griglia in ottone compreso rosoni, opere murarie, i collegamenti ai punti di adduzione d'acqua (calda e fredda) e di scarico e ventilazione, già predisposti, e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte.							
		1) delle dimensioni di 70x70 cm	cad	1,00			1,00		
							1,00	302,40	302,40

5	SIC24_15.1.5	Fornitura e collocazione di <b>lavabo</b> a colonna in porcellana vetrificata delle dimensioni di 65x50 cm circa con troppo pieno, corredato di gruppo miscelatore per acqua calda e fredda, di sifone completo di piletta, tappo a pistone e saltarello, compreso i rosoni, i flessibili, opere murarie, i collegamenti ai punti di adduzione d'acqua (calda e fredda) e di scarico e ventilazione, già predisposti, e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte.							
							1,00	373,19	373,19

6	SIC24_15.1.8	Fornitura e collocazione di <b>vaso igienico</b> in porcellana vetrificata a ianta ovale delle dimensioni di 55x35 cm circa del tipo a cacciata con sifone incorporato, completo di sedile in bachelite con coperchio, compresa la fornitura e collocazione di cassetta esterna di scarico in PVC a zaino con comando a doppio pulsante da 5 e 10 l compreso il pezzo da incasso, i rosoni, l'attacco al pavimento con viti e bulloni cromati, le opere murarie, il collegamento al punto di adduzione d'acqua (fredda) e di scarico e ventilazione, già predisposti, e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta d'arte.							
							1,00	364,78	364,78



7	SIC24_15.4.1	Fornitura e collocazione di <b>punto acqua</b> per impianto idrico per interni con distribuzione a collettore del tipo a passatore, comprensivo di valvola di sezionamento a volantino, targhetta per l'identificazione utenza e raccorderia di connessione alla tubazione e di pezzi speciali, minuteria ed accessori, opere murarie (tracce, chiusura tracce ed attraversamenti di piccola entità) ed ogni altro onere ed accessorio per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte. Il prezzo è comprensivo della quota parte del collettore, e del rubinetto passatore in ottone cromato da 3/4". Per costo unitario a punto d'acqua.							
		2) con tubazioni in multistrato coibentato Ø 16 mm							
		per il w.c.						5,00	
		per la cucina						3,00	
								8,00	114,99
									919,92

8	SIC24_15.4.2	Fornitura e collocazione di <b>punto di scarico e ventilazione</b> per impianto con distribuzione a collettore del tipo a passatore, comprensivo di valvola di sezionamento a volantino, targhetta per l'identificazione utenza e raccorderia di connessione alla tubazione e di pezzi speciali, minuteria ed accessori, opere murarie (tracce, chiusura tracce ed attraversamenti di piccola entità) ed ogni altro onere ed accessorio per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte. Il prezzo è comprensivo della quota parte del collettore, e del rubinetto passatore in ottone cromato da 3/4". Per costo unitario a punto d'acqua.								
		1) per punto di scarico acque bianche						4,00	95,91	383,64
		2) per punto di scarico acque nere						1,00	11,71	11,71





9	SIC24_14.1.1	Derivazione per punto luce semplice, interrotto o commutato, a parete o soffitto, realizzata con linea in tubazione sottotraccia a partire dalla assetta di derivazione del locale (questa esclusa), o dal punto luce esistente, in tubi di materiale termoplastico autoestinguente del tipo pieghevole del diametro esterno pari a mm 20; fili conduttori in rame con rivestimento termoplastico tipo FS17 o H07Z1-K di sezione proporzionata al carico, compreso il conduttore di protezione. Comprese le tracce nelle murature o nel solaio, eseguite a mano o con mezzo meccanico, il loro successivo ricoprimento con malta cementizia, e l'avvicinamento del materiale di risulta al luogo di deposito. Sono compresi l'eventuale gancio a soffitto, gli accessori per le giunzioni a cassetta, la minuteria ed ogni altro onere.							
		1) con cavo di tipo FS17							
		per il w.c.					2,00		
		per la cucina					2,00		
							4,00	44,77	179,08

10	SIC24_14.1.3	Fornitura e posa in opera di punto di comando per punto luce semplice, interrotto, deviato, a pulsante realizzata con linea in tubazione sottotraccia a partire dalla cassetta di derivazione del locale (questa esclusa), in tubi di materiale termoplastico autoestinguente del tipo pieghevole del diametro esterno pari a mm 20; filo conduttore di fase in rame con rivestimento termoplastico tipo FS17 o H07Z1-K di sezione proporzionata al carico. Comprese le tracce nelle murature, eseguite a mano o con mezzo meccanico, il loro successivo ricoprimento con malta cementizia, e l'avvicinamento del materiale di risulta al luogo di deposito. Sono compresi la scatola da incasso per parete o cartongesso fino a 4 moduli, il telaio, i copriforo necessari, la placca in tecnopolimero, gli accessori per le giunzioni a cassetta, la minuteria ed ogni altro onere.							
		1) con singolo comando interrotto o pulsante per dimmer e cavi di tipo FS 17							
		per il w.c.					1,00		
		per la cucina					3,00		
							4,00	44,77	179,08



11	SIC24_5.1 .10	Massetto di sottofondo per pavimentazioni in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate, in ambiente secco classe d'esposizione X0 (UNI 11104), in ambiente umido senza gelo classe d'esposizione XC1, XC2 (UNI 11104), classe di consistenza S4 oppure S5, di classe C 16/20; di spessore variabile da 4 cm a 6 cm, dato in opera a qualsiasi altezza, compreso additivi aeranti, il tiro in alto, il carico, il trasporto, lo scarico, la stesa e la livellatura nonché ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.							
		1) collocato all'interno degli edifici							
		per il w.c.	mq					2,63	
		per la cucina	mq					3,24	
								<b>5,87</b>	<b>21,71</b>
									<b>127,44</b>

12	SIC24_5.1 .4	Fornitura, trasporto e posa in opera di pavimentazione con piastrelle di grès da 7,5x15 cm, spessore 8 mm a superficie liscia di colore rosso, in opera con collanti o malta cementizia su sottofondo preesistente, compresa la sigillatura dei giunti con boiaccia di cemento, la lavatura, la pulitura finale, compresi tagli, sfridi ed ogni altro onere per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte.							
		per il w.c.	mq					2,63	
		per la cucina	mq					3,24	
								<b>5,87</b>	<b>40,55</b>
									<b>238,03</b>

13	SIC24_5.2 .1	Rivestimento di pareti con piastrelle di ceramica maiolicate di 1ª scelta, a tinta unica o decorate a macchina, in opera con collanti o malta bastarda compreso i pezzi speciali, l'allettamento, la stuccatura e la sigillatura dei giunti con idoneo prodotto, la completa pulitura ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte.							
		pareti nuovo w.c.	mq	5,82	2,10	12,22			
		pareti nuova cucina	mq	4,16	1,80	7,49			
						<b>19,71</b>	<b>54,48</b>		<b>1.073,80</b>

14	SIC24_2.2 .1	Tramezzi con laterizi forati e malta cementizia a 300 kg di cemento per m³ di sabbia, compreso l'onere per la formazione degli architravi per i vani porta e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.							
		2) spessore 12 cm							
		chiusura vano di collegamento	mq	0,90	2,10	1,89			
						<b>1,89</b>	<b>35,54</b>		<b>67,17</b>

15	SIC24_9.1 2	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da malta premiscelata cementizia per intonaci a base di inerti calcarei selezionati (diametro massimo dell'inerte 1,4 mm), applicato con macchina intonacatrice tra predisposti sestri, previa sbruffatura delle superfici, dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.								
			mq	2	1,00	2,20	4,40			
							4,40	22,69		99,84
16	SIC24_9.1 4	Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati (diametro massimo dell'inerte 0,6 mm), dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli, angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.								
			mq	2	1,00	2,20	4,40			
							4,40	13,22		58,17
17	SIC24_11. 1.1	Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), con elevato potere coprente. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.								
		pareti wc	mq		5,82	1,00	5,82			
		soffitto wc	mq				2,63			
		pareti cucina	mq		6,05	1,30	7,87			
		soffitto cucina	mq				3,24			
		camera da letto	mq		3,50	3,10	10,85			
							30,41	8,18		248,71

**TOTALE complessivo dei lavori € 5.042,04**

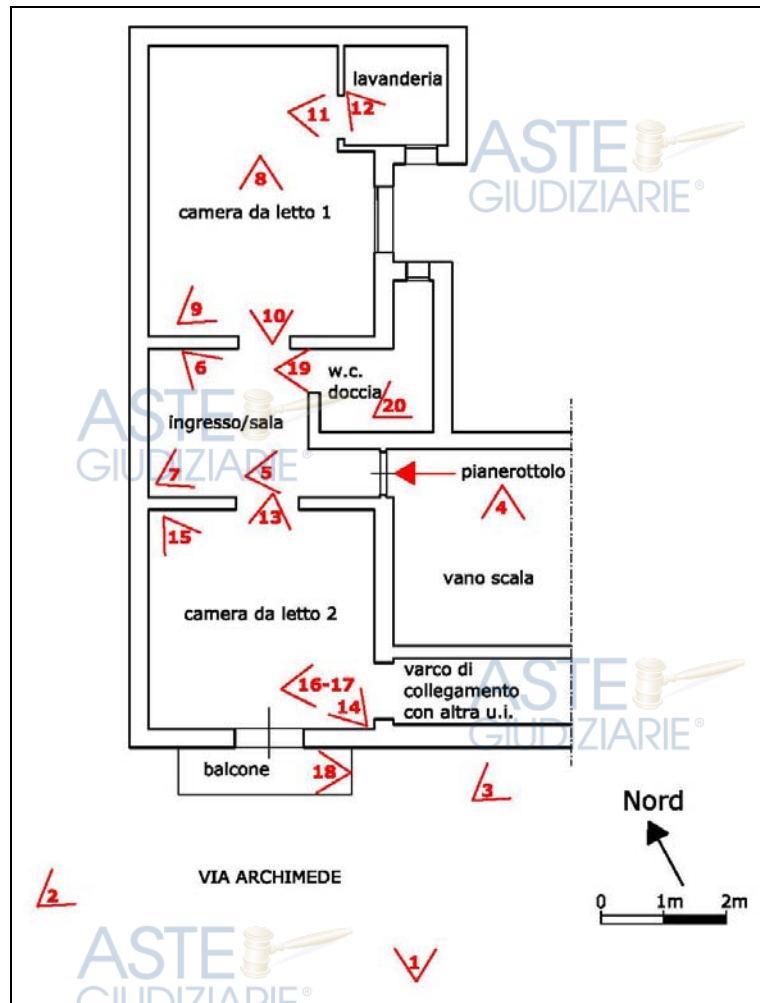
Computo metrico stimativo dei lavori di ripristino dei luoghi come da planimetria catastale  
(All. 6b)

**Tale costo presunto dovrà essere detratto dal valore di stima.**

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. Il piano cottura è alimentato con bombole GPL.

**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. 7)**



Planimetria con individuazione dei coni ottici fotografici  
(All. 7)



FOTO 1 – 2 Prospetto via Archimede n. 77 - Palermo



FOTO 3 – scala di accesso condominiale



FOTO 4 - scala di accesso condominiale

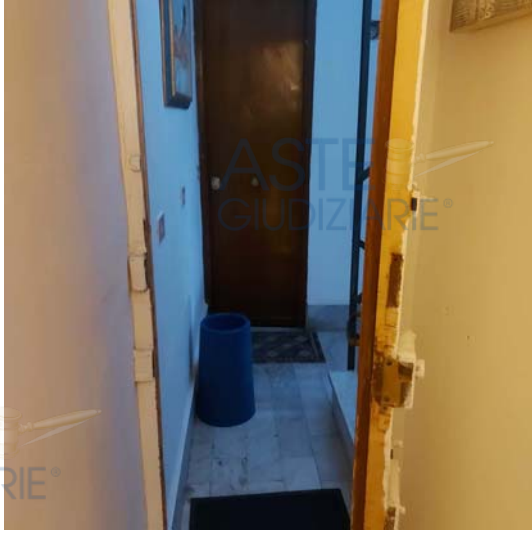


FOTO 5 – pianerottolo d'ingresso



FOTO 6 – ingresso-sala



FOTO 7 – ingresso-sala



FOTO 8 – camera da letto 1

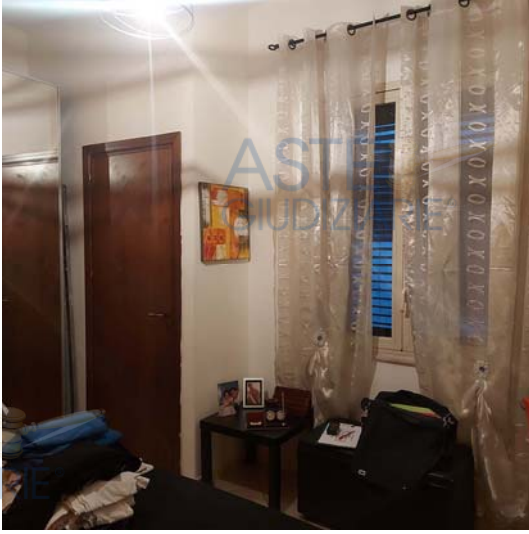


FOTO 9 – camera da letto 1



FOTO 10 – camera da letto 1



FOTO 11 – locale lavanderia



FOTO 12 – locale lavanderia



FOTO 13 – camera 2



FOTO 14 – camera 2

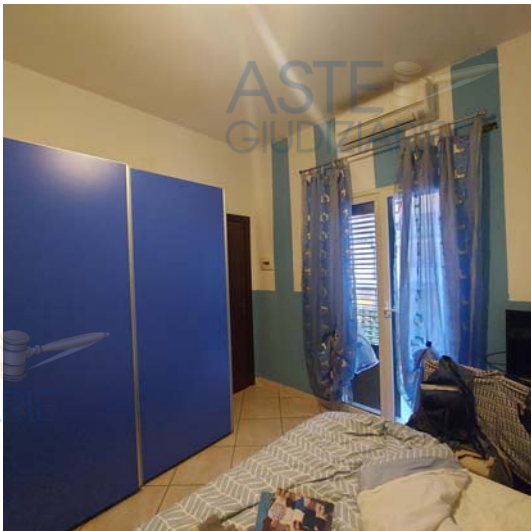


FOTO 15 – camera 2



FOTO 16 – camera 2 con varco di collegamento



FOTO 17-camera 2 con varco di collegamento



FOTO 18 - balcone della camera 2

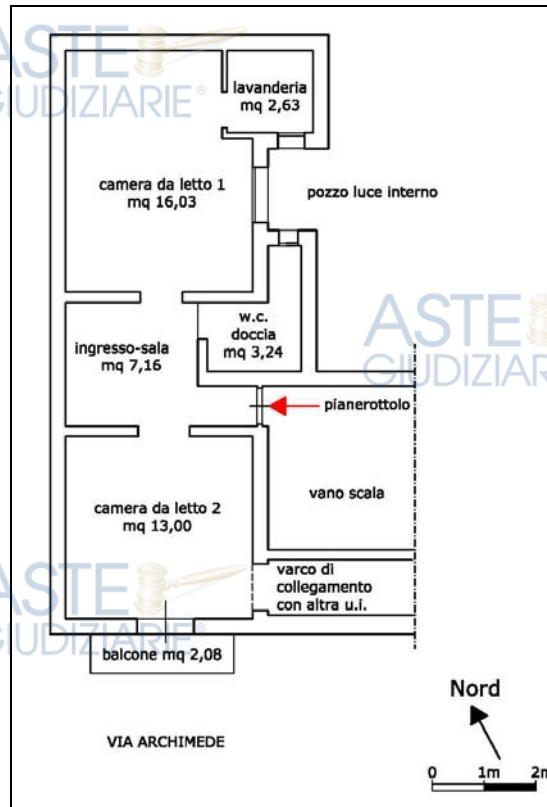


FOTO 19 - w. c. doccia



FOTO 20 - w. c. doccia

**Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi**  
(All. 8)



**Superficie utile interna:** mq 42,58

**Superficie commerciale:** mq 53,48

**Altezza utile interna:** H=3,10 metri.

**QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Il **lotto 2** è costituito da un appartamento identificato al C.F. del Comune di Palermo nel foglio di mappa 117, particella 71, subalterno 4, Cat. A/4, vani 3,5, superficie catastale mq 53, via Archimede n. 77, piano 1.



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

XXX

Visura catastale storica  
(All. 2)

XXX

Visura catastale attuale  
(All. 9)

La visura catastale storica (All. 2) e attuale (All. 9), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di acquisto.

**Intestatari catastali dell'immobile dal 09.10.2006:** l'immobile risulta intestato a XXX per la quota intera. Fino al 09.10.2006, giorno dell'atto di compravendita (All. 01), gli immobili erano intestati a:

- XXX per la quota di 1/3;

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

**Intestatari catastali dell'immobile dal 26.06.2004:** ai signori XXX, XXX e XXX l'immobile è pervenuto con dichiarazione di successione di XXX, XXX per la quota di 1/1 di proprietà, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 04.03.2005 al n. 48/262, trascritta presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 07.05.2009 al n. 29075.

**Intestatari catastali dell'immobile dal 12.02.1999:** Originariamente il bene di piena ed esclusiva proprietà di XXX era pervenuto in forza di atti legittimi anteriori al 1957 e in forza di ricongiungimento di usufrutto del 12.02.1999, in morte di XXX (fu XXX) nata a XXX.

**Intestatari catastali dell'immobile dall'impianto meccanografico (30.06.1987):**

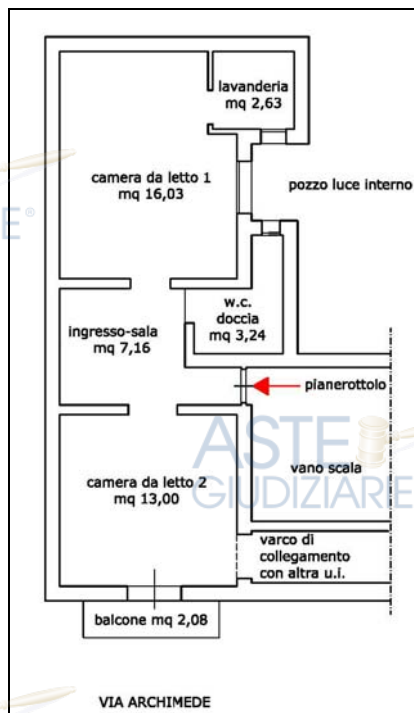
XXX per la proprietà fino al 12.02.1999 e XXX usufrutto 1/2 fino al 12.02.1999.

**Planimetria catastale:** data di presentazione 30.12.1939 e ultima planimetria in atti (All.10).

**XXX**  
**Planimetria catastale**  
**(All. 10)**

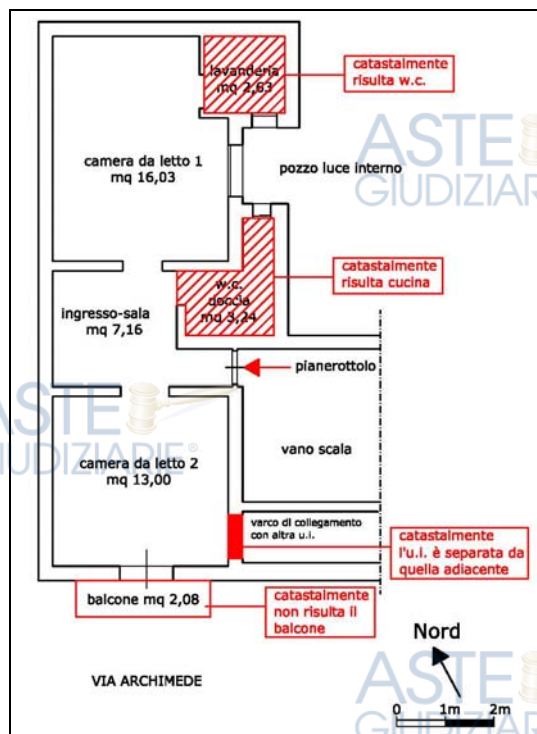
Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (All. 10 e All. 8) risultano le seguenti difformità:

- 1) al posto del wc della planimetria catastale risulta realizzato un locale lavanderia;
- 2) al posto della cucina della planimetria catastale risulta realizzato un w.c. doccia;
- 3) l'unità immobiliare risulta comunicante con l'appartamento adiacente, di proprietà del figlio XXX, identificato al sub. 3, (non oggetto di pignoramento), attraverso l'apertura di un varco nella camera da letto 2.
- 4) Nel prospetto su via Archimede è presente un balcone non riportato nella planimetria catastale.



XXX

Estratto planimetria catastale e rilievo dei luoghi  
(All. 10 e 8)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale  
(All. 11)

Per quanto riguarda le difformità **1), 2) e 3)**, come già descritto al quesito n. 2, per rendere l'unità immobiliare, indipendente, abitabile e vendibile sul mercato, si prevede la chiusura del varco di collegamento della camera da letto 2 e la riconfigurazione dell'immobile come nella planimetria catastale in quanto altrimenti verrebbe a mancare il locale cucina che attualmente si trova nell'appartamento limitrofo.

Per quanto riguarda la difformità descritta al punto **4)** la scrivente ha svolto ulteriori accertamenti circa la presenza di un balcone nel prospetto su via Archimede che non è indicato in planimetria catastale; or bene dalla documentazione catastale delle altre unità immobiliari di primo (adiacente) e secondo piano che insieme costituiscono il palazzetto, redatte tutte nel 193,9 risulta che anche per queste u.i. non sono indicati in planimetria catastale i rispettivi balconi, pur essendo esistenti. Inoltre si rileva che nel prospetto si possono evidenziare alcune tracce di modanatura dell'intonaco che lasciano intendere che si trattava di porte-finestre prospicienti su un balcone e non certo di finestre. La scrivente pertanto ritiene plausibile che l'assenza dei balconi nelle planimetrie catastali di questo palazzetto sono da ricondurre ad una dimenticanza e quindi un'errata rappresentazione catastale e non certamente ad un abuso edilizio.

Al fine di regolarizzare l'unità immobiliare dal punto di vista catastale, inserendo in planimetria il balcone, è necessaria una variazione catastale (DOCFA) il cui costo è pari a € 700,00 così descritto:

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

Tale costo dovrà essere detratto dal valore di stima.

#### **QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO 2** composto da: **piena ed intera proprietà di appartamento**, sito in Palermo via Archimede n. 77, al piano primo di una palazzina di tipo popolare; è composto da ingresso-sala, n. 2 stanze, w.c. e lavanderia; l'abitazione confina a nord con altra abitazione proprietà XXX, ad est con pozzo luce e con proprietà XXX (Sub. 3), figlio del debitore, a sud con via Archimede e ad ovest con altra palazzina adiacente, proprietà XXX; è censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 117, p.lla 71, sub. 4, categ. A/4 di 3,5 vani.

L'immobile è stato realizzato prima del 1939 (data della planimetria catastale) e pertanto è privo di titolarità edilizia. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale agli atti (1939). I costi per la riconfigurazione dei luoghi come da planimetria catastale (computo metrico estimativo), l'aggiornamento catastale con l'inserimento del balcone (DOCFA), e la redazione dell'APE sono stati detratti dal valore di stima finale.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 50.000,00 (diconsi euro cinquantamila/00)**

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto al debitore XXX con atto di compravendita del 09.10.2006 a rogito del Notaio Dott. Vito Spedale di Palermo, rep. 147227/15406 e trascritto il 20.10.2006 ai n.ri 64882 rp. e 36375 rg. (**All. 2**) da potere di:

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

Ai signori XXX, XXX e XXX l'immobile è pervenuto con dichiarazione di successione di XXX e deceduto il XXX per la quota di 1/1 di proprietà, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 04.03.2005 al n. 48/262, trascritta presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 07.05.2009 al n. 29075.

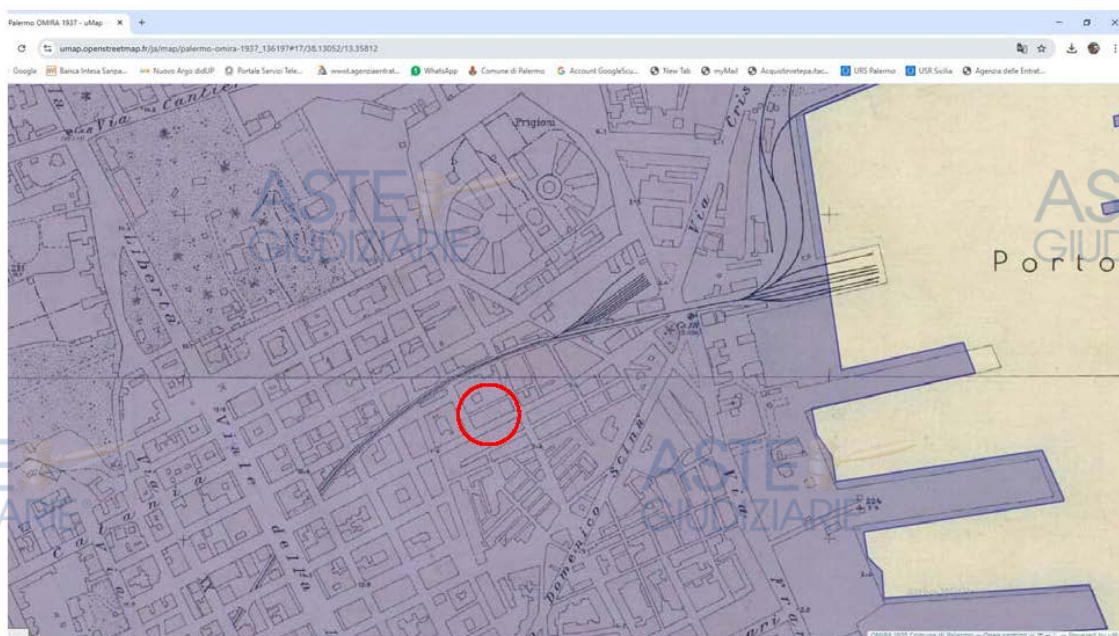
Risulta inoltre l'accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio Giovanni Brucia del 27.02.2015 rep. 3190/2582, trascritta presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 09.03.2015 al n. 7166 di formalità (**All. 12**). Originariamente il bene di piena ed esclusiva proprietà di XXXX era pervenuto in forza di atti legittimi anteriori al 1957 e in forza di ricongiungimento di usufrutto del 12.02.1999, in morte di XXX.

**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 anteriore l'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967.

Per tale immobile non risultano presentate richieste autorizzative sotto il profilo edilizio-urbanistico e i lavori eseguiti (descritti al quesito 2) non risultano denunciati presso gli enti preposti. L'unico atto presente dal quale ricavare la data certa è la planimetria catastale del **30.12.1939**.

La scrivente ha poi accertato attraverso cartografie storiche che il fabbricato era già presente nella cartografia OMIRA del 1935 (**All. 13**).



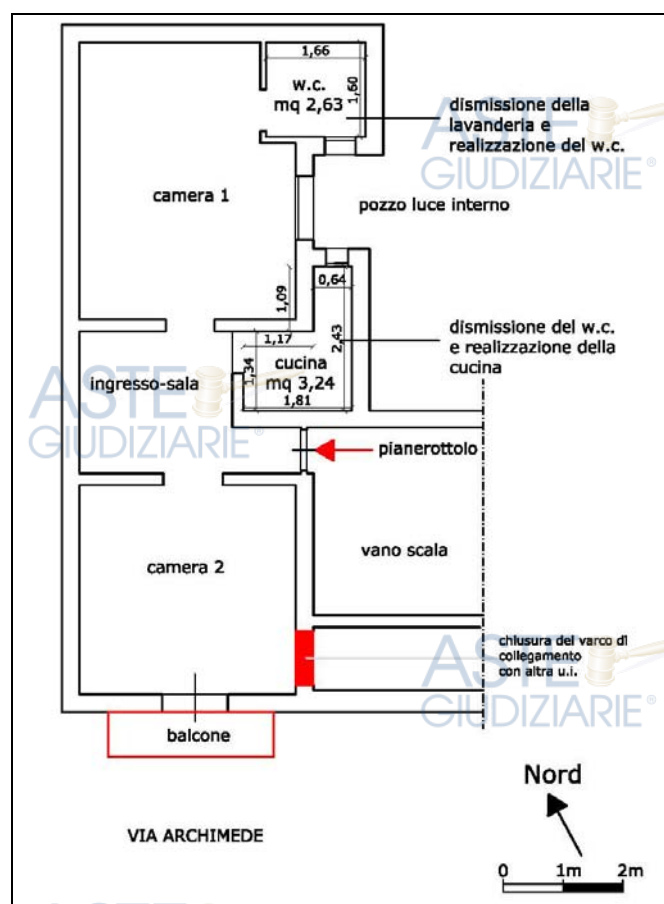
OMIRA 1935 Comune di Palermo

Si evidenzia quindi che l'immobile è stato realizzato in data antecedente l'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”*.

Da quanto potuto accertate l'immobile nello stato attuale presenta alcune difformità (già descritte al quesito n. 2) rispetto alla planimetria catastale e precisamente: l'appartamento risulta comunicante, attraverso l'apertura di un vano porta nella camera da letto 2, con l'unità immobiliare adiacente (salendo le scale a destra) di proprietà del figlio XXX, non oggetto di pignoramento. L'immobile oggetto di pignoramento risulta allo stato attuale

composto da un ingresso-sala, una camera con balcone prospiciente su via Archimede, una camera, un w.c. (al posto della precedente cucina) e un piccolo locale lavanderia (al posto del precedente w.c.).

Tali difformità dovranno essere eliminate per riportare l'immobile nella sua configurazione originaria, come da planimetria catastale, essere indipendente, abitabile e vendibile sul mercato immobiliare (**All. 6a**).



Pianta con indicati i lavori da eseguire per il ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale agli atti  
(All. 6a)

I costi per i lavori di ripristino dei luoghi *ante operam* (come indicato nei grafici) sono stati detratti dal valore di stima (vedasi **All. 6b** computo metrico estimativo già esposto nel quesito n. 2).

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

L'immobile pignorato è attualmente collegato all'adiacente unità immobiliare (non oggetto di pignoramento) e costituisce un unico appartamento che si estende per tutto il primo piano occupato dal figlio XXX nudo proprietario e dalla madre XXX nella qualità di ex moglie del debitore e usufruttuaria. Da quanto dichiarato durante il sopralluogo, in sede di separazione tra i coniugi, l'immobile pignorato, unitamente a quello attualmente allo stesso unito, è stato destinato a casa coniugale e attribuito in parte alla signora XXX che vi abita con i suoi figli, uno nato da precedente matrimonio e uno avuto dal matrimonio con il signor XXX al quale è stata assegnata una stanza. Pertanto stante l'attuale unificazione con l'immobile attiguo, di fatto l'intero appartamento (parte pignorata e non) è abitato dal debitore esecutato e dal nucleo familiare.

#### **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) lavori per la riconfigurazione dell'u.i. come da planimetria catastale (vedasi computo metrico estimativo - All. 6b)	€	5.000,00
2) Regolarizzazione delle difformità catastali (DOCFA) come determinato in risposta al quesito 3.	€	700,00
3) Redazione A.P.E.	€	200,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€</b>	<b>5.900,00</b>

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato 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 (All. 14):

- TRASCRIZIONE del 20.10.2006 - Registro Particolare 36375 Registro Generale 64882 Pubblico ufficiale SPEDALE VITO Repertorio 147227/15406 del 09.10.2006 – Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (All.ti 1 e 15)
- ISCRIZIONE del 20.10.2006 – Registro Particolare 20362 Registro Generale 64883 Pubblico ufficiale SPEDALE VITO Repertorio 147228/15407 del 09.10.2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZA DI MUTUO (All. 16);

- TRASCRIZIONE del 07/05/2009 - Registro Particolare 29075 Registro Generale 40835 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/262 del 04/03/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (**All. 17**);
- TRASCRIZIONE del 09/03/2015 - Registro Particolare 7166 Registro Generale 9150 Pubblico ufficiale BRUCIA GIOVANNI Repertorio 3190/2582 del 27/02/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (**All. 18**);
- 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 (**All. 19**).

**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, l'edificio 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 similari (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<sub>j</sub> e P<sub>k</sub> è rappresentata dalla combinazione lineare delle differenze tra gli ammontari CRT<sub>j</sub>k 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<sub>i</sub> 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<sub>j</sub> è il prezzo di compravendita della generica unità immobiliare j-esima, con j = 1, 2, ... mm espresso in euro (€);

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

CRT<sub>j</sub>i, rappresenta la caratteristica i-esima, con i = 1, 2, ..., n, della generica compravendita j- esima;

p<sub>i</sub> 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:  $p = (D^T \times D)^{-1} \times D^T \times P$ .

### Stima del valore di mercato dell'immobile

Il compendio immobiliare dal sopralluogo presenta le seguenti caratteristiche:

- **appartamento** sito in Palermo via Archimede n. 77, censito al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 117, particella 71, sub. 4, categoria catastale A/4, superficie catastale mq 53,00. Internamente l'unità immobiliare è di 3,5 vani composti da: sala-ingresso, due camere da letto, locale lavanderia e w.c. doccia.

**Superficie utile interna: mq 42,06**

**Altezza utile interna: metri 3,10**

Ha una **superficie commerciale di mq 53,48** così calcolata.

**Superficie commerciale:**

Destinazione	Sup.	Coeff.	Sup. Com.
Ingresso-sala	7,16	1	7,16
Camera da letto 1	16,03	1	16,03
Camera da letto 2	13,00	1	13,00
Wc doccia	3,24	1	3,24
Locale lavanderia	2,63	1	2,63
Balcone	2,08	0,25	0,52
Muri perimetrali, interni e metà dei muri di confine	10,90		10,90
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b> mq			<b>53,48</b>

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

### STIMA LOTTO 2

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

### 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 particolare l'Agenzia del Territorio relativamente alla fascia/zona: B7/Centrale/Borgo Vecchio del Comune di Palermo, riferiti al I° semestre del 2025, per abitazioni di tipo economico, fornisce valori unitari (a mq) compresi **tra i 700,00 ed i 1.050,00 Euro (All. 20)**.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,7	3,4	L
Box	NORMALE	770	1100	L	3,5	5,2	L

**Stralcio dall'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI)**

(All. 20)

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:

- Affiliato Tecnocasa: Libertà Politeama SAS, via Roma 422 – PA – Cod. annuncio: Rif. 60920247/comparable - C1
- Affiliato Tecnocasa: Libertà Politeama SAS, via Roma 422 – PA – Cod. annuncio: Rif. 61030807/comparable – C2
- Affiliato Tecnocasa: Libertà Politeama SAS, via Roma 422 – PA – Cod. annuncio: Rif. 60976399/comparable – C3

<b>Pianta Piano Primo</b>	<b>Pianta Piano Terzo</b>	<b>Pianta Piano ammezzato</b>
<b>Comparable C1</b>	<b>Comparable C2</b>	<b>Comparable C3</b>

<p><b>Pianta Piano Primo</b></p>	
<p><b>Subject</b></p>	<p><b>Subject</b></p>

PARAMETRI	Comparables			Subject
	C1	C2	C3	S
Locali	2	3	3	3,5
Superficie commerciale (m2)	48	59	70	53
Bagni	1	1	1	1
Riscaldamento	Assente	Assente	Assente	Assente
Condizioni	normali	da ristrutturare	normali	normali
Anno di costruzione	1940	1940	1940	1935
Piano	primo	terzo	ammezzato	primo
Totale piani	3	4	3	4
Portico	no	no	no	no
Giardino	no	no	no	no
Stato al rogito	Libero	Libero	Libero	Occupato
Prezzo (€)	58.000	90.000	58.000	?



**genzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,7	3,6	L
Box	NORMALE	770	1100	L	3,5	5,2	L

Avendo ampliato l'indagine di mercato con immobili di confronto di prezzo non prossimo a quello dell'epoca della stima (comparables C1, C2 e C3), occorre riallineare, cronologicamente i prezzi ed omogeneizzare quelli degli immobili situati nella stessa zona di quella dell'immobile di stima. Pertanto, con riferimento alle caratteristiche epoca del dato e localizzazione generale ed utilizzando i coefficienti dedotti dall'OMI, si effettua il riallineamento attraverso una apposita tabella dati, utilizzando gli indici ISTAT (FOI), di rivalutazione monetaria.

TABELLA DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA	
		Comparable C <sub>1</sub>	Comparable C <sub>2</sub>	Comparable C <sub>3</sub>	Subject	
Zona OMI		B1	C1	B1	C1	
Semestre Omi		1° Sem. 2025	2° Sem. 2025	3° Sem. 2025	(Epoca di stima) 1° Sem. 2025	
Epoca del Dato	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca di stima	875	700	875		
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca comparabile	1050	700	1050		
	Coefficiente di epoca $K_{ei} = V_{OMI \text{ epoca di stima}} / V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$	0,833	1,000	0,833	$V_{OMImin}$	$V_{OMImax}$
Localizzazione generale	Valore Centrale OMI residenziale zona subject ed epoca di stima	850	1050	800	700	1050
	Valore Centrale OMI residenziale zona comparabile ed epoca di stima	610	780	610		
	Coefficiente di zona $K_{li} = V_{OMI \text{ zona subject}} / V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$	1,393	1,346	1,311	Prezzo min adm	1050-700
Prezzo rilevato all'epoca della stima $P_{cl}$ [€]		58.000,00	90.000,00	58.000,00	prezzo max adm	1050+700
Consistenza ragguagliata S [m <sup>2</sup> ]		48	59	70	Costo unitario €/m	700
Prezzo unitario pci = $P_{cl} / S_{rel}$ [€/m <sup>2</sup> ]		1.208	1.525	829	Costo unitario €/m	1050
Prezzo unitario omogeneizzato $p'_{cl} = 0,50 \times (V_{OMImed} \times kei + pci \times kli)$ [€]		1096	1417	797		

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 € 700,00 ed un valore massimo di € 1.050,00, l'intervallo di ammissibilità risultante, avrà i seguenti estremi:

Valore minimo = € 700,00/m<sup>2</sup>

Valore massimo = € 1.050,00/m<sup>2</sup>

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 2**  
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				
<b>TOTALE PRODOTTI C.E.A</b>		<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>

Caratteristiche intrinseche edificio		Comparables			Subject
Totale piani		C1	C2	C3	S
1	1,00				
2	0,70				
3	0,60	0,60		0,60	
4 e O.	0,50		0,50		0,50
<b>Vetustà (dall'anno di costruzione)</b>					
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
<b>SUBTOTALE PRODOTTI</b>		<b>0,42</b>	<b>0,35</b>	<b>0,42</b>	<b>0,35</b>

Caratteristiche intrinseche unità		Comparables			Subject
Condizioni		C1	C2	C3	S
Nuovo o ristrutturato	1,50				
Abitabile (condizioni normali)	1,00	1,00		1,00	1,00
Da ristrutturare	0,60		0,60		
<b>Livello piano</b>					
Terra	0,85		0,85	0,85	0,85
Rialzato	0,90			0,90	
Primo	1,00	1,00			1,00
Secondo e successivi	1,05		1,05		
Ultimo	1,10				
Attico	1,20				
<b>Ascensore</b>					
Presente	1,00				
Assente (dal 2° al 6° - 0,10 x p.)					
<b>Bagni ed Complementi</b>					
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
<b>Riscaldamento</b>					
Autonomo	1,05				
Centralizzato	1,00				
<b>SUBTOTALE PRODOTTI</b>		<b>0,99</b>	<b>0,47</b>	<b>0,67</b>	<b>0,70</b>

Caratteristiche intrinseche legali		Comparables			Subject
Stato al rogito		C1	C2	C3	S
Libero	1,30	1,30	1,30	1,30	
Locato	1,20				1,20
<b>Taglio superficie commerciale</b>					
Inferiore a 45 m <sup>2</sup>	1,20	1,20	1,20		1,20
Compresa fra 70 m <sup>2</sup> e 100 m <sup>2</sup>	1,10			1,10	
Maggiore di 110 m <sup>2</sup>	1,00				
<b>SUBTOTALE PRODOTTI</b>		<b>1,56</b>	<b>1,56</b>	<b>1,43</b>	<b>1,44</b>
<b>TOTALE PRODOTTI C.I. POSIZIONALI</b>		<b>0,84</b>	<b>0,33</b>	<b>0,53</b>	<b>0,46</b>

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	0,84
Comparable C2	1,30	0,33
Comparable C3	1,30	0,53
Subject	1,30	0,46

IMMOBILE	MATRICE DI VALUTAZIONE			Vettore prezzi corretti noti [€/m <sup>2</sup> ]
	PREZZO	C.E.A.	C.I.P.	
Comparable C1	1	0,00	-0,38	1096
Comparable C2	1	0,00	0,12	1417
Comparable C3	1	0,00	-0,07	794
	0,15111	1	0,15111	1.102,33
	0,17215	1	0,17215	
	0,1224	1	0,1224	
	mq	€/mq	totale €/mq	
	53,00	1.102,33	58.423,49	

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 € 1.100,00/mq.**

Nota, pertanto, l'incognita  $V1 = € 1.100,00/mq$ , **il più probabile valore di mercato, per l'immobile in stima, risulta di: € 1.100,00/mq x 53,00 m2 = € 58.300,00 (diconsi euro cinquantottomilatrecento/00).**

Dal valore di stima del lotto 2 si detraggono i seguenti costi (come indicato al QUESITO 8):

1) Lavori di ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale (All. 6a e 6b)	€	5.000,00
2) Redazione A.P.E.	€	200,00
3) DOCFA	€	700,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 5.900,00</b>

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 5.850,00**

$$V = € 58.300,00 - € 5.900,00 = € 52.400,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 52.400,00 (diconsi euro cinquantaduemilaquattrocento/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:

€ 52.400,00 – 5% di € 2.620,00 = € 49.780,00 in c.t. € 50.000,00 (diconsi euro cinquantamila/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:**

ALLEGATO 1 – Atto di compravendita Rep. 147227 Notaio Vito Spedale

ALLEGATO 2 – Visura catastale storica fg. 117 P.lla 71 sub 4

ALLEGATO 3 – Ortofoto

ALLEGATO 4 – Estratto di mappa catastale fg. 15

ALLEGATO 5 – Stimatrix

ALLEGATO 6a – Grafico dei lavori per il ripristino della stato dei luoghi come da planimetria catastale

ALLEGATO 6b – Computo metrico estimativo per i lavori di ripristino della stato dei luoghi come da planimetria catastale

ALLEGATO 7 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 8 – Rilievo dello stato dei luoghi

ALLEGATO 9 – Visura attuale fg. 117 P.lla 71 sub 4

ALLEGATO 10 – Planimetria catastale fg. 15 p.lla 84

ALLEGATO 11 – Grafico con difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

ALLEGATO 12 – Atto di compravendita Rep. 3190 Notaio Giovanni Brucia

ALLEGATO 13 – Cartografia OMIRA 1935

ALLEGATO 14 – Elenco formalità

ALLEGATO 15 – ispezione ipotecaria trascrizione per compravendita

ALLEGATO 16 – ispezione ipotecaria a garanzia di mutuo

ALLEGATO 17 – ispezione ipotecaria per successione

ALLEGATO 18 – ispezione ipotecaria per accettazione tacita di eredità



ALLEGATO 19 – ispezione ipotecaria per pignoramento

ALLEGATO 20 – Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.)

Palermo, data 11.01.2026



L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Alessia Falzone

