

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 41/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Donatella Bertolo

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 41/2025

CREDITORE PROCEDENTE ITACA SPV SRL

contro

DEBITORE A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DANIELE MOSCA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

PALERMO (PA), Via Enrico Toti n. 51 – PIANO 2°.

ID. catastale: foglio 61, particella 783, subalterno 6.



Esperto stimatore: Arch. Donatella Bertolo

Indice
QUESITI

PAG

Premessa	3
1 - Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	3
2 - Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto	6
3 - Identificazione catastale del bene pignorato	13
4 - Schema sintetico-descrittivo del LOTTO UNICO	16
5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà	17
6 - Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	18
7 - Stato di possesso dell'immobile	21
8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	21
9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale	22
10 - Esistenza di pesi od oneri di altro tipo	22
11 - Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	22
12 - Valutazione del LOTTO UNICO	23
13 - valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per l' immobile pignorato per la sola quota	27

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO (oppure LOTTO N. xxx)

PREMESSA

Con provvedimento del **20/03/2025** il Giudice dell'esecuzione **dott. Gigi Omar Modica** nominava la sottoscritta **arch. Donatella Bertolo**, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al **n. 3735** quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **22/03/2025** 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. Daniele Mosca, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **11/04/2025**.

In data **20/05/2025** si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda la **piena proprietà** dell'immobile sito in **Palermo, via Enrico Toti n. 51**, piano 2°, identificato al NCEU del Comune di Palermo, al **foglio 51, particella 783 subalterno 6**, categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: 98 mq.

La presente relazione riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'immobile sopra indicato.

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 22/09/2008 in notaio Dario Fogazza Rep. 205022 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 26/09/2008 ai nn 56614/37936 da potere di (All. A1).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. A2-A3).

NOTA:

Nell'estratto del foglio di mappa, alla particella **783 (catasto fabbricati)** risulta corrispondere la particella **792 (catasto terreni)** – vedi estratto del foglio di mappa 61 (All. A4).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMap, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 41/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Donatella Bertolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La particella 783 del
catasto fabbricati
risulta correlata alla
particella 792 del
catasto terreni.



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimator forMaps

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE
MATERIALE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da un **appartamento**, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. **61**, p.lla **783**, sub. **6**, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 98.

L'edificio ove è ubicato il bene pignorato è a destinazione residenziale, di n. 5 piani fuoriterza oltre copertura, ed è accessibile dalla via Enrico Toti dal civico 51.

Il bene pignorato è, quindi, un appartamento posto al piano 2° a destra salendo le scale di un edificio risalente alla prima metà del '900. I prospetti dell'edificio sulla via Enrico Toti e sulla via Morozzo della Rocca risultano non definiti.

Dotato di un unico ingresso ed avente un'altezza utile di mt. 3,10 circa, è composto dai seguenti ambienti:

- Ingresso - corridoio
- Cucina - zona giorno;
- wc doccia;
- n. 2 vani letto;
- balcone.

Ubicazione e accessibilità.

L'edificio, ove insiste l'appartamento pignorato, è ubicato in zona semicentrale urbana, a sud del centro storico, tra l'Università degli Studi e l'Ospedale Civico.

In particolare, risulta intercettato dalle vie: Enrico Toti, Monfenera, Morozzo della Rocca e Giovanni Argento. È facilmente raggiungibile per la posizione strategica rispetto alle infrastrutture urbane ed extraurbane; si trova, infatti, in prossimità dell'asse extraurbano di viale Regione Siciliana di collegamento tra le autostrade Messina-Catania e Trapani-Mazara del Vallo.

Inoltre, è facilmente raggiungibile sia dalla stazione ferroviaria che dal porto, grazie all'efficiente sistema di mobilità e trasporto urbano come le linee metropolitane Orleans

(Palazzo Reale-Università degli Studi, Piazza Indipendenza, Cattedrale) e Vespri (Ospedale Civico-Policlinico), le linee degli autobus e del servizio del Car e Bike sharing by AMAT.

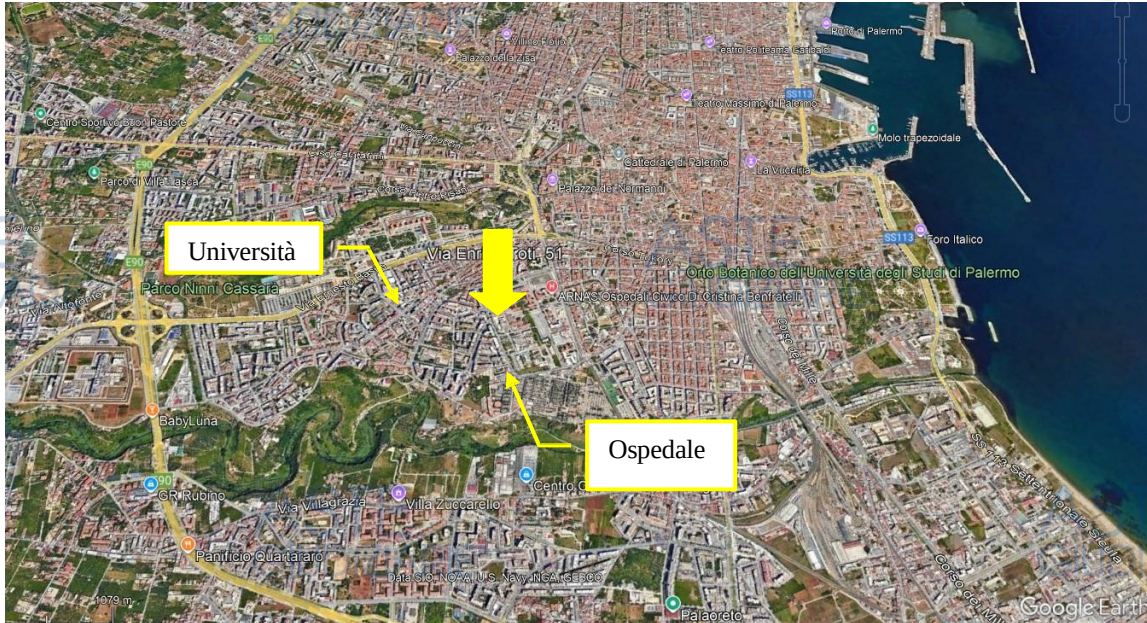


Immagine tratta da Google Earth.

Caratteristiche della zona.

La zona è in prevalenza a destinazione residenziale con presenza di attività commerciali nei dintorni. È prossima all'Università degli Studi, al polo ospedaliero del Civico “Di Cristina Benfratelli” e del Policlinico Universitario “Paolo Giaccone”. Sono presenti scuole pubbliche e private di ogni ordine: asili nido, materne, elementari e medie di 1° e 2° grado. Sono presenti banche, uffici postali, farmacie e nelle vicinanze si trovano aree attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero.

Collegamenti pubblici. È servita da mezzi pubblici ed a pochi km, è possibile raggiungere il porto urbano.

Verde. Si trova a breve distanza dal parco verde storico di Villa d'Orleans che ospita la sede della Presidenza della Regione Sicilia, e dal parco urbano “Ninni Cassarà”; quest'ultimo si estende lungo una porzione di terreno dell'agro palermitano, nella zona a sud-est del nucleo antico della città, e si sviluppa dal sito archeologico della Fossa della Garofala sino

all'attuale circonvallazione interna della città (la deviazione dell'alveo del Kemonia verso l'Oreto).

1. TIPOLOGIA IMMOBILE	Appartamento
2. UBICAZIONE	Città: PALERMO
	Indirizzo: VIA ENRICO TOTI N. 51
	Piano: 2°
	Interno: a destra salendo le scale.
3. ACCESSI	Accessi principali: via E. Toti n. 51
	Accessi secondari: nessuno
	Collegamenti a pertinenze: nessuno
4. PERTINENZE	Vincolo pertinenziale: nessuno
	Planimetrie allegate: NO
5. DOTAZIONI CONDOMINIALI	Posti auto comuni: NO
	Giardino, cortili, altre zone comuni: androne d'ingresso dell'edificio e scala.
6. CARATTERISTICHE TECNICHE INTERNE	Composizione interna: ▪ Ingresso - corridoio ▪ Cucina - zona giorno; ▪ wc doccia; ▪ n. 2 vani letto; ▪ balcone.
	Superficie utile netta residenziale: 68,00 mq
	Superficie utile netta non residenziale: 2,00 mq
	Superficie commerciale lorda: 84 mq
	Altezza utile interna: 3,10 mt.
	Esposizione: Nord-ovest/Sud-est
	Condizioni di manutenzione: discreta/buona
	Caratteristiche strutturali: struttura mista.
	Elettrico: SI - nessun certificato di conformità.
	Idrico-sanitario: SI - nessun certificato di conformità.
7. IMPIANTI TECNICI	Termico: split a pompa di calore;
	Antintrusione: No
8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	No



Foto 1. Vista d'angolo dell'edificio tra la via E. Toti e la via Morozzo della Rocca. In tratteggio, il bene pignorato.



Foto 2. Androne e scala dell'edificio (civ. 51).



Foto 3. Vista dall'alto, della tromba della scala.



Foto 4. Vista della porta d'ingresso al piano 2°.



Foto 5. Ingresso dell'appartamento.



Foto 6. Corridoio.



Foto 7. Camera da letto con balcone su via E. Toti.



Foto 8. Camera da letto con finestra su via E. Toti.



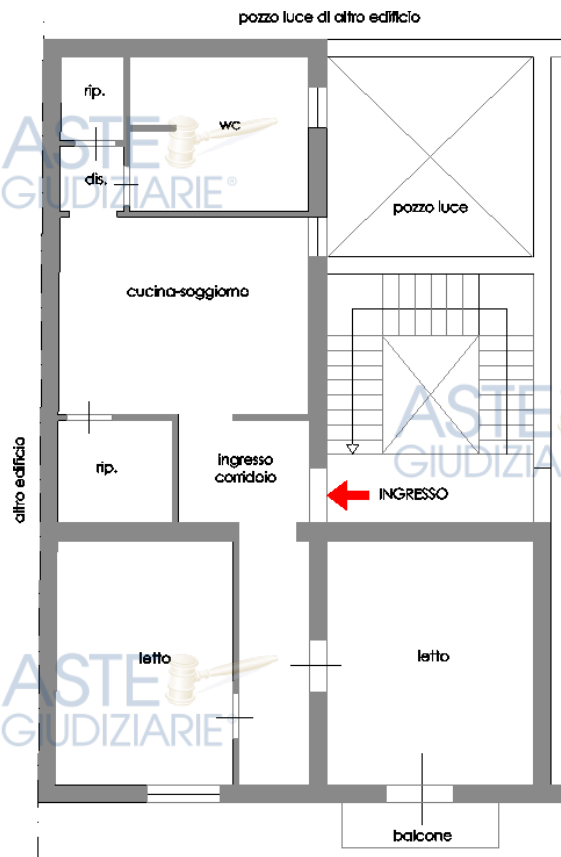
Foto 9. Cucina-zona giorno.



Foto 10. Lavanderia.



Foto 11. Wc doccia.



Via Enrico Toti

Planimetria di rilievo dello stato di fatto reale dei luoghi (All. B1)

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 61, particella 783, sub. 6, via Enrico Toti n. 51, piano 2° cat. A/4 vani catastali 5,5, superficie catastale 98 mq.

FOGLIO	61
PARTICELLA	783
SUBALTERNO	6
CATEGORIA	A/4
CLASSE	6

CONSISTENZA	5,5 vani
SUPERFICIE	98 mq - totale escluse aree scoperte mq 97
RENDITA CATASTALE	€ 190,31
INDIRIZZO	Palermo (PA) - via Enrico Toti n. 51 - Piano 2°

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nei seguenti documenti:

- Atto di compravendita del 22/09/2008 ai rogiti del notaio Dario Fogazza di Palermo, rep. n. 205022, racc. n. 3845, trascritto a Palermo il 26/09/2008 ai nn. 56614/37936
(All. A1);
- Atto di pignoramento del Tribunale di Palermo trascritto in data 07/02/2025 ai nn. 5761/4581;
- Visura storica per immobile n.T96273 del 12/06/2025
(All. A3);
- Planimetria catastale n.T462081 del 10/04/2025 (All. A5);
- Estratto del foglio di mappa n. prot.T466077 del 10/04/2025
(All. A4).

NOTA:

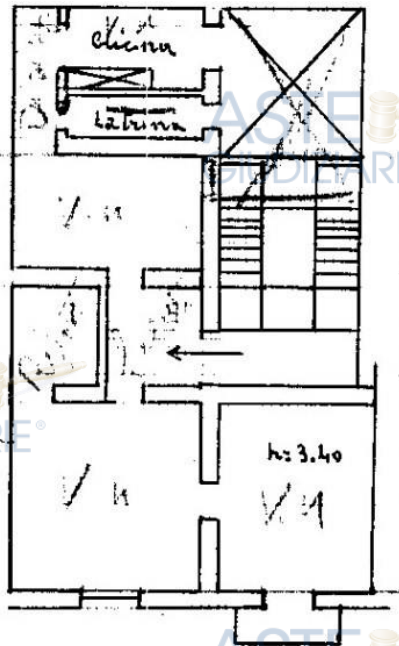
Nell'estratto del foglio di mappa 61 del catasto fabbricati, la particella **783** risulta correlata alla particella **792** del **catasto terreni** – vedi estratto del foglio di mappa 61 (All. A4)

Intestatari catastali dell'immobile: A (CF:)

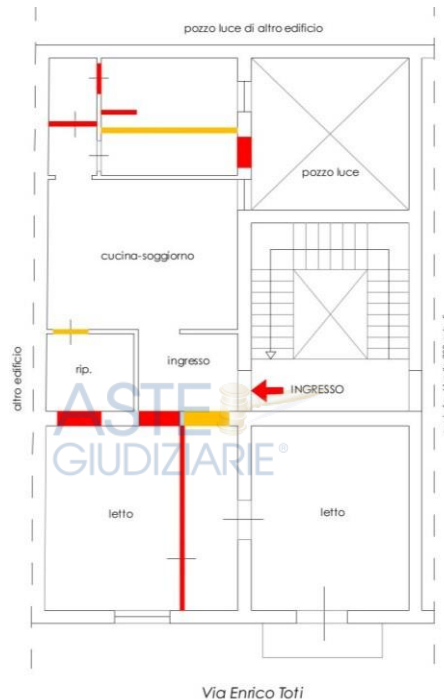
Planimetria catastale:

La planimetria catastale attuale acquisita con prot. n. T462081 in data 10/04/2025

(All. A5), coincide con quella presentata in data 29/12/1939 e denunciata con scheda n. 10121836 (406 Rg. VI).



Estratto planimetria catastale (All. A5)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. B3)

Conformità con lo stato dei luoghi:

Rispetto alla planimetria catastale, lo stato di fatto dell'appartamento risulta difforme per una diversa distribuzione interna e per la chiusura di un vano finestra prospiciente il pozzo luce interno.

Regolarizzazioni:

Le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale possono essere regolarizzate mediante la presentazione di DOCFA a firma di un tecnico abilitato.

L'importo delle competenze tecniche e delle spese istruttorie ammontano a € 700,00 di cui € 70,00 per diritti istruttori.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO : piena proprietà di un APPARTAMENTO, ubicato in Palermo, via Enrico Toti n. 51, piano 2°, senza ascensore, scala unica.

Identificato al N.C.E.U. del Comune di PALERMO (PA) al **foglio 61, particella 783, subalterno 6.**

Composto da: n. 2 camere da letto, cucina -soggiorno, ingresso-corridoio, wc doccia, ripostiglio, lavanderia e balcone.

Superficie commerciale: mq 84,00

Confinante: a nord-ovest con la via Enrico Toti; ad sud-ovest con altro appartamento (fg. 61, p.lla 783 sub. 5); a nord-est con altro edificio con ingresso al civ. 55 di via E. Toti; a sud e sud-est con vano scala e pozzo luce.

Anno di costruzione: ante 1939

Licenza edilizia: n. 881 del 22/05/1958 per ampliamento dei piani 3° e 4°.

Certificato di abitabilità/agibilità: n. 8846 del 29/07/1961.

Difficoltà urbanistiche, edilizie e catastali: diversa distribuzione interna e chiusura di vano finestra prospiciente il pozzo luce.

Stato immobile: nel complesso, l'appartamento è in buone condizioni; la pavimentazione necessita di manutenzione e/o sostituzione. I prospetti dell'edificio non risultano definiti.

Servizio igienico: è dotato dei necessari pezzi sanitari e di apertura esterna; condizioni: buone.

Impianto dell'acqua calda sanitaria: boiler elettrico.

Infissi esterni: in alluminio colore bianco con vetrocamera e persiane anch'esse in alluminio colore verde scuro; condizioni: buone.

Porta d'ingresso: in legno con sopraelevazione non blindata; condizioni: buone.

Infissi interni: in legno laminato colore bianco; condizioni: buone.

Impianto di riscaldamento: nessuno

Impianto di condizionamento estivo: presente (split a pompa di calore).

Impianto del gas di città: assente.

Impianto antintrusione: nessuno.

Ascensore: nessuno.

Posto auto: nessuno.

Attestato di prestazione energetica A.P.E. : nessuno - costo per la sua redazione pari a € 200,00

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 72.000,00 (Eurosettantaduemila,00)

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

Si procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Attuale proprietario

Proprietario per la quota intera dal 22/09/1988 ad oggi:

“A” nato/a il, in forza di atto di compravendita del 22/09/2008 in notaio Dario Fogazza di Palermo, n. rep. 205022 racc. n. 3845, trascritto a Palermo (PA) il 26/09/2008 ai nn. 56614/37936, da potere di nato/a a il, Nato/a a e nato/a a il

(All. A1)

Precedenti proprietari

1. nato/a a il, nato/a a il e nato/a a il, per SUCCESSIONE di nato/a a il e deceduta il, registrata il 12/09/2008 al n. rep. 22/465, trascritta il 26/01/2009 ai nn. 7239/5339, devoluta per legge.

2. fu nato/a a il pervenne in forza di atto di vendita del 06/02/1944 in Notaio dr. Michele Castellini di Palermo, trascritto in data 11/02/1944 ai nn. 1886/1730, da potere di nato/a a il fu domiciliato a Palermo.

Nell'atto di vendita si legge quanto segue:

“I detto immobile non figura ancora in catasto perchè di recente costruzione per come il venditore dichiara. Aggiunge esso venditore che il detto appartamento fa parte del fabbricato dallo stesso fatto costruire sul terreno preso in enfiteusi da potere dei sig.ri Cascino Rosario, Carmela e Francesco fu

Giuseppe con atto del giorno 31/08/1934 presso notar Luigi Carnesi di Palermo, registrato il 06 settembre al n. 1579, trascritto l'11 settembre stesso anno ai nn. 18627-14228 ai sig.ri Cascino pervenuto per acquisto fattone da potere delle signorine Leto Mariua Olga ed Elvira fu Antonio con atto del 28/04/1928 in notaio Russo da bagheria registrato invi il 18/ maggio detto al n. 676, trascritto il 29 maggio stesso anno ai nn. 12273-10154; ed alle Leto pervenuto per eredità paterna ed adottato con atto di divisione del 02 gennaio 1928 presso notar Emanuele Provenzale di Palermo, registrato il 22 gennaio detto al n. 5536, trascritto il 20 marzo 1928 ai nn. 6347-52 a 5264-69.”

(All. A7)

3. **Atto di affrancazione dell'enfiteusi** del 04/01/1945 in notar Michele Castellini di Palermo, rep. n. 2845, trascritto in data 12/01/1945 ai nn. 795-761, a favore di fu nata a il contro i sig.ri

(All. A10)

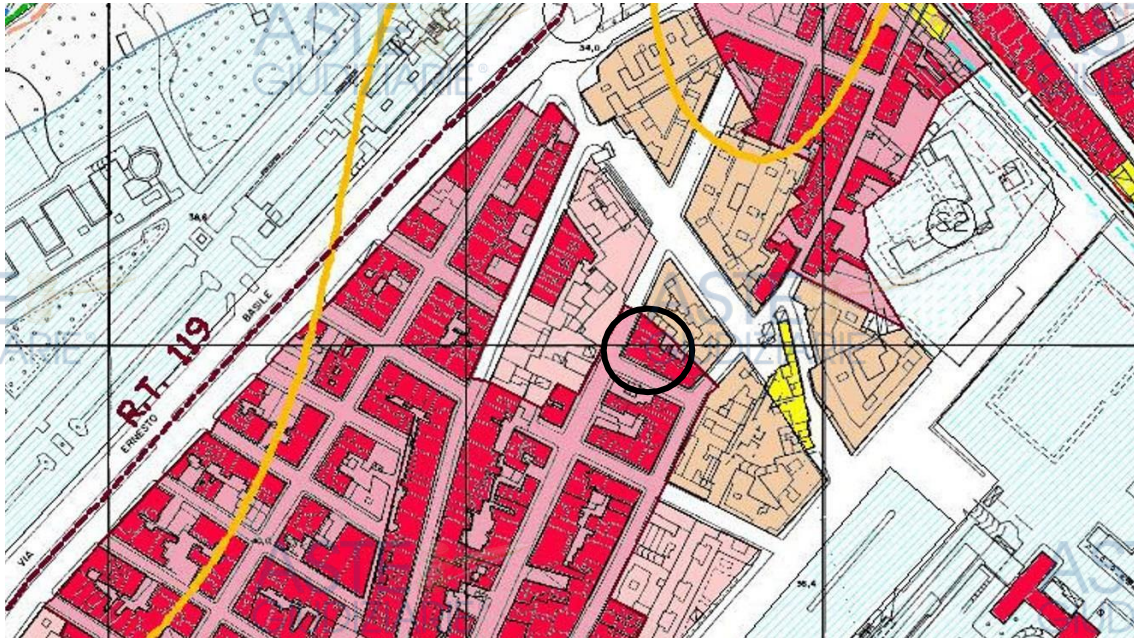
4. **Atto di vendita del diritto di superficie (copertura)** del 12/06/1958 in notar Nicolò Ribaudò di Palermo, rep. 12206, contro fu nata a il a favore di nato a il, convenendo quanto segue: “ *Il compratore si obbliga nel costruire sull'area oggi acquistata, di eseguire le opere a regola d'arte senza arrecare pregiudizio al fabbricato, alterarne la stabilità e la sicurezza o recare danno, disturbo, ad altro ai diritti degli altri condomini....* ”

(All. A8)

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

L'edificio ove insiste il bene pignorato, ricade in zona territoriale omogena A2 della Variante al PRG del Comune di Palermo, che “ *comprende i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre*

i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee”

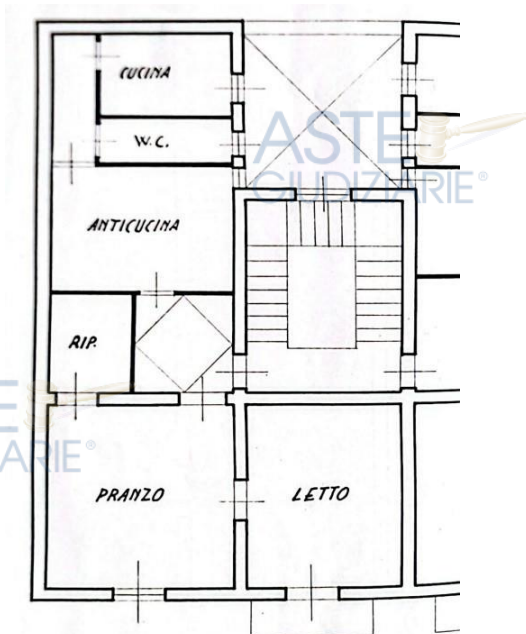


Stralcio della tav. P2a – 5011 della Variante al PRG

Risalente ante 1939, l'edificio venne realizzato in muratura portante ed il corpo di fabbrica era costituito in origine di n. 3 piani fuoriterza, piano terra, piano primo e piano secondo, compreso quindi, il piano ove è ubicato l'appartamento pignorato.

Successivamente, tra il 1958 ed il 1961, l'edificio fu sopraelevato del 3° e 4° piano con struttura in c.a., giusta licenza edilizia n. 881 del 22/05/1958 (**All. A11**).

In data 29/07/1961 venne rilasciato il certificato di abitabilità dal Municipio di Palermo, con prot. n. 8846 (**All. A13**).



LEGENDA
Via Enrico Toti
Demolizioni
Costruzioni

Planimetria piani esistenti - Estratto grafico del progetto allegato alla licenza edilizia n. 881 del 1958.

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto allegato alla licenza edilizia n. 881 del 1958.

Rispetto alla planimetria dei “piani esistenti” allegata alla licenza edilizia n. 881 del 1958, lo stato di fatto dell’appartamento presenta delle difformità, come è possibile osservare nei grafici sopra riportati e precisamente:

1. Diversa distribuzione interna;
2. Chiusura di vano porta nella muratura portante;
3. Chiusura di vano finestra prospiciente il pozzo luce.

Le difformità riscontrate, compreso l’intervento di cui al punto 2), possono essere regolarizzate facendo ricorso alla CILA tardiva (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*), presentata a firma di un tecnico abilitato, con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00.

I costi e le spese tecniche per la presentazione della CILA tardiva ammontano complessivamente a € 2.650,00 e comprendono:

- Spese tecniche = € 1.500,00;

- diritti istruttori = € 150,00;
- sanzione amministrativa= di € 1.000,00.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

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:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 2.650,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 700,00** come determinato in risposta al quesito 3.

Complessivamente, gli oneri a carico dell'acquirente ammontano a **euro 3.550,00**

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, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 07/02/2025 nn. 5761/14581 nascente da Verbale di Pignoramento immobiliare del 27/12/2024, n. rep. 16338 emesso dal Ufficiale Giudiziario sede Palermo a favore di ITACA SPV srl sede Conegliano (TV) codice fiscale: 05310700264, CONTRO nato/a ail, codice fiscale: – grava su immobile in Palermo fg. 61, p.lla 783, sub. 6.

- ISCRIZIONE del 26/09/2008 nn. 56615/11656, ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 22/09/2008, n. rep. 205023/3846, notaio Fogazza dario sede Palermo, a favore di Banco di Sicilia spa sede Palermo, codice fiscale: 03987280827 contro nato/a ail, codice fiscale:; nato/a ail, codice fiscale:, quale debitore non datore di ipoteca;
grava su immobile in Palermo fg. 61, p.lla 783, sub. 6.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Nessuno.

Il canone enfiteutico gravante sul terreno ove insiste il bene pignorato, venne affrancato giusta atto di affrancazione del 04/01/1945, in notar Michele Castellini di Palermo, rep. n. 2845, trascritto in data 12/01/1945 ai nn. 795-761, a favore di nato/a ail contro i sig.ri

(All. A10)

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

Lo stabile non risulta essere costituito in condominio.

Dalle informazioni acquisite, i costi fissi e le spese di manutenzione delle parti comuni (androne e vano scala), ammontano forfettariamente ad **euro 30,00** circa.

Dalle informazioni acquisite, non si rilevano procedimenti in corso riguardanti lo stabile.

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

Criterio di stima

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del LOTTO UNICO è quello sintetico per comparazione, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, come nel caso in oggetto, il metodo sintetico per comparazione è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Sono state esperite le indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca per immobili ricadenti nella medesima zona ed aventi caratteristiche assimilabili a quelle del bene pignorato.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **84,00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE UNICO	LOTTO	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale (mq)
PIANO 6°				
Ingresso - corridoio				
Cucina-soggiorno				
n. 2 Vani letto		83,00	100%	83,00
Ripostiglio				
lavanderia				
Servizio igienico				
n. 1 Balconi		2,50	30%	0,75
TOTALE		85,50		84,00
				(cifra tonda)

Valutazione delle influenze ascendenti e discendenti:

Le influenze ascendenti e discendenti sono caratteristiche dell'immobile che, rispetto all'ordinarietà, possono incrementare o diminuire il valore di stima.

Preliminarmente all'analisi dell'immobile sito Palermo, via Enrico Toti n. 51, si sono individuate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative, attinenti sia al fabbricato ove l'appartamento risulta ubicato, che all'immobile stesso, e si è ritenuto di valutare i seguenti coefficienti di merito:

Contesto	
In zona strategica per la presenza di poli universitari e ospedalieri	1,2
Edifici con o senza ascensore	
Senza ascensore - piano secondo	0,90
Dotazioni impiantistiche	
Privo di riscaldamento	0,90

In relazione a quanto su esposto, si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sotto elencate, per immobili simili in buono stato di manutenzione, ricadenti nella zona

Semicentrale/E.BASILE - MONTEGRAPPA - CLINICHE - STAZIONE C.LE-ORTO BOTANICO), ed avente caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima.

Dalla suddetta analisi si evince che i valori medi di mercato di immobili come sopra descritti, dalle più recenti quotazioni, acquisite dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), del Borsino Immobiliare nonché dalle Agenzie Immobiliari, presso le quali sono state svolte le indagini di mercato, sono:

- 1) O.M.I. = 950,00 €/mq;
- 2) Borsino Immobiliare = €/mq 993,00;
- 3) Agenzie immobiliari = €/mq 994,00.

Tabella dati agenzie immobiliari

N	Ubicazione	Sup. comm. (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/mq)	PREZZO (€/mq) Trattabilità del 10%	FONTE: Agenzie Immobiliari
1	via Monfenera 154F, Palermo - piano 1° - no ascensore	75	€ 78.000,00	€ 1.040,00	€ 936,00	www.immobiliare.it Rif. EK-120117200 CasaArchicom
2	via Piave 67, Palermo piano 4° - no ascensore	70	€ 98.000,00	€ 1.400,00	€ 1.260,00	www.immobiliare.it Rif. 25046 Cia&Partners - Agenzia università
3	via Monfenera, Palermo - piano 4° - no ascensore	126	€ 110.000,00	€ 873,00	€ 786,00	www.immobiliare.it Rif. 60940588 Affiliato Tecnocasa: STUDIO BASILE SAS

Dai prezzi così reperiti, di cui ai punti da 1) a 3), si ricava il prezzo medio a mq di riferimento:

$$\text{€/mq } (950,00+993,00+994,00)/3 = \text{€/mq } 979,00$$

e si procede alla valutazione della superficie commerciale dell'immobile, tenuto conto dei coefficienti di differenziazione da applicare all'immobile in oggetto.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie sopra esposte per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i valori, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

In riferimento alla stima in oggetto il coefficiente è di 0,97, ottenuto moltiplicando i coefficienti di differenziazione sopra indicati.

Pertanto si ritiene di elaborare la cifra espressa ai punti precedenti dell'analisi su esposta, tramite il "Coeff. Globale di differenziazione" al fine di ottenere un valore congruo che rispecchi l'attuale stato dell'unità immobiliare:

$$€ 979,00 * 0,97 \text{ (coeff. globale di differenziazione)} = € /mq \textbf{949,63}$$

Si procede, adesso, con la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio €/mq sopra determinato:

$$949,63 € /mq \times 84 mq = € 79.768,92$$

€ 80.000,00 (cifra tonda)

Sulla base dei dati reperiti dalle fonti sopra riportate **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 80.000,00**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.650,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 700,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 3.550,00**

$$V = € 80.000,00 - € 3.550,00 = € 76.450,00$$

€ 76.000,00 (cifra tonda)

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 76.000,00** (settantaseimila/ euro).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

Pertanto:

$$€ 76.000,00 - 5\% = € 72.200,00$$

(che si arrotondano in **€ 72.000,00**)

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 A

-  All. A1_Titolo di proprietà.pdf
-  All. A2_visura attuale.pdf
-  All. A3_Visura storica .pdf
-  All. A4_mappa fg. 61,p.lla 792 (783 catasto fabbricati).pdf
-  All. A5_planimetria catastale.pdf
-  All. A6_Visura storica TERRENI p.lla 792 .pdf
-  All. A7_Titolo di proprietà del 1944.pdf
-  All. A8_Atto di vendita del 1958.pdf
-  All. A10_Atto di affrancazione del 1945.pdf
-  All. A11_Licenza edilizia n. 881-1958.pdf
-  All. A12_Elaborati grafici_ Licenza edilizia.pdf
-  All. A13_Certificato di abitabilità.pdf
-  ALL. A14_ Certificato stato di famiglia.pdf
-  ALL. A15_certificato residenza.pdf
-  ALL. A16_Verbale primo accesso.pdf
-  ALL. A17_Verbale di secondo accesso.pdf
-  All. A18_Stimatrix.pdf
-  All. A19_OMI_2° sem. 2024.pdf
-  All. A20_Borsino immobiliare.pdf

ALLEGATO B

-  All. B1_planimetria stato di fatto.pdf
-  All. B2_planimetria difformità edilizie ed urb.pdf
-  All. B3_planimetria difformità catastali.pdf

ALLEGATO C

-  All. C_Rilievo fotografico.pdf

Palermo, 18/09/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Donatella Bertolo