

**TRIBUNALE DI PALERMO  
VI SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G. ESEC. n°372/2019**

**Giudice**

**G.E.: dr.ssa Alessia Lupo**

**Esperto Stimatore**

**GIULIA AJELLO  
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34  
90144 Palermo

posta PEC: giulia.ajello@archiworldpec.it  
posta ordinaria: g.ajello@archiworld.it

**Creditore Procedente**

"SOGGETTO C" *rappresentata*  
da "SOGGETTO  
D "

*Procuratore Principale: avv. Carlo Varvaro*

**Debitori**

"SOGGETTO A"  
"SOGGETTO B"

*non costituiti*

**Custode Giudiziario**

avv. Rosolino Fabrizio Giambrona

**Creditore intervenuto**

**IMMOBILE PIGNORATO**

**LOTTO Unico**

"Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, Largo Edrisi n°1, P.T. e 1°. Distinta al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 55, part. 743, sub. 1, part.744".

**Titolo dell'elaborato:**

**PERIZIA DI STIMA per PUBBLICITA'**

**SENZA dati sensibili**

**Data consegna**

19-apr-22



## Indice PERIZIA DI STIMA INTEGRALE LOTTO UNICO”

<b>PREMESSA</b>	<i>Pagina 1</i>
<b>QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.</b>	<i>Pagina 3</i>
<b>QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.</b>	<i>Pagina 4</i>
<b>QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</b>	<i>Pagina 10</i>
<b>QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</b>	<i>Pagina 13</i>
<b>QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</b>	<i>Pagina 14</i>
<b>QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.</b>	<i>Pagina 18</i>
<b>QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell’immobile.</b>	<i>Pagina 25</i>



<b>QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</b>	<i>Pagina 25</i>
<b>QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</b>	<i>Pagina 26</i>
<b>QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</b>	<i>Pagina 27</i>
<b>QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</b>	<i>Pagina 27</i>
<b>QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.</b>	<i>Pagina 27</i>
<b>QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</b>	<i>Pagina 38</i>



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI CIVILE – Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. dr.ssa Alessia Lupo**  
**R.G. Esec. n°372/2019**  
**Esperto Stimatore:**  
**PERIZIA DI STIMA per PUBBLICITA'**  
**lotto unico**  
**(senza dati sensibili)**

**PREMESSA**

La scrivente arch. Giulia Ajello, n.q. di Esperto Stimatore nominata dal S.G. dr.ssa Alessia Lupo in data 22/12/2020 per la procedura esecutiva n°372/2019 contro **Soggetto A** e **Soggetto B** promossa da **Soggetto C** come rappresentata da **Soggetto D**, è stata incaricata di stimare l'immobile sottoposto a pignoramento e così specificato nell'atto di pignoramento: *“Appartamento su due elevazioni con scala interna di collegamento sito in Palermo al Largo Edrisi n°1 (...) rappresentato in catasto al foglio 55, part. 743/1 graffata e la particella 744”*.

Come disposto dal S.G. nel decreto di nomina dell'Esperto, la scrivente unitamente al nominato Custode Giudiziario, avv. Rosolino Fabrizio Giambona, procedeva al controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e in data 01/03/2021 inviava telematicamente il relativo Modulo di verifica con firma congiunta degli stessi Ausiliari del Giudice. Rilevata da parte degli Ausiliari un'incongruenza nella specifica delle quote di proprietà relative al cespite pignorato contenute nella



certificazione notarile prodotta dal Creditore procedente, il G.E. sospendeva le attività dei nominati Ausiliari ed invitava il Creditore procedente ad integrare la relazione notarile. Provveduto il Creditore procedente al deposito della richiesta integrazione, in data 08/01/2022 il G.E autorizzava gli ausiliari a riprendere le proprie attività e pertanto, in data 22/02/2022 si procedeva ad effettuare il primo accesso all'immobile pignorato. Effettuata l'attività di rilievo e la restituzione grafica del cespite pignorato e richiesta tutta la documentazione necessaria alla stima presso l'Agenzia del Territorio, l'I.A.C.P., il S.U.E., il Servizio Condoni e abusivismo e la Ripartizione Urbanistica, si è proceduto ad elaborare la presente perizia di stima.

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento d'incarico del S.G., l'Esperto Stimatore ha predisposto i seguenti elaborati che verranno depositati in due separati invii:

1° invio costituito dai seguenti elaborati:

- "Perizia integrale di stima lotto unico" in formato .pdf, contenente dati sensibili relativi al debitore e/o a terzi;
- **"Perizia di stima per pubblicità" in formato .pdf**, costituita dalla presente relazione e contenente la relazione peritale epurata di dati sensibili, nella quale è stata omessa ogni tipo di informazione e/o allegato che possa rivelare l'identità dei debitori e di terzi e ogni soggetto è stato indicato con una sigla alfabetica, l'identità e la specifica dei quali è esplicitata in un allegato a parte denominato

---

**Giulia Ajello**  
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



“Allegato 8”.

2° invio costituito dal seguente elaborato:

➤ “Fascicolo Allegati lotto unico” in formato .pdf contenente tutti gli allegati ai quali si fa riferimento nelle perizie (integrale e per pubblicità) alcuni dei quali riportanti dati sensibili. Fa parte del suindicato “Fascicolo allegati lotto unico” la seguente produzione:

- 1. Verbale di sopralluogo;**
- 2. Documentazione Fotografica;**
- 3. Documentazione Catastale;**
- 4. Titolo di proprietà;**
- 5. Documentazione Urbanistica;**
- 6. Tavola Grafica;**
- 7. Riferimenti per la stima;**
- 8. Identità alfabetiche;**
- 9. Avvisi di deposito.**

Di seguito si riportano tredici paragrafi corrispondenti ai tredici quesiti disposti dal S.G.

**QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.**

*Il diritto reale riferito al cespite pignorato consiste nella piena ed esclusiva proprietà (100% quota indivisa) in testa a **Soggetto A** e **Soggetto B** debitori nella presente procedura e, alla data di trascrizione del pignoramento (04/09/2019), in titolarità degli stessi in forza dell'atto di compravendita in Notar Sergio Tripodo trascritto in loro*

---

**Giulia Ajello**  
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



favore presso la Conservatoria di Palermo in data 09/12/2008 ai nn. 74637/50072.

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo, nel Foglio 55, part. 743, sub.1 graffata con la part. 744.

**QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.**

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Largo Edrisi n°1, piano T. e 1° con spazio esterno di pertinenza. L'u.i. insiste di fatto catastalmente in gran parte sulla particella 1536 ed in piccola parte sulla particella 353. Confina catastalmente a nord con proprietà aliena insistente sulla stessa particella 1536, ad est con la part. 353 sulla quale insiste la sede stradale di Largo Edrisi, a sud e ad ovest con la part. 1536 sulla quale insiste la sede stradale di Largo Edrisi.



Prospetto sul Largo Edrisi n°1



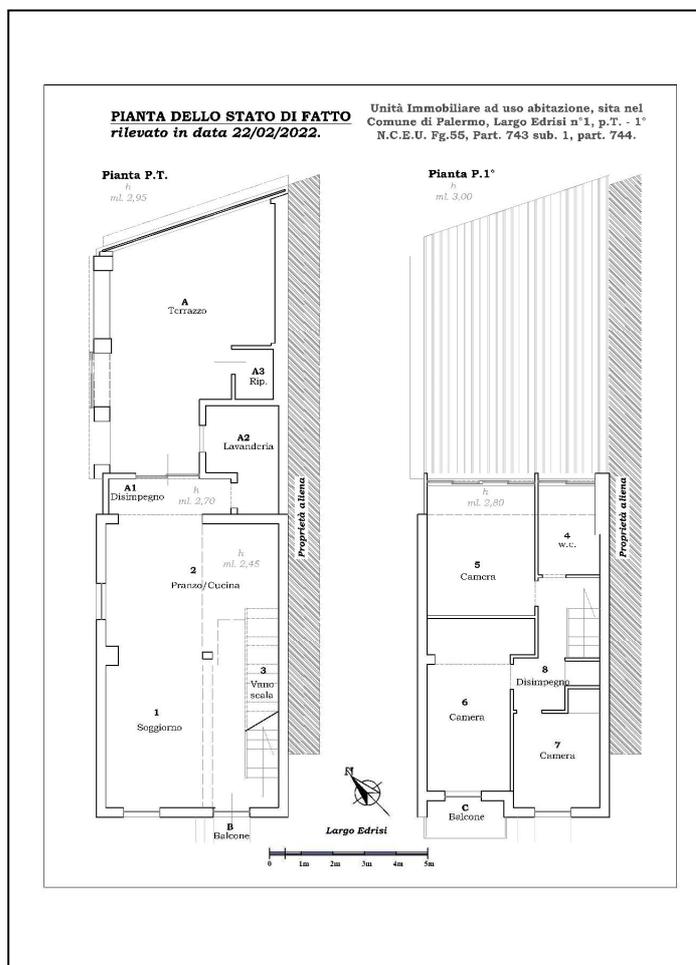
Retro-Prospetto con terrazza

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso di case a schiera indipendenti realizzate nell'ambito di un progetto di edilizia



residenziale pubblica comprendente n°6 alloggi: il cespite pignorato è identificato secondo il su indicato progetto con il civ n°1 di Largo Edrisi, comprendente altresì una porzione di suolo della superficie di mq. 57 circa (spazio esterno di pertinenza).

L'edificio si trova nella zona centro-occidentale della città di Palermo, all'interno del quartiere "Zisa", in un'area edificata in gran parte prima del 1950, costituita prevalentemente da Edilizia di tipo economico e popolare.



L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa mq. 136,00 con altezza libera al piano terra di ml. 2,95 con controsoffitto nella zona cucina a ml 2,45 e al piano primo di ml. 3,00. Presenta tripla esposizione e due accessi: uno dalla porta di ingresso del civico n°1 di Largo Edrisi e l'altro da un cancello scorrevole in ferro ubicato sul prospetto laterale dello spazio esterno di pertinenza. L'unità immobiliare è costituita al piano terra da un unico vano con accesso allo spazio esterno di pertinenza e tre locali accessori e al piano primo da tre camere, un w.c. ed un balcone. Risulta così distribuita: dall'ingresso di Largo Edrisi n°1 si accede ad un'ampia camera nella quale un arco ribassato delimita due vani: un soggiorno di mq. 20,94 (Vano 1) con finestra e la cucina con la zona pranzo di mq. 21,46 (Vano 2), con finestra esposta su prospetto laterale.



Dalla cucina/pranzo si accede allo spazio esterno di pertinenza sul quale insiste un locale disimpegno (Vano A1) di mq. 4,37, un locale lavanderia (A2) di mq. 6,45 e un locale ripostiglio (Vano A3) di mq. 2,15. Lo spazio residuo esterno (A) ha una superficie utile complessiva di mq.



46,60, esposto su due lati su strada carrabile e perimetrato da pilastri e travi in c.a. che sostengono una copertura e da parapetto in muratura di ml. 1,20 con sovrastante ringhiere in ferro a barre verticali.



Ripostiglio (vano A2)



Terrazza Coperta (vano A)

Sul vano soggiorno, in prossimità dell'accesso dal civ.1 si trova una rampa di scala che consente l'arrivo al piano sovrastante costituito da un disimpegno di mq. 6,00 dal quale si accede al vano w.c. vasca (vano 4) di mq.5,20 e da una camera (Vano 5) di mq. 14,30 che, in ampliamento su balcone, espongono su retro-prospetto con ampie finestrate.



Scala (vano 3)



W.c. (vano 4)

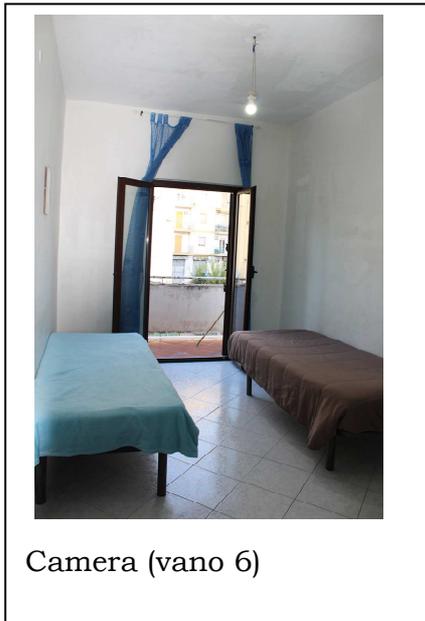


Camera esposta su terrazza coperta (vano 5)

Sempre dal disimpegno si accede alle altre due camere, con esposizione



su prospetto principale: una camera (Vano 6) di mq. 15,20 con balcone avente una superficie di mq. 3,03, perimetrato da due ringhiere in ferro laterali e un pannello sul lato lungo, ed una camera (Vano 7) di mq. 8,90 con finestra.



**In merito alle finiture**, l'appartamento è costituito da *infissi esterni* in pvc effetto legno senza oscuranti su retro-prospetto e con oscuranti a persiana su Largo Largo Edrisi n°1, mentre risulta sprovvisto di infissi interni. La *pavimentazione* è in piastrelle di ceramica al piano terra e al piano primo, privo di piastrelle il vano lavanderia, in gres porcellanato la terrazza di pertinenza ed infine le alzate e le pedate della scala interna sono rivestite in piastrelle di ceramica "effetto cotto". Le *pareti* sono tutte intonacate e pitturate, quelle del w.c. rivestite di piastrelle fino ad un'altezza di ml. 1,80. Gli *impianti* sono tutti sottotraccia: quelli idrici e fognari sono allacciati alla rete comunale e l'appartamento non risulta dotato di impianto di riscaldamento: è presente una pompa di calore ad



ogni piano e per la produzione di acqua calda vi è uno scaldabagno elettrico. *In merito alle coperture*, quella del fabbricato è a doppia falda, quelle della terrazza al piano terra e del balcone di primo piano sono costituite da pannelli coibentati rivestiti rispettivamente da laminato e da tegole. **Dal punto di vista manutentivo**, l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione: si rilevano ammaloramenti per umidità da risalita al piano terra sia sui prospetti che in corrispondenza delle superfici interne, e al piano primo sul tratto inferiore del tompagno dei vani 4 e 5, sull'intradosso del solaio del w.c. e del vano 7 e sull'estradosso del solaio del balcone



Particolare su Prospetto



Particolare Vano 5, piano 1°.



Intradosso vano w.c., piano 1°



Balcone su Largo Edrisi



In merito **all'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE)** la normativa di riferimento per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è il D.M. 26 giugno 2015 recante "Adeguamento del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (Gazzetta Ufficiale 15/07/2015, n. 162 - Supplemento ordinario n. 39). Sulla scorta del contenuto delle suindicate normative, l'unità immobiliare rientra fra gli immobili che hanno l'obbligo di rilascio dell'APE ma non risulta prodotta la relativa certificazione.

**QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta catastalmente intestata alle ditte **Soggetto A** proprietario per ½ in regime di separazione dei beni e **Soggetto B** e identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (cod. G273) nel foglio 55, particella 743, sub. 1 e part. 744, con indirizzo Largo Edrisi n°1, piano T-1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 108, escluse aree scoperte mq. 105, rendita €315,56.

NOTE GENERALI: rispetto allo stato di fatto dell'unità immobiliare, si rilevano le seguenti difformità catastali.

- 1) *Nell'ESTRATTO DI MAPPA si riscontra un'errata indicazione e mancata introduzione del fabbricato: l'u.i. sopra precisata risulta identificata con la particella 743 graffata con la particella 744 ma di fatto insiste in gran parte sulla particella terreni 1536 ed in piccola parte sulla*

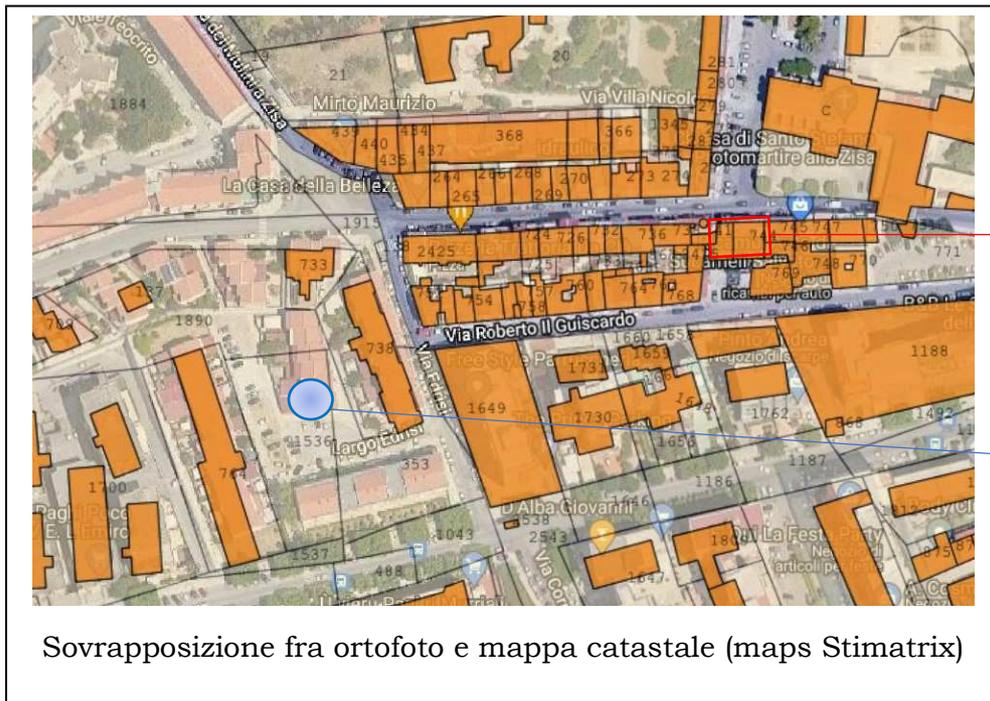
---

**Giulia Ajello**  
architetto

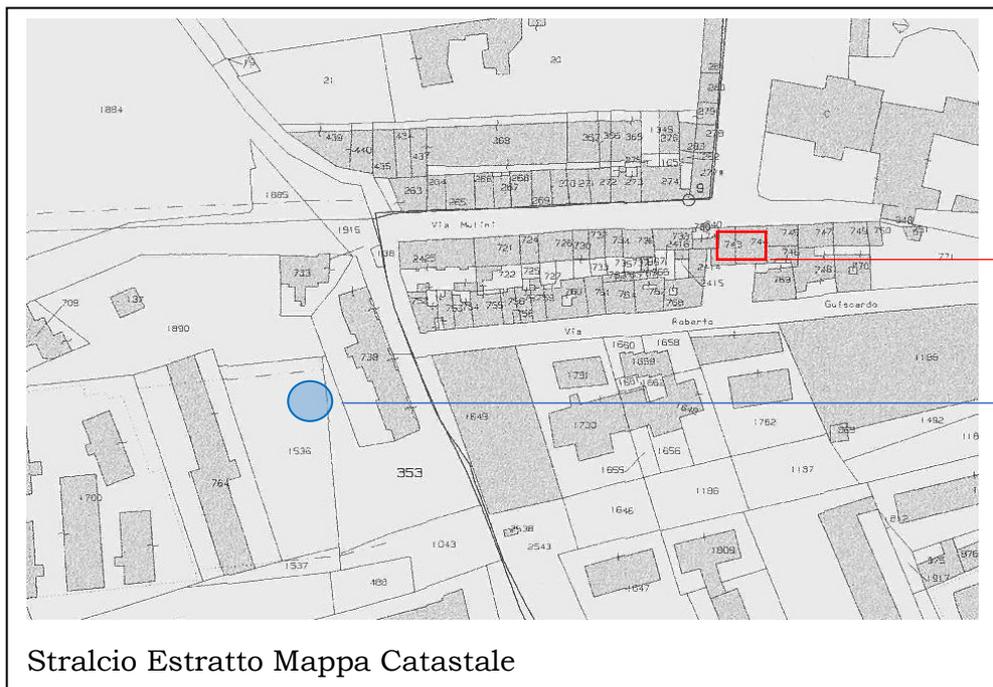
Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



particella 353 del fg.55. Tuttavia, dalla visura storica le particelle identificative dell'immobile (part.ile 743 e 744) risultano correlate ai mappali terreni con le particelle 1536 e 353.a ed una errata attribuzione della particella.



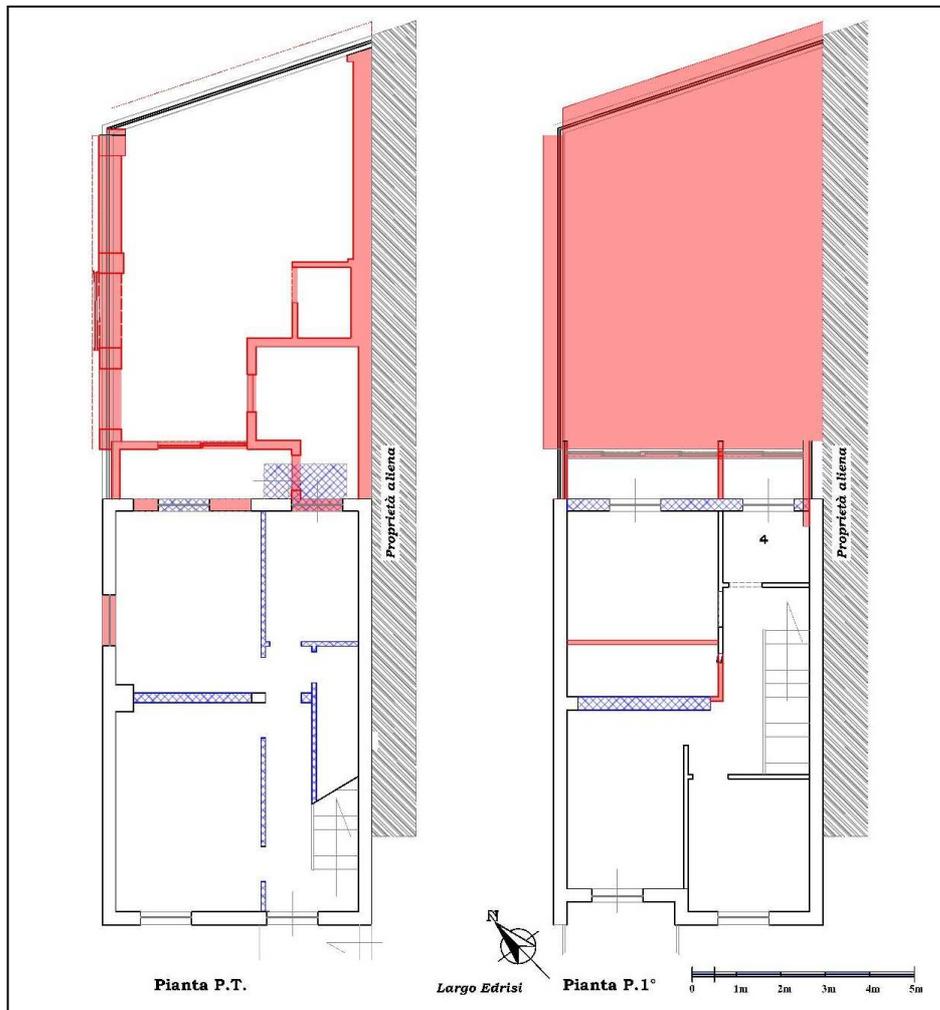
**Ubicazione di fatto di Largo Edrisi n°1:**  
*Fg.55, part. 1536.*



**Errata indicazione catastale:**  
*N.C.E.U. del Comune di Palermo, Fg.55, part. 743 graffiata con la part. 744.*



2) *NELLA PLANIMETRIA CATASTALE* la mancata rappresentazione dello spazio esterno di pertinenza e degli ampliamenti su di esso realizzati e su balcone di primo piano, di una finestra su prospetto laterale e la diversa distribuzione degli spazi interni



*In rosso retinato* si evidenziano le opere rilevate nello stato di fatto;  
*in blu* le opere rappresentate nella planimetria catastale ma non presenti nello stato di fatto.

Per le attività e i costi necessari per l'aggiornamento della planimetria e della mappa catastale, si rinvia a quanto contenuto in risposta al quesito n°6.



**QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Largo Edrisi n°1, piano T. e 1° con spazio esterno di pertinenza, con scala interna di collegamento e con superficie commerciale di mq. 136,00. L'u.i. insiste di fatto catastalmente in gran parte sulla particella 1536 ed in piccola parte sulla particella 353. Confina catastalmente a nord con proprietà aliena insistente sulla stessa particella 1536, ad est con la part. 353 sulla quale insiste la sede stradale di Largo Edrisi, a sud e ad ovest con la part. 1536 sulla quale insiste la sede stradale di Largo Edrisi.

È identificato nel catasto fabbricati del Comune di Palermo nel foglio 55, particella 743 sub. 1 graffata con la part. 744. Nell'estratto di mappa si riscontra un'errata indicazione delle particelle e mancata introduzione del fabbricato e nella planimetria catastale la mancata rappresentazione dello spazio esterno di pertinenza, degli ampliamenti su di esso realizzati e su balcone di primo piano, della finestra su prospetto laterale e la diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare fa parte del progetto "INACASA" identificato con "Cantiere 7433" realizzato negli anni "50 e per esso risulta rilasciato dal Sindaco pro-tempore in data 12/10/1987 certificato di abitabilità/agibilità prot. n°8406/1. Dallo stralcio di progetto allegato al contratto di compravendita e coincidente con la planimetria catastale

---

**Giulia Ajello**  
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



d'impianto, nello stato di fatto si rilevano difformità relative ad ampliamenti, all'apertura su prospetto laterale di una finestra e a diversa distribuzione di spazi interni su entrambi i piani. Alla luce della normativa urbanistica-edilizia vigente, per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale dell'unità immobiliare è necessario provvedere al **ripristino parziale dei luoghi** per le opere non regolarizzabili (ampliamento su terrazza e balcone ), alla presentazione all'Agenzia del Territorio della **Denuncia di variazione catastale** (DocFa) per l'aggiornamento della planimetria catastale e variazione ed inserimento in mappa del fabbricato (Pregeo), alla presentazione al S.U.E. del Comune di Palermo della **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria** (c.d. **SCIA in sanatoria**) ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana per tutte le altre difformità rilevate ed infine sempre al SUE del Comune di Palermo della **Segnalazione Certificata di Agibilità** (c.d. **SCA**) ai sensi dell'art. 3 comma 1 del d.lg. n°222/2016. Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale sono state conteggiate dalla scrivente Esperta Stimatrice e già detratte dal prezzo base d'asta che di seguito si riporta.

**Prezzo Base d'asta:** ..... **€62895,00**

**(EURO sessantaduemilaottocentonovantacinque/00).**

**QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti nel



ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero **dal 05/09/1999 al 04/09/2019**, sono costituiti dai seguenti titoli:

□ **dal 05/09/1999 al 20/02/2004** l'unità immobiliare risulta di proprietà dei seguenti soggetti ai quali perviene per successione ereditaria del primo soggetto deceduto **Soggetto E** che lo acquisisce con contratto di compravendita del 12/03/1966 depositato agli atti del dr. Francesco Giambalvo Notaio alla residenza di Corleone, relativo alla conversione dell'assegnazione alloggio da parte di "Gestione Case per Lavoratori" in proprietà dell'avente diritto **Soggetto E**.

- **Soggetto F per la quota di 54/108** e ad esso pervenuto come segue: la quota di 36/108 per successione di **Soggetto E**, deceduto il 17.09.1984 giusta Den. 5 vol. 3176 registrata a Palermo e trascritta il 09.11.1985 ai nn. 38960/30292 (Nota: Accettazione tacita di eredità nascente da atto in Notar Marretta Vincenzo del 20/02/2004 rep. n°10867 trascritta in data 07/10/2019 ai nn. 43774/33734); la quota di 18/108 per successione di **Soggetto H** deceduta il 23.03.1993 (Den. 24 vol. 4093 Uff. Reg. Palermo), non trascritta devoluta per legge (**totale proprietà 36/108 + 18/108 = 54/108**);
- **Soggetto G per la quota di 15/108** e ad essa pervenuto come segue: la quota di 12/108 per successione di **Soggetto I** deceduto il 23.09.1992 (den. 22 vol. 4093 Uff. Reg. Palermo del 07.12.1993), non trascritta devoluta per legge; la quota di 3/108

---

**Giulia Ajello**  
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



per successione di **Soggetto J**, deceduto il 18.11.1992 giusta dichiarazione di successione del 05.05.1995 registrata a Palermo rep. n°23/4093 e trascritta il 11.03.2003 ai nn.10278/7618  
**(totale proprietà 12/108 + 3/108 = 15/108)**

- **Soggetto L per la quota di 13/108** e ad essa pervenuto come segue: la quota di 6/108 per successione di **Soggetto I** deceduto il 23.09.1992 (den. 22 vol. 4093 Uff. Reg. Palermo del 07.12.1993), non trascritta devoluta per legge; la quota di 1/108 per successione di **Soggetto J**, deceduto il 18.11.1992 giusta dichiarazione di successione del 05.05.1995 registrata a Palermo rep. n°23/4093 e trascritta il 11.03.2003 ai nn.10278/7618; la quota di 6/108 per successione di **Soggetto H** deceduta il 23.03.1993 (Den. 24 vol. 4093 Uff.Reg. Palermo), non trascritta devoluta per legge **(totale proprietà 6/18+1/108+6/108 = 13/108)**
- **Soggetto M per la quota di 13/108** e ad essa pervenuto come segue: la quota di 6/108 per successione di **Soggetto I** deceduto il 23.09.1992 (den. 22 vol. 4093 Uff. Reg. Palermo del 07.12.1993), non trascritta devoluta per legge; la quota di 1/108 per successione di **Soggetto J**, deceduto il 18.11.1992 giusta dichiarazione di successione del 05.05.1995 registrata a Palermo rep. n°23/4093 e trascritta il 11.03.2003 ai nn.10278/7618; la quota di 6/108 per successione di **Soggetto H** deceduta il 23.03.1993 (Den. 24 vol. 4093 Uff.Reg. Palermo), non trascritta

---

**Giulia Ajello**  
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



devoluta per legge (**totale proprietà 6/18+1/108+6/108 = 13/108**)

- **Soggetto N per la quota di 13/108** e ad essa pervenuto come segue: la quota di 6/108 per successione di **Soggetto I** deceduto il 23.09.1992 (den. 22 vol. 4093 Uff. Reg. Palermo del 07.12.1993), non trascritta devoluta per legge; la quota di 1/108 per successione di **Soggetto J**, deceduto il 18.11.1992 giusta dichiarazione di successione del 05.05.1995 registrata a Palermo rep. n°23/4093 e trascritta il 11.03.2003 ai nn. 10278/7618; la quota di 6/108 per successione di **Soggetto H** deceduta il 23.03.1993 (Den. 24 vol. 4093 Uff.Reg. Palermo), non trascritta devoluta per legge (**totale proprietà 6/18+1/108+6/108 = 13/108**).
- **Dal 20/02/2004 al 25/08/2005** l'unità immobiliare risulta di proprietà di **Soggetto O** per averlo acquistato da potere dei suindicati **Soggetto F, Soggetto L, Soggetto M, Soggetto N e Soggetto G** con atto di compravendita del 20.02.2004 in Not. Vincenzo Marretta Rep. n°10867/2757 trascritto il 02.03.2004 ai nn. 9548/6614.
- **Dal 25/08/2005 al 05/12/2008** l'unità immobiliare risulta di proprietà di **Soggetto P e Soggetto Q**, per averlo acquistato da potere di **Soggetto O** con atto di compravendita del 25/08/2005 in Not. Sergio Tripodo di Palermo Rep. n°66251/6241, trascritto il 10.09.2005 ai nn. 48052/28613.
- **Dal 05/12/2008 al 04/09/2019** l'unità immobiliare risulta di

---

**Giulia Ajello**  
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



proprietà di **Soggetto A** proprietario per ½ in regime di separazione dei beni e **Soggetto B** da potere di **Soggetto P** e **Soggetto Q** con atto di compravendita del 05/12/2008 in Not. Sergio Tripodo di Palermo Rep. n°90411/10209, trascritto il 09/12/2008 ai nn. 74637/50072.

**Il bene pignorato, pertanto, corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà sopra riportati.**

**QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e edilizio.**

In risposta al presente quesito, la scrivente ha richiesto presso la Ripartizione Urbanistica del competente Comune un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle 1536 e 353 ricadenti nel Foglio di mappa 55, sulle quali di fatto insiste l'unità immobiliare pignorata.

Inoltre, risultando “Gestione INA – Casa” la Ditta che in data 22/05/1956 presenta la planimetria catastale del cespite pignorato, la scrivente ha proceduto ad inoltrare istanza di accesso atti presso l'I.A.C.P., Istituto successore di “Ina-Casa”, e altresì presso il S.U.E. e presso il Servizio Condono e Abusivismo per l'acquisizione di tutte le possibili istanze e/o rilasci di titoli abilitativi riferiti allo stesso cespite pignorato. Per essi si relazione quanto di seguito si specifica.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Palermo è dotato di variante al P.R.G approvata con D. Dir. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. N°124/DRU del 13/03/2002. Le particelle sulle quali insiste l'unità

---

**Giulia Ajello**  
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



immobiliare pignorata (particelle 1536 e 353) ricadono nella tavola 5011 del suindicato PRG e dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente in data 30/03/2022, risulta che le particelle 1536 e 353 del foglio di mappa 55 rientrano in **Zona Territoriale Omogenea B4a**, ovvero nelle parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare realizzate fino agli anni “50, e altresì la particella 353 ricade in minima parte anche in sede stradale. Inoltre, entrambe le particelle ricadono all’interno delle Aree caratterizzate della presenza di Qanat (art. 3 N.T.A.).

Nelle aree B4a gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi e la nuova edificazione sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq.

Dal punto di vista edilizio, l’edificio di cui fa parte il cespite pignorato risulta costruito da “INA CASA”, nell’ambito di un progetto identificato “Cantiere 7433” consistente in n°6 alloggi suddivisi in altrettante case a schiera. Presso gli archivi dell’I.A.C.P., succeduto ad INA Casa, è stato acquisito il “Contratto di compravendita” del 12/03/1966, depositato agli atti del dr. Francesco Giambalvo Notaio alla residenza di Corleone, relativo alla conversione dell’assegnazione alloggio in proprietà dell’avente diritto. Con esso **Soggetto R** n.q. di procuratore della Gestione Case per Lavoratori trasferisce a **Soggetto E** unitamente

---

**Giulia Ajello**  
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



all'alloggio (identificato con Largo Edrisi n°1) in piena ed unica proprietà  
“una porzione di suolo della superficie di mq. 57 circa, facente parte della  
maggiore superficie di proprietà della Gestione Case per Lavoratori” e ad  
esso risulta allegata una planimetria generale del piano rialzato di tutte  
e sei gli alloggi. Nessun'altra documentazione è stata reperibile per  
l'immobile pignorato ad eccezione del Certificato di abitabilità/agibilità  
n°8406/1, rilasciato dal Sindaco pro-tempore in data 12/10/1987.

In merito alla richiesta di accesso atti negli archivi degli uffici tecnici del  
Comune di Palermo (S.U.E.P. e Servizio Condono e Abusivismo), non è  
stata trovata alcuna documentazione relativa ad una comunicazione  
e/o richiesta autorizzativa/concessiva, né ad istanza di condono edilizio  
e/o rilascio di concessione in sanatoria relativa ad opere effettuate  
successivamente alla realizzazione del progetto approvato.

**Rispondenza dell'u.i. alle previsioni del provvedimento autorizzativo.** (v. All.6: Tavola Grafica). Non essendo acquisibile il progetto originario negli archivi dell'I.A.C.P. ma riscontrando corrispondenza fra la planimetria catastale d'impianto ed il piano rialzato rilevato nello stralcio di progetto allegato al Contratto di compravendita fornito dallo stesso I.A.C.P. (v. All. 5), sono riscontrabili le seguenti difformità nello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (e verosimilmente nel progetto originario):

- a. Ampliamento del piano terra e del piano primo consistente nella demolizione degli originari tompagni, realizzazione di copertura e rispettivamente nella parziale chiusura in muratura della terrazza di

---

**Giulia Ajello**  
**architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



- pertinenza (A) con realizzazione di disimpegno (A1), di locale lavanderia (A2) e locale ripostiglio (A3) e nella chiusura del balcone (D) esposto su retro-prospetto con muratura ed infissi.
- b. Modifica di prospetto mediante realizzazione di un vano finestra su prospetto laterale e demolizione di una scala su retro-prospetto per l'accesso all'unità immobiliare;
- c. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e al primo piano.

**Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia: procedure e costi.**

Alla luce della normativa vigente in materia urbanistica edilizia, in applicazione di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e successive modifiche ed integrazioni, dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. del Comune di Palermo, la scrivente Esperta riporta di seguito le attività necessarie per la regolarizzazione urbanistica/edilizia del cespite pignorato. Inoltre, come già specificato in risposta al quesito n°3, sono state rilevate delle difformità catastali che verranno anche esse conteggiate.

**ATTIVITA' 1) Ripristino dei luoghi.**

L'ampliamento del piano terra su terrazza di pertinenza e l'ampliamento del piano primo su balcone di retro-prospetto come descritto alla voce "a"), secondo la normativa urbanistica/edilizia vigente non è regolarizzabile e pertanto è necessario prevedere il ripristino dei luoghi secondo "progetto" consistenti nella dismissione della copertura della

---

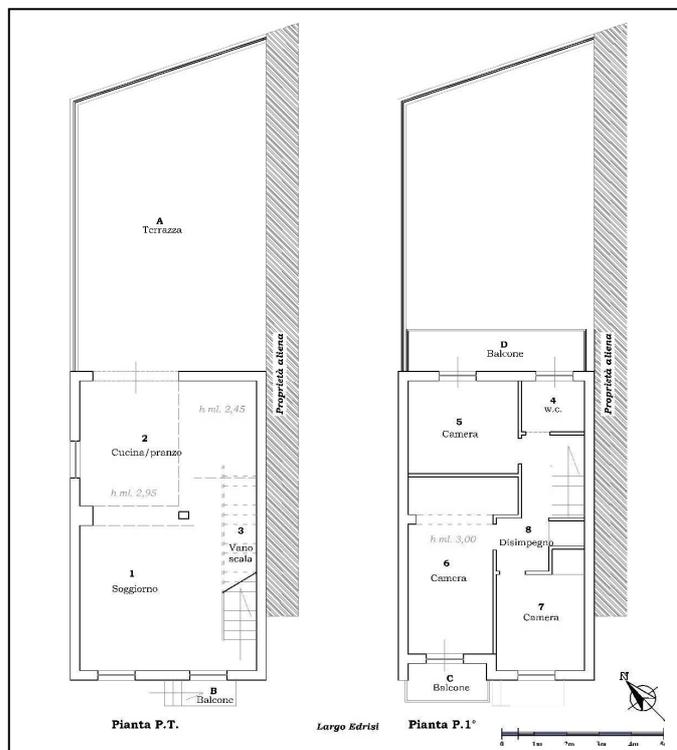
**Giulia Ajello**  
**architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



terrazza e della copertura del balcone del piano 1°, demolizione di travi, pilastri e tramezzature della terrazza, collocazione di un infisso sul retro-prospetto del piano terra, mantenendo la diversa distribuzione delle porte finestre sui tompagni originari, ed infine ricostruzione dei tompagni originari al piano primo.

*Costi Stimati Attività 1* – La scrivente ha proceduto ad una stima dei costi a corpo, valutando dismissione coperture, demolizione opere murarie e ricostruzione tompagni, come da pianta di progetto proposta.



*Pianta di progetto  
post regolarizzazione  
urbanistica/ edilizia*

**TOTALE Attività 1) € 15000,00**

**ATTIVITA' 2) Denuncia di variazione catastale (DOCFA) e aggiornamento mappale (PREGEO).** Per l'introduzione in mappa del fabbricato e per l'acquisizione al N.C.E.U. del Comune di Palermo della nuova planimetria aggiornata riportante lo stato dei luoghi dell'unità



immobiliare, è necessario incaricare un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio del PREGEO e della denuncia di variazione catastale (DOCFA). In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate che sono pari a €65,00 per il Tipo mappale, a €44,00 per l'estratto di mappa digitale e a € 50,00 per la presentazione del Docfa. Si conteggiano, inoltre, le competenze tecniche per l'elaborazione e la presentazione del relativo Pregeo e docfa.

Costi Stimati A t t i v i t à 2:

- Tributi Catastali Tipo Mappale ..... € 44,00 +
- Tributi Catastali Estratto di mappa digitale ..... € 65,00 +
- Tributi catastali Docfa..... € 50,00 +
- Spese tecniche per competenze professionali ..... €1300,00 =

**T O T A L E C O S T I A t t i v i t à 2)** **€1459,00**

**ATTIVITA' 3) Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in Sanatoria (SCIA in Sanatoria) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n°380/2001, e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.14 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana.**

Alla luce della normativa vigente in materia edilizia è possibile regolarizzare tutte le altre difformità rilevate e specificate alle voci "b" e "c", in applicazione di quanto previsto dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. n°380/2001 nonché dall'art. 14 della Legge Regionale n°16/2016 della



Regione Siciliana, presentando al S.U.E. del Comune di Palermo, una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria.**

Costi Stimati A t t i v i t à 3 - Previo ed ivi compreso il parere di sussistenza ai sensi dell'ex art. 21 da presentare al Genio Civile per quelle opere che lo richiedano, il rilascio della **SCIA in Sanatoria** è assoggettato al pagamento dei *diritti fissi d'istruttoria* che per il Comune di Palermo sono pari ad €100,00, della *sanzione amministrativa* che parte da un minimo di €516,00 ad un massimo di €5164,00 che nel caso specifico, per la tipologia di abuso, verrà valutata minima, salvo diversa determina da parte del competente Comune in riferimento all'istruttoria della pratica, della *sanzione pecuniaria* per comunicazione tardiva per la quale ci si riferirà anche alla diversa distribuzione degli spazi interni. Infine, si conteggeranno le *spese tecniche*, ovvero relative alla parcella del professionista che si occuperà della pratica burocratica.

Si riepilogano i Costi Stimati A t t i v i t à 3

Diritti fissi istruttoria (Comune di Palermo) .....	€	100,00 +
Sanzioni amministrative (Costo minimo) .....	€	516,00 +
Sanzione pecuniaria (per comunicazione tardiva) .....	€	1000,00 +
Spese tecniche (parcella professionista) .....	€	1500,00 =
<b>T O T A L E A t t i v i t à 3)</b>	<b>€</b>	<b>3116,00</b>

#### **ATTIVITA' 4) Segnalazione Certificata Agibilità**

Svolte tutte le suindicate attività e ottenute le relative attestazioni, comprese quelle relative agli impianti, occorrerà presentare sempre al SUE del Comune di Palermo entro 15 gg. dalla presentazione della SCIA



in sanatoria, la **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** ai sensi dell'art 3 comma 1 del dlgs n°222/2016.

Si riepilogano i Costi Stimati Attività 4:

Diritti fissi istruttoria (Comune di Palermo) ..... € 52,00 +  
Spese tecniche ..... € 2500,00 =  
**TOTALE Attività 4) € 2552,00**

RIEPIOLOGO COSTI ATTIVITA':

ATTIVITA' 1: Ripristino dei luoghi ..... €15000,00 +  
ATTIVITA' 2: Aggiornamento catastale ..... € 1459,00 +  
ATTIVITA' 3: Scia in Sanatoria ..... € 3116,00 +  
ATTIVITA' 4: SCA ..... € 2552,00 =  
**TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €22127,00**

**QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.**

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo risulta occupato dagli stessi debitori con il proprio nucleo familiare.

**QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Come da certificazione notarile prodotta dal Creditore procedente, sul cespite pignorato risultano le seguenti formalità:

1. **Iscrizione n. 9551/2045 del 02.03.2004 di ipoteca volontaria**  
a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 20/04/2004  
Notaio Vincenzo Marretta di Marineo rep.n°10868 a favore di  
**Soggetto Y** contro **Soggetto O** e **Soggetto S**.
2. **Iscrizione n. 48053/14711 del 10.09.2005 di ipoteca**



**volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 25/08/2005 Notaio Sergio Tripodo di Palermo rep. n°66252/6242 a favore di **Soggetto Z** contro **Soggetto P** e **Soggetto Q**.

3. **Trascrizione n°5804/4787 del 10/02/2014** di Decreto di sequestro del Tribunale di Palermo Sezione Misure di Prevenzione a favore di Erario dello Stato, del 06.02.2014 Rep. n°7/2014, e del 10.04.2015 ai nn.13368/10337 con successivo **Decreto di dissequestro n.174/2018**, con il quale è stata ordinata la cancellazione della trascrizione del sequestro (annotamento del 05.11.2018 nn.42250/4564 e del 09.12.2020 nn.50651/9141).

Gli **Oneri a carico della procedura** risultano solo quelli relativi alla presente procedura e alle iscrizioni e trascrizioni indicate in risposta al presente quesito ai nn. 1, 2, 3.

Gli **Oneri a carico dell'acquirente** risultano quelli relativi alla Regularizzazione Urbanistica Edilizia e Catastale dalla scrivente stimati in € 22127,00, che sono stati già detratti dal prezzo base d'asta proposto dall'Esperta.

**QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, come risulta dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato all'Esperto in data 30/03/2022.



**QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dal certificato di destinazione urbanistica acquisito, dalla lettura degli atti di compravendita e dalle ricerche catastali, il cespite pignorato non risulta gravato da alcun peso né onere di altro tipo.

**QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Il cespite pignorato costituisce un'unità immobiliare indipendente e pertanto non gravano su di esse spese di tipo condominiale.

**QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene.**

Oggetto del pignoramento è un lotto unico costituito dalla piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Largo Edrisi n°1, P.T.-1° con spazio esterno di pertinenza.

In risposta al presente quesito, si procederà prima alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare e successivamente al prezzo base d'asta.

**Stima VALORE DI MERCATO**

**CRITERI DI STIMA**

Sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito che terrà conto delle caratteristiche intrinseche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili da comparabili ubicati nella stessa area di studio



e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare, dai dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare. La media calcolata fra le due stime fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

**IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO** consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

**$V = Sc \times Vmq$** , dove:

**V** è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

**Sc** è la superficie commerciale;

**Vmq** è il valore dell'unità immobiliare specifico al metroquadrato.

**Per il calcolo della superficie commerciale (Sc)** si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e altresì al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e per essi si applicherà la seguente formula:

**$Sc = SL + S1 \cdot x + \dots + Sn \cdot z$** , dove:

**Sc** è la Superficie Commerciale.

**SL** è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. "*superficie principale*", che farà riferimento ai vani principali e agli accessori diretti;

**$S1 \cdot x$**  è la superficie delle pertinenze di uso esclusivo, c.d. "*superficie*

---

**Giulia Ajello**  
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



omogeneizzata”, ovvero derivante dal prodotto delle superfici di ornamento (balconi, terrazze, spazi esterni di pertinenza) e delle superfici di servizio (cantine, box, ...) [S1 ... Sn] per dei coefficienti tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

Si precisa che **per il calcolo della superficie commerciale**, è stata elaborata una pianta di progetto (v. All. 6: Tavola grafica) sulla scorta delle attività stimate per la regolarizzazione urbanistica del cespite: si valuteranno le aree secondo la destinazione d'uso regolarizzata, ovvero **le aree oggetto di ampliamenti e non regolarizzabili, verranno conteggiate come superficie non residenziale, coerentemente alla destinazione originaria.**

**CALCOLO SL: Superfici principali e accessori diretti:**

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie dei vani principali al lordo delle murature interne ed esterne: i muri perimetrali esterni verranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm., ed eventuali muri in comunicazione tra due diverse unità immobiliari si considereranno, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e comunque fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

**SUPERFICIE PRINCIPALE:**

<i>Superficie abitabile (lorda) Piano Terra .....</i>	<i>mq. 58,55 +</i>
<i>Superficie abitabile (lorda) Piano Primo .....</i>	<i>mq. 57,10 =</i>
<b>Totale Superficie principale</b>	<b>mq. 115,65</b>

**CALCOLO S1 \*x: Superfici pertinenze esclusive “omogeneizzate”:**



Il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione d'uso e pesate secondo specifici coefficienti, sono ponderate come segue:

- Area scoperta pertinenziale di uso esclusivo (assimilabile a terrazza a livello): 30%
- Balconi scoperti: 30%

Si misureranno fino al loro contorno esterno o, nel caso sia delimitata da proprietà aliene, fino alla mezzeria.

**SUPERFICIE DI PERTINENZA “omogeneizzata”:**

·Superficie di ornamento:

A. Terrazza a livello (Spazio esterno di pertinenza)	mq. 57,00 +
B. Balcone P.T.	mq. 1,80 +
C. Balcone P. 1° prospetto princ.	mq. 3,00 +
D. Balcone P. 1° retro – prospetto	<u>mq. 7,30 =</u>
Totale Superficie di ornamento	mq. 69,10

**Tot. Sup. Pertinenza “omogen.” mq.69,10 x 30% = mq. 20,73**

CALCOLO SUP. COMMERCIALE: mq.(115,65 + 20,73) = mq. 136,38.

**in c.t. SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.136,00**

**Per il calcolo del valore dell'u.i. specifica al metroquadrato (Vmq) si applicherà, a sua volta, la seguente formula:**

**Vmq = Vm x K**, dove

**Vm** è il valore di vendita al metroquadrato generico,

**K** è il prodotto di più coefficienti di correzione (K1xK2...x Kn).

**CALCOLO Vm: Ricerca Valore generico di vendita al mq.**

Per le pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare, non



risultano al momento proposte di vendita relative ad immobili ubicati all'interno della stessa area e aventi le stesse caratteristiche del cespite da stimare, ovvero unità immobiliari con caratteristiche di Edilizia Economica e Popolare.

Pertanto, si è provveduto all'acquisizione di dati ufficiali, riferendosi alle pubblicazioni del valore di vendita unitario dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi all'ultimo semestre disponibile ovvero al II semestre 2021 e altresì alle pubblicazioni del valore di vendita unitario del Borsino Immobiliare, disponibili nel mese di Marzo 2022.

**Fonti per individuazione Vm.**

**V.1** Pubblicazioni VALORE DI VENDITA (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona Zisa, Guerrazzi, Cardinale Tommasi, codice di zona C7, microzona catastale 5, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico:

II Semestre 2021 ..... min. €630,00 - mas. €880,00

**V.2** Pubblicazioni QUOTAZIONI DI VENDITA da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona Zisa, Guerrazzi, Cardinale Tommasi, destinazione residenziale. Valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico appartenenti alla 2^ fascia acquisiti nel mese di Marzo 2022:

2^ fascia ..... min. € 564,00– medio € 636,00 – mass.€ 708,00



<b>Fonti</b>	<b>Data Pubblicazione</b>	<b>Fascia</b>	<b>Valori Vendita (€/mq)</b>		
<b>OMI</b>	II SEM 2021	economica	630,00	755,00	880,00
<b>BORSINO</b>	Marzo 2022	2^ fascia	564,00	€636,00	708,00

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una lieve diminuzione dei valori unitari di vendita dal II semestre 2021 ad oggi, con un ristretto margine fra valori minimi e massimi. Pertanto, non necessitando di altre ricerche per raffronto di dati, la scrivente fissa il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati.

$$V_m = m_q. (755,00 + 636,00) / 2 = €695,50.$$

**V<sub>m</sub> = 695,50/mq.**

Individuato il valore medio al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di correzione.

#### **CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di correzione.**

Per il calcolo dei coefficienti di correzione (K), si farà riferimento alla seguente formula:

**K = 1+(p/100)**, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi all'unità immobiliare (standard sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto).

I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guide di Tecnoborsa e sulla scorta delle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino".

---

**Giulia Ajello**  
**architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi.

**K1 = Dimensione.** *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* L'u.i. appartiene al segmento di "taglio medio/grande" (da 120 a 150 mq.) che nel libero mercato comporta per la vendita un deprezzamento fino al 5%, in quanto risultano meno appetibili perché poco flessibili ad uso investimento. Nel caso specifico, il deprezzamento è valutato in maniera ridotta in quanto la superficie utile abitabile non supera mq. 100,00. Si attribuisce un deprezzamento pari al 2%..... K4 = 0,98

**K2 = Posizione.** *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista della relativa esposizione.* L'u.i. è costituita da un piano terra e dal piano primo (+1%), e si trova all'interno di un'area costituita da edilizia a due/tre livelli fuoriterza che consente un'ampia visuale (+1%) con tre esposizioni su sede stradale secondaria e pertanto non trafficata (+1). Si attribuisce un apprezzamento pari al 3%. ..... K5 = 1,030

**K3 = Il manufatto.** *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di manutenzione.* L'unità immobiliare indipendente a due piani consente una netta separazione della zona giorno da quella notte (+ 1%) e presenta infissi esterni in buone condizioni (+1%). Al momento del sopralluogo, non risultano presenti gli infissi interni (-1%), e sono stati rilevati danni ad intradossi di solai del piano primo e nei tompagni di

---

**Giulia Ajello**  
architetto

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



entrambi i piani (-3%) ed evidenti ammaloramenti anche dei prospetti (-3%). Altresì, si valuta un deprezzamento per la necessità di opere di ripristino per la regolarizzazione urbanistica edilizia (-1). Dal prodotto delle suindicate percentuali, si attribuisce una percentuale complessiva di deprezzamento pari al 6% ..... K6 = 0,94

$$K_{tot} = 0,98 \times 1,030 \times 0,94 = 0,94.$$

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica (Vm<sub>q</sub>), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato (Vm) per il prodotto dei coefficienti attribuiti (K<sub>tot</sub>).

$$Vm_q = Vm \times K_n = €695,50 \times 0,94 = € 653,77/mq.$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:**

$$V = Sc \times V_{mq} = mq \ 136,00 \times €653,77 = €88913,00 \text{ in c.t.}$$

**IL METODO DI STIMA ANALITICO** consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

$$V = R_n / i, \text{ dove:}$$

**V** è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

**R<sub>n</sub>** è il reddito annuo netto;

**i** è il tasso reale di capitalizzazione.

**CALCOLO R<sub>n</sub>:** Per il calcolo del reddito annuo netto (R<sub>n</sub>) si applica la seguente formula:  $R_n = R_l - P$  dove

R<sub>l</sub> = Reddito annuo lordo;



P = passività calcolate come percentuale di RI (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

**Per la determinazione del reddito annuo lordo (RI)**, occorre conoscere il valore di affitto al metroquadrato di appartamenti ubicati nella stessa area di studio e/o con caratteristiche simili.

Per le pubblicazioni di locazione da parte delle Agenzie di mediazione Immobiliare, non risulta disponibile alcuna proposta e pertanto si riportano esclusivamente la pubblicazione dell'OMI riferita all'ultimo semestre disponibile e quella provenienti dal Borsino immobiliare acquisiti nel mese di Marzo 2022.

**Fonti per individuazione del Valore di locazione al mq.**

**L.1** Pubblicazioni VALORI DI LOCAZIONE (€/MQ) da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati OMI) relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona Zisa, Guerrazzi, Cardinale Tommasi, codice di zona C7, microzona catastale 5, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori al mq. acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico:

Il Semestre 2021 ..... min. €2,30 - medio 2,75 - mas. €3,20

**L.2** Pubblicazioni QUOTAZIONI DI LOCAZIONE da parte del BORSINO IMMOBILIARE, relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale, Zona Zisa, Guerrazzi, Cardinale Tommasi, tipologia prevalente Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di locazione al metroquadrato acquisiti relativi ad abitazioni di tipo economico appartenenti alla 2<sup>a</sup> fascia acquisiti nel

---

**Giulia Ajello**  
**architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34 90144 Palermo  
mail: g.ajello@awn.it - p.e.c.: giulia.ajello@archiworldpec.it



meze di Marzo 2022:

2<sup>a</sup> fascia ..... min. € 1,77- medio € 2,05 – mass.€ 2,33

<b>Fonti</b>	<b>Data Pubblicazione</b>	<b>Fascia</b>	<b>Valori Vendita (€/mq)</b>		
<b>OMI</b>	II SEM 2021	economica	2,30	2,75	3,20
	Marzo 2022	2 <sup>a</sup> fascia	1,77	€2,05	2,33

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una diminuzione dei valori unitari di locazione dal II semestre 2021 ad oggi, più consistente rispetto alle vendite, riscontrando un valore massimo del Borsino quasi coincidente con quello minimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si ritiene pertanto di potere fissare il dato di riferimento della locazione al metroquadrato calcolando la media dei dati acquisiti.

$$V_m = \frac{\text{€}(2,75 + 2,05)}{2} = \text{€}2,40$$

**V<sub>m</sub> = €2,40/mq.**

Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (R<sub>m</sub>) dell'u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (V<sub>m</sub>) per la superficie commerciale dell'appartamento. Pertanto, si avrà:

$$R_m = \text{€}2,40 \times \text{mq } 136,00 = \text{€}326,40, \text{ in c.t. si approssima ad } \text{€}325,00.$$

**Reddito mensile lordo: €325,00.**

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$R_I = \text{€}325,00 \times 12 = \text{€}3900,00.$$

P Per la determinazione delle passività, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...). Si attribuisce alle passività



(P) un'incidenza del 10%.

Ottenuto il valore del Rl e individuato il valore delle passività, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn):

$$\mathbf{Rn = €3900,00 - 10\% = €3510,00.}$$

**i** Per la determinazione del tasso reale di capitalizzazione, esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando la tipologia a schiera dell'u.i. con tre prospetti liberi ma altresì lo stato manutentivo rilevato, si attribuisce il seguente indice intermedio: ***i=4,0%***.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:**

$$\mathbf{V = Rn/i = €3510,00 / 4\% = €87750,00.}$$

Si procede al calcolo della media dei valori di stima dei due metodi sopra applicati.

<b><u>Metodo di stima sintetico comparativo</u></b> .....	<b>€88913,00</b>
<b><u>Metodo di stima analitico</u></b> .....	<b>€87750,00</b>

**STIMA VALORE DI MERCATO:**

$$(88913,00 + 87750,00)/2 = €88331,50 \text{ in c.t. } €88332,00$$

<b><i>Il più probabile valore di mercato</i></b>	<b>€88332,00</b>
<b><i>Superficie commerciale</i></b>	<b>mq. 136,00</b>
<b><i>Valore unitario</i></b>	<b>649,50/mq.</b>

*Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Palermo, Largo Edrisi n°1, P.T. – 1°, identificata al N.C.E.U. nel Foglio 55, part. 743 sub. 1 graffata con la part. 744 (ma di fatto insistente sulla particella 1536) avente superficie commerciale mq.*



136,00 è pari ad €88332,00 (euro ottantottomilatrecentotrentadue/00).

**Stima PREZZO BASE D'ASTA**

Il prezzo base d'asta verrà valutato dapprima detraendo dal più probabile valore di mercato stimato, le spese conteggiate in risposta al quesito n°6 per la regolarizzazione urbanistica edilizia del cespite pignorato e, infine, a norma dell'art. 568 c.p.c., trattandosi di una vendita forzata, applicando una riduzione nella misura del 5%.

Calcolo del <b><u>Prezzo Base d'asta del cespite pignorato:</u></b>	
Più probabile valore di mercato	€ 88332,00 –
A dedurre costi regolarizzazione Urbanistica/Edilizia	€ 22127,00 =
Valore finale	€ 66205,00 -
ribasso del 5% (in c.t.)	€ 3310,00 =
<b><u>Prezzo Base d'asta:</u></b>	<b>€62895,00</b>
<b>[EURO sessantaduemilaottocentonovantacinque/00).</b>	

**QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il cespite pignorato costituisce un unico lotto ed è relativo all'intera quota che alla data di trascrizione del pignoramento appartiene ai soli debitori quale quota indivisa.

Tanto dovuto per il proprio incarico.

**Palermo, 19 aprile 2022.**

**Esperto Stimatore**

*(arch. Giulia Ajello)*

