TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 142/2024

****

contro

****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE GIALLOMBARDO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 3

Appartamento sito nel Comune di Palermo, via Giacomo Serpotta n. 23 piano primo, C.F. Foglio 125, particella 301, sub. 5.



Esperto stimatore: Arch. Antonella Armetta

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO N. 3

PREMESSA

Con provvedimento del 19.09.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta arch. Antonella Armetta, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo n. 5392 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 24.09.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del Verbale di Accettazione Incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode avv. Giuseppe Giallombardo alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 17.02.2025.

Nelle date: 14/03/2025, 25/03/2025, 28/03/2025, 31/03/2025, 07/05/2025, 08/05/225, 10/06/2025 si effettuavano dei sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode Giudiziario, utili ai rilievi metrici e alla successiva stima **(ALL. 1).**

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda **N. 7/sette** immobili così individuati:

1) immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Palermo, sito in via Ferdinando Palasciano n. 4, piano 2, identificato al foglio 30, particella 706, subalterno 6, rendita catastale Euro 379,60, zona censuaria 4, Categoria A/2, classe 6, consistenza 7,0 vani, superficie totale 133 mq, superficie escluse aree scoperte 126 mq, diritto di proprietà 1/1;

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

2) immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Palermo, sito in via Ferdinando Palasciano n. 4, piano 2, identificato al foglio 30, particella 706, subalterno 7, rendita catastale Euro 379,60, zona censuaria 4, Categoria A/2, classe 6, consistenza 7,0 vani, superficie totale 136 mq, superficie escluse aree scoperte 130 mq, diritto di proprietà 1/1;
3) immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Palermo, sito in via Giacomo Serpotta n. 23, piano terra, identificato al foglio 125, particella 301, subalterno 2, rendita catastale Euro 37,70, zona censuaria 2, Categoria A/5, classe 9, consistenza 1,0 vani, diritto di proprietà 1/1;
4) immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Palermo, sito in via Giacomo Serpotta n. 23, piano primo, identificato al foglio 125, particella 301, subalterno 5, rendita catastale Euro 207,62, zona censuaria 2, Categoria A/4, classe 6, consistenza 6,0 vani, superficie totale 107 mq, superficie escluse aree scoperte 106 mq, diritto di proprietà 1/1;
5) immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Palermo, sito in via Ferdinando Palasciano n. 24 bis piano S1, identificato al foglio 30, particella 706, subalterno 19, rendita catastale Euro 43,38, zona censuaria 4, Categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, superficie totale 15 mq, diritto di proprietà 1/1;
6) immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Palermo, sito in via S. Sebastiano n. 9, piano terra, identificato al foglio 129, particella 822, subalterno 11, rendita catastale Euro 14,87, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 8 mq, superficie totale 15 mq, diritto di proprietà 1/1;
7) immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Palermo, sito in via S. Sebastiano n. 9, interno dx, piano 2, identificato al foglio 129, particella 826, subalterno 13, rendita catastale Euro 175,60, zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,0 vani, superficie totale 70 mq, diritto di proprietà 1/1.

In data 07 gennaio 2025, a seguito della richiesta di riduzione del pignoramento limitatamente ai beni n. 5 e n. 7 depositata dal creditore procedente, il G.es. ha disposto l'estinzione parziale della procedura relativamente a tali beni, ordinando alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Palermo, la cancellazione della trascrizione del pignoramento sugli stessi.

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

Successivamente, a seguito delle relazioni del custode giudiziario e dell'esperto stimatore circa la non vendibilità e non appetibilità sul mercato degli immobili n. 3 e n. 6 e della conferma del creditore procedente di escludere anche tali beni dal pignoramento, il G.es. disponeva la cancellazione della trascrizione del pignoramento per i beni n. 3 e n. 6, pertanto le attività di stima sono proseguite solo per i seguenti beni:

1) piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Palermo, in via Ferdinando Palasciano n. 4, piano 2°, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 30, p.lla 706 sub. 6, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 379,60, superficie 133 mq, senza aree scoperte 126 mq;
2) piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Palermo, in via Ferdinando Palasciano n. 4, piano 2°, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 30, p.lla 706 sub. 7, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 379,60, superficie 136 mq, senza aree scoperte 130 mq;
3) piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, in via Giacomo Serpotta n. 23, piano primo, identificato al foglio 125, particella 301 subalterno 5, rendita catastale € 207,62, Zona censuaria 2, categoria A/4, Classe 6, consistenza 6,0 vani, superfice totale 107 mq, superfice escluse aree scoperte 106 mq.

Ai fini della stima e della successiva vendita sono stati creati n. 3 Lotti. L'immobile del **Lotto n. 3** è così individuato nell'atto di pignoramento:

1) **piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, in via Giacomo Serpotta n. 23, piano primo, identificato al foglio 125, particella 301 subalterno 5, rendita catastale € 207,62, zona censuaria 2, categoria A/4, Classe 6, consistenza 6,0 vani, superfice totale 107 mq, superfice escluse aree scoperte 106 mq.**

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

Diritti reali:

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato per il diritto reale della piena proprietà (1/1) in parte per successione a causa di morte della madre ***, deceduta il*** regolata da Testamento Olografo [redacted] con cui è stata anche accettata tacitamente l'eredità **(ALL. 2)**.

Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto fra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale **(ALL. 5)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(ALL. 6),** riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da



Estratto di mappa (All. 5)



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

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

Il lotto è costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, in via Giacomo Serpotta n. 23, piano primo, identificato al foglio 125, particella 30, subalterno 5, rendita catastale € 207,62.

La via Giacomo Serpotta si trova tra la via Dante e il Corso Finocchiaro Aprile, in una zona densamente popolata, caratterizzata da edilizia dei primi decenni del Novecento, con palazzine di due o tre piani, per lo più senza ascensore, in

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

muratura portante. La zona è fornita di servizi come scuole, supermercati e prossima al Tribunale di Palermo e al centro. L'appartamento oggetto di stima fa parte di un edificio di tre piani, la cui costruzione risale agli anni Trenta del Novecento. L'appartamento confina a nord con corte interna, a sud con la via Giacomo Serpotta, a est e a ovest con edifici a schiera adiacenti.

L'edificio è in muratura portante ed è esternamente intonacato e tinteggiato. La particolarità dell'appartamento, dovuta alla tipologia costruttiva dell'epoca, è quella di avere stanze comunicanti fra loro; si compone di: ingresso, due stanze con affaccio sulla via Giacomo Serpotta, di cui una con balconcino, un ripostiglio, un'altra camera centrale con finestra su una chiostrina interna, un bagno ampio, con finestra su chiostrina e una stanza da pranzo con cucinino che si aprono su un balconcino prospettante sul retro prospetto. L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia, entrambi vetusti e non a norma. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di scagliette di marmo originarie, la cucina è rivestita con piastrelle di ceramica di scarsa qualità così come il bagno. Gli infissi esterni sono in legno con persiane all'esterno e vetri all'interno, in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno e vetro. I vari ambienti sono coperti da volte e qualche stanza ha le pareti rivestite da carta da parati. Lo stato generale dell'appartamento è mediocre, necessitando di un intervento di manutenzione integrale.

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

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da





Foto n. 1 – 2 - Vista dell'ingresso e dell'androne, con scala



Foto n. 3 – Stanza e soggiorno prospettanti su via Serpotta

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da



Foto n. 4-5 – Soggiorno con balcone su via Serpotta e camera interna su chiostrina



Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da



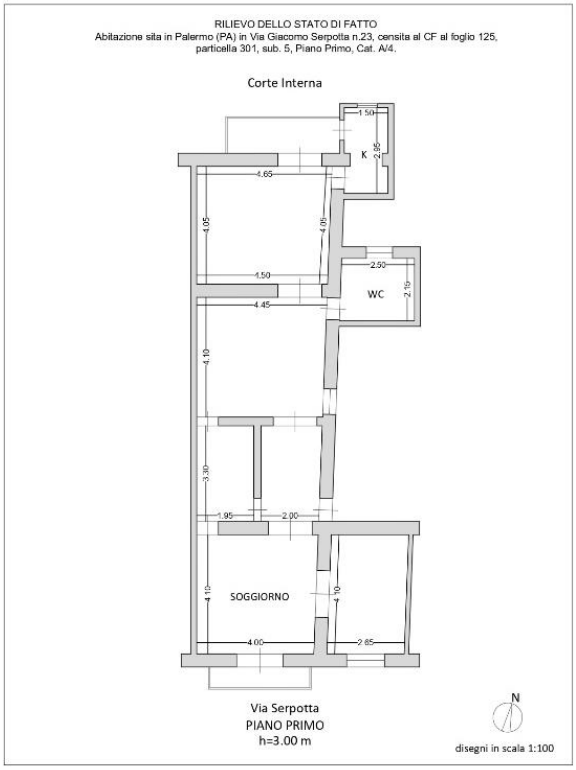

Foto n. 6-7 – Stanza da pranzo e cucinino prospicienti il balcone nel retro prospetto



Foto n. 8 – Bagno

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

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



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

La superficie utile interna è di mq 101.

L'altezza utile interna è di metri 3,00.

La superficie commerciale è di mq 107.

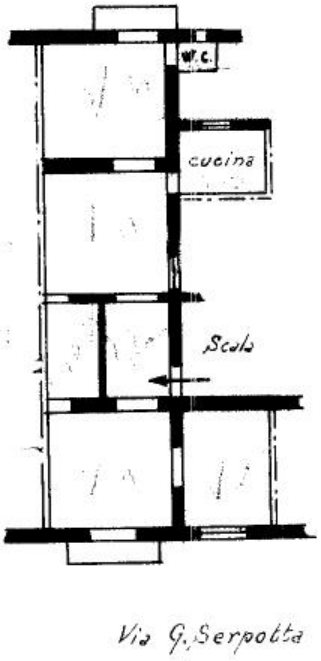
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, in via Giacomo Serpotta n. 23, piano primo, identificato al foglio 125, particella 301, subalterno 5, rendita catastale € 207,62.

Le visure catastali attuale (**ALL. 3**) e storica (**ALL. 4**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

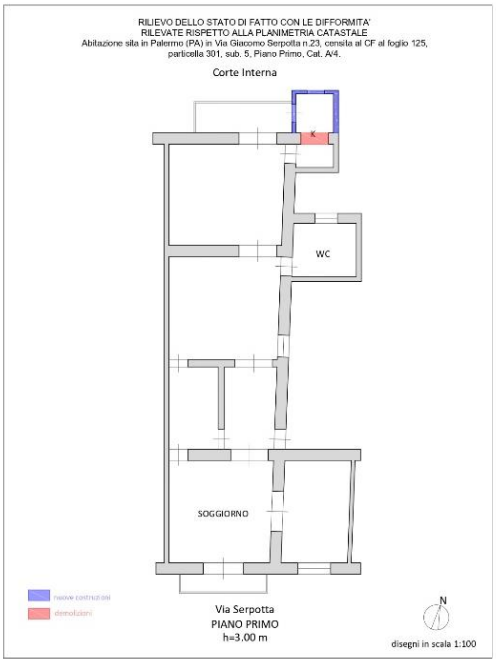
Intestatario catastale dell'immobile: sig. ***, nato a *** il ***, C.F. ******** per il diritto reale della piena proprietà (1/1). La planimetria catastale **(ALL. 9)** mostra uno stato dei luoghi lievemente difforme rispetto allo stato di fatto attuale. La difformità consiste nell'ampliamento dell'originario wc verso l'esterno e nella sua trasformazione in cucinino, con apertura sul balcone del retro prospetto. L'originaria cucina è stata trasformata in bagno.



Planimetria catastale (ALL. 9)

Tali difformità sono rappresentate alla **(ALL. 10)** nella planimetria di rilievo con evidenza delle difformità sotto indicate.

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da



Planimetria di rilievo con difformità tra lo stato di fatto attuale e la planimetria catastale (ALL. 10)

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Il lotto è costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, in via Giacomo Serpotta n. 23, piano primo, identificato al foglio 125, particella 301, subalterno 5, rendita catastale € 207,62.

La via Giacomo Serpotta si trova tra la via Dante e il Corso Finocchiaro Aprile, in una zona densamente popolata, caratterizzata da edilizia dei primi decenni del Novecento, con palazzine di due o tre piani, per lo più senza ascensore, in muratura portante. La zona è fornita di servizi come scuole, supermercati e prossima al Tribunale di Palermo e al centro. L'appartamento oggetto di stima fa parte di un edificio di tre piani, la cui costruzione risale agli anni Trenta del Novecento. L'appartamento confina a nord con corte interna, a sud con la via Giacomo Serpotta, a est e a ovest con edifici a schiera adiacenti.

La particolarità dell'appartamento, dovuta alla tipologia costruttiva dell'epoca, è quella di avere stanze comunicanti fra loro; si compone di: ingresso, due stanze

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

con affaccio sulla via Giacomo Serpotta, di cui una con balconcino, che funge da soggiorno, un ripostiglio, un'altra camera centrale con finestra su una chiostrina interna, un bagno ampio, con finestra su chiostrina e una stanza da pranzo con cucinino che si aprono su un balconcino prospettante sul retro prospetto. L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia, entrambi vetusti e non a norma. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di scagliette di marmo originarie, la cucina è rivestita con piastrelle di ceramica di scarsa qualità così come il bagno. Gli infissi esterni sono in legno con persiane all'esterno e vetri all'interno, in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno e vetro. I vari ambienti sono coperti da volte e qualche stanza ha le pareti rivestite da carta da parati. Lo stato generale dell'appartamento è mediocre, necessitando di un intervento di manutenzione integrale.

L'edificio in cui si trova l'appartamento fu costruito all'inizio degli anni Trenta del Novecento infatti è già presente nella cartografia OMIRA del 1935/37, ciò significa che l'edificio è stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942. L'immobile ha subito delle variazioni, fra cui un piccolo ampliamento del wc con sua trasformazione in cucina. Tale ampliamento, che ha determinato anche una modifica del retro prospetto, ma che si registra per i tre piani dell'immobile, potrebbe rientrare nei casi di sanabilità previsti dal Decreto Salva Casa (Legge n. 105/2024), con costi quantificabili forfettariamente intorno ai 4.000,00 euro, comprensivi di compensi professionali.

Si dovrà poi provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, con un costo pari a circa 500.00 euro e alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) con costo pari forfettariamente a € 100,00. I superiori costi, calcolati forfettariamente intorno ai 4.600,00 euro saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 79.400,00 (settantanovemilaquattrocentoeuro)

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

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

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato per il diritto reale della piena proprietà (1/1) in parte per successione a causa di morte della madre [redacted] con cui è stata anche accettata tacitamente l'eredità **(ALL. 2)**. La storia del dominio nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento risulta così coperta senza soluzioni di continuità.

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

L'edificio in cui si trova l'appartamento fu costruito all'inizio degli anni Trenta del Novecento infatti è già presente nella cartografia OMIRA del 1935/37, ciò significa che l'edificio è stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, e dunque si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo, purché gli immobili non abbiano subìto, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio. L'immobile in questione ha subito delle variazioni, fra cui un piccolo ampliamento del wc con sua trasformazione in cucina. Tale ampliamento, che ha determinato anche una modifica del retro prospetto, ma che si registra per i tre piani dell'immobile, potrebbe rientrare nei casi di sanabilità previsti dal Decreto Salva Casa (Legge n. 105/2024), con costi quantificabili

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

forfettariamente intorno ai 4.000,00 euro, comprensivi di compensi professionali per un tecnico abilitato che presenti una perizia giurata.

Si dovrà poi provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, con un costo pari a circa 500.00 euro. L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per cui i costi di redazione dello stesso, pari Fa circa € 100,00 saranno detratti dal valore di stima dell'appartamento. Tali costi, calcolati forfettariamente intorno ai 4.600,00 euro saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente in possesso del debitore esecutato, ma è libero da cose e persone.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dall'**Ispezione ipotecaria** estratta dalla scrivente in data 09.10.2025 **(All. 11)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente:

[redacted]

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tale formalità verrà cancellata nell'ambito della procedura esecutiva.

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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

10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

Non sono stati rilevati altri pesi ed oneri.

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

I condomini della palazzina in cui si trova l'appartamento gestiscono autonomamente il condominio contribuendo alle spese di luce, acqua e pulizia spazi comuni. Le spese di gestione dell'appartamento sono di circa 20,00 euro mensili.

12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato. Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di "ordinarietà" che esclude tutto ciò che sa di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello **sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato.**

Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione. È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi. Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona, in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

-assetto urbanistico, servizi e collegamenti [urbanizzato / medi]

-contesto ambientale ed economico-sociale [medio]

- condizioni di mercato [in ripresa]

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:

-anno di costruzione [anni Trenta del Novecento]

- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [struttura portante /mediocre]

- livello estetico e qualità architettonica [media]

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

- livello di piano, esposizione, luminosità [media]

- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]

- razionalità distributiva degli spazi [buona]

- finiture [mediocri]

- pertinenze [nessuna]

- destinazione d'uso e capacità di reddito [abitativa/buona]

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: **V1= M x S x α,** dove **V1= valore dell'immobile**; **M= valore unitario di zona; S= superficie commerciale; α = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.**

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio – OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle *direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri"* e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, secondo la quale la superficie commerciale deve essere così calcolata:

a) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

dai muri interni e perimetrali;

b) *Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*

c) *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici utili calpestabili;

b) 100% delle superfici divisorie interne (non portanti);

c) 50% delle superfici portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

a) *25% dei balconi e delle terrazze scoperti* (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)

b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);

c) 35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)

*d) 60% delle verande (*applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);

e) 15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);

f) 10 % dei giardini di ville e villini….",

La tabella seguente mostra il calcolo della superficie commerciale pari **a 107 mq.**

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

Superficie commerciale ai sensi della norma UNI 10750:2005 Tipologia: immobile residenziale o commerciale				
Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
Vani principali		100	1	99,00
Superfici scoperte balconi e terrazze coperti (chiuso su 3 lati)	0		0,35	0,00
Superfici scoperte balconi e terrazze scoperti	0		0,25	8,00
Patii e porticati	0		0,35	0,00
Verande **	0		0,8	0,00
Sottotetto	0		0,25	0,00
Giardini di appartamento			0,15	0
Giardini di ville e villini*	0		0,1	0
Totale				**107,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il coefficiente di ponderazione α è stato ricavato mediante l'equazione:

α = a+b+c+d

dove i coefficienti a+b+c+d tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- **il coefficiente "a"** misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.
- **il coefficiente "b"** misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;

- **il coefficiente "c"** misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;
- **il coefficiente "d"** misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$\alpha = a+b+c+d = 0,30+0,20+0,10+0,10 = 0,7$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dalla norma UNI 10750-2005, la superficie commerciale dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, in via Giacomo Serpotta n. 23, piano primo, identificato al foglio 125, particella 301, subalterno 5, è pari a 107 mq.

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scala dei prezzi noti è ricavata da annunci di compravendita di unità immobiliari analoghe nel comune di Palermo nella stessa zona. Ciò consente di considerare e ritenere paritetiche le caratteristiche estrinseche derivanti dalla posizione urbana e quelle intrinseche proprie dell'immobile. Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2024, nella zona **B3/Centrale/REGINA MARGHERITA-RE FEDERICO-FINOCCHIARO APRILE-MARCO POLO,** i valori per le abitazioni civili oscillano tra 1.000,00 €/mq e 1.450,00 €/mq per superfici lorde (**ALL. 12**), per un valore unitario medio di **1.225,00** €/mq**.** Dagli annunci di compravendita consultati (campione di 3 prezzi relativi ad appartamenti simili nella zona limitrofa alla via Ferdinando

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

Palasciano, **Tabella 1**) si evince che i prezzi medi unitari proposti per la vendita di immobili simili a quello pignorato sono compresi fra 812,00 €/mq e 1.319 €/mq con un valore medio unitario di **1.130,00 €/mq**, per il quale però va ricordato che si tratta di un valore di richiesta, suscettibile di ribasso in sede di vendita. Sono state consultate alcune Agenzie immobiliari di Palermo come indicato in tabella.

TABELLA 1

AGENZIA IMMOBILIARE	*DESCRIZIONE SINTETICA*	*SUPERFICIE (MQ)*	*RICHIESTA ECONOMICA (€)*	*IMPORTO UNITARIO (€/MQ.)*	*NOTE*
Immobiliare.it	*Appartamento via Polara n. 59, piano 2°*	72	95.000	*1.319,00*	*1 bagno, 1 balcone, no ascensore, buono stato*
Immobiliare.it	*Appartamento via La Mantia n. 106, piano 2°*	46	58.000	*1.260,00*	*1 bagni, 1 balcone, ascensore, buono stato*
Immobiliareit	*Appartamento via Polara n.65, piano 2°*	80	65.000	*812,00*	*1 bagni, 1 balcone, ascensore, pessimo stato*

Valore medio: € 1.130,00

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione, delle rifiniture presenti, della zona in cui esso è ubicato, e tenuto conto dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ricava che il valore medio unitario che può essere assunto per l'immobile de quo è pari **a 1.177,00 €/mq,** ovvero alla media tra i valori OMI e i valori desunti dall'indagine di mercato.
Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:
La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa **mq 107**
Si ha quindi:

- **V1= M x S x α**

dove M = €/mq 1.177,00

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

S = mq 107

α = 0,70

V1= € 1.878,00 x 107 mq x 0,70 = € 88.157,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 88.157,00

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

- *Costi regolarizzazione edilizio urbanistica: € 4.000,00*
- *Costi DOCFA € 500,00*
- *APE: € 100,00*

In totale il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di 4.600,00 euro circa**

V= € 88.157,00 – € 4.600,00 = € 83.557,30 che si arrotondano a € 83.500,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di **€ 83.500,00 (ottantatremilacinquecentoeuro).**

PREZZO A BASE D'ASTA:

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

€ 83.500,00 – 5% = € 79.379,00 (che si arrotondano in € 79.400,00)

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

È stata pignorata la piena proprietà dell'immobile.

IL PREZZO A BASE D'ASTA È DI EURO 79.400,00

(settantanovemilaquattrocentoeuro)

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da

ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Verbale del sopralluogo
ALLEGATO 2	Atto di compravendita
ALLEGATO 3	Visura catastale attuale
ALLEGATO 4	Visura catastale storica
ALLEGATO 5	Estratto di mappa
ALLEGATO 6	Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale Stimatrix ForMaps
ALLEGATO 7	Fotografie
ALLEGATO 8	Planimetria di rilievo dello stato di fatto attuale
ALLEGATO 9	Planimetria catastale
ALLEGATO 10	Planimetria di rilievo con difformità tra lo stato di fatto
ALLEGATO 11	Ispezione ipotecaria aggiornata al 09.10.2025
ALLEGATO 12	Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare OMI

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 15 ottobre 2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Antonella Armetta

Firmato Da: ANTONELLA ARMETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ee3c43bce3fd2da