

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 429/2025
LOTTO N. 1 / UNICO
Esperto stimatore: Arch. Gualtiero Ciacci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 429/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GARDANT BRIDGE SERVICING SPA MANDATARIA DI AMCO AMC

contro
XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPINA BUTTAFUOCO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento ubicato a Palermo, via Favignana n° 13 – piano III°

Dati catastali: Foglio 53, particella 2454, sub 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 16.12.2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava il sottoscritto Arch. Gualtiero Ciacci, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 2599 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 16.12.2025 il sottoscritto 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. Giuseppina Buttafuoco, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 05.01.2026.

In data 13.02.2026 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, come da verbale che si allega (All.1).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 1 che comprende l'appartamento ubicato a Palermo in via Favignana n° 13.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, via Favignana n° 13, piano 3° a sinistra salendo le scale, composto da n. 6,5 vani catastali, censito al catasto Urbano del Comune di Palermo, foglio 53, particella 2454, subalterno 5, cat. A/3, vani 6,5. Confinante con via Favignana, via Levanzo, con vano scala e con appartamento complanare di proprietà terzi.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli stessi in forza di:

- atto di compravendita del 22 luglio 2011 notaio Anna Maria Siciliano rep. 34632/24414, trascritto a Palermo il 25.07.2011 ai nn. 37393/26702 da potere di XXXXXX nato a

Palermo XXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà ciascuno dell'immobile.
Il sottoscritto ha prodotto l'atto di provenienza facendone richiesta all'Archivio
Notarile di Palermo (All. 2).

Dati catastali:

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

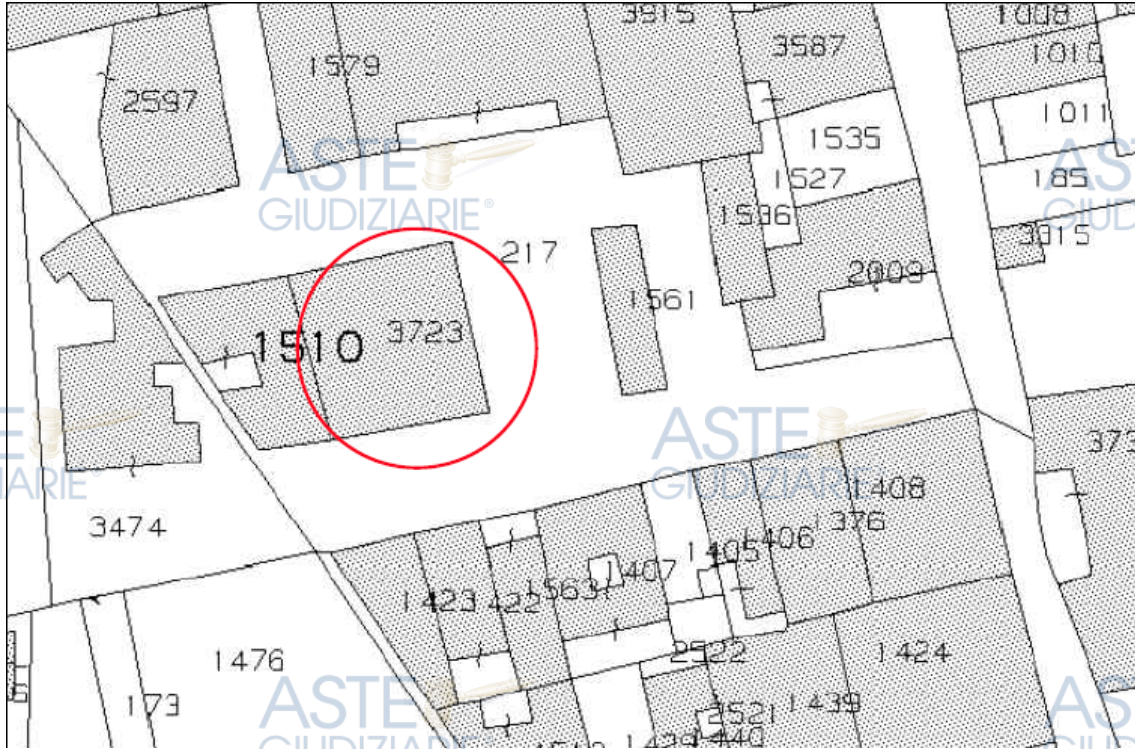
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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 forMaps (All. 4), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la
situazione reale dei luoghi.

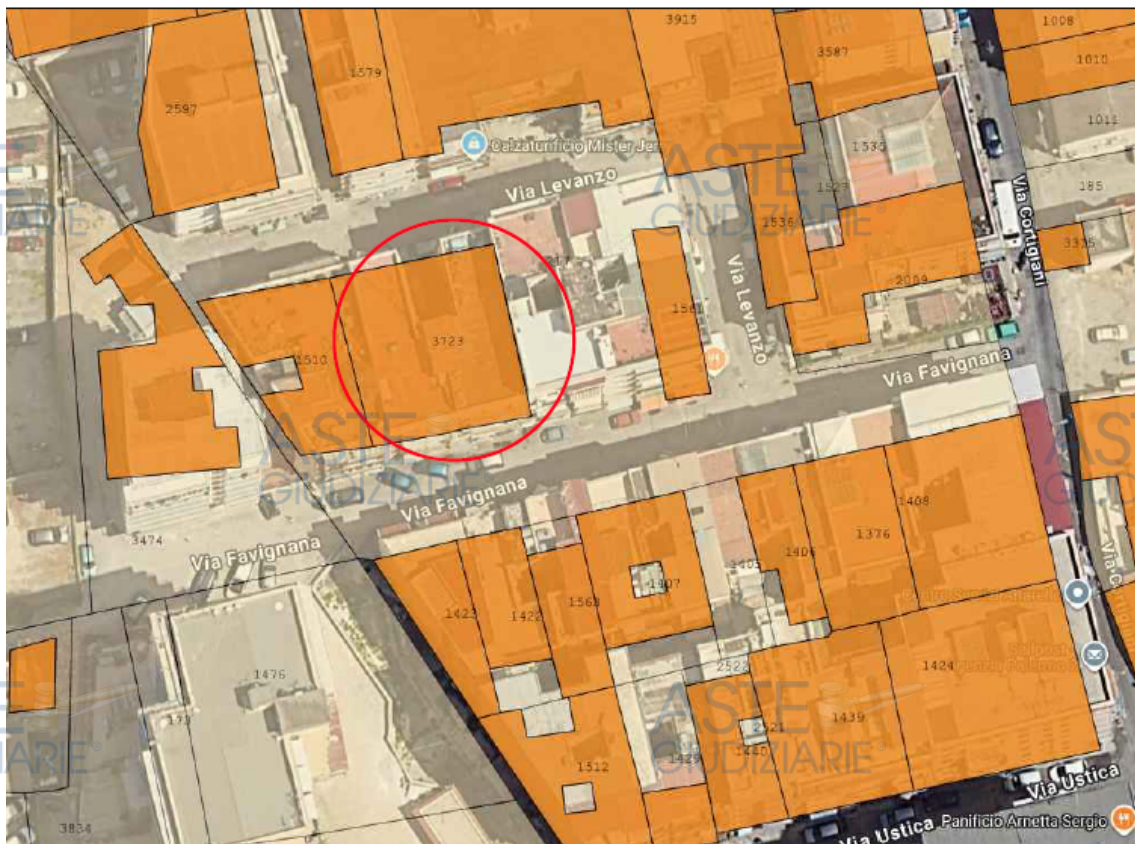


Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al fg. 53, p.lla 2454, sub. 5, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 112.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Palermo, via Favignana n° 13, piano 3°.

Caratteristiche strutturali: l'edificio condominiale è a 5 elevazione fuori ed ha una struttura portante di tipo intelaiato in c.a., i prospetti risultano rifiniti con tonachino colorato.

Accessi: all'edificio si accede da un portone in legno con specchiature in vetro al civico n° 13 della via Favignana, un corpo scala conduce ai vari piani dell'edificio che è privo di impianto di ascensore e servizio di portineria.

Caratteristiche della zona: La via Favignana è una strada situata in una zona strategica e densamente abitata, situata tra via Perpignano e Viale della Regione Siciliana garantisce un facile accesso alla circonvallazione di Palermo. Si tratta di una zona residenziale e commerciale, caratterizzata da un contesto urbano consolidato, vicina a importanti arterie di scorrimento. La zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici pluripiano, con disponibilità di magazzini e box auto al piano terra e presenta i principali servizi primari e secondari.

Confini: l'appartamento confina a nord con via Levanzo, ad est con altro edificio, a sud con la via Favignana e ad ovest con corpo scala condominiale e con altro appartamento ubicato nello stesso piano.

Pertinenze: l'appartamento non ha pertinenze.

Dotazioni condominiali: impianti condominiali.

Composizione interna: Come risulta dalla planimetria di rilievo **(All. 5)** l'appartamento si compone di un ingresso, due camere entrambe con balcone, un soggiorno, una cucina abitabile con zona pranzo, un disimpegno, un ripostiglio cui si accede dal balcone interno ed un servizio igienico.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è sufficiente, le finiture interne sono normali con pavimenti in cemento con scaglie di marmo e pareti rifinite con carta da parati. Gli infissi esterni sono in legno ed avvolgibili esterni in plastica. Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento è sotto traccia ma non si conosce l'adeguamento alla normativa vigente;
- L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile è sfornito di APE.

Fotografie dei luoghi: si riportano di seguito le principali foto dell'appartamento rimandando all'allegato 6 che contiene il report fotografico completo eseguito in occasione del sopralluogo.



Foto n. 1 – L'edificio visto dalla via Favignana



Foto n. 2 – L'appartamento visto dalla via Levanzo



Foto n. 3 – L'ingresso all'appartamento





Foto n. 4 – La cucina e la zona pranzo



Foto n. 5 – Camera





Foto n. 6 – Camera



Foto n. 7 – Il soggiorno





Foto n. 8 e 9 – Il servizio igienico ed il balcone su via Favignana

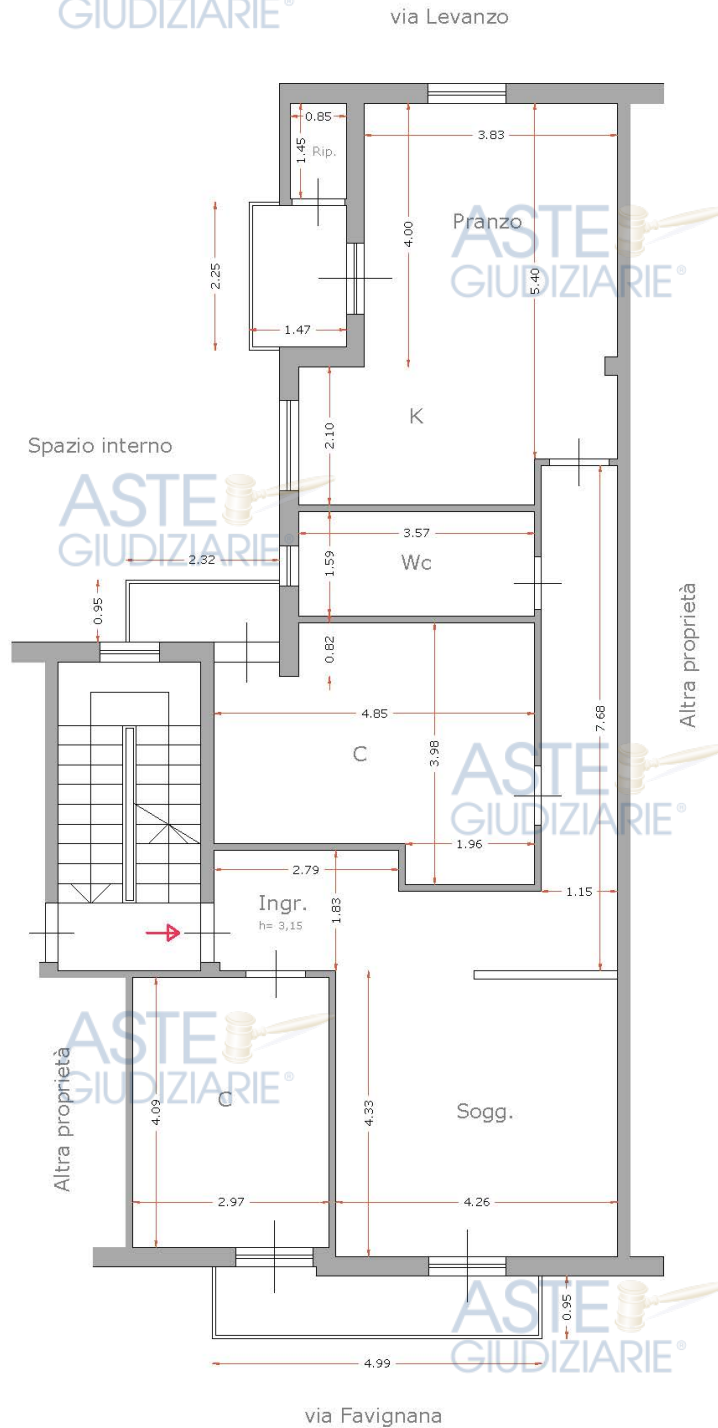


Foto n. 10 – Il balcone interno della zona pranzo visto da una camera



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Di seguito si riporta la planimetria rilevata in occasione del sopralluogo; la planimetria in scala è riportata nell'allegato 5.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 5)



Superficie utile interna: 94 mq.

Superficie commerciale: La superficie commerciale calcolata secondo i criteri dettati dal D.P.R. n° 138/98. è pari a **104 mq.**

Altezza utile interna: L'altezza interna utile è pari a **3,15 metri.**

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 53, particella 2454, sub. 5, indirizzo: via Favignana n. 13, Interno SX, piano 3°, cat. A/3, classe 5, vani catastali 6,5, superficie catastale 112 m².

La visura catastale attuale (**All. 3**) mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

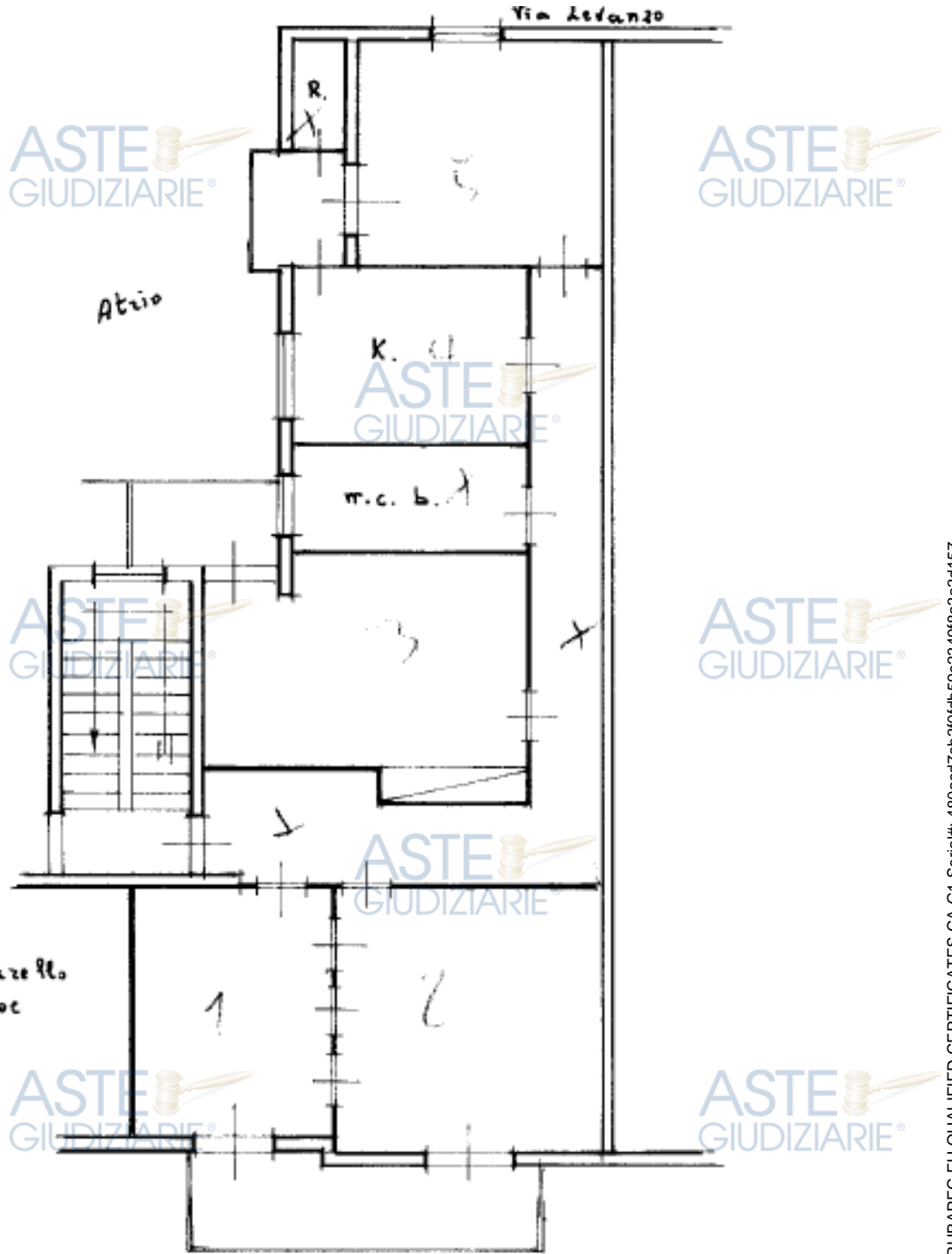
Intestatari catastali dell'immobile: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Planimetria catastale: Operando il confronto tra la planimetria catastale e la planimetria di rilievo le stesse non coincidono. Le difformità consistono in:

- chiusura di una porta finestra che comunicava col balconcino che si affaccia nel prospetto interno;
- diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche alle tramezzature.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate occorre presentare un DOCFA presso l'Agenzia del Territorio con un costo quantificabile in € 1.000 che verrà detratto dal valore di stima del bene.



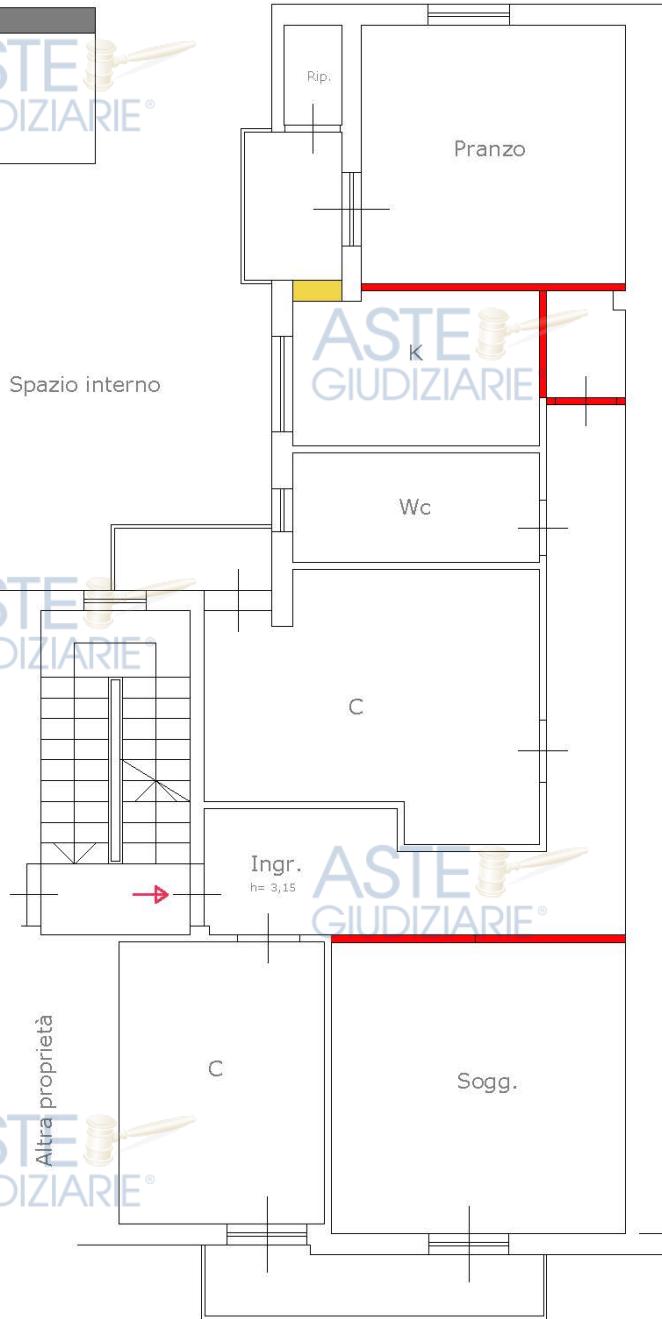


Estratto planimetria catastale (All. 3)



via Levanzo

LEGENDA	
	Modifiche tramezzi interni
	Modifiche prospetti



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 7)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, via Favignana n° 13, piano terzo, senza ascensore.

L'appartamento è composto da un ingresso, due camere con balcone, un soggiorno, una cucina abitabile con zona pranzo e balcone, un disimpegno, un ripostiglio cui si accede dal balcone esterno ed un servizio igienico. (**All. 5**).

Le finiture interne sono normali con pavimenti in cemento con scaglie di marmo e pareti rifinite con carta da parati. Gli infissi interni sono in legno con specchiature in vetro mentre quelli esterni sono in legno ed avvolgibili in plastica.

L'appartamento confina a nord con via Levanzo, ad est con altro edificio, a sud con la via Favignana e ad ovest con corpo scala condominiale e con altro appartamento ubicato nello stesso piano.

Censito al C.F. al **foglio 53, p.la 2454, sub. 5**.

L'edificio dove è ubicato l'appartamento è stato edificato a seguito di autorizzazione edilizia n° 1727 del 05.11.1960 rilasciata dal Municipio di Palermo ed è stato dichiarato abitabile con certificato n° 9296 del 26.07.1963 (**All. 8**). L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica (APE) il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è pari a € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 84.497,00 (ottantaquattromilaquattrocentonovantasette/00 euro)

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

Ai sig.ri XXXXXXXXXX l'immobile pignorato è pervenuto, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Anna Maria Siciliano del 22.07.2011, repertorio 34632/24414, trascritto il 25.07.2011 ai nn. 37393/26702, da potere di XXXXXXXX, per l'intera proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. A sua volta a Marino Francesco il suddetto bene immobile è pervenuto per l'intera quota di nuda proprietà per atto pubblico notarile di donazione accettata in Notaio Salerno Cardillo Franco del 13.06.1997, repertorio 2366, trascritto in data 20.06.1997 ai nn. 21240/15508, da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Infine,

si rileva Riunione di Usufrutto del 06.02.1999 denuncia dei passaggi a causa di morte di
XXXXXXXXXX.

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

Come detto, l'edificio dove è ubicato l'appartamento è stato edificato a seguito di autorizzazione edilizia n° 1727 del 05.11.1960 rilasciata dal Municipio di Palermo ed è stato dichiarato abitabile con certificato n° 9296 del 26.07.1963. Tramite accesso atti effettuato presso il Comune di Palermo sono stati prodotti i suddetti documenti ed i grafici allegati alla concessione n° 1727 approvati dalla C.E. il 12.09.1960 (All. 8).

Al fine di determinare la regolarità urbanistica dell'appartamento è stato esaminata la planimetria "pianta piano tipo" contenuta all'interno dei grafici che, per maggiore chiarezza, è stata estrapolata e riportata nell'allegato 9 dove è stato evidenziato l'appartamento oggetto di stima. Dall'esame della planimetria risulta evidente come la stessa sia stata profondamente variata, primo tra tutti si nota la mancanza dell'ascensore condominiale oltre a delle modifiche ai prospetti su via Levanzo e sull'atrio interno.

Dalla lettura del Certificato di abitabilità si evince che era stata presentata una variante in data 27.06.1961, documento non rintracciata tra quelli visionati al Comune.

Ai fini di stabilire la regolarità urbanistica dell'appartamento non si può fare riferimento al grafico allegato alla autorizzazione edilizia n° 1727 perché sostituito da quelli della variante del 27.06.1961, pertanto appare opportuno operare il confronto con la planimetria catastale datata 15.10.1977 che è l'unica planimetria presentata al catasto riportata nell'allegato.

Le difformità edilizie coincidono pertanto con quelle catastali come riportate nel precedente paragrafo "Quesito 3" e come graficizzate nell'allegato 7 riportato a pagina 14..

Le difformità consistono in:

- chiusura di una porta finestra che comunicava col balconcino che si affaccia nel prospetto interno;
- diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche alle tramezzature.

Le modifiche alle tramezzature interne non si configurano come abusi edilizi in quanto tali variazioni rientrano tra le opere previste dall'art. 9 della legge regionale n° 37 del 1985 che non considera tali interventi abusivi in quanto non comportano aumento della superficie



utile dell'appartamento, variazione del numero di unità immobiliari, modifica dei rapporti ottimali di aerazione ed illuminazione e modifica della sagoma esterna dell'edificio.

Riguardo la chiusura della porta finestra che comunicava col balconcino che si affaccia nel prospetto interno, la stessa può essere regolarizzata con una SCIA in quanto non viene modificata la sagoma e la volumetria complessiva dell'edificio e viene rispettati il rapporto aeroilluminante (RAI) definito dal DM 5 luglio 1975.

I costi per definire le difformità riscontrate comprendenti le spese tecniche, le oblazioni ed i diritti di segreteria si possono quantificare in € 2.000,00.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 2.000,00 saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a **euro 2.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 1.000,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti oneri stimati complessivamente in **€ 3.200,00** verranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 11.03.2026 (**Art. 10**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati nel contesto della procedura:

- ISCRIZIONE del 25.07.2011 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 37394

- Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA Repertorio 34633/24415 del 22/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE del 10.11.2025 Registro Particolare 44681 Registro Generale 56989 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 11313 del 20/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Esiste un condominio costituito. L'amministratore del condominio, contattato dallo scrivente, con PEC del 17.03.26 (All. 11) ha fornito le seguenti informazioni.

- L'importo annuo delle spese condominiali relative all'appartamento pignorato ammontano ad € 300.
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate.
- Esistono quote condominiali non pagate negli ultimi due anni pari ad € 1.200,00.
- Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.
- Non esiste un Regolamento di Condominio.

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

Criterio di stima

Il più "probabile" valore venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima



dei fabbricati stabiliti dalle letterature di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico. Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards* il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione. Il Metodo Analitico (*Income Approach*) corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al Reddito Lordo così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il Reddito Netto, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il Saggio di Capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il metodo di stima sintetico.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98. L'abitazione rientra nella categoria "R/1" prevista dal D.P.R. "Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui". Per i balconi dell'abitazione la superficie è stata computata nella misura del 30 per cento, così come previsto nell'allegato C, art. 4,



lettera c) del D.P.R.. Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella che segue ed è pari a **104 mq**.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione	101,00 mq	1,00	101,00 mq
Balconi	10,00 mq	0,30	3,00 mq
Totale superficie commerciale			104,00 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per la determinazione del valore di mercato è stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari dove sono stati trovati due appartamenti in vendita nella stessa zona dove si trova il bene pignorato ed i cui parametri di vendita possono essere utili per la determinazione del valore €/mq da utilizzare per l'immobile oggetto di stima.

Il sito "idealista.it" pone in vendita il seguente appartamento posto nelle immediate vicinanze a quella oggetto di stima e con caratteristiche simili:

- appartamento in via Kaggera n° 22, ubicato al piano 2° senza ascensore, con una superficie di 93 mq commerciali, da ristrutturare, costruito negli anni 60, senza riscaldamento, ad un prezzo di vendita di € 77.000 con un parametro pari a 827 €/mq (**All. 12**).

Sono stati altresì visionati i dati più aggiornati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 1° semestre 2025 per il comune di Palermo e per la zona D14 - "Periferica/DI Blasi-R. Siciliana-Pitrè-Aereoporto Boccadifalco" per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico"; le tabelle prevedono un parametro minimo pari a 900 €/mq ed uno massimo pari a 1.200 €/mq per uno stato conservativo del bene "Normale" (**All. 13**).

Sono stati ancora visionati i dati forniti dal Borsino Immobiliare per la zona dove è ubicato l'immobile pignorato; la tabella prevede per "Abitazioni in stabili di 2^ fascia" un valore minimo pari a 763 €/mq ed uno massimo pari a 886 €/mq (**All. 14**).

Visto il parametro dell'appartamento in vendita sul sito "idealista.it" e i parametri forniti sia dalle tabelle OMI che dal Borsino Immobiliare, considerato lo stato di manutenzione sufficiente dell'appartamento e che si trova al terzo piano senza ascensore, appare congruo adottare un parametro di vendita pari a 886 €/mq, che risulta leggermente più alto rispetto



a quello dell'immobile in vendita ed uguale a quello massimo previsto dal Borsino Immobiliare. Si è optato di prendere a riferimento le tabelle del Borsino Immobiliare che prevedono tre fasce di abitazioni e non quelle OMI che ne prevedono due.

Moltiplicando il parametro €/mq per la superficie commerciale (886,00 €/mq x 104 mq) **otteniamo il più probabile valore di stima dell'immobile pari ad euro 92.144,00.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00
- Costi di eventuali affrancazioni: € -

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro € 3.200,00.**

$$V = € 92.144,00 - € 3.200,00 = € 88.944,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile** decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 88.944,00 (ottantottomilanovecentoquarantaquattro/00 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:

$$€ 88.944,00 - 5\% = € 84.497,00 \text{ (ottantaquattromilaquattrocentonovantasette/00 euro)}$$

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.

IL PREZZO A BASE D'ASTA È DI EURO 84.497,00
(OTTANTAQUATTROMILAQUATTROCENTONOVANTASETTE/00
EURO)

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | VERBALE DI SOPRALLUOGO |
| ALLEGATO 2 | ATTO DI PROVENIENZA |
| ALLEGATO 3 | DOCUMENTAZIONE CATASTALE |
| ALLEGATO 4 | SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO/MAPPA CATASTALE
TRATTA DA STIMATRIX FORMAPS |
| ALLEGATO 5 | PLANIMETRIA DI RILIEVO IN SCALA |
| ALLEGATO 6 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |
| ALLEGATO 7 | PLANIMETRIA DIFFORMITÀ CATASTALI ED EDILIZIE |
| ALLEGATO 8 | AUTORIZZAZIONE EDILIZIA CERTIFICATO DI
ABITABILITÀ E GRAFICI |
| ALLEGATO 9 | PLANIMETRIA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA |
| ALLEGATO 10 | ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA |
| ALLEGATO 11 | PEC AMMINISTRATORE CONDOMINIO |
| ALLEGATO 12 | VENDITA AGENZIA IDEALISTA.IT |
| ALLEGATO 13 | TABELLE OMI 1° SEMESTRE 2025 |
| ALLEGATO 14 | TABELLE BORSINO IMMOBILIARE |

Palermo, data 17.03.2026

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Gualtiero Ciacci

