

Tribunale di Palermo  
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari  
R.G.Es. 538/2023  
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Ing. Adrignola Francesco

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 538/2023**

**CREDITORE PROCEDENTE BANCO BPM S.P.A.,**

***contro***

**DEBITORE ESECUTATO XXX**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MINUTOLI FABRIZIO**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. D'AVENIA ALESSANDRO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Tipologia di immobile: Laboratorio di arti e mestieri, ubicazione nel comune di Palermo in via

Mariano Stabile n.139, foglio n.123 – particella n.67 – subalterno n.55

**Esperto stimatore: Ing. Adrignola Francesco**

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

### PREMESSA

Con provvedimento del 21/12/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Dott. Minutoli Fabrizio nominava il sottoscritto Ing. Francesco Adrignola, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 7148 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 27/12/2024 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 ccustode Avv. D'Avenia Alessandro, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 31/01/2025.

In data 14/04/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

#### OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile sito a Palermo in via Mariano Stabile n.139 al piano s1

L'immobile del **UNICO LOTTO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un immobile classificato in categoria C/3 - Laboratorio di arti e mestieri, sito in Palermo (Pa), via Mariano Stabile n.139, ubicato al piano S1, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 123, p.lla 67, sub. 55, categoria catastale C/3, classe 7, superficie catastale 123 m<sup>2</sup>.

#### Diritti reali:

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

Esperto stimatore: Ing. Adrignola Francesco

atto di compravendita del 01/12/2006 in notaio Tommaso Porcelli Rep. 54063 Rac. 12311, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 27/12/2006 ai nn. 80401/43248 da potere di Paternò Francesco e Picone Rosalia **(All. 1)**.

#### **Dati catastali:**

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuale e storica **(All. 2)**.

#### **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, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)

Esperto stimatore: Ing. Adrignola Francesco



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 immobile, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 123, p.lla 67, sub. 55, cat. catastale C/3, superficie catastale mq 123 (consistenza 104 mq).

L'immobile è facente parte di un edificio prevalentemente adibito a civile abitazione sito al piano interrato sito in via Mariano Stabile n. 139.

La struttura portante dell'edificio è realizzata mediante una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. e muri di tompagno, presumibilmente in conci di tufo. L'edificio ha uno sviluppo verticale ed è composto da otto piani fuori terra ed uno interrato.

L'accesso all'immobile avviene da pubblica via – via Mariano Stabile – in adiacenza ad altri edifici e ricade nel quartiere “Palermo Centro” nella città di Palermo

Attraversando l'atrio condominiale e mediante le scale si scende nel pianerottolo dove a sinistra delle medesime scale si trova l'ingresso dell'immobile.

L'immobile catastalmente è destinato a “Laboratori per arti e mestieri” posto al piano cantinato a sinistra scendendo la scala condominiale, ed ha un'evoluzione con pianta pressoché regolare e non presenta pertinenze esterne oltre quelle condominiali.

A seguito della verifica della conformità edilizia dell'immobile si è accertato che la destinazione effettiva dell'immobile è C/2 (Magazzini e locali di deposito) tale aspetto verrà approfondito nell'apposito paragrafo.

Pertanto il magazzino è complessivamente composto da tre vani, nel vano di quadratura maggiore sono presenti un wc ed un ripostiglio.

Il wc ed il ripostiglio risultano piastrellati con ceramica tipo gres porcellanato compresi i pavimenti. La pavimentazione dei restanti ambienti è in battuto cementizio, le pareti interne sono rifinite con intonaco e idropittura.

L'impianto elettrico risulta in parte realizzato con tubazioni sottotraccia ed altre fuori traccia.

L'impianto idrico, con adduzione dalla rete condominiale, è realizzato con tubazioni sottotraccia.

**Tipologia:** Magazzino

**Ubicazione:** piano S1 di via Mariano Stabile n. 139

**Caratteristiche strutturali** : struttura intelaiata in c.a. e muri di tompongo

**Accessi**: da scala condominiale

**Confini**:, pianerottolo condominiale e pubblica via

**Pertinenze**: nessuna

**Dotazioni condominiali**: nessuna

**Composizione interna** : 3 vani + 1 wc + 1 ripostiglio

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti** : l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e necessita di una messa a norma dell'impianto elettrico

**Attestato di prestazione energetica**: non necessario trattandosi di un magazzino non riscaldato posto al piano cantinato

**Fotografie dei luoghi**

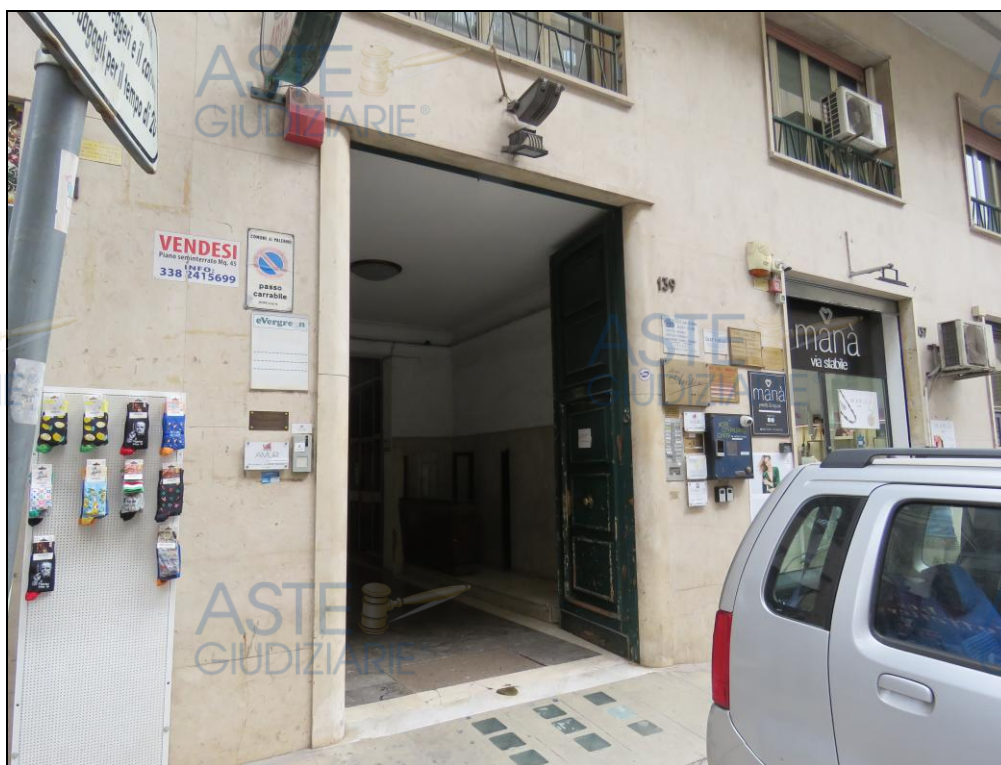


Foto n. 1 Portone di ingresso edificio



Foto n. 2 Ingresso condominio

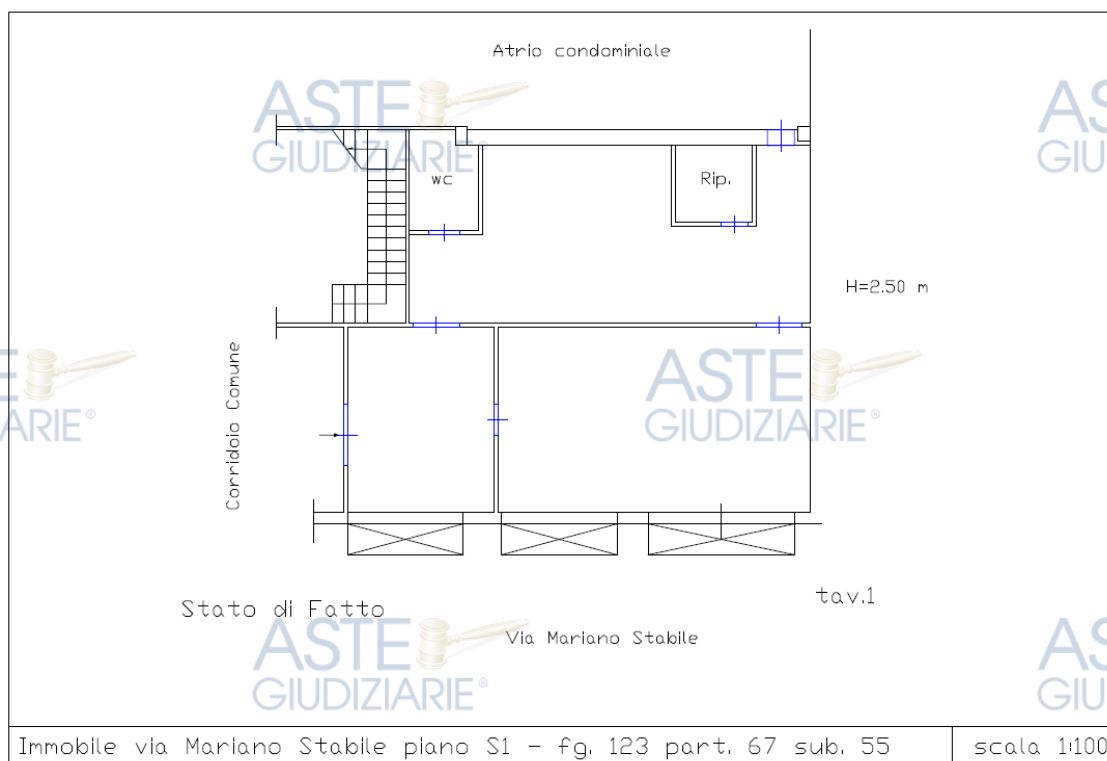


Foto n. 3 Ingresso immobile



Foto n. 4 Interno immobile

### Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



### Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 104,41 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale: 115,40 m<sup>2</sup>

Altezza utile interna: 2,50 m

### QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 123, particella 67, sub. 55, via Mariano Stabile n. 139, piano S1 cat. C/3, vani catastali 3,5, superficie catastale 123 m<sup>2</sup>.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento rep.n.6113/2023 trascritto il 23/1/2024 ai n.3737/3061

**Intestatari catastali dell'immobile: XXXX**

Planimetria catastale: del 12/02/2014

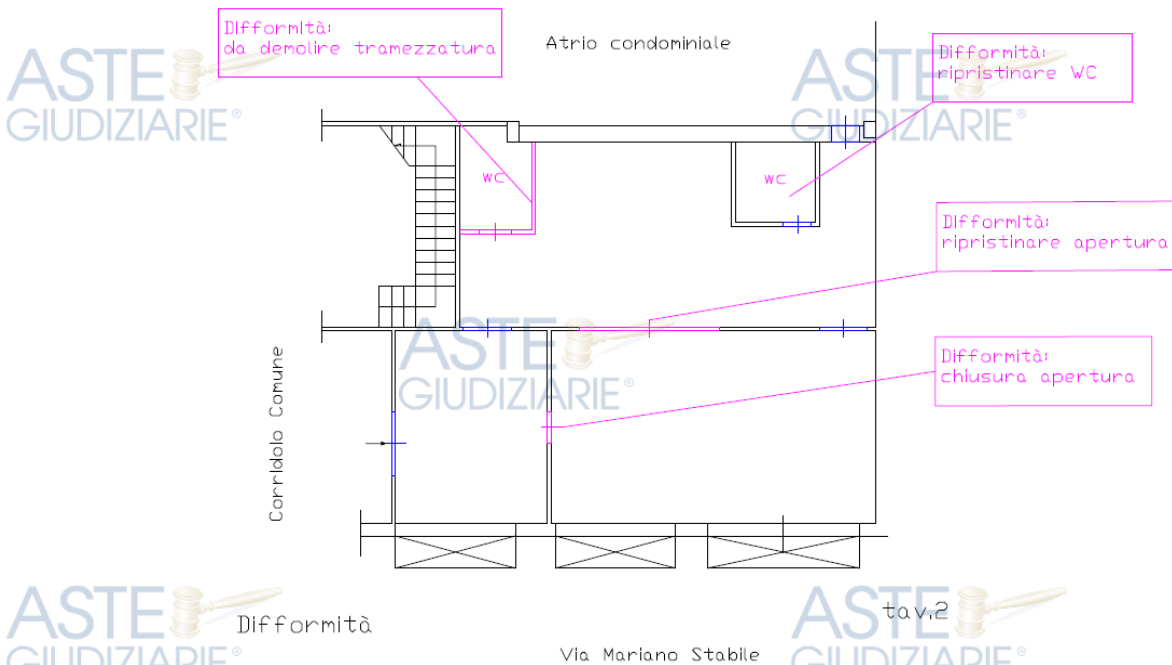


PIANO SEMINTERRATO  
Hmt. 2,50

Orientamento



Estratto planimetria catastale (All. 2)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 4 Plan. Difformità)

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

**LOTTO UNICO: piena proprietà** di un immobile tipo magazzino, ubicato in Palermo, via Mariano Stabile n. 139, piano S1, con ascensore.

Composto da 3 vani più accessori

Confinante con area condominiale e proprietà aliena

Censito al C.F. al **foglio 123, p.lla 67, sub. 55.**

L'immobile è dotato di Concessione edilizia n.525 del 05/10/1949 - Certificato di abitabilità/agibilità n. 1582 del 14/03/1955 (che risulta al momento irreperibile agli atti del Comune di Palermo) **(All. 6)**

Dalla verifica della conformità edilizia dell'immobile, si è riscontrato che è stata presentata un'istanza, da parte dell'esecutato, di richiesta di Concessione Edilizia ex art.13 della L.n.47/1985 per opere già eseguite per cambio di destinazione d'uso per la trasformazione dell'immobile da magazzino a laboratorio artigianale.

Tale istanza è stata diniegata con Provvedimento di Diniego prot. n.54286/p del 21/01/2020 **(All. 6)**, pertanto l'immobile deve essere ripristinato a magazzino.

Le opere necessarie per ripristinare l'immobile consistono nella demolizione delle tramezzature del wc attuale e il ripristino delle aperture.

Per regolarizzare urbanisticamente l'immobile, lo stato dei luoghi può essere sanate mediante la "C.I.L.A. tardiva" per diversa distribuzione di spazi interni (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana) redatta da un tecnico abilitato e successivamente bisognerebbe procedere alla rettifica della visura trattandosi di un immobile ad uso magazzino (C/2).

Il costo per la regolarizzazione dell'immobile, da detrarre alla stima del compendio pignorato, ammonta a:

- 1.000,00 € di oneri/sanzione comunale Cila Tardiva
- 100,00 € per diritti di istruttoria Cila Tardiva
- 1.000,00 € per spettanze professionali di un tecnico abilitato
- 200,00 € oneri di rettifica catastale comprensivo delle spettanze di un tecnico abilitato

Completivamente il costo per la regolarizzazione dell'immobile ammonterebbe a 2.300,00 € che saranno decurtate dal valore di stima.

L'immobile non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E)

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro. 128.000,00 (centoventottomila euro)**

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

La piena proprietà del bene pignorato (quota 1/1) è pervenuta all'esecutato XXX XXX (all'epoca di stato civile libero) n.q. di titolare della omonima ditta individuale, corrente in Palermo Via Mariano Stabile 139, C.F. XXX giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio Tommaso Porcelli da Palermo stipulato in data 1.12.2006 Rep.n.54063/12311 e trascritto il 27.12.2006 ai nn.80401/46248 da potere di XXX C.F. XXXX, XXXX nata il 06.07.1927 a Gangi CF. XXXXX.

Ai signori XXXXX e XXXXX per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno (nella sua precedente identificazione catastale Fg. 123 p.lla 67 sub 36) pervenne in virtù di atto per causa di morte (Denuncia di successione Ufficio Registro di Palermo in data 13.09.1999 - Rep.n.24/4891/99, trascritta il 02.01.2009 ai nn.290/205) in morte di XXXXX (nata 01.03.1900 a Bologna e deceduta a Palermo il 3.05.1999) la cui eredità si è devoluta con testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Giorgio Zalapì di Palermo in data 31.05.1999 Rep.100216 Raccolta 8863, trascritto il 3.06.1999 ai nn.20980/14888; in virtù dell'atto ai rogiti del Notaio Serio Filippo Maria di Trapani del 30.05.2014 Rep.n.2657/1778 (Atto di mutuo che costituisce il titolo della presente procedura) risulta trascritta in data 4.06.2014 ai nn.24394/19816 accettazione tacita di eredità in morte di XXXXX in favore dei suddetti eredi, signori XXXXX

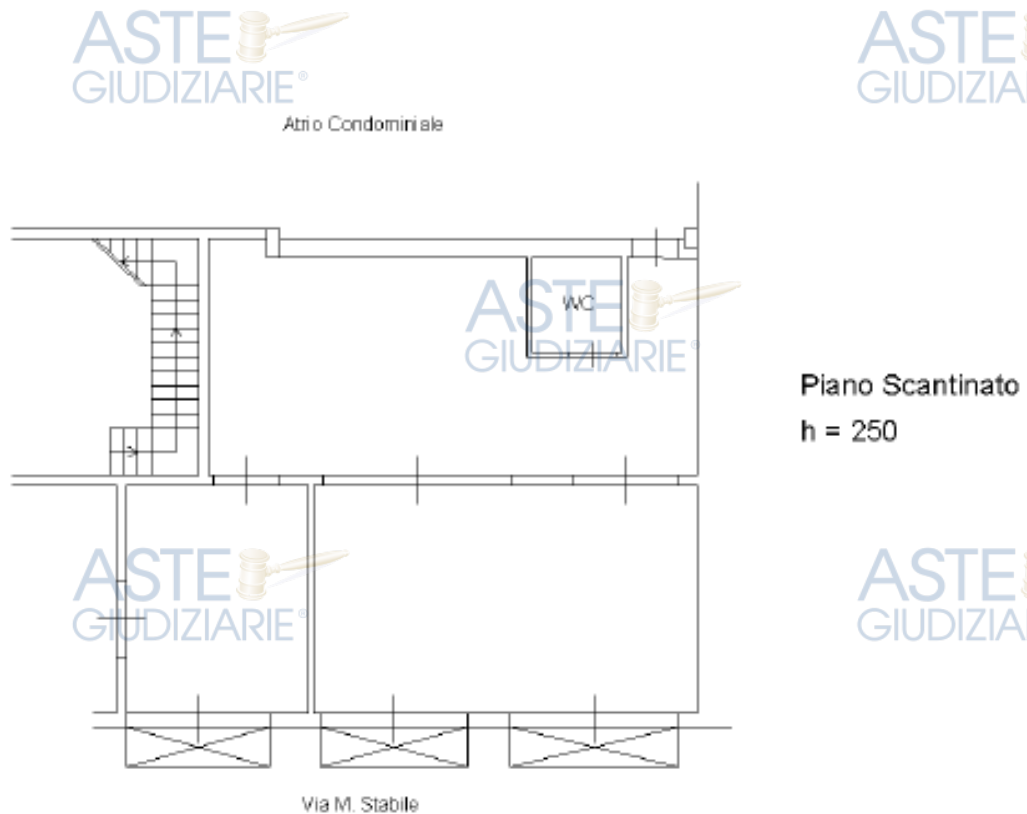
## **QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

La costruzione è stata realizzata in forza di Concessione edilizia n.525 del 05/10/1949 - Certificato di abitabilità/agibilità n. 1582 del 14/03/1955 (che risulta al momento irreperibile agli atti del Comune di Palermo) **(All. 6)**.

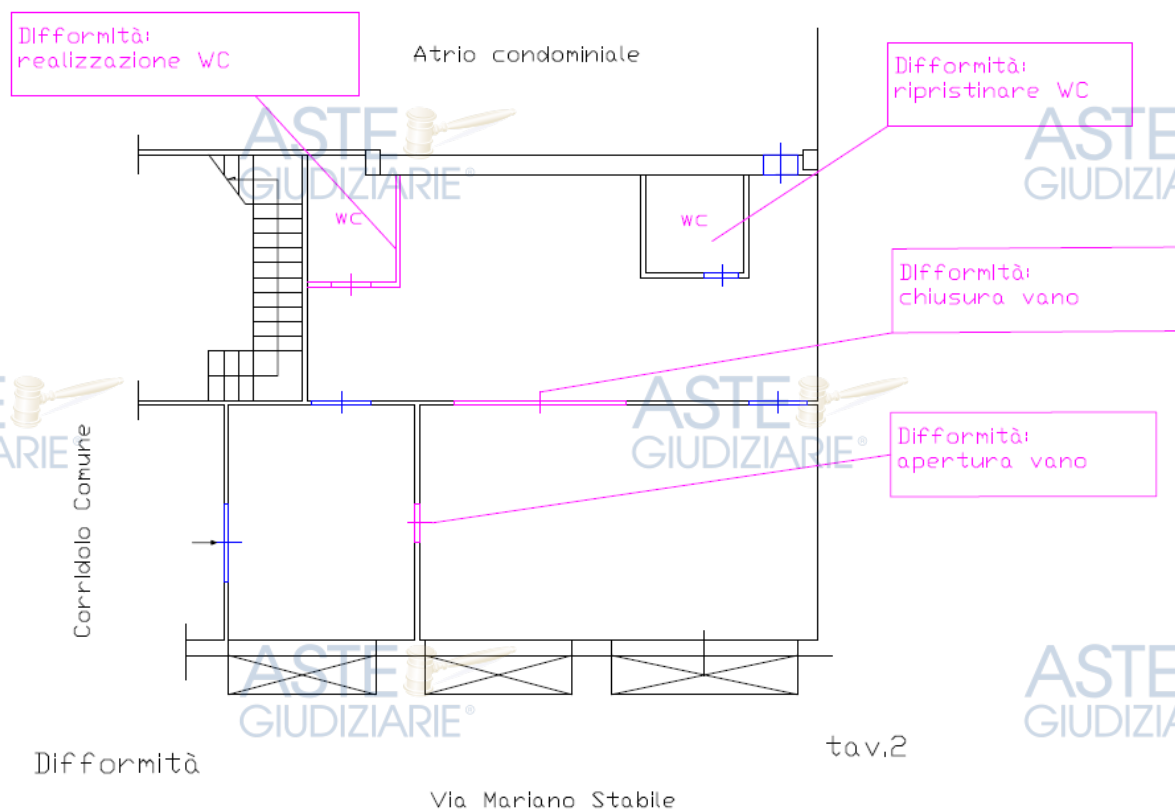
Dalla verifica della conformità edilizia dell'immobile, si è riscontrato che è stata presentata un'istanza, da parte dell'esecutato, di richiesta di Concessione Edilizia ex art.13 della L.n.47/1985 per opere già eseguite per cambio di destinazione d'uso per la trasformazione dell'immobile da magazzino a laboratorio artigianale.

Tale istanza è stata diniegata con Provvedimento di Diniego prot. n.54286/p del 21/01/2020 **(All. 6)**, pertanto l'immobile deve essere ripristinato a magazzino.

Si riporta la planimetria catastale del 19/05/2004 **(All. 7)** antecedente alle modifiche apportate da parte dell'esecutato per il cambio di destinazione d'uso diniegato.



Estratto grafico della planimetria catastale del 19/05/2004



#### Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità

Le difformità sono regolarizzabili trattandosi di diversa distribuzione interna degli ambienti.

I costi, come precedentemente determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica ammonterebbero a 2.300,00 € e saranno detratti dal valore di stima.

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea A2 - (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. di A.).

**(All. 8)**

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

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

### **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 2.100,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 200,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

### **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **22/10/2025 (All. 9)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 27/12/2006 - Registro Particolare 46248 Registro Generale 80401 Not. PORCELLI TOMMASO Repertorio 54063/12311 del 01/12/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 04/06/2014 - Registro Particolare 19816 Registro Generale 24394 Not. SERIO FILIPPO MARIA Repertorio 2657/1778 del 30/05/2014 -  
Atto per causa di morte - Accettazione Tacita di eredità
- ISCRIZIONE del 04/06/2014 derivante da Registro Particolare 2060 Registro Generale 24395 Not. SERIO FILIPPO MARIA Repertorio 2657/1778 del 30/05/2014 Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 05/04/2017 derivante da Registro Particolare 1570 Registro Generale 12570 - TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 3335 del 04/03/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA



- TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 3737 - UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 6113/2023 del 06/12/2023 Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili



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

Il bene non ricade su suolo demaniale.



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

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'esecutato ha una posizione debitoria alla data del 24/10/2025 pari a **1.071,75 €**.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad **euro 15.50 €**



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

**Criterio di stima**

Metodo sintetico comparativo



Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato, tale scelta è dettata dalla tipologia eterogenea di immobili in cui ricade il cespite pignorato e di conseguenza si sono analizzati gli immobili con le medesime caratteristiche.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (**All. 10**).

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona acquisite tramite web.

Si riportano alcuni dati acquisiti:

Tipologia	Vendita	mq	€/mq
Magazzino	170.000 €	255	667 €
Magazzino	100.000 €	80	1.250 €
Magazzino	400.000 €	355	1.127 €
Magazzino	159.000 €	332	479 €
Magazzino	390.000 €	850	459 €

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno del valore del bene oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Si ritiene applicare il valore unitario lordo di 1.250,00 €/m<sup>2</sup> (con il metodo sintetico comparativo).

Metodo capitalizzazione del reddito

Dalla media dei dati OMI di locazione al metro quadro, pari a 8,50 €/m<sup>2</sup> si può stimare un reddito mensile di 980,00 €/mese che annualmente sarebbe pari a:

n	rate	r	t - tempo	val. fut.
1	€ 980	1,01%	12	€ 989,94
2	€ 980		11	€ 989,11
3	€ 980		10	€ 988,28
4	€ 980		9	€ 987,45
5	€ 980		8	€ 986,62
6	€ 980		7	€ 985,80
7	€ 980		6	€ 984,97
8	€ 980		5	€ 984,14
9	€ 980		4	€ 983,31
10	€ 980		3	€ 982,48
11	€ 980		2	€ 981,66
12	€ 980		1	€ 980,83
				<hr/>
				€ 11.824,59

Al valore precedente si devono andare a decurtare le spese annue (in percentuale sul reddito lordo)

**Spese annue (in percentuale sul reddito lordo)**

manutenzione	1,50%
improduttività	1,50%
assicurazione	1,00%
ammortamento	1,50%
interessi sulle spese	1,00%
amministrato	1,00%
servizi	1,50%
imposte	10,00%
<hr/>	
	19,00%

Ottenendo un reddito netto pari a :

€ 11.824,59 - € 11.824,59x 19,00 % = 9.577,92 € reddito annuo netto

saggio di capitalizzazione da indagini di mercato **8.63%** media delle quotazioni di vendita 1.188 €/m<sup>2</sup>

n	€/m <sup>2</sup> /mese	r	t - tempo	val. fut.
1	€ 8,50	1,01%	12	8,59 €/m <sup>2</sup>
2	€ 8,50		11	8,58 €/m <sup>2</sup>
3	€ 8,50		10	8,57 €/m <sup>2</sup>
4	€ 8,50		9	8,56 €/m <sup>2</sup>
5	€ 8,50		8	8,56 €/m <sup>2</sup>
6	€ 8,50		7	8,55 €/m <sup>2</sup>
7	€ 8,50		6	8,54 €/m <sup>2</sup>
8	€ 8,50		5	8,54 €/m <sup>2</sup>
9	€ 8,50		4	8,53 €/m <sup>2</sup>
10	€ 8,50		3	8,52 €/m <sup>2</sup>
11	€ 8,50		2	8,51 €/m <sup>2</sup>
12	€ 8,50		1	8,51 €/m <sup>2</sup>
				102,56 €/m <sup>2</sup>

tasso di attualizzazione e rivalutazione (fonte istat)

saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  8,63%

1	ubicazione	0,01%
2	servizi di trasporto	-0,10%
3	attrezzature collettive	-0,25%
4	ambiente esterno	-0,90%
5	inquinamento ambientale	-0,10%
6	parcheggi pubblici	-0,06%
7	panoramicità	0,00%
8	prospicienza e luminosità	0,00%
9	quota rispetto il piano stradale	-0,10%
10	dimensioni spazi scoperti	0,00%
11	finiture interne ed esterne	0,00%
12	livello tecnologico	0,04%
13	stato di conservazione	-0,05%
14	età dell'edificio	0,02%
15	dilazioni nei pagamenti	0,00%
16	trasformazioni e modifiche	-0,01%
		7,13%

Ottenendo un valore di capitalizzazione pari a

Valore di capitalizzazione =  $9.577,92 \text{ €} / 7,13\% = 134.000,00 \text{ €} (1.160,00 \text{ €/m}^2)$

### Stima del valore di mercato dell'immobile

#### **Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **115,40 m<sup>2</sup>** essendo l'immobile privo di pertinenze esclusive.

#### Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti e sulla scorta di quanto già esposto precedentemente e del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'immobile, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 138.480,00** (= 115,4 m<sup>2</sup> x 1.200,00 €/m<sup>2</sup>)

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 2.100,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 200 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non previsto
- Costi condominiali: € 1.071,75 al 24/10/2025

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà **deprezzato di euro 3.371,75 €**

**V = € 138.480,00 – € 3.371,75 € = € 135.108,25**

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro **Centotrentacinquemilacentotto,25 (135.108,25 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:

€ 135.108,25 – 5% di € 135.108,25 = **€ 128.352,838** (che si arrotondano in **€ 128.000,00**)

### **QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata per l'intera proprietà** è pari a :  
**euro 128.000,00.**

### **ELENCO ALLEGATI:**

- |             |  |
|-------------|--|
| ALLEGATO 1  | Atto di compravendita  |
| ALLEGATO 2  | Visure e planimetria catastale                                     |
| ALLEGATO 3  | Documentazione Fotografica   |
| ALLEGATO 4  | Planimetrie redatte  |
| ALLEGATO 5  | Foglio di Mappa  |
| ALLEGATO 6  | Documentazione acquisita (Conc. ediliz. e diniego cambio di dest.) |
| ALLEGATO 7  | Planimetria catastale ante richiesta c.d.u.                        |
| ALLEGATO 8  | Certificato di Destinazione Urbanistica                            |
| ALLEGATO 9  | Ispezione ipotecaria   |
| ALLEGATO 10 | Dati OMI   |
| ALLEGATO 11 | Situazione debitoria Condominiale                                  |

Palermo, data 25/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE

ING. FRANCESCO ADRIGNOLA