

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 547/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 547/2024

CREDITORE PROCEDENTE
CONDOMINIO VIA GENERALE DOMENICO CHINNICI, 70 - PALERMO
contro
DEBITORI ESECUTATI
(OMISSIS) E (OMISSIS)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. EUGENIO COLONNA ROMANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Abitazione di tipo ultrapopolare, ubicata nel Comune di Palermo, Piazzetta Saponeria civ. 3

Foglio 127, Particella 342



Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 31/10/2025, notificatomi il 03/11/2025, il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Carlo Bellavista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Palermo al n. 2855 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 03/11/2025 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 ccustode dott. Eugenio Colonna Romano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 10/11/2025.

In data 26/11/2025 (senza accesso) e in data 18/12/2025 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 unico immobile, quindi unico lotto di vendita, oggetto della presente relazione.

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

- piena proprietà, per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, di un immobile situato a Palermo, Piazzetta Saponeria n. 3, piano T, foglio 127, particella 342, sub 1, categoria A/5.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato/esecutati in forza di: Atto di compravendita del 19/05/1997

in Notaio Maria Gabriella Cannistraro con sede in Palermo, Rep. n° 30830, Racc. n° 3147, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 05/06/1997 ai numeri 19587/14257, da potere di Greco Flora (**All. 1**).

Dati catastali:

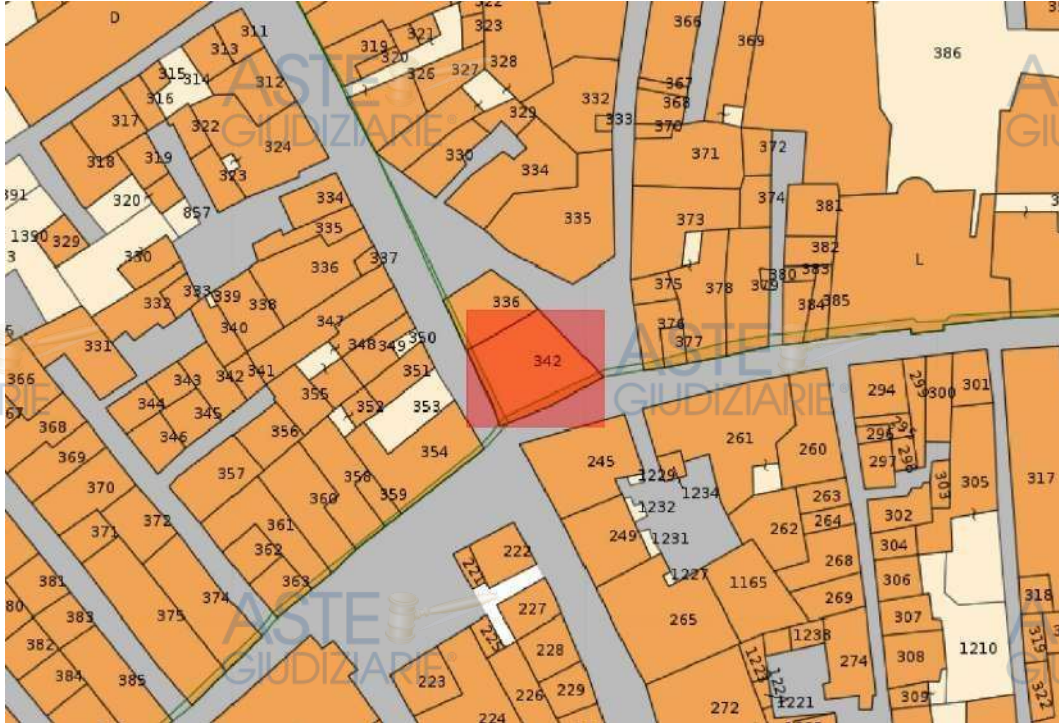
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2**).

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 (**All. 3**) e la mappa catastale (**All. 4**) con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 5**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto satellitare attuale da Google Earth (All. 3**)**



Estratto di mappa catastale (All. 4)



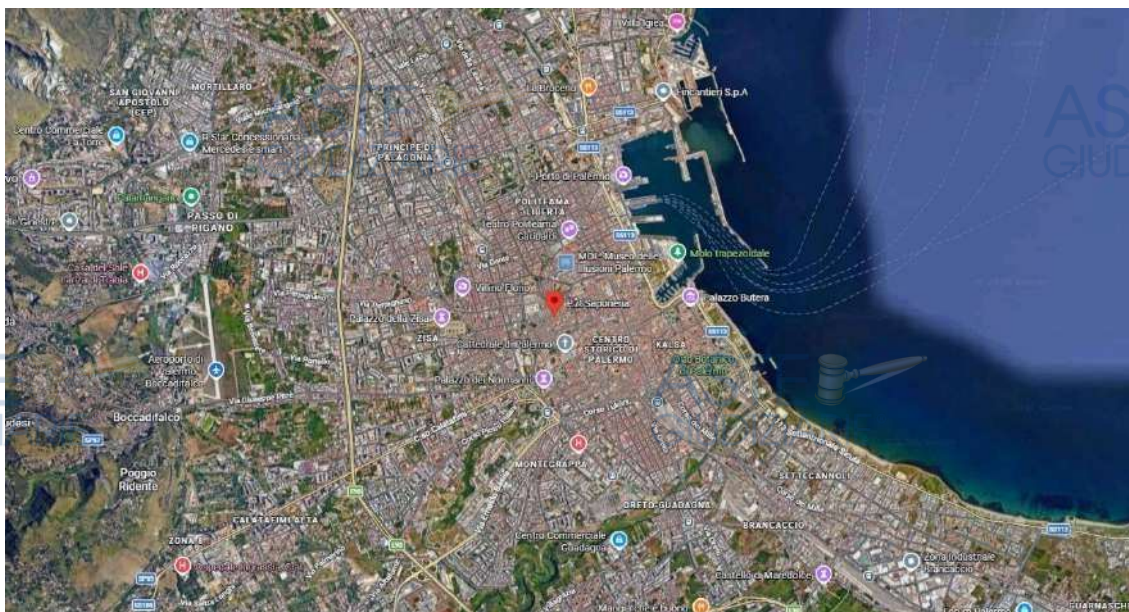
Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 5)

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

Il lotto è costituito da una abitazione ultrapolare, adibita a magazzino, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 127, p.lla 342, sub. 1, cat. catastale A/5, superficie catastale mq 31

Tipologia: abitazione ultrapolare.

Ubicazione: l'immobile è ubicato al piano terra di maggiore fabbricato (unità edilizia costituente isolato) a 4 elevazioni fuori terra sito in Palermo, piazzetta Saponeria, all'interno del centro storico della città (I Circoscrizione), in piena zona polare residenziale e commerciale del "Mercato del Capo".



La zona non è direttamente servita dalla rete di trasporti pubblici, né dotata di servizi e uffici pubblici, in ragione della particolare tessitura urbana di antica origine che non consente agevole accesso ai veicoli di media/grande dimensione. La rete di trasporto pubblica è tuttavia disponibile a una distanza di circa 100 metri, già in zona porta Carini.

Caratteristiche strutturali: il maggiore fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è realizzato con strutture portanti verticali in muratura, solai in legno e in misto ferro, laterizio e cemento, finiture esterne con intonaco e tinteggiature al civile.

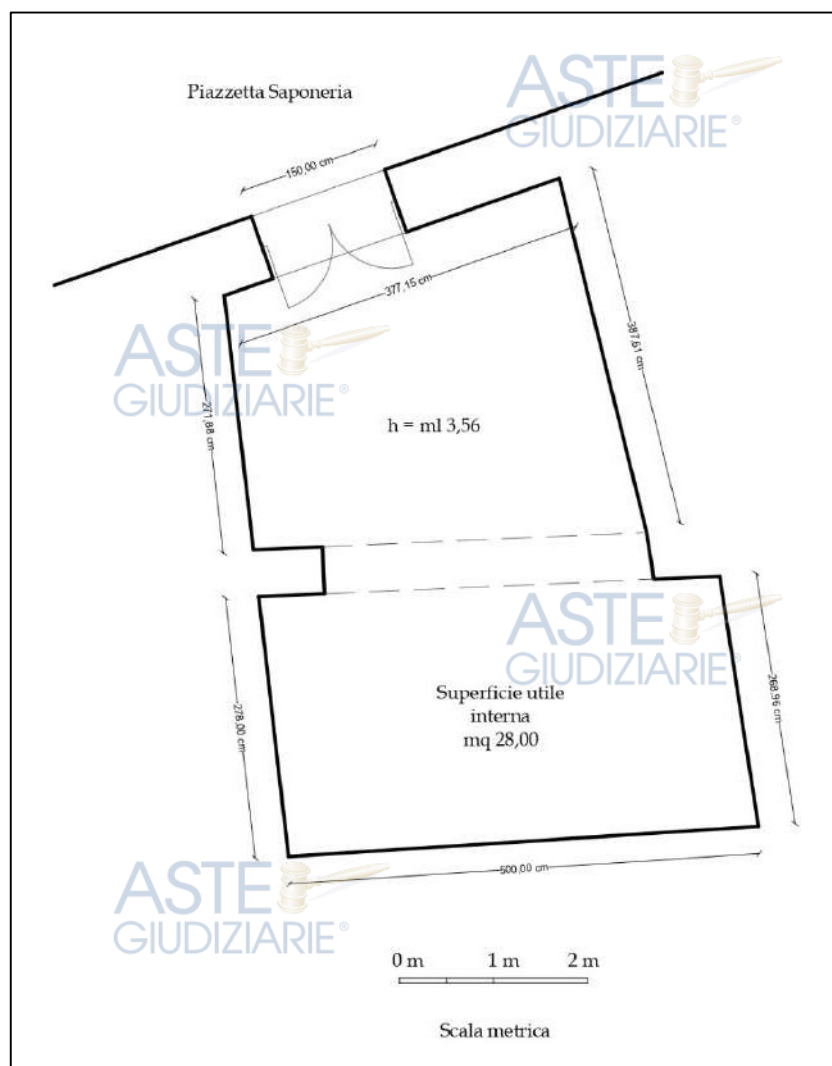
Accessi: l'immobile è dotato di unico accesso prospiciente piazzetta Saponeria.

Confini: a nord est con piazzetta Saponeria; a nord ovest con androne condominiale civ. 2 p.lla 336; a sud est con il civ. 4 abitazione ultrapolare p.lla 342 sub 11.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: l'immobile è composto da un unico vano o ambiente interno.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 7)

L'unica esposizione è a nord est, lato varco di accesso su piazzetta Saponeria al civ. 3 protetto da portone in legno a 3 ante e saracinesca esterna in alluminio a maglie piene. L'altezza media utile interna risulta pari a ml 3,57. La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di



cemento cm 30 x 30; le pareti interne sono rifinite con intonaco, parzialmente e irregolarmente tinteggiate al civile; il solaio di copertura lato piazzetta Saponeria è realizzato con voltine reali a travetti in ferro, laterizio e cemento, privo di finiture al civile; il solaio di



copertura sul fondo del locale è piano, realizzato con travetti in ferro, laterizio e cemento, tinteggiato al civile.



L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico a vista di tipo civile essenziale, nonché di punto di fornitura acqua a parete e punto scarico w.c.; non esistono altre dotazioni impiantistiche interne.



Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: lo stato di manutenzione delle finiture, dei rivestimenti interni, nonché degli impianti in dotazione all'immobile è scadente, stante la vetustà e la mancata manutenzione degli stessi.

L'impianto elettrico non è conforme alle vigenti normative e il suo adeguamento comporta una spesa stimata sinteticamente in Euro 800,00.

Attestato di prestazione energetica: assente (**All. 6**). Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è pari a Euro 150,00.

Superficie utile interna: mq 28,00.

Superficie commerciale: mq 35,00, calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12.

Altezza utile interna: ml 3,56.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 127, particella 342, sub.

1, Piazzetta Saponeria n. 3, piano T cat. A/5, vani catastali 1, superficie catastale mq 31.

Le visure catastali attuale e storica (**All. 2**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto (**All. 1**).

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Planimetria catastale: presentata in data 31/01/1940, la planimetria catastale (**All. 8**) risulta conforme allo stato attuale dei luoghi come rilevato in sede di primo accesso.



Estratto planimetria catastale (All. 8)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di una abitazione ultrapopolare, ubicata in Palermo, Piazzetta Saponeria civ, 3, piano terra.

Composta da unico ambiente avente accesso dal civ. 3 della Piazzetta Saponeria.

Confinante a nord est con piazzetta Saponeria; a nord ovest con androne condominiale civ.

2 p.lla 336; a sud est con il civ. 4 abitazione ultrapopolare p.lla 342 sub 11.

Censito al C.F. al **foglio 127, p.lla 342, sub. 1.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

L'immobile non è dotato di Licenza/Concessione edilizia né di Certificato di abitabilità/agibilità in quanto, edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 non risulta avere subito, successivamente a tale data, modifiche interne soggette a rilascio di un nuovo titolo edilizio.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il cui costo di redazione è stimato in Euro 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 28.500,00

Euro VENTOTTOMILACINQUECENTO/00

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

L'immobile è pervenuto in piena proprietà degli odierni debitori esegutati in forza di Atto di compravendita del 19/05/1997, Rep. n° 30830, Racc. n° 3147, a rogito del notaio Maria Gabriella Cannistraro in Palermo, trascritto a Palermo il 05/06/1997 ai numeri 19587/14257, da potere di [REDACTED].

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

Il maggiore corpo di fabbrica al cui piano terreno è sito il bene pignorato è di antica costruzione, risultando essere stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942. Tale circostanza è confermata da:

- scheda planimetrica catastale che documenta la presentazione della planimetria in data 31/01/1940 (**All. 8**);

- carte tecnica “Omira” del 1935-1937, di cui si riporta qui un estratto (**All. 9**), che documenta l’esistenza del volume del corpo di fabbrica già nel 1935-1937;



Estratto carta tecnica “Omira” 1935-1937 (All. 9)

- mappa originale di impianto catastale (1877-1941), di cui qui si riporta un estratto (**All. 10**), che documenta l’esistenza del volume del corpo di fabbrica (avente stesso numero odierno di particella 342) già tra la fine dell’ottocento e i primi del novecento;



Estratto mappa originale catastale di impianto (All. 10)

- tipologia costruttiva;
- contesto di ubicazione del bene nel centro storico della città.

Successivamente alla realizzazione della costruzione o, comunque, alla data di deposito in catasto della planimetria di impianto (31/01/1940), non risultano essere state realizzate opere interne o modifiche interne soggette a rilascio di titolo edilizio.

Tramite accesso agli atti amministrativi (**All. 13**) il sottoscritto ha accertato che risulta rilasciata dal Comune di Palermo Concessione Edilizia (CE) n° 50/11 del 14/06/2011 e successivo Permesso di costruire (PDC) n° 50/17 del 16/03/2017 in variante a detta CE n° 50/11, per lavori di ristrutturazione della maggiore unità edilizia di cui è parte l'immobile pignorato, a favore dei soggetti comproprietari la maggiore unità edilizia medesima: l'Atto concessorio in variante (PDC n° 50/17) esclude, in variante alla CE n° 50/11, l'esecuzione di nuove opere interne al bene pignorato nella presente procedura.

Ai sensi della normativa urbanistico edilizia il bene pignorato può quindi considerarsi legittimamente edificato.

Non risulta certificato di abitabilità/agibilità.

Per quel che attiene gli aspetti urbanistici, secondo il Piano Regolatore Generale la particella impegnata dall'immobile pignorato ricade all'interno della perimetrazione del centro storico della città di Palermo in zona **"A2 Tessuti urbani storici"** così definita all'art. 5: *"quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee"*. L'attività edilizia interna alle zone A è normata da Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) di iniziativa pubblica per il recupero del centro storico di Palermo, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n° 3/2000; come desumibile dalla tav. 14_04 del P.P.E., l'immobile ricade tra le aree escluse da tale piano e normate invece da piani urbanistici esecutivi autonomi: in particolare, l'attività edilizia per l'immobile pignorato è disciplinata dal **"Piano di Recupero S. Agostino"** del Centro Storico di Palermo, approvato con D.A.R.T.A. n° 597 del 10/08/1993, nel quale l'unità edilizia pignorata è identificata nella "zona IV" con

5



Piano di recupero S. Agostino – Tav. A



Piano di recupero S. Agostino – Tav. B

destinazione “Edilizia residenziale da sottoporre a interventi di conservazione”, modalità di intervento “Ristrutturazione edilizia”, destinazione d’uso “Servizi alla residenza” al piano terra e “Residenziale” ai piani superiori.

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

L’immobile è attualmente occupato dai debitori eseguiti.

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:

- redazione dell’A.P.E. con un costo pari a **Euro 150,00**;

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall’**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 22/04/2026 (**All. 11**) sull’immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 18/12/2023 - Registro Particolare 47951 Registro Generale 61589 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 5751 del 14/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 17/02/2020 - Registro Particolare 694 Registro Generale 7697 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5076 del 31/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc.).

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

Non esiste un condominio costituito.

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

Criterio di stima

Nella presente perizia il sottoscritto Esperto si è avvalso del metodo di stima comparativa pluriparametrica per valore medio. Attraverso tale metodo si postula la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive), esplicitandone il singolo contributo nella formazione del valore per mezzo di aggiustamenti sistematici dei prezzi medi di mercato di immobili compravenduti (simili per caratteristiche a quello oggetto di stima) rilevati tramite apposita

indagine su banche dati ufficiali, esiti vendite aste giudiziarie, atti notarili, informazioni assunte per il tramite di agenzie immobiliari, pubblicazioni periodiche di settore, etc.

Al valore medio (€/mq) degli immobili simili ottenuto dall'indagine di mercato è quindi applicato un coefficiente (K_i), che sintetizza tutti i contributi (influenze ascendenti e discendenti) al prezzo medio apportati dalle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima. Si determinerà così il più probabile valore di mercato del bene (V_x), ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene di cui all'esecuzione in oggetto ne determinerà il valore commerciale o di mercato complessivo (V_{dM}). La formula iniziale è quindi la seguente:

$$V_x = V_{\text{medio}} \times K_i$$

V_x = Valore €/mq del bene oggetto di stima

V_{medio} = media dei valori €/mq rilevati dalle indagini di mercato

K_i = coefficiente globale dato dal prodotto dei coefficienti assegnati

Al valore di mercato del bene così stimato ($V_{dM} = V_x \times$ superficie commerciale) dovranno, quindi, detrarsi gli eventuali oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, gli ulteriori oneri e costi da imputarsi al futuro acquirente, nonché una aliquota in percentuale per eventuale assenza di garanzia per vizi.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai criteri tratti dal DPR 138/1998 e ai dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia del Territorio: detto Codice definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misurazione. Nel caso in argomento si è utilizzato il segmento immobiliare relativo ai fabbricati a uso e destinazione residenziale:

- la *superficie interna netta (SIN)*, o superficie utile, quale area all'interno di una unità immobiliare o di un edificio determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie,

per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento.

- la *superficie commerciale*, o superficie convenzionale vendibile (SVC,) che rappresenta la somma di:

- a) superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b) superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, etc.).

Sulla scorta di tali premesse la misurazione delle consistenze relative all'unità immobiliare in argomento è la seguente:

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile, arrotondata all'intero: **mq 28,00**;
- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): **mq 35,00**;
- Altezza interna utile: ml 3,56.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti di riferimento per la determinazione del V medio (All. 12)

A Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali per zone territoriali omogenee.

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno della perimetrazione della fascia/zona "Centrale/Delimitazione: Maqueda – V. Emanuele – Bonello – Amedeo – San Vito" codice di zona B13

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; fascia/zona "Centrale/Delimitazione: Maqueda – V. Emanuele – Bonello – Amedeo – San Vito" codice di zona B13; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione: residenziale; tipologia: abitazioni di tipo economico; stato conservativo normale.

Valore minimo €/mq 1.000,00;

Valore massimo €/mq 1.250,00.

Valore medio zona = $(1.000,00 + 1.250,00) / 2 = \text{€/mq } 1.125,00$.

B Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Tra le schede reperite in consultazione nella zona B13 in prossimità dell'immobile oggetto di stima (n° 40), sono state considerate (n° 10 schede) le sole con immobili censiti nella medesima tipologia "Abitazioni di tipo ultrapopolare" e categoria catastale (A/5) del bene oggetto di stima, contenenti le compravendite più recenti con datazione da maggio 2025 a gennaio 2026. Il calcolo della media dei valori ivi dichiarati di compravendita, espressi in €/mq, fornisce:

Valore medio zona B13 =
(417,00+1.060,00+700,00+472,00+1.086,00+970,00+513,00+321,00+818,00+1.098,00+)
/10 = **€/mq 745,50.**

C Borsinoimmobiliare.it – Osservatorio quotazioni immobiliari.

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; zona "Delimitazione: Maqueda – V. Emanuele – Bonello – Amedeo – San Vito"; stato conservativo normale; abitazioni in stabili di 2° fascia; quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo = €/mq 779,00;
Valore massimo = €/mq 1.061,00;
Valore medio = (779,00 + 1.061,00)/2 = **€/mq 920,00.**

D Immobiliare.it – Annunci di vendita per immobili comparabili a quello oggetto di stima per fascia/zona, destinazione, tipologia e altre caratteristiche generali:

- Abitazione in piazza Sant'Anna al Capo: €/mq 1.625,00;
- Abitazione in vicolo Cassetta civ. 22: €/mq 1.250,00;
- Abitazione in vicolo Primo Lungo civ. 6: €/mq 1.625,00;
- Abitazione in zona Teatro Massimo: €/mq 1.240,00;

Valore medio annunci di vendita Immobiliare.it sopra riportati = €/mq 1.435,00.

Da tale valore medio degli annunci vendita dovrà detrarsi una percentuale relativa alle maggiorazioni ritualmente apportate sui prezzi esposti dai medesimi attori delle vendite quali margini utili alle contrattazioni di mercato. Tale percentuale può essere quantificata nel 10-20% circa del valore medio degli annunci di vendita. Tenuto conto dell'alta

appetibilità delle vendite in zona si ritiene doversi applicare una percentuale del 20% e, pertanto, il valore medio €/mq utile determinabile dall'analisi degli annunci di vendita sopra presi a riferimento sarà pari a: €/mq 1.435,00 – 20% = **€/mq 1.148,00**.

Calcolo del valore medio (Vmedio)

Il valore medio è calcolato come la media dei valori ricavati tramite le indagini di mercato esposte al paragrafo precedente, quindi:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/mq} (1.125,00 + 745,50 + 920,00 + 1.148,00) / 4 = \text{€/mq } 985,00.$$

Stima per punti di merito sul valore medio

Determinazione del coefficiente (Ki) di comparazione

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	1,03
	Semicentrale	1,00	
	Periferica	0,98	
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,05	1,05
	Semicentrale	1,00	
	Periferica	0,98	
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	
	Occupata dal debitore	0,99	0,99
	Occupata da terzi senza contratto	0,98	
	Occupata da terzi con contratto	0,97	
DIMENSIONALI	Tra 40 e 80 mq	1,05	1,05
	Tra 81 e 100 mq	1,00	
	Oltre 101 mq	0,97	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	
	Casa a schiera	1,02	1,02
	Casa singola	1,04	
DISTRIBUZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,02	
	Normale	1,00	
	Scadente	0,97	0,97
VETUSTÀ	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,97	
	Più di 40 anni	0,95	0,95
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	
	Economiche	0,96	0,96
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	
	Scadente	0,95	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1,00
	Assente 2° piano	0,97	
	Assente 3° piano	0,90	
	Assente 4° piano	0,85	
	Assente 5° piano	0,80	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05	
	Singolo	1,00	
	Assente	0,98	0,98
IMPIANTO RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	0,98
IMPIANTO CONDIZIONAMENTO	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	1,00	1,00
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	
	Tapparelle	1,00	
	Assenti	0,96	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	
	Vetro singolo	0,98	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	1,00
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
PARCHEGGIO COMUNE	Parco	1,06	
	Assente	1,00	1,00
	Posto auto per U.I.	1,04	
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	
	Doppia/ordinaria	1,00	1,00
	Strada pubblica	0,97	
	Cortile interno	0,95	
Coefficiente globale Ki			0,87

Stima del valore di mercato (VdM)

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€/mq } 985,00 \times 0,87 = \text{€/mq } 857,00$ in c.t.;
- $V_{\text{dM}} = V_x \times \text{superficie commerciale} = \text{€/mq } 857,00 \times \text{mq } 35,00 = \text{€ } 30.000,00$;
- **Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 30.000,00.**

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

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà **deprezzato di Euro 150,00**

$$V = \text{€ } 30.000,00 - \text{€ } 150,00 = \text{€ } 29.850,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati e arrotondato all'intero, è di **Euro 30.000,00 (Euro TRENTAMILA/00)**.

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:

$$\text{€ } 30.000,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } 28.500,00 \text{ (che si arrotondano in } \text{€ } 28.500,00)$$

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

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Titoli di provenienza
ALLEGATO 2	Visure catastali
ALLEGATO 3	Ortofoto satellitare attuale
ALLEGATO 4	Estratto mappa catastale
ALLEGATO 5	Estratto Stimatrix forMaps
ALLEGATO 6	Visura APE Catasto Energetico Fabbricati
ALLEGATO 7	Planimetria di rilievo dello stato di fatto
ALLEGATO 8	Planimetria catastale
ALLEGATO 9	Estratto carta tecnica "Omira" del 1935-1937
ALLEGATO 10	Estratto mappa catastale originaria di impianto (1887-1941)
ALLEGATO 11	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 12	Fonti di riferimento indagini di mercato
ALLEGATO 13	Accesso atti amministrativi Comune di Palermo
ALLEGATO 14	Rilievi fotografici

Palermo, 8 maggio 2026

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Carlo Bellavista

Firmato digitalmente da

Carlo Bellavista

Data e ora della firma: 08/05/2026 13:20:16