

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 78/2022
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Antonino Paleologo

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 78/2022

CREDITORE PROCEDENTE IQERA ITALIA S.p.A.

contro

DEBITORE ESECUTATO "A"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CALOGERO PISCIOTTA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento di Tipo Civile (Cat. A/2) sito in Palermo, Foro Umberto I n.7, p.4

al Catasto Fabbricati: Foglio 133, part. 276 sub.35



Esperto stimatore: Arch. Antonino Paleologo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del giorno 5 ottobre 2022, notificato il 10 ottobre 2022, il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto architetto Antonino Paleologo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3733 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 20 ottobre 2022 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. Calogero Pisciotta, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 3 marzo 2023.

In data 25 giugno 2025, a seguito di una intervenuta sospensione, 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 al n.1

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto unico che comprende l'immobile n. 1

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

- *Appartamento facente parte dell'edificio ubicato nel Comune di Palermo (Ex Albergo Trinacria) con accesso da Foro Umberto I, n.7, posto al piano quarto lato mare, terza porta percorrendo il corridoio in senso antiorario, interno 23 bis; composto da salone pari a due stanze, con punto cottura e wc. Confina con il Foro Italico, ballatoio di accesso, proprietà xxxxxx, proprietà yyyyyy. Censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo, come segue: foglio 133, particella 276, sub 35 zona cens. 1 categoria A/2 classe 4 consistenza 2,5 vani R.D. euro 232,41.*

Diritti reali:

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

- Dichiarazione di Comando o Nomina della Persona ex art.1401 e ss. C.C. del giorno 23 del mese di novembre 2006, in Palermo, notaio avv. Maria Sanfilippo, rep. 11348, registrato a Palermo il 5 dicembre 2006 al n. 6137 serie 1T, dichiarante MMMMMMMM nato a Palermo il xx xxxxxxxx xxxx residente a xxxxxx via xxxxxxxx n. xx, c.f. xx xxx xxxxx xxxxxx;
- Atto di compravendita del giorno 21 del mese di novembre 2006, in Palermo, notaio avv. Maria Sanfilippo, rep. 11336, registrato a Palermo il 5 dicembre 2006 al n. 907 serie 1T, a favore di MMMMMMMM nato a xxxxxxxxxx il xx xxxxxxxxxx xxxx residente a xxxxxxxxxxxx via xxxxxxxxxxxx n. xx, c.f. xx xxx xxxxx xxxxx, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione di beni; da potere diBBBBBBBBBB, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xx xxxxxxxxxxxxxx xxxxx, domiciliato a xxxxxxxx in via xxxxxxxxxxxxxxxx xxx codice fiscale xxx xxx xxxxxxx xxxxxxxxx, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione di beni; **(All. 1).**

Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

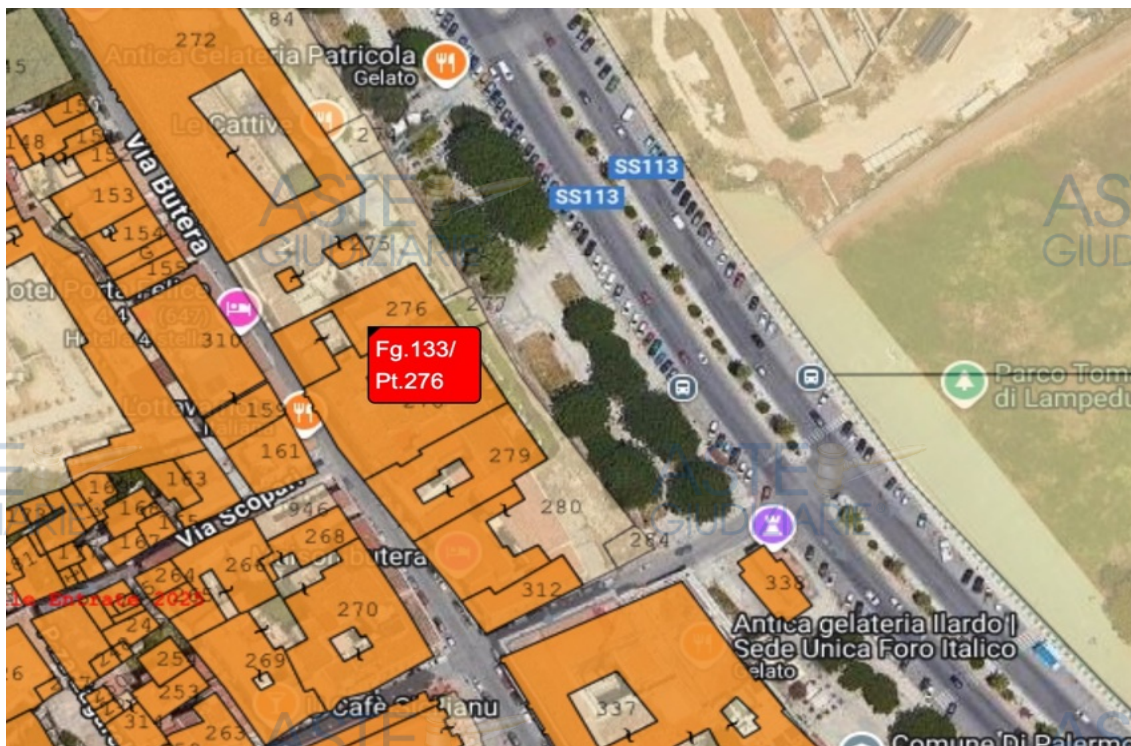
Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(All. 3)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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 una porzione immobiliare, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 133, p.lla 276, sub. 35, cat. catastale A2, superficie catastale mq 73, mq 73 escluse le aree scoperte, unita di fatto con quella di fg.133 n. 276 sub.37 - rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali.

Tipologia: Porzione di Alloggio di tipo civile.

Ubicazione: Comune di Palermo, Foro Umberto I n.7, al quarto piano.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati ha struttura portante in muratura portante e copertura prevalente a falde inclinate;

Accessi: al fabbricato si accede da Foro Umberto I n.7;

Confini: l'unità immobiliare pignorata confina a nord con altro appartamento in aderenza parte dello stesso fabbricato, a est con Foro Umberto I, a sud con altro

appartamento in aderenza parte dello stesso fabbricato, a ovest con disimpegno condominiale dello stesso fabbricato;

Pertinenze: proprietà pro quota delle parti del fabbricato comuni ai sensi di legge;

Dotazioni condominiali: ascensore;

Composizione interna: la porzione immobiliare che è unita di fatto ad altra a formare un unico appartamento su due elevazioni è composta da sala d'ingresso, corridoio di disimpegno, due camere, wc doccia e due ripostigli attraverso una scala interna accessibile dalla sala d'ingresso si raggiunge la porzione immobiliare al piano sovrastante non oggetto di pignoramento.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: la porzione immobiliare versa in discrete condizioni manutentive generali, i pavimenti in ceramica mostrano in alcune parti segni di usura, e su una parete sono visibili i segni di una infiltrazione d'acqua portata dal mal funzionamento dello scarico della doccia, il pavimento e il rivestimento del bagno sono in marmo, i sanitari sono di foggia moderna filo muro, i serramenti sono in alluminio con vetro camera e persiane in legno, le porte interne sono in tamburato di legno, nelle camere sono presenti delle pompe di calore, l'impianto elettrico è sotto traccia così come l'impianto idrico, per gli impianti non è stata prodotta nessuna certificazione e/o dichiarazione di conformità.

Attestato di prestazione energetica: no, per l'unità immobiliare il costo per il rilascio da detrarre dal valore di stima: è di € 200,00.

Fotografie dei luoghi:



Foto n. 1 ingresso al fabbricato si Foro Umberto I



Foto n. 2 prospetto fabbricato



Foto n. 3 altra vista prospetto fabbricato



Foto n. 4 corte condominiale



Foto n. 5 portineria co



Foto n. 6 scala condominiale



Foto n. 7 spazi comuni



Foto n. 8 spazi comuni



Foto n. 9 sala ingresso appartamento



Foto n. 10 scala interna di collegamento

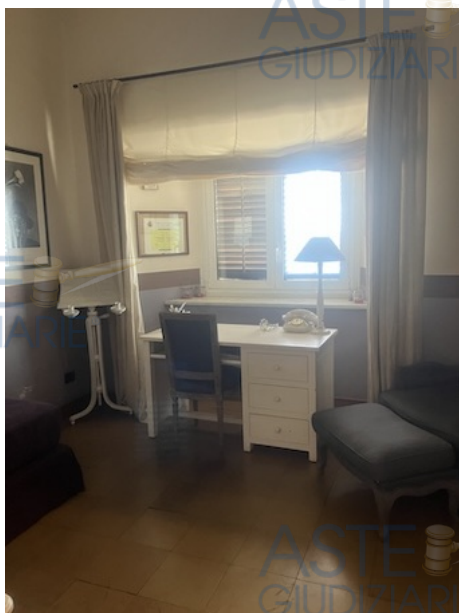


Foto n. 11 camera 1



Foto n. 12 camera 2



Foto n. 13 corridoio di disimpegno



Foto n. 14 ripostiglio/cabina armadio

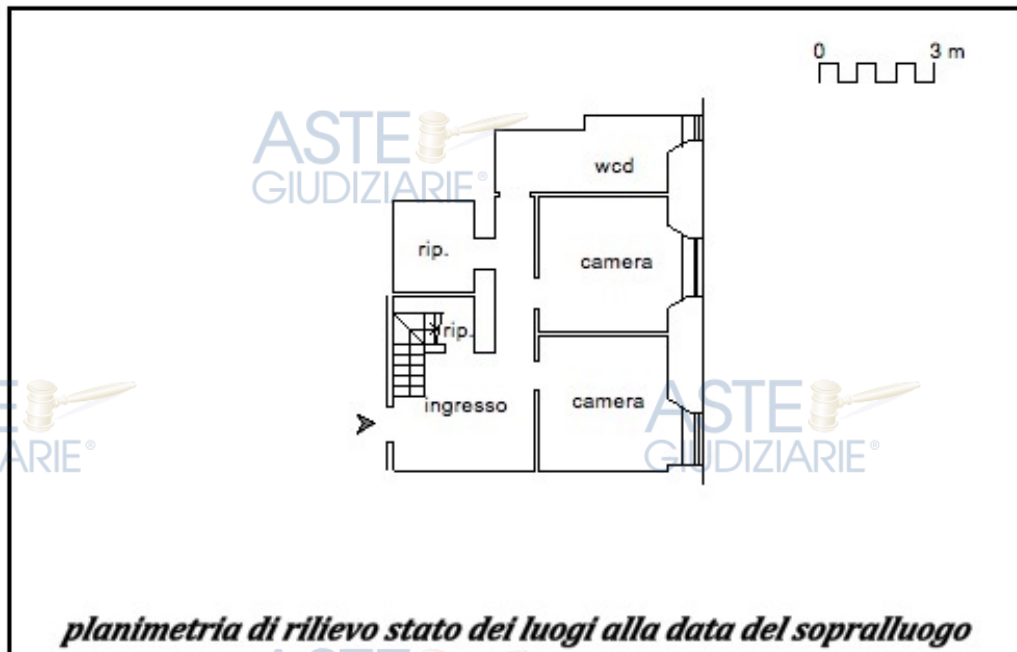


Foto n. 15 wcd



Foto n. 16 ripostiglio sottoscala

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi:



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 56,00 mq

Superficie commerciale: 69,56 mq (calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n.

12)

Altezza utile interna: 3,58 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

La porzione immobiliare è identificata al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 133, particella 276, sub. 35, Foro Umberto I n. 7, piano 4 cat. A/2, vani catastali 3,5, superficie catastale 73 mq, porzione di u.i. unita di fatto con quella di Fg.133 n. 276 sub.37 - rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 4**), mostrano difformità non sostanziali con quanto indicato nell'atto di pignoramento in quanto sul pignoramento sono erroneamente riportati: consistenza 2,5 vani, rendita euro 232,41.

Intestatari catastali dell'appartamento:

1. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Planimetria catastale:

La planimetria catastale attuale della porzione immobiliare è la planimetria presentata il 9 aprile 2008, in seguito a opere di diversa distribuzione interna, dal confronto con lo stato dei luoghi non emergono difformità nella distribuzione interna e nella consistenza, ciò nonostante a seguito della vendita e della separazione dall'unità al piano superiore a cui è unita di fatto, la planimetria dell'unità immobiliare dovrà essere aggiornata attraverso la redazione e presentazione di un DOCFA, il cui costo è di 800,00 euro, inclusi gli oneri, da detrarre dal valore di stima.



Estratto planimetria catastale (All. 5)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di una porzione immobiliare (**appartamento**), ubicato in Foro Umberto I n.7, piano 4, con ascensore.

la porzione immobiliare che è unita di fatto ad altra a formare un unico appartamento su due elevazioni è composta da sala d'ingresso, corridoio di disimpegno, due camere, wc doccia e due ripostigli attraverso una scala interna accessibile dalla sala d'ingresso

si raggiunge la porzione immobiliare al piano sovrastante non oggetto di pignoramento.

Confinante con: a nord con altro appartamento in aderenza parte dello stesso fabbricato, a est con Foro Umberto I, a sud con altro appartamento in aderenza parte dello stesso fabbricato, a ovest con disimpegno condominiale dello stesso fabbricato;

Censito al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 133, particella 276, sub. 35, Foro Umberto I n. 7, piano 4 cat. A/2, vani catastali 3,5, superficie catastale 73 mq, porzione di u.i. unita di fatto con quella di Fg.133 n. 276 sub.37 - rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali.

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, di antica costruzione, è stato ristrutturato giusta atto di concessione n.44 del 05/02/1991, per la porzione immobiliare di cui, in ultimo è stata rilasciata la concessione edilizia n.83/CS del giorno 11/09/2007 per la fusione con quella di Fg.133 n. 276 sub.37, l'appartamento composto dalle due porzioni immobiliari è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità/agibilità n. 23/CS del 13/05/2008.

A seguito della vendita della porzione immobiliare oggetto di pignoramento dovranno essere realizzate le opere per la separazione delle due porzioni immobiliari che oggi compongono un unico appartamento, attraverso la presentazione di una CILA, e per la porzione immobiliare in oggetto andrà realizzato un soggiorno e una zona cottura, affinché abbia i requisiti di abitabilità.

I costi minimi per le opere separazione e diversa distribuzione interna dell'appartamento, consistenti sostanzialmente nella demolizione della scala, la chiusura del varco sul solaio, lo spostamento di un tramezzo, l'integrazione e separazione degli impianti in comune con la porzione immobiliare al piano superiore, sono stati calcolati in euro 13.000,00, oltre oneri tecnici, diritti e iva, per un totale di euro 16.000,00, i costi per l'aggiornamento della scheda catastale sono stati calcolati in 800,00 euro, inclusi oneri catastali.

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il costo per la sua redazione è pari a € 200,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 143.500,00
(centoquarantatremilacinquecento/00)**

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

I titoli di acquisto della debitrice sono:

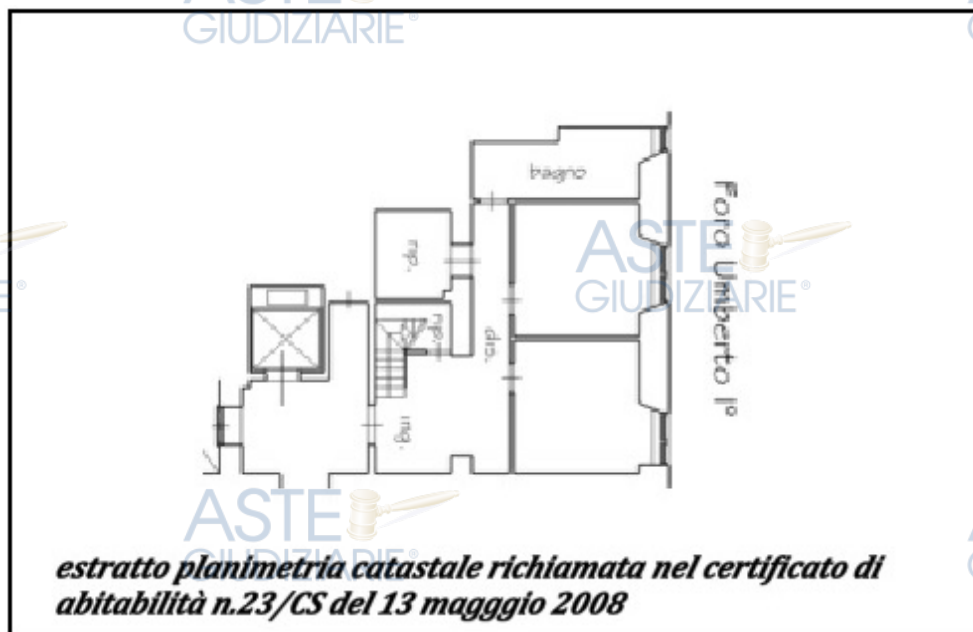
- La Dichiarazione di Comando o Nomina della Persona ex art.1401 e ss. C.C. del giorno 23 del mese di novembre 2006, in Palermo, notaio avv. Maria Sanfilippo, rep. 11348, registrato a Palermo il 5 dicembre 2006 al n. 6137 serie 1T, dichiarante MMMMMMMMMMMMMMM nato a xxxxxxxxxx il xx xxxxxxxxxx xxxx residente a xxxxxxxxxx via xxxxxxxxxx n. xxx c.f. xx xxx xxxxxx xxxxxx;
- L'atto di compravendita del giorno 21 del mese di novembre 2006, in Palermo, notaio avv. Maria Sanfilippo, rep. 11336, registrato a Palermo il 5 dicembre 2006 al n. 907 serie 1T, a favore di MMMMMMMMMMMMMMM nato a xxxxxxxxxx il xx xxxxxxxxxx xxxxxx residente a xxxxxxxxxx via xxxxxx n. xxx, c.f. xx xxx xxxxxx xxxxxxxx, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione di beni; da potere diBBBBBBBBBBB, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xx xxxxxxxxxx xxxxxx, domiciliato a xxxxxx in via xxxxxxxxxxxxxx xx codice fiscale xxx xxx xxxxxx xxxxxxxx, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione di beni;
Al signor BBBBBBBBBBBBBBBB l'immobile era pervenuto in forza di atto di compravendita del 07/01/1992 ricevuto dal notaio Francesco Pizzuto di Palermo ivi registrato in data 17/01/1992 al n. 1184/1V e trascritto in data 19/01/1992 ai nn. 1899/1646 da potere della società CCCCCCCCCCCCCC con sede in xxxxxxxxxx.

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

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, di antica costruzione, è stato ristrutturato giusta atto di concessione n.44 del 05/02/1991, per la porzione immobiliare di cui, in ultimo è stata rilasciata la concessione edilizia n.83/CS del giorno 11/09/2007 per la fusione con quella di Fg.133 n. 276 sub.37, l'appartamento

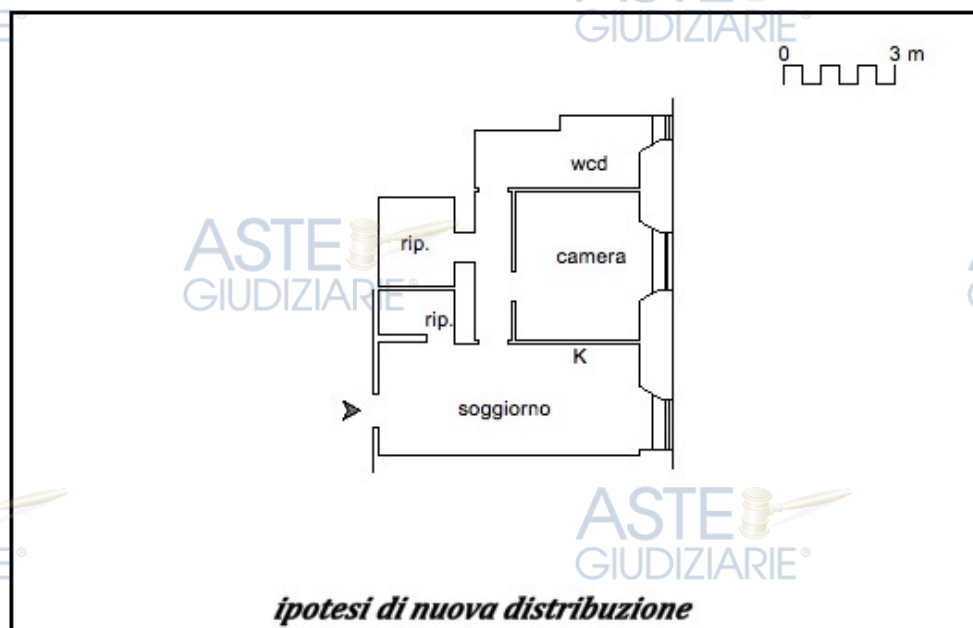
composto dalle due porzioni immobiliari è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità/agibilità n. 23/CS del 13/05/2008.

Non sono state reperiti i grafici di progetto ma si è assunta quale configurazione assentita quella rappresentata in catasto e citata sul certificato di abitabilità (All. 7).



Estratto grafico della planimetria catastale citata sul certificato di abitabilità/agibilità

Nel corso del sopralluogo all'appartamento non si sono rilevate difformità rispetto ai titoli concessori, ciò nonostante a seguito della vendita dovranno essere separate le due



Ipotesi di nuova distribuzione

porzioni immobiliari che oggi compongono un unico appartamento, con una CILA, e per la porzione immobiliare in oggetto, affinché si configuri un appartamento abitabile dovranno essere realizzate una zona soggiorno con angolo cottura e una camera matrimoniale che rispondano alle norme vigenti.

I costi minimi per le opere separazione e diversa distribuzione interna dell'appartamento, consistenti sostanzialmente nella demolizione della scala, la chiusura del varco sul solaio, lo spostamento di un tramezzo, l'integrazione e separazione degli impianti in comune con la porzione immobiliare al piano superiore, sono stati calcolati in euro 13.000,00, (All. 8) oltre oneri tecnici, diritti e iva, per un totale di euro 16.000,00,

I costi come sopra determinati per la messa in pristino dei requisiti per l'abitabilità saranno detratti dal valore di stima.

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

Gli immobili alla data del sopralluogo erano occupati dalla debitrice e dalla sua famiglia.

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:

- divisione e adeguamento, con un costo pari a circa **euro 16.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- aggiornamento catastale a seguito delle opere di divisione, con un costo pari a **circa euro 800,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Il condominio di cui è parte la porzione immobiliare staggiata è provvisto di regolamento che si allega alla presente;

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 **21/09/2025 (All. 8)** sul LOTTO UNICO pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 01/12/2006 - Registro Particolare 42603 Registro Generale 74700 - Pubblico ufficiale SANFILIPPO MARIA Repertorio 11336 del 21/11/2006 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 30/03/2007 - Registro Particolare 5816 Registro Generale 24211 - Pubblico ufficiale SANFILIPPO MARIA Repertorio 11737/5741 del 27/03/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 20/09/2007 - Registro Particolare 40723 Registro Generale 63983 - Pubblico ufficiale COMUNE DI PALERMO Repertorio 83/2007 del 11/09/2007 - ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
4. ISCRIZIONE del 28/01/2022 - Registro Particolare 360 Registro Generale 3915 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 3683 del 05/10/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Documenti successivi correlati:
 - a. Annotazione n. 5883 del 19/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. TRASCRIZIONE del 15/03/2022 - Registro Particolare 9912 Registro Generale 12414 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO PALERMO - UNEP Repertorio 778 del 14/02/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. TRASCRIZIONE del 28/09/2022 - Registro Particolare 36694 Registro Generale 46151 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 4741 del 26/08/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

I beni non ricadono su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale, ecc...).

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

Gli immobili non sono gravati da censo, livello, uso civico ecc.

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

il cespite pignorato fa parte del Condominio di Palazzo Trinacria in Foro Umberto I a Palermo, la quota a preventivo mensile per l'unità immobiliare è di € 172,00 più consumi idrici ripartiti a parte; nel mese di Febbraio 2025 sono stati approvati i lavori per la manutenzione del Fabbricato (interno ed esterno); dall'estratto conto condominiale emerge a carico della porzione immobiliare un debito pari a €. 22.154,09.

(All. 10)

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico dei cespiti pignorati.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche s'intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei prezzi di mercato d'immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati aggiornati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare, in ordine alla tipologia abitazioni di tipo civile, per la porzione di appartamento.

Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona.

Stima del valore di mercato del LOTTO UNICO

Dati metrici e consistenza dell'appartamento:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale del bene, è pari in c.t. a **70,00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Mq circa	coeff. di ponderazione	mq ponderati
Porzione di abitazione	69,60	1	69,60
Totale			69,60
Totale in cifra tonda			70,00

Per le indagini di mercato effettuate sulla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto è stata utilizzata la Fascia/zona: B19/Centrale/DELIMITAZIONE: VITTORIO

EMANUELE – FORO ITALICO - LINCONL con destinazione “RESIDENZIALE” con tipologia “Abitazioni di tipo CIVILE” e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, con riferimento al 2° semestre dell’anno 2024, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 1.250,00 €/mq. ad un massimo di 1.904 €/mq.

Inoltre considerata la particolarità della porzione immobiliare, prospiciente il Foro Italico, con vista diretta sul mare, si sono eseguite ricerche di mercato avvalendosi anche di annunci immobiliari di immobili in edifici di pregio in zone particolarmente apprezzate della città.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti e sulla scorta del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d’uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell’immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, ma anche del fatto che sia l’OMI che il borsino immobiliare fanno riferimento a macro aree rispetto alle quali la posizione e tipologia del bene in questione rappresentano una unicità, e anche che il condominio di cui è parte ha già deliberato le opere di manutenzione del fabbricato, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 2.400,00 €/mq., quindi il **più probabile valore di stima dell’immobile è di euro 168.000,00**

Valore di stima del LOTTO UNICO

Per quanto sin qui esposto quindi il **più probabile valore di stima del LOTTO UNICO è lo somma di euro 168.000,00**

Dal valore di stima del LOTTO UNICO si detraggono i seguenti costi:

- Costi per adeguamento edilizio urbanistico: € 16.000,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 800,00
- Costi per elaborazione dell’Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima del LOTTO UNICO **sarà deprezzato di euro 17.000,00**

$V = € 168.000,00 - € 17.000,00 = € 151.000,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 151.000,00 (centocinquantunomila/00 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che il lotto 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:

€ 151.000,00 – 5% pari a € 7.550,00. = € 143.450,00 (che si arrotondano in € **143.500,00**)

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.

Palermo, 22 settembre 2025

L'ESPERTO STIMATORE

ARCHITETTO ANTONINO PALEOLOGO

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Titolo di proprietà
ALLEGATO 2	Visura catastale attuale
ALLEGATO 3	Sovrapposizione mappa catastale su fotografia satellitare
ALLEGATO 4	Visura catastale storica
ALLEGATO 5	Planimetria catastale
ALLEGATO 6	Documentazione edilizia
ALLEGATO 7	Computo metrico estimativo
ALLEGATO 8	Ispezione Ipotecaria
ALLEGATO 9	Estratto conto condominiale
ALLEGATO 10	Dati per stima
ALLEGATO 11	Documentazione fotografica
ALLEGATO 12	Grafici calcolo consistenza e ipotesi di distribuzione interna
ALLEGATO 13	Regolamento condominiale