

**TRIBUNALE DI PALERMO  
VI SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G. ESEC. n°295/2023**

Giudice

**G.E.: dr. Fabrizio Minutoli**

Esperto Stimatore

**GIULIA AJLLO  
architetto**

Via Ludovico Ariosto n°34  
90144 Palermo

posta PEC: [giulia.ajello@archiworldpec.it](mailto:giulia.ajello@archiworldpec.it)  
posta ordinaria: [g.ajello@awn.it](mailto:g.ajello@awn.it)  
[www.linkedin.com/in/architettojiuliaajello](http://www.linkedin.com/in/architettojiuliaajello)

Creditore Procedente

**"SOGGETTO B"**

*Legale rappresentante: avv. Marco Lipari*

Debitore

**"SOGGETTO A"**

*NON COSTITUITA*

Custode Giudiziario

**avv. Licia Tristano**

Creditore intervenuto

**"SOGGETTO C"**

*Legale rappresentante: avv. Luigi Abbate*

**IMMOBILE PIGNORATO**

**LOTTO UNICO**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Palermo,  
Via Falco di Benevento n°2, scala D, piano 8°.  
Identificato al N.C.E.U. nel Foglio 51, part. 1880,  
sub. 120.

Titolo dell'elaborato:

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE  
per PUBBLICITA'**

*SENZA dati sensibili*

Data consegna

*Ottobre 2025*



Indice Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità

**INDICE PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE per PUBBLICITA'**

<b>PREMESSA</b>	<i>PAGINA 2</i>
<b>QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</b>	<i>PAGINA 2</i>
<b>QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE</b>	<i>PAGINA 4</i>
<b>QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</b>	<i>PAGINA 9</i>
<b>QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO</b>	<i>PAGINA 11</i>
<b>QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO</b>	<i>PAGINA 11</i>
<b>QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO</b>	<i>PAGINA 13</i>
<b>QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE</b>	<i>PAGINA 16</i>
<b>QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b>	<i>PAGINA 16</i>
<b>QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE</b>	<i>PAGINA 17</i>
<b>QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO</b>	<i>PAGINA 17</i>
<b>QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO</b>	<i>PAGINA 17</i>
<b>QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI</b>	<i>PAGINA 17</i>
<b>QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA</b>	<i>PAGINA 25</i>

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 295/2023**

CREDITORE PROCEDENTE: **“SOGGETTO B”**

**contro**

DEBITRICE ESECUTATA: **“SOGGETTO A”**

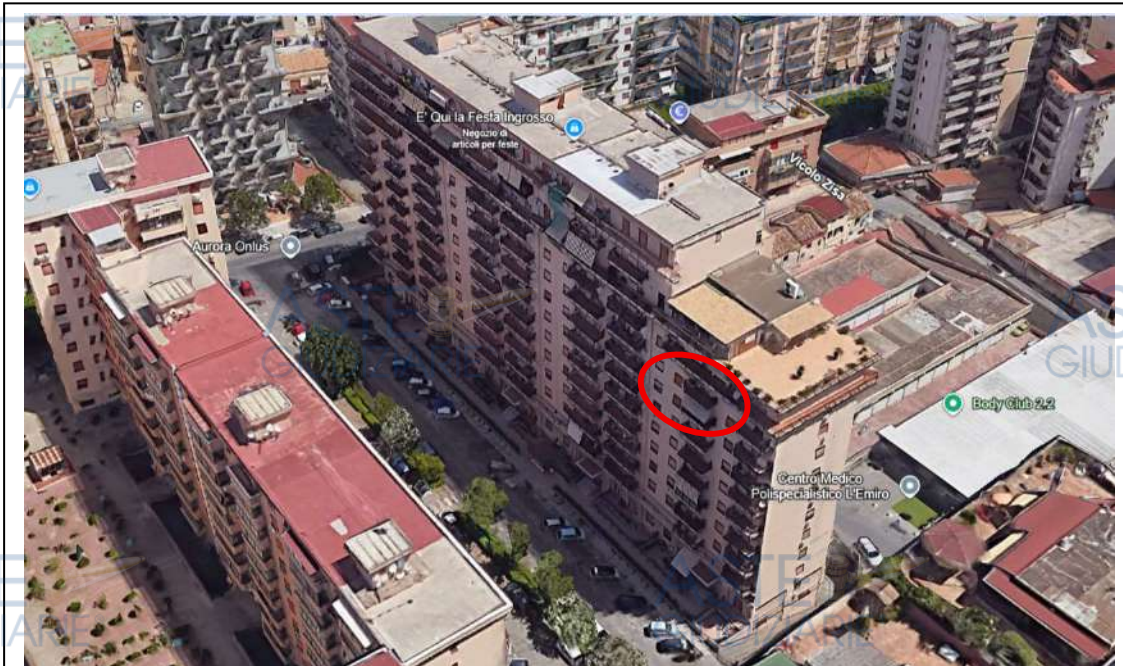
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT. FABRIZIO MINUTOLI**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **AVV. LICIA TRISTANO**

**PERIZIA INTEGRALE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Falco Di Benevento n°2, scala D, piano 8°, salendo le scale a destra. Identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo nel Foglio 51, part.lla 1880, sub. 120.



Stralcio da google maps.

Esperto stimatore: arch. Giulia Ajello



## PERIZIA INTEGRALE DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO UNICO

#### PREMESSA

Con provvedimento del 13/10/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta arch. Giulia Ajello iscritta all'Albo degli architetti PPC della provincia di Palermo al n. 3453 quale Esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 16/10/2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario, avv. Licia Tristano, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 21/11/2024.

In data 26/06/2025 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 un unico immobile così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Falco Di Benevento n°2, scala D, piano 8°, censito nel Catasto fabbricati del Comune di Palermo come segue: Foglio 51, particella 1880, sub. 120, zona cens. 2, Cat. A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani.

#### **Diritti reali:**

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento (piena proprietà) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- **atto di compravendita per la quota indivisa di metà (1/2)** del 23 gennaio 1980, repertorio n.ri 71694/11405, registrato a Palermo il 7 febbraio 1980 al n. 2886, ivi trascritto il 15 febbraio 1980 ai n.ri 6556/5380, dell'appartamento sito in Palermo, via Falco Di Benevento n. 2, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 51, Particella 1880, Sub. 101, dalla cui suddivisione deriverà l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare;

**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

- **atto di divisione per l'intera quota (1/1)** del 13 novembre 2018, repertorio n.ri 23798/14244, registrato a Palermo il 28 novembre 2018 al n. 15137, ivi trascritto il 28 novembre 2018 ai n.ri 46290/35093, dell'appartamento sito in Palermo, via Falco Di Benevento n. 2, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 51, Particella 1880, Sub. 120, derivante dalla suddivisione dell'unità immobiliare originaria (sub.101) oggetto dell'atto di compravendita suindicato. **(All. 4).**

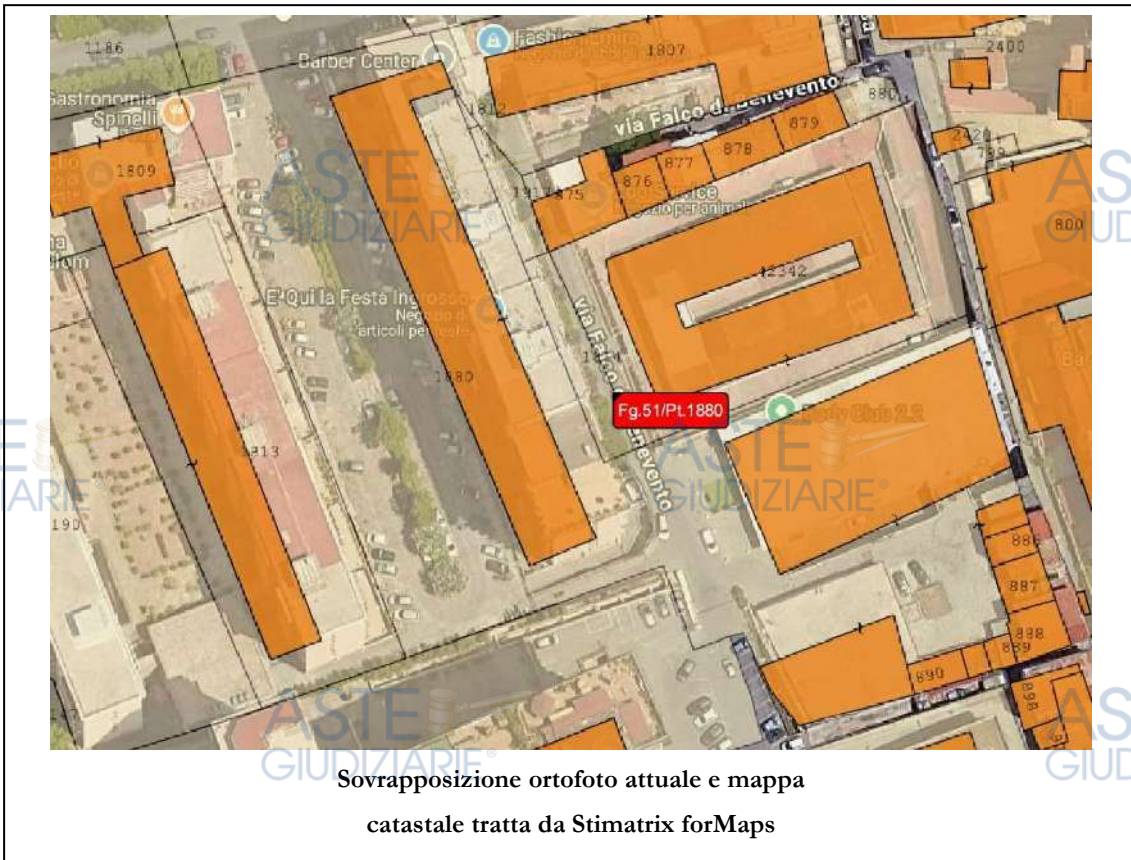
**Dati catastali:**

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





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 unico e risulta costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg.51, p.lla 1880, sub. 120, cat. catastale A/2, superficie catastale mq 106.

**Tipologia:** Appartamento

**Ubicazione:** Comune di Palermo, Via Falco Di Benevento n°2, scala D, piano VIII, salendo le scale a destra.

**Caratteristiche strutturali:** L'unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale costituito da n°4 fabbricati distinti rispettivamente in scala A-B-C-D, con ingressi indipendenti, realizzati in c.a. con piano ammezzato e piano S1. Il bene pignorato si trova nel fabbricato "D" che si eleva fino al nono piano ed è dotato di due ascensori.

**Accessi:** l'accesso alla via Falco di Benevento è consentita in prossimità del civico 22 della Via Eugenio l'Emiro, dove si trovano due cancelli in ferro: uno pedonale ed uno carrabile.



**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

**Confini:** L'unità immobiliare confina a nord con unità immobiliare di proprietà aliena avente accesso dal fabbricato "C", ad est con la via Falco di Benevento, a sud in parte con vano scala ed in parte con unità immobiliare di proprietà aliena avente accesso dallo stesso fabbricato "D" e ad ovest con area condominiale.

**Pertinenze:** nessuna

**Dotazioni condominiali:** Servizio di portierato.

**Composizione interna.** L'appartamento presenta una superficie utile di circa mq. 87,00, composta da ingresso/disimpegno, tre vani, due w.c., una cucina, un ripostiglio ed un corridoio. Ha una doppia esposizione: ad est una camera con balcone di circa mq. 11,65 e un w.c. doccia con finestra; ad ovest la cucina ed una cameretta con finestra e una camera con balcone di circa mq. 5,80. Dalla cucina si accede all'altro vano w.c. che è senza finestra come il ripostiglio confinante. La pavimentazione delle camere, dell'ingresso e del disimpegno è in ceramica e le pareti sono intonacate e pitturate; i due w.c. ed il ripostiglio presentano pavimentazione in gres porcellanato e pareti parzialmente rivestite di piastrelle. Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio con oscuranti a serranda in pvc.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti.** L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive ad eccezione dei balconi che necessitano di interventi di manutenzione: quello sul prospetto principale, in particolare, presenta una rete anticaduta fissata sull'estradosso del solaio.

In merito agli impianti, dalla proprietà non è stata fornita alcuna certificazione degli stessi e pertanto, da una presa visione nel corso del sopralluogo, risulta, a vista, che gli impianti sono tutti sottotraccia: il quadro elettrico è ubicato nel vano ingresso ed è dotato di salvavita; l'acqua calda è prodotta da uno scaldagno elettrico ubicato nel vano ripostiglio e vi sono elementi radianti predisposti per il riscaldamento autonomo a caldaia.

**Attestato di prestazione energetica:** Dall'atto di divisione allegato alla presente perizia, si evince che è stato rilasciato l'Attestato di prestazione Energetica "*in data 27 marzo 2018 dal Geom. Francesco Lombardo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 3849 e nell'Elenco dei Certificatori della Regione Siciliana al n. 7027*".



Fotografie dei luoghi.



Da google map: accesso all'area condominiale dalla Via Eugenio l'Emiro, in prossimità del civico 22.



Prospetto principale

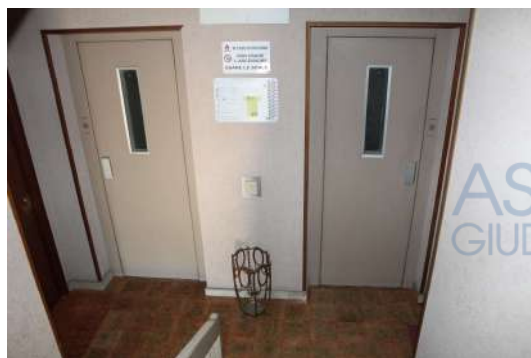
Retro-prospetto



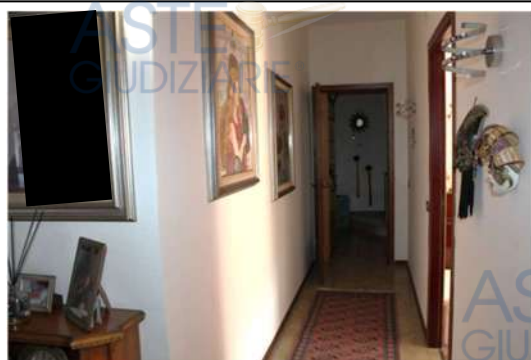
Portone di accesso alla scala D

Androne scala D





Vano scala e ascensori del fabbricato scala D.



Ingresso e disimpegno.

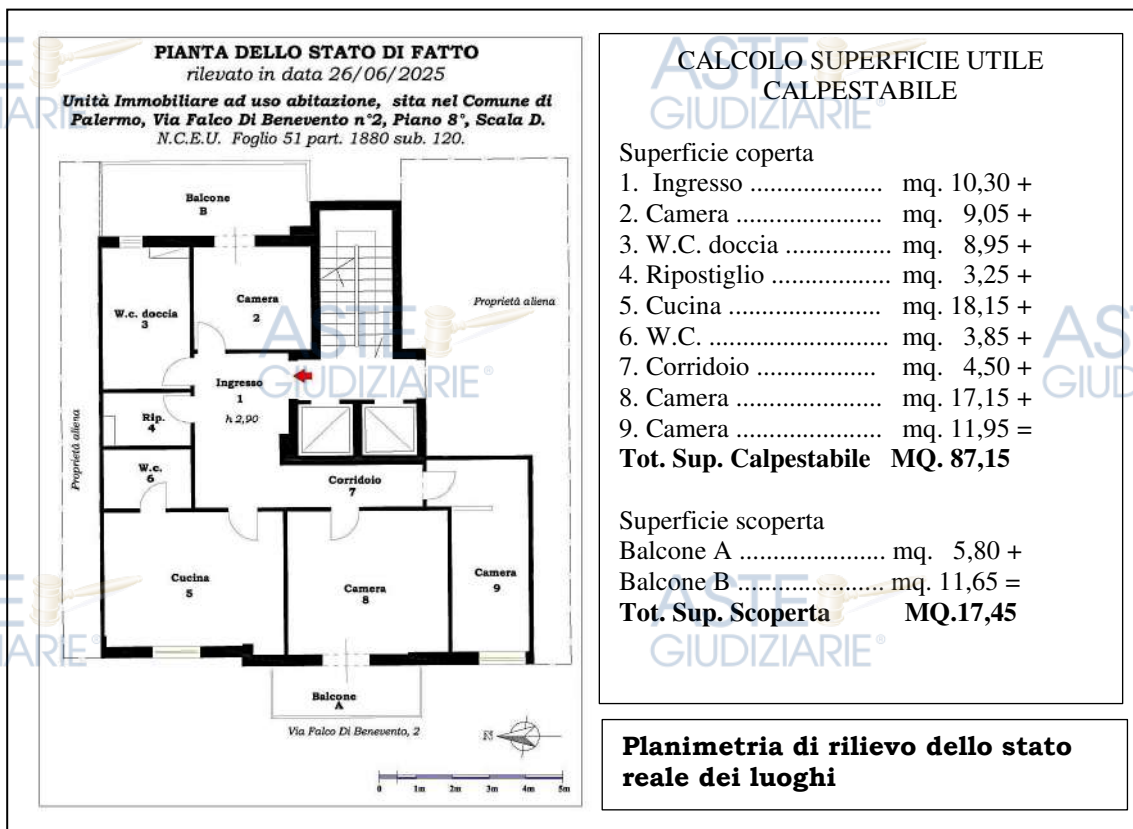


Camera con balcone Vani esposti ad est w.c. doccia.



Vani esposti ad ovest: il primo con accesso al balcone.





**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

**Superficie utile interna: mq. 87,15**

**Superficie commerciale: mq.107,00**

**Altezza utile interna: m. 2,90**

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

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 51, particella 1880, sub. 120. Classamento: Rendita: Euro 244,03; Zona censuaria 2; Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 5, Consistenza 4,5 vani.

Indirizzo: VIA FALCO DI BENEVENTO n. 2 Scala D Piano 8

Dati di superficie: Totale: 106 mq. Totale escluse aree scoperte: 101 mq.

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

**Intestatari catastali dell'immobile: "SOGGETTO A"**, Diritto di: Proprietà per 1/1.

**Planimetria catastale.** La planimetria catastale in atti presentata in data 18/04/2017 risulta difforme dallo stato di fatto accertato dalla scrivente Esperta alla data del 26/06 u.s. per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Procedure e quantificazione dei costi per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Denuncia di variazione catastale (DOCFA). Per le riscontrate difformità e altresì in coerenza ai requisiti igienico sanitari previsti dalle norme edilizie vigenti (come meglio si esporrà in risposta al quesito n°6), è necessario provvedere all'aggiornamento catastale consistente nell'affidamento dell'incarico ad un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio della denuncia di variazione catastale (DOCFA). In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali (€ 70,00) come da allegato 1- circolare 4/2001 Agenzia delle Entrate e da disposizioni contenute nel decreto legislativo n°139/2004. Si conteggiano, inoltre, le competenze tecniche per l'elaborazione e la presentazione del relativo Docfa.

Costi Stimati per regolarizzazione catastale:

- Tributi catastali Docfa.....	€ 70,00 +
- Spese tecniche Docfa .....	€ 800,00 =
<b>COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	<b>€ 870,00.</b>

Tali costi saranno detratti dal valore di stima.





**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

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

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di un appartamento, ubicato nel Comune di Palermo, Via Falco Di Benevento n°2, piano ottavo, scala D con doppio ascensore.

Composto da ingresso, tre vani, cucina, due w.c. un ripostiglio ed un disimpegno.

Confinante a nord e ad est rispettivamente con altre uu.ii. di proprietà aliena e facenti parte dello stesso complesso residenziale; ad est con la via Falco di Benevento e ad ovest con area condominiale.

Censito al C.F. al **foglio 51, p.lla 1880, sub. 120.**

L'immobile è dotato di Licenza Edilizia n°1026 del 08/10/1976 e successiva Concessione Edilizia n°808 del 03/05/1978 in variante alla su indicata Licenza e come da progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 14/04/1978. L'attuale unità immobiliare proviene da un frazionamento dell'originario appartamento come da presentazione al competente Comune di DIA prot.llo n°2007/0824143 – A del 21/12/2007.

Rispetto al progetto di frazionamento presentato con DIA, lo stato di fatto presenta delle difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni e alla realizzazione della cucina in un altro vano che non verifica le condizioni igienico-sanitarie previste dal regolamento edilizio vigente. Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, è necessario provvedere al ripristino del vano cucina come da progetto DIA, all'aggiornamento catastale e alla presentazione presso il SACE del Comune di Palermo di una *cila tardiva* per la diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile è dotato Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**Prezzo base d'asta €142750,00.(centoquarantaduemilasettecentocinquanta/00 euro).**

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

Il bene pignorato deriva dal frazionamento dell'unità immobiliare identificata originariamente al NCEU di Palermo nel foglio 51, p.lla 1880, **sub. 101**, quest'ultima acquistata dalla debitrice per la quota di 1/2, con il seguente titolo:

- **Atto di compravendita del 23 gennaio 1980, repertorio n.ri 71694/11405**, a rogito Notaio in Palermo dott. Giuseppe Maniscalco registrato a Palermo il 7 febbraio 1980 al n. 2886, ivi trascritto il 15 febbraio 1980 ai n.ri 6556/5380, con il quale **“SOGGETTO A”** e **“SOGGETTO D”**, coniugati in regime di separazione dei beni, acquistano da **“SOGGETTO E”** per la quota indivisa di metà (1/2) ciascuno *l'appartamento sito in*

**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

Palermo, via Falco Di Benevento n. 2, distinto nel Catasto Fabbricati del comune di Palermo al Foglio 51, Particella 1880, **Sub. 101.**

La storia del dominio dell'unità immobiliare oggetto della presenta procedura, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, ovvero dalla data del 27/06/2003 alla data 27/06/2023, interessa due titoli, come di seguito si specifica:

- **Decreto di Trasferimento del Tribunale di Palermo - Sezione Fallimentare del 29 giugno/3 luglio 2007**, (Fall. n. 107/94, Cron. n. 8894/07, Rep. n. 3324/07), rettificato con decreto del 12/15 ottobre 2012 (Fall. n.107/94, Cron. n. 9028/12, Rep. n. 223/12), trascritto a Palermo il 17 luglio 2007 ai nn. 53891/34483 ed in rettifica in data 2 novembre 2012 ai nn. **47511/37851**, con il quale si trasferisce da **"SOGGETTO D"** a all'aggiudicatario **"SOGGETTO F"**, *"1/2 indiviso di un appartamento sito in Palermo, Via Falco di Benevento n.2, posto al piano 8, scala D, iscritto al N.C.E.U. di Palermo, alla partita 148892, foglio 51, particella 1880, sub 102"* (rettificato correttamente in sub. 101, come sopra riportato).
- **Atto di divisione** del 13 novembre 2018, repertorio n.ri 23798/14244, registrato a Palermo il 28 novembre 2018 al n. 15137, ivi trascritto il 28 novembre 2018 ai n.ri 46290/35093, con il quale **"SOGGETTO A"** con il consenso dell'altro convivente, **"SOGGETTO F"**, *"adotta e si attribuisce in piena proprietà esclusiva il seguente immobile: porzione di fabbricato urbano sita in Palermo, via Falco di Benevento n.2, costituita da un appartamento per abitazione facente parte di un edificio in condominio posto a piano ottavo a destra salendo la scala denominata "D", composto da ingresso - disimpegno, due stanze, cucina, wc - bagno, wc- doccia e ripostiglio, per una consistenza catastale di vani quattro e mezzo (4,5) ed una superficie catastale totale di metri quadrati centosei (106); confina con: detta via Falco di Benevento, appartamento complanare con accesso da altra scala di proprietà aliena, discenderia dello scantinato, vano scala e l'appartamento qui di seguito descritto, salvo altri; distinto nel Catasto Fabbricati del comune di Palermo, Foglio 51, Particella 1880, Sub. 120, Z.C. 2, Cat. A/2, Classe 5, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. (Totale) 106 mq., Rendita Euro 244,03, Indirizzo: VIA FALCO DI BENEVENTO n. 2, piano 8, scala D; esattamente in ditta e raffigurato nella planimetria depositata ed esistente in Catasto, presentata in data 14 aprile 2017 a corredo della variazione prot. n. PA0074219 in atti dal 18 aprile 2017 (n. 12572.1/2017) per divisione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni, che ha soppresso l'originario subalterno 101 e generato gli attuali subalterni 119 e 120"*, **(All. 4)**.



Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità

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

L'immobile fa parte di un complesso residenziale costituito da quattro edifici (A-B-C-D) realizzati in forza di Licenza Edilizia n°1026 del 08/10/1976 e di successiva Variante con Concessione Edilizia n°808 rilasciata in data 03/05/1978 come da progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 14/04/1978; per l'intero complesso edilizio, infine, è stato rilasciato Certificato di abitabilità/agibilità n°8968 del 04/05/1979. Nel progetto approvato, l'appartamento occupava l'intero piano ottavo della scala D e in data 21/12/2007 è stato oggetto di frazionamento in due uu.ii. mediante presentazione di Dichiarazione di Inizio Lavori (c.d. DIA) prot.lo n°2007/0824143-A. L'immobile pignorato è riferito esclusivamente ad una delle due unità derivate. (All. 5).

Per



l'immobile oggetto di pignoramento, ad oggi non risulta presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

Rispetto al progetto di frazionamento presentato con DIA, lo stato di fatto presenta delle difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni. Più specificatamente:

1. Realizzazione del vano cucina in altra camera dalla quale si accede ad un vano w.c.;
2. Divisione di una camera in due vani e un disimpegno



Progetto allegato alla DIA prot. llo n°2007/0824143 del 21/12/2007

**PIANTA DELLE DIFFORMITA'**  
*dello stato di fatto rispetto al progetto di frazionamento  
(DIA prot. llo n°824143 del 21/12/2007)*

**Il vano 2** nel progetto DIA è indicato a destinazione cucina. DI FATTO la cucina si trova nel **vano 5**.  
*(regolarizzazione edilizia mediante ripristino dei luoghi)*

**Il vano 4** nel progetto DIA è indicato a destinazione lavanderia *(ininfluente in termini di regolarità)*.

**Il vano 7, 8 e 9** nel progetto DIA il vano unico è costituito DI FATTO da un corridoio e due camere. *(regolarizzazione edilizia mediante presentazione cila tardiva per diversa distribuzione degli spazi interni)*.

**Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia: procedure e costi.**

**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

Alla luce della normativa vigente in materia urbanistica edilizia, in applicazione di quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dalla L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana e successive modifiche ed integrazioni, dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G. del Comune di Palermo, la scrivente Esperta riporta di seguito le attività necessarie per la regolarizzazione urbanistica/edilizia del cespite pignorato.

**ATTIVITA' 1) Ripristino dei luoghi.**

In merito alle difformità indicate al punto 1, l'accesso diretto ad un w.c. dalla cucina e altresì la mancata verifica dei rapporti aeroilluminanti del vano finestra rispetto alla superficie del vano cucina (D.M. 05/07/1975), non rispettano le condizioni igienico-sanitarie previste dal regolamento edilizio e pertanto tali difformità non possono essere regolarizzate. È dunque necessario provvedere al ripristino dei luoghi riportando la cucina su retrospetto, come da progetto DIA presentato e, sulla scorta del progetto originario allegato alla licenza del 08/10/1976 e ripristino della destinazione originaria come da progetto approvato in data 14/04/1978 del vano esposto su prospetto principale (oggi cucina) a camera da letto.

Costi Stimati Attività 1 – Gli interventi di ripristino dei luoghi rientrano in edilizia libera e pertanto si è proceduto alla sola stima dei costi di dismissione degli impianti e del rivestimento delle pareti della cucina (Vano 5) e realizzazione degli impianti necessari per la realizzazione della cucina nel vano 2, coerentemente a quanto rappresentato nel progetto allegato alla DIA.

Per la stima dei costi, si è elaborato il relativo computo metrico estimativo sulla scorta del Prezzario Unico per i Lavori pubblici della Regione Siciliana anno 2024 (Decreto Ass. n°2/Gab. 17/01/2024). (V. all.7).

**Totale attività 1 (Costi ripristino luoghi come da C.M.E.) ..... € 4500,00 oltre iva**

**ATTIVITA' 2 – Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata tardiva (c.d. CILA tardiva).**

In merito alle difformità indicate al punto 2, (Divisione di una camera in due vani e un disimpegno) tali opere possono essere regolarizzate alla luce della normativa vigente in materia edilizia (in applicazione di quanto previsto dell'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) attraverso la Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva da inviare al SACE del Comune di Palermo con il contestuale pagamento della sanzione per tardata comunicazione.

Sanzione pecuniaria ..... €1000,00 +

**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

Spese fisse diritti istruttoria pratica .....	€ 150,00 +
Spese tecniche per l'invio della CILA tardiva (forfettarie) .....	€1500,00 =
<b>T O T A L E Costi attività 2</b>	<b>€2650,00</b>
<b>RIEPIOLOGO COSTI ATTIVITA':</b>	
ATTIVITA' 1: Ripristino dei luoghi .....	€ 4500,00 +
ATTIVITA' 2: CILA Tardiva .....	€ 2650,00 =
<b>TOTALE SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA</b>	<b>€ 7150,00</b>

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice.

**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 €7150,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 870,00** 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 dalla scrivente esperto in data 25/09/2025 (**All. 8**) sull'immobile pignorato gravano esclusivamente le seguenti trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 28/11/2018 - Registro Particolare 35093 Registro Generale 46290 Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 23798/14244 del 13/11/2018 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 25123 Registro Generale 32183 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2792 del 13/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

**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**

Per l'intero complesso residenziale (A-B-C-D) risulta costituito un Condominio affidato ad un'Amministrazione esterna alla quale l'Esperta ha richiesto informazioni in merito alle spese di gestione dell'immobile (**All. 9**).

Sulla scorta del riscontro ricevuto, si precisa quanto segue.

- Le spese condominiali ordinarie sono contabilizzate mensilmente e pertanto l'Amministratore non ha potuto fornire alcun dato prevedibile. In merito all'importo complessivo delle ***spese condominiali ordinarie e comprensive di consumo acqua da Gennaio 2024 ad Agosto 2025 non pagate ammonta ad €1531,71.***
- Le spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute, sono riferite a due manutenzioni straordinarie: una relativa all'adeguamento alla nuova direttiva ascensori per la quale restano le ultime due rate di pagamento; l'altra relativa al rifacimento cornicioni e prospetti per la quale accantonamento Fondo Cassa. In merito all'importo complessivo delle spese di manutenzione straordinaria già deliberate ***da Gennaio 2024 ad Agosto 2025 e non pagate ammonta ad €2462,29.***

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

**Criterio di stima**

La stima dell'immobile sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito, che terrà conto delle caratteristiche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili sia da comparabili ubicati nella stessa area di studio con caratteristiche simili e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare, sia dai dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (acquisiti dalle Consultazioni dei valori immobiliari dichiarati e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari) e dai dati pubblicati dal Borsino

**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

Immobiliare (**All. 8 – Comparabili – riferimenti per la stima**). La media calcolata fra le due stime (comparativa e analitica) fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

**IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO** consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

**$V = Sc \times Vmq$ , dove:**

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell'unità immobiliare specifica al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e altresì al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e per essi si applicherà la seguente formula:

**$Sc = SL + S1 \times x + \dots + Sn \times z$ , dove:**

SL è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. "Superficie Principale", che farà riferimento ai vani principali;

Sn\*x è la superficie lorda degli accessori di uso esclusivo, c.d. "Superficie Accessoria omogeneizzata", ovvero derivante dal prodotto delle Superfici Accessorie (balconi, terrazze, spazi esterni di pertinenza ...) [S1 ... Sn] per dei coefficienti tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

**Stima del valore di mercato dell'immobile**

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

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, Allegato C, la superficie commerciale dell'immobile è pari a 107,00 mq calcolati come di seguito si riporta:

**Superficie Principale:**

Superficie abitabile mq. 100,85

**Superficie Secondaria Omogeneizzata:**

Balcone A (mq.5,80\*0,33) ..... mq. 1,91 +

Balcone B (mq. 11,65\*0,33) ..... mq. 3,85 =

Tot. Superficie Secondaria Omogeneizzata MQ. 5,76

**Totale Superficie commerciale:**

**mq.(100,85 + 5,76) = mq. 106,61 in c.t. ....MQ. 107,00**



**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

**Determinazione della scala dei prezzi noti**

La scelta dei prezzi noti è stata ricercata fra le seguenti fonti di riferimento relative ad abitazioni di tipo civile.

**1. AGENZIA DELLE ENTRATE**

**A) Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI)** pubblicazione dell'Ag. delle

Entrate: - Banca dati Quotazioni Immobiliari a scadenza semestrale:

Dati relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale; Zona Delimitazione: Zisa-Guerrazzi-Cardinale Tomasi; Codice di zona: C7; Microzona catastale 5, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; destinazione residenziale.

Si riportano di seguito i valori di vendita al metroquadrato riferiti al II semestre 2024 e relativi ad "Abitazioni di tipo civile".

II Semestre 2024 .....min. €900,00 - (medio 1075,00) - mass. €1250,00

**B) Consultazioni dei valori immobiliari dichiarati:**

1) Giugno 2024: A/2 mq. 117. Vendita dichiarata €140000,00

Valore di vendita unitario dichiarato: €140000,00/117 mq. = €1197,00/mq in c.t.

2) Giugno 2024: A/2 mq. 116. Vendita dichiarata €160000,00

Valore di vendita unitario dichiarato: €160000,00/116 mq. = €1379,00/mq in c.t.

3) Ottobre 2024: A/2 mq. 263. Vendita dichiarata €275000,00

Valore di vendita unitario dichiarato: €275000,00/263 mq. = €1046,00/mq in c.t.

**Media valori di vendita unitari "Consultazioni valori dichiarati":**

€(1197,00 + 1379,00 + 1046,00)/3 in c.t. **€1207,00/mq.**

**2. BORSINO IMMOBILIARE** con acquisizione dati nel mese di settembre 2025.

Dati relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale; Zona Delimitazione: Zisa-Guerrazzi-Cardinale Tomasi, tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico. Abitazioni di prima fascia.

Abitazioni in stabili di 1<sup>a</sup> fascia ..... min. €947,00 - medio €1134,00 - mass. €1321,00

**3. AGENZIA DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE.**

Sono stati acquisiti n°3 annunci relativi ad immobili ubicati nella stessa area di studio e aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, come di seguito si riporta:

a) Agenzia "TECNOCASA Immobiliare Olivuzza S.a.S", Rif. annuncio: 61100397:



**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

Appartamento in Via Falco Di Benevento, 2 (stesso stabile del bene oggetto della presente stima); Superficie commerciale mq.120, quattro locali, piano 4°.

Dotazioni: impianto di riscaldamento e condizionamento.

Richiesta: €220000,00.

Valore di vendita unitario proposto: €220000,00/120 mq. .... *in c.t.* €1833,00/mq

b) Agenzia "TECNOCASA Immobiliare l'Emiro D.I.", Rif. annuncio: TC68224255:

Appartamento in Via Re Enzo, 5; Superficie commerciale mq.140, cinque vani, piano 3°.

Dotazioni: cantina, posto auto assegnato a rotazione.

Richiesta: €180000,00.

Valore di vendita unitario proposto: €180000,00/140 mq. .... *In c.t.* €1286,00/mq

c) Agenzia "TECNOCASA Immobiliare l'Emiro D.I.", Rif. annuncio: 60985185:

Appartamento in Via Eugenio l'Emiro, 21; Superficie commerciale mq.137, tre locali, P.3°.

Dotazioni: un box, n°2 posti auto.

Richiesta: €210000,00.

Valore di vendita unitario proposto: €210000,00/137 mq. .... *in c.t.* €1533,00/mq

**Media valori di vendita unitari proposti da "Agenzie di mediazione Immobiliare":**

$€(1833,00+1286,00+1533,00)/3 =$  *in c.t.* **€1551,00/mq.**

Dai dati sopra riportati, si evince che il valore unitario delle vendite dichiarate si approssima fra i valori medi e massimi pubblicati rispettivamente dall'OMI e dal Borsino Immobiliare.

I valori delle vendite proposte dalle Agenzie di mediazione immobiliare, invece, si approssimano ai soli valori unitari massimi pubblicati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, coerentemente alla libera contrattazione che prevede un possibile margine di ribasso in fase di proposta da parte di un potenziale acquirente.

Dalle suindicate considerazioni, pertanto, si ritiene di potere ricercare il valore di vendita unitario di riferimento per la stima del bene oggetto della presente perizia, calcolando la media dei valori sopra acquisiti e, per i dati omi e borsino, quelli massimi pubblicati, come di seguito si riporta:

$V_m = [Valori\ medi\ mediazione\ Immobiliare + Valore\ medio\ Consultazione\ Val.\ dichiarato + Valore\ massimo\ Banca\ dati\ quotazioni\ Immobiliari + Valore\ massimo\ Borsino] / 4 =$   
 $= €(1551,00 + 1207,00 + 1250,00 + 1321,00)/4 = €1332,25$  che in c.t. si approssima ad 1330,00/mq.

**V<sub>m</sub> = €1330,00/mq.**



**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

Individuato il valore generico al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di merito.

CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di merito.

Per il calcolo dei coefficienti di merito (K), si farà riferimento alla seguente formula:

$K = 1 + (p/100)$ , dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi sia all'edificio di cui fa parte l'u.i. (standard sociale, standard dei servizi e standard di manutenzione) che all'unità immobiliare oggetto di stima (dimensione, posizione, qualità del manufatto e del suo stato di conservazione). I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guide di OMI e delle tabelle pubblicate dal Borsino Immobiliare.

Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi.

Coefficienti per individuazione K

**K1** = *Lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.*

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale realizzato alla fine degli anni '70 che si eleva su undici piani fuori terra costituito da quattro scale (A-B-C-D), ciascuno con doppio ascensore, inserito in un contesto di edilizia mista (civile/economica). Tuttavia, si trova in prossimità di monumento celebre (Palazzo della Zisa) (+2%), dotato di servizio di portierato (+2%) e dotato di un'area condominiale carrabile con possibilità di sosta per l'accompagnamento di disabile o eventuale scarico di materiale (+2%). Si attribuisce complessivamente un apprezzamento pari al 6%  
..... K1 = 1,06

**K2** = *Lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari.*

Non è presente alcun servizio non ordinario. .... K2 = 1,00

**K3** = *Lo standard di manutenzione dell'edificio. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.*

Il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di stima, necessita di interventi di manutenzione straordinaria relativamente a cornicione e prospetti.

Si attribuisce pertanto un deprezzamento pari al 5% ..... K3 = 0,95

**K4** = *Dimensione. Esprime un apprezzamento per l'u.i. taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.*

L'u.i. presenta una superficie utile di circa mq.87,00, rientrando in una fascia media che non incrementa né deprezza l'appetibilità del bene. ....K4 = 1,00



**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

**K5** = *Posizione. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione.*

L'u.i. è ubicata al piano ottavo con doppio ascensore (+5%), con due esposizioni esterne (+5%) e soleggiata in buona parte della giornata (+ 5%). Si attribuisce un apprezzamento complessivo pari al 15%. ..... K5 = 1,15

**K6** = *Il manufatto. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di conservazione.*

L'unità immobiliare presenta delle difformità edilizia che, come esposto in risposta al quesito n°6, prevedono delle opere di ripristino (-5%). In merito allo stato conservativo, l'appartamento è in buone condizioni manutentive ad eccezione dei balconi che necessitano di interventi di manutenzione (- 5%). Complessivamente, pertanto si attribuisce un deprezzamento pari al 10%. ..... K6 = 0,90

$$K_{tot} = 1,06 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,15 \times 0,90 = 1,04$$

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica ( $V_{mq}$ ), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato ( $V_m$ ) per il prodotto dei coefficienti attribuiti ( $K_{tot}$ ).

$$V_{mq} = V_m \times K_n = \text{€}1330,00 \times 1,04 = \text{€}1383,20$$

$$V_{amq}. (in c.t.) = \text{€}1385,00/mq$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:

$$V = S_c \times V_{amq} = mq \ 107,00 \times \text{€}1385,00 = \text{€}148195,00.$$

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" €148195,00.

**IL METODO DI IL METODO DI STIMA ANALITICO** consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

$$V = R_n / i, \text{ dove:}$$

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

$R_n$  è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO  $R_n$ .

Per il calcolo del reddito annuo netto ( $R_n$ ) si applica la seguente formula:  $R_n = R_l - P$

dove

$R_l$  = Reddito annuo lordo;

**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

P = passività calcolate come percentuale di RI (incidenza annua lavori straordinari, tasse, affitto, altro).

Il Reddito lordo annuo è dato dal prodotto del prezzo noto al metroquadrato (ricercato da più fonti) per la superficie commerciale dell'immobile, già sopra calcolata.

**Determinazione della scala dei prezzi noti**

**A. AGENZIA DELLE ENTRATE**

**Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI)** pubblicazione dell'Ag. delle

Entrate: - Banca dati Quotazioni Immobiliari a scadenza semestrale:

Dati relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale; Zona Delimitazione: Zisa-Guerrazzi-Cardinale Tomasi; Codice di zona: C7; Microzona catastale 5, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; destinazione residenziale.

Si riportano di seguito i valori di locazione al metroquadrato riferiti al II semestre 2024 e relativi ad "Abitazioni di tipo civile".

II Semestre 2024 .....min. €3,10 - (medio €3,70) - mass. €4,30

**B. BORSINO IMMOBILIARE** con acquisizione dati nel mese di settembre 2025.

Dati relativi al Comune di Palermo, Fascia Semicentrale; Zona Delimitazione: Zisa-Guerrazzi-Cardinale Tomasi, tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico. Abitazioni di prima fascia.

Abitazioni in stabili di 1^ fascia ..... min. €3,26 - medio €3,89 - mass. €4,53

**C. AGENZIA DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE.**

Alla data della presente perizia, non risultano pubblicate proposte di locazione da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare di appartamenti ubicati nell'area oggetto di interesse e aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Da quanto sopra esposto, e in coerenza alle deduzioni raggiunte nella precedente stima per comparazione, si calcola il più probabile valore locativo unitario applicando la media dei valori massimi acquisiti dai dati ufficiali (OMI e Borsino Immobiliare).

$V_m = (\text{Val. max Fonte A} + \text{Val. max Fonte B}) / 2 = €(4,30 + 4,53) / 2 \dots\dots\dots €4,42/\text{mq.}$

Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'appartamento. Pertanto, si avrà:

Sup. Commerciale: mq. 107,00

$V_m = €4,42/\text{mq.}$

$R_m = €4,42 \times \text{mq } 107,00 = €472,94$  che in c.t. si approssima ad €470,00.



**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

Reddito mensile lordo: €470,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$Rl = €470,00 \times 12 = €5640,00.$$

Ottenuto il valore del Rl, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn), fissando il valore delle passività.

P Per la determinazione delle passività, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...). Sulla scorta della qualità dell'edificio, si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 10%.  $P = 10\%$

$$Rn = €5640,00 - 10\% = €5076,00.$$

i Il tasso reale di capitalizzazione oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Dalle caratteristiche proprie dell'appartamento (8° p. con doppio ascensore, area condominiale carrabile, servizio di portierato), si attribuisce il seguente indice: .....i= 3%.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:

$$V = Rn/i = €5076,00 / 3\% = €169200,00.$$

Valore di mercato con "metodo di stima analitico": in c.t. €169200,00.

**Determinazione della scala dei prezzi noti**

Sulla base dei dati reperiti dalle Agenzie di mediazione immobiliare, dai dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) (acquisiti dalle Consultazioni dei valori immobiliari dichiarati e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari) e dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare (All. 8 – Comparabili – riferimenti per la stima), la media calcolata fra le due stime (comparativa e analitica) determinerà il più probabile valore di mercato, come di seguito si specifica.

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" €148195,00.

Valore di mercato con "metodo di stima analitico": €169200,00.

$$€(148195,00 + 169200,00) / 2 = €158697,50 \text{ che in c.t. si approssima ad } €158700,00$$

**Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 158700,00.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 71500,00 circa

- Costi per regolarizzazione catastale: € 870,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 8020,00.**

$$V = € 158700,00 - € 8020,00 = € 150680,00.$$



**Perizia di Stima Immobiliare per pubblicità**

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 150680,00 (centocinquantamilaseicentoottanta/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: € 150680,00 – 5% di € 158700,00 = € 150680,00 – 7935,00 = €142745,00 che in c.t. si approssima ad €142750,00.

Prezzo base d'asta €142750,00.(centoquarantaduemilasettecentocinquanta/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.

**ELENCO ALLEGATI**

- |             |  |
|-------------|--|
| ALLEGATO 1  | Verbale di sopralluogo                                   |
| ALLEGATO 2  | Documentazione Fotografica                               |
| ALLEGATO 3  | Documentazione Catastale                                 |
| ALLEGATO 4  | Titolo di provenienza                                    |
| ALLEGATO 5  | Documentazione urbanistica                               |
| ALLEGATO 6  | Computo Metrico Estimativo                               |
| ALLEGATO 7  | Elaborato grafico  |
| ALLEGATO 8  | Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 25/09/2025 |
| ALLEGATO 9  | Documentazione Condominiale                              |
| ALLEGATO 10 | Comparabili – Riferimenti stima                          |
| ALLEGATO 11 | Elenco identità alfabetiche                              |
| ALLEGATO 12 | Avvisi di deposito                                       |

Palermo, data 01 Ottobre 2025

L'ESPERTO STIMATORE

(ARCH. GIULIA AJELLO)

