

TRIBUNALE DI PALERMO

Liquidazione controllata R.G. 6/2025

LIQUIDATORE NOMINATO: AVV. ETTORE VOLPE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale con difformità interne da regolarizzare, sita nel Comune di Palermo, in via Antonio Furitano n. 5, piano quarto, scala U, censita al foglio di mappa 51 p.lla 1568 sub. 51, z.c. 2, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 87 mq; totale escluse aree scoperte 82 mq, comprese aree scoperte mq escluse le aree scoperte, , rendita € 209,17 del N.C.E.U..

L'unità immobiliare è composta da ingresso - salone - cucina (tra loro collegati), n. 2 vani, n. 2 ripostigli, cabina armadi, disimpegno, servizio igienico e un balcone parzialmente chiuso con struttura precaria (veranda) realizzata con infisso in vetro e alluminio, prospiciente su intercapedine che garantisce il distacco da un edificio adiacente.

L'immobile in oggetto confina a sud/est con altra unità immobiliare (sub 52 - proprietà alinea) e ballatoio di accesso condominiale, sud/ovest con intercapedine di distacco con altro edificio, nord/ovest con altra unità immobiliare (sub 50 - proprietà alinea), nord/est con cortile interno condominiale.



Esperto stimatore: Arch. Leonarda Lopresti

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con atto di conferimento dell'incarico di esperto stimatore, in data 06/06/2025, l'Avv. Ettore Volpe, nella qualità di liquidatore nominato nella procedura di liquidazione controllata pendente presso il Tribunale di Palermo al n. R.G. 6/2025 a carico [REDACTED], conferiva alla sottoscritta Arch. Leonarda Lopresti [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4210, l'incarico di esperto stimatore.

In data 09/06/2025, la sottoscritta trasmetteva, a mezzo PEC, formale accettazione dell'incarico, identificativo messaggio opec21061.20250609171211.13949.480.1.59@pec.aruba.it.

In data 17/07/2025 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza del liquidatore nominato.

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

L'immobile costituente il **LOTTO** è così individuato nella procedura di liquidazione controllata:

- piena proprietà (quota 1/1) di un appartamento, sito in Palermo, via Antonio Furitano n. 5, ubicato al piano 4°, riportato al Catasto al Foglio 51, particella 1568, sub 51, categoria catastale A/2, Classe 4, numero vani catastali 4,5, superficie catastale 87 mq.

Diritti reali:

Il diritto reale (piena proprietà) sull'immobile riportato nella procedura di liquidazione controllata corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 02/04/1999 in notaio [REDACTED] Rep. 3472, raccolta 2016, registrato a Misilmeri (PA) il 22/04/1999 al n. 215 serie 1V, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 29/04/1999 ai nn. 15207/10998 (**All. 1 – Titolo di provenienza del bene**).

Dati catastali:

I dati catastali identificativi dell'immobile (comune censuario, foglio di mappa, particella, e sub) riportati nella procedura di liquidazione controllata corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2_Documentazione catastale visura storica e planimetria catastale**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile in oggetto si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 3e – Cartografia: Ortofoto - Estratto di mappa - Estratto di mappa - Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale**), riscontrando la corrispondenza dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale (da Stimatrix forMaps)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale (Stimatrix forMaps)

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

L'immobile costituente il lotto fa parte di un fabbricato condominiale con ingresso al civico n. 5 della via Antonio Furitano, ricadente nel quartiere Malaspina-Palagonia nella zona semicentrale del contesto urbano avente destinazione residenziale.

Tipologia: appartamento civile abitazione

Ubicazione: Palermo Via Antonio Furitano n. 5, piano quarto

Caratteristiche strutturali: l'immobile fa parte di un edificio composto da 7 elevazioni fuori terra con anno 1956 con struttura in cemento armato (Licenza di costruzione n. 438 del 26/03/1956).

Accessi: l'appartamento ha accesso dall'androne condominiale

Confini: Sud/est con altra unità immobiliare (sub 52 - proprietà alinea) e ballatoio di accesso condominiale, sud/ovest con intercapedine di distacco con altro edificio, nord/ovest con altra unità immobiliare (sub 50 - proprietà alinea), nord/est con cortile interno condominiale.

Pertinenze: l'immobile non è dotato di pertinenze;

Dotazioni condominiali: nessuna

Descrizione dell'edificio

L'edificio, costruito nel 1956 con struttura in cemento armato, in forza della Licenza di costruzione n. 438 del 26/03/1956, si sviluppa di sette elevazioni fuori terra, di cui l'ultima rientrata, al piano terra diversi locali destinati a negozi, laboratori, magazzini ed un teatro.

Ai piani elevati, dal piano primo al piano sesto si trovano unità immobiliari con destinati a civile abitazione. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare presenta una pianta rettangolare con corte centrale a cielo libero, posta al primo piano. L'accesso alle singole unità abitative avviene tramite ballatoi comuni esterni affacciati sulla corte interna, secondo una tipologia edilizia a corte. L'edificio si configura come corpo di fabbrica isolato, libero sui quattro lati, con affacci verso spazi pubblici (via A. Furitano e Via N. Bixio) e spazi privati condominiali (corte interna, intercapedini laterali e cortile retrostante).

L'ingresso principale al fabbricato è situato in via Antonio Furitano n. 5; da qui, attraverso una rampa di scala, si accede alla corte centrale posta al piano primo, dalla quale si sviluppa

la distribuzione verticale degli alloggi. Al centro della corte è presente il vano scala-ascensore, che serve i diversi livelli del fabbricato. La rampa di collegamento tra il piano terra e il primo piano (corte interna) è dotata di servoscala per il superamento delle barriere architettoniche, in conformità alla normativa sull'accessibilità (L. 13/1989).

Lo stato conservativo dell'edificio è nel complesso discreto, compatibile con l'epoca di costruzione. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, ma presentano degrado puntuale, soprattutto in corrispondenza dei balconi, dove si evidenziano fenomeni di sfondellamento dell'intradosso e possibili distacchi dell'intonaco, riconducibili all'ossidazione delle armature o al mancato deflusso delle acque meteoriche.



Foto 1 - Prospetto via A. Furitano



Foto 2 - Ingresso condominio



Foto 3 - Prospetto intercapedine



Foto 4 - Prospetto via A. Furitano



Foto 5 – Scala condominiale accesso



Foto 6 – Scala condominiale accesso

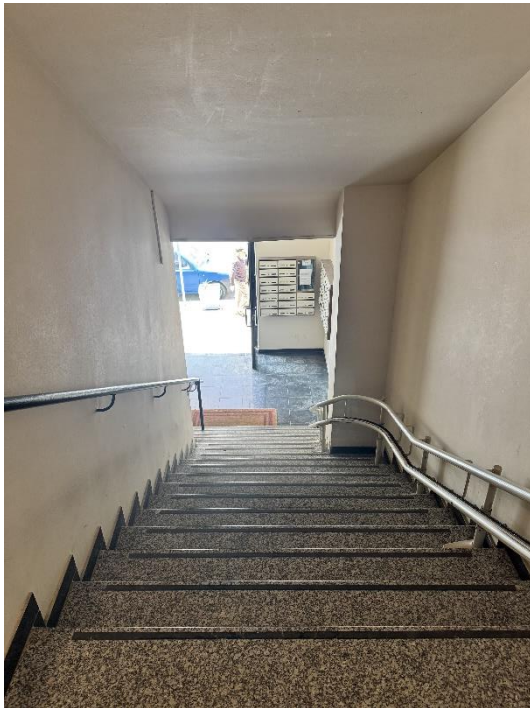


Foto 7 – Scala condominiale accesso



Foto 8 – Servoscala disabili



Foto 9 – Vano ascensore/ballatoio 1° piano



Foto 10 – Prospetto corte interna



Foto 11 – Ballatoio 4° piano



Foto 12 – Ballatoio accesso appartamento

Composizione interna: l'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi si compone di: ingresso comunicante con salone e cucina, camere da cabina armadio, cameretta, n. 2 ripostigli, disimpegno, servizio igienico.

L'unità immobiliare in esame è ubicata al quarto piano del fabbricato si estende per una superficie coperta lorda di 84,17 mq (in catasto 82,00 mq) ed una superficie utile di 72,01 mq è composta da: un ingresso (mq 6,76) comunicante con il salone-soggiorno (mq 14,70) e comunicante con la cucina (mq 7,42); sulla sinistra si sviluppa un corridoio/disimpegno (mq 4,65) che conduce a sinistra ad vano adibito camera da letto singola (mq 9,18), a un ripostiglio "a", (mq 2,31), a seguire una camera da letto matrimoniale dotata di cabina armadio (11,85+2,26= mq 14,11), cabina armadio con piccolo soppalco-ripostiglio non praticabile senza finestra e di modesta altezza H=80 cm (mq 2,26). Sulla destra, rispetto l'ingresso, si trova un piccolo disimpegno (mq 1,72), da cui si accede a destra al servizio igienico (mq 6,17) a sinistra un secondo ripostiglio "b" (mq 4,99), attualmente adibito a cameretta.

L'immobile è, altresì, dotato di un balcone con sviluppo lineare esposto a sud-ovest con affaccio su intercapedine che garantisce il distacco rispetto ad altro edificio. Il balcone (mq 10,94) è parzialmente chiuso con struttura precaria (veranda), realizzata con infisso in vetro e alluminio (mq 7,67) (**All. 3a - Planimetria stato di fatto dell'immobile**).

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno al di fuori del corridoio/disimpegno e del ripostiglio "a".

L'immobile presenta una pavimentazione in parquet, tranne la cucina ed il servizio igienico avente pavimentazione gres porcellanato.

Le pareti dei vani principali dell'immobile sono rifinite con idropittura di tipo ducotone. Le pareti della cucina e del servizio igienico sono rivestite in parte di piastrelle in ceramica.

I soffitti sono rifiniti con idropittura di tipo ducotone.

Le porte interne sono in legno tamburato, non risultano completati in quanto mancano dell'applicazione dei coprifili (coroncine di chiusura).

Il ripostiglio "b" risulta privo di porta interna: è visibile il falso telaio grezzo, a conferma dell'incompletezza delle finiture in tale ambiente; anche il soppalco-ripostiglio è privo di infisso ed è visibile il falso telaio grezzo.

Le finestre esterne sono di due tipologie: tutti i vani che si affacciano sul balcone gli infissi sono di tipo a battenti in alluminio anodizzato con doppi vetri con serrande; le finestre che si affacciano sulla corte interna (ingresso – cucina – servizio igienico) sono di tipo a battente in legno con vetro singolo dotate di grate in ferro esterne.

Relativamente agli impianti tecnologici esistenti non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.).

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, tv e citofonico, di impianto idrico con distribuzione a collettore ed igienico-sanitario, tutti realizzati sottotraccia. L'abitazione risulta dotata di caldaia a gas per la produzione di acqua sanitaria e per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento con termosifoni, nonché di due unità di condizionamento nelle due camere da letto.

È stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile rilasciato il 21/07/2014, lo stesso deve essere aggiornato a causa delle variazioni rilevate e per la sua scadenza (validità 10 anni.)

Il costo presuntivo per la cui redazione si stima un costo presuntivo di **€ 200,00** che andrà detratto dal valore commerciale del bene.



Foto 13 - Ingresso



Foto 14 – Ingresso



Foto 15 – Ingresso vista cucina



Foto 16 – Salone soggiorno



Foto 17 – Salone soggiorno



Foto 18 – Disimpegno



Foto 19 – Corridoio/disimpegno



Foto 20 – Soggiorno/salone



Foto 21 – Cucina



Foto 22 – Cucina



Foto 23 – Cucina



Foto 24 – Cucina



Foto 25 – Ripostiglio “b”



Foto 26 – Servizio igienico



Foto 27 – Servizio igienico



Foto 28 – Servizio igienico



Foto 29 – Camera S



Foto 30 – Camera S



Foto 31 – Ripostiglio “a”



Foto 32 – Camera M



Foto 33 – Camera M



Foto 34 – Camera M



Foto 35 – Camera M



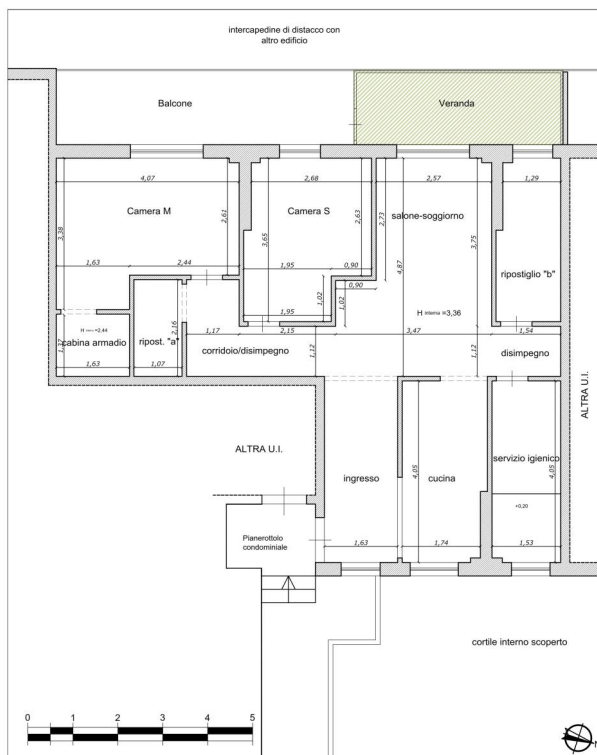
Foto 36 – Balcone



Foto 37 – Veranda



Foto 38 – Veranda



All. 3a - Planimetria stato di fatto dell'immobile - Superficie utile interna: 72,01 mq

La sommatoria della superficie calpestabile interna, misura al netto dello spessore dei muri interni e perimetrali che compongono l'immobile

| | Superficie Utile mq | Altezza interna m |
|----------------------------|---------------------|-------------------|
| Ingresso | 6,76 | 3,36 |
| Salone-soggiorno | 14,70 | 3,36 |
| Cucina | 7,42 | 3,36 |
| Corridoio/disimpegno | 4,65 | 3,36 |
| Camera S | 9,18 | 3,36 |
| Ripostiglio "a" | 2,31 | 3,36 |
| Camera con cabina armadio | 11,85+2,26=14,11 | 3,36 / 2,44 |
| Disimpegno | 1,72 | 3,36 |
| Servizio igienico | 6,17 | 3,36 |
| Ripostiglio "b" | 4,99 | 3,36 |
| Superficie Utile mq | 72,01 | |

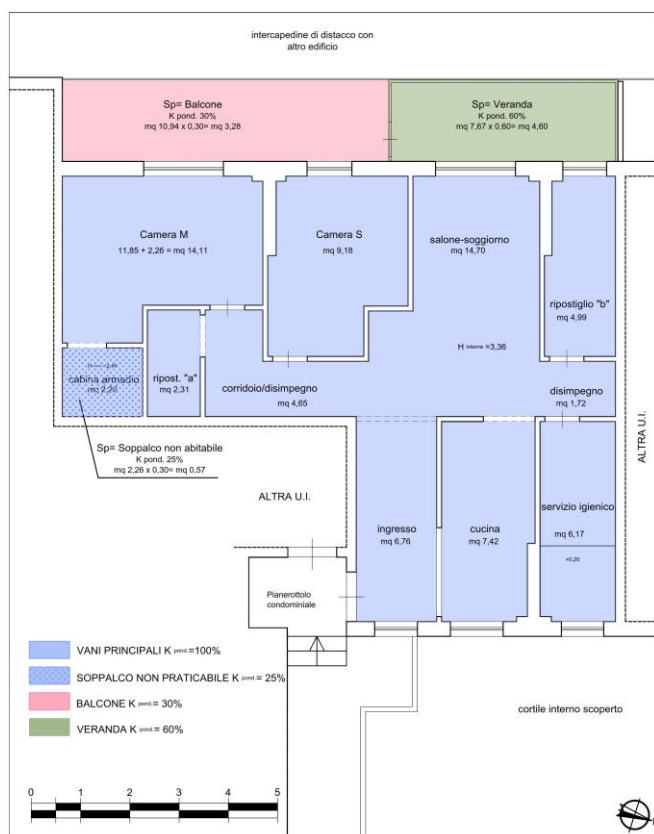
Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda; per le superficie accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1988 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di ponderazione).

| Descrizione | Superficie mq | Coefficienti di ponderazione | Superficie commerciale mq |
|--|---------------|------------------------------|---------------------------|
| Vani principali e accessori | 84,17 | 1 | 84,17 |
| Soppalco non abitabile | 2,26 | 0,25 | 0,57 |
| Balcone | 10,94 | 0,30 | 3,28 |
| Veranda comunicante | 7,67 | 0,60 | 4,60 |
| <i>Somma</i> | | | <i>92,62</i> |
| Superficie commerciale complessiva mq | | | 93,00 |

Altezza utile interna: H=3,36

Superficie commerciale: 93,00 mq

Data dalla somma delle superfici principali e secondarie.



All. 3d - Planimetria consistenza dell'immobile: superficie commerciale

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al Catasto

Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Palermo (**All. 2 – Documentazione catastale**).

CATASTO FABBRICATI:

- **Foglio 51, particella 1568, sub 51**, via Antonio Furitano n. 5, scala U, piano 4°, zona censuaria 2, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 87 mq, rendita € 209,17.

Dati derivanti da:

- Variazione del 08/06/2023 Pratica n. PA0087641 in atti dal 08/06/2023 aggiornamento planimetrico (n. 87641.1/2023);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Intestazione attuale:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1

Situazione degli intestati dal 27/12/1994 fino al 02/04/1999:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1, derivante da Atto del 27/12/1994 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PARTINICO (PA) Repertorio n. 42268 - COMPRAVENDITA Voltura n. 13136.1/1996 in atti dal 05/12/1996;

Intestazione dall'impianto meccanografico:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

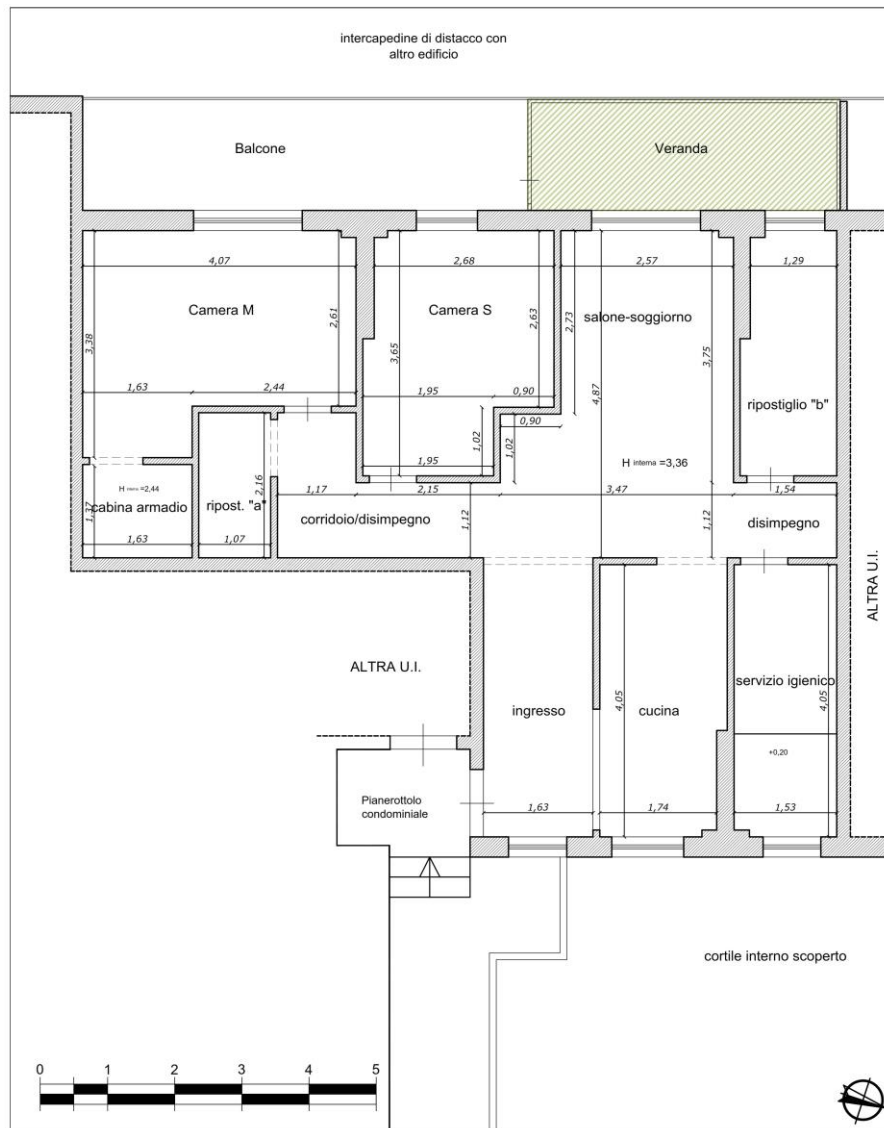
[REDACTED] usufruttuario fino al 27/12/1994, *Impianto meccanografico 30/06/1987*;

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], proprietà fino al 27/12/1994, *Impianto meccanografico 30/06/1987*;

Quanto, infine, alla verifica di conformità catastale ex D.L. 78/2010 e ss.mm.ii. – dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e l'ultima planimetria (unica in atti) depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo in data 22/11/1957 (**All. 3a**) – si riscontrano seguenti difformità, meglio rappresentate nel grafico comparativo sottostante (**All. 3c**):

- difformità distributive interne: demolizione/ricostruzione di tramezzature interne, chiusura di vani porta, realizzazione di ripostiglio "a", cabina armadi con soppalco-

ripostiglio non praticabile, chiusura parziale del balcone con struttura precaria (veranda)
realizzata con infisso in vetro e alluminio;




All.3a – Planimetria stato di fatto dell'immobile

Tribunale di Palermo
Liquidazione controllata R.G. 6/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Leonarda Lopresti

Data presentazione: 22/11/1957 - Data: 22/10/2025 - n. T99213 - Richiedente: LPRLRD70A69L8370

REGOLARIO
P. - CHE. N. 17 - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PALERMO** Via **FURITANO N°5 R42**

Libre
20

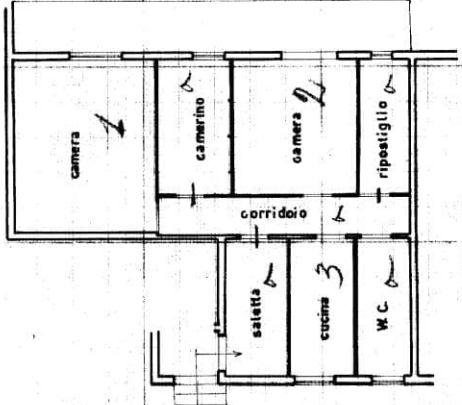
Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PALERMO**

H = m. 3.35

STRADELLA CHIUSA


CASA PETRONE



CASA NAVARRA


CORTILE INTERNO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

0551343



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO


| | |
|---|--|
| <p>DATA <u>22/11/1957</u></p> <p>PROT. N° <u>7028</u></p> | <p>PARITIA <u>51</u></p> <p>FOGLIO <u>51</u></p> <p>MAPPALE <u>1568</u></p> <p>SUBALTERNO <u>51</u></p> <p>DATA MOD. 58 N°</p> |
|---|--|

Compilata dal XXXXXXXXXX

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **AGRIGENTO**

DATA 9 - 11 - 57

Firma: 

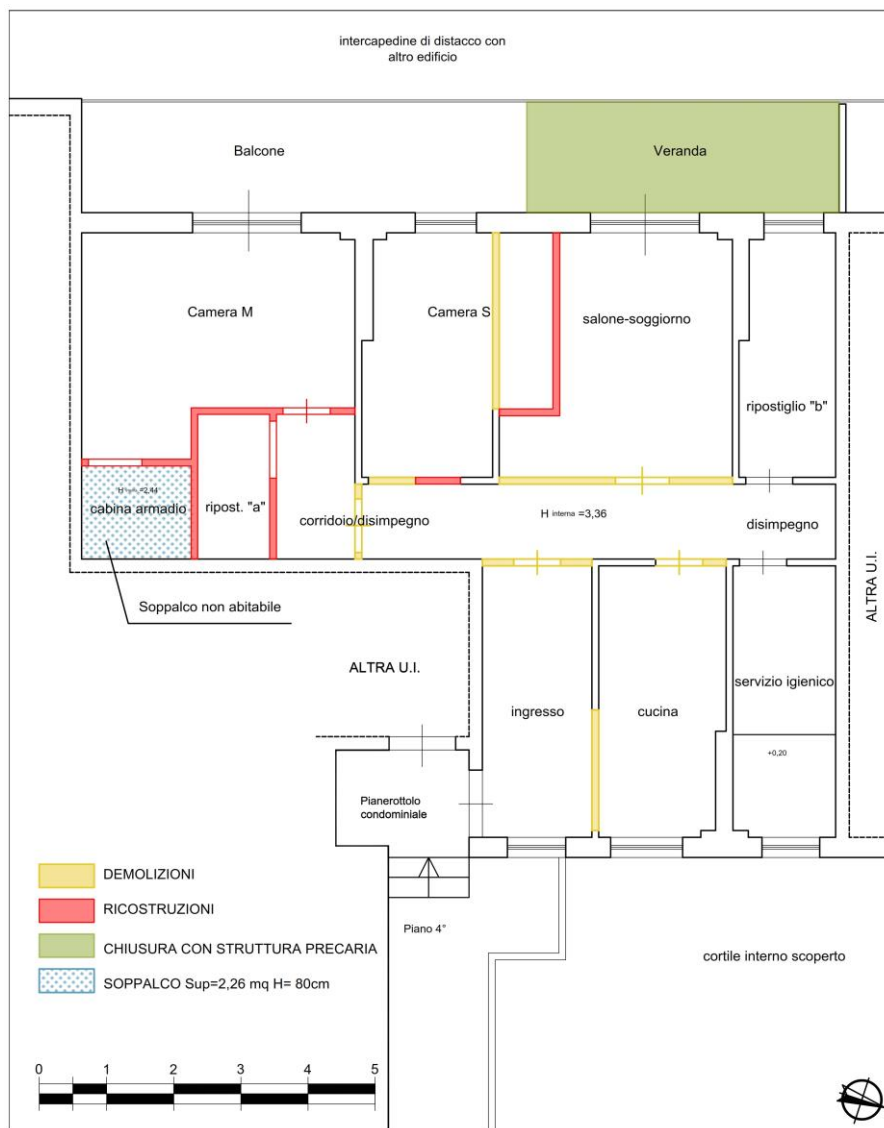
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/11/1957 - Data: 22/10/2025 - n. T99213 - Richiedente: LPRLRD70A69L8370

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

iputu 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2025 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 51 - Particella 1568 - Subalterno 51 >
VIA ANTONIO FURITANO n. 5 Piano 4

All.3b - Planimetria catastale



(All. 3c) - Planimetria comparativa: raffronto stato di fatto e planimetria catastale con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

Alla luce di tali difformità - una volta eseguiti anche gli adempimenti per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio secondo le modalità meglio indicate in risposta al successivo quesito n. 6) - si renderà necessario provvedere ai fini della conformità catastale del bene a denuncia di variazione catastale con aggiornamento della planimetria, mediante elaborazione e presentazione di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato. I costi dei superiori adempimenti, che andranno detratti dal valore dell'immobile, si stimano presuntivamente in complessivi € 800,00, per compensi tecnico-professionali, oneri e diritti catastali.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare destinata ad uso residenziale con difformità interne da regolarizzare, sita nel Comune di Palermo, in via Antonio Furitano n. 5, piano quarto, scala U, censita al foglio di mappa 51 p.lla 1568 sub. 51, z.c. 2, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 87 mq, rendita € 209,17 del N.C.E.U..

L'unità immobiliare è composta da ingresso - salone - cucina tra loro collegati, n. 2 vani, n. 2 ripostigli, cabina armadi, disimpegno, servizio igienico e un balcone parzialmente chiuso con struttura precaria realizzata con infisso in vetro e alluminio (veranda), prospiciente su intercapedine che garantisce il distacco da un edificio adiacente.

L'immobile in oggetto confina a sud/est con altra unità immobiliare (sub 52 - proprietà alinea) e ballatoio di accesso condominiale, sud/ovest con intercapedine di distacco con altro edificio, nord/ovest con altra unità immobiliare (sub 50- proprietà alinea), nord/est con cortile interno condominiale.

| | |
|------------------------------------|--|
| Comune | Palermo |
| Zona | Semicentrale |
| Quartiere | Malaspina - Palagonia |
| Ubicazione | Via Antonio Furitano n. 5 |
| Destinazione edificio (prevalente) | Uso abitativo |
| Epoca costruzione | 1957 |
| N.° piani | 7 piani fuori terra |
| Titoli Edilizi | Licenza di costruzione n. 438 del 26/03/1957 |
| Abitabilità - Agibilità | Certificato di Abitabilità n. 7390 del 02/06/1957 |
| Ascensore | Si |
| Servizio di portierato | Si |
| Condominio costituito | Si |
| Stato di conservazione edificio | Discreto |
| Destinazione unità immobiliare | Uso abitativo |
| Identificazione catastale | Foglio 51, particella 1568, sub 51 del N.C.E.U. |
| Categoria catastale | A/2 - Abitazioni di tipo civile |
| Piano | 4° |
| Scala | U |
| Interno | 41 |
| Confini | Sud/est con altra unità immobiliare (sub 52 - proprietà alinea) e ballatoio di accesso condominiale, sud/ovest con |

| | |
|-------------------------------------|--|
| | intercapedine di distacco con altro edificio, nord/ovest con altra unità immobiliare (sub 50 - proprietà alinea), nord/est con cortile interno condominiale. |
| Quota e tipologia diritto | Piena proprietà |
| Comproprietari | Nessuno |
| Stato di possesso | Occupato dal debitore |
| N° vani e composizione | ingresso - salone – cucina tra loro collegati, n. 2 vani, n. 2 ripostigli, disimpegno, servizio igienico e un balcone parzialmente chiuso con struttura precaria (veranda), prospiciente su intercapedine che garantisce il distacco da un edificio adiacente. |
| Pertinenze esterne | Balcone parzialmente chiuso con struttura precaria (veranda) |
| Superficie coperta lorda | 84,17 mq |
| Superficie lorda pertinenze esterne | Balcone = 10,94 mq Veranda = 7,67mq |
| Superficie utile interna | 72,01 mq |
| Altezza interna utile | 3,36 m |
| Superficie commerciale | 92,62 |
| Stato d'uso e manutenzione u.i. | Normale |
| Livello delle finiture | Discreto |
| Impianto di riscaldamento | Si |
| Dich. conformità impianti | No |
| Dich. di prestazione energetica | No |
| Conformità catastale | No - riscontrate difformità (cfr. quesito 3) |
| Conformità urbanistico-edilizia | No - riscontrate difformità (cfr. quesito 6) |

| | |
|--|---------------------|
| Valore di stima metodo sintetico-comparativo | € 134.850,00 |
| <i>A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:</i> | <i>- € 3.500,00</i> |
| <i>A detrarre costi regolarizzazione catastale:</i> | <i>- € 800,00</i> |
| <i>A detrarre costi redazione A.P.E.:</i> | <i>- € 200,00</i> |
| Valore commerciale dell'immobile | € 130.350,00 |
| PREZZO DI MERCATO | € 130.000,00 |
| | |

PREZZO DI MERCATO: Euro 130.000,00 (euro centotrentamila/00)

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE OGGETTO DI PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Dall'analisi della documentazione acquisita in atti e dai titoli di provenienza acquisiti dallo scrivente, si ricava che l'immobile è pervenuto [redacted] per la piena proprietà (1/1) in forza dell'atto di compravendita del 02/04/1999 in notaio [redacted] [redacted] Rep. 3472, raccolta 2016, registrato a Misilmeri (PA) il 22/04/1999 al n. 215 serie 1V, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 29/04/1999 ai nn. 15207/10998 da potere della [redacted] **(All. 1)**.

Alla [redacted] [redacted], per la piena proprietà (1/1) l'immobile era pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 27/12/1994 rep. n. 42268. Raccolta n. 10202 ricevuto dal notaio [redacted], registrato a Palermo il 10/01/1995 al numero 373 Mod. 71/M, trascritto in Palermo, il 12/01/1995 ai numeri 1042/796 da potere [redacted] [redacted]

Alla [redacted] [redacted] per la nuda proprietà (1/1) l'immobile era pervenuto in forza dell'atto di donazione cum onere del 01/09/1978 in Notaio [redacted] registrato il 20/09/1978 al n. 16026 e trascritto il 22/09/1978 ai numeri 32008/25871, dalla [redacted] [redacted] a sua dante causa, deceduta a [redacted].

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

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo, giusta istanza di accesso agli atti prot. n. 1055694 del 11/09/2025, si rappresenta quanto segue:

A. Agli atti degli Uffici è stata rinvenuta esclusivamente la seguente documentazione **(All.5)**:

- Certificato d'uso delle strutture in cemento armato della prefettura di Palermo Div. IV° n. 55859 del 08/08/1957;
- Rapporto Ufficiale sanitario del 30/08/1957 e dell'ingegnere all'uopo delegato del 01/08/1957;
- Certificato prevenzioni Incendi rilasciato dal 58° Corpo dei VV.FF. del 21/08/1957 n. 30512

- Certificato di abitabilità n. 7390 del 02/09/1957

Non si sono invece reperiti né i grafici del progetto assentito, né la Licenza di costruzione n. 438 del 05/07/1957 intestata [REDACTED]

Sulla scorta della documentazione acquisita si è quindi potuto accertare che il fabbricato entro cui ricade l'immobile risulta essere stato edificato in forza della Licenza di costruzione n. 438 del 05/07/1957 rilasciata [REDACTED], sulla scorta del progetto approvato dalla C.E. comunale in data 21/12/1955.

B. Con specifico riferimento al bene in esame, vista l'irreperibilità dei grafici di progetto, e considerato che la planimetria catastale (**All.2**), corrisponde alla planimetria di primo impianto (data di presentazione del 22/11/1957 prot. n. 7028), la sua composizione originaria è corrispondente a quanto descritto nel certificato di abitabilità n. 7390 del 02/09/1957 e nel rapporto tecnico per l'abitabilità del 13/08/1957, nonché nella descrizione riportata nel titolo di provenienza e nel titolo di proprietà.

Da quest'ultimo si evince che l'immobile era in realtà in origine costituito da: saletta, n. 2 camere, camerino, ripostiglio, cucina, gabinetto e corridoio.

C. L'immobile, pertanto, è stato interessato da interventi edilizi successivi alla data di acquisto del 22/04/1999, lo stato di fatto dell'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale di primo impianto e a quanto riscontrato nel certificato di abitabilità. Le difformità riscontrate tra il Certificato di abitabilità e lo stato di rilievo, consistono in una diversa distribuzione interna consistente in:

- difformità distributive interne: demolizione/ricostruzione di tramezzature interne, chiusura e spostamento di vani porta, realizzazione: ripostiglio "b", cabina armadi con soppalco-ripostiglio (mq 2,26 non fruibile da persone altezza interna 80 cm), chiusura parziale del balcone con struttura precaria (veranda) realizzata con infisso in vetro e alluminio.

Con riferimento a tali interventi non è stata rinvenuta presso gli archivi degli Uffici comunali preposti alcuna documentazione, comunicazione o pratica edilizia utile ad attestare la legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio, **si deve necessariamente**

concludere che gli stessi siano stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo, e che, dunque vadano ove possibile regolarizzati ai sensi della normativa edilizia vigente.

A tale scopo, le opere realizzate, nella fattispecie rientrano nelle opere di “manutenzione straordinaria” di cui all’art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001 e s.m.i., si ritengono suscettibili di regolarizzazione mediante “Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell’art- 3 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i. a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 prevista nel caso di opere eseguite (C.I.L.A. tardiva) ed € 150,00 per diritti istruttoria.

Per quanto concerne la chiusura con struttura precaria di una porzione di balcone (veranda) con infissi in vetro e alluminio, tali opere realizzate nella fattispecie rientrano nelle opere di “Comunicazione art. 20 L.R. 04/2003” a fronte del pagamento di oblazione € 25,00 x mq “chiusura con struttura precaria del balcone posto in un piano intermedio” (mq 7,67 x 25,00 €/m= € 191,75), nel caso specifico opere eseguite (Comunicazione art. 20 L.R. 04/2003 tardiva) ed € 150,00 per diritti istruttoria.

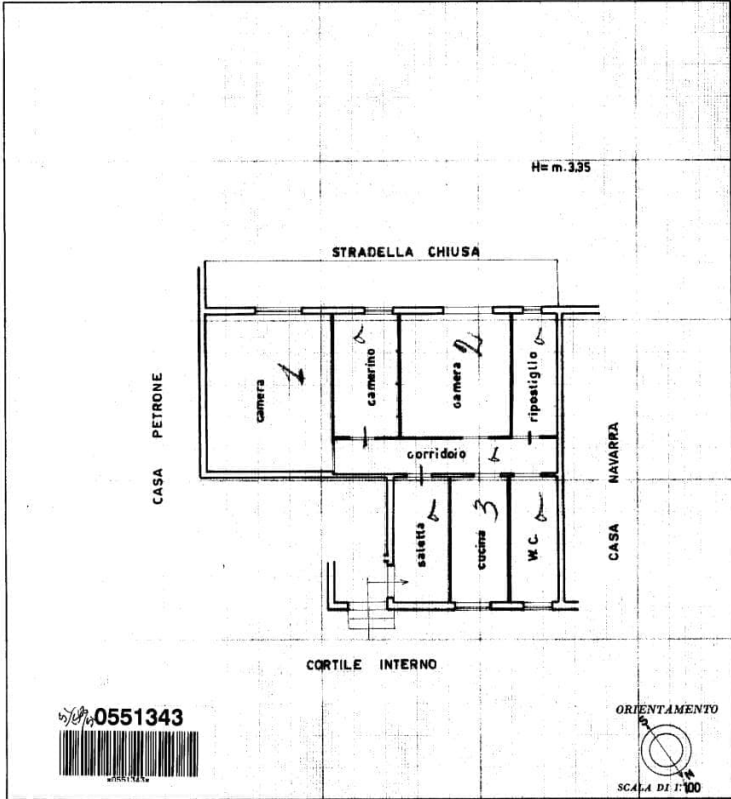

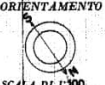

Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell’immobile oggetto di vendita - da detrarre dal suo valore di mercato - possono essere stimati presuntivamente in complessivi € 3.500,00, comprensivi dei costi per la presentazione della C.I.L.A. tardiva (sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e compensi tecnico professionali per l’espletamento della pratica); presentazione della Comunicazione art. 20 L.R. 04/2003 tardiva (oblazione, diritti di istruttoria e compensi tecnico professionali per l’espletamento della pratica).

Ad ultimazione dei suddetti adempimenti si dovrà, infine, provvedere ad atto di aggiornamento catastale del bene mediante presentazione di Docfa all’Agenzia del Territorio, i cui costi sono stati già stimati separatamente quantificati in risposta al quesito 3.

Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella entro cui ricade l’unità immobiliare pignorata, dall’esame delle tavole e delle NTA della vigente Variante Generale al PRG della Città di Palermo approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana, si rileva che questa ricade in Z.T.O. B3 “*Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq*” (TAV. 5011) così come definita dall’art. 9 delle N.T.A. adeguate al D.Dir. 558/02 di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione.

Tribunale di Palermo
Liquidazione controllata R.G. 6/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Leonarda Lopresti

Data presentazione: 22/11/1957 - Data: 22/10/2025 - n. T99213 - Richiedente: LPRLRD70A69L8370

| | | | | | |
|--|--|--|--|---------------------------------------|--|
| REGOLAMENTO n. 107 del 1957 - art. 1 | | MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI | | Mod. B (Nuovo Comune Edilizia Urbana) | |
| | | NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(D. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 402)</small> | | Lire 20 | |
| Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO | | Via FURITANO N.5 P.4° | | | |
| Ditta [REDACTED] | | Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO | | | |
|  | | | | | |
| 5/10/57 0551343  | | ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100 | | | |
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | | | Compilata dal [REDACTED] | | |
| DATA 22/11/1957 PROT. N° 7028 | | | PARTITA FOGLIO 51 MAPPALE 1508 SUBALTERNO 51 LISTA MOD. 58 N° | | |
| | | | Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di AGRIGENTO DATA 9 - 11 - 57 Firma:  | | |

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/11/1957 - Data: 22/10/2025 - n. T99213 - Richiedente: LPRLRD70A69L8370
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2025 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 51 - Particella 1568 - Subalterno 51 >
VIA ANTONIO FURITANO n. 5 Piano 4

Estratto grafico del progetto autorizzato - Planimetria catastale primo impianto del 22/11/1957
(rispondente a quanto descritto nel Certificato di abitabilità)

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore.

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 € **3.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre € **200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a € **800,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **25/11/2025 (All. 6)** sull'immobile gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- 1. TRASCRIZIONE del 12/01/1995 - Registro Particolare 796 Registro Generale 1042 Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 42268 del 27/12/1994 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 2. TRASCRIZIONE del 29/04/1999 - Registro Particolare 10998 Registro Generale 15207 Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 3472 del 02/04/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 3. ISCRIZIONE del 18/09/2008 - Registro Particolare 11171 Registro Generale 54838 Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 15542/8898 del 17/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 76 del 08/01/2024 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/12/2023.
2. Cancellazione totale eseguita in data 29/01/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- 4. TRASCRIZIONE del 18/07/2012 - Registro Particolare 26862 Registro Generale 33472 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7601/4692 del 16/07/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;
- 5. TRASCRIZIONE del 08/02/2022 - Registro Particolare 4217 Registro Generale 5371 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 176 del 17/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

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

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di procedura di liquidazione controllata ricada su suolo demaniale.

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

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

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

Il bene oggetto fa parte di un edificio per civile abitazione costituito in Condominio. Si riportano sinteticamente le informazioni in ordine alla gestione condominiale dell'unità immobiliare in esame fornite allo scrivente da parte dell'Amministratore pro-tempore del Condominio rimandando alla nota ed alla documentazione dallo stesso trasmessa con mail del 04/11/2025 **(All. 7)**:

Le spese condominiali insolute sono le seguenti:

- per quote ordinarie anno 2020: € 606,88
- per quote ordinarie anno 2021: € 699,48
- per quote ordinarie anno 2022: € 351,00
- per quote ordinarie anno 2023: € 190,46

Pertanto il debito complessivo per spese condominiali, a carico dell'immobile staggito, ammonta ad € 1.847,82.

Non si è venuti, infine, a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso.

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

Critero di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_{ms}** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Al valore medio unitario di zona ricavato attraverso le indagini di mercato e le fonti appresso indicate sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione* “**Kn**” (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (altezza di piano, stato di conservazione/manutenzione, qualità delle finiture, esposizione, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità, ecc.) rispetto a quelle “tipiche” di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate, ed in particolare:

- Coefficiente di piano, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dell'altezza di piano dell'immobile nel caso di edificio con o senza ascensore;
- Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell'edificio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità costruttive ed edilizie e dello stato generale di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l'immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;
- Coefficiente di stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dello stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;
- Coefficiente di luminosità/aerazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed aerazione degli ambienti;
- Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell'immobile;

- Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di immobili con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;
- Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

| | | |
|--|--------------------------------|-------------|
| Coeff. di piano (edificio con ascensore) | Piano terra/rialzato | 0,90 |
| | Piani intermedi | 1,00 |
| | Ultimo piano | 1,05 |
| Coeff. qualità e stato conserv. /manut. edificio | Scadente | 0,90 |
| | Mediocre | 0,95 |
| | Normale | 1,00 |
| | Buono | 1,05 |
| | Ottimo | 1,10 |
| Coeff. stato d'uso e manut. dell'unità imm. | Scadente | 0,80 |
| | Mediocre | 0,90 |
| | Normale | 1,00 |
| | Buono | 1,20 |
| | Ottimo | 1,30 |
| Coeff. di luminosità/areazione | Scadente | 0,98 |
| | Mediocre | 1,00 |
| | Normale | 1,02 |
| Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente) | Su parete cieca | 0,85 |
| | Su chiostrina | 0,90 |
| | Su corte condominiale | 0,95 |
| | Su strada | 1,00 |
| | Su panorama | 1,05 |
| Coeff. di estensione (Sup. utile) | Su \geq 150 mq | 0,95 |
| | 100 mq \leq Su \leq 150 mq | 1,00 |
| | Su < 100 mq | 1,05 |
| Coeff. di disponibilità | Unità libera | 1,00 |
| | Locato canone/durata libera | 0,95 |

| | | |
|--|----------------------|------|
| | Locato canone 4+4 | 0,75 |
| | Locazione stagionale | 0,99 |

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “S” dell’immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “Vms”:

$$Vms = Vmu \times Kt \times S$$

Vms = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

Vmu = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

Kt = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. Kn;

S = Superficie commerciale dell’immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale dell’immobile e quelli per la redazione dell’A.P.E. precedentemente determinati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell’immobile sul libero mercato.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Il valore di mercato medio unitario “Vmu” per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d’informazione (**All. 8**):

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Quotazioni 2° sem. 2024 – Comune di Palermo – Zona semicentrale (C12) Delimitazione Lancia di Brolo – Cataldo Parisio – Noce – Stazione Lolli – Microzona 0 – Abitazione civile: min. 1.100,00 €/mq - max 1.400,00 €/mq;
- b) Borsino immobiliare - Quotazioni attuali - Comune di Palermo - Zona centrale – Delimitazione Lancia di Brolo – Cataldo Parisio – Noce – Stazione Lolli – Abitazioni in stabili di prima fascia:
valore min. 1.065,00 €/mq – valore medio 1.265,00 €/mq – valore max 1.465,00 €/mq;
- c) Immobiliare.it - Annunci immobiliari – (campioni di 4 prezzi relativi ad appartamenti simili nella zona limitrofa alla via A. Furitano, **Tabella 1**) si evince che i prezzi medi unitari proposti per la vendita di immobili simili a quello in esame sono compresi tra € 1.183,00 - € 1.697,00 con un valore medio unitario di € 1.500,00 per il quale però va ricordato che si tratta di un valore di richiesta, suscettibile di ribasso in sede di vendita.

| QUOTAZIONI IMMOBILIARI | | | | |
|---|--------------------------------|------------|-----------------|----------------------|
| Agenzia immobiliare | Ubicazione | Valore € | Superficie (mq) | Valore unitario €/mq |
| Tecnocasa - Immobiliare.it | Via A.Furitano n. 5 – Piano 6° | 120.000,00 | 68,00 | 1.697,00 |
| Toscana - Immobiliare.it | Via F. Parlatore – Piano 5° | 185.000,00 | 116,00 | 1.595,00 |
| Il metroquadro immobiliare - Immobiliare.it | Via E. Armatore – Piano 3° | 149.000,00 | 95,00 | 1.568,00 |
| Immobiliare.it | Via P. da Eboli n.7 – Piano 3° | 155.000,00 | 131,000 | 1.183,00 |
| Valore Unitario Medio €/mq | | | | 1.500,00 |

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dal contesto entro cui l'immobile ricade, sulla scorta del sopralluogo effettuato e tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima, del grado di rifiniture, si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame (abitazione), un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 1.450,00 €/mq.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'immobile **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici ragguagliate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp (All. 3c)**:

$$S = S_c + S_p$$

Sc = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

Sp = $S (S_n \times K_{pond.})$ = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

Sn = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

$K_{pond.}$ = Coefficienti di ponderazione – coefficienti riduttivi (D.P.R. n. 138/1998).

La superficie coperta dei locali principali dell'unità immobiliare **Sc** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è ragguagliata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- a) pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se collegate all'unità principale dall'interno del medesimo corpo di fabbrica ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- b) balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- c) verande 60% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente;

SUPERFICIE COMMERCIALE

| Sup. coperta lorda | | | | |
|---|----------|---------|------|-------------------|
| Superficie coperta lorda (vani principali) Sc = | | | | 84,17 mq |
| Sup. pertinenze/accessori | Sn (mq) | K pond. | | Sp = Sn x K pond. |
| Soppalco non abitabile | 2,26 mq | 0,25 | Sp = | 0,57 mq |
| Balcone | 10,94 mq | 0,30 | Sp = | 3,28 mq |
| Veranda | 7,67 mq | 0,60 | Sp = | 4,60 mq |
| <i>sommario</i> | | | | 92,62 mq |

Superficie commerciale S = Sc + Sp = 93,00 mq

Stima del valore di mercato dell'immobile:

STIMA DIRETTA

| Metodo sintetico - comparativo | | |
|--|-------|---------------|
| Valore di mercato medio unitario di zona | Vmu = | 1.450,00 €/mq |
| Superficie commerciale | S = | 93,00 mq |

| Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile | | Kn |
|--|-----------------------|-----------|
| Coeff. di piano (edificio con ascensore) | Piani intermedi | 1,00 |
| Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio | Normale | 1,00 |
| Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare | Normale | 1,00 |
| Coeff. di luminosità/areazione | Normale | 1,02 |
| Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente) | Su corte condominiale | 0,95 |
| Coeff. di estensione | Su < 100 mq | 1,05 |
| Coeff. di disponibilità | Libero | 1,00 |

Coefficiente di differenziazione globale $K_t = 1,00$

| Valore di stima metodo sintetico - comparativo | | |
|--|--|---------------------|
| V_{ms} = V_{mu} x K_t x S = | €/mq 1.450,00 x 0,99 x 93,00 mq = | € 134.850,00 |
| (euro centotrentaquattromilaottococinquanta/00) | | |

Dal suddetto valore di stima si detraggono i seguenti costi:

| Adeguamenti e decurtazioni della stima | |
|--|---------------------|
| Costi regolarizzazione urbanistico-edilizia = | - € 3.500,00 |
| Costi regolarizzazione catastale = | - € 800,00 |
| Costi per redazione A.P.E. = | - € 200,00 |
| Totale adeguamenti e decurtazioni | - € 4.500,00 |
| (euro quattromilacinquecento/00) | |

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è pari a:

| Valore commerciale dell'immobile | |
|---|---------------------|
| Valore di stima metodo sintetico - comparativo | € 134.850,00 |
| Totale adeguamenti e decurtazioni | - € 4.500,00 |
| | € 130.350,00 |
| (euro centotrentamilatrecentocinquanta/00) | |

VALORE COMMERCIALE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DELL'INTERO LOTTO € 130.000,00

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto l'immobile costituente il lotto è nel diritto di "piena proprietà".

ELENCO ALLEGATI:

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

ALLEGATO 1 - Titoli di provenienza del bene

ALLEGATO 2 - Documentazione catastale

ALLEGATO 3 - Elaborati grafici

ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 5 - Documentazione urbanistico-edilizia

ALLEGATO 6 - Ispezione ipotecaria sull'immobile del 25/11/2025

ALLEGATO 7 - Documentazione gestione condominiale dell'immobile

ALLEGATO 8 - Documentazione a supporto della stima immobiliare

Palermo, 25/11/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Leonarda Lopresti