

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 40/2025
CREDITORE PROCEDENTE *PRISMA SPV S.R.L.*
contro
DEBITORI ESECUTATI XXXX E XXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA CUSTODE

GIUDIZIARIO: AVV. PAOLO GIANGRAVÈ

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO
UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Cortile Scalilla n. 45

Foglio 131 - p.lla 334 sub 6



Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO
UNICO**

PREMESSA

Con provvedimento del 27/05/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta Laura La Mantia, iscritta all'Albo degli Architetti al n. 4130 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 04/06/2025 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 Avv. Paolo Giangravè, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 18/06/2025.

In data 29/07/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

**QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. *UNICO*

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

- piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, Cortile Scalilla n°45, ubicato al piano 2°, scala unica, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 131, p.lla 334, sub. 6, categoria catastale A/4, numero vani catastali 8, superficie catastale 176.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 11/04/2007 in notaio Maria Sanfilippo Rep. 11784 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 17/04/2007 ai nn. 11785/5775 da potere di 3355 S. 1T (All. 1).

Dati catastali:

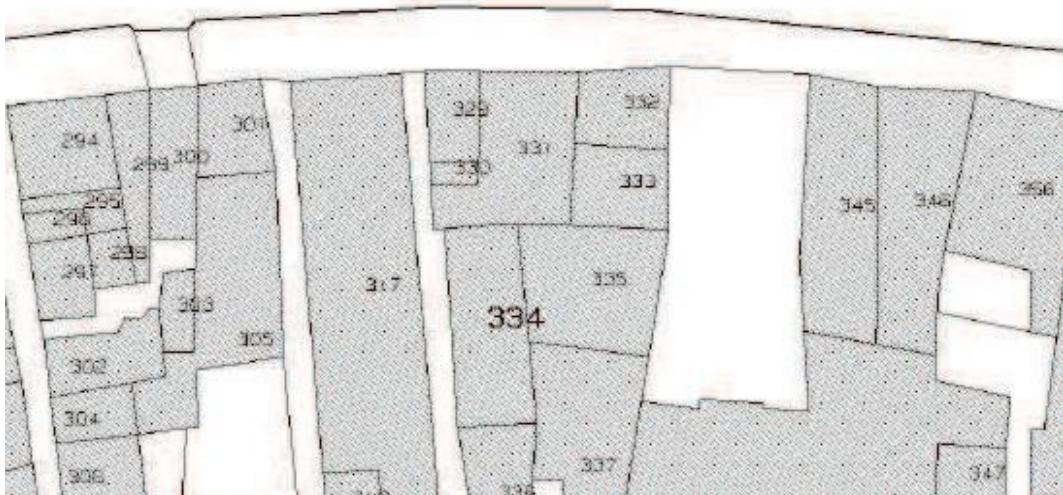
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 2).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

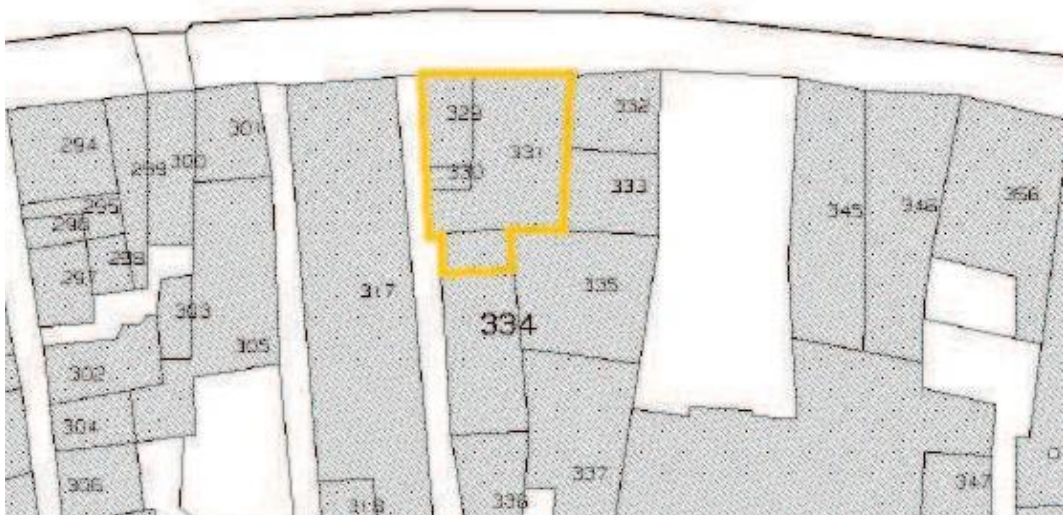
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 3), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi. L'immobile catastalmente proviene da immobile predecessore foglio 131, particella 331, sub 6 (vedi visura catastale storica all. 7). Il numero di particella rilevata nella mappa catastale terreni, risulta essere diversa rispetto alla particella censita al catasto urbano.



Ortofoto attuale



Estratto di mappa catastale



Estratto di mappa catastale con evidenza dell'estensione dell'immobile

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



**Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps**

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 131, p.lla 334, sub. 6, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 176

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Palermo, Cortile Scalilla, 45, 2° piano

Caratteristiche strutturali: muratura portante

Accessi: scala comune agli altri immobili dell'edificio

Confini: Ad Ovest con Cortile Scalilla, a Nord con Via Sant'agostino, ad Est con la particella 332 del foglio 131, a Sud con la stessa particella 334 del foglio 131

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: scala di accesso comune ai piani

Composizione interna: l'immobile residenziale è composto da 5 grandi vani, una cucina, un servizio igienico, 3 ripostigli, e 2 disimpegni. Vi si accede dalla scala comune ai piani, elegante e con finiture, all'epoca della costruzione di pregio. Allo stato attuale necessita di manutenzione pur mantenendo le caratteristiche e finiture dell'epoca di costruzione. L'appartamento oggetto di stima è al secondo piano, senza ascensore, è molto luminoso ed ogni stanza ha un'apertura verso l'esterno, ad esclusione della sala, oggi interna, dalla quale si accedeva al terrazzo. Un lungo balcone prospiciente la via Sant'Agostino collega le tre grandi stanze che si affacciano su detta via. La cucina ed il soggiorno si affacciano sul Cortile Scalilla. La distribuzione degli spazi è comune all'epoca della costruzione con le stanze comunicanti tra loro e disimpegnate solo parzialmente.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile mantiene le caratteristiche costruttive originarie, i vani di rappresentanza e la camera da letto hanno il controsoffitto a volta ed i pavimenti rivestiti con cementine decorate, soggiorno e

cucina hanno i pavimenti in graniglia di cemento e soffitto piano, i vani minori hanno i pavimenti in cementine monocromatiche a due tinte a colori alternati ed i soffitti piani, non ha subito opere di ristrutturazione negli ultimi decenni, le finiture sono originarie, le porte interne in legno verniciato, le pareti con finitura monocromatica ad idropittura, gli infissi esterni sono in legno verniciato e vetro singolo in cattive condizioni di manutenzione.

Gli impianti, anch'essi privi di manutenzione negli ultimi decenni, risultano essere fuori norma e si stima un costo di adeguamento alle normative di circa € 5.000,00.

Attestato di prestazione energetica: non è presente. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 150,00 circa.

Fotografie dei luoghi



Accesso da Cortile Scalilla, 45



Ingresso su scala comune di accesso ai piani

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



Scala comune di accesso ai piani



Scala comune di accesso ai piani

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia

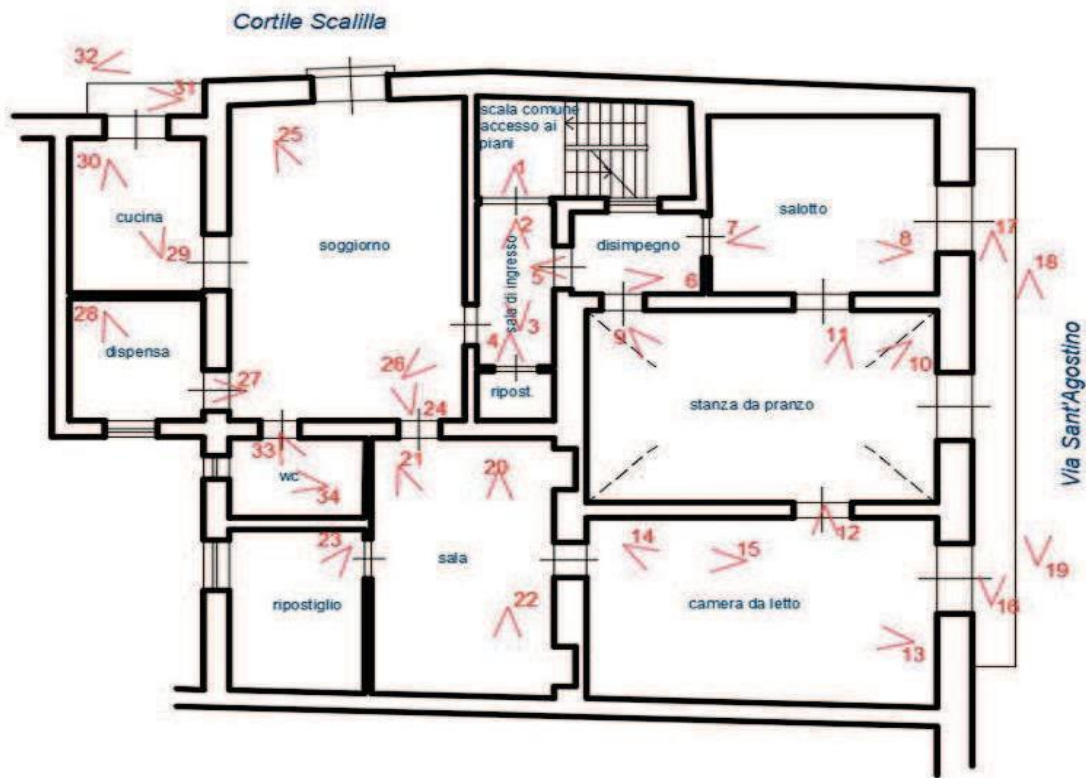


Scala comune di accesso ai piani



Scala comune di accesso ai piani

Planimetria dell'immobile con punti di scatto delle fotografie



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 1 - Porta di ingresso da scala in comune



foto 2 - Disimpegno di ingresso

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 3 - Disimpegno di ingresso



foto 4- Ripostiglio

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 5- disimpegno



foto 6 - Disimpegno

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 7 – salotto



foto 8 – salotto

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 9 – sala da pranzo



foto 10 – sala da pranzo



foto 11 – particolare del decoro dei pavimenti della sala da pranzo



foto 12 – particolare del decoro dei pavimenti della camera da letto

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 13 – camera da letto



foto 14 – camera da letto

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 15 – camera da letto



foto 16 – balcone su via Sant'Agostino

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 17 – balcone su via Sant'Agostino



foto 18 – vista su via Sant'Agostino

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 19 – vista su via Sant'Agostino



foto 20 – sala interna



foto 21 – sala interna



foto 22 – sala interna, segni sul pavimento della dismissione della scala di accesso

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 23 – ripostiglio



foto 24 – soggiorno

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 25 – soggiorno



foto 26 – soggiorno



foto 27 – dispensa



foto 28 – dispensa

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 29 – cucina

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia



foto 30 – cucina



foto 31 – balcone cucina



foto 32 – vista su cortile Scalilla

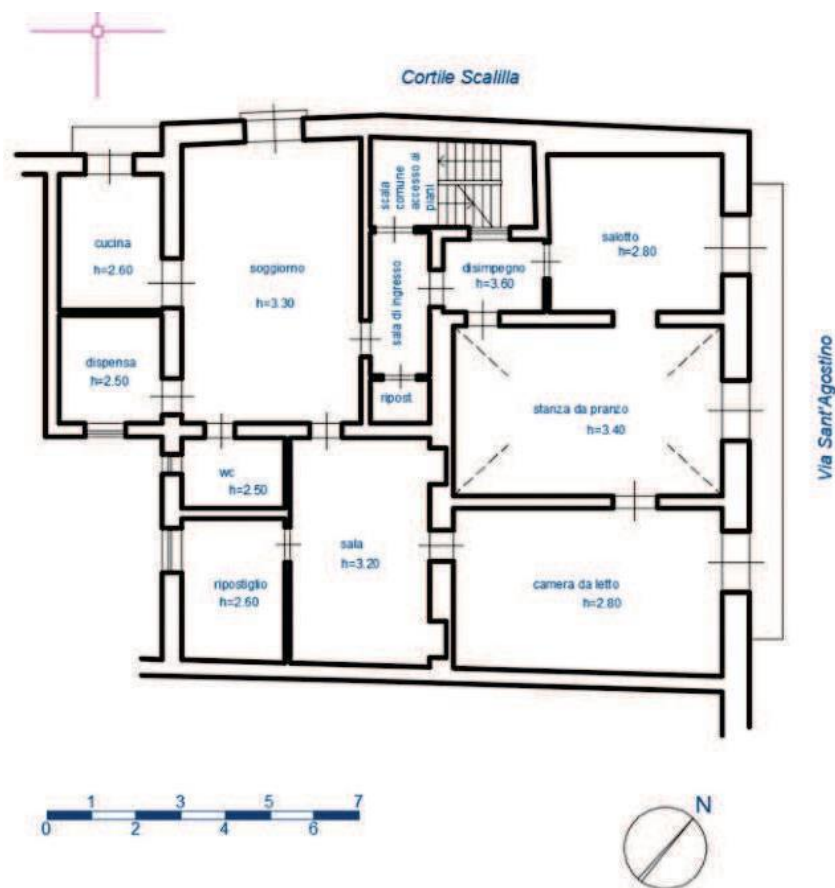


foto 33 – servizio igienico



foto 34 – servizio igienico

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 138 mq

Superficie commerciale: 177 mq

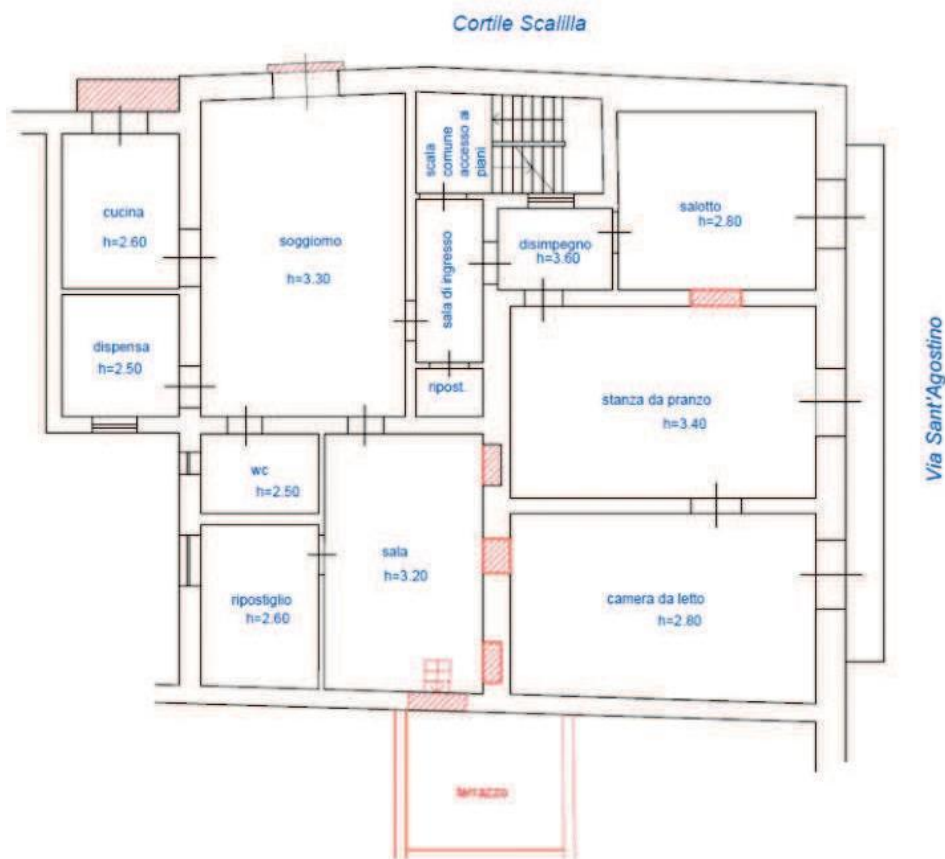
Altezza utile interna: varia da 2,50 mt a 3,40 mt

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 131, particella 334, sub. 6, Cortile Scalilla n. 45, piano 2 cat. A/4, vani catastali 8, superficie catastale 176. Le visure catastali attuale (**All. 6**) e storica (**All. 7**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto il 30/01/2025 – Registro Particolare 3506, Registro Generale 4365

Intestatari catastali dell'immobile: XXXX (C.F. xxxxxxxx) e XXXXX (C.F. xxxxxx)

Planimetria catastale: l'unica planimetria registrata all'Agenzia del Territorio è stata presentata il 26/12/1939. Dal confronto con lo stato dei luoghi attuale si riscontrano talune difformità, e precisamente: n°2 aperture di vani porta di collegamento tra le stanze effettuati su muratura portante, la realizzazione di n° 2 nicche anch'esse su muratura portante, la chiusura della porta di accesso al terrazzo, che ne impedisce l'accesso, e la dismissione della scala formata da tre gradini che ne avrebbe consentito il raggiungimento. Inoltre altra difformità dalla planimetria catastale del 1939 dello stato attuale è la presenza di un balcone a petto ed un balcone in aggetto, entrambi su Cortile Scalilla, rappresentati in planimetria catastale rispettivamente l'uno al posto dell'altro. La regolarizzazione catastale allo stato attuale può essere effettuata con la presentazione di DOCFA. Il costo dell'aggiornamento catastale è pari € 700,00 circa da detrarre dal valore di stima.



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 9C)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile residenziale, ubicato in Palermo, Cortile Scalilla n. 45, piano 2, senza ascensore.

Composto da *ingresso, soggiorno, cucina, dispensa, sala (interna), ripostiglio, disimpegno, salotto, stanza da pranzo e camera da letto, due balconi di cui uno su cortile scalilla ed uno su Via Sant'Agostino, ed un terrazzo.*

Confinante con *Cortile Scalilla, Via Sant'Agostino, part. 334, part. 333, e part. 332*

Censito al C.F. al **foglio 131, p.lla 334, sub. 6**. Non vi è allineamento con il C.T. in quanto la superficie occupata dall'immobile al Catasto terreni risulta censita al fg. 131, partt. 329, 330, 331 e 334.

L'immobile è antecedente alla data del 16/10/1942, ed è privo di Certificato di abitabilità. Presenta alcune difformità rispetto lo stato dichiarato alla data del 26/12/1939 (planimetria di impianto), e precisamente: n°2 aperture di vani porta di collegamento tra le stanze effettuati su muratura portante, la realizzazione di n° 2 nicche anch'esse su muratura portante, l'inibizione all'accesso al terrazzo e la dismissione della scala formata da tre gradini che ne avrebbe consentito il raggiungimento superando la differenza di quota. Inoltre, sul prospetto di Cortile Scalilla, sono presenti due balconi, di cui uno a petto in luogo di un balcone aggettante ed uno aggettante in luogo di uno a petto.

Le difformità riscontrate, possono essere oggetto si regolarizzazione attraverso pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, previo deposito del progetto presso il Genio Civile di Palermo, successivo aggiornamento catastale (DOCFA) e Segnalazione Certificata di Agibilità.

Il valore delle pratiche per la regolarizzazione è pari a: € 8.000,00 circa

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Si prevede un costo per la sua redazione pari a € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 151.000,00 (centocinquantuno)

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

XXXX e XXXXX, per la quota di 1/2 ciascuno, acquistano in regime di comunione dei beni in data 11/04/2007 con atto di compravendita registrato con numero di repertorio 11784/5774 Notaio Sanfilippo Maria, con sede a Palermo, trascritto il 20/04/2007 nn. 29288/19337 da XXXX (CF xxxx), XXXXX (CF xxxxxx), XXXX (CF xxxxxx);

A XXXX (CF xxxx)(per la quota di 1/6), XXXX (CF xxxx) (per la quota di 1/6), e XXXX (CF xxxx) (per la quota di 1/6) è l'immobile è pervenuto per successione di XXXX (CF xxxx).

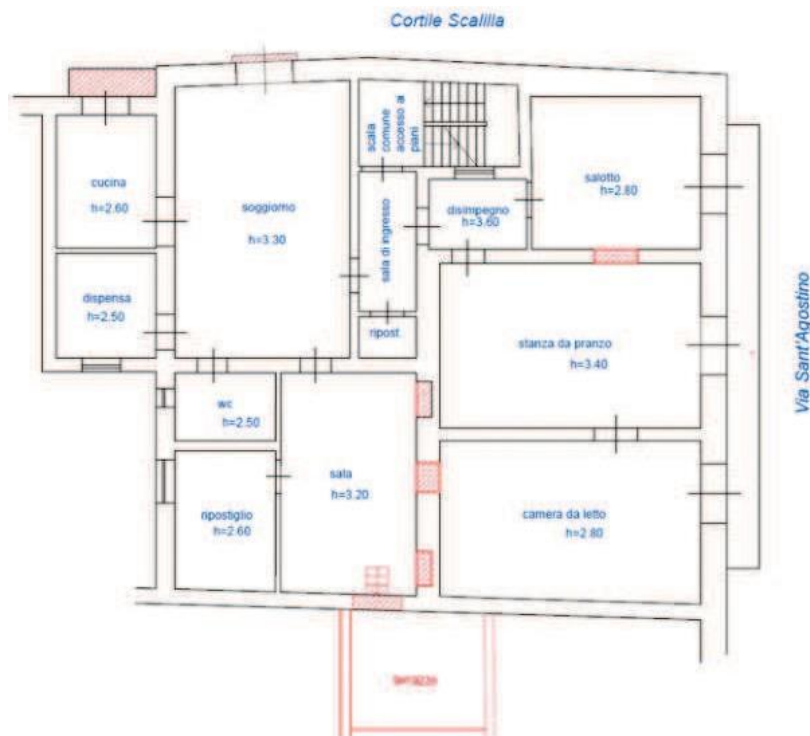
A XXXX e XXXX, per la quota di 1/2 ciascuno era pervenuta con atto di compravendita del 02/10/1973 Rep. 86228 Notaio Lunetta Gaetano, da XXXX (CF xxxx).

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

La costruzione è stata realizzata in data antecedente al 16/10/1942.

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere senza concessione edilizia: Apertura di n°2 vani porta su muratura portante, realizzazione di n°2 nicche anch'esse su muratura portante, chiusura dell'accesso al terrazzo e relativa inibizione all'uso dello stesso, dismissione della scala formata da tre gradini che ne avrebbe consentito il raggiungimento superando la differenza di quota. Inoltre, sul prospetto di Cortile Scalilla, sono presenti due balconi, di cui uno a petto in luogo di un balcone aggettante ed uno aggettante in luogo di uno a petto.

Di seguito le planimetrie dello stato legittimo antecedente le modifiche apportate (planimetria di impianto del 1939) e la planimetria dello stato attuale.



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Le difformità riscontrate, possono essere oggetto di regolarizzazione attraverso pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per opere già eseguite, previo deposito del progetto presso il Genio Civile di Palermo per la regolarizzazione delle opere strutturali realizzate senza titolo, e Segnalazione Certificata di Agibilità.

Il valore delle pratiche per la regolarizzazione è pari a: € 8.000,00 circa.

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 Sig.ra XXXX, madre di uno degli esecutati, XXXX, *sine titulo*. Si allega il certificato storico di residenza di XXXX. (All. 11)

L'indennità di occupazione del bene da richiedersi al soggetto occupante è € 350,00 mensili

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 8.000 circa come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a euro 150,00 circa;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a euro 700,00 circa 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 **24/10/2025 (All. 10)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 20/04/2007 - Registro Particolare 19337 Registro Generale 29288 Pubblico ufficiale SANFILIPPO MARIA Repertorio 11784/5774 del 11/04/2007
- ISCRIZIONE del 20/04/2007 - Registro Particolare 6782 Registro Generale 29289Pubblico ufficiale SANFILIPPO MARIA Repertorio 11785/5775 del 11/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE del 05/04/2013 - Registro Particolare 1261 Registro Generale 17475 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 2068/2012 del 18/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di XXXX (CF. xxxx).

- TRASCRIZIONE del 15/03/2018 - Registro Particolare 7905 Registro Generale 10092 Pubblico ufficiale UNEP CORTE APPELLO PALERMO Repertorio 835/2018 del 07/02/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNICREDIT S.p.A. CF. 00348170101
Procedura estinta il 30/09/2019 per inattività delle parti

- TRASCRIZIONE del 23/06/2023 - Registro Particolare 24724 Registro Generale 31555 Pubblico ufficiale UNEP CORTE APPELLO PALERMO Repertorio 2395/2023 del 18/05/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di PRISMA SPV S.R.L. CF. 05028250263
Procedura estinta il 04/11/2024 per inefficacia

- TRASCRIZIONE del 30/01/2025 - Registro Particolare 3506 Registro Generale 4365 Pubblico ufficiale UNEP CORTE APPELLO PALERMO Repertorio 16868/2024 del 09/01/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di PRISMA SPV S.R.L. CF. 05028250263

-

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Non esiste un condominio costituito

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

Criterio di stima

Il criterio di stima utilizzato sulla base della tipologia dell'immobile da stimare per la facile reperibilità di dati relativo alla compravendita di immobili di tipologia simile per sia caratteristiche che per posizione nell'ambito urbano all'immobile in oggetto, è, il metodo sintetico comparativo, facendo riferimento a fonti documentate di seguito descritte rilasciate dal portale Stimatrix City dall'archivio delle banche dati ufficiali di compravendite.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di compravendite ristrette ad un periodo di 30 mesi, pubblicati sulle banche dati on-line, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, ed anche sulla medesima strada, ed aventi stessa natura e destinazione.

L'analisi ha coperto un arco temporale congruo (circa dodici mesi), con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

Sono stati presi in considerazione tre comparabili:

Comparabile 1 (ID STIMATRIX 7433101):

Cortile Scalilla n. 35, A/4 abitazione di tipo popolare, Fg. 131, p.lla 329, sub 4, Consistenza 72 mq, piano secondo, Zona OMI B13, stipula nel mese di Ottobre 2022, prezzo di vendita vendita € 53.903,86

Comparabile 2 (ID STIMATRIX 7433101):

Cortile Scalilla n. 35, A/4 abitazione di tipo popolare, Consistenza 66 mq, piano secondo, Zona OMI B13, stipula nel mese di Ottobre 2022, prezzo di vendita vendita € 49.411,87

Comparabile 3 (ID STIMATRIX 9586719):

Via Sant'Agostino n. 74, A/4 abitazione di tipo popolare, Consistenza 123 mq, piano terzo, Zona OMI B13, stipula nel mese di Luglio 2024, prezzo di vendita vendita € 74.999,91

Le comparazioni dei parametri acquisiti e delle caratteristiche dei tre immobili comparativi (quali stato dell'immobile, contesto condominiale, caratteristiche e finiture costruttive, ...) con l'immobile oggetto di stima, hanno comportato una valutazione a confronto che riportano il prezzo di vendita dei tre immobili analizzati ad un valore di vendita dell'immobile oggetto di stima pari a € 135.000,00.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **177 mq** così calcolati superficie coperta 172 mq al 100%, superficie esterna (balconi e terrazzo) 5,16 computata al 30%. Le pareti interne e quelle perimetrali (fino allo spessore di 50 cm) sono misurate per intero, le pareti perimetrali in comune con altre unità immobiliari vengono misurate al 50%

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie lorda o coperta mq. 172
Superficie scoperta mq. 8,80 balconi
Superficie scoperta mq. 17,20 terrazzo

S.C. 172 mq computati al 100% = 172 mq
S.S. 17,2 mq computati al 30% = 5,16 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE = 177,16
arrodata a **177 mq**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle *quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino Immobiliare, nel caso di fabbricati nel Comune di Palermo, delimitazione zona B13, di seguito i valori minimi e massimi:*

- Banca dati delle quotazioni immobiliari **OMI** dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2025 (ultimo pubblicato) che riporta in zona B13/Centrale/
DELIMITAZIONE: MAQUEDA-V.EMANUELE-BONELLO-AMEDEO-SAN VITO del Comune di Palermo i seguenti valori unitari minimi e massimi relativi al prezzo di vendita per gli immobili residenziali, tipologia edilizia “abitazioni di tipo economico” in stato normale min 900,00 euro/mq – MAX 1.150,00 euro/mq
- Banca dati del **borsino immobiliare** che riporta per immobili in zona Delimitazione:maqueda V.emanuele Bonello Amedeo San Vito, per immobili residenziali (in stabili di 2° fascia) min. 901,00 euro/ mq – MAX 1039,00 euro/ mq

considerando lo stato dell'immobile e le sue caratteristiche, si stima il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 168.150,00

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 8.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 700,00 circa

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

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 8.850,00

$$V = € 168.150,00 - € 8.850,00 = € 159.300,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 159.300,00 (centocinquantanovetrecento 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 il 5% di € 159.300,00 è pari a € 7.965,00

$$€ 159.300,00 - € 7.965,00 = € 151.335,00$$

che si arrotondano in € **151.000,00**

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

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

ELENCO ALLEGATI: (inserire tra gli allegati tutta la documentazione fotografica e i grafici riportati nel testo della relazione)

ALLEGATO 1 Atto di Compravendita

ALLEGATO 2 Visura catastale attuale

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 40/2025
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Laura La Mantia

ALLEGATO 3	Ortofoto
ALLEGATO 4	Documentazione fotografica
ALLEGATO 5	Planimetria stato attuale
ALLEGATO 6	Visura catastale attuale
ALLEGATO 7	Visura catastale storica
ALLEGATO 8	Planimetria catastale
ALLEGATO 9a	Planimetria al 1939
ALLEGATO 9b	Planimetria stato attuale
ALLEGATO 9c	planimetria con evidenza delle difformità
ALLEGATO 10	Ispezione ipotecaria immobile
ALLEGATO 11	Certificato di residenza storico

Palermo, data 12/12/2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. LAURA LA MANTIA



Laura La
Mantia
15.12.2025
23:25:30
MT+01:00