

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 579/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ING. PIETRO BARRESI

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R. G.Es. 579/2024

CREDITORE PROCEDENTE: CELIO SPV S.R.L.

contro

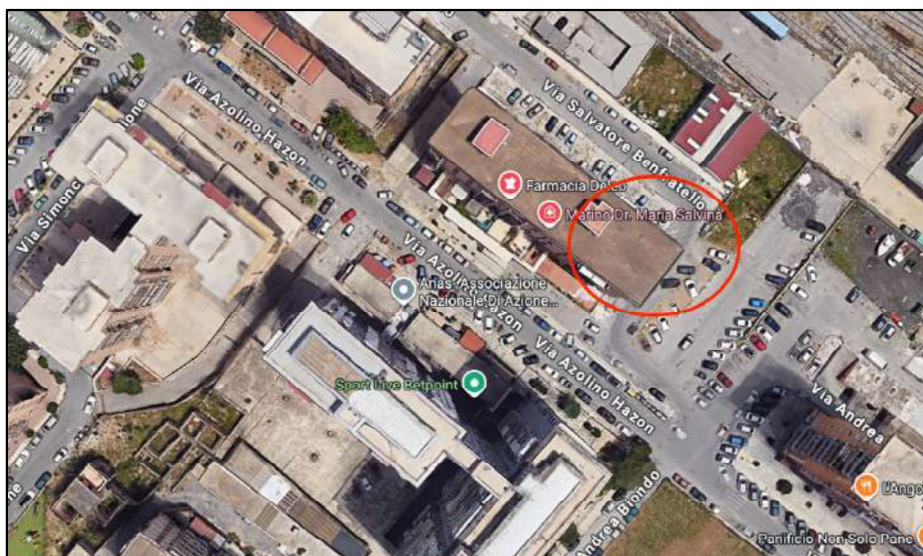
DEBITORE ESECUTATO [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LAURA GALASSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Locale di piano cantinato sito in Palermo, via Andrea Biondo n. 1, censito al C.F. al foglio 88, part. 2297 sub 2



Esperto stimatore: Ing. Pietro Barresi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 31/10/2025 il Giudice dell'esecuzione, Dott. Fabrizio Minutoli, nominava il sottoscritto ing. Pietro Barresi, iscritto all'Albo degli ingegneri di Palermo al n. 2968, esperto stimatore per l'esecuzione in epigrafe.

In data 05/11/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode, Avv. Laura Galasso, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 01/12/2025.

In data 10/02/2026 si è effettuato un 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 singolo immobile identificato come LOTTO UNICO, così individuato nello stesso atto:

- Locale di piano cantinato sito in Palermo, via Andrea Biondo n. 1, censito al C.F. al foglio 88, part. 2297 sub 2.

Diritti reali

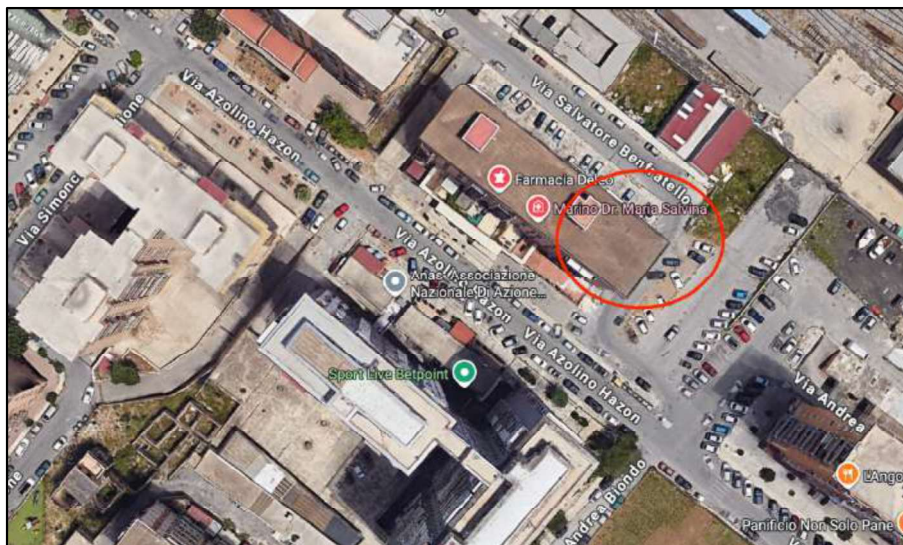
L'immobile è pervenuto all'esecutato per atto di accordo di mediazione che accerta l'usucapione del 25/03/2021, numero di repertorio 4841/3670, Notaio Zampardi Alesandra, di Palermo, trascritto il 16/04/2021 nn. 17761/13777 (All. 1).

Dati catastali

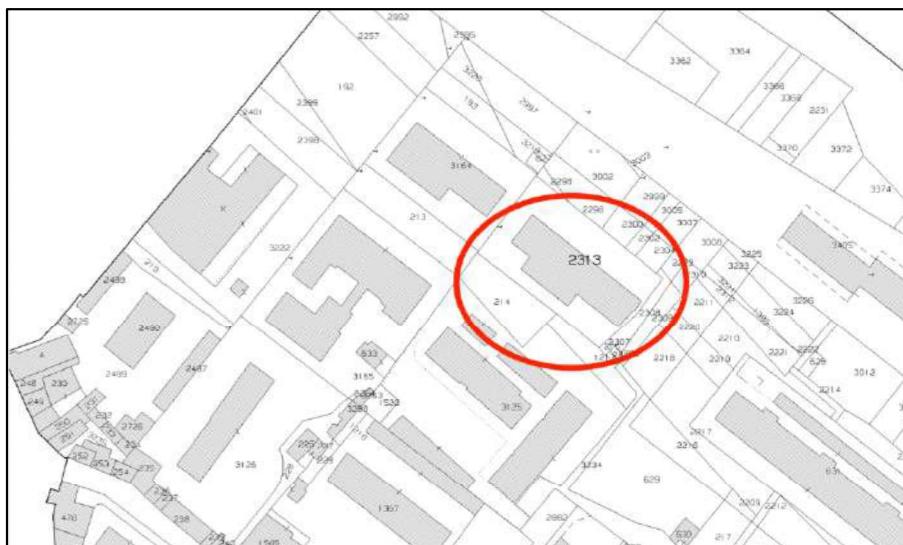
I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli delle visure catastali, storica e attuale (All. 2 e 3); nell'allegato 4 si riporta la planimetria catastale e, nell'allegato 5, l'estratto di mappa.

Individuazione e ubicazione dell'immobile

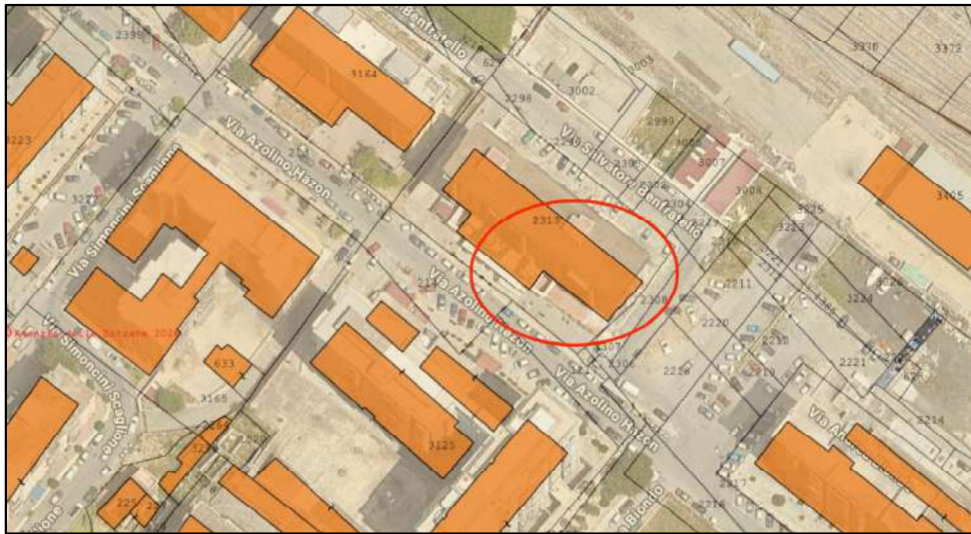
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale, anche con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 6), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi; si rileva che il fabbricato è indicato con la particella 2313, correlata al catasto dei terreni.



Ortofoto attuale (da Google maps)



Estratto di mappa catastale (All. 5)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 6)

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

Il lotto in oggetto è costituito da un locale di piano cantinato sito in Palermo, via Andrea Biondo n. 1, censito al C.F. al foglio 88, part. 2297 sub 2 (All. 2, 3 e 4).

Il locale è parte di un edificio condominiale costituito complessivamente da 10 elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, realizzato in c.a. con copertura piana (Foto 1), con ingressi sulla via Azolino Hazon n. 1.

Il fabbricato ricade in zona periferica, densamente edificata, con presenza di attività commerciali.

Il locale confina a nord con unità immobiliare facente parte dello stesso condominio, ad est con la via Salvatore Benfratello, a sud con la via Andrea Biondo, ad ovest con la via Azolino Hazon.

L'immobile, protetto da portone in ferro, si raggiunge percorrendo una rampa carrabile scoperta che dà accesso anche al locale autoclave condominiale (Foto 2 e 3).

Il locale, allo stato attuale, si presenta in parte pilastrato, in parte diviso mediante tramezzi che delimitano tre ambienti; è presente un servizio igienico (All. 7).

Sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti nella demolizione di alcuni tramezzi e ricostruzione di altri, determinando una diversa

distribuzione planimetrica dell'immobile; è inoltre presente un servizio igienico che, oltre a non essere indicato nella planimetria catastale, non rientra nella superficie dello stesso immobile ma, risulta realizzato sulla superficie del limitrofo locale. Tali difformità sono graficamente rappresentate nell'allegato n. 8.

L'immobile, che si trova complessivamente in cattivo stato di uso e conservazione, presenta le seguenti finiture.

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono al rustico delle finiture; i tramezzi divisorii si presentano in parte intonacati e in parte al rustico della struttura con altezza di circa 3 ml.; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in ferro protetti da grate metalliche. All'interno del locale ricadono un considerevole numero di tubazioni di scarico condominiali. Si evidenziano diffusi segni di umidità da infiltrazione alle pareti e ai soffitti oltre a distacco di copriferro con conseguente scoperta dei ferri di armatura (Foto 3...18). Il servizio igienico presenta rivestimento in ceramica in parte divelto, si individuano un lavabo e un vaso igienico (Foto 19). Anche nelle pareti della rampa di accesso si rilevano segni di umidità, distacco di copriferro con scoperta dei ferri di armatura (Foto 20).

Si allegano di seguito le foto dell'immobile.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 579/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ING. PIETRO BARRESI



Foto 1 – Prospetto su via
A. Biondo



Foto 2– Accesso dalla rampa carrabile



Foto 3 – Portone di accesso

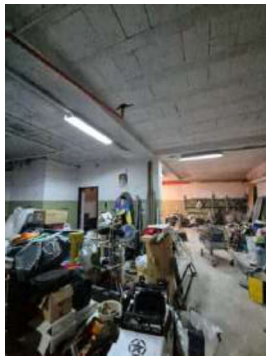


Foto 4– Interno



Foto 5– Interno locale



Foto 6– Interno locale



Foto 7– Interno locale



Foto 8– Interno locale



Foto 9– Interno locale



Foto 10– Interno locale



Foto 11– Interno locale

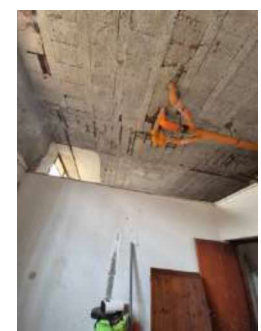


Foto 12– Interno locale

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 579/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ING. PIETRO BARRESI



Foto 13 – Interno locale



Foto 14 – Interno locale



Foto 15 – Interno locale



Foto 16- Interno locale



Foto 17– Interno locale



Foto 18– Interno locale

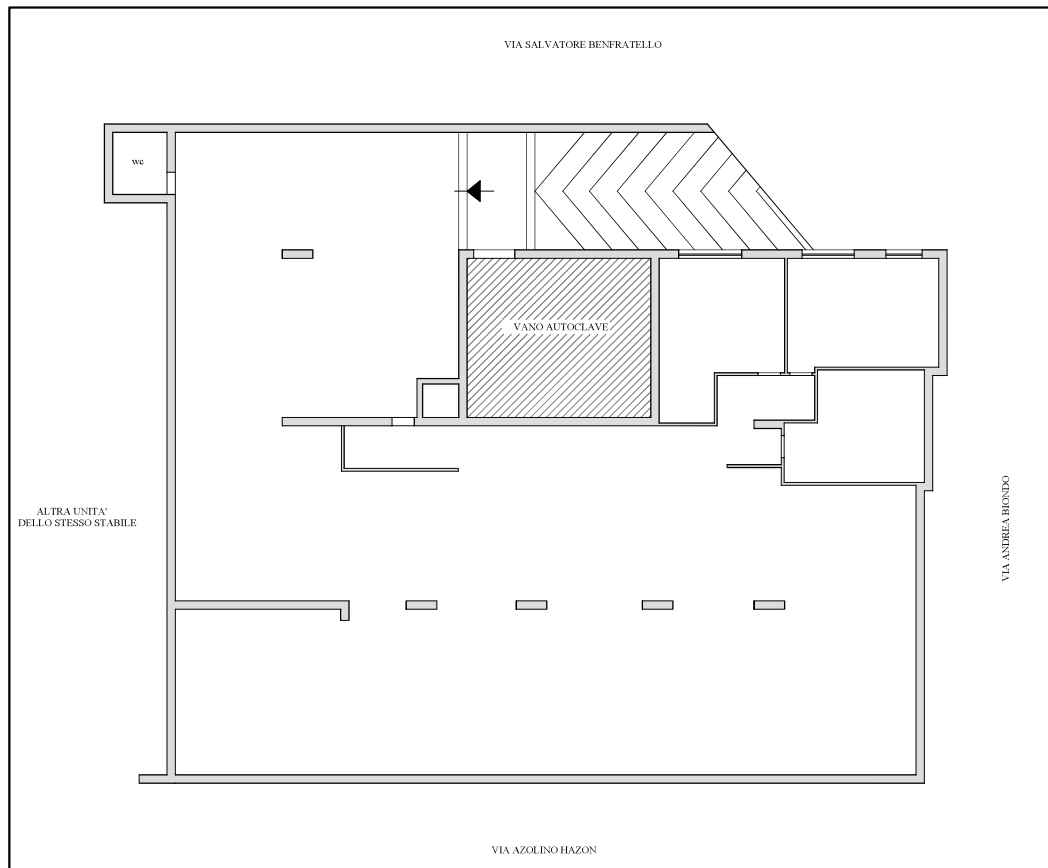


Foto 19– Servizio igienico



Foto 20– Rampa di accesso

Di seguito si riporta la planimetria dell'attuale stato dei luoghi:



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

Superficie utile interna:

La superficie utile interna dell'immobile, calcolata al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii, tenuto conto dello stato dell'immobile successivo ai lavori di ripristino per riportarlo secondo la planimetria di progetto, risulta pari a 498 mq.

Superficie commerciale:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie lorda commerciale dell'immobile viene calcolata sommando alla superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali, metà dei muri di confine.

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	520	100%	520,00
Totale			<u>520,00</u>

Altezza utile interna :

L'altezza utile interna è pari 4,00 ml.

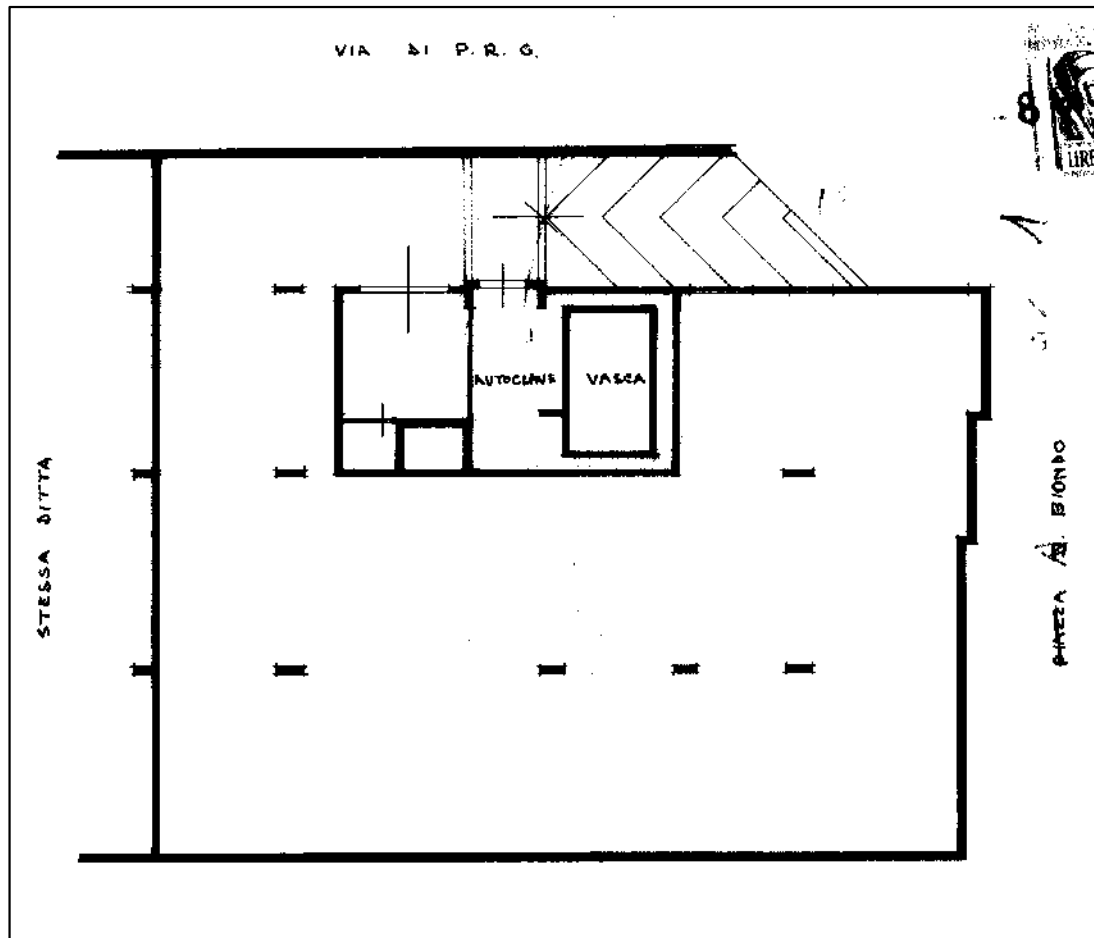
QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 88, particella 2297, sub. 2, via Andrea Biondo n. 1, piano S1, cat. C/2, consistenza 504 mq., superficie catastale 504 mq.

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

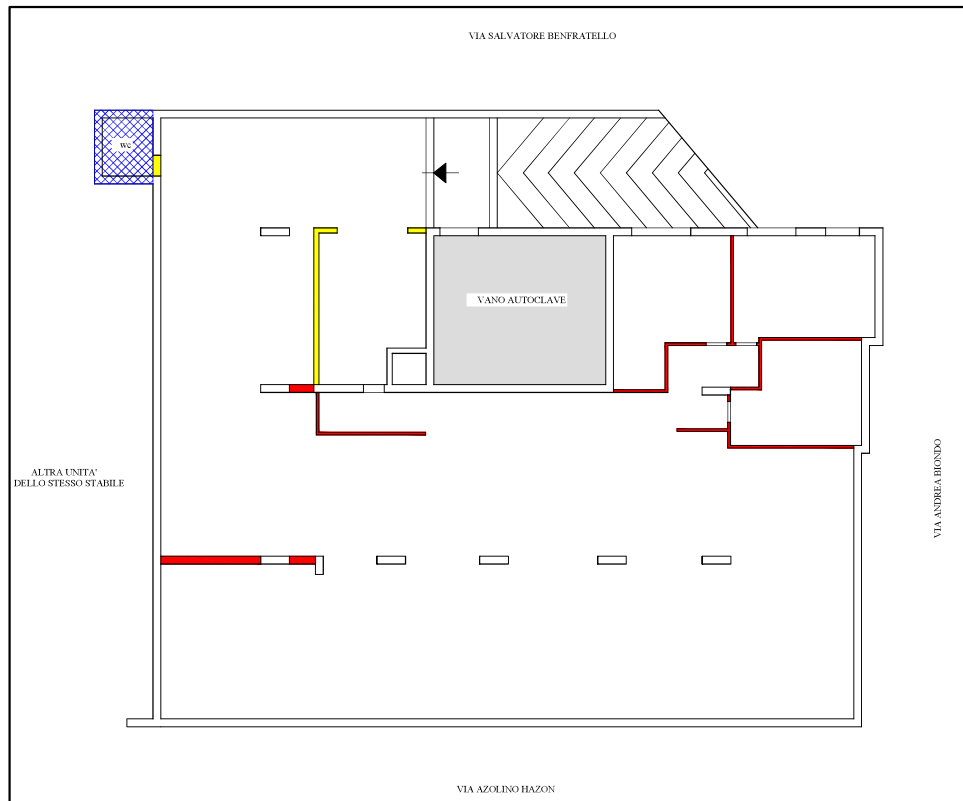
- [REDACTED] per l'intera quota;

I dati riportati nella visura catastale storica e attuale (All. 2 e 3) sono conformi a quanto indicato nell'atto di pignoramento. Tuttavia la planimetria catastale dell'immobile (All. 4) non risulta conforme allo stato dei luoghi; si sono rilevate difformità consistenti nella demolizione di alcuni tramezzi e nella ricostruzione di altri, determinando una diversa distribuzione planimetrica dell'immobile; è inoltre presente un servizio igienico che, oltre a non essere indicato nella planimetria catastale, non rientra nella superficie dello stesso immobile. Tali difformità sono graficamente rappresentate nell'allegato n. 8. Va inoltre evidenziato che l'immobile risulta catastalmente C/2 (magazzini e depositi) ma, dalla documentazione urbanistica, è emerso che sull'immobile ricade un vincolo di destinazione a parcheggio; pertanto si dovrà procedere oltre all'aggiornamento della planimetria catastale anche alla variazione della categoria da C/2 a C/6, mediante pratica DOCFA.



Planimetria catastale (All. 4)

Di seguito si riporta il grafico di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale; con il colore giallo si indica la porzione di muratura indicata nella planimetria catastale e non più esistente, in rosso quella costruita in difformità, con quadrettatura di colore blu è indicata la superficie che non fa parte dell'unità catastale.



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 8)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un immobile, sito in Palermo, via Andrea Biondo n. 1, piano S1, di un edificio costituito da complessive dieci elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato, iscritto al C.F. al foglio 88, part. 2297 sub 2.

Il locale confina a nord con unità immobiliare facente parte dello stesso condominio, ad est con la via Salvatore Benfratello, a sud con la via Andrea Biondo, ad ovest con la via Azolino Hazon.

Allo stato attuale, si presenta in parte pilastrato, in parte diviso mediante tramezzi che delimitano tre ambienti, esteso complessivamente 520 mq. di superficie commerciale.

Sono state riscontrate delle difformità sia rispetto alla planimetria catastale che a quella di progetto, consistenti nella demolizione di alcuni tramezzi e ricostruzione di altri.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato in forza delle concessioni n. 899 del 13/1/1979 e n. 620 del 23/07/1981. E' stato rilasciato il certificato di Agibilità in data 03/09/1983. Sullo stesso grava un vincolo permanente di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 6/8/1967 e dell'art.40 della legge regionale n. 19 del 31/3/1973.

L'immobile risulta catastalmente di categoria C/2 (magazzini e depositi) e per tale ragione si dovrà procedere oltre all'aggiornamento della planimetria catastale, anche alla variazione della categoria da C/2 a C/6, mediante pratica DOCFA, nonché alla demolizione dei tramezzi costruiti in difformità.

Nei grafici di progetto l'intero piano cantinato è costituito da un unico locale pilastrato, di cui l'immobile in oggetto della presente procedura, ne costituisce solo una porzione; occorre quindi regolarizzare il detto frazionamento mediante una CILA tardiva.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 116.800,00 (centosedicimilaottocento/00 euro).

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

L'immobile è pervenuto all'esecutato per atto di accordo di mediazione che accerta l'usucapione del 25/03/2021, numero di repertorio 4841/3670, Notaio Zampardi Alesandra di Palermo, trascritto il 16/04/2021 nn. 17761/13777, da potere di [REDACTED], [REDACTED] (All. 1).

Catastalmente l'immobile risultava intestato a [REDACTED], pervenutogli con atto di compravendita del 31/05/1984, Notaio Ficani di Palermo, rep. 9177/4391, trascritto il 05/06/84 nn. 23194/19092, da potere [REDACTED] S.r.l. di Palermo (All. 9). Non si sono rilevati atti mortis causa [REDACTED].

Ai fini di una maggiore comprensibilità dei passaggi che ricostruiscono la storia del dominio dell'immobile, dall'atto di pignoramento si evince [REDACTED] è deceduto il 7/7/2016; gli eredi, figli e moglie ([REDACTED] [REDACTED]) rinunciavano all'eredità.

A seguito di ricorso depositato il 20/10/2022 da Celio SPV S.r.l. a norma degli artt. 528 e ss. cod. civ. con cui si chiedeva la nomina di un curatore dell'eredità giacente, con provvedimento reso all'udienza del 15/12/2022, veniva nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. [REDACTED] (Proc. R.V.G. n.4836/2022). Con relazione depositata in data 8/05/2024 il predetto curatore riferiva di avere appurato che, all'esito della procedura di mediazione civile innanzi all'Organismo Adr Dike S.r.l., è stata dichiarata l'usucapione dell'immobile in favore del [REDACTED], a seguito del possesso ultraventennale riconosciuto dai [REDACTED] (rispettivamente madre e fratelli del de cuius).

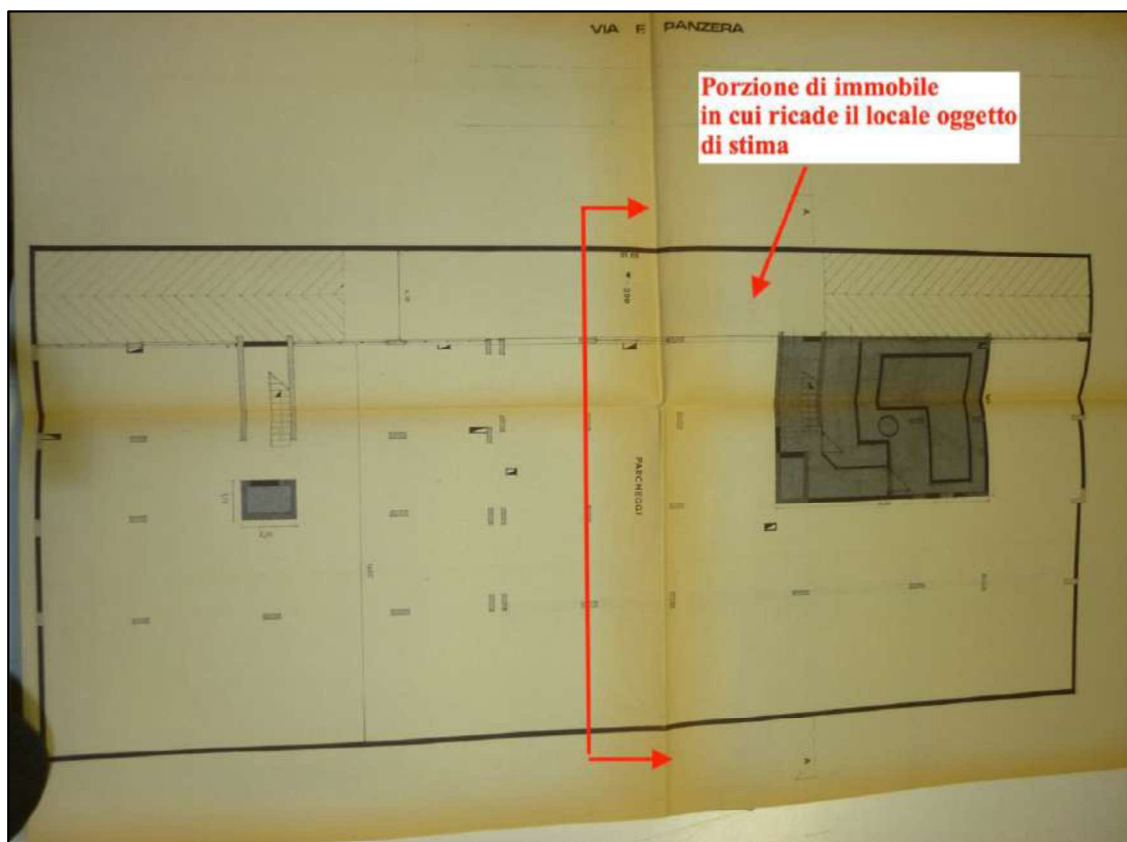
QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato in forza del progetto autorizzato dalla C.E. in data 25/10/1978 e con atto di concessione n. 899 del 13/1/1979 e successivi lavori di variante approvati con atto di concessione n. 620 del 23/07/1981. Per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di Agibilità/abitabilità in data 03/09/1983 (All. 10). Nello stesso certificato si legge che il piano cantinato è composto da *"... un grande ambiente pilastrato destinato a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 705 del 0/8/1967 e vincolato in base all'art. 40 della legge R. S. n. 19 del 31/3/1972..."*

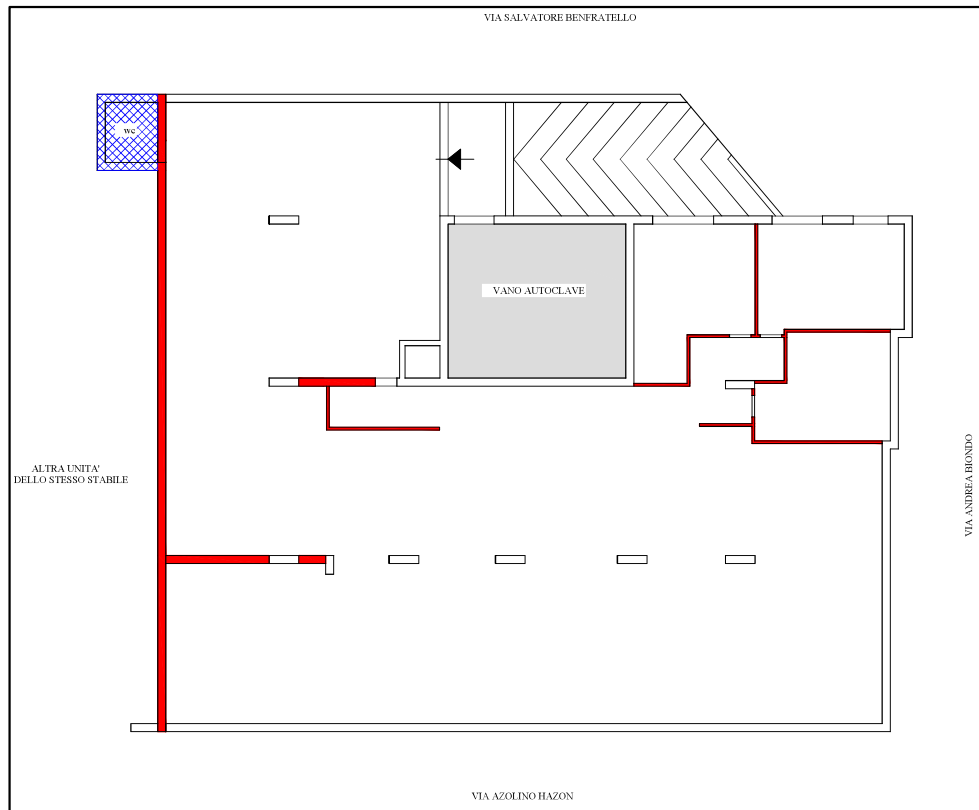
Con atto di vincolo del 18/07/1980 redatto dal Notaio Maurizio Ficani, si costituiva a favore del Comune di Palermo, tra l'altro, vincolo permanente di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 6/8/1967 e dell'art.40 della legge regionale n. 19 del 31/3/1973, per l'intero piano S1 (All. 11).

Dal confronto con i grafici planimetrici allegati alla documentazione urbanistica (All. 12) sono state riscontrate delle difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato. Nei grafici di progetto il piano cantinato è costituito da un unico locale pilastrato, mentre l'immobile oggetto della presente procedura, ne costituisce solo una porzione; si sono inoltre rilevate difformità consistenti nella realizzazione di tramezzi, determinando una diversa distribuzione planimetrica dell'immobile; è inoltre presente un servizio igienico che, oltre a non essere indicato nella planimetria di progetto, non rientra nella superficie catastale che attualmente identifica l'immobile. Tali difformità sono indicate nell'allegato 13.

Di seguito si riportano il grafico allegato alla documentazione urbanistica, dove si indica la porzione di immobile occupata dal locale oggetto di stima e, successivamente, la planimetria di rilievo dello stato di fatto con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria allegata alla documentazione urbanistica; con il colore rosso si indica la porzione di muratura costruita in difformità, con quadrettatura di colore blu è indicata la superficie del servizio igienico non indicato nella planimetria di progetto.



Estratto grafico allegato alla documentazione urbanistica (All. 12)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto al grafico di progetto (All. 13)

Alla luce delle analisi sopra riportate, occorre innanzitutto regolarizzare il frazionamento del locale cantinato che ha generato la situazione attuale dell'immobile, mediante una CILA tardiva (Comunicazione Inizi Lavori Asseverata); successivamente devono eseguirsi i lavori per il pristino dello stato dei luoghi secondo il progetto depositato, consistente nella demolizione delle tramezzature, riportando l'immobile come locale pilastrato, e chiudendo la porta di accesso al servizio igienico.

I costi dei lavori necessari per il ripristino dello stato dei luoghi sono stati stimati mediante Computo metrico estimativo, con l'ausilio del prezzario regionale delle opere pubbliche vigente (anno 2024) e sono pari a complessivi € 3.900,00 (All. 14).

I costi per le pratiche necessarie per la regolarizzazione dell'immobile sono di seguito riportati:

Descrizione delle pratiche da presentare	Costo €
Presentazione CILA tardiva per frazionamento (spese tecniche)	2.000,00
Sanzioni amministrative per CILA tardiva e diritti di segreteria	1.200,00
Aggiornamento planimetria catastale e categoria da C/2 a C/6, mediante DOCFA	1.000,00
TOTALE	4.200,00

I costi sopra calcolati pari a complessivi € 8.100,00 (€ 3.900,00 + € 4.200,00) vengono detratti dal valore di mercato dell'immobile.

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

Come rilevato nel corso del sopralluogo e dichiarato nel verbale di accesso redatto a cura del nominato custode giudiziario, Avv. Galasso, il possesso materiale del bene è attualmente in capo al Geometra Tonino Piazzese, che lo occupa senza titolo.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente gli oneri, precedentemente stimati, consistenti nel ripristino dello stato dei luoghi secondo la planimetria allegata alla pratica urbanistica, e le necessarie pratiche edilizie per il frazionamento del locale.

Tali oneri, che sono stimati in complessivi € 8.100,00 (€ 3.900,00 per i lavori edilizi e € 4.200,00 per la presentazione delle pratiche edilizie) vengono detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 02/03/2026 (All. 15), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 14/04/2021 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 17130 Pubblico ufficiale Ficani Maurizio Repertorio 1836 del 12/06/1961, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.
- TRASCRIZIONE del 03/01/2025 - registro particolare 74 registro generale 114

pubblico ufficiale giudiziario tribunale Barcellona Pozzo D. repertorio 1681 del 10/12/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile è gravato da vincolo permanente di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 6/8/1967 e dell'art.40 della legge regionale n. 19 del 31/3/1973.

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

Come da informazioni assunte dall'Amministrazione del Condominio di via Azolino Hazon n. 1/9 (All. 16), risultano non pagate quote condominiali dal dicembre 2017 al dicembre 2024 per un importo di € 388,00 e dal gennaio 2025 ad aprile 2026 un importo pari a € 120,00.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti, la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a mio avviso, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

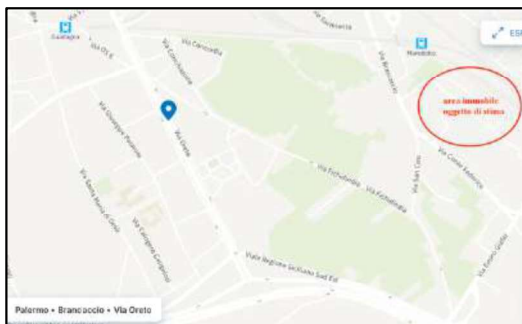
Ho eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia. Ho inoltre tenuto conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della superficie e dell'appetibilità dell'immobile nell'attuale mercato immobiliare.

Va inoltre evidenziato che l'immobile, anche se risulta catastalmente C/2 (magazzini e depositi) è gravato da vincolo di destinazione a parcheggio e pertanto il suo valore di stima deve essere considerato con tale destinazione.

Per la ricerca di mercato mi sono basato sulle pubblicazioni di alcuni operatori del settore e sulla piattaforma dedicata *Borsinoimmobiliare.it*.

Si riportano di seguito i dati rilevati dalle indagini di mercato.

Dai dati pubblicati da Operatori del settore (All.17) risulta quanto riportato:



1-GARAGE-BOX VIA ORETO

Piano S, esteso 1.200,00 mq.
Richiesta € 550.000,00
Prezzo mq. € 458,00



2-GARAGE VIA AZOLIN HAZON 2

Piano T, esteso 170,00 mq.

Richiesta € 66.000,00

Prezzo mq. € 388,00

Dai dati pubblicati dal Borsino immobiliare (All. 18), per immobili ricadenti nella zona risulta:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Medio	Max
posti auto coperti	350	415	480

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 **520 mq.**, come di seguito riportato.

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	520	100%	520,00
Totale			<u>520,00</u>

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base delle ricerche effettuate, devono farsi delle considerazioni sui due immobili pubblicati dagli operatori di settore, riportati come riferimento che, pur essendo abbastanza simili per caratteristiche all'immobile oggetto di stima, presentano alcune caratteristiche diverse. Il primo, il cui valore unitario è 458,00 €/mq., ricade in una zona la cui richiesta di posto auto è superiore alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima che, invece, presenta spazi circostanti che offrono buone possibilità di parcheggio; il secondo, il cui valore

unitario è 388,00 €/mq., presenta una ubicazione migliore, essendo al piano terra, con una maggiore versatilità di utilizzo.

Sulla base delle caratteristiche e delle condizioni generali dell'immobile oggetto di stima, dal raffronto con le pubblicazioni degli operatori di settore e di quanto sopra evidenziato, si ritiene di potere utilizzare un valore di poco inferiore a quello dell'immobile in vendita in via Azolino Hazon 2, e quindi pari a 350 €/mq., che corrisponde al valore minimo pubblicato dalla piattaforma dedicata del Borsinoimmobiliare.it.

Inoltre, analizzando la planimetria, si rileva che la collocazione dei pilastri rende poco agevole le manovre di posteggio e riduce il numero di auto che può accogliere l'immobile; per tale ragione si ritiene opportuno applicare un coefficiente di riduzione al valore unitario pari al 10%: $350 \text{ €/mq} - 10\% = 315 \text{ €/mq}$.

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile, considerandolo in normale stato di conservazione, prescindendo dagli oneri a carico degli acquirenti, risulterebbe pari a: € 163.800,00 (520,00 mq. x 315,00 €/mq.).

Tenuto però conto che l'immobile presenta un ampio quadro di dissesti, descritti al paragrafo 2, sul valore di mercato sopra calcolato è opportuno applicare un coefficiente di riduzione pari al 20%: $\text{€ } 163.800,00 - 20\% = \text{€ } 131.000,00$ in c.t.

Dal valore di stima dell'immobile sopra calcolato si detrae l'importo di € 8.100,00 come determinato nel precedente paragrafo 6; pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra stimati risulta pari a € 122.900,00 ($131.000,00 - \text{€ } 8.100,00$).

Prezzo a base d'asta dell'intero

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto 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 **valore a base d'asta** risulta pari a: $\text{€ } 122.900,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 122.900,00 = \text{€ } 116.755,00$ (**che si arrotondano in € 116.800,00**).

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

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

Palermo, 15/05/2026

L'Esperto stimatore
Ing. Pietro Barresi

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO 1** – Accordo di mediazione per accettazione di usucapione del 25/03/2021;
- ALLEGATO 2** – Visura catastale storica dell'immobile sito in Palermo, censito al C.F. al foglio 88, part. 2297 sub 2;
- ALLEGATO 3** – Visura catastale attuale dell'immobile sito in Palermo, censito al C.F. al foglio 88, part. 2297 sub 2;
- ALLEGATO 4** – Planimetria catastale dell'immobile sito in Palermo, censito al C.F. al foglio 88, part. 2297 sub 2;
- ALLEGATO 5** – Estratto di mappa foglio 88, part.lla 2313;
- ALLEGATO 6** – Mappa estratta da Stimatrix forMaps;
- ALLEGATO 7** – Planimetria di rilievo dello stato di fatto;
- ALLEGATO 8** – Planimetria di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale;
- ALLEGATO 9** – Atto di compravendita del 31/05/1984, Notaio Ficani di Palermo, rep. 9177/4391;
- ALLEGATO 10** – Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Palermo il 03/09/1983;
- ALLEGATO 11** – Atto di vincolo del il 18/07/1980;
- ALLEGATO 12** – Grafici allegati alla documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 13** – Planimetria di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria di progetto;
- ALLEGATO 14** – Computo metrico estimativo;
- ALLEGATO 15** – Ispezione ipotecarie;
- ALLEGATO 16** – Note Amministratore Condominio via Hazon 1/9;
- ALLEGATO 17** – Valori di mercato operatori del settore;
- ALLEGATO 18** – Borsino Immobiliare valori di mercato;
- ALLEGATO 19** – Documentazione fotografica.