

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 241/2025
LOTTO 1
Esperto stimatore: Ing. Cesare Caramazza

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 241/2025

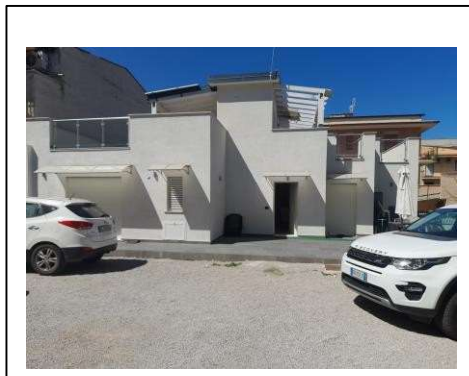
CREDITORE PROCEDENTE UNICREDIT. S.P.A. - DOVALUE S.P.A.
contro
DEBITORE ESECUTATO ***

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FABIO TULONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo, Via Pomara n. 26/B,
in catasto al fg. 94, p.lla 2030



Esperto stimatore: Ing. Cesare Caramazza
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 21/07/2025 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto ing. Cesare Caramazza, iscritto all'Albo degli ingegneri di Palermo al n. 6699 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 23/07/2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c..

In data 15/09/2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, successivamente si eseguiva un ulteriore accesso per la verifica di alcune misure in data 08/01/2026.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda la piena proprietà di una villetta in Palermo – Via Pomara 26/B piano interrato, terra e primo, identificato in catasto fabbricati al fg. 94 p.lla 2030.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *Immobili realizzati sull'area originariamente annotata al C.T. del comune di Palermo al fg. 94 p.lle 343 e 1989, e in particolare villetta sita in comune di Palermo, Via Pomara n. 26, piano seminterrato, terra e primo, composta da undici vani e mezzo catastali, censita al NCEU del comune di Palermo al fg. 94 p.lla 2030, via Pomara 26, piano SI-T-I, categoria A/7, cl. 4, vani 11,5, mq 329, rendita 861,19 e area di sedime e corte identificata al catasto terreni del comune di Palermo al fg. 94 p.lla 2030 ente urbano di ha 0.05.78, senza rendita.*

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile, pari alla piena proprietà, corrisponde a quello oggetto di pignoramento, in forza di:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bonafede Luca, Notaio in Palermo, del 25/10/2022 rep.11451/8729, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/11/2022 al n. 41563 di formalità (**All. 5**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 2**), il civico indicato (26 nel pignoramento) non corrisponde alle risultanze catastali (nelle quali si indica come 26/B).

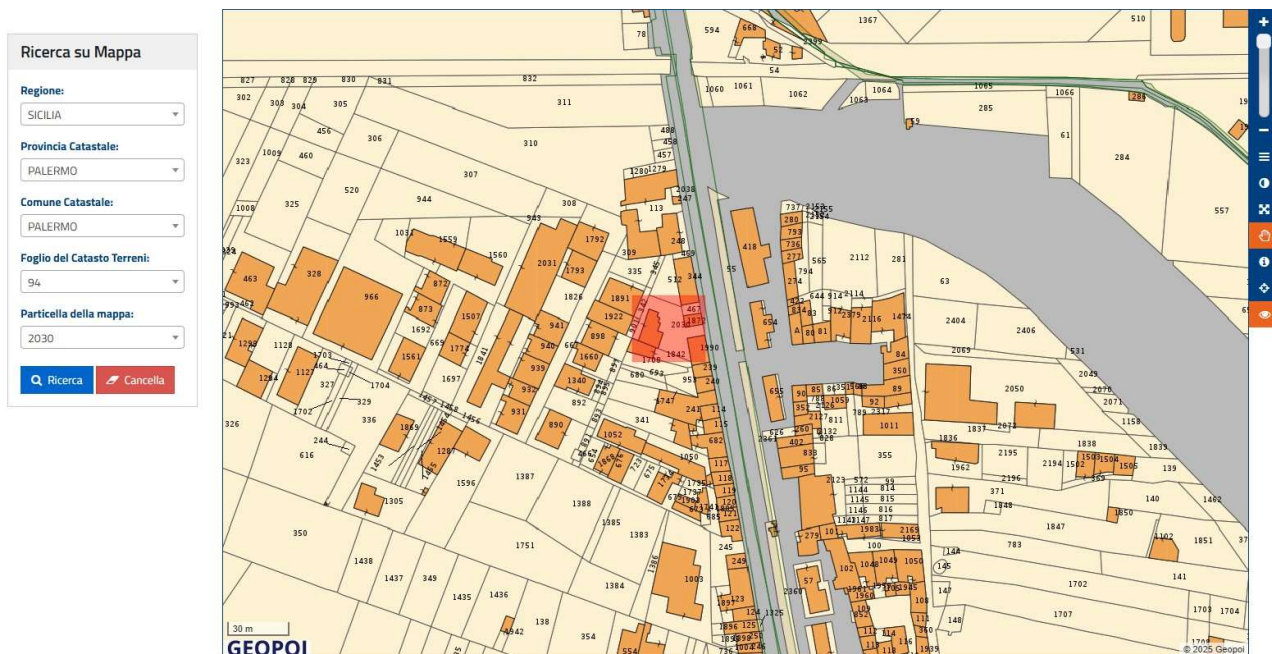
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

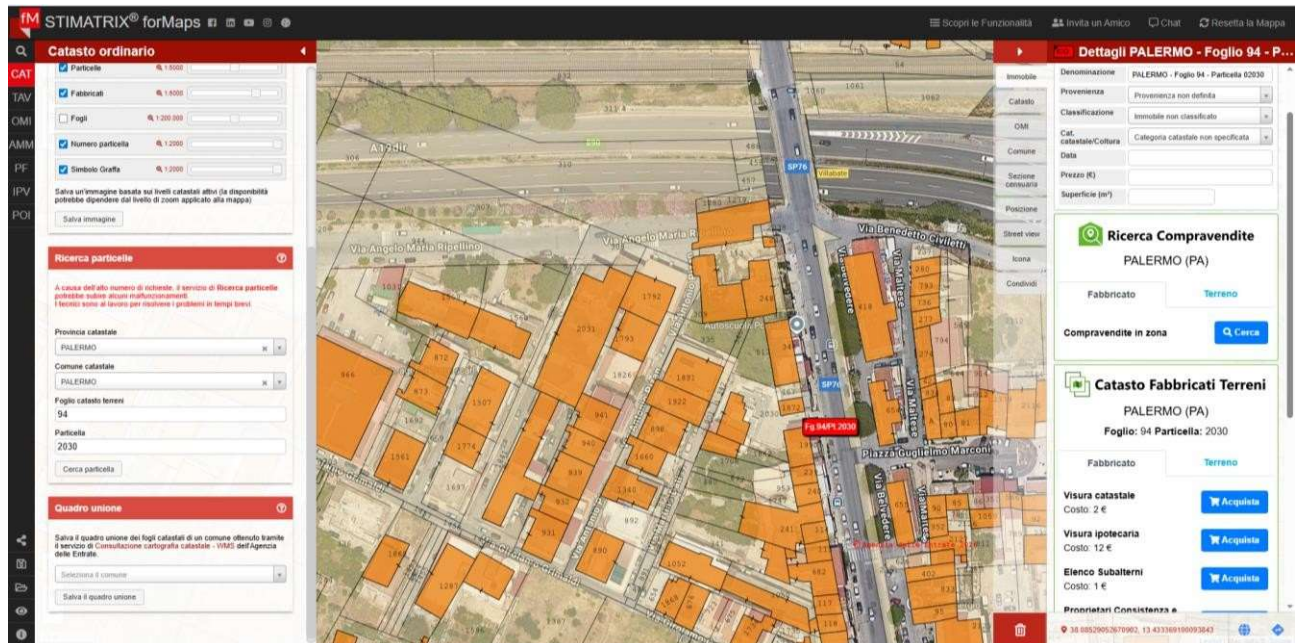
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 4**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato, che come da visura ricade in particella catasto terreni 2030 del foglio 94 del comune di Palermo, e la situazione reale dei luoghi, a meno di imprecisioni del sistema sull'allineamento.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 241/2025
LOTTO 1
Esperto stimatore: Ing. Cesare Caramazza



Ortofoto attuale (da Google Earth) con perimetrazione in rosso dell'immobile





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

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

Il lotto è costituito da una villetta residenziale che si sviluppa al piano seminterrato, terra e primo, censita al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 94, p.la 2030, cat. catastale A/7, superficie complessiva catastale 247 mq escluse aree scoperte, 268 mq incluse aree scoperte.

Tipologia: Villetta con area circostante

Ubicazione: Via Pomara 26/B Palermo

Caratteristiche strutturali (c.a., muratura portante...): Unità immobiliare in edificio con struttura in cemento armato di recentissima costruzione, ultimata tra il 2019 ed il 2022, copertura piana probabilmente isolata, pareti opache verticali che sono state dichiarate isolate, infissi in alluminio-legno con vetrocamera.

Accessi: Via Pomara 26 (catastalmente 26/B).

Confini: Nord est p.lla catasto terreni fg 94 p.lla 512, ad est Via Pomara e fabbricati su p.lle catasto fabbricati 1872 e 1990 del fg. 94, a sud ovest p.lla catasto terreni 1842 e fabbricato insistente sulla medesima particella del catasto fabbricati, ad ovest particelle 901 e 342 del catasto terreni.

Pertinenze: Cantina (locali di deposito) al piano seminterrato, area esterna di circa 420 mq al netto dell'area di sedime.

Dotazioni condominiali: -

Composizione interna (numero di vani, esposizione...ecc..) Ingresso immobile su disimpegno in ambiente unico con cucina abitabile e, sulla sinistra, il salotto, una camera ed un servizio, al piano superiore un piccolo vano di disimpegno che consente l'accesso ai terrazzi, al piano seminterrato nei locali che dovrebbero essere adibiti a posto auto e depositi sono state realizzate 3 camere da letto con tre servizi, di cui uno con vasca idromassaggio e doccia.

La pavimentazione è in ceramica o gres, le porte in legno, c'è un'area esterna pavimentata davanti all'accesso, il resto dell'area esterna è adibita a parcheggio. Lo stato dell'immobile è ottimo, pur con dei fenomeni di formazione di muffa e condensa al piano seminterrato.

L'immobile è dotato di impianti di climatizzazione a pompa di calore con unità interne costituite da ventilconvettori, è altresì presente un impianto fotovoltaico, completo di batterie di accumulo, di cui sono stati richiesti dettagli. Durante il secondo sopralluogo è stato comunicato, senza fornire documentazione, che l'impianto fotovoltaico è di potenza circa 6 kW con 10 kWh di accumulo energetico. La produzione di acqua calda avviene attraverso un bollitore a pompa di calore, installato all'interno dell'indiana. La rampa di accesso al piano seminterrato, rappresentata nella planimetria catastale (che dovrebbe fotografare lo stato dei luoghi) non è mai stata realizzata, in luogo della stessa sono state realizzate alcune scale di accesso al piano seminterrato attraverso l'esterno.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti *(verificare la rispondenza di questi ultimi alle vigenti normative ed indicare eventuali costi di adeguamento alle normative stesse)*

L'immobile, realizzato e completato da pochissimi anni, a meno di piccoli fenomeni di

formazione di muffa e condensa, è in ottimo stato, si veda documentazione fotografica **(all. 1)**.

L'accesso agli atti ha consentito di ottenere la dichiarazione di conformità del solo impianto elettrico, nulla si sa degli altri impianti (idrico e scarico, climatizzazione, fotovoltaico).

I costi per le revisioni e per l'emissione di dichiarazioni di conformità per gli impianti realizzati (che dovranno essere predisposti da ditta specializzata come se fossero realizzati adesso, con relativa assunzione di responsabilità, non essendo possibile predisporre dichiarazioni di rispondenza per impianti successivi al DM 37/08) si stimano a forfait in 1.000 €, inclusa la predisposizione dei relativi schemi.

Attestato di prestazione energetica: è presente in coda al titolo di proprietà **(all. 5)**.

Fotografie dei luoghi



Foto 1 Accesso all'immobile

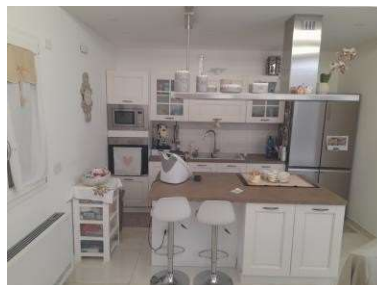


Foto 2 Cucina



Foto 3 Salone



Foto 4 Camera da letto piano terra

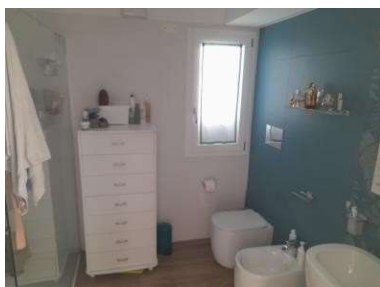


Foto 5 Wc piano terra

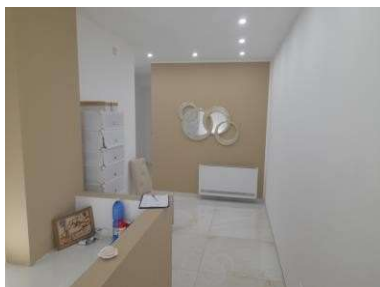


Foto 6 Disimpegno di sbarco seminterrato

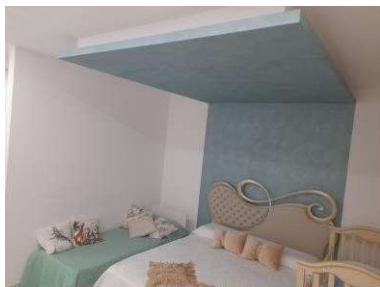


Foto 7 Camera 1 seminterrato



Foto 8 doccia servizio camera 1



Foto 9 Vasca servizio camera 1



Foto 10 wc servizio camera 1



Foto 11 Camera 2 (a nord della scala)



Foto 12 Camera 3



Foto 13 wc camera 3

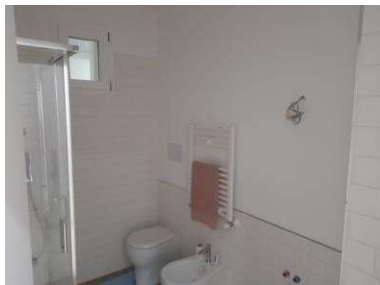


Foto 14 wc raggiungibile da disimpegno



Foto 15 Terrazzo 1



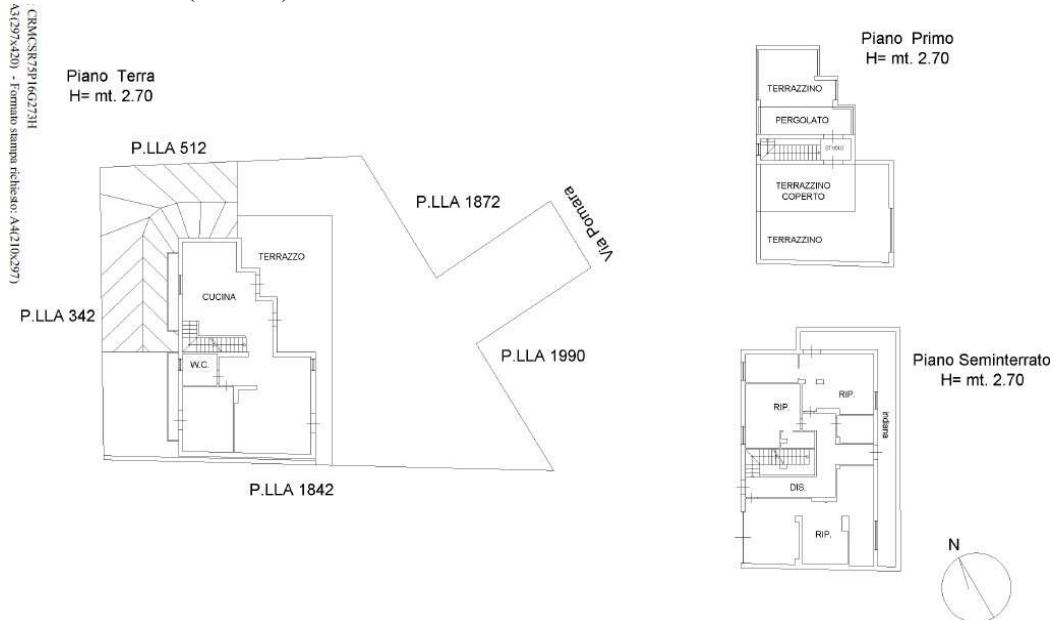
Foto 16 Terrazzo 2



Foto 17 Retroprospetto con accesso al seminterrato

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi La planimetria catastale (**all. 3**) è stata depositata nel 2022, ed ha aggiornato una precedente planimetria del mese precedente (che

si riporta pure in allegato) che è stata superata a seguito di una comunicazione di inizio lavori asseverata (tardiva) del 2022, che ha modificato la distribuzione interna.



Planimetria catastale (All. 3)

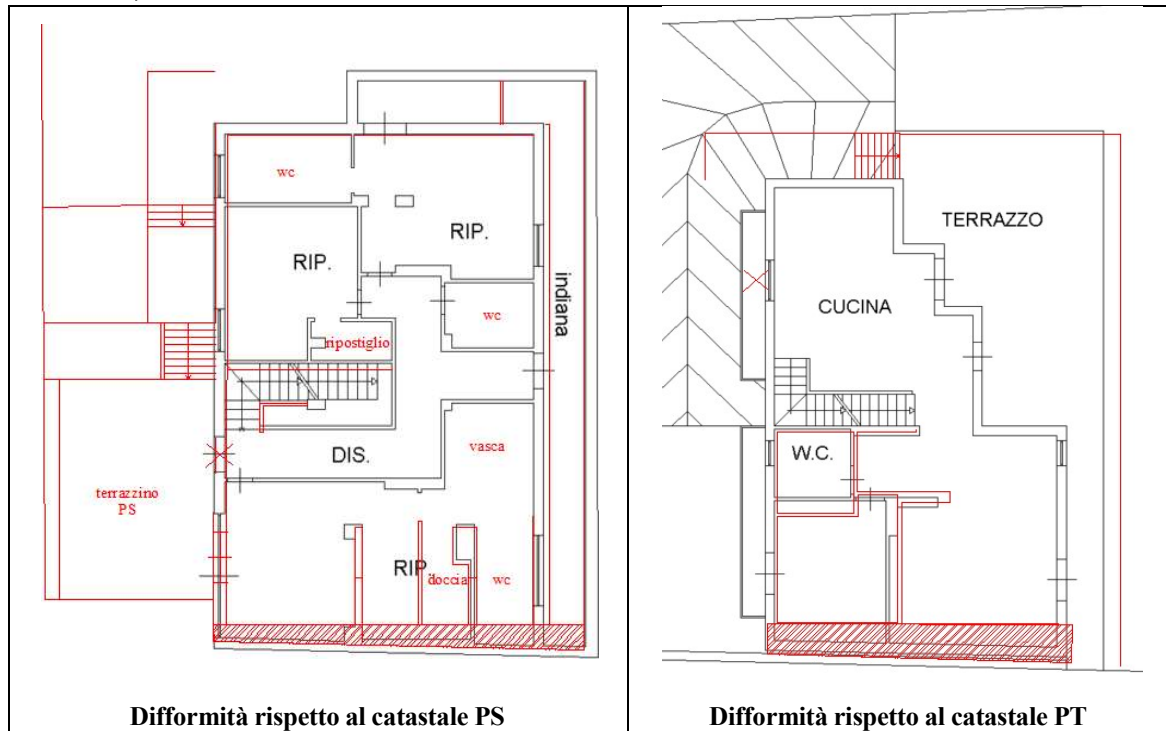
La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato di fatto ed allo stato assentito comunicato attraverso la CILA tardiva, si ritiene possano considerarsi presenti in essa alcuni errori di rappresentazione, particolarmente evidente quello del servizio igienico di piano terra, che in essa è rappresentato in modo difforme sia allo stato di fatto che rispetto allo stato assentito esistente in comune. La rampa di accesso al piano seminterrato, rappresentata nella planimetria catastale (che dovrebbe fotografare lo stato dei luoghi) non è mai stata realizzata, in luogo della stessa sono state realizzate alcune scale di accesso al piano seminterrato attraverso l'esterno, così come uno dei balconi sul lato ovest.

L'immobile inoltre, rispetto allo stato assentito, è privo di uno dei due balconi sul lato ovest, quello della cucina, peraltro rappresentato in modo diverso tra planimetria assentita e planimetria catastale.

Infine l'immobile risulta con una superficie inferiore rispetto a quella autorizzata, in sede di sopralluogo è stato comunicato che si è eseguito un arretramento rispetto al muro di confine, realizzando una intercapedine, per eliminare il rischio di umidità.

Si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale per errata rappresentazione il cui costo, valutate le dimensioni della proprietà, si potrebbe stimare in 700 €.

Nella seguente planimetria (**all. 8**) si sovrappone lo stato reale dei luoghi con la planimetria catastale, evidenziando in rosso le differenze.



Superficie utile interna: circa 83 mq escluse cantina e terrazzi

Superficie commerciale: *(calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12 ed i pesi attribuiti per le superfici secondarie indicate nelle specifiche tabelle del paragrafo di stima)* **202,7 mq**

Altezza utile interna: 2,7 m circa

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 94, particella 2030, via Pomara n. 26/B, cat. A/7, vani catastali 8,5, superficie catastale 268 mq (247 mq escluse aree scoperte), rendita 746,28 €.

Le visure catastali attuale e storica (**All. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nel pignoramento, a meno del civico e del valore catastale, probabilmente modificatosi

(unitamente alla consistenza in termini di vani) con l'aggiornamento catastale del marzo 2022.

Intestatari catastali dell'immobile: ***

Planimetria catastale: Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto e nemmeno allo stato assentito presente agli atti del comune, si ritiene che la planimetria vada aggiornata per una errata rappresentazione.

Con riferimento alla **storia catastale del bene** la planimetria di primo impianto è del 18/02/2022, poi modificata il 25/03/2022. Si annotano successivamente solo variazioni toponomastiche che hanno attribuito come numero civico il 26/B in luogo del 26.

Esiste rispondenza formale tra risultanze catastali, pignoramento, nota di trascrizione, negozio di acquisto a meno di quanto esposto.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 1: Piena proprietà di una villetta isolata, ubicata in Palermo, con due piani fuori terra e piano seminterrato, via Pomara n. 26/B, composta catastalmente da 8,5 vani e complessivi 268 mq incluse aree scoperte, di fatto con una camera da letto, cucina abitabile, salone e bagno al piano terra, seminterrato in cui era previsto posto auto con relativo scivolo di accesso, locali di sgombero e depositi, in realtà utilizzato per fini residenziali con la realizzazione di 3 camere da letto e 3 servizi igienici, piano primo con piccolo locale di sbarco della scala e due terrazzi sui lati nord e sud, entrambi in parte coperti da tettoie.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione a pompa di calore, boiler a pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria e di un impianto fotovoltaico con accumulo. La sua realizzazione è recentissima, con una fine dei lavori risalente formalmente al 2022 (CILA tardiva per modifica distribuzione interna). La superficie utile escluso il piano seminterrato è di circa 83 mq, la superficie commerciale circa 202 mq inclusa l'area esterna di 420 mq opportunamente pesata e i locali del piano seminterrato di circa 140 mq lordi, ai quali si è sempre attribuito uno specifico peso, come alle altre superfici secondarie. Censito al C.F. al **foglio 94, p.lla 2030.**

Risultano difformità edilizie per la realizzazione di servizi igienici al piano seminterrato, nel quale sono state realizzate anche 3 camere da letto, nonostante non siano rispettati i

parametri igienico sanitari minimi (in particolare per la superficie delle aperture, che in alcuni casi aprono sull'indiana), inoltre sono stati realizzati e posizionati impianti all'interno dell'indiana, tra cui il bollitore. L'immobile ha una superficie ridotta rispetto allo stato assentito, un balcone e la rampa carrabile di accesso al seminterrato non sono mai stati realizzati. La planimetria catastale non appare coerente con lo stato di fatto e si dovrà aggiornare. Il costo per l'aggiornamento catastale, l'ottenimento delle dichiarazioni di conformità degli impianti ed il superamento delle criticità edilizie e della rimozione degli abusi al piano seminterrato è stato stimato approssimativamente in 14.200 €

PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DEGLI ONERI DI SUPERAMENTO DELLE DIFFORMITÀ':

Euro 340.300,00 (trecentoquarantamilatrecento/00)

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

L'immobile è pervenuto alla sig.ra *** da +++, con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bonafede Luca, Notaio in Palermo, del 25/10/2022 rep.11451/8729, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/11/2022 al n. 41563 di formalità.

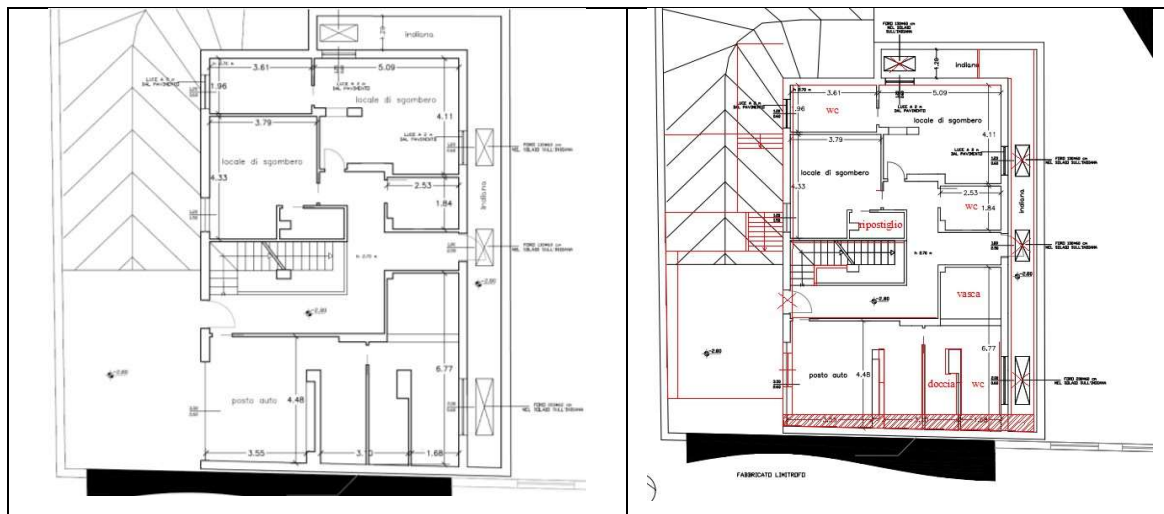
Ad +++ è pervenuta da xxx per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, yyy per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Falletta Michele, Notaio in Villabate, del 12/01/2017 rep.4272/3341, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 16/01/2017 al n. 1115 di formalità. Come già esposto nella relazione preliminare si ritiene probabile che l'immobile pervenuto ad +++ sia in realtà il terreno su cui è stato edificato il bene pignorato, essendo l'immobile pignorato costituito in catasto nel 2022, aspetto che sembra confermato anche da alcune visure di google earth relative a viste del giugno 2018, periodo nel quale non vi erano edifici nell'area di sedime dell'attuale immobile. La relazione notarile, così come la visura storica acquisita, non fanno cenno ad altri eventuali immobili che hanno generato il bene oggetto di pignoramento. Eseguita una visura storica del terreno (**all. 2.b**) si è potuto chiarire che

effettivamente il trasferimento precedente ad xxxxxxxx era relativo al terreno, con medesimo identificativo catastale ma con registrazione al catasto terreni.

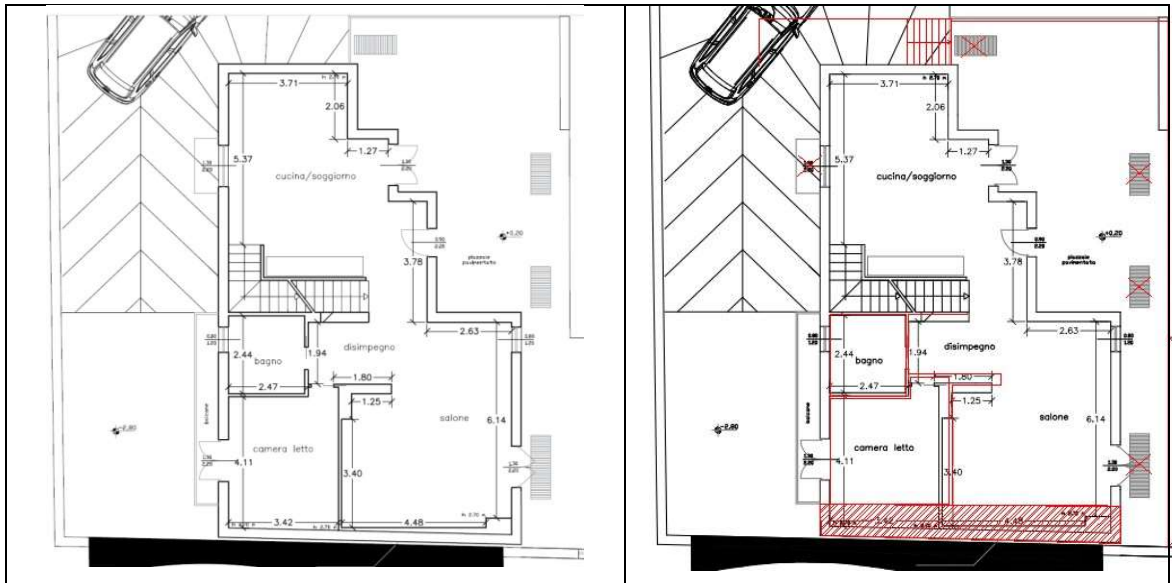
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'edificio che ospita l'immobile è un fabbricato realizzato giusto permesso di costruire n. 7 del 30/01/2018 prot. 84179. Agli archivi del comune si sono inoltre rinvenuti una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) del 2019 che ne ha variato le previsioni iniziali, una comunicazione tardiva di inizio lavori asseverata (CILA) per variazioni interne del 2022 e una segnalazione certificata di agibilità (SCA) sempre del 2022 (All. 6).

Si espongono di seguito le planimetrie assentite allegate alla CILA e di fianco, per ciascun piano, si rappresentano in rosso le difformità tra stato assentito e stato reale.



Planimetria assentita in comune piano seminterrato (all. 7) e difformità riscontrate (All. 8)



Planimetria assentita in comune piano terra (all. 7) e difformità riscontrate (All. 8)

Come evidenziato nelle planimetrie di sopra c'è una imprecisa realizzazione del servizio igienico di piano terra, realizzato con una larghezza che supera il limite accettabile delle tolleranze. Inoltre, come descritto per le difformità catastali, si è verificata una ridotta dimensione dell'immobile sul lato sud.

Si ritiene che questa difformità vada sanata attraverso la predisposizione di una CILA tardiva che acquisisca tutte le piccole o grandi variazioni intervenute, sia al piano seminterrato che al piano terra, con un costo per oneri e sanzioni, nonché per spese tecniche, stimabile in 2.500 €, i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale sono stati già stimati.

Ovviamente in tale fase si dovrà verificare attraverso saggi che effettivamente sia stata eseguita una controparete ventilata e non si siano modificate le strutture depositate presso il genio civile, nel qual caso i costi per il superamento delle criticità potrebbero sensibilmente lievitare.

Oltre a ciò gli impianti realizzati al piano seminterrato, le docce, le vasche, i vasi, i bidet, dovranno essere rimossi per un utilizzo dei vani coerente con quanto autorizzato (ed autorizzabile vista l'assenza di aperture di tale piano).

Infine gli impianti posati all'interno dell'indiana, in particolare la posa del boiler, dovranno essere trasferiti all'interno dei locali seminterrati, eliminando anche il divisorio creato tra le due porzioni di indiana e chiudendo le aperture non riportate nella planimetria assentita.

Infine si prevede un importo forfettario di 5.000 € per costi riferibili a piccole definizioni dell'immobile mai terminate (stato dei gradini di accesso al seminterrato, piccole mancanze sui terrazzi di copertura, ecc.), inserimento inevitabile avendo attribuito all'immobile il massimo livello di manutenzione.

Il costo per tali interventi edilizi di rimozione degli abusi si stima forfettariamente in 10.000 €, non prevedendo comunque la rimozione anche delle tubazioni che si trovano incassate, ma solo sanitari e aperture non previste, ma dovendo comunque provvedere a diversi ripristini dove vengono asportati i componenti.

Nella seguente tabella si propone un riepilogo delle somme che si stima siano necessarie per la definizione di tutte le criticità che interessano l'immobile.

Spese	
Rimozione abusi PS	10.000
Dichiarazione di conformità impianti	1.000
Aggiornamento catastale	700
Rifiniture mancanti	5.000
CILA tardiva per difformità wc e altro	2.500

Il totale dei vari costi da sostenere, da detrarre al valore di stima si valuta complessivamente in 19.200 € IVA inclusa.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice.

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

Non risultano pendenze di procedimenti civili o di altre procedure esecutive, secondo quanto appreso dalla cancelleria.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Al di là di quanto esposto per gli impianti, sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- Regularizzazione delle difformità ed eliminazione abusi, ottenimento delle dichiarazioni di rispondenza sostitutive delle dichiarazioni di conformità con un costo pari a **circa euro 19.200** come determinato in risposta al quesito 3 e 6.

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

Non risultano ulteriori vincoli ed oneri.

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

Non risulta che il bene 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

L'immobile non appartiene ad alcun condominio.

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

Criterio di stima

12.1 Metodo di stima e fonti di informazioni

Il metodo di stima utilizzato è il **Market Comparison Approach – Metodo del confronto di mercato (MCA)**, che utilizza i dati di immobili comparabili, per stimare il

valore di un immobile, stabilendo una stima del valore mediante un processo sistematico di confronto.

I dati immobiliari devono appartenere allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, ossia devono possedere gli stessi indicatori economico- estimativi.

Il principio del procedimento è che “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”.

Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di prezzo marginale (aumento di valore per ogni particolare caratteristica del bene).

Il prezzo totale sarà quindi pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

La stima dei prezzi marginali e degli aggiustamenti, che inducono la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, è il perno della analisi del MCA.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi di mercato per la rilevazione di prezzi o affitti e dei dati di immobili appartenenti allo stesso **segmento di mercato** dell'immobile da valutare;*
- 2) la **scelta delle caratteristiche** immobiliari di comparazione;*
- 3) la **compilazione della tabella dei dati**, che contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (Subject) e le caratteristiche degli immobili di confronto (Comparabili).*
- 4) la **stima dei prezzi marginali** (valorizzazione delle varie caratteristiche di subject e comparabili);*
- 5) la **redazione della tabella di valutazione**;*
- 6) la **sintesi valutativa e presentazione dei risultati**.*

Ai sensi della norma UNI EN 15733 del 2011, visto il par. 19 del “Codice delle valutazioni immobiliari” di Tecnoborsa, ed in accordo con il DPR 138/1998, per il **calcolo della superficie** si deve considerare:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il **computo delle superfici coperte**, adottando il *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 100% delle pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

Per il **computo delle superfici scoperte** devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *Vani accessori a servizio indiretto dei principali* (soffitte, cantine e simili, vani per posto auto, locali deposito) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- *Balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva* in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali, negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente (35% delle terrazze a livello dell'alloggio, 30% per i balconi per il *Codice delle valutazioni immobiliari*);
- *Area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva* dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria ville e villini la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente 5 volte la superficie principale.

Il *Codice delle valutazioni immobiliari* completa in questo modo la casistica individuata dal DPR 138/98, finalizzata in realtà alla sola individuazione delle superfici catastali:

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale 35%;
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%, veranda non abit. 60%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%;
- Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, il *Codice delle valutazioni immobiliari* suggerisce i criteri seguenti:
 - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
 - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
 - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
 - autorimessa/garage, 50%;
 - posto auto coperto, 30%, scoperto 15%;
 - 35% dei balconi e terrazze coperti (chiuso su tre lati) dei patii e porticati;
 - 60% delle verande;
 - 15% dei giardini di appartamento;
 - 10% dei giardini di ville e villini;
 - giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
 - giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%, con un peso non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Le citate norme tuttavia lasciano una discrezionalità nella modifica delle percentuali di cui sopra, che possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle condizioni locali, alle superfici esterne, alle superfici complessive esterne, in relazione a tutti

quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

12.2 Stima del bene

12.2.1 Definizione del segmento di mercato del subject

Il mercato immobiliare è estremamente variegato e ciascun immobile presenta caratteristiche specifiche. Per tale ragione, preliminarmente alla formulazione della valutazione, è opportuno individuare il **segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima**, che raccoglie tutte le informazioni relative agli indicatori tecnici ed economici che caratterizzano l'immobile (ubicazione, quartiere, tipo di contratto, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, tipo di costruzione, tipologia costruttiva, destinazione, caratteristiche immobiliari, ecc.).

Segmento di mercato	
Localizzazione	Periferica
Destinazione zona	residenziale
Tipologia edilizia	villa isolata
Tipologia immobiliare	A7
Tipo di costruzione	quasi nuovo
Dimensione	medio-grande
Forma di mercato	concorrenza monopolistica
Fase del ciclo immobiliare	stagnazione
Rapporti mercantili	
Area ext. fino 25 mq e terrazzo oltre 25 mq	
Area ext. oltre 25 mq e non oltre 5 volte la superficie principale	
Terrazzo fino 25 mq	
Cantina/Piscina	

12.2.2 Tabella dati compilata con i dati dei comparabili scelti

Dopo aver definito il segmento di mercato, vengono selezionati gli immobili di confronto (Comparabili) e vengono scelte le caratteristiche da prendere in considerazione al fine di redigere la **tabella dei dati**. A seguito di indagini condotte e da informazione assunte presso le agenzie operanti in zona, i siti web specialistici, informazioni acquisite personalmente presso le agenzie immobiliari, sono stati scelti degli immobili (Comparabili) aventi caratteristiche analoghe all'immobile oggetto di stima (Subject). Le fonti di acquisizione di tali dati sono: www.idealista.it, www.immobiliare.it, www.tecnocasa.it casa.it. La tabella dei dati consente di confrontare le caratteristiche prese in considerazione relative al Subject e ai comparabili scelti.

Si è al termine della stima verificata la stima raggiunta con i prezzi medi di mercato stimati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si sono individuati i seguenti comparabili, riguardanti immobili residenziali nel medesimo quartiere del subject, almeno uno dei quali nuovo, l'altro di recente ristrutturazione:

- Immobile A: Piazza Figurella Villabate. Villa al seminterrato, terra e primo con una cantina al seminterrato, due stanze di 1 vano e mezzo ciascuno al piano terra, oltre wc, tre vani ed un terrazzo al piano primo, oltre wc, in corso di costruzione, in lotto con spazio esterno di circa 350 mq (Agenzia Immobiliare ITAKA di rag. Caterina Vitale S.R.L.S. rif. 214);
- Immobile B: Passaggio S.7 n. 4 Acqua dei Corsari Palermo. Villa su unico livello di circa 157 mq commerciali, costituita da tre vani, un vano doppio, un corpo separato, con piscina ed area esterna di circa 1.480 mq, in discreto stato ma con copertura del lastrico solare in eternit che ha fatto ritenere opportuno un abbattimento dello stato di manutenzione per considerarne i costi di dismissione. La piscina è stata valutata con peso 50% rispetto alla sua superficie per aumentare il valore dell'immobile (Remax Platinum 9 rif. 40791072-26).

Dall'analisi dei dati emersi dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2023" condotto congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e

dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene che il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si possa considerare di circa l'**8,5%**.

Adottando tale probabile percentuale di ribasso, i valori di mercato dei comparabili utilizzati verranno ridotti come in tabella, nella quale si inserisce la superficie della piscina esistente in uno dei comparabili tra le superfici delle cantine (con peso 50% della superficie), analogamente si inserisce la superficie dei terrazzi per la porzione con estensione superiore a 25 mq all'interno della superficie secondaria dell'area esterna fino al raggiungimento della superficie principale (con peso 10% della superficie).

Tabella dei Dati comparabili rilevati

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A Piazza Figurella Villabate	Immobile di confronto B Passaggio S.7 n. 4 Palermo	Immobile da stimare S
Prezzo di mercato (euro) con riduzione del 8,5% (per trattativa)	366000	361425	
Superficie principale lorda (mq)	133,4	123	105
Sup. Sec. Area ext. fino SL (mq) e terrazzo oltre 25 mq	133,4	208	164
Sup. Sec. Terrazzo fino 25 mq (mq)	14	25	25
Sup. Sec. Area ext. oltre SL (mq)	175,85	492	315
Sup. Sec. Cantina-piscina (mq)	75	79,2	135
Servizi (n)	2	2	1
Stato di manutenzione immobile (n)	5	3	5
Livello di piano (n)	0	0	0

Tra le caratteristiche prese in esame si è considerato anche il livello di manutenzione degli immobili, definito con un valore numerico a cui corrisponde il costo delle opere per passare da uno stato di manutenzione all'altro, valutato in relazione alla superficie ed alla destinazione d'uso degli stessi, di seguito se ne esplica il significato (valore tipico della tipologia di immobile da stimare, dipendente sia dalla destinazione d'uso che ovviamente dalla superficie e dallo stato d'uso dell'edificio nel suo complesso, nonché dal livello di finiture atteso per analoga tipologia di immobile):

Stato di manutenzione	Valore numerico	Costo passaggio a classe superiore
massimo o buono	5	
discreto	4	15000
medio o sufficiente	3	15000
mediocre	2	15000
minimo scarso	1	15000

12.2.3 Costruzione della tabella dei prezzi marginali

Si costruisce **la tabella dei prezzi marginali**, nella quale viene riportata ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame per ciascun comparabile ed il prezzo marginale della singola caratteristica.

Il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della caratteristica considerata.

- Rapporti mercantili superfici secondarie

Si stabiliscono i **rapporti mercantili delle superfici secondarie**, cioè il rapporto tra prezzi di parti o caratteristiche di un immobile. I rapporti mercantili superficiali esprimono il peso delle superfici secondarie rispetto alla superficie principale. Tali rapporti possono essere variabili in dipendenza delle caratteristiche della superficie secondaria. Ad esempio per un balcone o una veranda ampiamente sfruttabili per forma e dimensioni si adotteranno valori di rapporti mercantili elevati. Qualora i comparabili non fossero dotati di superfici secondarie presenti nel subject, si considererà un rapporto mercantile pari a quello del subject stesso.

Rapporti mercantili superfici secondarie				
Rapporti mercantili	valore di letteratura	valore adottato comp. A	valore adottato comp. B	valore adottato subject
Sup. Sec. Area ext fino SL (mq) e terrazzo oltre 25 mq	0,1	0,1	0,1	0,1
Terrazzo a livello fino 25 mq	0,3	0,3	0,3	0,3
Sup. Sec. Area ext oltre SL (mq)	0,02	0,02	0,02	0,02
Cantina	0,5	0,5	0,5	0,5

• Calcolo delle superfici commerciali

Si calcolano le **superfici commerciali** degli immobili come segue:

- a) la superficie principale
- b) le superfici secondarie moltiplicate per il rapporto mercantile adottato

Calcolo delle superfici commerciali

Prezzo e Caratteristica	COMP. A	COMP. B	S
Sup. principale (mq)	133,40	123,00	105,00
Superficie Area ext fino SL (mq) [L]	133,40	208,00	164,00
Rapporto mercantile [M]	0,10	0,10	0,10
Sup. Sec. Area ext fino SL (mq) [L x M]	13,34	20,80	16,40
Superficie Terr. a livello (mq) [L]	14,00	25,00	25,00
Rapporto mercantile [N]	0,30	0,30	0,30
Sup. Sec. Terrazzo a livello (mq) [L x N]	4,20	7,50	7,50
Superficie Area ext oltre SL (mq) [L]	175,85	492,00	315,00
Rapporto mercantile [O]	0,02	0,02	0,02
Sup. Sec. Area ext oltre S (mq) [L x O]	27,59	59,20	6,30
Superficie Cantina (mq) [L]	75,00	79,20	135,00
Rapporto mercantile [P]	0,50	0,50	0,50
Sup. Sec. Cantina (mq) [L x P]	37,50	39,60	67,50
SUPERFICIE COMMERCIALE	216,03	250,10	202,70

- Determinazione dei prezzi marginali

Il prezzo marginale della superficie principale si ottiene dividendo il prezzo di mercato di ciascun comparabile per la propria superficie commerciale. Il **prezzo marginale della superficie principale** sarà il valore più basso tra quelli ottenuti.

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	Subject
Prezzo di mercato (euro) [X]	366000	361425	
Superficie commerciale [Y]	216,03	250,10	
$[Z_i = X_i/Y_i]$ €/mq	1694,25	1445,12	
Prezzo marginale della sup. princip. (Z = minimo tra Za e Zb) €/mq	1445,12	1445,12	

Il prezzo marginale delle superfici secondarie si ottiene moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il rapporto mercantile della superficie secondaria.

PREZZO MARGINALE DELLE SUPERFICI SECONDARIE		
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B
Prezzo di mercato (euro)	366000	361425
Prezzo marginale [Z]	1445,12	1445,12
<i>rapp. Mercant. Area ext fino SL [RM M]</i>	0,10	0,10
Prezzo marginale deposito [Z x RM M]	144,51	144,51
<i>r. mercan. Balcone-Terrazzo a livello [RM N]</i>	0,30	0,30
Pr. marginale terrazzo a livello [Z x RM N]	433,54	433,54
<i>rapporto mercantile Area ext oltre SL [RM O]</i>	0,02	0,02
Pr. marg. Posto auto [Z x RM O]	28,90	28,90
<i>rapporto mercantile Cantina</i>	0,50	0,50
Prezzo marginale Cantina [Z x RM P]	722,56	722,56

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si ottiene considerando il costo delle opere per passare da uno stato di manutenzione all'altro per rendere i comparabili ed il subject tra loro confrontabili, anche considerando i possibili interventi a livello

condominiale che potrebbero risultare necessari per uniformare i tre immobili agli stessi standard.

PREZZO MARGINALE STATO DI MANUTENZIONE			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	366000	361425	
Stato manutenzione immobile	5	3	5
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 4 a 5)	15000	15000	
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 3 a 4)	15000	15000	
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 2 a 3)	15000	15000	
Prezzo marginale passaggio classe di manutenzione (da 1 a 2)	15000	15000	

Il **prezzo marginale del servizio igienico** si ottiene applicando la formula del deprezzamento lineare tenendo conto della vetustà dell'impianto, della vita media dell'impianto e del suo costo. In caso di assenza di servizio igienico si considera la vetustà media dei servizi del subject e il conseguente deprezzamento lineare. Il costo di costruzione è valutato in relazione alla qualità media delle finiture dell'immobile da stimare

PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO			
Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B	Subject
Costo costruzione servizio (euro) [R]	8000	8000	
Vita utile servizi (anni) [S]	25	25	25
Numero servizi igienici	2	2	1
Vetustà media stimata servizi (anni) [T]	1	15	3
Prezzo marginale del servizio igienico [R x (1-T/S)]	7680	3200	

Il prezzo marginale del livello di piano trattandosi di villette isolate, si pone pari a zero.

- Tabella dei prezzi marginali

Si compone la tabella dei prezzi marginali, dopo aver calcolato il prezzo marginale delle caratteristiche considerate. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo.

Valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo.

Valori nulli nel caso in cui ad una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.

La tabella dei prezzi marginali si costruisce inserendo i valori dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica precedentemente calcolati.

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B
Prezzo di mercato (euro)	366000	361425
Prezzo marginale Sup. principale [€/mq]	1445,12	1445,12
Prezzo marginale Sup. Area ext fino SL [€/mq]	144,51	144,51
Prezzo marginale Sup. Terrazzo a livello [€/mq]	433,54	433,54
Prezzo marginale Sup. Area ext oltre SL [€/mq]	28,90	28,90
Prezzo marginale Sup. Cantina [€/mq]	722,56	722,56
Prezzo marginale manutenzione (da moltiplicare ai salti)	15000	15000
Prezzo marginale livello di piano	0	0
Prezzo marginale servizio igienico	7680	3200

12.2.4 Costruzione tabella di valutazione

Si compone la tabella di valutazione che riporta i prezzi di mercato rilevati (unità di confronto) e le caratteristiche prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il relativo aggiustamento. Si riporta a sinistra la tabella dei dati (già elaborata al parag. 12.2.2) e si costruisce a destra la tabella di valutazione. Il prezzo corretto di ciascuna caratteristica è ottenuto moltiplicando il prezzo marginale (precedentemente calcolato) della caratteristica per la differenza tra le superfici del subject e del comparabile considerato.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 241/2025
LOTTO 1
Esperto stimatore: Ing. Cesare Caramazza

Tabella dati

Prezzo e Caratter.	Immob. A [Sa mq Na]	Immob. B [Sb mq Nb]	Subject [S/N]
Prezzo -8,5%	366000	361425	
Superficie principale lorda (mq)	133,4	123	105
Sup. Sec. Area ext fino SL (mq)	133,4	208	164
Sup. Sec. Terrazzo a livello (mq)	14	25	25
Sup. Sec. Area ext oltre SL (mq)	175,85	492	315
Sup. Sec. Cantina (mq)	75	79,2	135
Servizi	2	2	1
stato di manutenzione immobile (n)	5	3	5

Costruzione Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Immob. A	Immob.B
Prezzo -8,5%	366000	361425
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €
<i>p. marg. €/mq sup.princ.</i>	1445,12	1445,12
Sup. princ. [€]	-41041,46	-26012,20
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €
<i>p. marg. €/mq area ext fino SL</i>	144,51	144,51
Sup. Sec. S.ext<SL [€]	4422,07	-6358,54
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €
<i>p. marg. €/mq Terr. a livello</i>	433,54	433,54
Sup. Sec. Terr. a liv. [€]	4768,90	0,00
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €
<i>p. marg. €/mq Area ext oltre SL</i>	28,90	28,90
Sup. Sec. S. ext >SL [€]	4021,77	-5115,73
	(S - Sa) x €	(S - Sb) x €
<i>prezzo margin. Cantina</i>	722,56	722,56
Sup. Sec. Cantina (mq)	43353,66	40318,90
	(N - Na) x €	(N - Nb) x €
<i>prezzo margin. Servizi[€]</i>	7680,00	3200,00
Servizi (-Δn x €)	-7680,00	-3200,00
	(N - Na) x €	(N - Nb) x €
<i>prezzo margin. Manutenz. [€]</i>	15000	15000
stato di manut. (-Δn x €)	0	30000

12.2.5 Tabella di valutazione

Nella **tabella di valutazione** si svolgono le operazioni di aggiustamento del prezzo tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari nelle righe.

Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento.

Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare, derivato dallo specifico confronto.

Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di mercato (euro)	366000	361425
Superficie principale (mq)	-41041,46	-26012,20
Sup. Sec. S. ext <SL (mq)	4422,07	-6358,54
Sup. Sec. Terrazzo a livello (mq)	4768,90	0,00
Sup. Sec. S. ext >SL (mq)	4021,77	-5115,73
Sup. Sec. Posto Cantina (mq)	43353,66	40318,90
Sup. Sec. Servizi (n)	-7680,00	-3200,00
stato di manutenzione immobile (n)	0	30000
livello di piano (n)	0	0
PREZZI CORRETTI	€ 373.844,95	€ 391.057,44

La **sintesi valutativa** consente di definire il prezzo corretto, che rappresenta il valore di mercato del subject riferito al prezzo del comparabile in esame. Se i comparabili sono due o più, il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media ponderata, in funzione dei «pesi» attribuiti a ciascun prezzo corretto.

CALCOLO VALORE MEDIO (COMP. A;B)= € 382.450 arrotondato

Calcolo divergenza

La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo. La divergenza percentuale non deve superare il 5%

CALCOLO DIVERGENZA

(COMP. A - B)

0,046042

4,6%

4,6% < 5% VERIFICA POSITIVA

Richiamando i valori OMI relativi ai locali residenziali in zona (**all. 9**) può osservarsi come il prezzo di stima, pari a circa 1.866 €/mq, sia superiore al valore massimo in esso indicato e pari a 1.250 €/mq.

Tale apparente sovrastima è dovuta al fatto che si tratta:

1. Di una tipologia di immobile non particolarmente diffusa nella zona, ovvero una villetta isolata con una superficie esterna comunque non piccola;
2. Di un immobile praticamente nuovo, confrontato con un immobile in costruzione e con un immobile di recente ristrutturazione (6 anni), quindi immobili realizzati in conformità agli attuali standard di efficienza energetica (se non superiori), tanto da avere fotovoltaico e impianto di climatizzazione e produzione di acqua calda a pompa di calore;
3. Di un immobile la cui superficie commerciale è relativamente bassa rispetto alla superficie coperta effettiva, avendo dovuto considerare il seminterrato, di superficie 135 mq, quale una cantina, quindi con un peso assegnato alla superficie pari al 50%, e l'area esterna calcolata con un peso variabile tra il 10% ed il 2% in conformità alle premesse normative del metodo di stima adottato;
4. Di un immobile con standard costruttivi medio-alti.

Sicuramente l'elevato valore assegnato in relazione alla media della zona in cui l'immobile si trova potrebbe rendere di non immediata collocazione sul mercato lo stesso, tuttavia la rigorosa applicazione del metodo di stima, coerente con le norme UNI attualmente in vigore, conduce a tale risultato, non appare tecnicamente corretta una sua manipolazione.

Inoltre probabilmente il valore individuato non è lontano dal costo di costruzione di una villetta isolata (che si ricorda essere praticamente nuova) con gli standard qualitativi adottati, considerando anche i costi per acquisto di area edificabile e spese tecniche.

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono gli importi per il superamento delle criticità, stimati pari a 19.200 €.

$$V = € 382.450 - € 19.200 = € 363.250$$

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 arrotondando:

$\text{€ } 363.250 - 5\% \text{ di € } 363.250 = \text{€ } 340.300$ (trecentoquarantamilatrecento €)

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

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'immobile.

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Documentazione fotografica
ALLEGATO 2	Visura catastale
ALLEGATO 3	Planimetria catastale
ALLEGATO 4	Ortofoto
ALLEGATO 5	Titolo di provenienza
ALLEGATO 6	Accesso atti in comune
ALLEGATO 7	Planimetrie assentite CILA
ALLEGATO 8	Rilievo delle difformità tra stato di fatto e planimetria assentita
ALLEGATO 9	Valori OMI in vigore
ALLEGATO 10	Perizia per pubblicità
ALLEGATO 11	Trasmissione relazione al debitore e al creditore procedente ed intervenuti

Palermo, data 08/01/2026

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Cesare Caramazza

(Firmato digitalmente)