

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva n. 313/2025 R.G.Es.

**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale**

**Custode Giudiziario
Avv. Licia Tristano**

Perizia di stima immobiliare
(Immobile sito in Palermo in via S. Francesco Saverio n. 7)

Esperto stimatore: ing. Alessandro Benigno



INDICE

1. PREMESSA

1.1. INCARICO

1.2. ATTIVITÀ PERITALE

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

4.1.1. DIRITTI REALI

4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

4.2. DESCRIZIONE DEI BENI

4.2.1. ACCESSI E CONFINI

4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI

4.2.3. DOTAZIONI CONDOMINIALI

4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILI E IMPIANTI)

4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE

4.2.7. PLANIMETRIA

4.2.8. DATI METRICI

4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4.4. STORIA DEL DOMINIO

4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

4.6. STATO DI POSSESSO

4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

4.7.3. SUOLO DEMANIALE

4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

4.8. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

4.9. VALUTAZIONE

4.9.1. CRITERI DI STIMA

4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE

4.9.3. PREZZO A BASE D'ASTA

4.9.4. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

6. INDICE DEGLI ALLEGATI



1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 25/09/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il sottoscritto ing. Alessandro Benigno, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 6526, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 313/2025 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Licia Tristano quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 27/09/2025 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Lo scrivente, a seguito di confronto con il Custode Giudiziario, ha quindi provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente, in data 25/10/2025, i moduli di controllo della documentazione di cui all'allegato n. 2 del decreto di nomina, riscontrando la completezza della stessa.

1.2 ATTIVITÀ PERITALE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 28/11/2025 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Palermo in via San Francesco Saverio n. 7. In tale occasione erano presenti, oltre allo scrivente, il Custode Giudiziario e l'esecutato accompagnato dal proprio coniuge. Si è presa visione dei luoghi, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici.

Lo scrivente ha quindi informato l'esecutato relativamente alla data della successiva udienza ed ha chiesto allo stesso una copia del titolo di proprietà, informazioni di carattere edilizio – urbanistico relative al bene sottoposto a pignoramento, nonché un indirizzo di posta elettronica certificata cui far pervenire l'elaborato peritale. L'esecutato ha dunque fornito un indirizzo di posta elettronica ordinaria (indicato nel verbale di operazioni peritali), riservandosi di fornire copia del titolo di acquisto del bene. Lo stesso ha inoltre comunicato che non era costituito alcun Condominio. Le operazioni peritali sono state sospese.



In data 03/12/2025 l'esecutato ha quindi trasmesso copia del titolo di acquisto del bene pignorato.

In data 11/12/2025 lo scrivente ha quindi richiesto al Comune di Palermo (sia Sportello Autonomo Concessioni Edilizie – S.A.C.E. che Ufficio Condono Edilizio) di poter prendere visione delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima, nonché di eventuali ed ulteriori pratiche urbanistiche e di condono.

Con PEC del 12/12/2025 l'Ufficio Condono Edilizio ha comunicato che *"in riferimento alla istanza accesso atti condono prot. n. 1806612 dell'11/12/2025 RGES. 313/2025, si rappresenta che da ricerche effettuate sul nostro database non risultano istanze di sanatoria con i dati da lei forniti"*, mentre con nota del 29/12/2025 (prot. n. 1858015) il S.A.C.E. ha comunicato che *"... il fascicolo relativo all'immobile non è reperibile, trattandosi d'immobile realizzato in data antecedente al 1939. Si comunica altresì che tutti i fascicoli edili antecedenti il 1978 non sono disponibili, ad eccezione delle pratiche di abitabilità provenienti dall'ufficio Igiene e Sanità, tra le quali, non è stata reperita quella relativa all'immobile in oggetto"*.

Nelle more è pervenuto il provvedimento del 12/12/2025 con il quale il G.Es., richiedeva (entro 30 giorni) di *"quantificare l'indennità di occupazione dell'immobile pignorato"*, considerato che l'esecutato aveva avanzato richiesta di poterne proseguire la detenzione dietro versamento di un'indennità mensile di occupazione. Lo scrivente, quindi, mediante deposito telematico del 23/12/2025, ha reso il predetto parere.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene ed il diritto reale pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile (abitazione di tipo ultrapopolare) sito nel Comune di Palermo, via San Francesco Saverio n. 7, piano terra, censito catastalmente al foglio 139, particella 721, sub. 3.



3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno definire un unico lotto per la vendita.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda il seguente immobile

- Abitazione di tipo ultrapopolare sita in Palermo, via San Francesco Saverio, piano terra, censito catastalmente al foglio 139, particella 721, sub. 3, categoria A/5, classe 7, consistenza 1 vano, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 39,77.

4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il coniuge, come esplicitato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio) è pervenuto all'esecutato mediante atto di compravendita del 19/05/2008 al rogito del notaio Giacomo Sanfilippo (rep. n. 16378 - raccolta n. 5226), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 23/05/2008 ai nn. 30457/21203.

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). In particolare, l'immobile oggetto della presente relazione è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:



Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
139	721	3	via San Francesco Saverio n. 7	T	A/5	7	1 vano	18 mq	€ 39,77

4.1.3 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps.

Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).

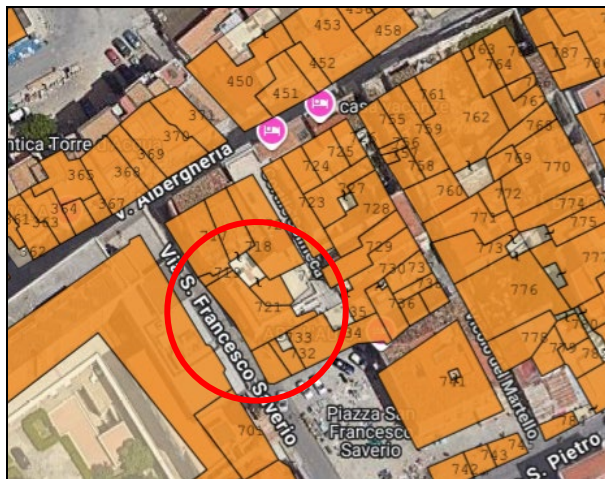


Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale





Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

4.2 DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare è composta da un unico vano con servizio igienico. All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica (civico n. 7 di via San Francesco Saverio) mediante un portone metallico, oltrepassato il quale ci si immette all'interno dello stesso. Si osserva che il piano di calpestio dell'unità immobiliare è posto a circa 30 cm dal piano stradale. L'immobile non dispone di aperture verso l'esterno se non mediante l'ampio portone di ingresso. L'accesso al servizio igienico avviene direttamente dal menzionato vano. L'immobile presenta pavimentazione realizzata con mattoni di ceramica di varia tipologia, mentre il servizio igienico risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate. Le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione di una parete che presenta una stretta striscia di rivestimento parietale con piastrelle di ceramica, e del servizio igienico, che presenta anch'esso rivestimento con piastrelle di ceramica smaltate.

4.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso indipendente dal civico n. 7 di via San Francesco Saverio, mediante un portone metallico. L'edificio in cui insiste l'immobile pignorato confina a sud-ovest con la predetta strada urbana e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.



4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

L'immobile, per caratteristiche costruttive, non gode di pertinenze e/o accessori.

4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile è di tipo indipendente e non gode di dotazioni condominiali. Si osserva inoltre che, dalle informazioni acquisite dal debitore nel corso delle operazioni peritali, per l'edificio in cui insiste il bene pignorato non risulta costituito alcun Condominio.

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILI ED IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione, con finiture vetuste. L'immobile è dotato di impianto elettrico non a norma ed impianto idrico di tipo tradizionale.

Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Il costo per l'adeguamento impiantistico ed il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 500,00.

4.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione viene stimato in complessivi € 150,00.

4.2.6 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).





Prospetto dell'edificio ed ingresso dell'unità immobiliare



Interno dell'unità immobiliare

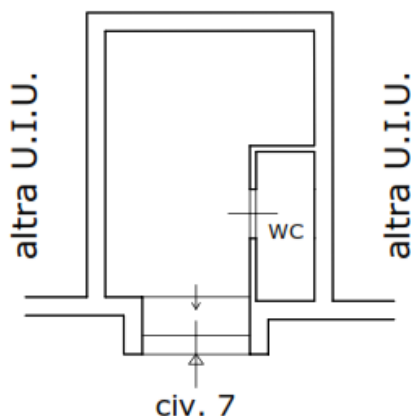


Interno dell'unità immobiliare



4.2.7 PLANIMETRIA

Si riporta la planimetria dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).



via San Francesco Saverio

Rilievo planimetrico dell'immobile

4.2.8 DATI METRICI

L'immobile presenta altezza pari a circa 2,90 metri.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a circa 21,00 mq.

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

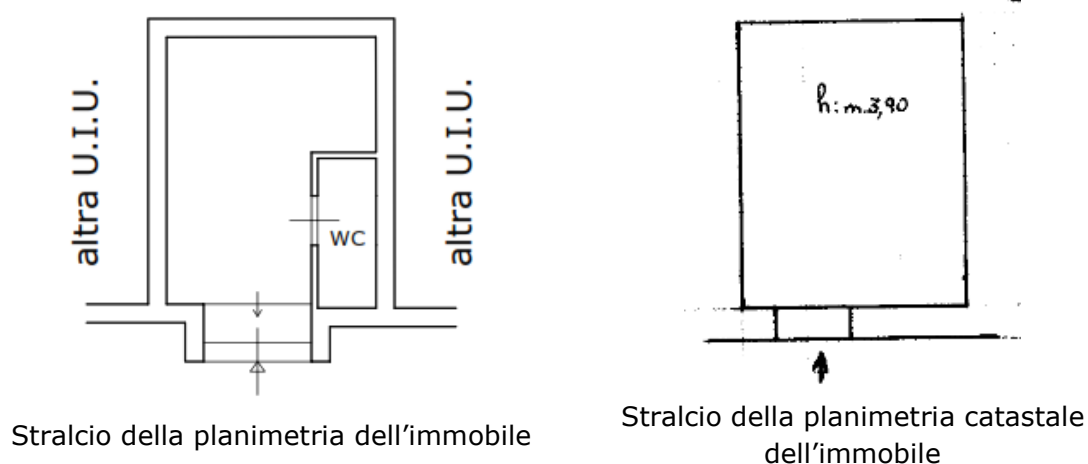
Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
139	721	3	via San Francesco Saverio n. 7	T	A/5	7	1 vano	18 mq	€ 39,77



e risulta intestato all'esecutato per la quota di 1/1, in regime di separazione legale dei beni. Risulta pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. L'unità immobiliare ha assunto l'odierna identificazione catastale sin dalla sua costituzione.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non è stata riscontrata corrispondenza. Si è riscontrata, in particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione del piccolo servizio igienico ubicato in prossimità dell'ingresso.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



Si osserva che sebbene catastalmente e formalmente l'immobile sia classificato come appartamento di categoria A5 (abitazioni ultrapopolari), che identifica immobili con caratteristiche e finiture estremamente modeste, spesso privi di servizi igienici e impianti, tipiche di costruzioni datate e a basso reddito, di fatto lo stesso può essere considerato come magazzino di deposito, che di fatto è l'utilizzo che ne viene effettuato. Si osservi a tal proposito che la planimetria catastale dell'immobile, che risulta datata 09/03/1940, non presenta neanche il servizio igienico.



4.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti e da quella acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato mediante atto di compravendita del 19/05/2008 al rogito del notaio Giacomo Sanfilippo (rep. n. 16378 – raccolta n. 5226), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 23/05/2008 ai nn. 30457/21203.

Al dante causa dell'esecutato la piena proprietà dell'immobile era pervenuta mediante atto di compravendita del 17/05/1982 al rogito del notaio Bernardo Puccio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/06/1982 ai nn. 22735/18718.

4.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea A₁, ovvero aree che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi ancora oggi di rilevante pregio storico ambientale, individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a. Trattandosi di unità immobiliari ubicata all'interno del Centro Storico della Città di Palermo la stessa dovrebbe essere soggetta anche alle prescrizioni del Piano Particolareggiato Esecutivo; tuttavia, la stessa ricade tra le *"aree escluse dal PPE"* (tavola 14_15 del Piano Particolareggiato).

Considerato che il P.R.G. ed il Piano Particolareggiato Esecutivo, per quanto riguarda il Comune di Palermo, sono fruibili dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

L'edificio all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in data anteriore all'emanazione della prima legge urbanistica italiana (Legge 18 agosto 1942 n. 1150) e pertanto è privo di un originario titolo



abilitativo. Il Comune di Palermo, con nota assunta al prot. n. prot. n. 1858015 del 29/12/2025, ha confermato tale circostanza, comunicando inoltre che per lo stesso non sono presenti ulteriori pratiche edilizie e/o di condono. È prassi consolidata, in casi analoghi, riferirsi alla planimetria catastale di impianto per stabilire la presenza di eventuali variazioni all'organismo edilizio.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non è stata riscontrata corrispondenza. Si è riscontrata, in particolare, una diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione del piccolo servizio igienico ubicato in prossimità dell'ingresso.

Per regolarizzare tali opere risulta necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 (*"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*). Tale comunicazione è soggetta ad un pagamento di € 150,00 per diritti di istruttoria ed € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.000,00.

Relativamente all'aggiornamento della planimetria catastale risulta necessario procedere con la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA). Tale atto è soggetto ad un pagamento di € 70,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 500,00.

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ovvero utilizzato dallo stesso esecutato e/o dal coniuge. A tal proposito l'esecutato ha manifestato l'interesse a mantenere il possesso del bene mediante corresponsione di un'indennità di occupazione.

Come indicato in precedenza, lo scrivente, mediante deposito telematico del 23/12/2025, sulla scorta di quanto indicato nel provvedimento del G.Es. del



12/12/2025, ha reso il chiesto parere circa la determinazione dell'indennità di occupazione dell'immobile pignorato.

Sulla scorta di quanto ampiamente esposto nella menzionata relazione è stata determinata un'indennità di occupazione pari ad € 70,00 mensili.

4.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

4.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea A₁, ovvero aree che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi ancora oggi di rilevante pregio storico ambientale, individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a. Trattandosi di unità immobiliari ubicata all'interno del Centro Storico della Città di Palermo la stessa dovrebbe essere soggetta anche alle prescrizioni del Piano Particolareggiato Esecutivo; tuttavia, la stessa ricade tra le *"aree escluse dal PPE"* (tavola 14_15 del Piano Particolareggiato).

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Come risultante dalle certificazioni notarili in atti, sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONI: 1

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 24/03/2009 ai nn. 26461/5228.



TRASCRIZIONI: 1

1) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 06/08/2025 ai nn. 41217/32535.

Difformità urbanistico – edilizie:

Sulla scorta di quanto ampiamente indicato al §4.5 non risulta possibile eseguire un confronto tra l'attuale stato dei luoghi con lo stato legittimo urbanistico. Il confronto è stato eseguito, pertanto, rispetto alla prima planimetria catastale dell'unità immobiliare. Da tale confronto risulta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per regolarizzare tali opere è necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 (*"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*), con costi valutati in complessivi € 2.150,00. Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

Difformità catastali:

Relativamente all'aggiornamento della planimetria catastale risulta necessario procedere con la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA), con costi valutati in complessivi € 570,00. Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dalle comunicazioni pervenute dal Comune di Palermo non risulta che l'immobile ricada su suolo demaniale.

4.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.



4.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali, per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta costituito alcun Condominio.

4.9 VALUTAZIONE

4.9.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 640,00 €/mq (inferiore di circa il 25% del valore minimo dei valori OMI per le abitazioni di tipo economico, pari ad € 850,00, per tenere conto delle caratteristiche dell'immobile e dell'utilizzo reale dello stesso).



4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, calcolata sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, è pari a 21,00 mq.

4.9.3 STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	640,00 €/mq
Superficie commerciale:	21,00 mq
Valutazione dell'immobile:	$640,00 \text{ €/mq} \times 21,00 \text{ mq} = € 13.440,00$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per adeguamento impiantistico:	€ 500,00
- Costi per redazione A.P.E.:	€ 150,00
- Costi per il ripristino della regolarità urbanistica:	€ 2.150,00
- Costi per aggiornamento catastale:	€ 570,00

per complessivi € 3.370,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati e nella consistenza riscontrata nel corso delle operazioni peritali, è stimato pari ad **€ 10.000,00**.

4.9.4 PREZZO A BASE D'ASTA

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%. Si ottiene pertanto:

$$€ 10.000,00 - 5\% \text{ di } € 10.000,00 = \mathbf{€ 9.500,00}$$



4.9.5 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e considerata la sua estensione non risulta divisibile.

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione:	Palermo, via San Francesco Saverio n. 7
Tipologia:	Abitazione di tipo ultrapopolare (di fatto adibita a magazzino)
Piano:	Piano terra
Dati catastali:	Foglio: 139 Particella: 721 Sub: 3
Stato:	Mediocre
Titolo edilizio:	Nessuno titolo riscontrato (Ante 1939).
Superficie commerciale:	21,00 mq
Quota pignorata:	1/1
Valore stimato:	€ 13.440,00
Valore al netto delle decurtazioni:	€ 10.000,00
Valore a base d'asta:	€ 9.500,00



6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico ed attività peritale

Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti

Allegato 3 – Rilievi fotografici

Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 05/02/2026

Ing. Alessandro Benigno

