

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 162/2024

CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS

contro

DEBITORE ESECUTATO OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DANIELE FRESTA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

1. Piena proprietà dell'appartamento sito in Partinico (Pa), Contrada Albachiara s.n.c. iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Partinico al foglio 14, p.lla 243, sub. 3, piano T, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza: Superficie catastale totale 121 m² (totale escluse aree scoperte 118 m²).



Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 23/05/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto Davide Gentile, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. al n. 3942, quale Esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 28/05/2024 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 giudiziario, Avv. Daniele Fresta, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente quest'ultimo il modulo di controllo in data 02/07/2024.

In data 18/06/2024 si effettuava il sopralluogo nell'appartamento oggetto di esecuzione, congiuntamente con il Custode giudiziario (Allegato 1).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda il lotto di vendita unico che comprende il seguente immobile.

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

- appartamento per civile abitazione sito nel Comune di in Partinico (Pa), Contrada Albachiara s.n.c., piano terra, composto di quattro vani, due wc, cucina e portico di pertinenza, iscritto nel catasto Fabbricati del Comune di Partinico al foglio 14, particella 243, sub. 3, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 1, consistenza vani 6,5, R.C. euro 386,05 Superficie catastale totale 121 m² (totale escluse aree scoperte 118 m²).

Diritti reali:

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

- atto di donazione e divisione del 20/12/1983 in Notaio dottor Alfredo Morreale, notaio in Partinico, Rep. 6256, Racc. 3244 (in atti), trascritto alla Conservatoria di Palermo il 18/01/1984 ai nn. R.G.2647/ R.P. 2113 (donazione) da potere di OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS e R.G. 2648 / R.P. 2114 (divisione) da potere di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (Allegato 2), ad eccezione dell'indicazione dei piani dell'immobile, in quanto nel pignoramento vengono indicati il piano terra e primo, mentre nella visura catastale, correttamente, il solo piano terra.

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 (Allegato 3) riscontrando la corrispondenza tra la particella 243 del Foglio 14 rispetto l'edificio di Contrada Albachiera snc, dove ricade il bene oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi.



**All. 3 - Sovrapposizione
ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da
Stimatrix forMaps**



**All. 4 - Ortofoto attuale
(da Google Earth)**



All. 5 - Estratto di mappa
catastale

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

Il **LOTTO UNICO** è costituito dal seguente immobile:

1. Piena proprietà dell'appartamento sito in Partinico (Pa), Contrada Albachiarà s.n.c. iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Partinico al foglio 14, p.lla 243, sub. 3, piano T, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza: Superficie catastale totale 121 m² (totale escluse aree scoperte 118 m²).

Tipologia: Abitazione

Confini:

Dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 6), i rilievi eseguiti in situ (Allegato 7 - planimetria di rilievo), l'elaborato planimetrico (Allegato 8) e l'estratto di mappa (Allegato 5), si rileva che l'immobile confina a Nord con il subalterno 4; a Est con i subalterni 4 e 5; a Sud il subalterno 7 e a Ovest con i subalterni 4 e 7.

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accessi:

L'accesso all'immobile di piano terra avviene percorrendo la corte comune, oltrepassando il cancello d'ingresso da strada, indicata catastalmente come Contrada Albachiarà snc, alle seguenti coordinate GPS: Nord 38.065013°; Est 13.139999° (Allegato 9 – foto 1-2), dal portoncino a sinistra sotto il portico (Allegato 9 – foto 3).



All. 9 – Foto 1 ingresso immobile foglio 14 p.lla 343



All. 9 – Foto 2 palazzina foglio 14 particella 343



All. 9 – Foto 3 ingresso sub. 3 dal portico

Pertinenze:

Dalla relazione tecnica allegata alla SCIA in sanatoria prot. 18704 del 20/07/2021 (Allegato 10), dai grafici allegati alla suddetta SCIA (Allegato 11) e dalla planimetria catastale (Allegato 6), si rileva che parte del portico è pertinenza esclusiva dell'immobile del presente lotto.

Composizione interna

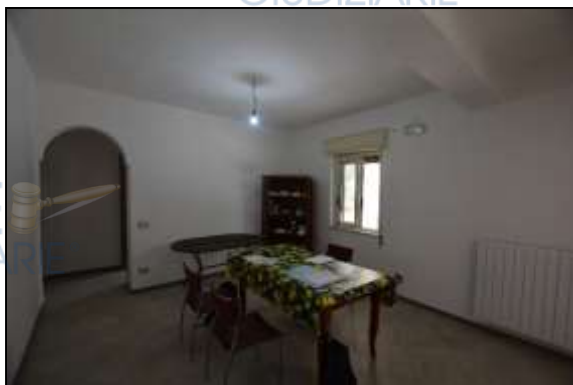
L'appartamento è costituito da:

- un ingresso su disimpegno (Allegato 7 e All. 9 - foto 4);

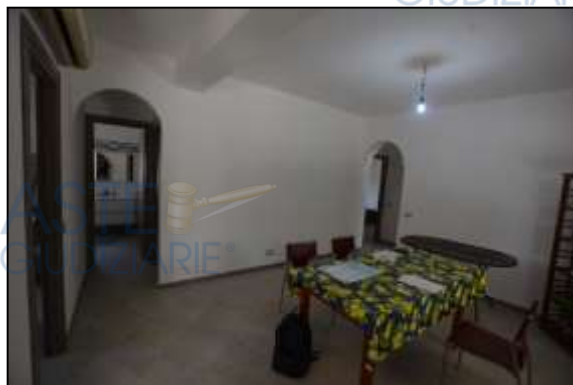


All. 9 – Foto 4 disimpegno

- da un soggiorno (Allegato 7 e All. 9 - foto 5 e 6);
- una camera (1) (Allegato 7 e All. 9 - foto 7 e 8);
- una camera (2) (Allegato 7 e All. 9 - foto 9 e 10);



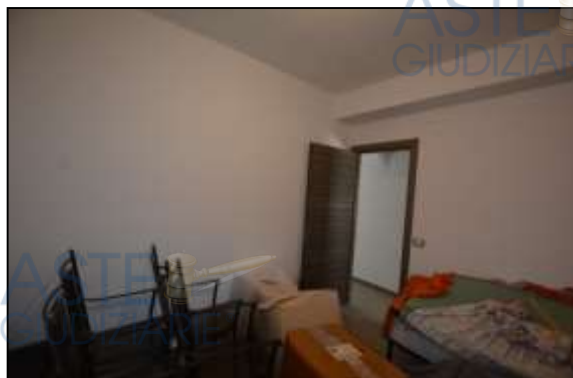
All. 9 – Foto 5 Soggiorno



All. 9 – Foto 6 Soggiorno



All. 9 – Foto 7 Camera (1)



All. 9 – Foto 8 Camera (1)



All. 9 – Foto 9 Camera (2)



All. 9 – Foto 10 Camera (2)

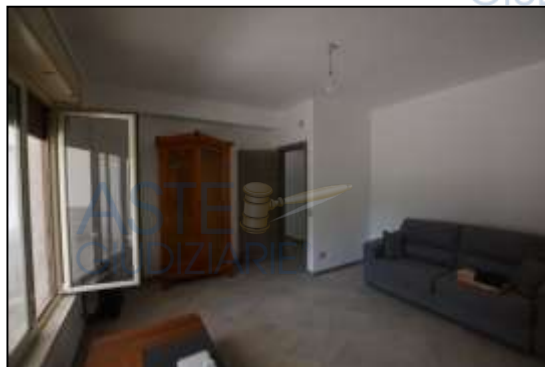
- una camera (3) (Allegato 7 e All. 9 - foto 11 e 12);



- una cucina (Allegato 7 e All. 9 - foto 13 e 14);
- un wc (1) (Allegato 7 e All. 9 - foto 15);
- un wc (2) (Allegato 7 e All. 9 - foto 16);



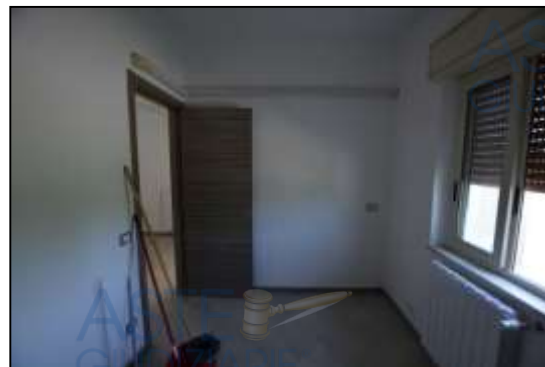
All. 9 – Foto 11 Camera (3)



All. 9 – Foto 12 Camera (3)



All. 9 – Foto 13
Cucina



All. 9 – Foto 14 Cucina



All. 9 – Foto 15
Wc (1)



All. 9 – Foto 16
Wc (2)

- un locale tecnico (Allegato 7 e All. 9 - foto 17);
- un secondo accesso sul retro prospetto (Allegato 7 e All. 9 - foto 18);
- un a porzione di portico di pertinenza esclusiva (Allegato 7 e All. 9 - foto 19);



All. 9 – Foto 17 locale tecnico



All. 9 – Foto 18 accesso dal retro prospetto



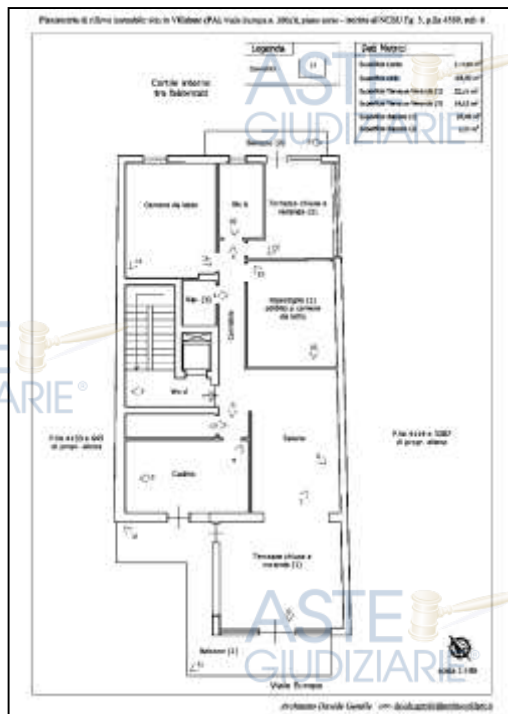
All. 9 – Foto 18 portico di pertinenza

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'immobile si trova in buono stato di conservazione. I prospetti della palazzina sono in parte definiti con intonaco e in parte allo stato grezzo.

Attestato di prestazione energetica: non è stato consegnato dall'esecutato.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



All. 7 – Planimetria di rilievo app.to piano terra

Dati metrici

La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi, i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazzi (fino a mq. 25. nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25), più il 50% della superficie di logge e verande, più il 35% della superficie del posto auto coperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale - moltiplicata per il valore commerciale al metro quadro dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Superficie lorda vani principali = 100,00 m²

Superficie locale tecnico = 3,05 m²

Superficie porzione di portico di pertinenza = 31,00 m²

	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie lorda vani principali	100,00	100%	100,00
Superficie locale tecnico	3,05	25%	0,76
Superficie portico m ² = 31,00			
di cui 25,00 m ² calcolate al 30%	25,00	30%	7,50
e 31,00 – 25,00 m ² al 10%	6,00	10%	0,60
	<u>Tot</u>		<u>in_c.t. 109,00</u>

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Superficie utile vani principali = 76,50 m²

Superficie convenzionale

	Superficie Utile	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie utile vani principali	76,50	100%	76,50
Superficie locale tecnico	3,05	25%	0,76
Superficie portico m ² = 31,00			
di cui 25,00 m ² calcolate al 25%	25,00	25%	6,25
e 31,00 – 25,00 m ² al 10%	6,00	10%	0,60
	<u>Tot</u>		<u>in_c.t. 84,00</u>

Riepilogando:

Superficie convenzionale: 84,00m.

Superficie commerciale: 109,00m²

Altezza utile interna: 2,83m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 243 del foglio 14:

Foglio 14 - Particella 243.

Appartamento sito in Partinico (Pa), Contrada Albachiera s.n.c. iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Partinico al foglio 14, p.lla 243, sub. 3, piano T, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza: Superficie catastale totale 121 m² (totale escluse aree scoperte 118 m²).

La visura catastale storica (Allegato 2) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento ad eccezione dell'indicazione dei piani dell'immobile, in quanto nel pignoramento vengono indicati il piano terra e primo, mentre nella visura catastale, correttamente, il solo piano terra.

Si precisa che nella nota di trascrizione in rettifica dell'eredità di OMISSIS (R.G. 52855/ R.P. 40252 del 1991 - in atti), viene indicato il fondo rustico su cui insiste un fabbricato composto da piano terra e primo, iscritto al foglio 14, particella 243. Detta particella è stata frazionata, prima nelle particella 243 sub 1 e sub 2, poi nelle attuali 3, 4, 5, 6, 7 e il subalterno 3 ha un solo livello.

Intestatari catastali dell'immobile

Storia degli intestati dell'immobile

Dall'11/08/1999:

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS Diritto di proprietà

Indirizzo

Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**
Foglio 14 Particella 243 Subalterno 3
CONTRADA ALBACHIARA n. SNC Piano T
Partita: **1011612**
Busta mod.58: **613113**

DATI DI CLASSAMENTO

VARIAZIONE del 11/08/1999 in atti dal 11/08/1999
DIVISIONE FUSIONE AMPLIAMENTO VARIAZIONE TOPONOMASTICA
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. E02287.1/1999)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie.

VARIAZIONE del 11/08/1999 in atti dal 11/08/1999 DIVISIONE FUSIONE
AMPLIAMENTO VARIAZIONE TOPONOMASTICA ULTIMAZIONE DI FABBRICATO
URBANO (n. E02287.1/1999).

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **PARTINICO (G348) (PA)**

Foglio 14 Particella 243 Subalterno 3

Totale: **121 m²**

Totale escluse aree scoperte: **118 m²**

Planimetria catastale:

la planimetria catastale (Allegato 6) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 18/06/2024 (Allegato 7) in quanto viene riportato un vano nella parete Sud, non presente, che è stato regolarizzato con SCIA in sanatoria (Allegati 10 e 11). Al fine di regolarizzare catastalmente l'immobile si dovrà presentare un aggiornamento planimetrico con un DOCFA, i cui costi (Tecnico e oneri catastali) sono stimati in €1.000,00, oltre sanzioni, che in caso di ravvedimento oltre i due anni sono stimati in €1.731,20.



All. 7 – Planimetria di rilievo



All. 6 – Planimetria catastale

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Partinico (PA), Contrada Albachiara s.n.c., piano terra. L'immobile, che è accessibile da contrada Albachiara, attraversando una corte comune, è composto da una porzione di portico, da un ingresso su disimpegno, da un soggiorno, da tre camere, da una cucina, da due wc e da un locale tecnico accessibile dall'esterno.

Censito al C.F. al **foglio 14, p.lla 243, sub. 3.**

L'immobile è dotato di Concessione edilizia in sanatoria n. 112 del 21/12/2010 (Allegato 13) e successiva SCIA in sanatoria prot. 18704 del 20/07/2021 (Allegato 14). Non è presente la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Si dovrà aggiornare, tramite DOCFA, la planimetria catastale.

L'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il costo complessivo della regolarizzazione catastale e della redazione dell'A.P.E., che è stimato in € 3.000,00, è detratto dal valore stimato dell'appartamento oggetto del presente lotto.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERA PROPRIETÀ: €74.300,00
(settantaquattromilatrecento/00).

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

L'immobile del lotto unico è pervenuto per l'intero all'esecutato OMISSIS, nato a OMISSIS in data OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, tramite atto di donazione e divisione del 20/12/1983 in Notaio dottor Alfredo Morreale, notaio in Partinico, Rep. 6256, Racc. 3244 (in atti), trascritto alla Conservatoria di Palermo il 18/01/1984 ai nn. R.G.2647/ R.P. 2113 (donazione) da potere di OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS e R.G. 2648 / R.P. 2114 (divisione) da potere di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS (in atti).

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

Per la realizzazione del fabbricato di Contrada Albachiarà, il Comune di Partinico (PA), rilasciava il 21/12/2010 Concessione edilizia n. 112 (Allegato 13).

In data 20/07/2021, protocollo 18704, veniva presentata SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità edilizie (Allegati 10, 11 e 14).

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

L'immobile al momento dell'accesso del 18/06/2024 era libero.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione catastale con un costo stimato in **euro 2.731,20** come determinato in risposta al quesito 3.

Il suddetto costo è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente Esperto in data 11/07/2025 (Allegato 15) sull'immobile pignorato, gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 31/12/2009 – R.G. 97604, R.P. 16909, Pubblico ufficiale: Notaio Diliberto Salvatore Repertorio 36955/12589 del 30/12/2009, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- ISCRIZIONE del 18/12/2017 – R.G. 49899, R.P. 6159, Pubblico ufficiale: Corte d'Appello di Palermo Repertorio 153 del 03/03/2015, Sentenza di condanna;
- ISCRIZIONE del 06/04/2018 - Registro Particolare 1661 Registro Generale 13042, Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia S.p.A. Repertorio 129934/2016 del 27/03/2018 ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo;
- TRASCRIZIONE del 26/03/2024 - Registro Particolare 11912, Registro Generale 15003, Pubblico ufficiale: Unep Corte di Appello di Palermo - Repertorio 966 del

13/02/2024 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Allegato 16).

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. (Allegato 2 e 16).

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

Non esiste un Condominio costituito.

Dalle ispezioni ipotecarie non risultano altri procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato, ancora in corso, oltre quanto indicato in risposta al quesito n. 8.

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

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile suindicato, lo scrivente utilizzerà il criterio di stima di seguito specificato:

Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico).

Si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile). La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazze, più il 25% della superficie di mansarde e soffitte, più il 20% della superficie del posto auto scoperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale. Il risultato viene moltiplicato per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'appartamento, determinata in risposta al quesito n.2 è pari a 109,00m².

La superficie convenzionale dell'immobile, determinata in risposta al quesito n.2, è pari a 84,00m².

Determinazione della scala dei prezzi noti

Dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Allegato 17), dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 18), dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 19) e dai valori richiesti dalle Agenzie immobiliari (Allegato 18), risulta che i valori al metro quadro per appartamenti in zona Contrada Torre di Albachiera, si attestano tra i seguenti valori:

- Valori Immobiliari Dichiarati = 738,00 €/m²;
- Borsinoimmobiliare.it = 776,00 €/m²;
- OMI 870,00 €/m².
- Valori richiesti dalle Agenzie Immobiliari = 1.107,00 €/m². Stante lo sconto medio sul prezzo richiesto per le compravendite, pari a circa il 7,30%, ricavato dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato da Banca d'Italia (Allegato 21), avremo un valore massimo al metro quadro pari a €/m² 1.107,00 – (1.107,00 x 7,30%) = €/mq 1.026,19.

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: $(738,00 + 776,00 + 870,00 + 1.026,19)/4 = 852,55 \text{ €/m}^2$.

Applicando i coefficienti correttivi relativi all'unità immobiliare¹ avremo:

- Edificio: caratteristiche estetiche 0,980;
- Edificio: caratteristiche sociali 1,000;
- Edificio: conservazione 0,995;
- Alloggio: aspetti funzionali 1,000;
- Alloggio: varianti estetiche 0,950;

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.

- Alloggio: varianti posizionali 0,990;
- Coefficiente dimensionale 0,950;

coefficiente correttivo = $0,980 \times 1,000 \times 0,995 \times 1,000 \times 0,950 \times 0,990 \times 0,950 = 0,8712$.

Data la superficie commerciale pari a 109,00 m² e determinati i coefficienti correttivi, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$V_i = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€}/\text{m}^2 852,55 \times \text{m}^2 109,00 \times 0,8712 = \text{€}80.958,83$.

Dove: V_i (valore immobile), V_c (valore commerciale), S_c (superficie commerciale totale) e δ (coefficienti correttivi).

Al suddetto valore, andranno detratti i costi per la regolarizzazione catastale pari a **€2.731,20**.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di $\text{€}80.958,83 - \text{€}2.731,20 = \text{€}78.227,63$ (settantottomiladuecentoventisette/63).

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%**.

Pertanto il **prezzo a base d'asta** è pari a:

$\text{€}78.227,63 - 5\% \text{ di } \text{€}78.227,63 = \text{in c.t. } \text{€}74.300,00$ (settantaquattromilatrecento/00).

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

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

ELENCO ALLEGATI:+

1. Verbale di sopralluogo;
2. visura catastale Foglio 14 Particella 243 Subalterno 3;
3. sovrapposizione particelle catastali con ortofoto satellitare;
4. ortofoto satellitare;
5. estratto di mappa Foglio 14, p.lla 243;
6. planimetria catastale Foglio 14 Particella 243 Subalterno 3;
7. planimetria rilievo;
8. elaborato planimetrico;

9. documentazione fotografica;
10. relazione tecnica Scia prot. 18704/2021;
11. grafici pt Scia prot. 18704/2021;
12. elenco subalterni;
13. concessione edilizia in sanatoria n.112_2010;
14. SCIA prot. 18704/2021;
15. ispezione ipotecaria Foglio 14 p.lla 243 sub.3;
16. Certificato di Destinazione Urbanistica;
17. valori dichiarati nelle compravendite;
18. quotazioni borsinoimmobiliare.it luglio 2025;
19. valori OMI 2° semestre 2024;
20. annunci Agenzie immobiliari;
21. sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia.

Palermo, 14/07/2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. DAVIDE GENTILE