

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 207/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Antonino Paleologo



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 207/2023

CREDITORE PROCEDENTE OLYMPIA SPV S.R.L.

contro

DEBITORE/I ESECUTATO/I A E B



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. VINCENZA MONTESANTO



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento di Tipo popolare (Cat. A/4) sito in Villabate (PA),

Via Generale Di Gregorio n.28, p.2 e p.3

al Catasto Fabbricati: Foglio 3, part. 3147 sub.4



Esperto stimatore: Arch. Antonino Paleologo



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del giorno 10 giugno 2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto architetto Antonino Paleologo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3733 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 26 giugno 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 Avv. Vincenza Montesanto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 24 luglio 2024.

In data 16 settembre 2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario, e successivamente il 19 dicembre 2024 si effettuava un secondo sopralluogo.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili al n.1.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'immobile n. 1.

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

- piena proprietà di un appartamento facente parte del fabbricato sito in Villabate, via Generale Di Gregorio n.28, piano secondo e terzo, composto da: corridoio di disimpegno, due vani, cucina e wc bagno al secondo piano, e da: corridoio di disimpegno, soggiorno, ripostiglio e terrazza a livello al terzo piano, con area libera soprastante. Il tutto confinante con: la via Generale di Gregorio, proprietà xxxxxxxxxx e proprietà xxxxxxxxxx. Distinto al NCEU di Villabate al foglio 3, p.lla 3147 sub 4 (cat A/4; p. 2-3).



Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 20 febbraio 2004 in notaio Maria Bonomo Rep. 42001 registrato presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Palermo il 21 febbraio 2004 al n. 7916 r.g. e n 5522 r.p. da potere di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il xx xxxxxxxx xxxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX (All. 1).

Dati catastali:

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

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 3), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

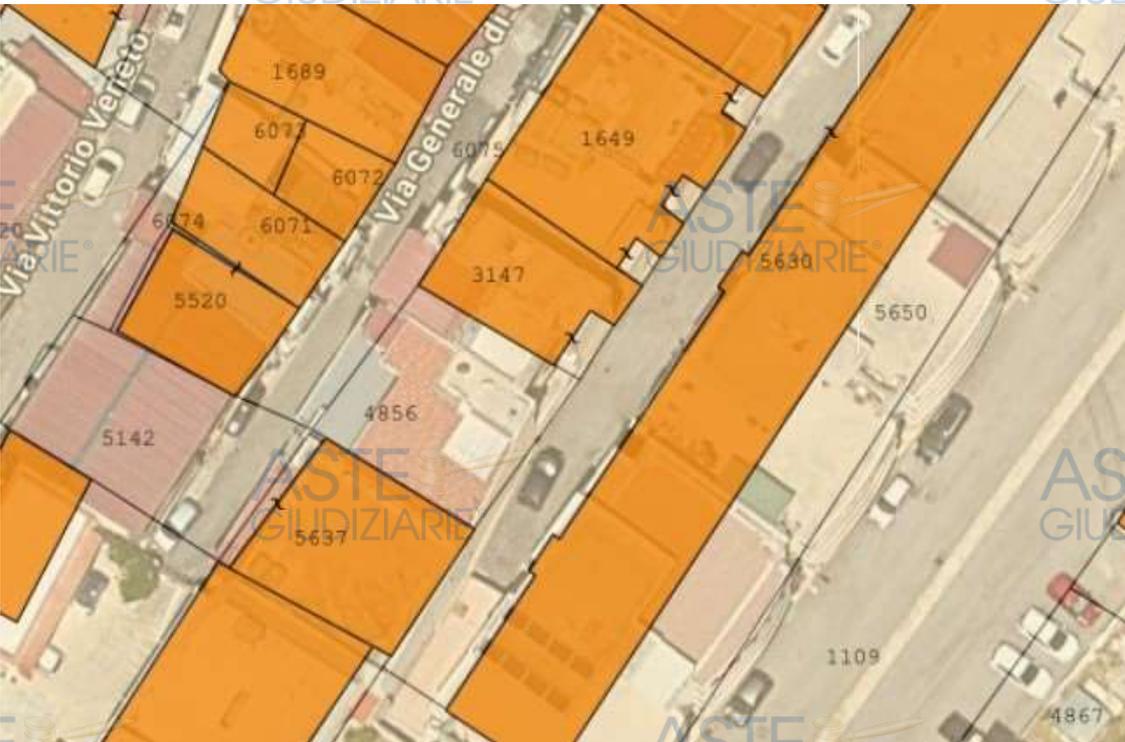


Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps



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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Villabate, al fg. 3, p.lla 3147, sub. 4, cat. catastale A4, superficie catastale mq 140, mq 136 escluse le aree scoperte.

Tipologia: Alloggio di tipo popolare

Ubicazione: Comune di Villabate, Via Generale Di Gregorio n.28, piano 2 - 3.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ha struttura portante in muratura, solai in latero cemento e copertura piana;

Accessi: al fabbricato si accede da Via Generale Di Gregorio n.28;

Confini: l'appartamento pignorato confina a nord con area libera soprastante il fabbricato alla particella 1649 fg.3, a est con area libera soprastante corte di pertinenza al fabbricato alla particella 5630 fg.3, a sud con fabbricato in aderenza alla particella 4856 fg.3, a ovest con area soprastante via Generale Di Gregorio;

Pertinenze: proprietà pro quota delle parti del fabbricato comuni ai sensi di legge;

Dotazioni condominiali: nessuna;

Composizione interna: l'appartamento, su due piani, è composto al secondo piano da corridoio di disimpegno, due camere, soggiorno, wcd e un balcone prospiciente via Generale Di Gregorio, al terzo piano, raggiungibile dalla scala comune o da una scala interna, l'appartamento è composto da una piccola sala d'ingresso, soggiorno con zona cottura, wcb, terrazzo prospiciente via Generale Di Gregorio.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'appartamento versa in mediocri condizioni manutentive, con tracce di infiltrazioni d'acqua sul soffitto del terzo piano, sul soffitto del soggiorno al secondo piano e sulla parete retrostante la zona cottura al terzo piano, muri rovinati, il pavimento del bagno al secondo piano ha delle piastrelle rotte, in una delle camere al secondo piano, che era originariamente la cucina, i rivestimenti sono stati coperti con intonaco ma alcune piastrelle si sono comunque staccate dal muro e sono ancora visibili gli attacchi dell'impianto idrico e di scarico, l'impianto elettrico è in



parte dismesso, i serramenti sono in ferro pieno con vetro singolo, le porte interne sono in tamburato di legno, l'acqua calda sanitaria era prodotta da uno scaldabagno elettrico, per gli impianti non è stata prodotta nessuna certificazione e/o dichiarazione di conformità, anche il fabbricato di cui è parte l'appartamento si presenta in mediocri condizioni manutentive con prospetti da definire e ,a scala comune, dopo il primo piano, in cemento da rivestire.

Attestato di prestazione energetica: no, il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: è di € 200,00

Fotografie dei luoghi:



Foto n. 1 via Generale Di Gregorio



Foto n. 2 prospetto fabbricato su strada





Foto n. 3 prospetto fabbricato



Foto n. 4 ingresso alla scala comune

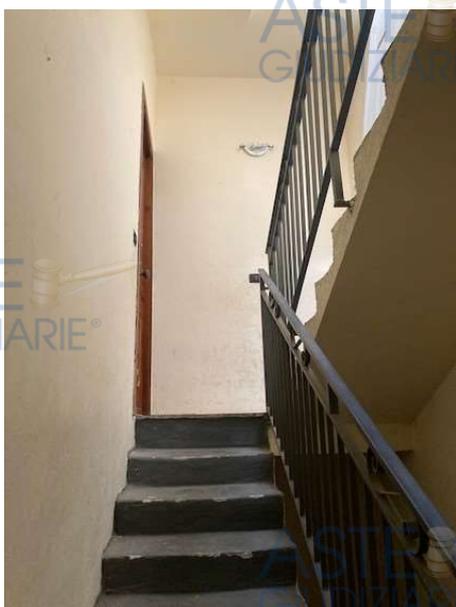


Foto n. 5 scala comune



Foto n. 6 ingresso terzo piano





Foto n. 7 wcb terzo piano



Foto n. 8 zona cottura terzo piano



Foto n. 9 zona soggiorno terzo piano



Foto n. 10 terrazza coperta terzo piano





Foto n. 11 tracce infiltrazioni terzo piano



Foto n. 12 soggiorno secondo piano



Foto n. 13 scala interna



Foto n. 14 wcd secondo piano





Foto n. 15 corridoio secondo piano



Foto n. 16 camera (ex cucina) secondo piano



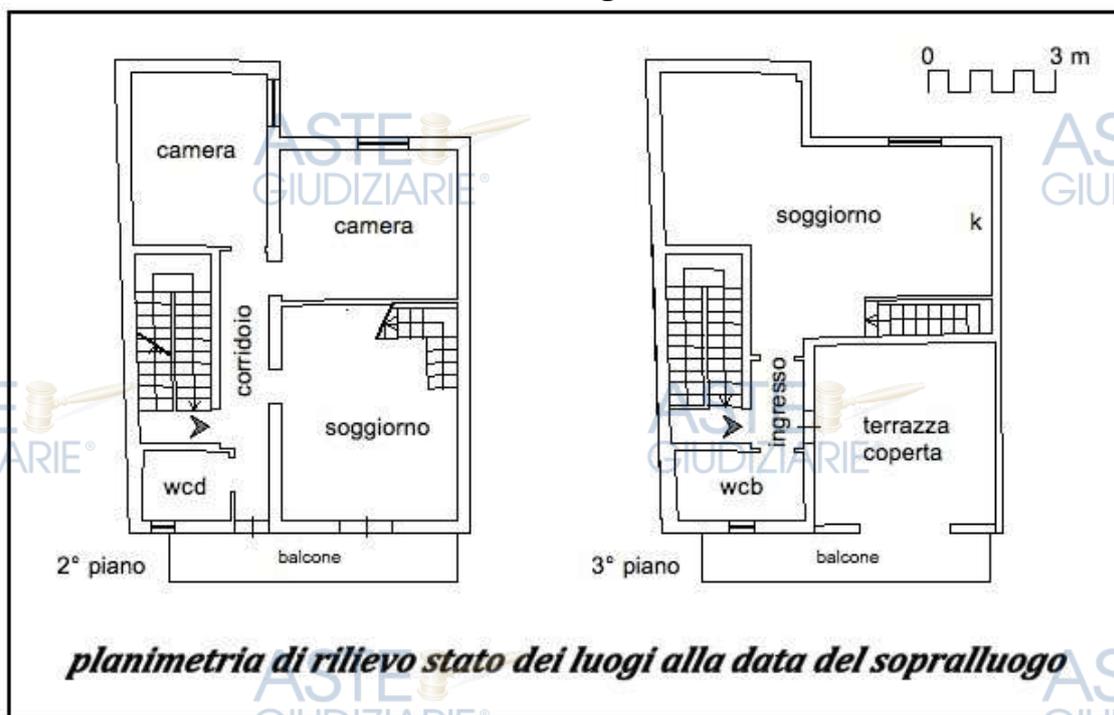
Foto n. 17 camera secondo piano



Foto n. 18 balcone secondo piano



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi:



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 100,10 mq

Superficie commerciale: 134,00 mq (calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12)

Altezza utile interna: 3,00 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Villabate, al fg. 3, p.lla 3147, sub. 4, cat. catastale A4, superficie catastale mq 140, mq 136 escluse le aree scoperte.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 4**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

1. XXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)

nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

2. XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX



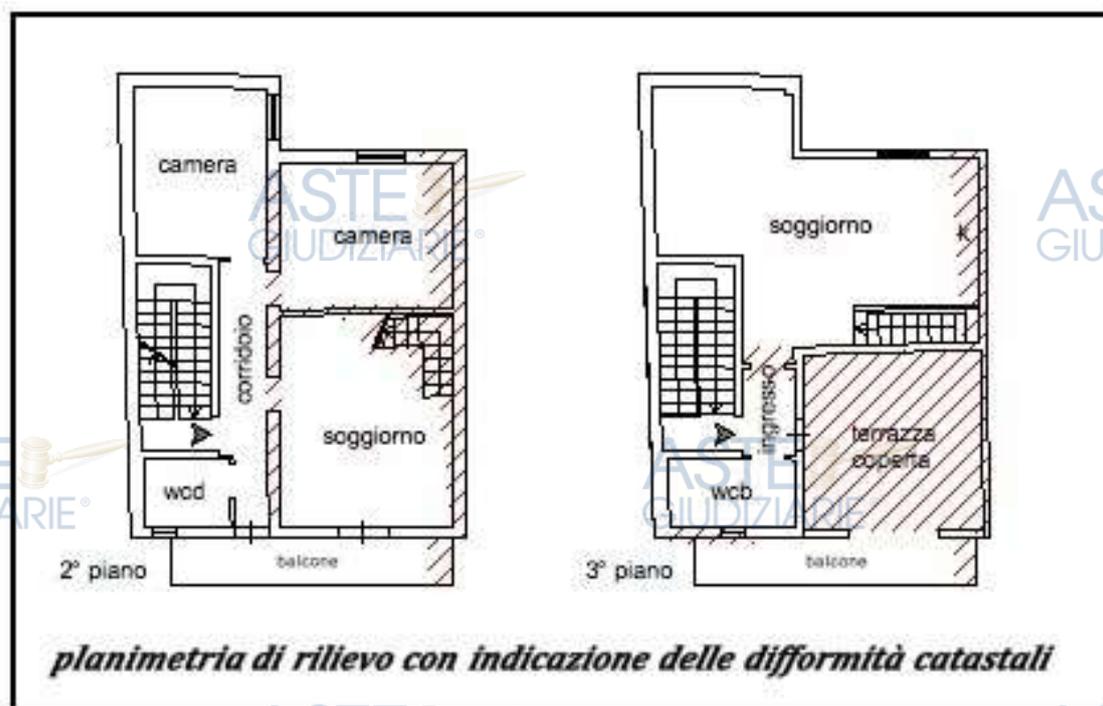
Planimetria catastale:

La planimetria catastale attuale è la planimetria d'impianto presentata il 9 gennaio 1988, dal confronto con lo stato dei luoghi emergono delle difformità nella distribuzione interna e nella consistenza, l'immobile dovrà essere regolarizzato secondo quanto dettato dalla normativa edilizia in vigore, solo dopo la regolarizzazione si dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità catastali attraverso la redazione e presentazione di un DOCFA, il cui costo è di 800,00 euro, inclusi gli oneri, da detrarre dal valore di stima.



Estratto planimetria catastale (All. 5)





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 6)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Villabate (PA) Via Generale Di Gregorio n.28, piano 2 e 3, scala unica.

Composto da: l'appartamento, su due piani, è composto al secondo piano da corridoio di disimpegno, due camere, soggiorno, wcd e un balcone prospiciente via Generale Di Gregorio, al terzo piano, raggiungibile dalla scala comune o da una scala interna, l'appartamento è composto da una piccola sala d'ingresso, soggiorno con zona cottura, wcb, terrazzo prospiciente via Generale Di Gregorio.

Confinante con: a nord con area libera soprastante il fabbricato alla particella 1649 fg.3, a est con area libera sovrastante corte di pertinenza al fabbricato alla particella 5630 fg.3, a sud con fabbricato in aderenza alla particella 4856 fg.3, a ovest con area soprastante via Generale Di Gregorio;

Censito al C.F. del Comune di Villabate, al fg. 3, p.lla 3147, sub. 4, cat. catastale A4, superficie catastale mq 140, mq 136 escluse le aree scoperte.

L'immobile è dotato di Concessione edilizia in sanatoria n. 2 del 27 gennaio 2004 e non ha abitabilità.

Nel corso del sopralluogo all'immobile si sono rilevate alcune difformità rispetto ai titoli concessori, più precisamente si è riscontrata la copertura del terrazzo, l'apertura della finestra del bagno al terzo piano sul prospetto principale, la realizzazione del balcone al terzo piano, diversa destinazione di alcuni vani interni. Inoltre, si è rilevata una differenza nella sagoma del fabbricato certamente dovuta a degli errori di rappresentazione sugli elaborati tecnici allegati alla concessione in sanatoria, errori riscontrabili già dal certificato di collaudo statico del fabbricato, e che sostanzialmente consistono in una errata rappresentazione del lato destro del fabbricato, indicato come inclinato rispetto via Di Gregorio ma in realtà pressoché perpendicolare alla stessa, peraltro il fabbricato, è al centro di una cortina di fabbricati e non potrebbe avere sagoma diversa da quella rilevata sui luoghi e descritta nel certificato di collaudo statico, allegato alla stessa concessione in sanatoria.

Le descritte difformità sono in parte sanabili, con una CILA tardiva per regolarizzare la diversa distribuzione interna, dal momento che i costi per la regolarizzazione delle altre difformità sarebbero troppo onerosi in rapporto al valore dell'immobile si è prevista la messa in pristino della terrazza con l'eliminazione della copertura e la chiusura della finestra del bagno al terzo piano, per quanto alla difformità grafica sulla sagoma del fabbricato, anche dopo il confronto con i tecnici del comune di Villabate, si ritiene che l'errore di rappresentazione sia palese e non infici il titolo in sanatoria rilasciato.

I costi per le opere di messa in pristino e per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna, comprensivi di forniture, oneri tecnici, sanzioni e diritti, iva, sono stati calcolati a corpo in euro 3.500,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il costo per la sua redazione è pari a € 200,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 53.000,00
(cinquantatremila/00)**

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

Il titolo di acquisto dei debitori è l'atto di compravendita del 20 febbraio 2004 in notaio Maria Bonomo Rep. 42001 registrato presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di

Palermo il 21 febbraio 2004 al n. 7916 r.g. e n 5522 r.p. da potere di xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xx xxxxxxxxxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

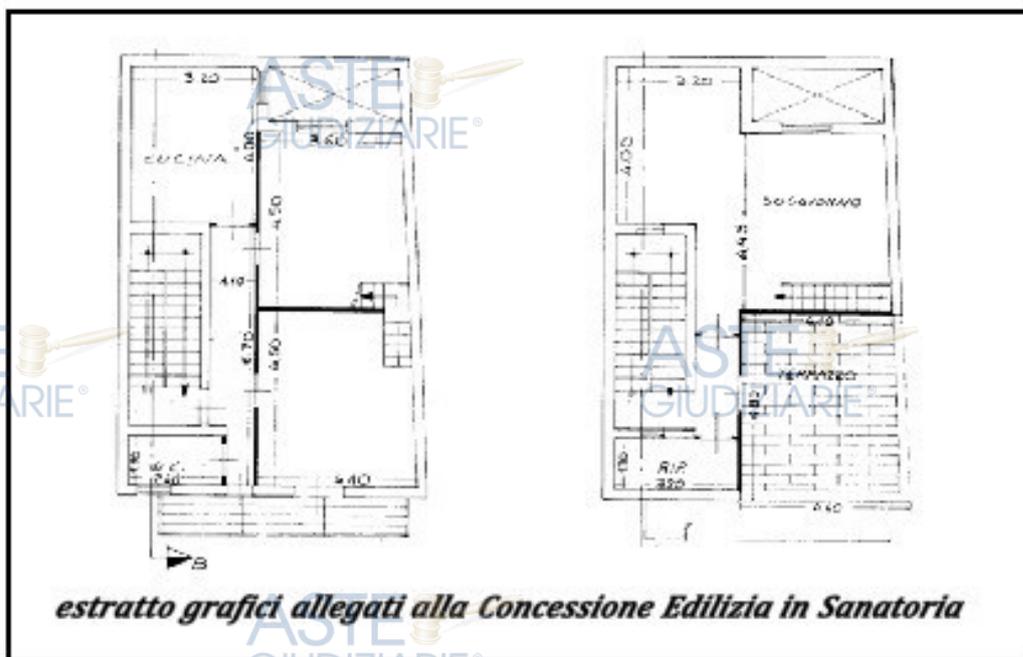
La costruzione è stata realizzata in assenza di titolo e condonata con Concessione edilizia in sanatoria n. 2 del 27 gennaio 2004 (ALL.7) e non ha abitabilità.

Nel corso del sopralluogo all'immobile si sono rilevate alcune difformità rispetto ai titoli concessori, più precisamente si è riscontrata la copertura del terrazzo, l'apertura della finestra del bagno al terzo piano sul prospetto principale, la realizzazione del balcone al terzo piano, diversa destinazione di alcuni vani interni. Inoltre, si è rilevata una differenza nella sagoma del fabbricato certamente dovuta a degli errori di rappresentazione sugli elaborati tecnici allegati alla concessione in sanatoria, errori riscontrabili già dal certificato di collaudo statico del fabbricato, e che sostanzialmente consistono in una errata rappresentazione del lato destro del fabbricato, indicato come inclinato rispetto via Di Gregorio ma in realtà pressoché perpendicolare alla stessa, peraltro il fabbricato, è al centro di una cortina di fabbricati e non potrebbe avere sagoma diversa da quella rilevata sui luoghi e descritta nel certificato di collaudo statico, allegato alla stessa concessione in sanatoria.

Le descritte difformità sono in parte sanabili, con una CILA tardiva per regolarizzare la diversa distribuzione interna, dal momento che i costi per la regolarizzazione delle altre difformità sarebbero troppo onerosi in rapporto al valore dell'immobile si è prevista la messa in pristino della terrazza con l'eliminazione della copertura e la chiusura della finestra del bagno al terzo piano, le opere di messa in pristino degli abusi ai sensi della vigente normativa rientrano tra le opere eseguibili nel regime di edilizia libera, per quanto alla difformità grafica sulla sagoma del fabbricato, anche dopo il confronto con i tecnici del comune di Villabate, si ritiene che l'errore di rappresentazione sia palese e non infici il titolo in sanatoria rilasciato.

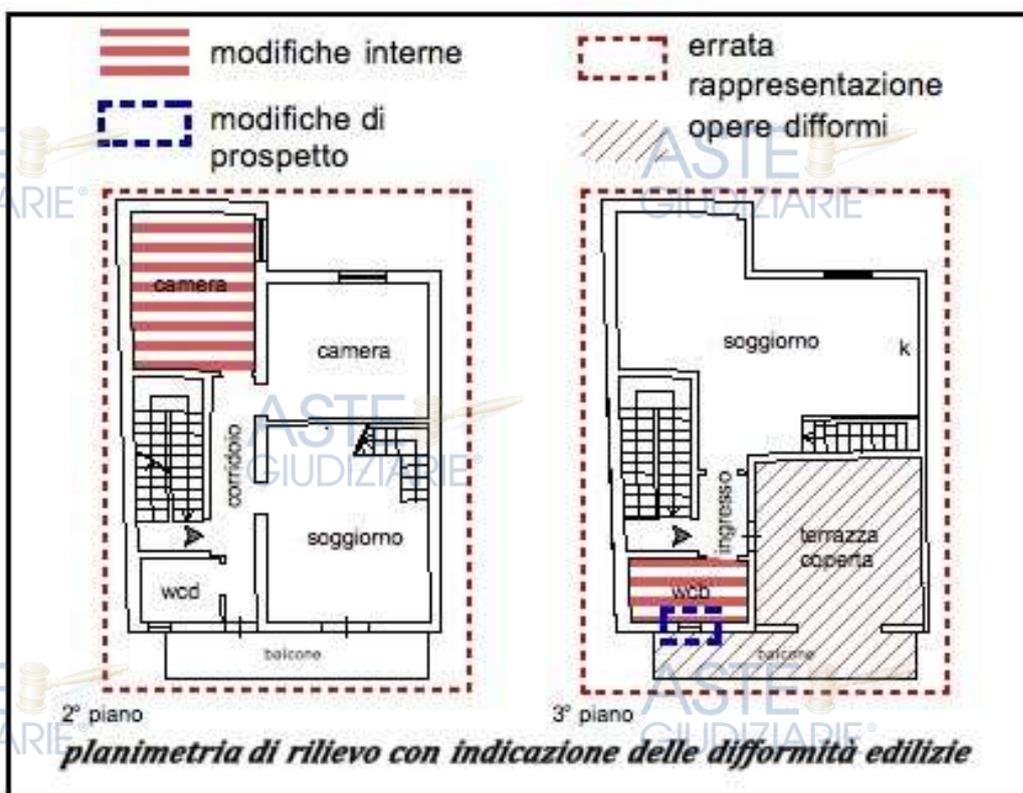
I costi per le opere di messa in pristino e per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna, comprensivi di forniture, oneri tecnici, sanzioni e diritti, iva, sono stati calcolati a corpo in euro 3.500,00.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.



estratto grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria

Estratto grafico delle planimetrie allegate alla concessione in sanatoria



planimetria di rilievo con indicazione delle difformità edilizie

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità edilizie (All. 8)

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

L'immobile alla data del sopralluogo era libero ma nella disponibilità dei debitori.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **euro 3.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 800,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **20/02/2025 (All. 9)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. ISCRIZIONE del 21/02/2004 - Registro Particolare 1704 Registro Generale 7917
Pubblico ufficiale BONOMO MARIA Repertorio 42002/18875 del 20/02/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 441 del 30/01/2024
2. TRASCRIZIONE del 12/05/2023 - Registro Particolare 18528 Registro Generale
23418 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO
PALERMO Repertorio 2014 del 04/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
3. ISCRIZIONE del 30/01/2024 - Registro Particolare 441 Registro Generale 4957
Pubblico ufficiale BONOMO MARIA Repertorio 42002/18875 del 20/02/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**;

- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1704 del 2004

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale, ecc...).

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

Non esiste un Condominio costituito.

Non risultano spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese comuni ordinarie).

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche

estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei prezzi di mercato d'immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati aggiornati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare, in ordine alle tipologie abitazioni di tipo economico.

Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile, riferita alla superficie assentita, senza balcone al terzo piano e con la terrazza scoperta, è pari a **134,00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Mq circa	coeff. di ponderazione	mq ponderati
Abitazione	126,40	1	126,40
Terrazza e Balcone	25,00	0,3	7,5
Eccedenza T e B	2,50	0,1	0,25
Totale			134,15
Totale in cifra tonda			134,00

Per le indagini di mercato effettuate sulla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto è stata utilizzata la Fascia/zona: D2/Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO con destinazione "RESIDENZIALE" con tipologia "Abitazioni di tipo economico" e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, con riferimento al 1° semestre dell'anno 2024, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 550,00 €/mq. ad un massimo di 780,00 €/mq.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti e sulla scorta del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 450,00 €/mq., quindi il **più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 60.300,00**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 3.500,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 800,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 4.500,00**

$$V = € 60.300,00 - € 4.500,00 = € 55.800,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 55.800,00 (cinquantacinquemilaottocento/00 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

€ 55.800,00 – 5% di € 2.790,00. = € 53.010,00 (che si arrotondano in € 53.000,00)

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | Atto di compravendita |
| ALLEGATO 2 | Visura catastale attuale |
| ALLEGATO 3 | Sovrapposizione mappa catastale su fotografia satellitare |
| ALLEGATO 4 | Visura catastale storica |
| ALLEGATO 5 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 6 | Grafici difformità catastali |
| ALLEGATO 7 | Concessione Edilizia in Sanatoria |
| ALLEGATO 8 | Grafici difformità edilizie |
| ALLEGATO 9 | Ispezione Ipotecaria |
| ALLEGATO 10 | Dati per stima |
| ALLEGATO 11 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 12 | Grafici calcolo consistenza |

Palermo, data 20 febbraio 2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCHITETTO ANTONINO PALEOLOGO