

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 259/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 259/2024

CREDITORE PROCEDENTE AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A

contro

DEBITORE ESECUTATO "A"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MATTEO ORLANDO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento di Tipo economico (Cat. A/4), sito in Palermo in via Anapo n.92, p.T, al Catasto

Fabbricati: Foglio 52, part. 408 sub. 1 graffata alla part. 819.



Esperto stimatore: Arch. Valentina Longo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del giorno 18 giugno 2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta architetto Valentina Longo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3412 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 28 giugno 2024 la sottoscritta 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. Matteo Orlando, 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 febbraio 2025 si effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile al n. 1.

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

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

- bene immobile di **piena proprietà per la quota di 1/1** xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxx xxxxxxxx, e censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo, via Anapo n. 92, ubicato al piano T, scala unica, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 52, p.lla 408, sub. 1, categoria catastale A/4, numero vani catastali 3,5, graffata alla Part 819.



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 23 aprile 2012 in notaio Domenico Zalapì Rep. 54306 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 27 aprile 2012 ai nn. 21040/17117 da potere di xx xxxxxxxx xxxxxxxx (All. 1).

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili 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 degli immobili 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 sostanziale corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi, infatti anche se la sagoma del fabbricato nell'estratto di mappa risulta più piccola della realtà, le difformità sono dovute ad una errata acquisizione all'impianto meccanografico del foglio di mappa, come peraltro riportato in visura al catasto terreni (All. 3).





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 Palermo, al fg 52, p.lla 408, sub. 1, graffata alla p.lla 819 cat. catastale A/4, superficie catastale mq 71, mq 68 escluse le aree scoperte.

Tipologia: Alloggio di tipo economico.

Ubicazione: Comune di Palermo, via Anapo n. 92 piano terra.

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

Accessi: al fabbricato si accede da via Anapo;

Confini: a nord con altra proprietà in aderenza alla particella 395, a est altra proprietà in aderenza alla particella 409, a sud con il corpo scala dello stesso fabbricato e cortile comune su via Anapo, a ovest altra proprietà in aderenza dello stesso fabbricato;

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

Dotazioni condominiali: nessuna;

Composizione interna: l'appartamento, è composto da doppio ingresso, uno su corridoio e uno su chiostrina di pertinenza esclusiva, una camera, wc bagno, cucina, soggiorno/pranzo; la camera è dotata di finestra a prospetto su via Anapo, tutti gli altri ambienti hanno finestre e porta finestra sulla chiostrina.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'appartamento versa in mediocri condizioni manutentive, con pavimenti di marmette in graniglia di marmo rovinati, in bagno e in cucina i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica così come il pavimento della chiostrina, tutto l'appartamento presenta evidenti macchie da infiltrazioni da risalita. I serramenti esterni sono in legno verniciato con persiane e scuri all'interno, le pareti dell'intero appartamento sono tinteggiate con idropittura lavabile, le porte interne sono in legno verniciato. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia, non è presente impianto di riscaldamento, è presente una pompa di calore.

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

Fotografie dei luoghi:



Foto n. 1 prospetto fabbricato su via Anapo



Foto n. 2 cortile su via Anapo



Foto n. 3 Portone di ingresso al fabbricato



Foto n. 4 cortile su via Anapo



Foto n. 5 portineria di ingresso



Foto n. 6 porte di ingresso all'appartamento



Foto n. 7 vista su chiostina dalla cucina



Foto n. 8 vista su chiostina

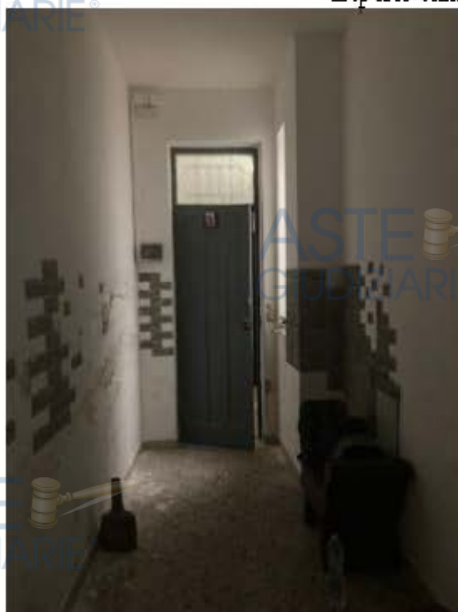


Foto n. 9 ingresso su corridoio



Foto n. 10 corridoio



Foto n. 11 cucina



Foto n. 12 soggiorno/pranzo



Foto n. 13 camera da letto



Foto n. 14 camera da letto

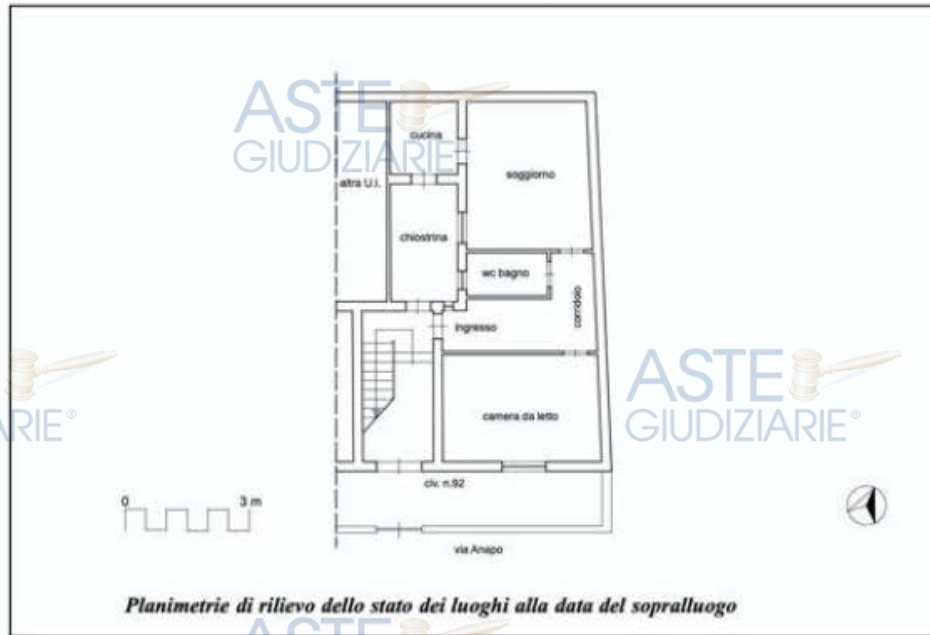


Foto n. 15 wc bagno



Foto n. 16 wc bagno

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi - appartamento:



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 55,70 mq

Superficie commerciale: 65,00 mq (calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12)

Altezza utile interna: 3,65 m.

QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 52, particella 408, sub. 1, graffata alla particella 819, via Anapo n. 92, piano T cat. A/4, vani catastali 3,5, superficie catastale 71 mq.

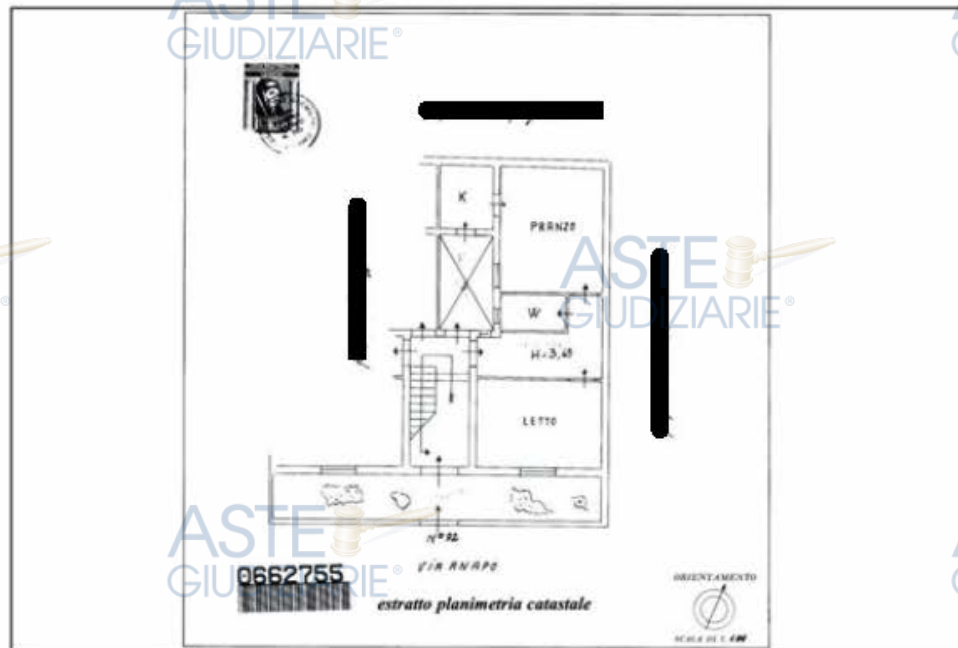
Intestatari catastali dell'appartamento:

1. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)

nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Planimetria catastale:

La planimetria catastale attuale dell'appartamento è la planimetria d'impianto presentata il 31 luglio 1968, dal confronto con lo stato dei luoghi non emergono difformità.



Estratto planimetria catastale (All. 5)

QUESITO N.4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in via Anapo n.92, piano T, scala unica.

Composto da: Ingresso su corridoio di disimpegno, una camera, wc bagno, cucina, soggiorno/pranzo, chiostrina esclusiva alla quale si accede dalla porta finestra della cucina e dal secondo ingresso e sulla quale si affacciano il soggiorno/pranzo il wc bagno e il corridoio, la camera da letto è dotata di finestra prospiciente la via Anapo.

Confinante con: a nord con altra proprietà in aderenza alla particella 395, a est altra proprietà in aderenza alla particella 409, a sud con il corpo scala dello stesso fabbricato e cortile comune su via Anapo, a ovest altra proprietà in aderenza dello stesso fabbricato.

Censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 529, p.la 408 graffiata alla particella 819, sub. 1, cat. catastale A4, superficie catastale mq 71, mq 68 escluse le aree scoperte.

L'appartamento è dotato di Licenza edilizia n. 948 del 23 agosto 1957.

Nel corso del sopralluogo all'appartamento non si sono rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale di impianto

L'appartamento 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 49.210,00
(quarantanovemiladuecentodieci /00)**

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

Il titolo di acquisto della debitrice è l'atto di compravendita del 23 aprile 2012 in notaio Domenico Zalapì Rep. 54306/8598, per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 27 aprile 2012 al numero di registro generale 21040 e numero di registro particolare 17117 da XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX in data XX XX XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

A xx xxxxxx xxxxxx per i diritti pari a 1/1 di bene personale è pervenuto per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Tripodo Sergio del 26 maggio 2011 repertorio n. 97170/13220 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 23 giugno 2011 al numero di registro generale 32098 e numero di registro particolare 22940, da xx xxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx in data xx xxxxxx xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a ½ di proprietà bene personale, xx xxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx in data xx xxxxxxxx xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a ½ di proprietà bene personale.

A xx xxxxxx xxxxxxxx per i diritti pari a ½ di piena proprietà e xx xxxxxx xxxxxx per i diritti pari a ½ di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Tripodo Sergio del 26 maggio 2011 repertorio n. 97170/13220 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 23 giugno 2011 al numero di registro generale 32098 e numero di registro particolare 22940 da xx xxxxxx xxxxxx per i diritti pari a ½ di proprietà bene personale.

Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo

A xx xxxxxx xxxxxxxx per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e xx xxxxxx xxxxxx per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, l'immobile è pervenuto per successione legittima in morte di xx xxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (XX) il x xxxxxx xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà e deceduto il x xxxxxx xxxx presentata presso l'Agenzia delle entrate il 30 luglio 2007 n. vol 390 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 30 luglio 2007 n. 7 vol. 390 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 7 ottobre 2009 al numero di registro generale 76328 e numero di registro particolare 55489.

Accettazione tacita di eredità da atto Notaio Tripodo Sergio del 26 maggio 2011 repertorio n. 97170 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 24 ottobre 2022 al numero di registro generale 50582 e numero di registro particolare 40214 a favore di xx xxxxxx xxxxxxxx per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e xx xxxxxx xxxxxx per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento e contro xx xxxxxx xxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

xx xxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (XX) il x xxxxxx xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di proprietà l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Mazzamuto del 6 ottobre 1958 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 7 ottobre 1958 al numero di registro generale 25496 e numero di registro particolare 22217 da xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xx xxxxxx xxxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale.

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

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 948 rilasciata dal Comune di Palermo il 23 agosto 1957, (All. 6) presso il SACE del Comune di Palermo, non sono stati reperiti i grafici di progetto né certificato di abitabilità/agibilità, pertanto si è assunta quale configurazione assentita dell'appartamento quella rappresentata sulla scheda catastale d'impianto presentata all'Agenzia del Territorio.

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

L'appartamento alla data del sopralluogo 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:

- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;

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 **21/05/2025 (All. 9)** sul LOTTO UNICO pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 07/10/2009 - Registro Particolare 55489 Registro Generale 76328 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 7/390 del 30/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 27/09/2010 - Registro Particolare 11217 Registro Generale 51838 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 226038/2009 del 09/09/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4420 del 13/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 5288 del 07/08/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 23/06/2011 - Registro Particolare 22940 Registro Generale 32098 Pubblico ufficiale TRIPODO SERGIO Repertorio 97170/13220 del 26/05/2011

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

4. ANNOTAZIONE del 13/07/2011 - Registro Particolare 4420 Registro Generale 35597 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 226038/2009 del 05/07/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11217 del 2010.

5. TRASCRIZIONE del 27/04/2012 - Registro Particolare 17117 Registro Generale 21040 Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Repertorio 54306/8598 del 23/04/2012.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico. Presenza graffiati.

6. ISCRIZIONE del 27/04/2012 - Registro Particolare 1765 Registro Generale 21041 Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Repertorio 54307/8599 del 23/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Presenza graffiati.

7. TRASCRIZIONE del 21/09/2021 - Registro Particolare 33222 Registro Generale 42817 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4112 del 27/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 37942 del 25/10/2021 Presenza graffiati

8. Rettifica a TRASCRIZIONE del 25/10/2021 - Registro Particolare 37942 Registro Generale 48716 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4112 del 27/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

9. TRASCRIZIONE del 24/10/2022 – Registro Particolare 40214 Registro Generale 50582 Pubblico Ufficiale TRIPODO SERGIO Repertorio 97170 del 26/05/2011.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffati.

10. TRASCRIZIONE del 23/05/2024 – Registro Particolare 20049 Registro Generale 24981 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 5596 del 19/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Nota disponibile in formato elettronico.

Presenza graffati.

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

I beni non ricadono su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale, ecc...).

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

Gli immobili non sono gravati 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 vi sono 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 dei cespiti pignorati.

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

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 simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche s'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, la sottoscritta si è basata 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, per l'appartamento, tenuto conto della dimensione e dell'utilizzo dell'immobile.

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 del LOTTO UNICO

Dati metrici e consistenza dell'appartamento:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile, è pari a **65,00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Mq circa	coeff. di ponderazione	mq ponderati
abitazione	64,13	1	64,13
corte	8,68	0,1	0,87
Totale			65,00
Totale in cifra tonda			65,00

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: D14/Periferica/BI BLASI-REGIONE SICILIANA-PITRE-AEROPORTO BOCCADIFALCO con destinazione "RESIDENZIALE" con tipologia "Abitazioni di tipo economico" e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, con riferimento al 2° semestre dell'anno 2024, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 900,00 €/mq. ad un massimo di 1.200 €/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 800,00 €/mq., quindi il **più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 52.000,00.**

Valore di stima del LOTTO UNICO

Per quanto sin qui esposto quindi il **più probabile valore di stima del LOTTO UNICO** è di **euro 52.000,00**

Dal valore di stima del LOTTO UNICO si detraggono i seguenti costi:

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima del LOTTO UNICO **sarà deprezzato di euro 200,00**

$$V = € 52.000,00 - € 200,00 = € 51.800,00$$

Pertanto, il **più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 51.800,00 (cinquantunomilaottocento/00 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che il lotto 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:

$$€ 51.800,00 - 5\% \text{ di } € 2.590,00 = € 49.210,00 \text{ (che si arrotondano in } € 49.200,00)$$

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 i beni sono stati pignorati 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	Licenza Edilizia
ALLEGATO 7	Ispezione Ipotecaria
ALLEGATO 8	Dati per stima
ALLEGATO 9	Documentazione fotografica
ALLEGATO 10	Grafici calcolo consistenza

Palermo, data 22 maggio 2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCHITETTO VALENTINA LONGO