

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 292/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: arch. Anna Lia Morici



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 292/2023

CREDITORE PROCEDENTE

(A)

contro

DEBITORE ESECUTATO

(B)



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE MIRIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



Immobile nel Comune di Palermo, via Vincenzo Di Marco n.36 piano terra
nel NCEU al Foglio 33 Particella 369, subalterno 66 rendita € 1.018,04



Esperto stimatore: arch. Anna Lia Morici



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 13.10.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta arch. Anna Lia Morici, iscritta all'Albo degli architetti al n. 3371 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 15.10.2024 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. Giuseppe Miria, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 13.11.2024.

In data 14.1.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile 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 un immobile unico.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende un immobile unico.

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

- *piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, via Vincenzo Di Marco n.36, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 33, particella 369, sub.66, proveniente detto subalterno 66 dal subalterno 31, giusta variazione del 2.7.2010 n.32136.1/2010 in atti in pari data (prot.n.PA0355694), costituito da una porzione di fabbricato urbano sita nel Comune di Palermo, via Vincenzo Di Marco n.36, costituita da un locale commerciale facente parte di un corpo di fabbrica su due elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato, posto a piano terra, con accesso diretto dalla via tramite apertura contrassegnata dal detto civico 36, ed avente una consistenza catastale di metri quadrati trentadue (mq 32). Confina con detta via, proprietà Villa Heloise S.p.A., area soprastante alla corsia di accesso ai locali seminterrati, vano scala, salvo altri.*

Diritti reali:

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

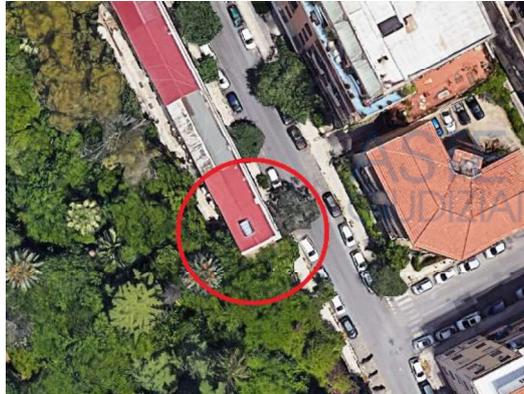
- atto di compravendita del 23.4.2013 in notaio Costamante Pietro Rep. 19622/11479 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 26.4.2013 ai nn. 21004/16329 da potere di (C) (D) e (E) **(All. 1)**.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 33, particella 369, subalterno 66, via Vincenzo Di Marco n.36, P.T., categoria C/1 **(All. 2)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

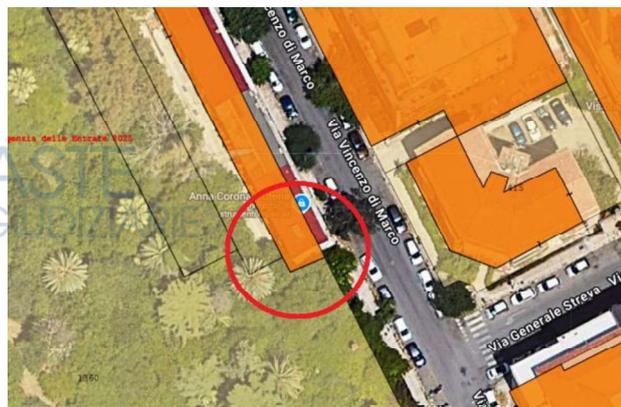
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale **(All. 3)** con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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 DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un locale commerciale, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 33, particella 369, subalterno 66, via Vincenzo Di Marco n.36 piano T, cat. catastale C/1, superficie catastale mq 38.

Tipologia: locale commerciale

Ubicazione: Comune di Palermo, via Vincenzo Di Marco n.36 piano T .

Caratteristiche strutturali: l'immobile pignorato fa parte di un edificio a due elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato, realizzato con struttura portante mista e copertura a falde inclinate e si articola in un locale commerciale al piano terra.

Accessi: il locale ha accesso pedonale diretto da due aperture prospicienti strada, prive di numero civico, e accesso pedonale condominiale da un portoncino distinto con il civico n.36 di via Vincenzo Di Marco.

Confini: il locale confina a Nord-Ovest con ingresso e scala condominiale adiacente distinti in catasto al foglio 39, p.lla 369 subalterni 68-69, a Nord-Est con via Vincenzo Di Marco, a Sud-Est con area interna di altra proprietà distinta in catasto fabbricati al foglio 39 p.lla 1360 e a Sud-Ovest con area interna di altra proprietà distinta in catasto fabbricati al foglio 39 p.lla 1360 e con corsia interna di accesso ai locali seminterrati graffiata alla particella 369.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: l'immobile risulta compreso in gestione condominiale

Composizione interna: il locale si articola al piano terra con due vani aventi accesso pedonale diretto dalla strada, un anti-w.c. e un w.c.-doccia (**All. 4**).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile, dotato di finiture interne costituite da pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti rifinite con intonaco tintecciato, porte in legno tamburato, infissi esterni in alluminio preverniciato, è in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di manutenzione urgenti ad

eccezione di una porzione di soffitto nel w.c.-doccia che risulta danneggiata da umidità con distacco di intonaco; gli impianti elettrico e idrico risultano corredati di certificazione di conformità alla normativa L.46/90.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile risulta dotato di attestato di certificazione energetica (ACE) redatto in data 19.4.2013.

Fotografie dei luoghi:



Foto 1 prospetto dell'edificio su via V. Di Marco



Foto 2 accessi prospicienti via V. Di Marco



Foto 3 ambiente negozio principale



Foto 4 accesso dall'ingresso condominiale



Foto 5 parete divisoria tra i due ambienti



Foto 6 apertura tra i due ambienti



Foto 7 ambiente negozio secondario



Foto 8 ambiente negozio secondario



Foto 9 anti-w.c.

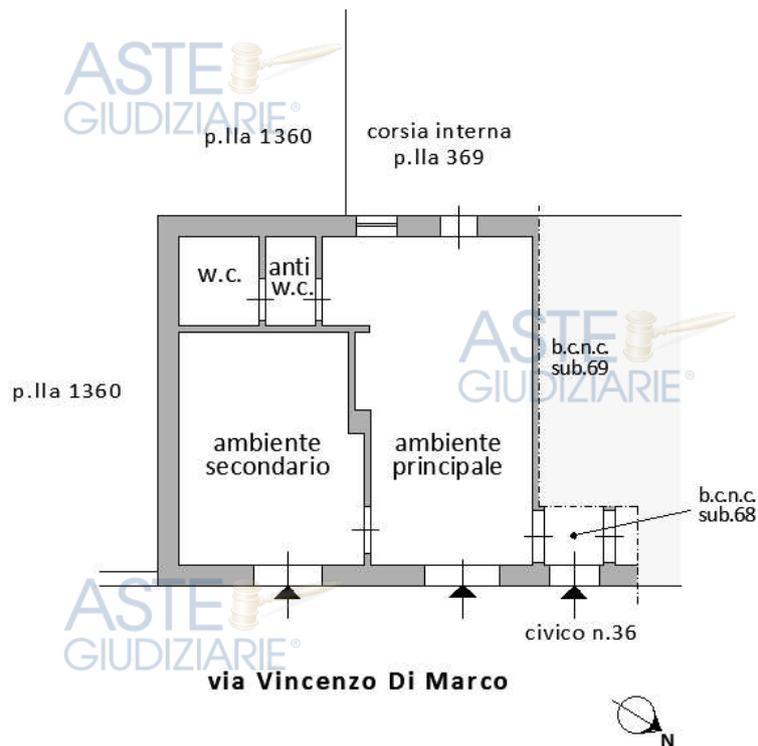


Foto 10 w.c.-doccia



Foto 11 soffitto del w.c.-doccia

Planimetria di rilievo dello stato reale del locale commerciale (All. 4)



SCALA GRAFICA 1:100

Superficie utile interna: superficie utile netta locale mq 32,67;

Superficie commerciale: mq 40,89

Altezza utile interna: m 3,75

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 33, particella 369, subalterno 66, via Vincenzo Di Marco n.36 Piano T, cat. C/1, consistenza 32 m², superficie catastale 38 m².

Le visure catastali attuale (All. 2) e storica (All. 5), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

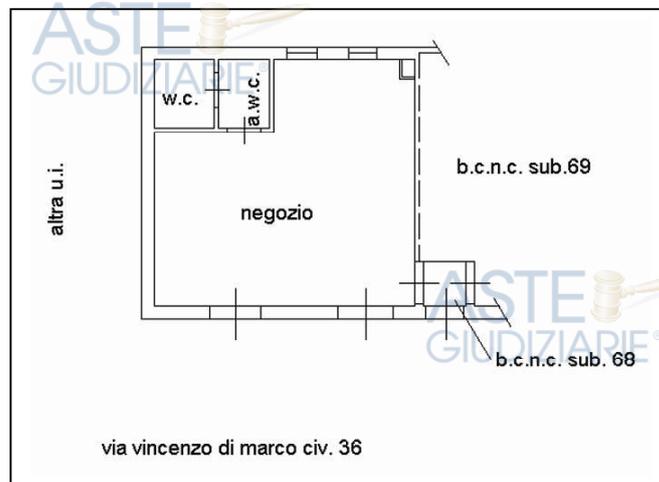
Intestatario catastale dell'immobile:

(B) S.R.L. sede in PALERMO (PA)

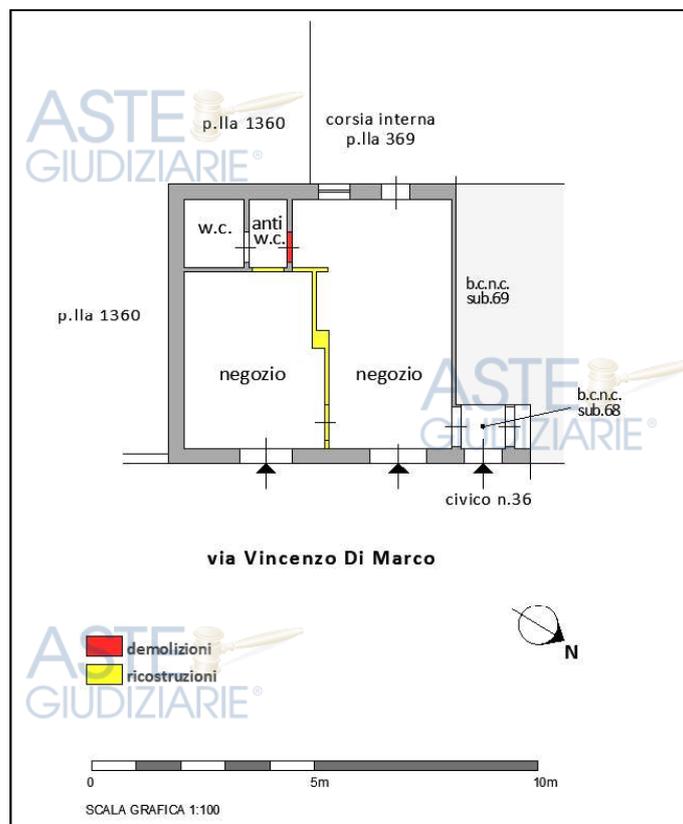
Planimetria catastale: dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo la situazione rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, presentata in data 2.7.2010 (All. 6), non risulta conforme alla situazione attuale dei luoghi per modifiche alla distribuzione interna consistenti nella realizzazione di tramezzatura interna per divisione del locale in due ambienti collegati da vano porta e nello spostamento del vano porta di accesso all'antibagno (All. 7).

Per la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto attuale, sarà necessario procedere alla redazione della planimetria aggiornata, alla redazione, presentazione e ritiro di denuncia di variazione mediante procedura DOCFA, presso l'Ufficio del Territorio di Palermo, Catasto Fabbricati, per cui si prevede un costo a carico dell'eventuale aggiudicatario pari a:

<i>diritti catastali</i>	€	50,00
<i>spese tecniche complessive</i>	circa €	450,00
	sommano €	500,00



Estratto planimetria catastale presentata in data 2.7.2010 (All. 6)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 7)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile di **tipologia C/1 (negozi e botteghe)**, ubicato nel Comune di Palermo, in via Vincenzo Di Marco N.36. Composto da due vani aventi accesso pedonale diretto dalla strada, un anti-w.c. e un w.c.-doccia. Confini: il locale confina a Nord-Ovest con ingresso e scala condominiale adiacente distinti in catasto al foglio 39, p.la 369 subalterni 68-69, a Nord-Est con via Vincenzo Di Marco, a Sud-Est con area interna di altra proprietà distinta in catasto fabbricati al foglio 39 p.la 1360 e a Sud-Ovest con area interna di altra proprietà distinta in catasto fabbricati al foglio 39 p.la 1360 e con corsia interna di accesso ai locali seminterrati graffata alla particella 369. L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 33, particella 369, subalterno 66. Per l'immobile, realizzato antecedentemente alla Legge Urbanistica n.1150/1942, a seguito di concessione edilizia n.28 del 12.7.2002 per modifica di vani finestra e autorizzazione n.126 del 3 luglio 2000 ai sensi dell'art.5 della L.R.37/85 per opere di cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locale commerciale, è stato rilasciato

dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Palermo certificato di agibilità n.231/2012 prot.54640 prat.n.3044/1999 U.O. 3. Nell'immobile sono state riscontrate difformità, rispetto alla planimetria catastale a cui fa riferimento il rilascio del citato certificato di agibilità, consistenti in modifiche alla distribuzione interna. Le difformità potranno essere regolarizzate provvedendo agli adempimenti amministrativi prescritti per la "CILA" (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva, L.R. 16/2016*) per un costo calcolato di € 1.650,00 ca.. Per la conformità della planimetria catastale, si dovrà inoltrare denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA, presso l'Ufficio del Territorio di Palermo, Catasto Fabbricati, per cui si prevede un costo pari a € 500,00. L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA: Euro 56.000,00 (cinquantaseimilaeuro).

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

Dall'esame degli atti si è dedotto che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 13.7.2023. Pertanto, come desunto nella certificazione notarile sostitutiva, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

- A (B) S.R.L. la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Palermo foglio 33 particella 369 sub 66 con unità precedente identificata da foglio 33 particella 369 subalterno 31 è pervenuta per atto di compravendita del 23/04/2013 numero di repertorio 19622/11479 Notaio Costamante Pietro sede Palermo trascritto il 26/04/2013 numeri 21004/16329 da potere di (C) nata il 15/05/1949 a Palermo codice fiscale (...), (D) nata il 04/02/1977 a Palermo codice fiscale (...), (E) nato il 13/02/1942 a Cinisi (PA) codice fiscale (...).

- Ai signori (C), (E) la quota pari a ½ di usufrutto in regime di separazione dei beni ciascuno, (D) la quota dell'intero in nuda proprietà degli immobili Palermo foglio 33 particella 369 subalterno 31 Particella 369 sub.49 è pervenuta per atto di compravendita del 12.04.1999 rep. 3506 trascritto il 11.5.1999 ai nn. 17079/12241 Notaio Pietro Costamante da potere di (F) s.p.a. sede Palermo C.F. (...).

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

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione reperita emerge che:

- il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito antecedentemente alla Legge Urbanistica n.1150/1942, come riscontrato da carte tecniche che rappresentano il tessuto urbano della città, in particolare il rilievo OMIRA del 1939 e la Tav.5008 del vigente P.R.G. del Comune di Palermo, che individua l'edificio di cui fa parte l'immobile in Z.T.O. A2 "Tessuti urbani storici" manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", in assenza di titoli o licenze di costruzione iniziale in quanto non previste dalla legislazione al momento della costruzione dell'edificio;
- con concessione edilizia n.28 del 12.7.2002 per opere consistenti nella modifica di vani finestra ed autorizzazione n.126 del 3 luglio 2000 ai sensi dell'art.5 della L.R.37/85 per opere finalizzate al cambio di destinazione d'uso delle due unità di piano terra da civile abitazione a locali commerciali sono state eseguite modifiche nell'immobile e in data 23.7.2012 è stato rilasciato dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Palermo certificato di agibilità n.231/2012 prot.54640 prat.n.3044/1999 U.O. 3 (**All. 8**);
- dai riscontri metrici effettuati sui luoghi è emerso che rispetto alla configurazione documentata nella planimetria catastale nell'immobile sono state realizzate modifiche alla distribuzione interna consistenti nella realizzazione di tramezzatura interna per divisione del locale in due ambienti collegati da vano porta e nello spostamento del vano porta di accesso all'antibagno.
- dalla descrizione riportata nell'atto di compravendita del 23.4.2013 "... *la parte alienante dichiara ... che i dati catastali e la planimetria depositata in catasto sono conformi allo stato di fatto...*" si è desunto che la configurazione attuale dell'immobile è riconducibile a interventi effettuati successivamente alla data di stipula dell'atto di compravendita del 23.4.2013, data in cui la configurazione catastale era ancora quella riscontrata nella citata planimetria del 2.7.2010 (**All. 6**) e corrispondente alla descrizione riportata nel citato atto di provenienza e nel citato certificato di agibilità n.231/2012 (**All. 8**).

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico le modifiche descritte, afferenti alla tipologia di manutenzione straordinaria, l'aggiudicatario potrà regolarizzare le difformità provvedendo agli adempimenti amministrativi prescritti per la "CILA" in sanatoria (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva, art. 6, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito dall'art.3 della L.R. 16/2016*) che prevede la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una

relazione tecnica asseverata e di un progetto dei lavori a firma di un professionista abilitato ed il pagamento di una sanzione pecuniaria e dei diritti di segreteria, per un costo complessivo pari a:

- CILA - L.R. n.16 del 10 agosto 2016	
sanzione	€ 1.000,00
spese tecniche complessive	circa € 500,00
diritti di segreteria.....	€ 150,00
	<u> </u>
	sommano € 1.650,00

Si ritiene pertanto che l'immobile possa essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e che le difformità descritte non pregiudichino la stima del valore venale dell'immobile e la vendita relativa; delle stesse si terrà conto, comunque, in sede di valutazione.

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

Dal sopralluogo effettuato con l'ausilio del custode giudiziario è emerso che l'immobile è attualmente utilizzato dal legale rappresentante della società esecutata (B) S.R.L. (*verbale di sopralluogo e immissione in possesso del 14.1.2025 del custode*).

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 1.650,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 500,00** 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 dalla scrivente in data 16/04/2025 (**All. 9**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 26/04/2013 - Registro Particolare 16329 Registro Generale 21004 Pubblico ufficiale COSTAMANTE PIETRO Repertorio 19622/11479 del 23/04/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali

- ISCRIZIONE del 26/04/2013 - Registro Particolare 1555 Registro Generale 21005-
IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO del 23/04/2013 Numero di Repertorio 19623/11480 Notaio Costamante
Pietro sede Palermo a favore di (G) S.P.A. Sede Palermo C.F. (...) (Domicilio
ipotecario eletto Palermo, via Siracusa, 1/E), contro (B) S.R.L. Sede Palermo C.F. (...) capitale € 85.000,00 Totale € 170.000,00 Durata 12 anni - Grava su Palermo Foglio 33 Particella 369 Sub.66 con unità precedente identificata da Foglio 33 particella 369 subalterno 31;
- TRASCRIZIONE del 13/07/2023 - Registro Particolare 27669 Registro Generale 35637 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/06/2023 Numero di repertorio 2709 emesso da Uff.Giud.Corte d'Appello di Palermo sede Palermo a favore di (A) S.R.L. Sede Roma C.F. (...) (Richiedente: (A) S.R.L. via Curtatone, 3 Roma) contro (B) S.R.L. Sede Palermo C.F. (...) Grava su Palermo Foglio 33 Particella 369 Sub.66

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

Dalla zonizzazione del vigente P.R.G. del Comune di Palermo, che individua l'edificio di cui fa parte l'immobile in Z.T.O. A2 "tessuti urbani storici", si è verificato che l'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto della società debitrice sull'immobile pignorato non è di natura concessoria ma di proprietà in virtù dei titoli di proprietà citati in risposta al Quesito n.5.

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

L'immobile risulta compreso nell'amministrazione condominiale costituita del fabbricato di cui fa parte, con accesso distinto al civico 36 di via Vincenzo Di Marco, e dalle verifiche effettuate è emerso che le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano a rate trimestrali di circa euro 45,00 mensili e che dall'estratto conto relativo all'anno 2024 sul bene gravano pendenze condominiali per un

importo pari a circa € 1.038,00, mentre il bilancio preventivo per l'anno 2025 è ancora da quantificare (**All. 10**).

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Per pervenire al giudizio di stima dell'immobile in oggetto si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico-comparativo, che consiste nell'acquisire informazioni dirette in merito al valore di mercato medio della zona ove ricade l'immobile e nel determinare un parametro di raffronto da usare per arrivare al giudizio di stima, nel caso in specie il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Mettendo in comparazione il bene da valutare con altri beni aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano riscontrabili i prezzi di compravendite recenti, si determina il valore del parametro di raffronto, ovvero il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale. Nonostante, nella maggior parte dei casi, il valore medio tenga già conto di tutte le condizioni estrinseche inerenti la zona, nel caso di particolari condizioni intrinseche caratterizzanti l'immobile, risulta opportuno allineare la media dei prezzi dei beni analoghi alla luce degli indici specifici del bene oggetto di stima, ovvero delle caratteristiche posizionali e tecnologiche, nonché delle dimensioni e dello stato di manutenzione. Nel caso di specie si ritiene di poter considerare le condizioni intrinseche dell'immobile assimilabili alla media delle condizioni caratterizzanti gli immobili rilevati nella zona di riferimento.

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 è pari a 40,89 calcolati computando per intero i muri interni e quelli perimetrali e computando i muri perimetrali in comunione nella misura del 50 per cento.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da:

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre 2024, che indica per Fascia/zona Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI per

- tipologia relativa a immobili di destinazione commerciale prezzi oscillanti tra un minimo di € 1.400,00/mq ed un massimo di € 2.300,00/mq;
- le quotazioni del *Borsino Immobiliare*, che indica per zona SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI per tipologia relativa a immobili con destinazione d'uso negozi prezzi oscillanti tra un minimo di € 1.363,00/mq ed un massimo di € 2.077,00/mq;
 - offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (case.trovit.it, tecnocasa.it, immobiliare.it) che indicano nel periodo di riferimento attuale un prezzo medio di vendita di 1.500 €/mq;
 - annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegiudiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate in merito ai valori di mercato della zona, per immobili in buono stato, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.500,00/mq da cui si ricava:

il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 61.335,00

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 1.650,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 500,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 2.150,00**

$V = € 61.335,00 - € 2.150,00 = € 59.185,00$ in cifra tonda € 59.000,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 59.000,00 (cinquantanovemilaeuro)**.

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:

$€ 59.000,00 - 5\% \text{ di } € 59.000,00 = € 56.050,00$ (che si arrotondano in **€ 56.000,00**)

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:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- ALLEGATO 1 atto di compravendita del 23/4/2013
- ALLEGATO 2 visura catastale attuale immobile pignorato
- ALLEGATO 3 stralcio di mappa catastale foglio 33
- ALLEGATO 4 planimetria di rilievo dello stato attuale dell'immobile
- ALLEGATO 5 visura catastale storica immobile pignorato
- ALLEGATO 6 planimetria catastale immobile pignorato presentata in data 2.7.2010
- ALLEGATO 7 planimetria di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate
- ALLEGATO 8 certificato di agibilità n.231/2012 prot.54640
- ALLEGATO 9 ispezione ipotecaria del 16.4.2025 sull'immobile pignorato
- ALLEGATO 10 estratto conto quote condominiali



Palermo, 22.4.2025

L'ESPERTO STIMATORE



Arch. Anna Lia Morici

