



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 344/2023

Promosso Da

[REDACTED]

CON AVV. IRENE VITALE

Contro

[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. CARLO LANDOLINA
ESPERTO STIMATORE ARCH. LORENZA NACCI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO



*di un immobile di proprietà dei debitori in ragione di 1/2 ciascuno distinto al Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 61, particella 1862 - sub 14- cat. A2 – superficie catastale mq 91, esclusione aree scoperte mq 86, sito in Via Giovanbattista Ughetti n. 112, interno 12 piano 5°
Palermo CAP 90127*

SEZIONE "A":**CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO:****PREMESSA**

Con decreto di nomina, emesso il 19/07/2024, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Gianfranco Pignataro nominava, quale esperto stimatore, la sottoscritta arch. Lorenza Nacci, conferendo l'incarico.

Il 21/07/2024 la sottoscritta ha effettuato il deposito telematico del verbale di accettazione incarico, *ex art. 569, comma 1, c.p.c.* Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali si è provveduto alla verificata della completezza della documentazione di cui all'*ex art. 567, p.c.c.* e al deposito telematico del modulo di controllo il 01/08/2024 congiuntamente al nominato custode avv. Carlo Landolina. (allegato 1)

Fissata di concerto con il custode la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 17 settembre 2024 alle ore 10.00, se ne è dato avviso al debitore esecutato tramite raccomandata.

Insieme l'avv. Samuele Aru, delegato del Custode Giudiziario avv. Carlo Landolina, il 17/09/2024 si è effettuato l'accesso presso l'immobile pignorato.

QUESITO n. 1: *identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.*

Diritto di proprietà per 1/2 di [REDACTED] CF: [REDACTED]
[REDACTED] e di **diritto di proprietà per 1/2** di [REDACTED]
[REDACTED], CF: [REDACTED] della piena ed intera proprietà dell'immobile facente parte dell'edificio sito in via Giovanbattista Ughetti n. 112 Palermo, interno 12, Piano 5°, identificato in catasto fabbricati del Comune di Palermo *al foglio di mappa 61, particella 1862, subalterno 14*. L'appartamento confina con vano scala condominiale, con alloggio complanare di proprietà [REDACTED]

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli presenti agli atti del

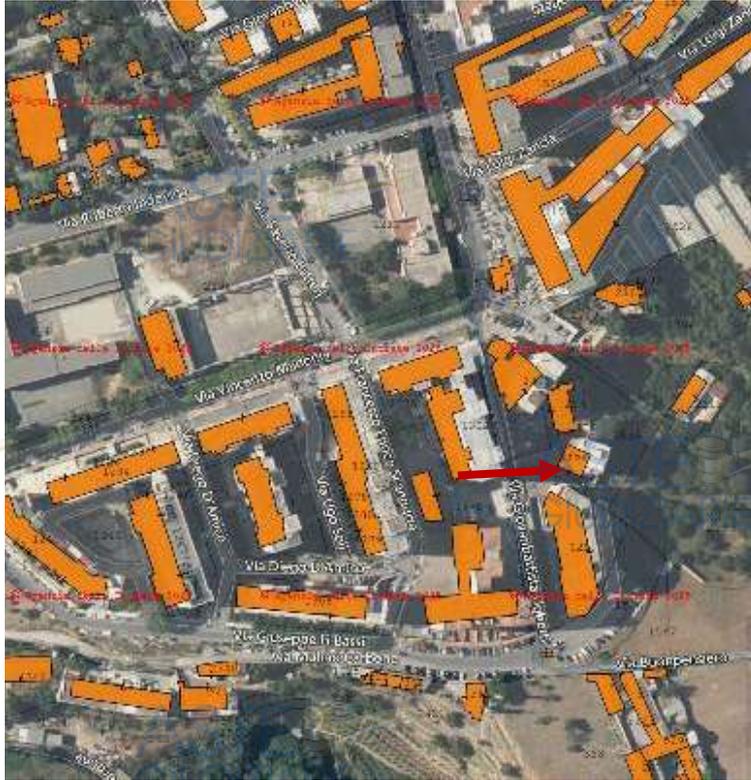
catasto alla data del pignoramento. Nell'atto di pignoramento il diritto reale corrisponde a quello presente agli atti del catasto alla data del pignoramento, 11/07/2023.

Dai sopralluoghi non sono emerse difformità sostanziali, la distribuzione interna corrisponde alla distribuzione planimetrica catastali. Per quanto concerne la presenza della veranda, in struttura precaria, nel balcone della cucina, non prospiciente su pubblica via o piazza non è stata fatta comunicazione agli uffici preposti e si rimanda al quesito 3.

Per l'esatta individuazione del fabbricato in oggetto si è raffrontato l'estratto di mappa catastale e la foto aerea della GeoLIVE dove è visibile, (sovrapposta) nella foto aerea, la mappa catastale.
(Foto 1 -2)

Foto n. 1- Estratto di mappa



Foto n. 2- Vista Aerea- GeoLIVE – Sovrapposizione catastale**QUESITO n. 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

L'unità immobiliare in oggetto è da considerarsi un lotto unico, consiste in un appartamento per civile abitazione, ubicato al quinto piano di un edificio condominiale, formato da 9 piani fuori terra, con due appartamenti per piano e da un piano cantinato, sito a Palermo in Via Giovan Battista Ughetti n. 112 composto da ingresso, cucina, wc bagno, 3 vani, corridoio, disimpegno un piccolo camerino, tre balconi, uno nel vano della cucina chiuso con veranda uno nella zona salotto e l'altro nella camera matrimoniale. Confina a Nord-Est con area di pertinenza condominiale prospiciente Via G.B. Ughetti (Foto n. 3), a Sud-Est con area condominiale, con vano scala e appartamento complanare di proprietà L'area circostante il palazzo è destinata a parcheggio. L'androne condominiale è sul fronte del palazzo rivolto su Via Giovan Battista Ughetti, interno all'aria condominiale.





Foto n. 3 -Accesso all'area parcheggio condominiale da Via G. B. Ughetti 112



Foto n. 4 - Ingresso Appartamento

Foto n. 5 - Ingresso Androne Condominiale





Foto n. 6 - Androne Condominiale

L'appartamento si trova in un edificio la cui Concessione Edilizia risale al 1991 con numero di protocollo n. 142, rintracciato nel Fascicolo Edile (Accesso agli Atti sportello Pratiche Edilizie, e

Accesso agli Atti sportello pratiche Condono Edilizio) ma sprovvisto di abitabilità.

Nel Fascicolo si evidenzia che *“..... da relazione di servizio del 02/11/1993.....e in riferimento alla nota della Polizia Municipale del 06/12/1993 assunta agli atti e da ulteriore sopralluogo*

03/02/1994 ... si è proceduto a rilevare le difformità rispetto ai grafici approvati per cui era stata rilasciata la concessione n. 142 del 15/04/1991, rappresentate comunque nel progetto di variante

ancora da istruire”. Il progetto di variante porta la data di protocollato del 31/07/1993. Da un esame del progetto di variante e dallo stato di fatto, si evidenziano difformità, come ad

esempio nel prospetto e nella realizzazione di due box al piano cantinato, di 20 mq ciascuno, accessibili dalla originaria rampa carrabile ma al di fuori della sagoma del fabbricato principale.

Per tali difformità sono state presentate dalla ditta “**██████████**” (ditta di costruzione del palazzo con amministratore unico **██████████** due istanze di condono edilizio ai



numeri di protocollo 1325/S e 1326/S nel 27/03/1995. Da una richiesta di verifica della proprietà del Sub 25, (All. doc_16_01_97) con riferimento di accertare la consistenza delle opere oggetto della domanda di condono edilizio si evidenzia che il Servizio I di Edilizia Privata “è impossibilitato ad effettuare ricerche tramite l'indirizzo dell'abuso” , al documento vengono allegare le due istanze di condono. Dalle ricerche di alcuni sub limitrofi e dagli atti di vendita si legge che sono stati redatti precisando che era in corso il rilascio dei prescritti certificati di agibilità e che la Società ██████████ era obbligata a fornire certificato di agibilità.

(All. Notaio Anna Maria Siciliano 31/07/1996). Dall'atto di compra-vendita, del 30/05/2017 stipulato dal Notaio Vito Bica, per il Subalterno 11 è stata ottenuta agibilità parziale. La Legge Regionale (LR) 14 del 2014, che costituisce il Testo Unico dell'Edilizia in Sicilia, non prevede espressamente l'agibilità parziale, ma la possibilità di agibilità per singole porzioni di un immobile attraverso la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), soluzione da adottare per l'immobile in oggetto dato che ne è sprovvisto, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

L'immobile è ubicato nella *Zona Ernesto Basile Montegrappa Cliniche Stazione C. LE Orto Botanico*, definita dal PRG come Area di Servizi di Rilevante Importanza, che sta ad indicare che ospita strutture e servizi di pubblica utilità. La zona nello specifico è definita Montegrappa.

Vicina, inoltre, dall'Università Degli Studi di Palermo servita da mezzi di pubblico trasporto, scuole, infrastrutture e dalle principali reti di distribuzione cittadine (linea elettrica - rete idrica - rete fognaria - distribuzione gas).

L'edificio, a torre è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai latero cementizi, copertura piana non praticabile. Gli intonaci di prospetto sono di tipo civile, gli infissi esterni sono in alluminio con serrande in plastica, il condominio è servito da un solo ascensore.

Il condomino nell'insieme è buone condizioni di conservazione. (Foto -All.)

Per l'analisi e la sua descrizione dell'immobile si farà riferimento alla planimetria dello stato di fatto da me, CTU, redatta, e dalla documentazione fotografica (All.).

Nell'appartamento si accede tramite l'androne condominiale. Per raggiungere l'ascensore si dovranno superare 4 gradini che portano al piano rialzato dove si accede all'ascensore.

L'appartamento è posto al 5° piano uscendo a sinistra dall'ascensore. L'accesso, che avviene tramite una porta blindata, immette in uno spazio aperto dove a destra troviamo la zona soggiorno-pranzo, di fronte la cucina con il balcone chiuso a veranda, con struttura precaria realizzata in alluminio e dove l'infisso della cucina è stato eliminato, a destra un disimpegno da cui si accede alle due camere da letto, al bagno ed ad un piccolo ripostiglio.

- Finiture interne:

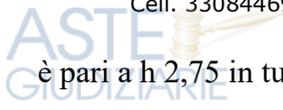
Pareti e soffitti: pareti e soffitti di tutto l'appartamento risultano intonacati e rifiniti con pittura bianca per interni, nella cucina è presente un rivestimento di piastrelle in ceramica bianca per un'altezza di circa 2 metri per la parete entrando a sinistra e per la parete entrando frontalmente, mentre la parete a destra è rifinita con pittura bianca, come il resto dell'appartamento. La stanza da bagno ha le pareti rivestite con piastrelle per un'altezza di m 2,30 circa, un lato del vano doccia è in muratura, il piano del lavabo e il piano di un mobile bagno sono rivestiti in marmo presenti anche nello spessore e sulla sommità del muro che racchiude la doccia.

I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle di ceramica, è presente il battiscopa dall'altezza di 8 cm anch'esso in ceramica.

Gli infissi interni sono in alluminio preverniciato bianco in buone condizioni e ben mantenute, avvolgibili in plastica.

Le porte interne sono in legno con inserti in vetro opaco in buone condizioni, la porta della cucina ha l'apertura a scorrimento in binario visibile dalla parte interna della cucina.

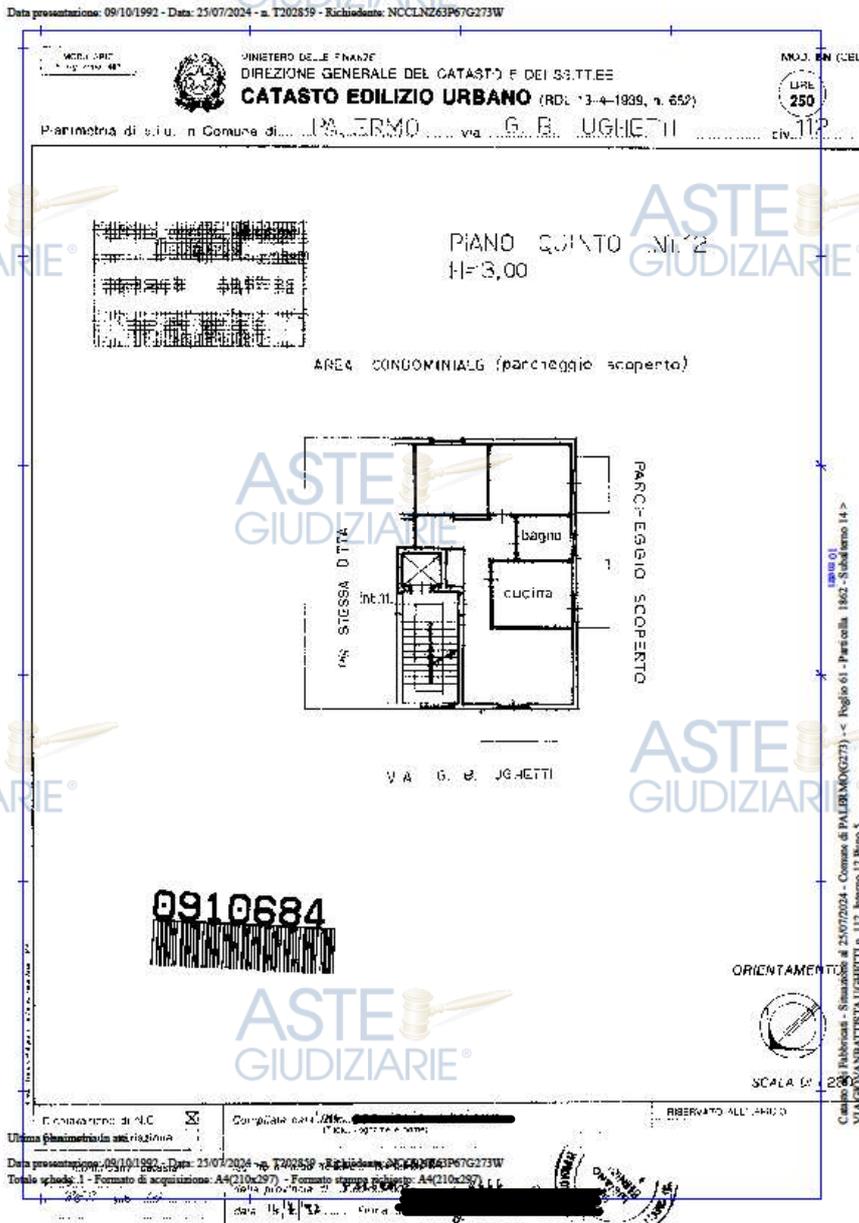
La stanza da bagno-wc è fornita di tutti i pezzi sanitari, lavabo incorporato in mobile bagno, vaso, bidet, doccia, tutto funzionante in buono stato di conservazione e di buona fattura.

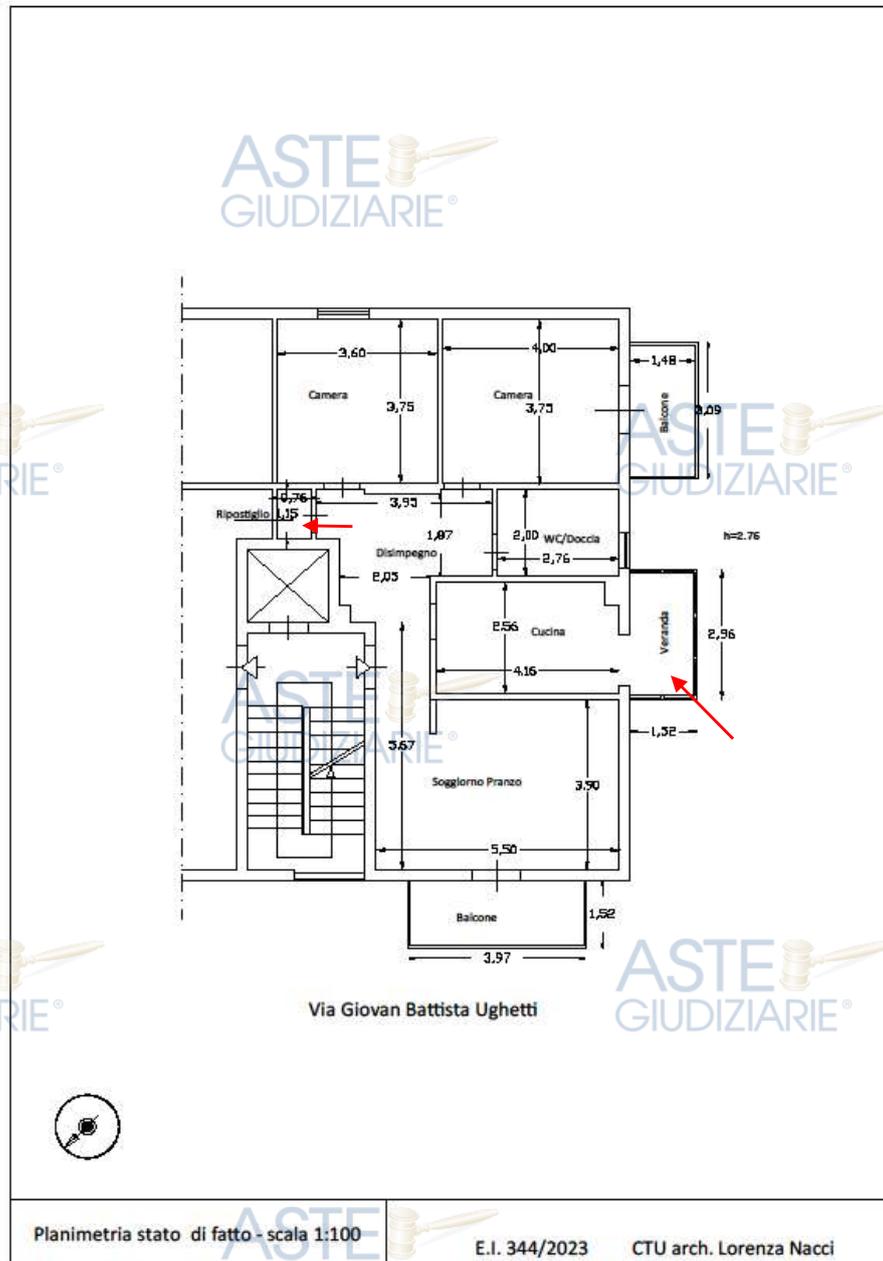


è pari a h 2,75 in tutto l'appartamento.

Non risulta nessun Attestato di Prestazione Energetica, APE.

Planimetria Catastale





- QUESITO n. 3: identificazione catastale del bene pignorato

Sulla base risultante dalle visure catastali eseguite presso l' Agenzia del Territorio, è emerso che il bene risulta essere così censito: (All. X)

Foglio 61, Particella 1862, sub 14, Zona Censuaria 2, Classe 6, Categoria A/2

Consistenza 4,5, Superficie Catastale Totale 91 m², Totale escluse aree scoperte 86 m²

Rendita Euro 290,51

Indirizzo Via GIOVANBATTISTA UGHETTI n. 112, Interno 12, Piano 5°

I dati catastali hanno una esatta rispondenza formale con i dati indicati nell'atto di pignoramento

L'indirizzo nella visura catastale: Via GIOVAN BATTISTA UGHETTI N. 112. Interno 12

Piano 5°

Dati di Proprietà:

Intestatario dell'unità immobiliare, dalla visura storica per soggetto, dalla data del **06/12/2013**

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. (All. X)

Intestataria dell'unità immobiliare, dalla visura storica per soggetto, dalla data del 06/12/2013

Proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni. (All. X)

Storia degli intestati dell'immobile:

Dati identificativi immobile attuale - **Comune di Palermo (G273)(PA) Foglio 61 Particella 1862 Sub. 14**

1 - [redacted] con sede in Palermo dal 09/10/1992

al 09/06/993 – Diritto di: Proprietà derivante da Costituzione del 09/10/1992 **in atti del 04/03/1993 (n. 39342/1992);**

2 - [redacted] nata a Palermo (PA) [redacted] dal 09/06/1993 al 06/12/2013 – Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e

2 - [redacted] nato a Palermo il [redacted] dal 09/06/1993 al 06/12/2013 – Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni derivante

da **atto del 09/06/1993 NOTAIO SICILIANO ANNA MARIA con sede a Palermo Repertorio n. 15296 Compravendita, Voltura n. 19154. 1/1993 in atti dal 11/01/1995;**

3 - [REDACTED] nata a Palermo [REDACTED] dal

06/12/2013 - Diritto di: Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni derivante e

3 - [REDACTED] nato a Palermo il

[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni derivante da atto del

06/12/2013 **NOTAIO TRIPODO SERGIO** con sede a Palermo, Repertorio n. 102023 -

Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 194.1/2014 Reparto PI di Palermo in atti dal 03/01/2014. (All. X)

Dalla comparazione della planimetria catastale, presentata il 09/10/1992, ed il rilievo da me eseguito si evidenzia l'aumento della superficie utile e di volume mediante la chiusura con struttura precaria, veranda, del balcone della cucina. (All. X)

Tali difformità devono essere denunciate all'ufficio del Catasto di Palermo mediante la seguente presente procedura:

1) - Dichiarazione di variante catastale, Docfa, euro 700,00 con denuncia di ampliamento e variazione di subalterno.

2) - Comunicazione ex art. 20 L.R. 04/03 per chiusura di balcone con struttura precaria poiché non prospetta su pubblica piazza o via, euro 1.200,00;

3) - Competenze tecniche + Sanzioni CILA Tardiva = Euro 2.200,00

4) - Segnalazione certificata di agibilità SCA, art. 24 D.P.R. 380/01 ss. mm. e ii. euro 1.500,00

Totale Spese- istruttoria pratiche e competenze tecniche Tecniche:

1 + 2 + 3 + 4 = (700,00+1200,00+2200,00+1500,00) = **Totale Euro 5.600,00**

**QUESITO n. 4:** *schema sintetico – descrittivo del lotto*

LOTTO UNICO:

Dal 06/12/2013 di proprietà per ½ ciascuno dei coniugi che vi abitano, in regime di separazione di beni, di appartamento sito in Palermo, Via Giovan Battista Ughetti 112, interno 12, piano 5°, in un edificio condominiale, a torre, composto da 3 vani, cucina, wc con doccia, piccolo ripostiglio, tre balconi di cui uno chiuso a veranda: distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61 Particella 1862 Subalterno 14, il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. L'immobile pignorato fa parte di un palazzo a torre di 9 piani fuori terra, un piano scantinato al quale si accede da una rampa affiancata al palazzo ad Est del palazzo. L'area circostante il palazzo è un'area condominiale ad uso parcheggio scoperto. L'edificio è stato edificato con concessione edilizia rilasciata il 15/04/1991 n. 142, ma sprovvisto di abitabilità ma può ottenersi agibilità parziale, art. 24 D.P.R. 380/01, (SCA) non che Legge Regionale 14/2014.

Il valore di mercato del bene pignorato, detratte le spese che si dovranno sostenere in merito alla regolarità catastale, edilizia ed urbanistica sono pari a €5.600,00

Prezzo Base d'Asta proposto € **106.212,00**

**QUESITO n. 5:** *ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato*

Dall'esame della documentazione si rivela quanto segue:

Provenienze:

- Atto pubblico del 06/12/2013 Dinanzi Notaio Tripodo Sergio, rg 227 del 03/01/2014_ Atto tra vivi compravendita atto numero 102023/15453. Quote di proprietà a favore [REDACTED]

[REDACTED] in separazione per ½ di piena proprietà e [REDACTED] in separazione per ½ di piena proprietà. Contro [REDACTED] in comunione legale per ½ di piena proprietà con [REDACTED]

[REDACTED] in comunione legale per ½ di piena proprietà con [REDACTED]

- Atto tra vivi Palermo rp 1768 rg 23542 del 10/06/1993 , compravendita atto numero 15296 del



09/06/1993 Notaio Siciliano Anna Maria. Quote di proprietà [REDACTED] a favore, in comunione legale per ½ di piena proprietà Di [REDACTED] in comunione legale per ½ di piena proprietà. Contro [REDACTED] di piena proprietà. L'atto contiene altri immobili non inseriti nel pignoramento.

Gravami:

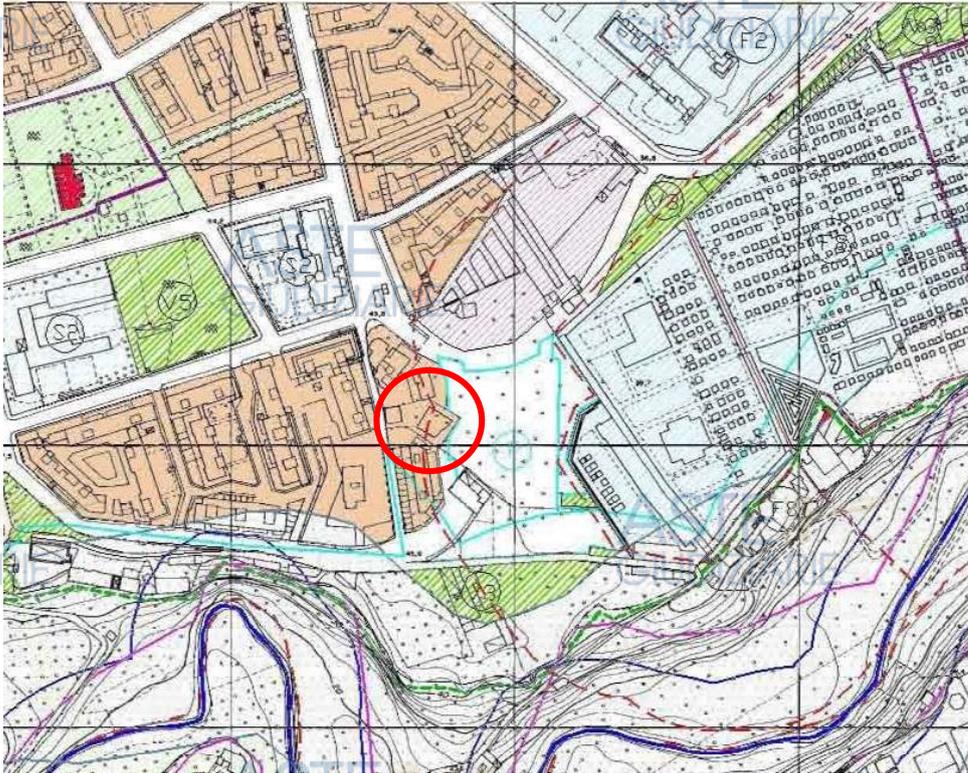
--Palermo rp 34717 rg 44990 del12/092023, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 3837 del 20/07/2023 Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte di Appello Palermo di Palermo C.F. 97001170824. Unità negoziale 1. Palermo NCEU foglio 61 particella 1862 sub. 14 Via Giovan Battista Ughetti n. 112 A/2 appartamento di tipo civile. Quote di proprietà Organa SPV s.r.l. a favore sede di Conegliano C.F. 05277610266 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] Contro, Nato a Palermo il [REDACTED] [REDACTED] ½ di piena proprietà, [REDACTED] contro, nata a [REDACTED] [REDACTED] ½ di piena proprietà.

--Palermo rp14 rg228,ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario , atto pubblico notarile numero 102024/15454 del 06/12/2013 notaio Tripodo Sergio Di Palermo , importo totale euro 238.000,00, importo capitale euro 119.000,00, durata anni 30, sull'immobile oggetto del pignoramento a favore di [REDACTED] sede di Torino C.F. [REDACTED] con [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno.

QUESITO n. 6: *verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

Dalla documentazione acquisita si espone quanto segue:

L'area su cui insiste l'edificio, di cui l'immobile fa parte, secondo la Variante Generale del P.R.G., della Zona Territoriale Omogenea B3 caratterizzata da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq. I Vincolo dell'area sono di rispetto cimiteriale e depuratori. L'area è caratterizzata da cave storiche a fosse.



Zona Territoriale Omogenea B3

Durante i sopralluoghi ho accertato uno stato di difformità rispetto alla planimetria catastale, realizzati senza i necessari adempimenti di legge consistenti in:

Chiusura di veranda nel balcone della cucina, non prospiciente né su via o piazza pubblica e un piccolo sgabuzzino nella zona del disimpegno.

Le difformità sopra elencate devono essere regolarizzate tenendo conto delle modifiche apportate alla normativa nel settore edilizio della legge 10 n. 16/2016 con il “Recepimento del Testo Unico delle disposizioni Legislative e regolamentari in materia edilizia approvata con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”.

La prima difformità è sanabile in quanto la chiusura a veranda rientra nelle opere di cui all’art. 20 L.R. 04/2003. Per la regolarizzazione è necessario presentare un’istanza, al Comune di Palermo i cui costi prevedono il pagamento di euro 25 al mq di superficie di balcone più i costi per le competenze tecniche.

La seconda difformità rientra negli interventi di “manutenzione straordinaria” e consiste nelle



comunicazioni di inizio lavori asseverata, CILA.

Poiché l'opera è già stata realizzata, si interviene con la CILA Tardiva a cui costi bisognerà aggiungere l'applicazione della sanzione, pari a euro 1000,00



QUESITO n. 7: *stato di possesso attuale dell'immobile*

L'immobile oggetto del pignoramento risulta abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.



QUESITO n. 8: *vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Sul bene gravano i seguenti vincoli ed oneri:

Oltre al pignoramento di cui alla procedura esecutiva in corso a carico dell'acquirente non ci sono ne vincoli ne oneri gravanti sul bene.



QUESITO n. 9: *verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale*

NO



QUESITO n. 10: *verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo*

No



QUESITO n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*



Pur avendo richiesto un aggiornamento del rendiconto condominiale dal 17/03/2025 ad oggi, contattando tramite mail ordinaria, l'Amministratore Condominiale, il sig. [REDACTED] non ho mai avuto riscontro alla mia richiesta.



**- QUESITO n. 12: valutazione del bene**

La valutazione del bene oggetto della esecuzione immobiliare consiste nella determinazione del valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.

E' stato necessario rilevare i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare attraverso un'indagine di mercato, si è utilizzata come riferimento di partenza, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) i cui valori/mq. superficie commerciale al secondo semestre 2024 per la tipologia di abitazioni di tipo economico (cat.A/2) sono min. €.850,00 e max €.1.050,00, per quel che concerne il Borsino immobiliare i valori, sempre per una tipologia di 2° fascia, sono per la quotazione minima €.823,00 e valutazione massima di euro 1.154,00 e detti valori sono stati rimodulati.

Anali effettuata per immobili analoghi a quello in esame:

1- Valori OMI 2° Semestre 2024



- Abitazioni di tipo Normale - Valore di Mercato €/mq - Min. 900 - Max 1250,00

2- Borsino Immobiliare In Stabili 1° Fascia – Valore medio Mercato €/mq 1192,00

3- Ricerche di Mercato in zona di immobili messi in vendita e/o compravenduti- Valore medio di Mercato €/mq 1562,00 (All. -19).

Tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare, del buono stato di manutenzione e conservazione, dell'altezza del piano, il valore unitario medio di stima è pari a €/mq 1297,25

Calcolo del Valore di mercato

$V_m =$ Valore di mercato

$S_c =$ superficie commerciale mq 90,50

$V_u =$ valore unitario di mercato = €/mq 1297,25

$V_m = S_c \times V_u =$ mq 90,50 x 1297,25 = € 117.401,12

Adeguamenti e correzioni di stima

Dal valore di mercato verranno detratti i costi per la regolazione dell'immobile,

- Docfa	€ 700,00
- Art. 20 L.R. 04/03.	€ 1.200,00
- Cila Tardiva	€ 2.200,00
- SCA	€ 1.500,40
- Importo complessivo	€ 5,600,00

Prezzo base d'asta nello stato in cui si trova:

€ (117.401,12 – 5.600,00) = € 111.801,125

Sulla base di queste assunzioni, tenendo conto di una riduzione del valore di mercato da applicare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per la mancata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione, alle differenze sostanziali tra la vendita all'asta e quella a libero mercato,

che si stima in un 5%, (come indicato nel decreto di nomina a pag. 17) ne consegue che:

€ 111.801,125 - 5% = € 106.211,70

QUESITO N .13: *valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

L'immobile è pignorato nella sua interezza.

Il prezzo a base d'asta sarà pari a € 106.211,70 che si arrotonda ad €106.212,00

(diconsi € centoseimiladuecentododici)

DEPOSITO

La presente perizia composta da n.20, si deposita per via telematica.

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Palermo 08/04/2025

IL CTU

Arch. Lorenza Nacci