

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 384/2024

CREDITORE PROCEDENTE

contro

DEBITORE ESECUTATO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIAGRAZIA VALENTINA BUSARDO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento sito nel comune di Palermo via Stanislao Cannizzaro n. 31 piano quarto Scala B

Foglio 63 particella 258 sub.84



Esperto stimatore: Geom. Massimo Vinciguerra

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 10/01/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Geom. Massimo Vinciguerra, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Palermo al n. 4096 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 14/01/2025 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. Mariagrazia Valentina Busardò, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 04/02/2025.

In data 27/02/2025 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 l'immobile 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, sito nel Comune di Palermo, via Stanislao Cannizzaro n. 31, ubicato al piano quarto scala B, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 63, particella 258, sub. 84, categoria catastale A/3 classe 5, numero vani catastali 5.00, superficie catastale totale 98.00 mq, escluso aree scoperte 93.00.

Diritti reali:

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

- atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio dott.ssa Amodei Isabella di Palermo, del 25/06/1980 rep. 23342, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 07/07/1980 al n. 20110, da potere di [REDACTED] [REDACTED] (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. L'immobile si trova nel quartiere denominato "Oreto".



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 Catasto dei fabbricati del comune di Palermo, al foglio 63, particella 258 sub. 84, via Stanislao Cannizzaro n. 31 piano quarto scala B, cat. catastale A/3 classe 5 consistenza 5.00 vani, superficie catastale mq 98.00 escluso aree scoperte 93.00 mq, composto da ingresso, camera, cucina, veranda, soggiorno, camera matrimoniale, w.c. corridoio, balcone su via Silvio Boccone.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: via Stanislao Cannizzaro n.31 piano quarto Scala B

Caratteristiche strutturali: cemento armato

Accessi: Strada privata dal civico 13

Confini: a Nord Est con la via Silvio Boccone, a Sud con altra u.i.u. a Nord Ovest con scala condominiale, a Sud Ovest con altra u.i.u.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: composto da ingresso, camera, cucina, veranda, soggiorno, camera matrimoniale, w.c. corridoio, balcone su via Silvio Boccone.

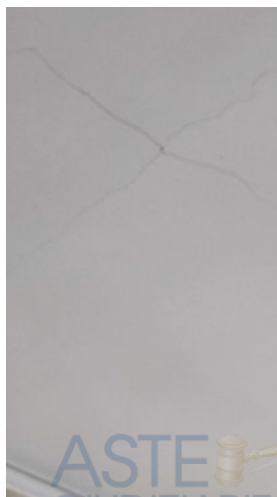
Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione con rifiniture molto semplici, pavimenti in segati di marmo, mentre nei servizi e cucina in ceramica, porte interne in legno tamburato; è sprovvisto di impianto di riscaldamento e il collegamento con il gas metano serve esclusivamente per la cottura dei cibi; l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldacqua elettrico, mentre l'impianto elettrico sottotraccia risale all'epoca della costruzione che se pur funzionante, avrebbe bisogno di qualche revisione ed è sprovvisto di certificato di conformità; si stima un costo di euro 1.500,00 per tale adeguamento.

Il corpo di fabbrica condominiale è in buono stato di manutenzione ed è stato oggetto di ristrutturazione dei prospetti e delle parti condominiali nell'anno 2022.

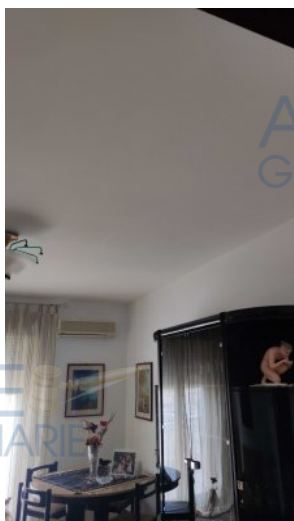
Si evidenzia che in una porzione del soggiorno e della camera da letto si sono verificate delle infiltrazioni meteoriche provenienti dalla terrazza di copertura sovrastante che ha scaturito degli ammaloramenti dei soffitti dell'appartamento; successivamente il sottoscritto in data 12/05/2025 si è recato sui luoghi per verificare che il danno fosse stato ripristinato e sono stati eseguite le opere di impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante e il ripristino dei soffitti ammalorati mediante apposizione di controsoffitto in cartongesso nel soffitto del soggiorno e della camera da letto.



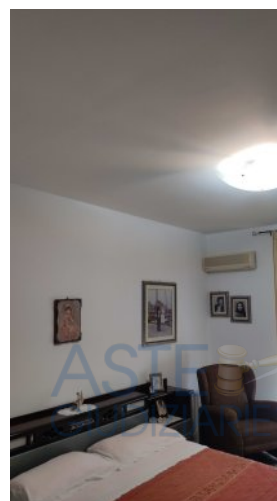
Soffitto soggiorno



Soffitto camera da letto



Soffitto soggiorno dopo il ripristino



Soffitto camera da letto dopo il ripristino

Attestato di prestazione energetica: sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica
(A.P.E.) (All. 4).

Fotografie dei luoghi: Documentazione fotografica (All. 5)



Foto n. 1 – Prospetto principale del corpo di fabbrica



Foto n. 2 – Portone di accesso civ.31 via Stanislao Cannizzaro



Foto n. 3 – Androne e scala condominiali



Foto n. 4 – Ingresso all'unità immobiliare

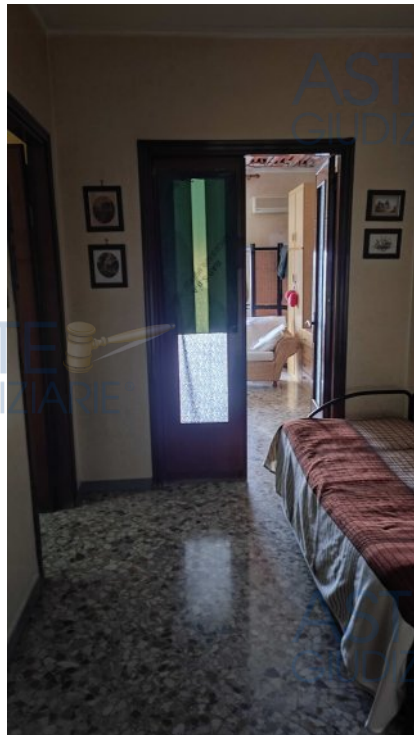


Foto n. 5 – Ingresso



Foto n. 6 – Camera



Foto n. 7 – Soggiorno



Foto n. 8 – Corridoio

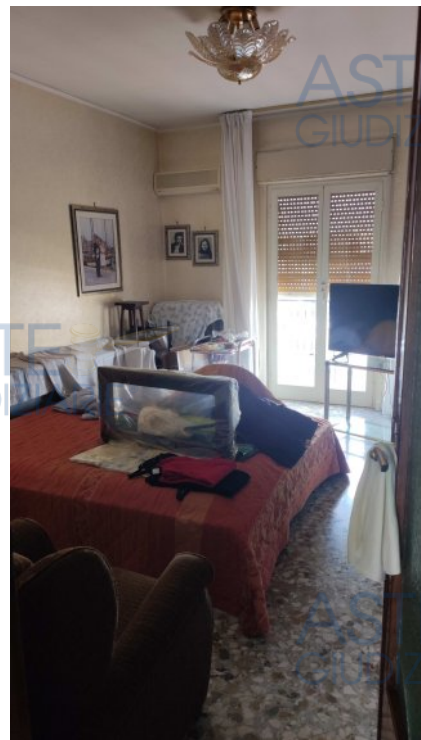


Foto n. 9 – Camera matrimoniale

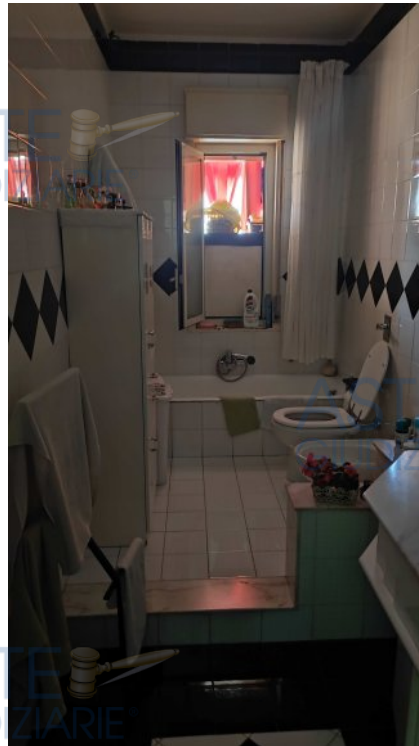


Foto n. 10 – W.C.



Foto n. 11 – Veranda



Foto n. 12 – Cucina

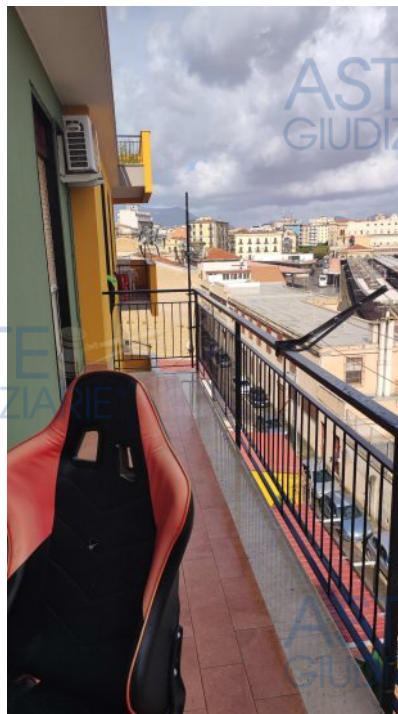
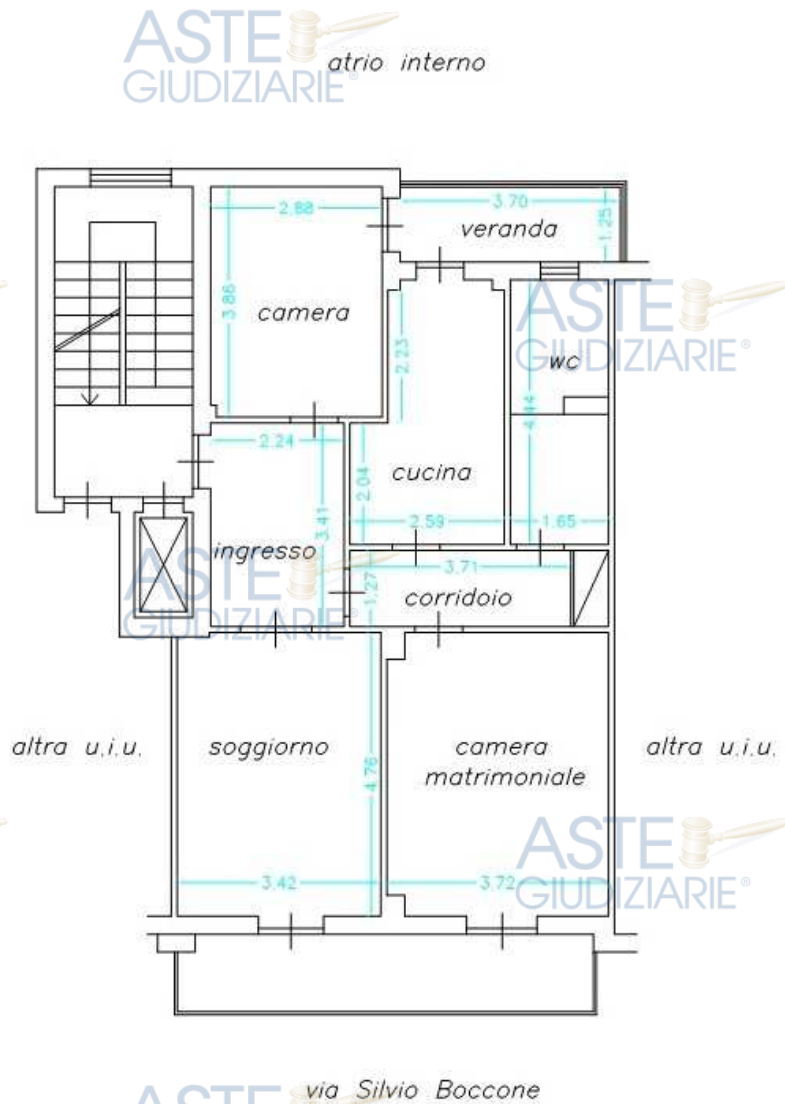


Foto n. 13 – Balcone su via Silvio Boccone

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 6)



Superficie utile interna: 76.00 mq

Superficie balcone: 9.00 mq

Superficie veranda: 4.63 mq

Superficie lorda: 85.00 mq

Superficie commerciale: 90.00 mq

Altezza utile interna: 2.85 ml

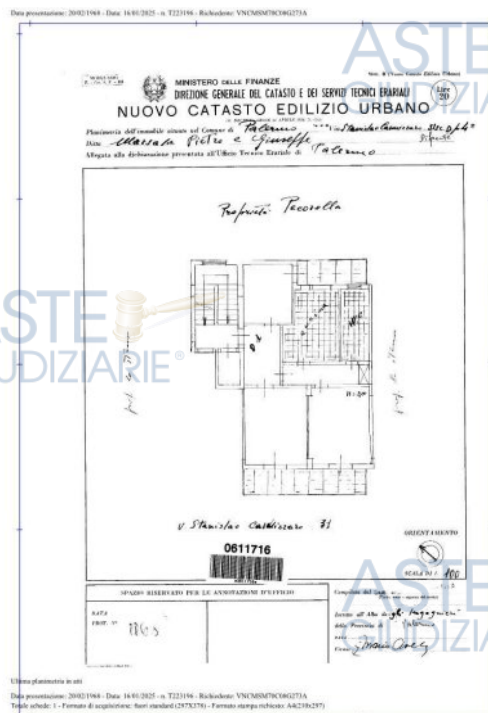
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare è identificato al Catasto dei fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 63, particella 258 sub. 84, via Stanislao Cannizzaro n. 31, piano quarto cat. A/3 classe 5, vani catastali 5.00, superficie catastale 98.00 escluso aree scoperte 93.00.

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

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] nato [REDACTED]
C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] nata [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Planimetria catastale: La planimetria catastale associata al sub.84 presentata in data 20/02/1968 risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione del balcone di retro prospetto che è stato chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio e vetri; inoltre si riscontra per un mero errore grafico che il lato del soggiorno che confina con l'appartamento limitrofo nella planimetria catastale risulta in linea con la parete dell'ascensore mentre sui luoghi risulta leggermente spostato di circa 50 cm.



Estratto planimetria catastale sub.84 del 20/02/1968 (All. 2)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà 1/1 di un appartamento di tipo economico, ubicato nel comune di Palermo quartiere "Oreto" in via Stanislao Cannizzaro n.31, piano quarto Scala B; composto da ingresso, camera, cucina, veranda, soggiorno, camera matrimoniale, w.c. corridoio, balcone su via Silvio Boccone.

Confinante a Nord Est con la via Silvio Boccone, a Sud con altra u.i.u. a Nord Ovest con scala condominiale, a Sud Ovest con altra u.i.u.

Censito al catasto dei fabbricati del comune di Palermo al **foglio 63, p.lla 258, sub. 84.**

Il corpo di fabbrica è stato realizzato giusta licenza edilizia n. 921 del 08/10/1965, licenza in variante n. 397 del 27/04/1966 e n. 824 del 11/10/1967 ed è munito di Certificato di abitabilità/agibilità prot. 946 del 27/01/1968.

Si sono riscontrate difformità tra la planimetria dello stato dei luoghi attuale con la planimetria catastale, dove il balcone di retro prospetto delle dimensioni di ml 3.70 x 1.25= mq 4.63, è stato chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio e vetri.

Tale difformità potrà essere regolarizzata con una comunicazione ai sensi dell'art.20 della L.R. 03/2004 con la quale possono regolarizzarsi le verande con strutture precarie e vetri che non siano prospicienti strade e/o pubbliche vie e piazze.

Si riscontra inoltre, per un mero errore grafico che il lato del soggiorno che confina con l'appartamento limitrofo nella planimetria catastale risulta in linea con la parete dell'ascensore mentre sui luoghi risulta leggermente spostato di circa 50 cm.

Successivamente si dovrà predisporre variazione catastale DOCFA per inserire la nuova planimetria catastale inserendo la veranda e rettificando l'allineamento della parete del soggiorno.

Per l'espletamento di queste pratiche tra onorari tecnici e tributi si stima un costo di circa

€ 1.835,75 ed in particolare:

Diritti di istruttoria per comunicazione ai sensi art. 20 L.R. 03/2004 € 150,00

Oblazione € 25,00 x mq 4.63 = € 115,75

Tributo catastale per variazione DOCFA € 70,00

Onorario tecnico per art. 20 L.R. 04/03 e variazione catastale DOCFA € 1.500,00

Anche l'impianto elettrico avrebbe bisogno di adeguamenti e della certificazione degli impianti, per un costo stimato di € 1.500,00.

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e si stima un costo di € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 90.700,00(euro novantamilasettecento/00)

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

- Ai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED], pervenne la quota in piena proprietà di 1/2
ciascuno in regime di comunione dei beni dell'immobile sito in Palermo foglio 63
particella 258 sub.84, per atto di compravendita del 25/06/1980 repertorio 23342
Notaio Amodei Isabella con sede in Palermo, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 07/07/1980 al n.20110
da potere di [REDACTED] nata [REDACTED].

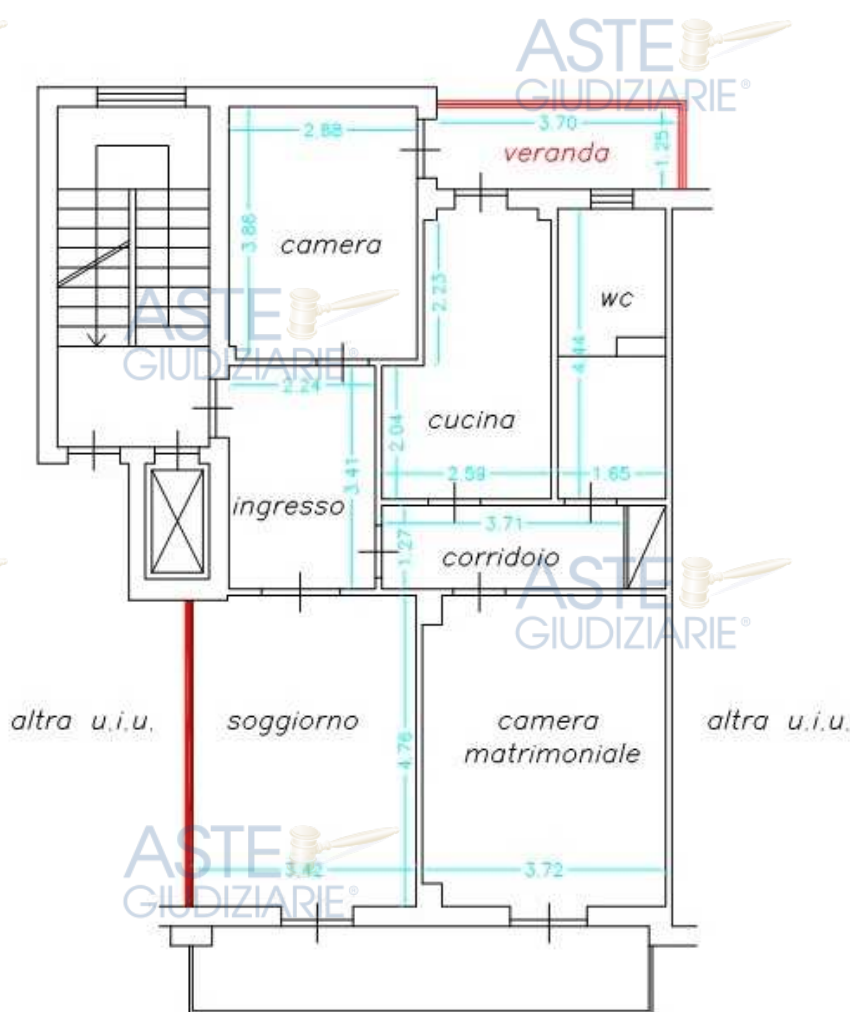
**QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO
EDILIZIO ED URBANISTICO**

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stato realizzato giusta licenza edilizia n. 921 del 08/10/1965, licenza in variante n. 397 del 27/04/1966 e n. 824 del 11/10/1967 ed è munito di Certificato di abitabilità/agibilità prot. 946 del 27/01/1968. In data 28/02/2025 il sottoscritto richiedeva accesso agli atti presso gli archivi cartacei del comune di Palermo ed estraeva copia delle sopradette licenze edilizie, certificato di abitabilità/agibilità, rapporto tecnico e copia del progetto di variante.
(All. 7 e All. 7a).

Il confronto dello stato urbanistico con lo stato attuale risulta conforme, ad eccezione del balcone di retro prospetto chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio e vetri, che potrà essere regolarizzata con comunicazione ai sensi dell'art.20 L.R. 03/2004 e variazione catastale DOCFA. Si riscontra inoltre, per un mero errore grafico che il lato del soggiorno

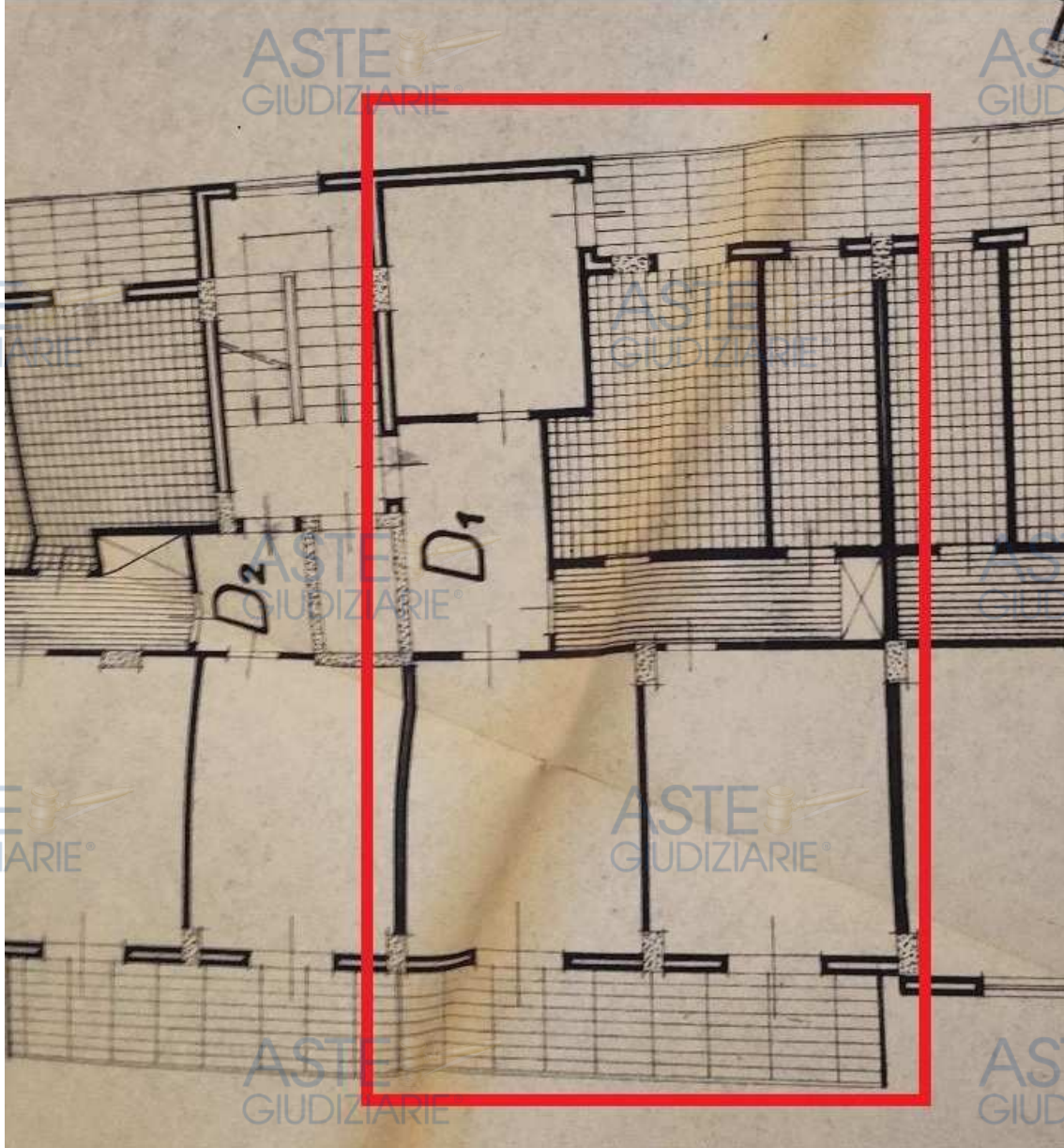
che confina con l'appartamento limitrofo nella planimetria catastale e nel progetto risulta in linea con la parete dell'ascensore mentre sui luoghi risulta leggermente spostato di circa 50 cm.

Di seguito si evidenzia la planimetria dello stato dei luoghi con evidenziato in rosso il balcone chiuso a veranda, il tramezzo del soggiorno e la planimetria allegata al progetto di variante.



via Silvio Boccone

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
difficoltà rispetto alla planimetria catastale e di progetto



Stralcio della planimetria allegata al progetto di variante

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U) richiesto dal sottoscritto in data 04/03/2025 con protocollo 220787 e, rilasciato in data 17/04/2025 dal *Comune di Palermo Area Urbanistica e della Rigenerazione Urbana, della Mobilità del Centro Storico* (**All. 8**) si riscontra che:

- che la particella n.258 del foglio di mappa n.63 ricade in Zona territoriale omogenea B0a (artt.6-7- 2-25-23bis-27 delle N. di A);
- che la particella n.258 del foglio di mappa n.63 rientra in parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia D.P. n°753 del 11/07/80 art. 49.

Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate con una comunicazione ai sensi dell'art.20 della L.R. 03/2004 con la quale possono regolarizzarsi le verande con strutture precarie e vetri che non siano prospicienti strade e/o pubbliche vie e piazze.

Successivamente si dovrà predisporre variazione catastale DOCFA per inserire la nuova planimetria catastale.

Per l'espletamento di queste pratiche tra onorari tecnici e tributi si stima un costo di circa **€ 1.835,75** ed in particolare:

Diritti di istruttoria per comunicazione ai sensi art. 20 L.R. 03/2004 € 150.00

Oblazione € 25.00 x mq 4.63 = € 115,75

Tributo catastale per variazione DOCFA € 70.00

Onorario tecnico per art. 20 L.R. 04/03 e variazione catastale DOCFA € 1.500,00

Anche l'impianto elettrico avrebbe bisogno di adeguamenti e della certificazione degli impianti, per un costo stimato di **€ 1.500,00**.

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e si stima un costo di **€ 200,00**.

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

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

L'immobile è attualmente occupato dai proprietari debitori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED]

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-catastale, con un costo pari a circa € 1.835,75 come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a € 200,00;
- adeguamento impianto elettrico e certificazione conformità con un costo pari a circa € 1.500,00.

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 13/05/2025 (**All. 9**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- Ipoteca Volontaria n. 19148 del 03/11/2005 favore: [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Palermo, e contro: [REDACTED]
nato a Palermo il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED]; [REDACTED] nata a Palermo il 25/10/1978 debitore non datore d'ipoteca; per Euro 120.000,00 di cui 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Tripodo Sergio, Notaio in Palermo (PA), in data 25/10/2005 rep. 69102/6432.
- Pignoramento Immobiliare n. 31178 del 01/08/2024 favore: [REDACTED],
con sede in Roma (RM), e contro: [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED], Pubblico
Ufficiale: UNEP Corte D'Appello di Palermo (PA), in data 19/07/2024
rep. 10245.

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

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica 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

Esiste un condominio costituito

Dall'estratto conto fornito dall'amministratore del condominio (**All. 10**) risulta al 31/12/2024 un debito di € 1.299,21 e un debito per l'anno 2025 al 28/02/2025 di **€ 102,34**.

Nello stesso estratto conto l'amministratore annota a penna che in data 10/01/2025 e 10/03/2025 sono state versate due rate di € 156,00 pertanto il debito totale al 31/12/2024 ammonta a € 1.299,21 - € 312,00 = **€ 987,21**.

Dallo stesso estratto conto condominiale si deduce che le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad una media di circa **€ 50,00 mensili**.

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

Il metodo comunemente detto "sintetico-descrittivo" consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e

le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sia sulla personale conoscenza del mercato immobiliare che su dati e valori tratti e desunti da pubblicazioni e da riviste specializzate nel settore immobiliari; inoltre si è considerato che un affaccio dell'unità immobiliare è limitrofa ai binari della stazione ferroviaria.

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 **90.00 mq** così calcolati: superficie lorda più 1/3 di superficie del balcone e 1/2 di superficie della veranda

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie utile mq	76.00
Superficie balcone mq	9.00 a $1/3 = 3.00$
Superficie veranda mq	4.63 a $1/2 = 2.32$
Superficie lorda mq	85.00
Superficie commerciale mq	90.32

Determinazione della scala dei prezzi noti

Il corpo di fabbrica è ubicato in una zona molto popolare della città di Palermo "quartiere Oreto" nei pressi della stazione ferroviaria.

Le unità immobiliari facenti parte del corpo di fabbrica sono per lo più ad uso abitativo e le condizioni dello stabile sono molto buone infatti è stato oggetto di intervento di ristrutturazione dei prospetti condominiali nell'anno 2022.

I valori riscontrati nell'Osservatorio Immobiliare per la zona sono:

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Stato conservativo: Normale

Valore minimo: € 900,00/mq

Valore massimo: € 1.250,00/mq

I valori riscontrati nel Borsino Immobiliare per la zona sono:

Tipologia: Abitazioni in stabili in fascia media

Valore minimo: € 832,00/mq

Valore medio: € 993,00/mq

Valore massimo: € 1.154,00/mq

In considerazione di ciò e sulla base dei dati reperiti da quotazioni immobiliari su atti di compravendita del periodo Gennaio 2024 – Gennaio 2025 riscontrati presso il sito dell'Agenzia delle Entrate **(All.11)**, si ritiene di stabilire un valore **€/mq di 1.100,00** pertanto **il più probabile valore di stima dell'immobile è di € 1.100,00 x 90,00 mq = 99.000,00**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 1.835,75
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costi per adeguamento impianto elettrico e certificazione conformità: € 1.500,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 3.535,00**

$$V = € 99.000,00 - € 3.535,00 = € 95.465,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 95.465,00 (euro novantacinquemilaquattrocentosessantacinque/00)**.

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: **€ 95.465,00 – 5% = € 90.691,75 (che si arrotondano in € 90.700,00)**

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 – Titolo di proprietà

ALLEGATO 2 – Documentazione catastale

ALLEGATO 3 – Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto

ALLEGATO 4 – Visura Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

ALLEGATO 5 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 6 – Planimetria stato dei luoghi

ALLEGATO 7 – Licenze edilizie, certificato abitabilità/agibilità, rapporto tecnico

ALLEGATO 7a – Progetto allegato alla variante

ALLEGATO 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 9 – Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 10 – Estratto conto spese condominiali

ALLEGATO 11 – Indagini immobiliari

ALLEGATO 12 – Certificazioni anagrafiche

Palermo 13/05/2025

L'ESPERTO STIMATORE


Geom. VINCIGUERRA
N. 4092
PALERMO