

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 549/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Manuel Lazzara

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 549/2024

CREDITORE PROCEDENTE SAPHIRA SPV S.r.l.

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCO SPINA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo, Via Antonio Pigafetta n. 17, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al
Foglio 77, P.lla 1420, Sub 2



Esperto stimatore: ARCH. MANUEL LAZZARA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 07/02/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Gigi Omar Modica nominava il sottoscritto Arch. Manuel Lazzara, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4337 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 13/03/2025 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. Francesco Spina, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 31/03/2025.

In data 19/04/2025 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.

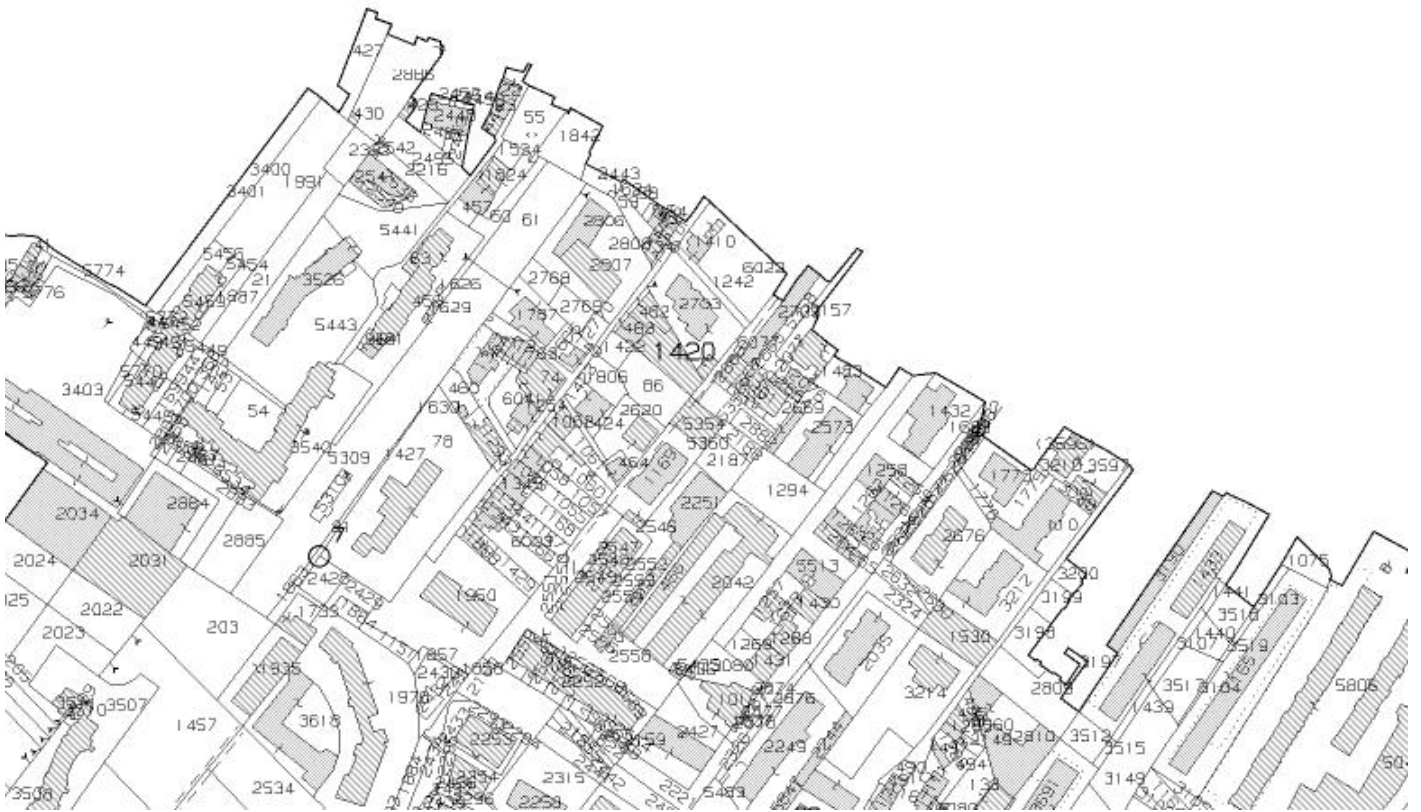
La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 1 - unico che comprende l'immobile.

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

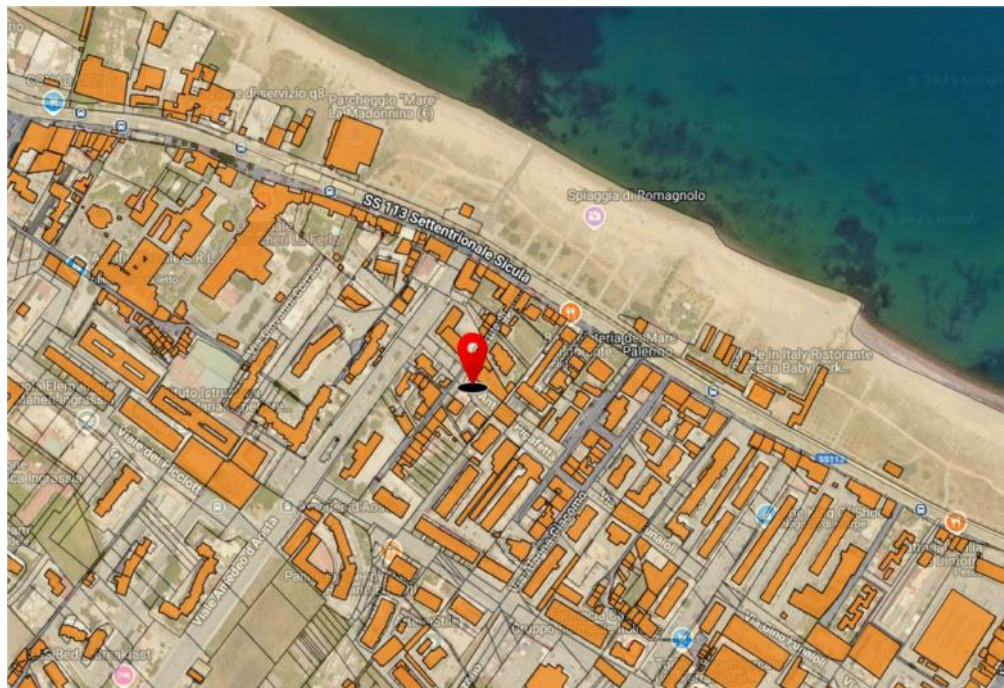
- piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare, sita nel Comune di Palermo, via Antonio Pigafetta n. 17, ubicato al piano 1, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 1420, sub. 2, categoria catastale A/4, numero vani catastali 4,5, superficie catastale 83 mq (quest'ultima precisata nei dati catastali).

Diritti reali:

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 549/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Manuel Lazzara



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. 77, p.la 1420, sub. 2, cat. catastale A/4, superficie catastale mq 83, in via Antonio Pigafetta n. 17, piano 1, nel quartiere Settecannoli. L'immobile è quindi di categoria popolare, così come il contesto anche urbano. L'immobile è costituito nello stato di fatto da salone-cucina, stanzetta, ripostiglio, W.C. bagno, disimpegno, stanza, balcone (verandato da riportare allo stato originario), altro balconcino, terrazzo. L'altezza utile è di 2,90 m, la superficie netta catastalmente è di 73 mq, di fatto riscontrata dallo scrivente di 71 mq (imputabili per onestà a possibili sommatorie di più o meno lievi difformità di misurazioni), la superficie commerciale è catastalmente di 83 mq, corrispondenti alle misurazioni effettuate dallo scrivente. La struttura dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato. Lo stato di manutenzione è sufficiente, l'immobile è abitabile, presenta solo alcuni piccoli distacchi di intonaco soprattutto nell'intradosso del salone-cucina esito di vecchie infiltrazioni provenienti dal piano superiore risolte e non più in atto. Una porzione del muro del terrazzo presenta una grossa lesione ad andamento grossomodo orizzontale segnalata nella Foto n. 17. L'esposizione è fortunata e soleggiata, verso SO. Si segnala una buona vicinanza al più grande centro commerciale di Palermo e a un tratto di costa marina oggetto di odierno recupero.

Tipologia: Appartamento

Ubicazione: Via Antonio Pigafetta n. 17, Palermo, Quartiere Settecannoli

Caratteristiche strutturali: Calcestruzzo di cemento armato

Accessi: Accesso unico da Via Antonio Pigafetta n. 17

Confini: SO Via Antonio Pigafetta, NO Part 462 e Part. 463, NE Part. 2703, SE Part. 2888.

Pertinenze: Nessuna

Dotazioni condominiali: Scala e ascensore.

Composizione interna: L'immobile si compone catastalmente di 4,5 vani (di fatto nello stato di fatto al sopralluogo era composto da salone-cucina, stanzetta, ripostiglio, wc bagno, disimpegno, altra stanza e terrazzo, con esposizione soleggiata verso SO).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti l'immobile presenta gli impianti originari che quantunque in buono stato necessitano adeguamento con rilascio di dichiarazione di conformità per un costo presunto totale di € 500,00.

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

Fotografie dei luoghi (esterni ed interni, con relative didascalie)

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 549/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Manuel Lazzara



Foto n. 1 - L'edificio frontalmente (l'appartamento è al primo piano)



Foto n. 2 - L'edificio lateralmente (l'appartamento è al primo piano)



Foto n. 3 - L'appartamento frontalmente



Foto n. 4 - L'ingresso all'edificio



Foto n. 5 - Il pianerottolo con appartamento unico al piano



Foto n. 6 - Il salone d'ingresso



Foto n. 7 - Il salone-cucina con il balcone verandato e inglobato



Foto n. 8 - Il balcone verandato con angolo cottura

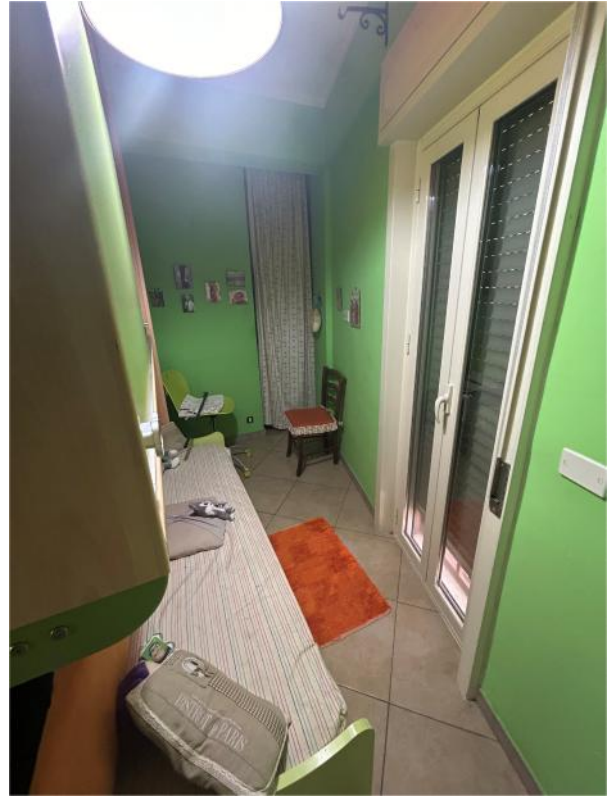


Foto nn. 9 e 10 - Stanzetta



Foto n. 11 - Ripostiglio



Foto n. 12 - Disimpegno

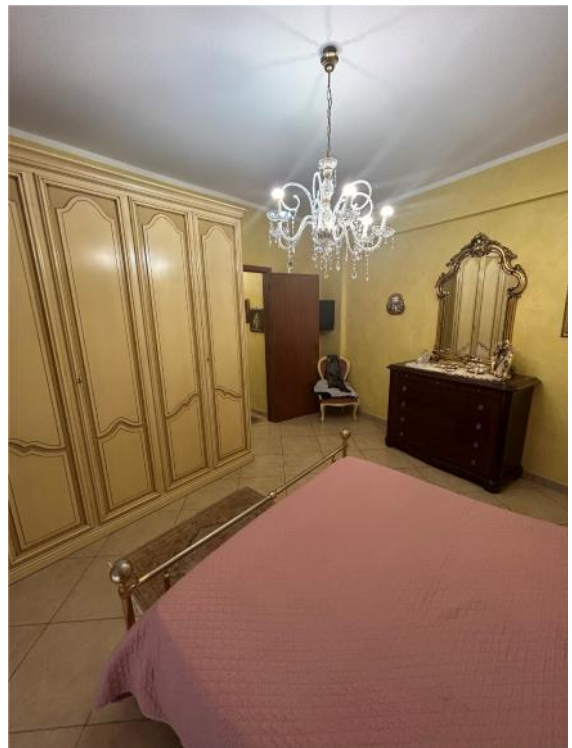


Foto nn. 13 e 14 - Stanza da Letto

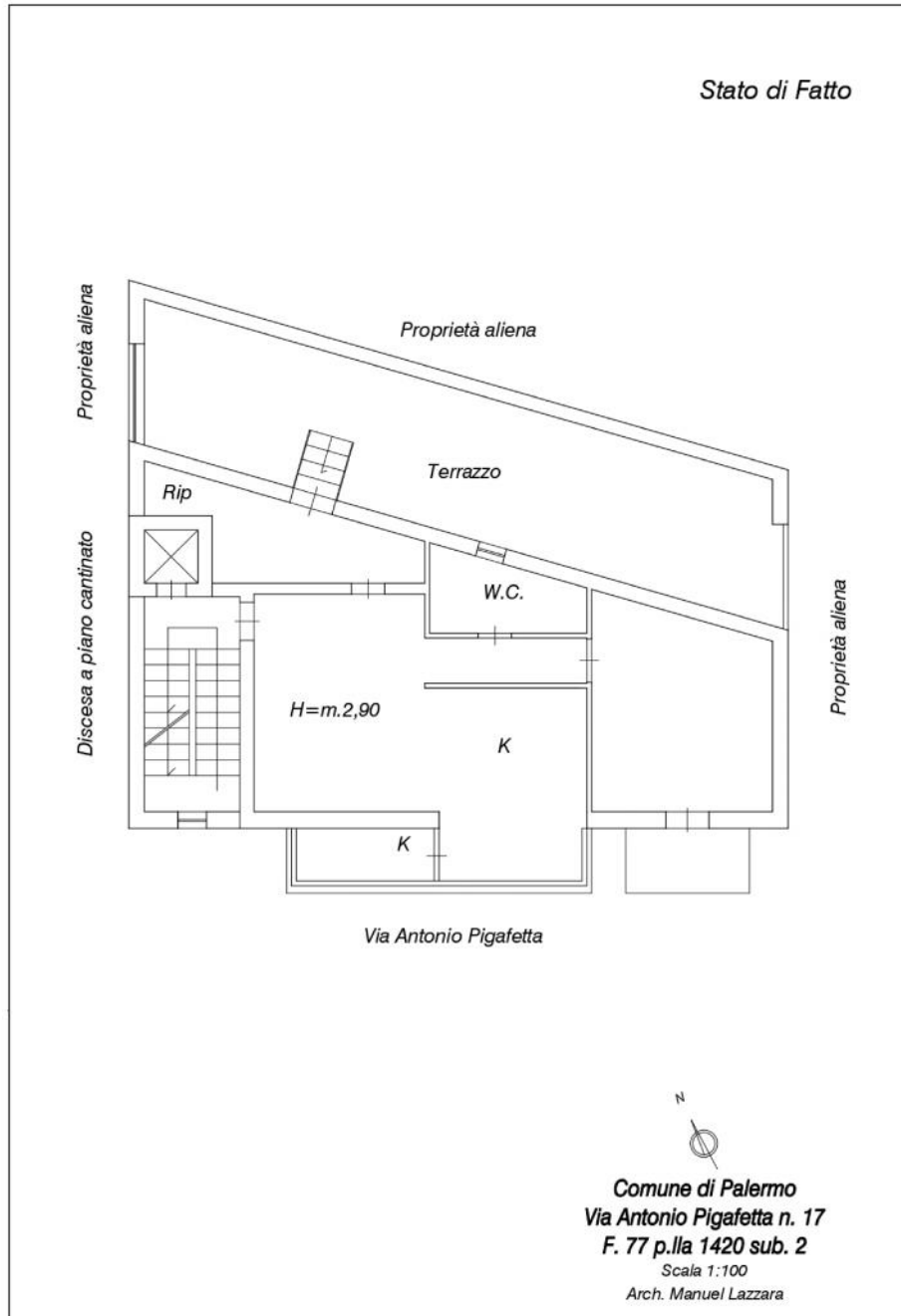


Foto nn. 15 e 16 - Terrazzo



Foto n. 17 - Lesione sul muro del terrazzo

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 10)

Superficie utile interna: 71,02 misurata, 73,00 in visura

Superficie commerciale: 83,00 mq sia misurata che in visura

Altezza utile interna: 2,90 m

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 77, particella 1420, sub. 2, via Antonio Pigafetta n. 17, scala unica, piano 1, cat. A/4, vani catastali 4,5, superficie catastale 83,00 mq.

Le visure catastali attuale (**All. 2**) e storica (**All. 3**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED] CF [REDACTED],
[REDACTED] CF [REDACTED]


Planimetria catastale: la planimetria catastale non è conforme con lo stato attuale dei luoghi, la data di presentazione è del 16/05/1983.

La procedura per la loro regolarizzazione (DOCFA) ha un costo presunto complessivo tecnico e per oneri di € 600,00 (escluse le opere non regolarizzabili che vanno eliminate).

Tribunale di Palermo
 Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
 R.G.Es. 549/2024
 LOTTO UNICO
 Esperto stimatore: Manuel Lazzara

Data presentazione: 16/05/1983 - Data: 16/03/2025 - n. T74608 - Richiedente: LZZMNL74E25G273J

MODULANDO
 F. 10 - 1983 - 496



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

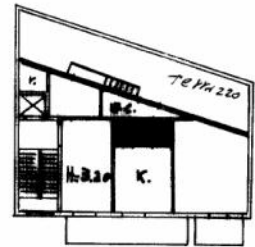
L. 150

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1983, N. 152)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALEMO Via ANTONIO PIGAFFETTA 17
 Ditta CIVELLO GIACOMO N.A. TRIPOLI 18-2-91-E-CIVELLO FRANCESCO NAZAVIA 3-12-89
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALEMO

142002
 n.° piano

prop. Distinti




a sistema di 1/100

a sistema di 1/100


VIA ANTONIO PIGAFFETTA

0616574



#0616574#

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 16/05/1983 PROT. N°: 2224	DATA: 16/03/2025 PROT. N°: 549/2024
------------------------------------	--

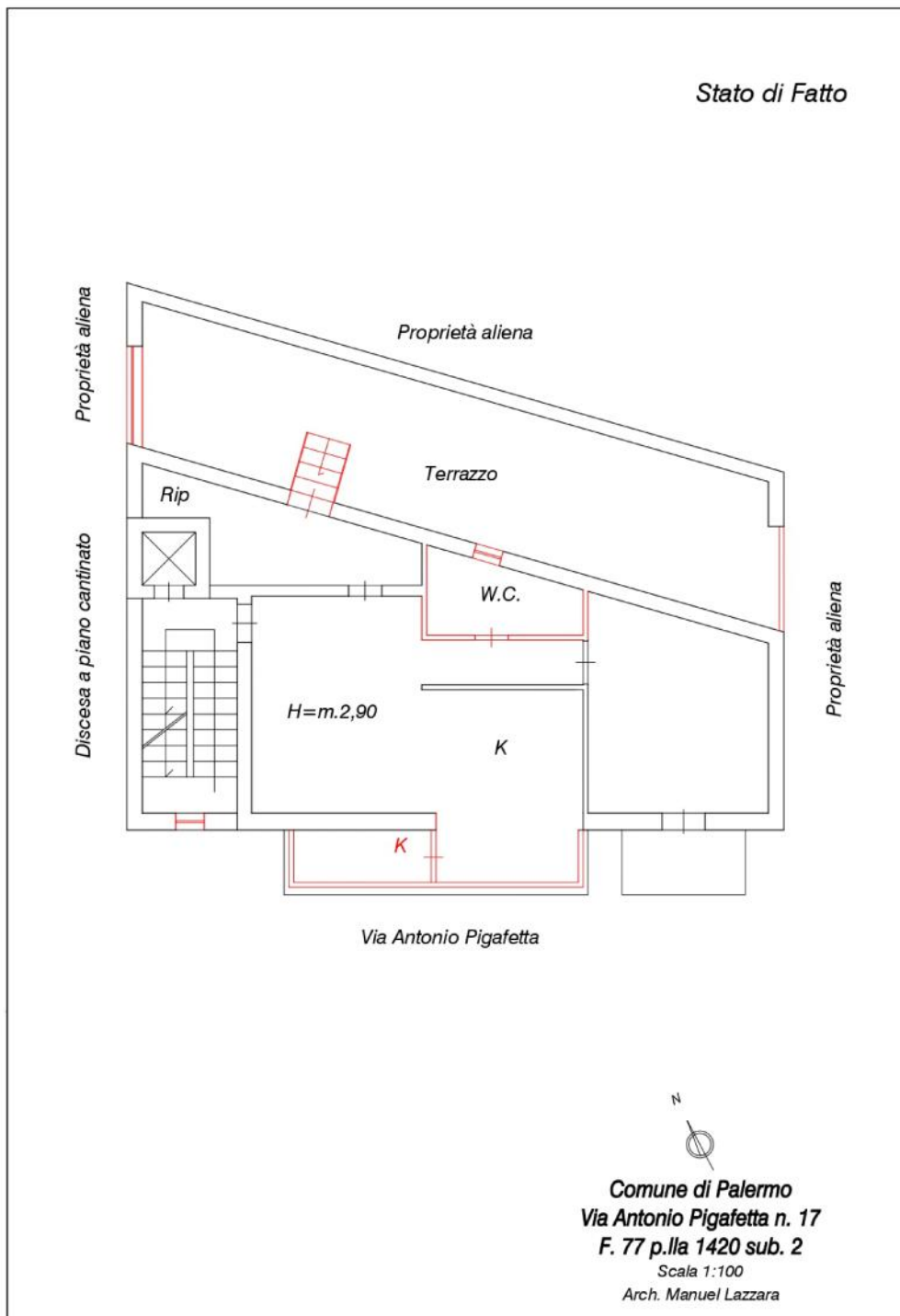
Compilata dal *geom. Giacomo Civello*
(Tecnico, iscritto all'Albo dei Geometri)
 Iscritto all'Albo dei *geom. della Provincia di PA*
 DATA: *28-4-85*
 Firma: *Manuel Lazzara*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2025 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 77 - Particella 1420 - Subalterno 2 >
 (INTERNO) 1 n. 17 Interno 1; VIA ANTONIO PIGAFFETTA n. 17 Interno 1 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/05/1983 - Data: 16/03/2025 - n. T74608 - Richiedente: LZZMNL74E25G273J
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Estratto planimetria catastale (All. 5)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 11)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile categoria A/4 ovvero Abitazioni di tipo popolare, ubicato in Palermo, Via Antonio Pigafetta n. 17, piano 1, con ascensore, scala unica.

Composto odiernamente da salone-cucina, stanzetta, disimpegno, bagno wc, stanza e terrazzo.

Confinante a SO con Via Antonio Pigafetta, a NO con Part 462 e Part. 463, a NE con Part. 2703, a SE con Part. 2888.

Censito al C.F. (o C.T.) al **foglio 77, p.lla 1420, sub. 2.**

L'immobile è dotato di Licenza/concessione edilizia n 855 del 22/10/1980, Certificato di abitabilità del 28/05/1983 (**All. 6**) del 28/05/1983

Le difformità riscontrate rispetto ai titoli concessori sono differente distribuzione interna e due porzioni di muro dei lati brevi della terrazza mancante in favore di una ringhiera. Uno di essi è attualmente coperto da un muro provvisorio appoggiato alla ringhiera. Tali difformità sono sanabili oggi tramite CILA tardiva con un costo presuntivo di € 1.150,00 di tributi e € 1.500,00 di onorario tecnico per un totale di **€ 2.650,00.**

Un'altra difformità è la verandatura del balcone del salone cucina che oltre ad essere stata realizzata su prospetto principale dell'edificio presenta anche la realizzazione di un cucinino e l'abbattimento di porzione di muratura esterna. Tale difformità non può essere sanata e il balcone dovrà essere riportato alla condizione originaria con un costo materiale presunto di **€ 2.000,00.**

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per la cui redazione si può prevedere un costo di **€ 200,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 65.800,00 (sessantacinquemilaottocento/00)

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

L'atto di provenienza odierno (All.1) è del 22/02/1985.

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

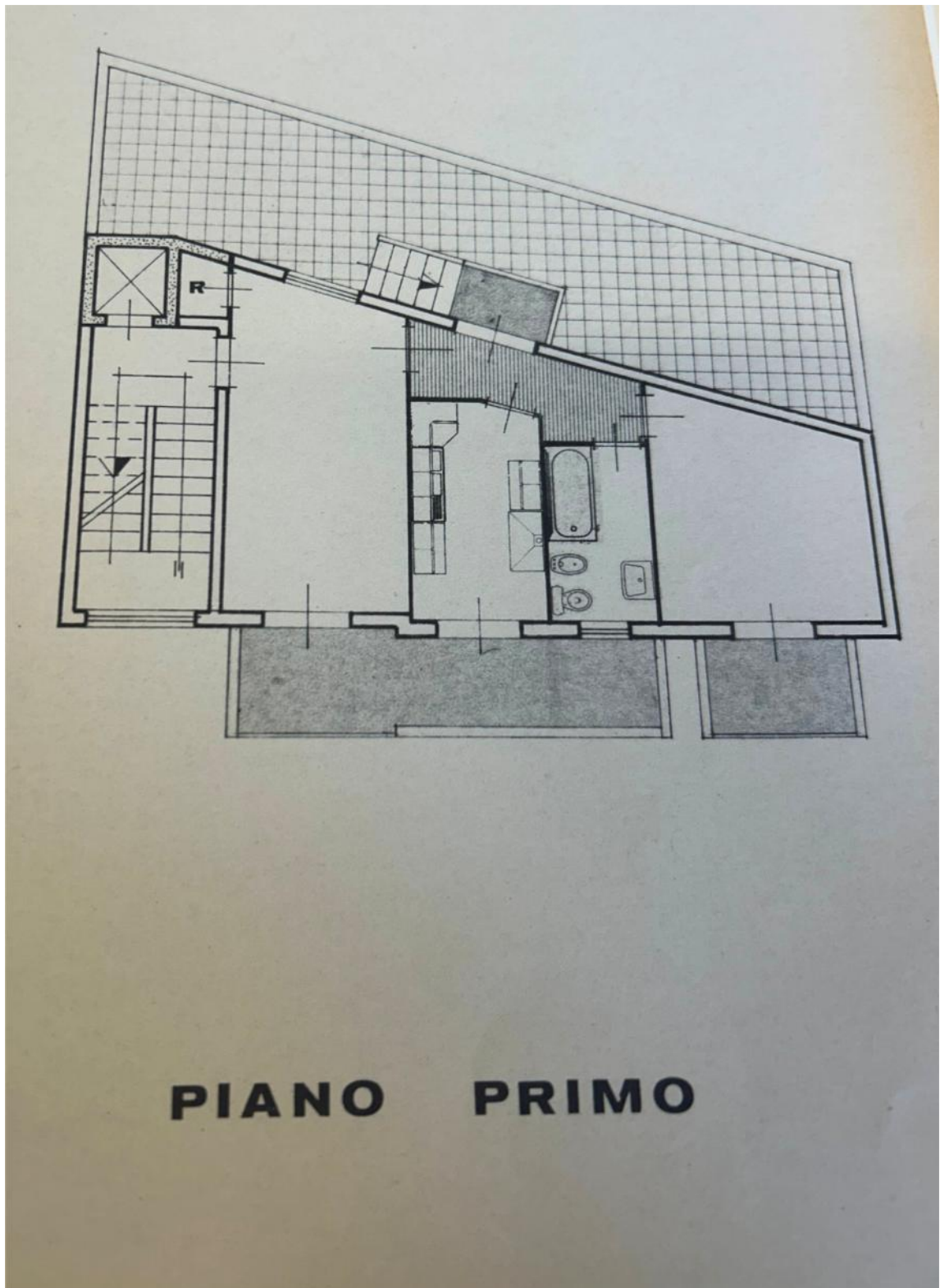
La costruzione è stata realizzata in forza di Licenza/concessione edilizia n 855 del 22/10/1980 **(All. 7)**.

Successivamente alla realizzazione della costruzione (in sopralluogo a detta della coniuge dell'esecutato attorno al 1985) sono state realizzate le seguenti opere in assenza di regolarità edilizia:

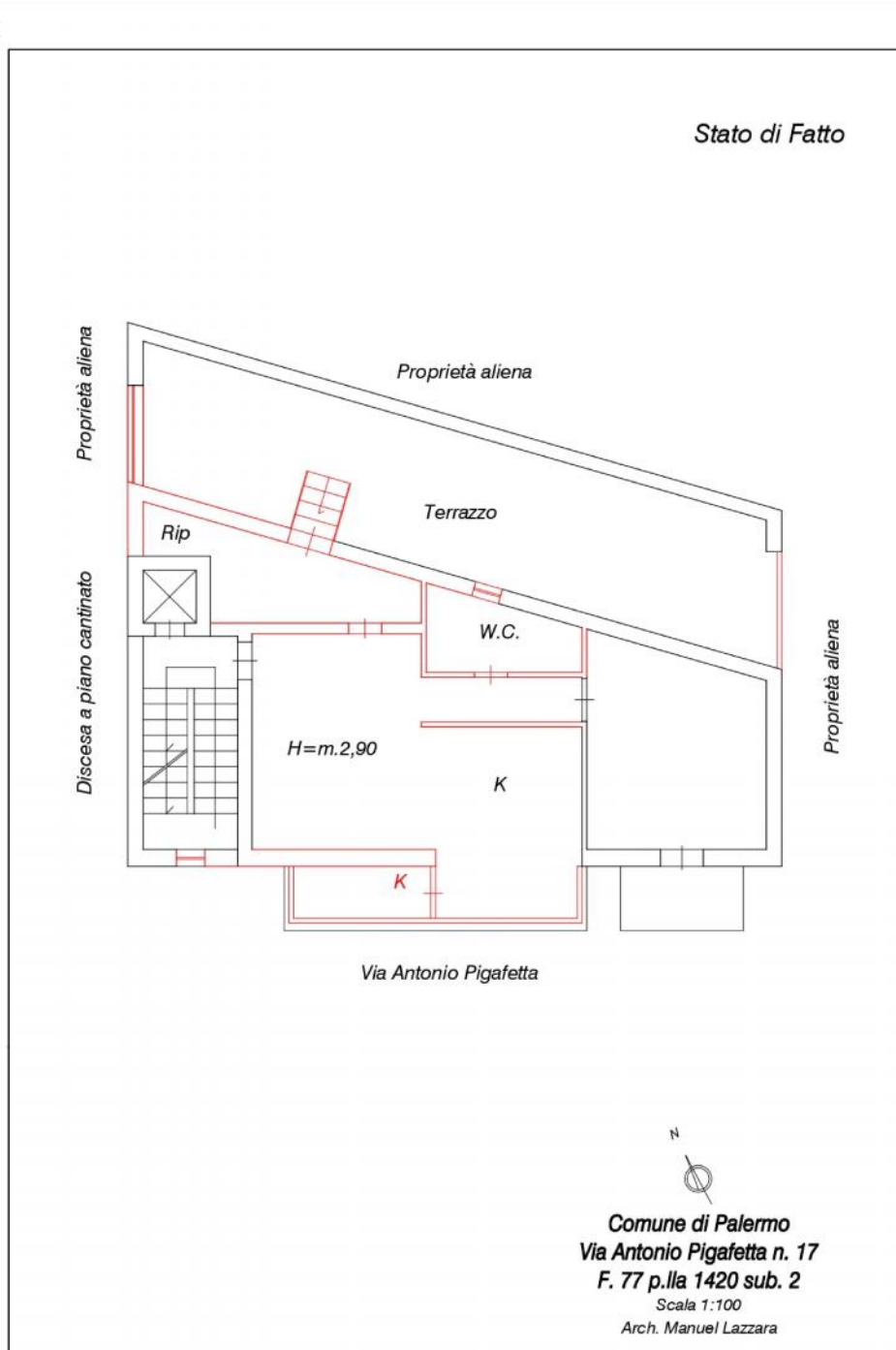
Come già citato, differente distribuzione interna. Vi sono due porzioni di muro dei lati brevi del terrazzo mancante in favore di ringhiere (una oggi coperta da un muro provvisorio appoggiato), deducibilmente però risultanti come variazioni in corso d'opera non comunicate. Tali difformità sono sanabili oggi tramite CILA tardiva con un costo presuntivo di € 1.150,00 di tributi e € 1.500,00 di onorario tecnico per un totale di **€ 2.650,00**.

Un'altra difformità, sempre come già citato, è la verandatura del balcone del salone cucina che oltre ad essere stata realizzata su prospetto principale dell'edificio presenta anche la realizzazione di un cucinino e l'abbattimento di porzione di muratura esterna. Tale difformità non può essere sanata e il balcone dovrà essere riportato alla condizione originaria con un costo materiale presunto di **€ 2.000,00**.

Non è stata presentata istanza di concessione in sanatoria o condono né alcun altro documento atto alla regolarizzazione delle suddette opere.



Estratto grafico del progetto autorizzato



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (All. 12)

Come detto alcune difformità riscontrate possono essere regolarizzate facendo ricorso a DOCFA e CILA tardiva con un costo presuntivo di € 1.150,00 di tributi e € 1.500,00 di onorario tecnico per un totale di **€ 2.650,00**.

Come altresì detto altra difformità non è regolarizzabile per i seguenti motivi (realizzazione di veranda su prospetto principale con cambiamento di destinazione d'uso da balcone a cucinino e abbattimento di porzione di muro perimetrale dell'immobile, nonché dell'edificio). Pertanto, si procederà alla demolizione delle stesse e al ripristino dello stato dei luoghi con un costo presunto materiale di **€ 2.000,00**.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e per il ripristino dei luoghi ove necessario, come descritto sopra, verranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla coniuge.

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 4.650,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 600,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **15/04/2025 (All. 8)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 04/12/2024 - Registro Particolare 47768 Registro Generale 58901 Pubblico ufficiale UNEP c/o Corte d'Appello di Palermo Repertorio 14221 del 31/10/2024
- ISCRIZIONE del 17/11/2022 - Registro Particolare 5899 Registro Generale 55028 Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo Repertorio 728/2022 del 18/02/2022 derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

Il 29 Aprile 2025 il sottoscritto riceveva dal Servizio Demanio Trazzerale e Usi Civici di Palermo risposta a precedente richiesta di eventuale attestato di demanialità relativo ad immobile in oggetto in cui è scritto: *“In riscontro alla richiesta assunta al protocollo n. 36646 del 04.04.2025, vista la documentazione in atti, si comunica che la particella 1420 del foglio 77 in territorio di Palermo (PA), così come riportata nella planimetria allegata all'istanza, non risulta interessata dal Demanio Trazzerale”.*

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico, come attestato allo scrivente da PEC ricevuta dall'ufficio preposto in data 20/03/2025 **(All.9)**.

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

Al momento del sopralluogo non esiste un Condominio costituito.

Esistono a detta dell'esecutato durante il sopralluogo di fatto piccole spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (pulizia scale, ecc.), nel novero di poche decine di euro

mensili variabili, che vengono bonariamente ed equamente suddivise senza dissidi tra i proprietari e/o affittuari che abitano negli appartamenti dell'edificio col criterio del buon padre di famiglia.

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

Criterio di stima

Per la stima del valore di mercato lo scrivente ha optato per il metodo del confronto di mercato, ovvero di stima sintetica comparativa.

La Stima per comparazione è il metodo che permette di valutare il più probabile valore di mercato mettendolo a confronto con immobili dalle simili caratteristiche eventualmente comparandolo eventualmente mediante opportuni coefficienti correttivi.

Quale parametro tecnico si è adottato il metro quadrato di superficie commerciale, calcolata sommando alla superficie netta la quota delle superfici dei muri perimetrali ed al 50% quella in comune con proprietà aliene.

Si è tenuto inizialmente conto dei valori registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'area in cui ricade l'immobile identificata come zona D4 Periferica, S. Erasmo - Romagnolo - Sperone - Settecannoli, per il secondo semestre 2024, per le abitazioni di tipo economico vi sono due parametri economici minimo e massimo corrispondenti gli importi al mq di **750,00 €** e **1.000,00 €/mq**.

Il Borsino Immobiliare della Città di Palermo, che include l'area citata in cui ricade l'immobile, fornisce un valore minimo e massimo al mq, per abitazioni in stabili di qualità

della media di zona, di **813,00 €** e **1.180,00 €** e un valore minimo e massimo al mq, per abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media, di zona di **708,00 €** e **936,00 €**.

Nel territorio lo scrivente presso l'Agenzia Immobiliare Affiliato Tecnorete Immobiliare Centro Città Corso dei Mille 577, che opera anche nell'area citata, ha assunto alcune informazioni relative a compravendite di immobili simili per fattezze e superficie ove si è evinto un valore minimo di **631,58 €/mq** per compravendita effettuata a 60.000,00 € di immobile di 95 mq sito in Corso dei Mille 269 completamente da ristrutturare e un valore massimo di **1086,96 €/mq** per proposta di compravendita a 125.000,00 € di immobile di 115 mq sito in Via Pigafetta 20 in condizioni da ristrutturare, quantunque abitabile.

In considerazione delle informazioni recepite e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, delle condizioni e del contesto, lo scrivente ritiene equo poter attribuire all'immobile in oggetto un valore di libero mercato relativamente intermedio tra i vari valori minimi e massimi suindicati di **900,00 €/mq**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 (*laddove sia possibile, adottare tale criterio per immobili a destinazione ordinaria*), la superficie commerciale dell'immobile è corrispondente agli **83,00 mq** risultanti in già in visura avendo il sottoscritto calcolato:

Superficie interna netta Salone-Cucina: 25,24 mq

Superficie interna netta Stanzetta: 6,81 mq

Superficie interna netta Ripostiglio: 1,35 mq

Superficie interna netta WC Bagno: 4,81 mq

Superficie interna netta Disimpegno: 3,23 mq

Superficie interna netta Stanza: 15,91, mq

Totale Superficie interna netta calpestabile: 57,35 mq

Nell'immobile, che è unico al piano come peraltro anche quelli dei piani superiori, le mura perimetrali sono di esclusiva pertinenza per cui tornano utili commercialmente nella misura del 100%, unitamente alla superficie dei muri divisorii interni. Tramite rappresentazione planimetrica, con supporto di apposito software la superficie commerciale (esclusi terrazzo e balconi) risulta di: 71,02 mq

Il terrazzo (compreso muri) ha una superficie di 46,67 mq, ma va computato commercialmente, per $1/4$ sino a 25 mq e per $1/10$ per la restante superficie, per cui $25/4 + 21,67/10 = 6,25 + 2,17 = 8,42$

Il balcone più grande ha una superficie di 8,70 mq, computato commercialmente per $1/4 = 8,70/4 = 2,18$.

Il balcone più piccolo ha una superficie di 3,54 mq, computato commercialmente per $1/4 = 3,54/4 = 0,89$.

La superficie commerciale complessiva quindi risulta essere $71,02 + 8,42 + 2,18 + 0,89 = 82,51$, potendosi arrotondare a 83,00 mq

Va detto che su due rilievi sfridi e misurazioni è naturale che possano divergere nei dettagli decimali.

Superfici coperte (superficie commerciale lorda)	
Tipologia di superficie	Percentuale di calcolo
Calpestabile	100%
Parete divisoria interna (non portante)	100%
Parete di confine con altre unità immobiliari	50% (fino ad un massimo di 25 cm)
Parete perimetrale	100% (fino ad un massimo di 50 cm)
Soppalco	80% (con altezza media minima 2,4 m), altrimenti 15%
Scale interne	100% (su proiezione orizzontale)
Pertinenze esclusive di ornamento	
Balconi e terrazze scoperte	25% (fino a 25 mq, poi 10%)
Balconi e terrazze coperte	35% (fino a 25 mq, poi 10%)
Patii e porticati	35% (fino a 25 mq, poi 10%)
Verande	60%
Giardini d'appartamento	15% (fino a 25 mq, poi 5%)
Ville e giardini	10% (fino a 25 mq, poi 2%)
Pertinenze esclusive accessorie	
Cantina	25%
Box	40%-80%
Posto auto (coperto/scoperto)	25%-50%
Mansarde	80%
Locali interrati abitabili	60%

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da OMI, Borsino Immobiliare di Palermo e Agenzia Immobiliare Affiliato Tecnorete Immobiliare Centro Città Corso dei Mille 577 quindi **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 900,00 € x 83,00 mq = 74.700 €/mq**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 4.650,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 5.450,00**

$$V = € 74.700 - € 5.450,00 = € 69.250,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 69.250,00 (sessantanovemiladuecentocinquanta/00 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

Pertanto:

$$€ 69.250,00 - 5\% \text{ di } € 69.250,00 = € 65.787,5, \text{ che si arrotondano in } \mathbf{€ 65.800,00}$$

(sessantacinquemilaottocento/00 euro).

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

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

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	Atto di Compravendita
ALLEGATO 2	Visura
ALLEGATO 3	Visura storica
ALLEGATO 4	Ortofoto satellitare attuale e mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps
ALLEGATO 5	Planimetria catastale
ALLEGATO 6	Abitabilità
ALLEGATO 7	Concessione edilizia
ALLEGATO 8	Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 9	Documento su Censo, Livello o Uso Civico
ALLEGATO 10	Planimetria Stato di Fatto
ALLEGATO 11	Planimetria Diffformità da Catastale
ALLEGATO 12	Planimetria Diffformità da Progetto

Palermo, li 20/06/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Manuel Lazzara

