

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 15/2024

CREDITORE PROCEDENTE SOGGETTO A

contro

DEBITORI ESECUTATI:

SOGGETTO B

SOGGETTO C

GIUDICE DELL’ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: NOTAIO PIERINA SAGUTO

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo, Via Giacomo Besio n°81, piano terzo,
riportato al Catasto fabbricati nel Foglio 38, part. 3402, sub. 8.



Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

“Indice PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’ LOTTO UNICO”

PREMESSA	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.	<i>Pagina 1</i>
QUESITO N°2. Elencazione e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale.	<i>Pagina 3</i>
QUESITO N°3. Identificazione catastale del bene pignorato.	<i>Pagina 7</i>
QUESITO N°4. Schema sintetico-descrittivo del lotto.	<i>Pagina 9</i>
QUESITO N°5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	<i>Pagina 10</i>
QUESITO N°6. Regolarità del bene pignorato sotto il profilo urbanistico e edilizio.	<i>Pagina 10</i>
QUESITO N°7. Stato di possesso dell’immobile.	<i>Pagina 15</i>
QUESITO N°8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	<i>Pagina 15</i>
QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	<i>Pagina 16</i>
QUESITO N°10. Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	<i>Pagina 16</i>

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA’
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

QUESITO N°11. Spese di gestione dell’immobile ed eventuali procedimenti in corso.	<i>Pagina 16</i>
QUESITO N°12. Valutazione dei beni e criteri di stima adottati.	<i>Pagina 16</i>
QUESITO N°13. Valutazione del prezzo a base d’asta della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	<i>Pagina 23</i>

PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 16/09/2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto arch. Pietro Badagliacca iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 3542 quale Esperto Stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe. In data 18/09/2024 lo scrivente Esperto 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 Giudiziario, Notaio Pierina Saguto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 09/10/2024. In data 30/01/2025 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'immobile costituisce un lotto unico ed è così individuato nell'atto di pignoramento:

1. *appartamento sito a Palermo, Via Giovanni Besio n. 81, in catasto iscritto al Fg 38, p.lla 3402, sub 8, cat. A2, vani 5,5.*

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento è la piena proprietà e corrisponde a quello in titolarità degli stessi esecutati per la quota di ciascuno di 1/2 in forza di:

- Atto di Compravendita del 13/06/2001 Rep. 6532 Racc. 3603 Notaio Pietro Costamante, registrato a Palermo il 02/07/2001 al n. 12481 serie 1V, trascritto a Palermo il 23/06/2001 ai nn. 26841/19385 (**All. 4 - Titoli di provenienza**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (**All. 3 - Documentazione Catastale**).

Nell'atto di pignoramento l'indirizzo dell'u.i. è indicato come Via Giovanni Besio anziché Via Giacomo Besio come correttamente indicato in visura castale. Tale incoerenza non incide sulla corretta identificazione catastale dell'u.i. in oggetto.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

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. 6 - Tavola Grafica**), 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 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 38, part. 3402, sub. 8, cat. A/2, superficie catastale totale 99 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq;

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Comune di Palermo, Via Giacomo Besio n°81, piano terzo, scala A, interno sx.

Caratteristiche strutturali: (edificio) struttura intelaiata c.a..

Accessi: doppio ingresso.

Confini dell'u.i.: a nord con area soprastante la villetta a piano terra, a ovest e est con area libera condominiale, sud in parte con u.i. di proprietà aliena facente parte dello stesso edificio (part. 3402) in parte con corpo scala.

Pertinenze: posto auto assegnato di pertinenza esclusiva.

Dotazioni condominiali: nessuna.

Composizione interna: l'appartamento è costituito da un ingresso, soggiorno, disimpegno, tre camere, cucina (con ingresso di servizio), wc-vasca. Presenta tre esposizioni libere tutte prospicienti su area esterna condominiale (a nord e a sud con balconi e una a est solo con finestre). L'u.i. è pavimentata con ceramica di tipo ordinario. le pareti sono intonacate e pitturate, mentre il vano wc-vasca è pavimentato con ceramica di tipo ordinario e le pareti sono rivestite per la loro maggiore estensione con piastrelle di ceramica di tipo ordinario per le restanti parti intonacate e pitturate, la cucina (in muratura) è pavimentata con ceramica di tipo ordinario e le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di tipo ordinario e in parte intonacate e pitturate. Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in PVC con oscuranti a serranda.

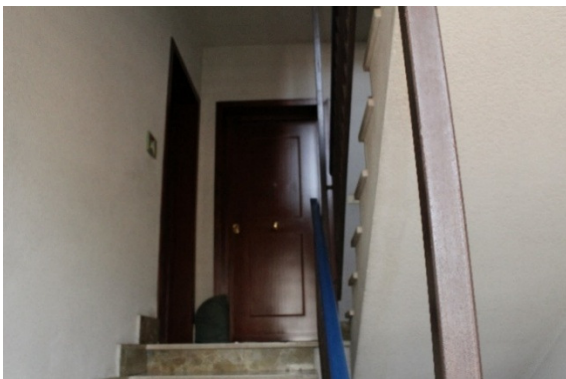


Ingresso al complesso condominiale



Ingresso all'edificio C

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca



Ingresso principale all'u.i. (su vano soggiorno)



Ingresso di servizio all'u.i. (su vano cucina)



Ingresso principale e vano soggiorno



Soggiorno



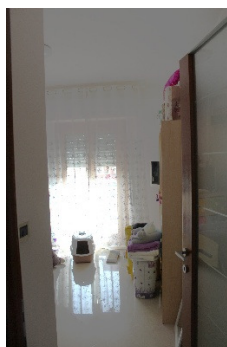
Disimpegno



Disimpegno

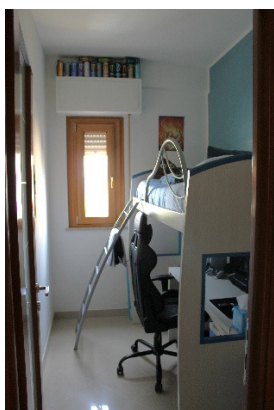


Camera

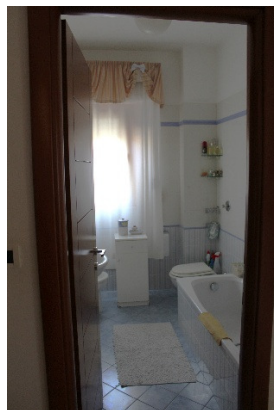


Camera

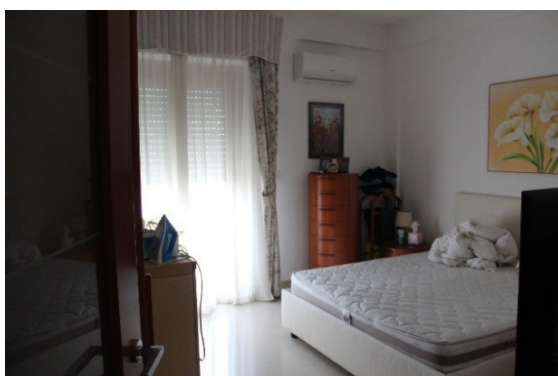
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca



Cameretta



wc – vasca



Camera



Camera



Cucina con ingresso secondario all'u.i.



Cucina



Cucina

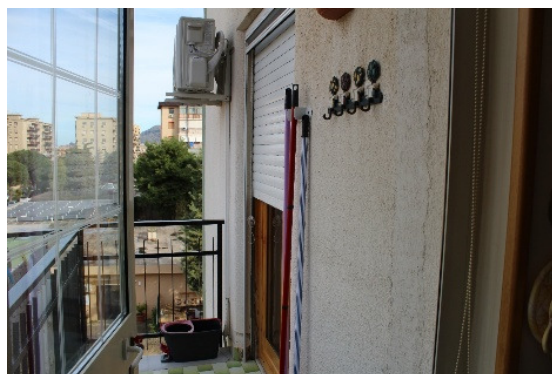


Cucina

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca



Veranda (ampliamento su cucina)



Balcone retro-prospetto



Prospetto su corte interna



Prospetto su corte interna (posti auto assegnati)

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. L'appartamento è in buono stato di manutenzione, con impianti (idrico, di scarico ed elettrico) però privi di certificazione di conformità. L'u.i. è dotata Impianto di produzione di acqua calda sanitaria e impianto di riscaldamento autonomo.

Visto lo stato degli impianti rilevato per i quali non è stata fornita nessuna certificazione, è necessario prevedere l'eventuale adeguamento degli stessi alle normative vigenti e per esso l'Esperto ha stimato un costo forfettario, comprendente l'adeguamento e le relative certificazioni rilasciate da Ditte autorizzate, pari ad € 3000,00.

Attestato di prestazione energetica: l'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica. Per il suo rilascio si prevede un costo pari ad € 200,00: il costo per il suo rilascio verrà da detratto dal valore di stima.

Superficie complessiva dello stato di fatto

Superficie utile interna: 85,46 mq

Superficie accessoria: 18,29 mq * 0,60 = 10,97 mq

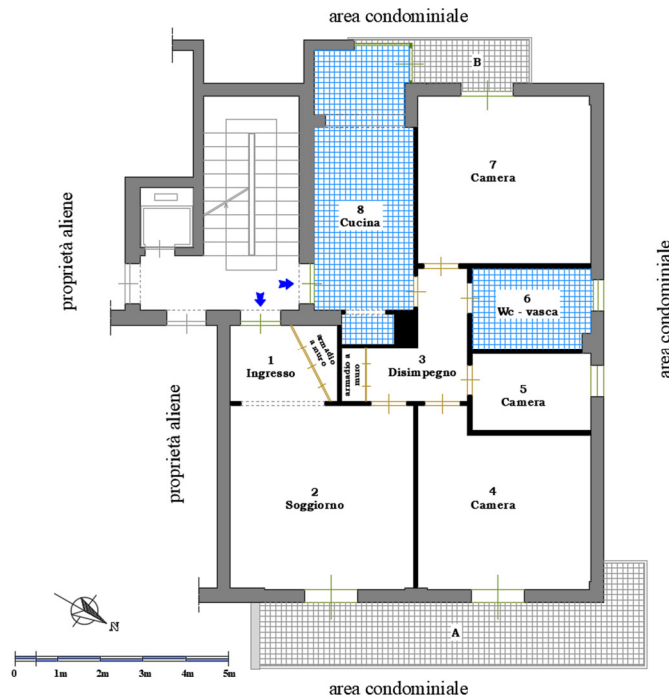
Superficie complessiva: 96,43 mq

Superficie commerciale: 100,88 mq

(a seguito dei ripristini come indicati in risposta al quesito n.6)

Altezza utile interna: 2,90 ml

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo:

- al foglio di mappa 38, particella 3402, sub. 8, Via Giacomo Besio n°81, piano terzo, cat. A/2, vani catastali 5,5, superficie catastale totale 99 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq;
La visura catastale (**All. 3 – Documentazione catastale**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Nell'atto di pignoramento l'indirizzo dell'u.i. è indicato come Via **Giovanni** Besio anziché Via **Giacomo** Besio come correttamente indicato in visura catastale. Tale incoerenza non incide sulla corretta identificazione catastale dell'u.i. in oggetto.

Intestatari catastali dell'immobile sono:

- **SOGGETTO B;**
- **SOGGETTO C.**

Planimetria catastale: lo stato attuale dell'u.i. rilevato dall'Esperto in data 30/01/2025 non risulta conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale d'impianto unica in atti, in conseguenza:

- dell'ampliamento del vano cucina su una porzione del balcone di retro-prospetto;
- della diversa distribuzione degli spazi interni.

Per tali difformità si prevede l'aggiornamento della planimetria catastale solo per la diversa distribuzione degli spazi interni in quanto l'ampliamento del vano cucina non è

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

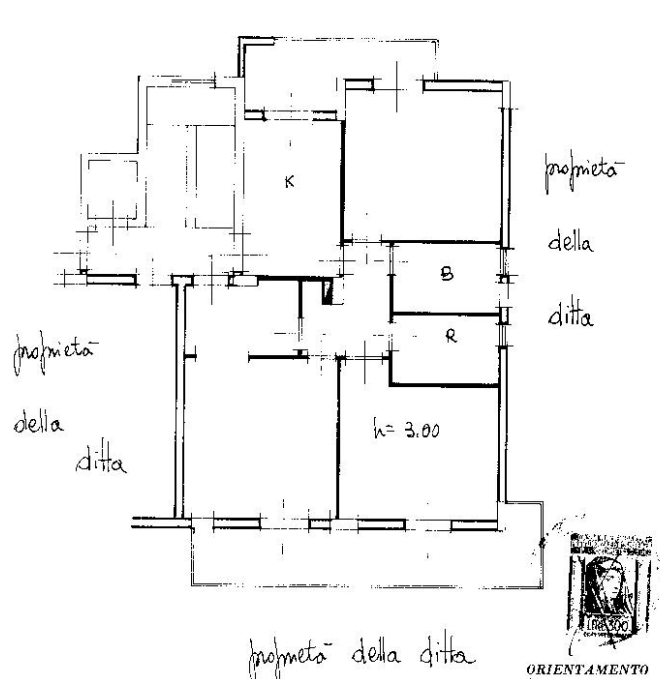
regolarizzabile dal punto di edilizio urbanistico, per esso infatti si è previsto il ripristino dello stato dei luoghi. Quindi, **successivamente al ripristino dello stato dei luoghi per l'eliminazione dell'ampliamento**, si deve procedere alla presentazione di una nuova denuncia di variazione catastale Docfa per la diversa distribuzione degli spazi interni e nel caso di mantenimento della collocazione della veranda in struttura precaria della indicazione nello stesso documento (Docfa) della veranda a parziale chiusura del balcone di retro-prospetto, da parte di un Tecnico abilitato alla professione per la compilazione e l'invio telematico all'Agenzia del Territorio della suddetta pratica catastale. In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento a favore dell'Ag. del Territorio dei tributi speciali catastali, pari a € 70,00 (D.L. n. 139/2024).

Si conteggiano di seguito i costi necessari per la presentazione del DOCFA.

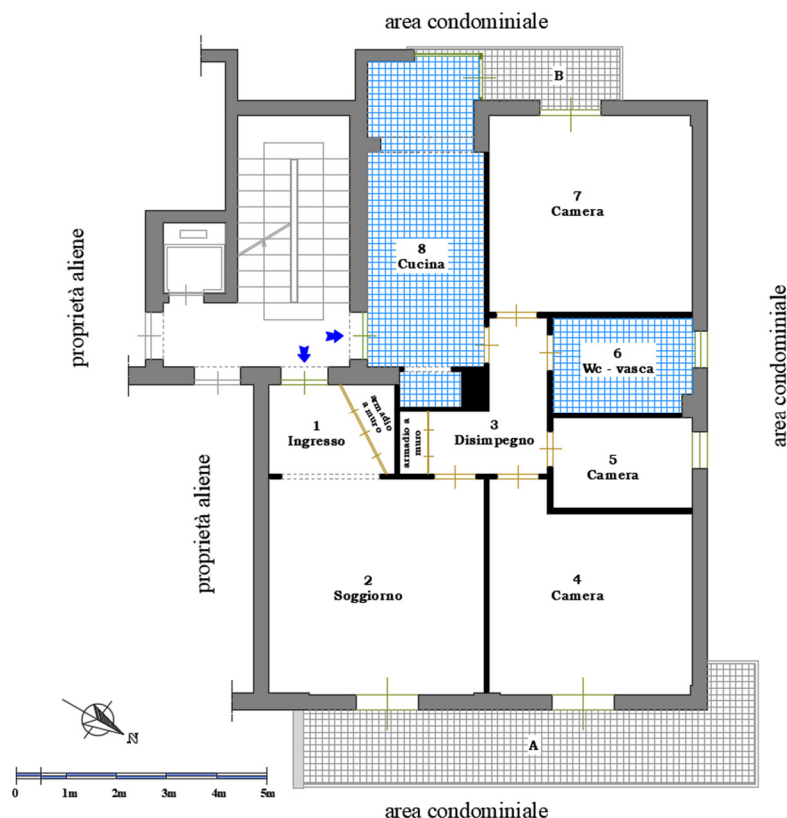
Tributi catastali Docfa n. 1 u.i.€ .70,00 +
Spese tecniche per competenze professionali€ 900,00 =

COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE € 970,00

Oltre imposte e tasse dovute sull'onorario secondo il regime fiscale del professionista incaricato, da determinare come da indicazione della normativa fiscale vigente alla data di conferimento dell'incarico.



Unione degli Estratto delle planimetrie catastali



Rilievo dello stato dei luoghi

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata nel Comune di Palermo, Via Giacomo Besio n°81, piano terzo con ascensore, edificio C, interno sx.

L'appartamento è costituito da un ingresso, soggiorno, disimpegno, tre camere, cucina (con ingresso di servizio), wc-vasca. Presenta tre esposizioni libere tutte prospicienti su area esterna condominiale (a nord e a sud con balconi e una a est solo con finestre).

Confinante a nord con area soprastante la villetta a piano terra, a ovest e est con area libera condominiale, sud in parte con u.i. di proprietà aliena facente parte dello stesso edificio (part. 3402) in parte con corpo scala.

Censito al C.F. al foglio 38, p.lla 3402, sub. 8.

L'edificio su cui insiste l'u.i. è dotato di Certificato di Abitabilità n. 847 del 09/01/1979 ed è stato realizzato a seguito di Concessione edilizia n. 496 del 04/08/1977 e progetto approvato dalla C.E. il 14/01/1977.

L'u.i. è difforme rispetto ai titoli concessori in ordine:

- all'ampliamento del vano cucina su una porzione del balcone di retro-prospetto;
- alla diversa distribuzione degli spazi interni.

L'ampliamento del vano cucina su porzione di balcone non è sanabile per cui è necessario il ripristino dei luoghi.

La diversa distribuzione degli spazi interni è invece regolarizzabile a seguito di Cila Tardiva che può essere presentata solo dopo le opere di rispirino previste per l'eliminazione dell'ampliamento del vano cucina.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il costo per la redazione dell'APE è pari ad € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 120342,68 (che si arrotondano in € 120343,00).

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

I titoli di provenienza del bene pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, ovvero dalla data del 17/01/2004 alla data del 17/01/2024, sono costituiti dai seguenti passaggi di proprietà:

- **Atto di compravendita** ai nn. 6532/3603 in data 13 giugno 2001 a rogito del Notaio Pietro Costamante, Palermo, registrato a Palermo il 02/07/2001 al n. 12481 serie 1V trascritto a Palermo il 23/06/2001 ai nn. 26841/19385 con il quale i debitori acquisivano la piena proprietà da **SOGGETTO G. (All. 4 - Titoli di provenienza).**

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

La costruzione dell'edificio su cui insiste l'u.i. oggetto di esecuzione è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n°496 del 04/08/1977 a seguito di progetto approvato dalla C.E. il 14/01/1977.

Per l'intero edificio è stato rilasciato certificato di abitabilità n°847 del 09/01/1979.

(All. 5 – Documentazione urbanistica).

L'edificio di cui fa parte l'u.i. in oggetto ricade nella tavola n. 5007 di P.R.G. del Comune di Palermo in Z.T.O. B3 – Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq, regolamentate dall'art. 9 delle N.T.A..

L'area ricade in zona con vincolo aeroportuale e di rischio idrogeologico.

Lo stato dei luoghi dell'u.i. rilevato dall'Esperto non risulta coerente all'originario progetto approvato dalla C.E. il 14/01/1977 (acquisito in copia presso il competente Comune), in ordine:

- all'ampliamento del vano cucina su una porzione del balcone di retro-prospetto attraverso la demolizione dell'originario tompagno e la realizzazione della chiusura di tale porzione (accorpata al vano cucina) con un a veranda in struttura precaria.

Tale modifica ha generato una maggiore superficie utile del vano cucina a seguito dell'accorpamento della porzione di superficie non residenziale del balcone di retro-prospetto, quindi un cambio di destinazione d'uso di tale porzione e un maggiore volume;

- alla diversa distribuzione degli spazi interni sostanzialmente riguardante due camere adiacenti dell'u.i. (il vano 4 e il vano 5 come indicate nella tavola grafica **All. 6**).

A seguito di formale accesso agli atti, richiesto dallo scrivente Esperto al SACE del Comune di Palermo, non sono stati rilevati titoli autorizzativi per le difformità rilevate. (**All. 5 – Documentazione urbanistica**).

L'ampliamento dell'unità immobiliare (del vano cucina su porzione di balcone), visto la normativa edilizio-urbanistica vigente, non può essere regolarizzato attraverso l'applicazione delle procedure tecnico-amm.ve previste, alla data di redazione della presente redazione di stima, dall'attuale DPR 380/2001 ss.mm. ii, per cui per esso è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

La diversa distribuzione degli spazi interni è invece regolarizzabile a seguito di Cila Tardiva che può essere presentata solo dopo le opere di risprino previste per il vano cucina.

ATTIVITA' 1) Ripristino dei luoghi: procedure e costi

L'Esperto ha proceduto a una stima dei costi delle opere edili, redigendo un computo metrico estimativo delle opere strettamente necessarie per l'eliminazione dell'ampliamento e per le opere di ripristino dell'originaria zona tra il vano cucina e il balcone di retro-prospetto.

Le opere edili previste sono

- demolizione di alcune parti della cucina in muratura: quelle insistenti nella porzione di balcone chiuso a veranda;
- demolizione di porzioni di massetto e pavimentazione nelle zone (al piede) necessarie al rifacimento del tompagno;
- demolizioni di porzioni di rivestimenti e intonaci nelle zone necessarie al rifacimento del tompagno;
- rifacimento dell'originario tompagno tra cucina e balcone;
- realizzazione del vano porta e fornitura e collocazione di infisso esterno tra cucina e balcone;

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

- intonaco e rifinitura della parte interna del tompagno verso la cucina;
- intonaco e rifinitura della parte esterna del tompagno verso il balcone;
- trasporto a discarica degli sfabbricidi e oneri di conferimento.

Costi stimati:

Opere edili come da computo metrico estimativo € 2806,24 +
Direzione dei Lavori € 1500,00 +
Coordinamento della sicurezza (eventuale) € 700,00 +
Totale Attività 1) opere edili € 5006,24

Oltre IVA sull'importo delle opere edili secondo l'indicazione della normativa fiscale vigente alla data di esecuzione dei lavori.

Oltre imposte e tasse dovute sull'onorario secondo il regime fiscale del professionista incaricato, da determinare come da indicazione della normativa fiscale vigente alla data di conferimento dell'incarico.

Per quanto riguarda tali opere di ripristino, come più elencate, e solo per esse visto la loro tipologia, possono essere realizzate in edilizia libera in adempimento all'art. 3 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001 ss.mm.ii., fermo restando tutti gli altri adempimenti tecnici e amministrativi per la regolare apertura del cantiere edile (a titolo di esempio, non esaustivo: adempimenti D.L. 81/08 sicurezza nei cantieri edili, comunicazioni Polizia Municipale, trasporto a discarica sfabbricidi, accesso a discarica autorizzata, ecc.). Si precisa e ribadisce che la possibilità di realizzare tali opere di ripristino in edilizia libera è specificatamente e limitatamente riferita alle sole opere come precedentemente descritte dall'Esperto.

Regolarizzazione Urbanistica/Edilizia: procedure e costi.

A opere di ripristino realizzate, è necessario procedere alla nuova denuncia di variazione DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale in atti, come indicato dall'Esperto in risposta al quesito n. 3 del conferimento di incarico, riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni e nel caso di mantenimento della collocazione della veranda in struttura precaria della indicazione nello stesso documento (Docfa) della veranda a parziale chiusura del balcone di retro-prospetto. Per cui, nell'ordine, eseguite le opere di ripristino, aggiornata la planimetria catastale con nuovo DOCFA all'Agenzia del Territorio, si può procedere:

- alla regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni dell'u.i. oggetto di pignoramento (che comunque rimane diversa dalla distribuzione interna del progetto originario C.E. 14/01/1977) attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva (CILA Tardiva) redatta ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001 ss.mm. ii.;

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

- alla comunicazione redatta ai sensi art. 20 Legge Regionale 16/04/2003, n. 4 per il mantenimento della chiusura a veranda in struttura precaria della porzione di balcone di retro-prospetto.

Nel Comune di Palermo, ad oggi data di redazione della presente relazione di stima, per la CILA (ancorché Tardiva) e l'art. 20 L.16/03 per la veranda vanno presentate al SACE due distinte pratiche tecnico-amm.ve.

ATTIVITA' 2): Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (c.d. CILA tardiva)

In merito alla diversa distribuzione degli spazi interni, sopra esposta, essa può essere regolarizzata, alla luce della normativa vigente in materia edilizia, incaricando un Tecnico professionista abilitato alla presentazione della Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva da presentare al SACE del Comune di Palermo con il contestuale pagamento, per la fattispecie, della sanzione per tardata comunicazione.

Costi stimati:

Sanzione pecuniaria € 1000,00 +
Spese fisse diritti istruttoria pratica (per comunicazione Tardiva) € 150,00 +
Competenze tecniche professionali € 1700,00 =
Totale Attività 2) Cila Tardiva € 2850,00

Oltre imposte e tasse dovute sull'onorario secondo il regime fiscale del professionista incaricato, da determinare come da indicazione della normativa fiscale vigente alla data di conferimento dell'incarico.

ATTIVITA' 3): Comunicazione art. 20 L.R. 16/04/2003, n. 4

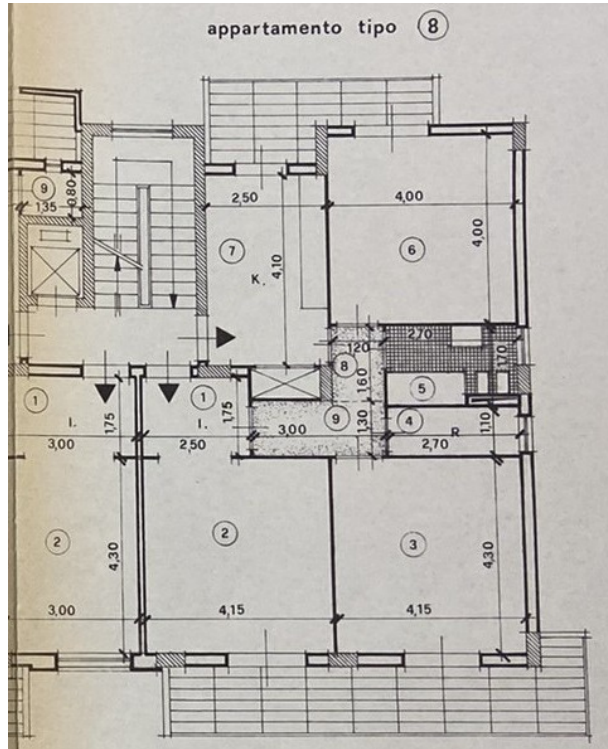
In merito al mantenimento della chiusura a veranda in struttura precaria della porzione di balcone di retro-prospetto, essa può essere comunicata incaricando un Tecnico professionista abilitato alla presentazione della Comunicazione redatta ai sensi art. 20 Legge Regionale 16/04/2003, n. 4 da presentare al SACE del Comune di Palermo con il contestuale versamento a favore del Comune dell'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

Costi stimati:

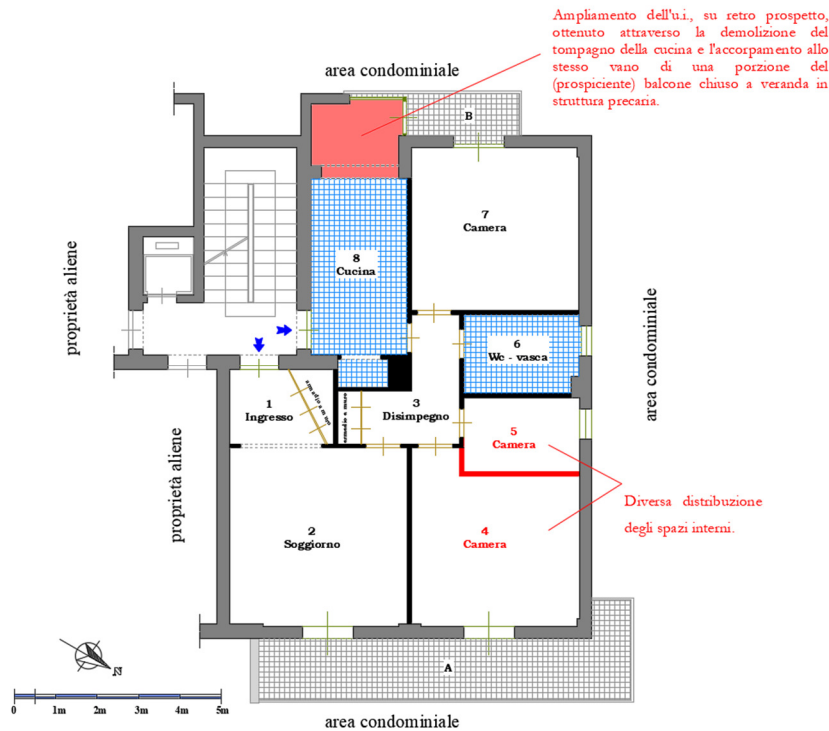
Versamento a favore del Comune: 3,53 mq * € 25,00 € 88,25 +
Spese fisse diritti istruttoria pratica (per comunicazione Tardiva) € 150,00 +
Competenze tecniche professionali € 1000,00 =
Totale Attività 3) art. 20 L.R. 16/04/2003, n. 4 € 1238,25

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

Oltre imposte e tasse dovute sull'onorario secondo il regime fiscale del professionista incaricato, da determinare come da indicazione della normativa fiscale vigente alla data di conferimento dell'incarico.



Stralcio della planimetria di progetto originario approvato dalla C.E. il 14/01/1977



Planimetria attuale dell'u.i. con indicati in rosso le difformità tra la planimetria allegata all'originario progetto approvato dalla C.E. il 14/01/1977 e lo stato di fatto rilevato in data 30/01/2025.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi sono stati stimati in € 5006,24

I costi per la regolarizzazione edilizio urbanistica sono stimati in € 4088,25

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

L'immobile è attualmente occupato dagli stessi debitori.

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:

- ripristino dello stato dei luoghi come determinato in risposta al quesito n. 6 con un costo pari a circa € 5006,24;
- regolarizzazione delle difformità catastali, come determinato in risposta al quesito 3 con un costo pari a circa euro 970,00;
- regolarizzazione edilizio-urbanistica, come determinato in risposta al quesito n. 6 con un costo pari a circa euro € 4088,25.
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a € 200,00.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risulta dalla certificazione notarile già in atti e dalle ispezioni ipotecarie estratte dallo scrivente Esperto in data 24/03/2025 (**All. 8 – Ispezioni ipotecarie**) sull'immobile pignorato gravano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 06/07/2006 - Registro Particolare 15166 Registro Generale 43097 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SPA SERV. RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 52492/2005 del 26/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 - Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 8861 del 13/11/2006 (**CANCELLAZIONE TOTALE**);
2. ISCRIZIONE del 13/05/2008 - Registro Particolare 5208 Registro Generale 27820 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 244317/2007 del 14/11/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73;
3. TRASCRIZIONE del 17/08/2009 - Registro Particolare 45680 Registro Generale 64848 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 125346/2009 del 17/08/2009 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE;
4. ISCRIZIONE del 09/11/2016 - Registro Particolare 5507 Registro Generale 42287 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 24447/2014 del 03/11/2016 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

5. ISCRIZIONE del 12/04/2021 - Registro Particolare 1751 Registro Generale 16505 Pubblico ufficiale PIETRO COSTAMANTE Repertorio 6451 del 24/05/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2484 del 2001

6. TRASCRIZIONE del 17/01/2024 - Registro Particolare 2274 Registro Generale 2763 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 6595/2023 del 15/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da alcun censo, livello, uso civico e/o onere di altro tipo.

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

Esiste un condominio costituito e le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano a circa € 1800,00

Alla data del 24/03/2025 non vi sono spese straordinarie già deliberate.

I procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato, ancora in corso, sono quelli riferiti al procedimento in essere di cui alla presente relazione di stima. **(All. 9 – Spese di gestione condominiale)**

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

Criterio di stima

La stima dell'immobile sarà affrontata utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo e quello analitico per capitalizzazione del reddito, che terrà conto delle caratteristiche e dello stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e altresì del valore unitario di vendita e di locazione desumibili sia da comparabili ubicati nella stessa area di studio con caratteristiche simili e proposti da Agenzie di mediazione immobiliare, sia dai dati ufficiali provenienti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare **(All. 10 – Comparabili – riferimenti per la stima)**. La media calcolata fra le due stime (comparativa e analitica) fornirà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti sul mercato e si basa sulla seguente formula:

$V = Sc \times Vmq$, dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vmq è il valore dell'unità immobiliare specifica al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si farà riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio e altresì al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa che adotta il sistema denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e per essi si applicherà la seguente formula:

$Sc = SL + S1 \times x + \dots S_n \times z$, dove:

SL è la superficie lorda coperta dell'u.i., compresi tramezzi e tompagni, c.d. "Superficie Principale", che farà riferimento ai vani principali;

$S_n \times x$ è la superficie lorda degli accessori di uso esclusivo, c.d. "Superficie Accessoria omogeneizzata", ovvero derivante dal prodotto delle Superfici Accessorie (balconi, terrazze, spazi esterni di pertinenza ...) [S1 ... Sn] per dei coefficienti tabellati [x ... z] da attribuire a ciascuno delle superfici individuate.

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri adottati e sopra indicati, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **mq. 100,88** così calcolati:

<u>TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</u>	
<u>a seguito dei ripristini come indicato in risposta al quesito n. 6</u>	
Superficie Principale	mq. 95,57
Totale Sup. Principale	mq. 95,57
Superfici accessorie:	
A) Balcone (mq 14,87 * 0,25)	mq 3,71 +
B+C) Balcone (mq 6,39 * 0,25)	<u>mq 1,60</u>
Totale Sup. Accessorie	mq. 5,31
 Totale Sup. Commerciale: 95,57 + 5,31= mq 100,88	

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scelta dei prezzi noti è stata ricercata fra le seguenti fonti di riferimento:

Agenzia di mediazione immobiliare.

Sono stati acquisiti n°3 annunci relativi ad immobili ubicati nella stessa area di studio e aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, come di seguito si riporta:

- a) Agenzia "TECNOCASA" – Appartamento sito in Passaggio Ciaikowsky, p. quarto, mq.138,00

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

Stato: Buono/Abitabile

Anno di Costruzione 1980

Locali: 5

Richiesta: €170000,00 Richiesta unitaria: €1231,88/mq.

Rif. Annuncio: 61018920

- b) Agenzia “TECNOCASA” – Appartamento sito in Via Giacomo Besio, p. primo, mq.103,00.

Stato: Buono/Abitabile

Anno di Costruzione 1980

Locali: 3

Richiesta: €140000,00 Richiesta unitaria: €1359,22/mq.

Rif. Annuncio: 60980998

- c) Agenzia “CasaDolceCasa” – Appartamento sito in Via Giacomo Besio, p. terzo, mq.100.

Stato: Buono/Abitabile

Anno di Costruzione 1980

Locali: 3

Richiesta: €130000,00..... Richiesta unitaria: €1300,00/mq.

Rif. Annuncio: EK-117856651

Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicato dall’Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale. Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona: Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-Cep-Borgo Nuovo Mango, codice di zona E19, microzona catastale 0, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di vendita al metroquadrato riferiti al II semestre 2024 (ultimo disponibile) e relativi ad abitazioni di tipo economico: II Semestre 2024 Min. €1000,00/mq, medio €1175,00/mq – mass. €1350,00mq

Borsino Immobiliare con acquisizione dati nel mese di marzo 2025.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia periferia, Zona Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-Cep-Borgo Nuovo Mango, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. Si riportano i dati di vendita al metroquadrato pubblicati riferibili alla 2^ fascia.

2^ fascia Min. €919,00/mq, medio €1139,00/mq – mass. €1359,00/mq

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge una proposta di vendita, da parte delle Agenzie di mediazione immobiliare, che si approssima appena sopra i valori medi tanto dei dati ufficiali pubblicati dall’Agenzia delle Entrate (dati OMI) per abitazioni di tipo civile tanto per quanto di quelli di seconda fascia pubblicati dal Borsino immobiliare. Prendendo atto di

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

un'acquisizione di dati di vendita da più fonti compatibili e coerenti fra di loro, si ritiene non necessaria ulteriore acquisizione di dati da altre fonti e, pertanto, si fissa il valore di vendita al metroquadrato di riferimento applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

$V_m = [\text{Valori medi mediazione Immobiliare} + \text{Valore massimo OMI} + \text{Valore massimo del Borsino}] / 3 =$
 $= \{[\text{€}(1231,88 + 1359,22 + 1300,00) / 3] + \text{€}1175,00 + \text{€}1139,00\} / 3 = \text{€}(1297,03 + 1175,00 + 1139,00) / 3$
 $= \text{€}1203,68$ che in c.t. si approssima ad **€1204,00/mq.**

$V_m = \text{€}1204,00/\text{mq.}$

Individuato il valore generico al metroquadrato, esso sarà variato in funzione dei c.d. coefficienti di merito.

CALCOLO K: Attribuzione dei coefficienti di merito.

Per il calcolo dei coefficienti di merito (K), si farà riferimento alla seguente formula:

$K = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile e calcolato riferendosi agli standards relativi sia all'edificio di cui fa parte l'u.i. (standard sociale, standard dei servizi e standard di manutenzione) che all'unità immobiliare oggetto di stima (dimensione, posizione, qualità del manufatto e del suo stato di conservazione). I coefficienti che si applicheranno sono stati valutati sulla scorta delle linee guide di OMI, delle tabelle pubblicate dal Borsino Immobiliare e da quelle contenute nel testo Puglisi/Puglisi "Guida alla stima delle abitazioni".

Si riportano di seguito i coefficienti presi in esame e il relativo valore attribuito per ciascuno di essi. Coefficienti per individuazione K:

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.*

L'edificio presenta caratteristiche simili agli immobili ubicati nelle immediate vicinanze di zona: edifici multipiano., prospicienti su aree condominiali.

..... K1 = 1,00

K2 = Lo standard dei servizi. *Esprime apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari. Posto auto.*

Si attribuisce un apprezzamento pari al 3% K2 = 1,03

K3 = Lo standard di manutenzione dell'edificio. *Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.*

L'edificio si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente per le parti comuni interne e per i prospetti. Pertanto, si attribuisce un deprezzamento pari al 4%

..... K3 = 0,96

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

K4 = Dimensione. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.*

L'u.i. di superficie utile (nello stato rilevato in data 30/01/2025) di circa mq. 85,46 (scoperta di mq 18,29) e commerciale di circa mq. 100,88 (a seguito dei previsti ripristini indicati dall'Esperto) appartiene al segmento di "taglio medio" (superficie da mq 80,00 a mq 120,00) che nel libero mercato comporta una buona appetibilità. Pertanto, si attribuisce un apprezzamento pari al 2%. K4 = 1,02

K5 = Posizione. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione.*

L'u.i. è ubicata al piano terzo su spazi condominiale (+ 1%), con doppia esposizione esterna (+1%), sufficientemente luminosa per orientamento, silenziosa, (+ 1%).

Si attribuisce un apprezzamento complessivo pari al 3% K5 = 1,03

K6 = Il manufatto. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare e del suo stato di conservazione.*

L'unità immobiliare è in buone condizioni manutentive.

Si attribuisce pertanto un apprezzamento pari al 5%. K6 = 1,05

$K_{tot} = 1,00 \times 1,03 \times 0,96 \times 1,02 \times 1,03 \times 1,05 = 1,091$

Per la stima del valore al metroquadrato dell'u.i. specifica (Vmq), si procede moltiplicando il valore generico al metroquadrato sopra individuato (Vm) per il prodotto dei coefficienti attribuiti (Ktot).

$Vmq = Vm \times K_n = €1204,00 \times 1,091 = € 1313,56/mq.$

$V_{amq} = €1314,00/mq$

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima comparativo, risulta il seguente:

$V = S_c \times V_{amq} = mq 100,88 \times €1314,00 = €132556,32$

Valore di mercato con "metodo di stima comparativo" in c.t. €132556,32

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di capitalizzazione individuato e si basa sulla seguente formula:

$V = R_n/i$, dove:

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

R_n è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

CALCOLO R_n.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

Per il calcolo del reddito annuo netto (Rn) si applica la seguente formula:

Rn = Rl – P dove

Rl = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di Rl (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

La scelta dei prezzi noti è stata ricercata fra le seguenti fonti di riferimento:

Agenzia di mediazione immobiliare.

Per le pubblicazioni delle Agenzie di mediazione Immobiliare, non sono state rilevate proposte di locazione relative ad immobili ubicati nella stessa area di studio e aventi caratteristiche simili del cespite da stimare.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate a scadenza semestrale. Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia Suburbana, Zona: Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-Cep-Borgo Nuovo Mango, codice di zona E19, microzona catastale 0, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale. Si riportano di seguito i valori di affitto al metroquadrato riferiti al II semestre 2024 (ultimo disponibile) e relativi ad abitazioni di tipo economico:
II Semestre 2024 Min. €4,3/mq, medio €5,15/mq – mass. €6,00/mq

Borsino Immobiliare con acquisizione dati nel mese di marzo 2025.

Dati acquisiti relativi al Comune di Palermo, Fascia periferia, Zona Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-Cep-Borgo Nuovo Mango, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico. Si riportano i dati di vendita al metroquadrato pubblicati riferibili alla 2^ fascia.

2^ fascia Min. €3,20/mq, medio €3,94/mq – mass. €4,69/mq

Dal raffronto dei dati acquisiti emerge che i dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (dati OMI) quanto di quelli di seconda fascia pubblicati dal Borsino immobiliare non sono uniformi. Preso atto che alla data di redazione (momento storico marzo 2024) del presente fascicolo di stima, il mercato immobiliare degli affitti è generalmente abbastanza sostenuto, considerata la zona dove è ubicata l'u.i., valutando le effettive condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione, si prenderanno a riferimento fra i dati ufficiali (OMI e Borsino) quelli medi, applicando la media dei valori sopra riportati come di seguito si specifica.

$Vm = [\text{Valore massimo OMI} + \text{Valore massimo del Borsino}] / 2 =$

$= € (5,15 + 3,94) / 2 = \mathbf{€4,54/mq.}$

Vm= €4,54/mq.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

Dal valore di locazione al metroquadrato individuato, si ricava il reddito mensile lordo (Rm) dell'u.i. specifica, dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (Vm) per la superficie commerciale dell'appartamento. Pertanto, si avrà:

$$R_m = €4,54 \times m_q 100,88 = €457,99.$$

Reddito mensile lordo (*in c.t.*): €458,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$R_l = €458,00 \times 12 = €5496,00.$$

Ottenuto il valore del Rl, si procede al calcolo del Reddito Netto (Rn), fissando il valore delle passività.

P Per la determinazione delle passività, si applicherà una detrazione in percentuale derivanti dalle spese gravanti sull'immobile (spese di manutenzione, di tasse, di rischio sfitto, ...) si attribuisce alle passività (P) un'incidenza del 10%.P= 10%

$$R_n = €5496,00 - 10\% = €4946,40.$$

i Il tasso reale di capitalizzazione oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo rilevato e altresì le caratteristiche proprie dell'u.i., si attribuisce il seguente indice: i= 3,5%.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene, applicando il metodo di stima analitico, risulta il seguente:

$$V = R_n / i = €4946,40 / 3,5\% = €141325,71.$$

Valore di mercato con il metodo di stima analitico: €141325,71

Si procede al calcolo della media dei valori di stima sopra applicati.

Metodo di stima sintetico comparativo €132556,32

Metodo di stima analitico €141325,71

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

$$€(132556,32+141325,71) / 2 = €136941,01$$

Il più probabile valore di stima dell'immobile è, *in c.t.*, di euro €136941,00.

Valore unitario (*in c.t.*): €1357,46/mq.

Superficie commerciale: mq. 100,88

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

- ripristino dello stato dei luoghi come determinato in risposta al quesito n. 6 con un costo pari a circa € 5006,24;
- regolarizzazione delle difformità catastali, come determinato in risposta al quesito 3 con un costo pari a circa euro 970,00;

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 15/2024
LOTTO UNICO – PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'
Esperto stimatore: arch. Pietro Badagliacca

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, come determinato in risposta al quesito n. 6 con un costo pari a circa euro € 4088,25.
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a € 200,00.

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

$V = € 136941,00 - € 10264,49 = € 126676,51$.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 126676,51 (euro centoventiseimilaseicentosettantasei/51)**.

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: **€ 126676,51 – 5% = € 120342,68 (che si arrotondano in € 120343,00)**

(euro centoventimilatrecentoquarantatre/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	Verbale di sopralluogo
ALLEGATO 2	Documentazione fotografica
ALLEGATO 3	Documentazione catastale
ALLEGATO 4	Titolo di provenienza
ALLEGATO 5	Documentazione urbanistica
ALLEGATO 6	Elaborato grafico
ALLEGATO 7	Computo metrico-stimativo
ALLEGATO 8	Ispezioni ipotecarie
ALLEGATO 9	Spese di gestione condominiale
ALLEGATO 10	Comparabili – riferimenti stima
ALLEGATO 11	Elenco identità alfa
ALLEGATO 12	Avvisi di deposito

Palermo, 24/03/2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. PIETRO BADAGLIACCA