

**Tribunale di Palermo  
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare:  
AMCO – Asset Management Company S.p.A.  
contro  
A e B  
R.Es. 323/2022  
Giudice dell'esecuzione:  
Dott.ssa Grazia Giuffrida

**Consulenza Esperto Stimatore  
Perizia Lotto Unico**



## Sommario

<b>PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA .....</b>	<b>3</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....</b>	<b>5</b>
<b>RISPOSTE A CIASCUN QUESITO .....</b>	<b>5</b>
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	5
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO. ....	8
QUESITO N.3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. .....	12
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	15
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	16
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO. ....	16
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	18
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE. ....	18
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALI. ..	19
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. ....	20
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	20
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>23</b>
<b>• ELENCO ALLEGATI: .....</b>	<b>24</b>



## PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data 23.03.2023, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, Dott.ssa Grazia Giuffrida, nominava la sottoscritta Arch. Valentina Longo, Esperto Stimatore (di seguito E.S.) nell'esecuzione n. 323/2022 R.G.Es. intrapresa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.P.A., contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (cfr. all. n. 1: decreto di nomina).

In data **27.03.2023**, la sottoscritta E.S. trasmetteva a mezzo PEC il verbale di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sottoscritto digitalmente.

Ricevuto il pagamento dell'acconto disposto, l'E.S., unitamente al Custode nominato, procedeva al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione, e successivamente alla valutazione dell'immobile pignorato rispondendo ai quesiti posti dal G.Es. e riportati dettagliatamente nell'allegato Decreto di nomina.

Sinteticamente i quesiti posti al sottoscritto sono i seguenti:

- **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**
- **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**



- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.



## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Al fine di dare esito al mandato conferitogli, al termine delle operazioni preliminari, l'E.S. in data 25.09.2023, alle ore 15,00 dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato unitamente al custode nominato avvocato Michele Sciarrino, l'E.S. nel corso del sopralluogo effettuava le consuete verifiche attraverso il rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare.

Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza la sottoscritta ha acquisito l'ulteriore documentazione e le informazioni necessarie al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo, gli uffici tecnici del Comune di Palermo, l'Archivio Notarile di Palermo, dove specificatamente, reperiva e prendeva visione o traeva copia della seguente documentazione:

- Visura e planimetria catastale, (cfr. all. n. 2: visure e planimetrie catastali);
- Titolo di provenienza;
- Documentazione edilizia;

## **RISPOSTE A CIASCUN QUESITO**

### ***QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento***

Il bene pignorato è una villetta, sita in Palermo, via Villafrati n.3, già via BN 16, al Catasto via Bellolampo, piano terra, al NCEU al foglio



37 particella 1384; catastalmente in testa per ½ del diritto di proprietà [REDACTED], per il restante ½ del diritto di proprietà [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

In seguito agli accertamenti svolti dall'E.S. e come, peraltro, certificato in seno alla relazione notarile, redatta alla data del 07/11/2022, dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, l'unità immobiliare pignorata appartiene ai debitori, già detti, per ½ ciascuno del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo ai soggetti eseguiti, la stessa ha dato quindi esito positivo.

In ordine alla verifica della identificazione del bene pignorato, si rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo, i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano univocamente il bene pignorato che è identificato nel seguente modo:

- N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 37 particella 1384, cat A/7, Classe 4, vani 3.

Dalla comparazione tra la planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e il reale stato dei luoghi rilevato dall'E.S., emergono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale), si proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il



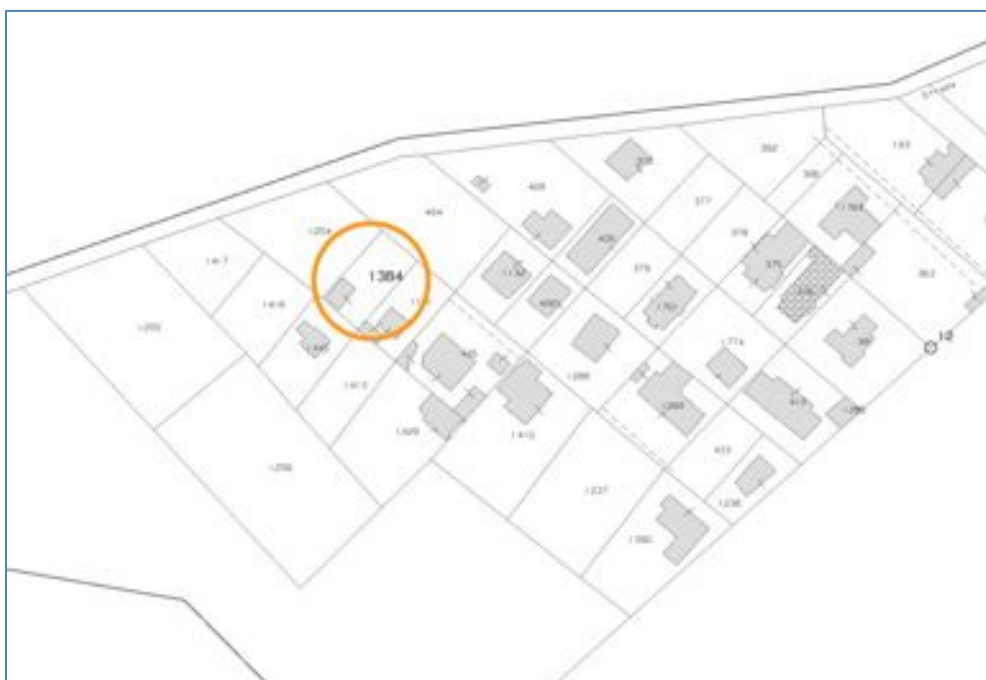
bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

Il bene pignorato ai fini della vendita costituisce un unico lotto.

In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato,



*Sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale*



*Estratto di mappa catastale*



identificato al N.C.T. del Comune di Palermo al foglio 37 particella 1384, la sovrapposizione foto satellitare/estratto di mappa catastale, ha dato sostanzialmente, a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione, esito positivo, come desumibile dalle immagini elaborate e riportate.

***QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto della presente relazione è una villetta per civile abitazione, sita nel comune di Palermo, via Villafrati n.3, piano



terra, al NCEU al foglio 37 particella 1384, cat A/7, Classe 4, vani 3.

L'immobile si trova in una zona suburbana collinare con vegetazione spontanea, scarsamente edificata, a ovest della città di Palermo a monte del quartiere di Borgo Nuovo, solo l'immediato





intorno è edificato ed è caratterizzato dalla presenza di fabbricati della stessa tipologia di quello oggetto di stima.

La villetta è stata edificata nel 1990, è realizzata con struttura intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento, si sviluppa su una elevazione fuori terra, copertura è per metà piana e per l'altra metà a falde, alla data del sopralluogo versa in stato di abbandono e in pessime condizioni manutentive.



Alla villetta si accede, attraverso la corte esclusiva, dal cancello al civico 3 della via Villafrati, la porta d'ingresso al fabbricato è in tamburato di legno, la corte è parzialmente pavimentata con un battuto



di cemento, sulla corte insistono macerie e sfabbricidi provenienti dalla demolizione di una parte abusiva del fabbricato edificata in epoca successiva.



La villetta oggetto di stima, in pessime condizioni manutentive, è composta da un ingresso su disimpegno tre vani e un wc doccia, non c'è cucina, tutto lascia pensare che fosse stata creata nella parte oggi demolita, sulla corte di pertinenza insistono altri manufatti e segnatamente un corpo parzialmente demolito con adiacente cisterna per la riserva idrica, un piccolo capanno in metallo, un corpo in muratura che ospita al suo interno due piccoli vani destinati rispettivamente a doccia e wc.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva - valutata in



ragione della norma UNI 10750 - pari in c.t. a **mq. 90,00**. (cfr. all. n. 4: planimetrie stato di fatto).

**NB.: nel calcolo della consistenza si sono considerate le sole superfici per le quali è stata presentata l'istanza di sanatoria.**



<b>destinazione</b>	<b>Mq circa</b>	<b>coeff. di ponderazione</b>	<b>mq ponderati</b>
abitazione	67,58	1	67,58
corte	458,5	0,5	22,92
<b>Totale</b>			<b>90,50</b>

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'unità immobiliare sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- pavimenti interni e rivestimenti: l'abitazione ha pavimenti in gres ceramico 30 x 30 tipo cotto a tappeto per tutto l'appartamento senza soluzioni di continuità ad eccezione del bagno che ha il pavimento in ceramica formato 20x20 come il rivestimento che è a m. 1,10 di altezza, tranne che nella doccia dove raggiunge l'altezza di m. 2,00;

- le pareti di tutti i vani sono tinteggiate ma con la tinteggiatura in cattivo stato di conservazione;



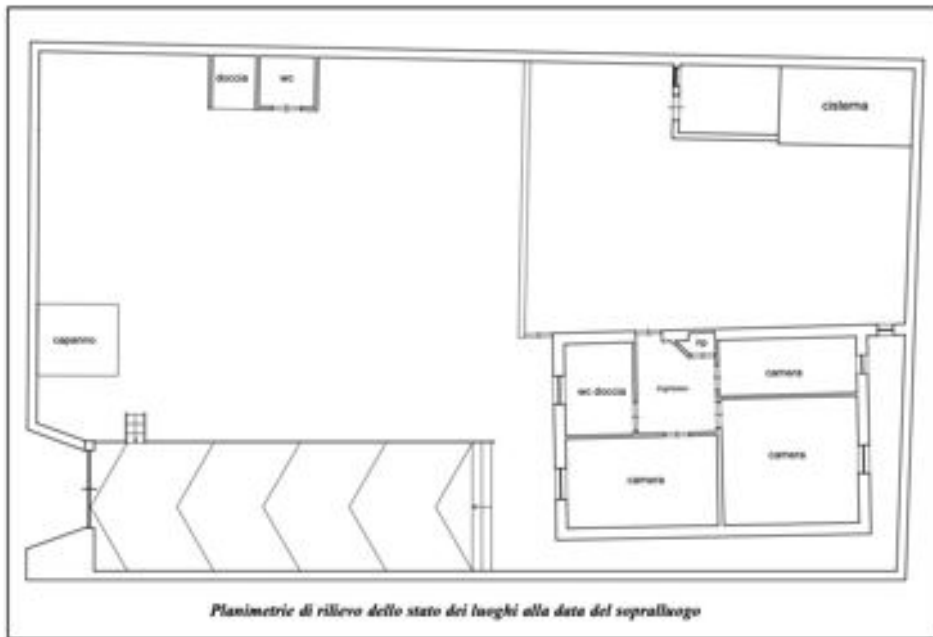
- i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile (c.d. tonachino liscio) e tinteggiati con pittura ad acqua, si presentano in cattivo stato di conservazione con tracce di infiltrazioni d'acqua;

- infissi esterni: dove presenti sono realizzati in alluminio con vetro doppio e persiane in alluminio;



- infissi interni: le porte interne sono del tipo a scrigno, in tamburato di legno, colore noce;

- gli impianti, idrico ed elettrico, sono non funzionanti, realizzati sottotraccia per quanto è stato possibile accertare durante il



sopralluogo;

L'abitazione ha un'altezza interna media utile pari a m. 2,90 circa.

L'unità immobiliare è risultata, al momento del sopralluogo, in pessimo stato di manutenzione e conservazione (cfr. all. n. 5: documentazione fotografica).

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

**QUESITO n.3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.**

Piena proprietà di una villetta, sita in Palermo, via Villafrati n.3, piano terra, al NCEU al foglio 37 particella 1384; catastalmente in testa



per ½ del diritto di proprietà al [REDACTED]  
[REDACTED], per il restante ½ del diritto di proprietà alla  
[REDACTED], in regime di  
separazione dei beni.

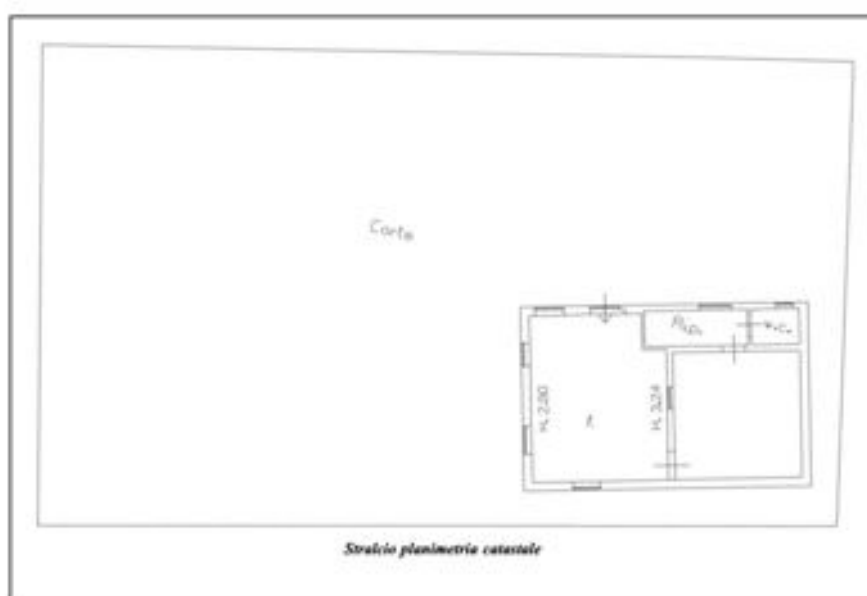
Dalla comparazione tra la planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e il reale stato dei luoghi rilevato dal E.S., emergono “difformità sostanziali” dei dati di identificazione catastale, difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: diversa distribuzione interna e manufatti insistenti sulla corte esclusiva non rappresentati, all’esito della regolarizzazione delle difformità edilizie, non dovrà procedersi all’aggiornamento della scheda catastale che rappresenta fedelmente l’immobile come oggetto di sanatoria da definire.

In ordine alla verifica dell’esatta rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si rappresenta che la stessa ha dato esito positivo.

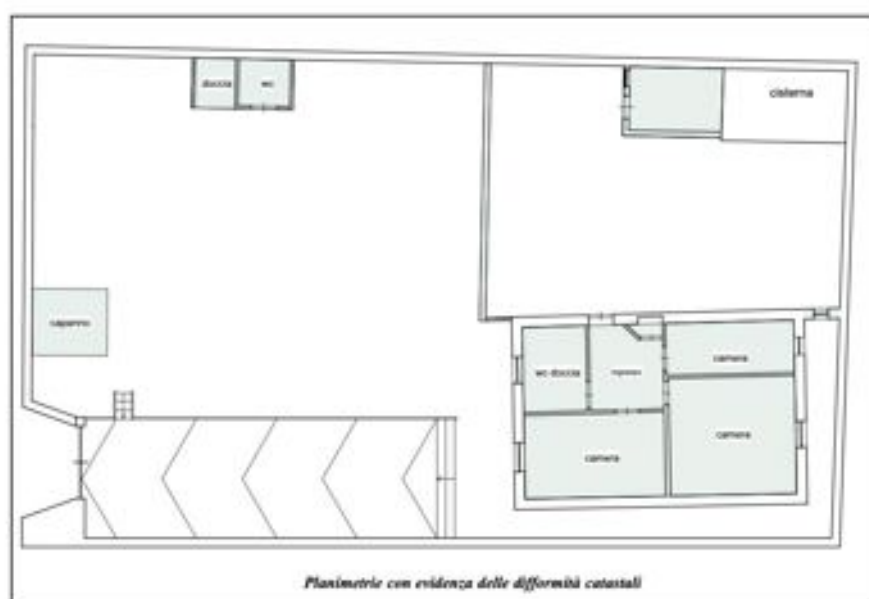
In ordine alla verifica di **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, si precisa: che nessuna variazione è intervenuta.



In ordine alle già segnalate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, si segnala che tali difformità hanno rilievo dal punto di vista edilizio urbanistico, di seguito in ottemperanza all'incarico ricevuto si procederà alla indicazione delle dette difformità nei grafici seguenti, *nel primo un estratto della planimetria catastale, nel secondo la*



*planimetria dello stato di fatto con evidenziate le difformità catastali.*



(cfr. all. n. 7: planimetria difformità catastali).



***QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto***

LOTTO UNICO: piena proprietà di una villetta, sita in Palermo, via Villafrati n.3, piano terra, al NCEU al foglio 37 particella 1384, cat A/7, Classe 4, vani 3. L'immobile si trova in una zona suburbana collinare con vegetazione spontanea, scarsamente edificata, a ovest della città di Palermo a monte del quartiere di Borgo Nuovo, solo l'immediato intorno è edificato ed è caratterizzato dalla presenza di fabbricati della stessa tipologia di quello oggetto di stima.

La villetta oggetto di stima, in pessime condizioni manutentive, è composta da un ingresso, due camere, una cameretta, un wcd, un ripostiglio, ripostiglio, corte.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva, pari in c.t. a mq. 90,00.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale e non ha legittimità edilizia.

L'immobile confina:

A Nord-Ovest: con via Villafrati; A Sud-Ovest: altra proprietà in aderenza; A Sud-Est: con altra proprietà in aderenza; a Nord-Est: con altra proprietà in aderenza; **PREZZO BASE €.** **17.000,00** (Euro diciassettemila /00).



**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

In seguito agli accertamenti svolti dall'esperto stimatore, la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'unità immobiliare pignorata è pervenuta ai debitori nel seguente modo:

- in virtù dell'atto del 21/07/2009 in Notar Vincenzo Ferrara in Carini, Repertorio n.112791 - da potere di [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED].
- ai Coniugi [REDACTED] l'appezzamento di terreno, su cui avevano costruito la villetta in assenza di concessione edilizia, era pervenuto giusto atto di compravendita del 24/09/1985 in Notar Francesco Sanfilippo da Palermo, registrato a Palermo il 14/10/1985 al n.12283 e trascritto a Palermo il 19/10/1985 ai nn.36605728570 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED].
- (cfr. all. n. 3: titolo di provenienza)

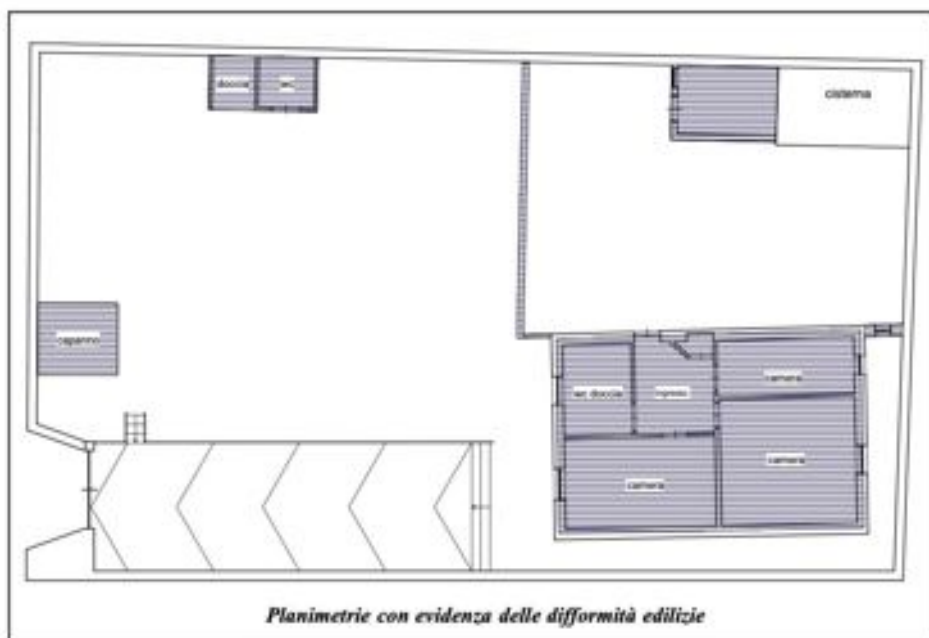
**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

La villetta oggetto di pignoramento è stata edificata in assenza di concessione edilizia nel 1990, per tali opere realizzate in assenza di titoli, il 27 febbraio 1995 è stata presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, istanza di concessione in sanatoria ai sensi





dell'art.39 della L. 724/94, Prot. n. 5017, il 9 ottobre 2000 è stata presentata con Prot. n. 20923 integrazione dell'istanza di concessione



in sanatoria.

Per l'ottenimento della concessione in sanatoria l'immobile dovrà essere ricondotto alla configurazione oggetto dell'istanza di condono, come rappresentata nella planimetria catastale, quindi si dovrà procedere alla messa in pristino dei luoghi attraverso la demolizione dei manufatti abusivi e non sanabili che insistono sulla corte di pertinenza: il manufatto parzialmente demolito adiacente la cisterna per la riserva idrica, il piccolo capanno in metallo e il manufatto in muratura che ospita al suo interno una doccia e wc; inoltre andrà ripristinata la divisione interna all'abitazione, tali opere rientrano nel regime dell'Edilizia Libera ai sensi della LR 16/16 e smi. (cfr all. n. 8: documentazione edilizia).



I costi per le opere di messa in pristino e la definizione della istanza di condono, comprensivi di oneri tecnici e spese, suscettibili di variazioni nel tempo, ammontano in c.t. a euro 8.000,00.

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

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo era nella disponibilità dei debitori.

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

In riferimento a tale quesito si segnala che:

a) Non risultano, dalla relazione notarile depositata agli atti, trascrizioni di pignoramenti diversi da quello che ha originato la presente procedura espropriativa.

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Non risultano, dai documenti agli atti e dalle ricerche effettuate dall'E.S., oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizione nn. 58643/12680 del 27/07/2009 di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 21/07/2009 numero di repertorio 112792/7031 Notaio Vincenzo Ferrara sede Carini (PA), a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena



S.P.A. sede Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Piazza

Salimbeni n.3 Siena), contro [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED];

2) Trascrizione nn.50807/40400 del 25/10/2022 nascente da verbale di Pignoramento Immobili del 02/10/2022 numero di repertorio 4982 emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso Corte d'Appello di Palermo sede Palermo, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede Napoli C.F. 05828330638 (richiedente SOVIME SRL per AMCO S.P.A. via Pigna n. 104 80128 NAPOLI), contro [REDACTED]

[REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED];

3) Definizione dell'istanza di condono e opere di messa in pristino €. 8.000,00, si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta;

4) Assenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile pignorato, il cui costo per la produzione pari a €. 300,00 è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

***QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.***

Il bene oggetto della presente relazione non ricade su suolo demaniale.



***QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.***

Sul bene oggetto della presente non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

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

Nessuna.

***QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni***

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.



Per la ricerca dei prezzi di mercato d'immobili consimili, per ubicazione e tipologia, la sottoscritta si è basata sui dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare, in ordine alle tipologie abitazioni di tipo economico.

Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto è stata utilizzata la Fascia/zona: EXTRAURBANA/ZONA RURALE NORD OVEST con destinazione "RESIDENZIALE" con tipologia "ville e villini" e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, ottenendo così una valutazione riferito alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 578 €/mq. ad un massimo di 930 €/mq. (cfr. all. 10: Dati per valutazioni immobiliari).



Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 300,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, l'E.S. ha utilizzato i criteri già descritti nella risposta al quesito n.2 e segnatamente ha applicato i seguenti coefficienti di ponderazione:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali in comune;
- la superficie della corte al 5% della superficie utile;
- superficie commerciale immobile mq. 90,50 = in c.t. mq. 90,00

Pertanto, il valore di mercato del bene in oggetto determinato con il metodo sintetico-comparativo, arrotondato, sarà pari a:

Valore dell'unità immobiliare:

- superficie commerciale complessiva x prezzo unitario =
- mq. 90,00 x €/mq. 300,00 = € 27.000,00 (Euro ventisette mila/00).

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Costi di regolarizzazione €. 8.000,00;
- APE €. 300,00;

Valore di mercato



- €. 27.000,00 - €. 8.000,00 - €. 300,00 = €. 18.700,00 (Euro diciottomilasettecento/00).

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno proporre un prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 10%

- €. 18.700,00 \* 10% = €. 1.870,00 da cui
- €. 18.700,00 - €. 1.870,00 = €. 16.830,00
- Prezzo base d'asta in C.T. = €. 17.000,00 (Euro diciassettemila/00).

## CONCLUSIONI

Per quanto sin qui esposto il prezzo base d'asta in C.T. del lotto: piena proprietà di una villetta, sita in Palermo, via Villafrati n.3, piano terra, al NCEU al foglio 37 particella 1384, cat A/7, Classe 4, vani 3, è in cifra tonda pari a **€. 17.000,00** (Euro diciassettemila/00).

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, novembre 2023

L'Esperto Estimatore  
Architetto Valentina Longo



- **Elenco Allegati:**

1. decreto di nomina;
2. visura catastale storica, planimetria catastale;
3. titolo di provenienza;
4. documentazione edilizia;
5. documentazione fotografica;
6. planimetria di rilievo stato di fatto e planimetria delle consistenze;
7. planimetria difformità catastali;
8. planimetria difformità edilizie;
9. planimetria ipotesi post regolarizzazione;
10. dati per valutazioni immobiliari;
11. prova avvenuta trasmissione perizia;
12. istanza di liquidazione del compenso. - IN FASCICOLO SEPARATO

