



# TRIBUNALE DI PALERMO

VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

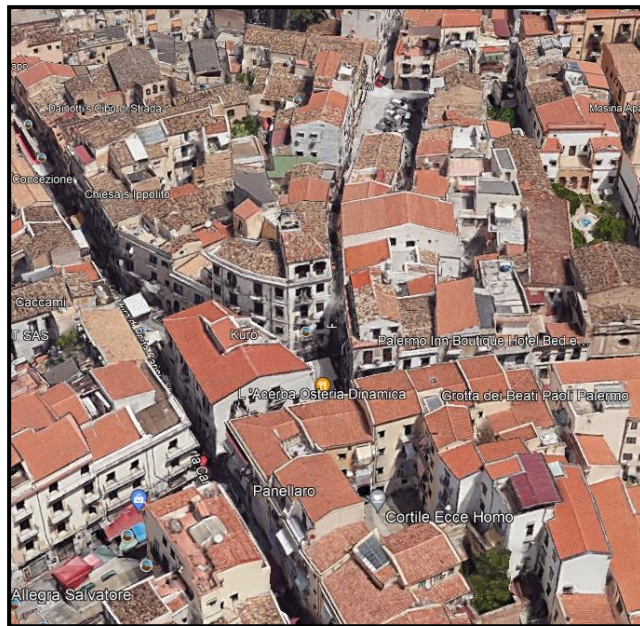
N° R. Es. : 436 / 2022

ISEO SPV S.r.l.

contro (A)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
**PERIZIA per PUBBLICITA'**  
**LOTTO 2**

**Appartamento sito in Palermo, Via Maestro Cristofaro N°6, Piano III a dx**



Esperto Stimatore: Architetto Massimo Labruzzo

Via Costantino Nigra 59

90141 PALERMO

E-mail : [mlabruzzo@libero.it](mailto:mlabruzzo@libero.it)

p.e.c.: [massimo.labruzzo@archiworldpec.it](mailto:massimo.labruzzo@archiworldpec.it)





# TRIBUNALE DI PALERMO

## VI SEZIONE CIVILE -ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore : Dott. Gianfranco PIGNATARO

N° R. Es. : 436 / 2022

ISEO SPV S.r.l.

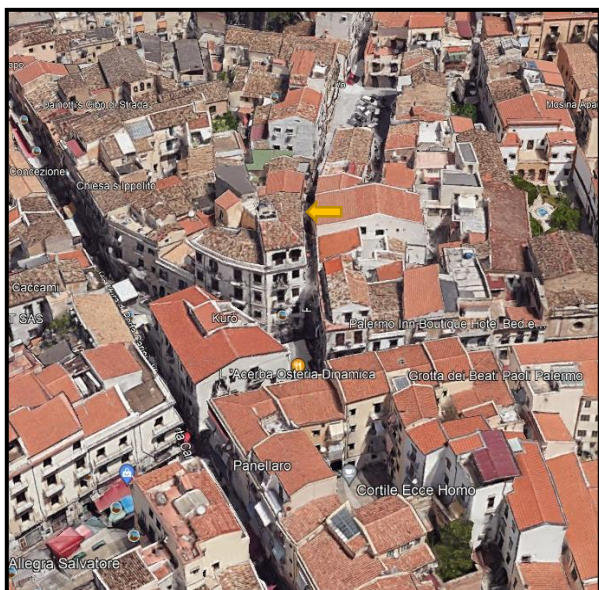
contro (A)

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PERIZIA per PUBBLICITA' LOTTO 2

**Appartamento sito in Palermo, Via Maestro Cristofaro N°6, Piano III a dx**

**Premessa :** Con Decreto del 27/04/2023, il Giudice Esecutore Dott. Gianfranco Pignataro, nominava lo scrivente, Arch. Massimo Labruzzo, Esperto Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare, promossa da ISEO SPV s.r.l. contro (A). Con riferimento al Fascicolo Introduttivo, parte integrante di questa relazione, il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in N°3 Lotti contrassegnati da codice numerico, come appresso specificato:

- **LOTTO 1** - Appartamento sito in Palermo, Via Giovanni Battista Caruso N°12, piano I, a sx, identificato all'Ag. delle Entrate, Uff. Territorio , al Foglio 51, Part.IIa 135, sub.3 ;
- **LOTTO 2** - Appartamento sito in Palermo, Via Maestro Cristofaro N°6, Piano III a dx, identificato all'Ag. delle Entrate, Uff. Territorio, al Foglio 127, particella 332, sub.9 ;
- **LOTTO 3** - Appartamento sito in Palermo, Via Maestro Cristofaro N°6, Piano III a sx identificato all'Ag. delle Entrate, Uff. Territorio, al Foglio 127 e particella 329, sub.4 e particella 332, sub.10 .

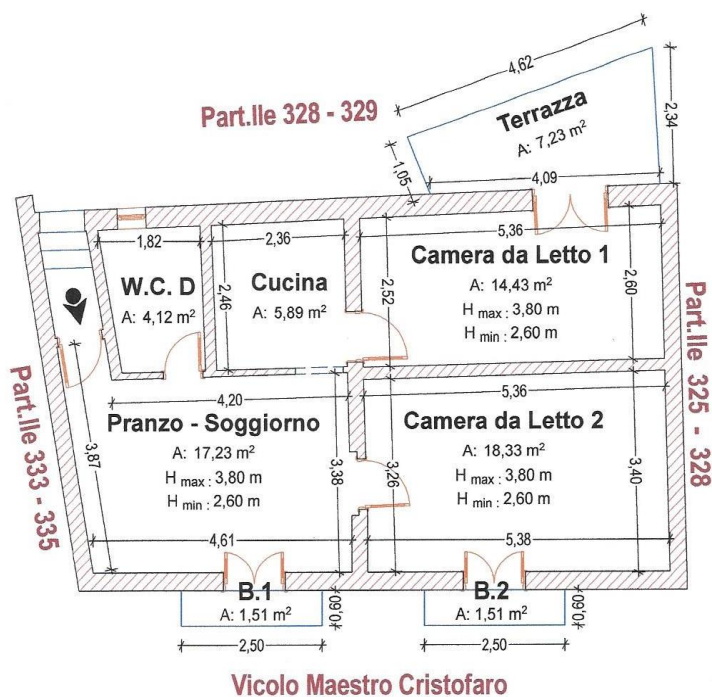


Raffronto fra la Foto Aerea (tratta da Google Earth) e l'estratto di mappa catastale



**1.4 - Confini del bene** : con riferimento alla planimetria generale di Rilievo dello Stato Attuale, i confini del bene sono :

- **NORD** : con particelle 325 e 328 ;
- **SUD** : con particella 333 e 335 ;
- **EST** : con **Vicolo Maestro Cristofaro** ;
- **OVEST** : con particelle 328 e 329 ;



**Vicolo Maestro Cristofaro**

*Rilievo dello stato attuale*



*La Via Maestro Cristofaro ,civ.n°6*



*Controcampo su Via Maestro Cristofaro :  
sullo sfondo (A) Piazzetta S. Gregorio*

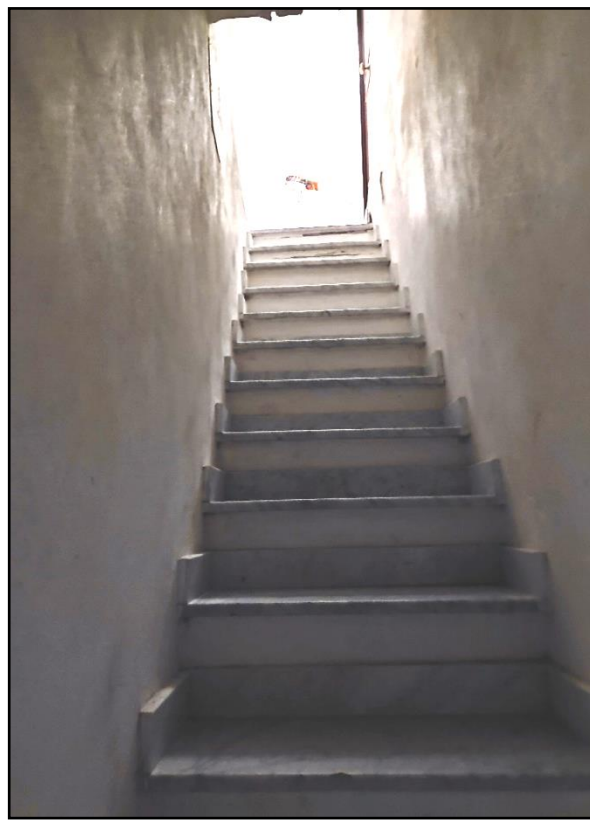
**QUESITO N°2 : elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale**

**2.1 - Elenco ed individuazione dei beni** : **LOTTON°2**, composto dal cespite sito in Palermo, Via Maestro Cristofaro N°6, Piano III a dx, identificato all'Ag. delle Entrate, Uff. Territorio, al Foglio 127, particella 332, sub.9 .





*Part. portone d'accesso in Via Maestro Cristofaro N°6*



*L'androne ed una delle rampe di accesso ai piani superiori*



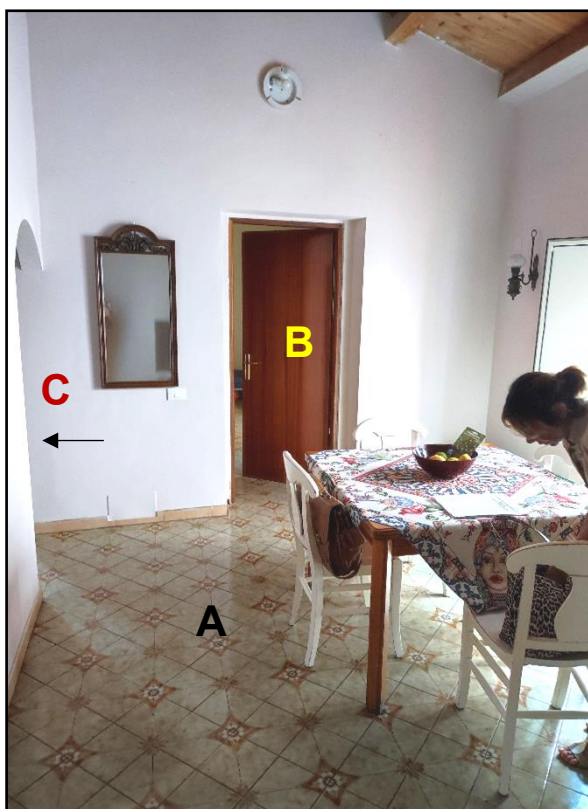
*Rampe di accesso al Piano III con chiostrina*



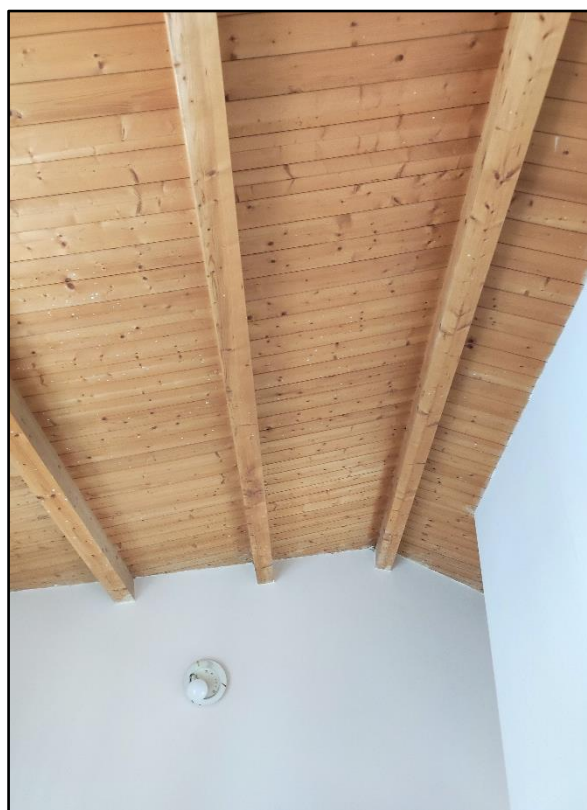
*Part. gradini della scala rivestiti con marmo Bianco Carrara*

**2.2 - Descrizione materiale del Lotto:** L'organismo edilizio che ingloba l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da N°4 elevazioni fuori terra, con accesso unico da Via Maestro Cristofaro N°6, nel Comune di Palermo. La destinazione d'uso prevalente è la residenziale. L'accesso alle unità immobiliari avviene dopo aver attraversato un modesto portone in ferro, dotato di sopraluce e dopo aver percorso numerose rampe di scala con gradini e battiscopa, rivestiti da lastre di marmo Bianco Carrara protette da ringhiera in ferro lavorato. L'appartamento oggetto di espropriazione immobiliare, è ubicato al Piano III, salendo le scale a dx.





(A) Pranzo - Soggiorno ; (B) Camera da letto 2 ;  
(C) Cucina e accesso Camera da Letto 1



Part. intradosso manto di copertura :  
travetti e perlinato in pitch - pine ;



Part. pavimento in piastrelle di ceramica  
dal disegno floreale (formato cm.20 x 20)



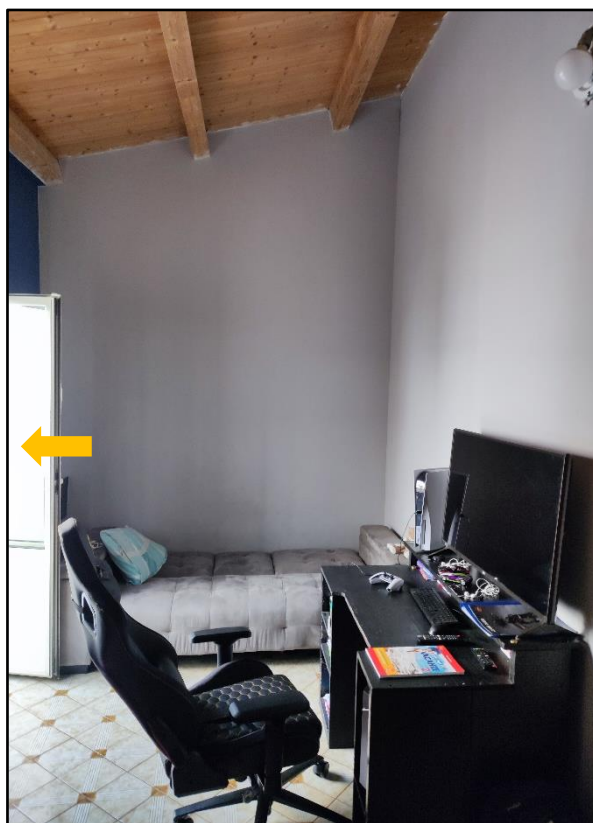
Cucina : scorcio dell'accesso ; a dx, Camera da Letto 1  
dotata di terrazza su corte interna

Dalla porta d'ingresso si accede ad un'ampia e luminosa zona giorno, dotata di balcone prospiciente la Via Cristofaro. Con accesso diretto dalla Zona giorno, sono stati ubicati un W.C. , la Camera da Letto 2 e la Cucina con accesso alla Camera da Letto 1 dotata di terrazza ,prospiciente la Corte interna. L'intera superficie dell'unità immobiliare è stata pavimentata "a tappeto" con piastrelle ceramiche dal disegno floreale, formato cm.20 x 20, con la sola esclusione del servizio igienico e della Camera da Letto 1. Nella Cucina è stata eliminata la porta di accesso, sostituita da un arco.





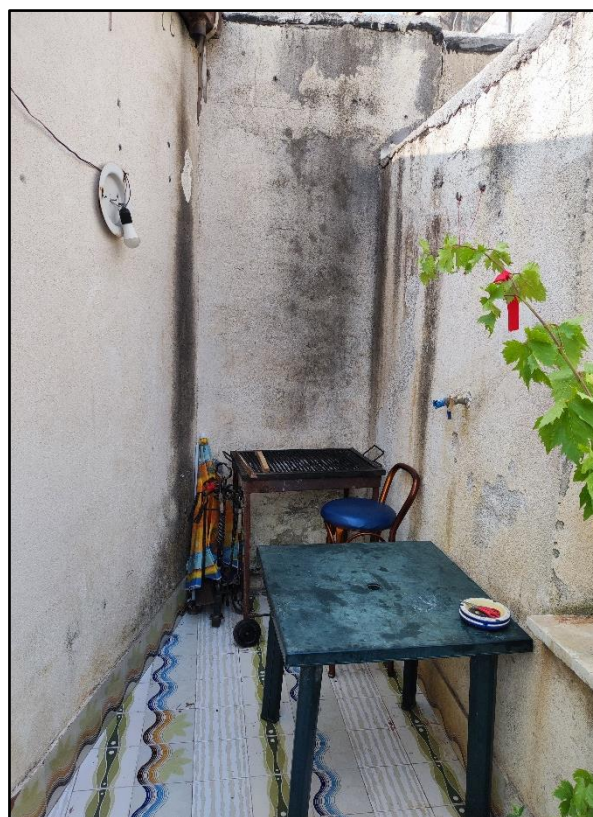
*Cucina : particolare top in muratura, rivestito con piastrelle ceramiche ed elementi da incasso in acciaio inox*



*Camera da Letto 1 : a sx, accesso alla terrazza a livello*



*Controcampo sull'accesso alla Camera da Letto 1 :  
(A) Cucina ; (B) - accesso Pranzo - soggiorno ;*



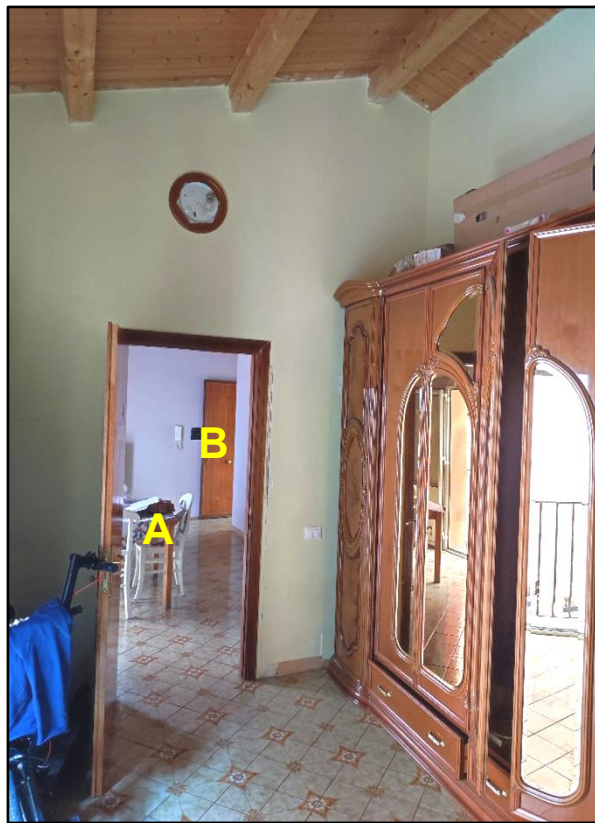
*Part. terrazza a livello*

L'originaria finestra, prospiciente la Corte interna è stata tompagnata, per consentire la costruzione di un top in muratura, rivestito con tozzetti di ceramica, dotato di piano cottura e di lavello in acciaio inox, due vasche con gocciolatoio, da incasso. Una porta di accesso in mogano tamburato, separa la Cucina dalla Camera da Letto 1, pavimentata con piastrelle ceramiche, formato cm.20 x20, con tozzetto a contrasto. La Camera da Letto 1 è altresì dotata di una terrazza a livello , prospiciente la Corte interna. Alla Camera da Letto 2, si accede direttamente dalla zona





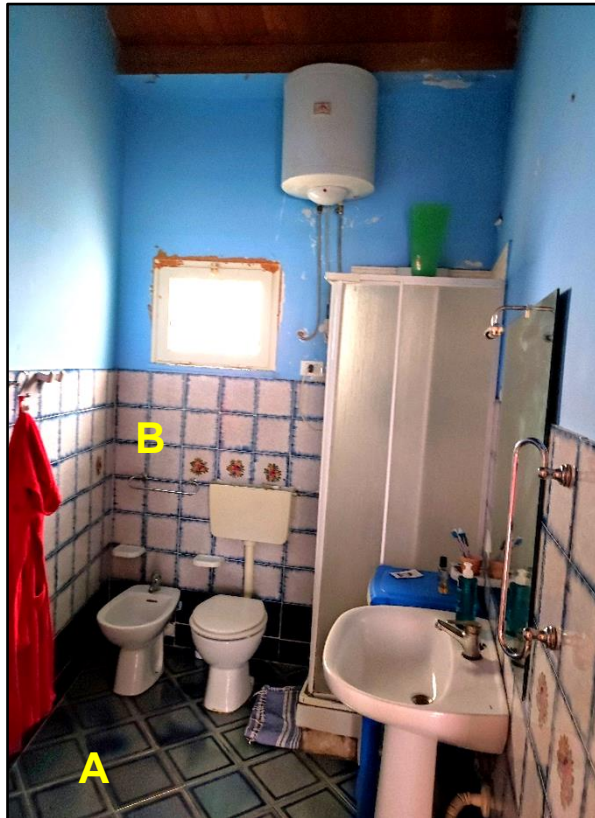
Camera da Letto 2 : a dx, accesso al balcone prospiciente Vicolo Maestro Cristofaro



Camera da letto 2 : controcampo sull'accesso (A) Pranzo Soggiorno ; (B) Ingresso all'unità



Camera da Letto 2 : (A) Balcone su Vicolo Cristofaro ; (B) Balcone del Pranzo - soggiorno ;



Wc Doccia : (A) pavimento con piastrelle cm.25 x 25 ; (B) piastrelle ceramiche formato cm. 20 x 20 per h= m. 1,55

giorno. Dispone di un'ampia superficie ed è dotata di balcone prospiciente su Vicolo Cristofaro. Il servizio igienico, completo di doccia, lavabo vaso e bidet di qualità commerciale, è stato pavimentato con piastrelle di ceramica, formato cm.25 x 25 in opera su corsi trasversali e rivestito con piastrelle dello stesso materiale, formato cm. 20 x 20, per un'altezza di m.1,55. Il serramento in alluminio anodizzato preverniciato, con apertura a vasistas, richiede opere di manutenzione e comunque non appare sufficiente a garantire un adeguato ricambio d'aria, in relazione alla superficie del vano.



Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare sono : struttura in muratura portante con tompagni in conci di calcarenite; orizzontamenti lignei; intradosso del manto di copertura a falde, realizzato con travi lignee e tavolato, a vista in alcuni ambienti.

La superficie dell'intera unità immobiliare, ad esclusione del servizio igienico e della Camera da Letto 1, è stata pavimentata "a tappeto" con piastrelle di ceramica, formato cm.20 x 20, dal disegno geometrico.

Il servizio igienico completo di vaso, lavabo bidet e piatto doccia di qualità commerciale, è stato pavimentato con piastrelle ceramiche, formato cm. 25 x 25, e rivestito con piastrelle dello stesso materiale, formato cm.20 x 20, per h= m.1,55.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato del tipo preverniciato, con persiane dello stesso materiale, dotate di gelosie orientabili. Le porte interne sono in mogano del tipo tamburato.

L'altezza max. all'intradosso del colmo del manto di copertura, risulta essere pari a m 3,80; l'altezza min. risulta essere di m.2,60.

Le superfici parietali, sono state rifinite ad idropittura lavabile.

Nella servizio igienico, in corrispondenza della parete prospiciente la Corte interna, sono state rilevate patologie di degrado degli intonaci, cagionate da fenomeni infiltrativi provenienti dal serramento e da perdite localizzate del boiler, utilizzato per la produzione di acqua calda.

Per quanto attiene gli impianti, si ritiene opportuno procedere a lavori di adeguamento dell'impianto elettrico, da affidare a Ditta abilitata che rilascerà, ad ultimazione dei lavori, il Certificato di Conformità ai sensi della Legge 37/08. Il costo complessivo dei suddetti lavori e di piccoli interventi manutentivi, quali la tinteggiatura delle pareti e del soffitto del servizio igienico con idropittura lavabile, la riparazione del serramento e la sostituzione del boiler danneggiato, ammonta ad € 1.400,00 oltre IVA.

Ad essi dovranno essere aggiunti l'onorario di Professionista Abilitato per la presentazione della pratica di C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori) allo Sportello Unico Edilizia, per le variazioni apportate in corso d'opera, del modello DocFa all'Agenzia delle Entrate - Uff. del Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale, dell'A.P.E (Attestato di Prestazione Energetica) e della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Abitabilità).

L'importo complessivo delle suddette prestazioni ammonta ad € 2.100,00 oltre I.V.A e Cassa Nazionale. Con riferimento alla Planimetria di Rilievo dello Stato Attuale, (All.A.4), la Superficie Utile dell'unità immobiliare ammonta a  $m^2 60,00$ ; la Superficie Utile dei Balconi e della terrazza ammonta a  $m^2 10,25$ , per complessivi  $m^2 70,25$ .

**La Superficie Commerciale dell'unità immobiliare**, ammonta a  $m^2 70,44$  alla quale deve aggiungersi la superficie omogeneizzata dei Balconi pari a  $m^2 3,42$ , per un totale complessivo pari a  $m^2 73,86$  che possono agevolmente arrotondarsi a  $m^2 74,00$ .

Per quanto attiene la dotazione impiantistica dell'unità immobiliare, si riassume come appresso :

- **Impianto elettrico:** realizzato sottotraccia, ma privo di Certificato di conformità ai sensi della Legge 37/08 ;
- **Impianto idrico:** allacciato alla rete idrica comunale ;
- **Impianto di scarico :** allacciato alla rete fognaria comunale ;
- **Impianto a gas:** mediante approvvigionamento con bombola in GPL ;
- **Impianto di climatizzazione :** tipo puntuale, mediante pompe di calore presenti in alcuni ambienti.

Nel complesso, le condizioni generali dell'unità immobiliare sono mediocri e sono necessari interventi manutentivi per riportare l'immobile in uno stato di efficienza, come sopra specificato.





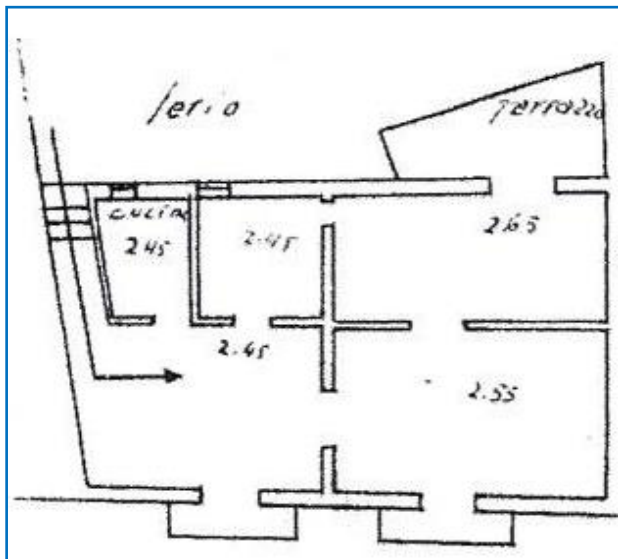
### QUESITO N°3 : procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO 2 - unità immobiliare sita in Palermo ubicata al Piano III, a dx, con accesso da Via Maestro Cristofaro N°6, identificata all'Ag. delle Entrate – Uff. Provinciale Territorio, al Foglio 127, particella 332, sub. 9, intestata a :

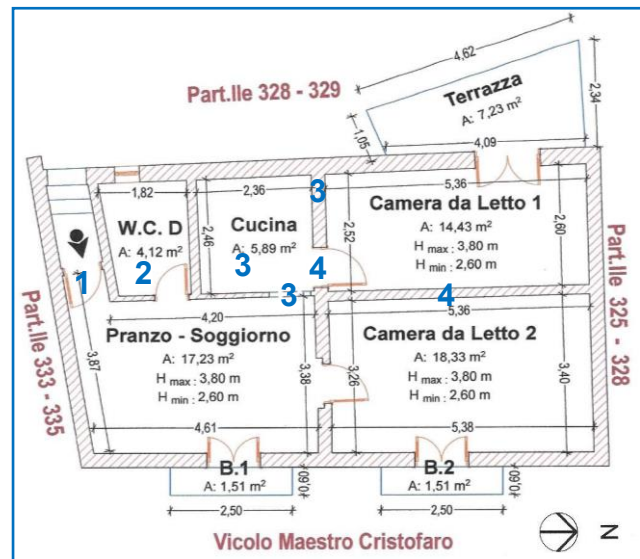
(A), proprietà 1/1, con i dati riportati nella seguente tabella :

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
127	332	9	1	A / 4	4	4,5 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 72 m <sup>2</sup>	Euro 158,04

Dal raffronto tra la planimetria catastale acquisita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio ed il rilievo eseguito nel corso del sopralluogo, sono emerse lievi difformità, come appresso specificato :



Planimetria catastale d'impianto anno 1939



Rilievo dello stato attuale

Raffronto tra la planimetria catastale d'impianto ed il rilievo dello stato attuale

1. Inserimento nel rilievo dello stato attuale della porta d'accesso all'unità immobiliare ;
2. Cambio di destinazione d'uso dell'originaria Cucina, in W.C. Doccia;
3. Creazione di una Cucina, con chiusura della finestra originaria, della porta di accesso alla Camera da letto 1 e nuovo accesso alla Cucina, privo di porta ;
4. Nuovo accesso alla Camera da Letto 1 con chiusura dell'originario accesso alla camera da Letto 2 .

### QUESITO N°4 : procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto

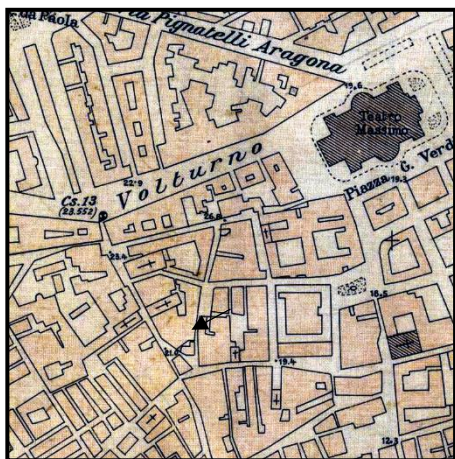
LOTTO 2 : Piena proprietà di unità immobiliare, ubicata in Palermo, Via Maestro Cristofaro N°6, piano III, salendo le scale a dx, composta da : zona giorno e N°1 camera da letto dotate di balcone su Via Cristofaro; N°1 camera da Letto con terrazza a livello , Cucina, servizio igienico completo di doccia. Confina, a Nord con particelle 325 e 328; a Sud con particelle 333 e 335; a Est con Via Cristofaro; a Ovest, con particelle 328 e 329; identificata all'Ag. delle Entrate - Uff. Territorio, al Foglio 127, part.lla 332, sub. 9. Il descritto stato dei luoghi è parzialmente conforme alla planimetria originaria d'impianto, a causa di modifiche interne e necessita di modesti interventi manutentivi. L'immobile è sprovvisto di A.P.E., di Certificato di Agibilità e risulta essere locato. **Prezzo base : € 58.000,00**

### QUESITO N°5 : procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Al Sig. (A) la piena proprietà dell'unità immobiliare, pervenne giusto **Atto di Compravendita** stipulato dal Notaio (B) in data 02/07/2008, Rep.N.93061/23401, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 04/07/2008 al N. 27609, da potere della Sig.ra (C) , per la quota di 1/1 di piena proprietà. Alla Sig.ra (C) il suddetto bene, pervenne in forza di successione testamentaria in morte della madre, **Sig.ra (D)** (deceduta in data 22/03/1980), giusta Dichiarazione di Successione, devoluta per Testamento (*trascritto a Palermo in data 12/05/1980 al N.14514 di formalità*), presentata all'Uff. del Registro di Corleone in data 03/12/1980 al N.332/178 e trascritta a Palermo in data 19/10/1982 al N.32147 di formalità.

### QUESITO N°6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio

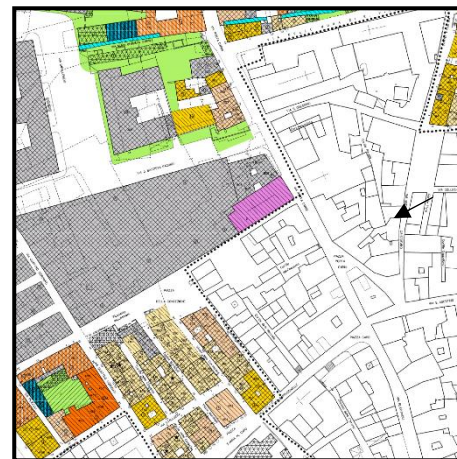
L'isolato che ingloba l'unità immobiliare oggetto di espropriazione immobiliare, venne realizzato nei primi anni del secolo scorso, come risulta dalla planimetria catastale d'impianto presentata in data 31/12/1939, con scheda N°10683977, come da allegato A.3 e dallo Stralcio della TAV.II del Rilievo O.M.I.R.A. dell'anno 1935-37, che conferma quanto sopra rappresentato ed evidenziato. Posto che l'unità immobiliare fu edificata in data antecedente all'entrata in vigore della Legge N°1150 del 17/08/1942, l'intervento edificatorio realizzato, in assenza di titolo abilitativo, deve essere considerato **legittimo**. Le lievi difformità, riscontrate rispetto alla planimetria catastale d'impianto, possono essere annoverate tra le opere di diversa distribuzione interna, così come descritto e rappresentato in risposta al **Quesito N°3**.



Stralcio Rilievo O.M.I.R.A. Anno 1935 - 37



Stralcio Carta Tecnica del Centro Storico - Tav.4



Stralcio Piano Particolareggiato Esecutivo. - Tav.14

Dalle **Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Palermo**, di cui al Decreto Assessorato Regionale del Territorio ed Ambiente del 13/07/1993, l'unità immobiliare ricade in **Zona Territoriale Omogenea "A.2"**, definita dall'Art.5 che recita "...*quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee ....Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.)*. " Per le necessarie opere prodromiche all'ottenimento dell'Agibilità nell'unità immobiliare, sarà necessaria la presentazione di una C.I.L.A. ai sensi dell'art.6, comma 2, lettera a) del D.P.R. 380/2001, posto che le opere di



adeguamento degli impianti, non modificano la volumetria complessiva e mantengono inalterata l'originaria destinazione d'uso. I costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, inclusi gli onorari di Professionista Abilitato ammontano complessivamente ad € 3.500,00, e possono riassumersi come appresso specificato :

**a) Diritti di istruttoria ed Onorari Professionista Abilitato :**

• Diritti di istruttoria C.I.L.A. (come da delibera di C.C.n°643 del 29/12/2022)	€ 100,00
• Diritti di istruttoria S.C.A., art.24, D.P.R. 380/2001	€ 150,00
• Onorario Professionista abilitato per redazione C.I.L.A.	€ 750,00
• Onorario Professionista abilitato per redazione S.C.A.	€ 600,00
• Onorario Professionista abilitato per redazione A.P.E.	€ 150,00
• Onorario Professionista abilitato per redazione DocFA	€ 350,00

Sommano € 2.100,00

**b) Opere di adeguamento impianti, di ripristino e certificazioni**

• Lavori di riparazione serramento W.C., sostituzione boiler, inclusi impianti	€ 1.100,00
• Dichiarazione di conformità impianti, ex-art.7, D.M. 37/2008	€ 300,00

Sommano € 1.400,00

**SOMMANO IN TOTALE € 3.500,00**

**QUESITO N°7 : indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

L'unità immobiliare, risulta essere condotta in locazione dal Sig. (E) unitamente al proprio nucleo familiare, giusto Contratto di locazione sottoscritto con il debitore esecutato in data 25/03/2019 per un canone annuo di € 3.000,00, registrato in Palermo in pari data al N.2156 serie 3/t, della durata di quattro anni ,tacitamente rinnovabile.

**QUESITO N°8 : specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

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

Da informazione assunte durante il corso del Sopralluogo, all'interno dell'organismo edilizio, non è stato costituito un Condominio. Le spese di gestione pertanto vengono ripartite sulla base delle esigenze occorrenti. Non sono stati forniti, dati inerenti la quantificazione delle spese di gestione.

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

**QUESITO N°9 : verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO N°10 : verificare l'esistenza di pesi od oneri di ogni altro tipo**

Sul bene pignorato non gravano pesi di qualsiasi natura.

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

Le spese di gestione vengono ripartite sulla base delle esigenze occorrenti, in quanto non è stato costituito un Condominio. Non sono stati forniti, dati inerenti la quantificazione delle spese di gestione. Non è stata riferita la presenza di procedimenti giudiziari in corso.



### QUESITO N°12 : procedere alla valutazione del bene

Per rispondere al quesito peritale, in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il **metodo sintetico-comparativo** che consiste nella determinazione del valore venale per comparazione, considerando il costo al m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

Il valore ottenuto con l'adozione del metodo sintetico-comparativo è stato comparato ad immobili aventi caratteristiche consimili nell'ambito del mercato immobiliare locale.

Al fine di esprimere una congrua valutazione, lo scrivente ha utilizzato, quali fonti di stima, annunci di vendite immobiliari aventi caratteristiche simili, ricavati da siti internet dedicati (*Idealista.it, Immobiliare.it, CercasiCasa e Trovit*) e ricadenti nell'area interessata (*Via Porta Carini, Via Maestro Carlo, Via dei Candelai, Via Venezia*), come da Allegato A.5, nonché si è avvalso della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** (*Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari*), aggiornata al **II semestre 2022**.

Dalla consultazione dell'O.M.I., Fascia-Zona Centrale (*Massimo - Pignatelli Aragona-Goethe - V.E.Orlando - Amico*), alla tipologia **A / 4 (Abitazioni di tipo popolare)**, i valori di mercato oscillano per l'immobile, tra **€ 870,00** ed **€ 1.150,00 per m<sup>2</sup>**. Dai succitati annunci di vendite immobiliari, il *range*, fluttua tra un **valore minimo di € 1.500,00, per m<sup>2</sup>** (*Via Maestro Carlo N°5*) ed un **valore massimo, pari ad € 3.000,00 per m<sup>2</sup> di superficie commerciale** (*Via Porta Carini N°15*). In relazione allo stato di conservazione e manutenzione, a causa di collegamenti verticali disagiati derivati dall'assenza di impianto ascensore, lo scrivente ritiene congruo adottare il valore (V<sub>m2</sub>) minimo dei valori indicativi dell' O.M.I pari ad **€ 870,00 per m<sup>2</sup>**.

Nota la Superficie commerciale dell'intera unità immobiliare di Piano II, (*m<sup>2</sup> 73,86* che può arrotondarsi a **m<sup>2</sup> 74,00**), il valore del Lotto 2 si ottiene, come appresso specificato:

$$V_{m2} = m^2 74,00 \times 870,00 \text{ € / m}^2 = \text{€ } 64.380,00$$

**A dedurre per :**

$$\text{Onorari, Diritti ed opere varie di ripristino ed adeguamento} = - \text{€ } \underline{3.500,00}$$

$$\text{Restano} \quad \text{€ } 60.880,00$$

$$\text{VALORE DI MERCATO in c.t.} \quad \text{€ } 61.000,00$$

Sulla scorta del Valore come sopra determinato, in relazione alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica al sopracitato valore, **una riduzione individuata in misura pari al 5%**, al fine di rendere l'acquisto appetibile e competitivo.

$$\text{VALORE DI MERCATO} \quad \text{€ } 61.000,00$$

$$\text{Riduzione del 5\%} \quad - \text{€ } \underline{3.050,00}$$

$$\text{Restano} \quad \text{€ } 57.950,00$$

$$\text{PREZZO A BASE D'ASTA in c.t. :} \quad \text{€ } \underline{58.000,00}$$

*(Euro cinquantottomila e centesimi zero)*



**QUESITO N° 13 : procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Il cespite oggetto della presenta Relazione, non rientra nei termini richiesti dal quesito.

Palermo lì, 30 Agosto 2023

L'Esperto Stimatore :

Arch. Massimo Labruzzo



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Arch. Massimo Labruzzo".

**Allegati :**

- A.1 - Documentazione Fotografica LOTTO 2;
- A.2 - Verbale di Sopralluogo ;
- A.3 - Planimetria, estratto di mappa ,visura catastale storica ;
- A.4 - Rilievo dello stato attuale ;
- A.5 - Annunci di Vendite Immobiliari ;
- A.6 - Osservatorio del Mercato Immobiliare ( aggiornato al II Sem.2022);
- A.7 - Identificativi dei debitori e dei terzi ;
- A.8 - Certificato di residenza e Certificato stato civile debitore esecutato;

