

Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile
Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott.ssa M. C. La Barbera
R.G.Es. 323/2021
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA

LOTTO UNICO



Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via G. Sciuti, n.124 – piano 6° – censito in catasto al foglio 43 p.lla 698 sub. 56, categoria A/2



Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile Esecuzioni immobiliari
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA

Procedura esecutiva: R.G.Es. n. 323/2021

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa M.C. La Barbera

Perito stimatore: Arch. V. Coco

Creditore procedente: (A)

Creditori intervenuti: (B), (C)

Debitori eseguiti: (D)

Comproprietari: Nessuno

Altri soggetti citati: (E)



SOMMARIO

<u>Premessa</u>	pag. 5
1. <u>Quesito n.1:</u> identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 6
2. <u>Quesito n.2:</u> elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 9
3. <u>Quesito n.3:</u> procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 14
4. <u>Quesito n.4:</u> procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 14
5. <u>Quesito n.5:</u> procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 14
6. <u>Quesito n.6:</u> verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 15
7. <u>Quesito n.7:</u> indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 17
8. <u>Quesito n.8:</u> specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 17
9. <u>Quesito n.9:</u> verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 17
10. <u>Quesito n.10:</u> verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 17
11. <u>Quesito n.11:</u> fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 17
12. <u>Quesito n.12:</u> procedere alla valutazione dei beni	pag. 17
12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione	pag. 18
12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile	pag. 18
12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)	pag. 19
12.4 Valore medio di mercato (Vm)	pag. 19
12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile	pag. 20
12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)	pag. 20
13. <u>Quesito n.13:</u> procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 21
13.1 Prezzo base d'asta	pag. 21
<u>Conclusioni</u>	pag. 21



ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- Verbale sopralluogo del 15/02/2023;
- Elaborati grafici;
- Relazione fotografica;
- Documentazione catastale:
 - visura storica per immobile;
 - planimetria;
- Copia atto di provenienza del 18/12/1959 Rep.N. 44287 Notaio Cesare Di Giovanni;
- Copia Licenza edilizia n.268/1957;
- Copia Licenza edilizia n.143/1959;
- Copia Comunicazione art.9 L.R. 37/'85 prot.n.95853 del 22/03/2006;
- Comunicazione Amministratore del condominio e copia estratto conto quote condominiali in sospeso al 21/09/2023;
- Copia stralcio PRG e Norme di attuazione;
- Indagine sui valori di mercato;
- Copia contratto di locazione del 19/11/2014.



Premessa

La sottoscritta Arch. Valeria Coco, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo con il n.4437, ed iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, è stata nominata quale esperto stimatore nella procedura esecutiva N.323/2021 R.G. Es. con decreto del Giudice dell'esecuzione del 12.11.2022, pec del 14.11.2023.

In data 24.11.2023, a mezzo di deposito telematico del verbale di giuramento, la stessa accettava la nomina conferitale al fine di svolgere una Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai quesiti posti.

La sottoscritta esaminava la documentazione agli atti e provveduto al reperimento della documentazione catastale.

Come concordato con il Custode giudiziario, in data 15.02.2023, unitamente allo stesso, effettuava un sopralluogo e procedeva alla corretta individuazione dell'immobile e ad eseguire i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari allo svolgimento del proprio mandato.

La stessa provvedeva poi a richiedere copia dell'atto di provenienza dell'immobile e ad effettuare presso il Comune di Palermo le ricerche ritenute utili a relazionare in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto.

L'ultima fase del lavoro svolto nell'ambito dell'espletamento del mandato è stata dedicata alla restituzione grafica computerizzata dei rilievi effettuati, all'analisi dei dati raccolti ed alla elaborazione della presente relazione.



1. Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I diritti reali dell'esecutato (D) relativamente all'immobile oggetto del pignoramento sono:

- Quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Palermo, Via Giuseppe Sciuti, n.124 – piano 6° – censito in catasto al foglio 43 p.lla 698 sub. 56, categoria A/2, costituito da un appartamento a destinazione d'uso residenziale, con affaccio sulla Via G. Sciuti e lateralmente su area libera, facente parte di un edificio ad otto elevazioni f.t.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con quelli in titolarità agli esecutati in forza degli atti di provenienza trascritti.

L'atto di pignoramento immobiliare del 05.08.2021 Rep.n. 4815, promosso da (A) contro il debitore (D), trascritto a Palermo il 24.08.2021 ai nn. 40519/31515, riporta elencata la seguente unità immobiliare:

- Immobile in piena proprietà, sito in Palermo, Via Sciuti 124, piano sesto, individuato al NCEU di Palermo al foglio 43, particella 698, sub 56, zona cens.3, categoria A/2 -

La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione risulta essere idonea all'inequivoca individuazione del bene pignorato.

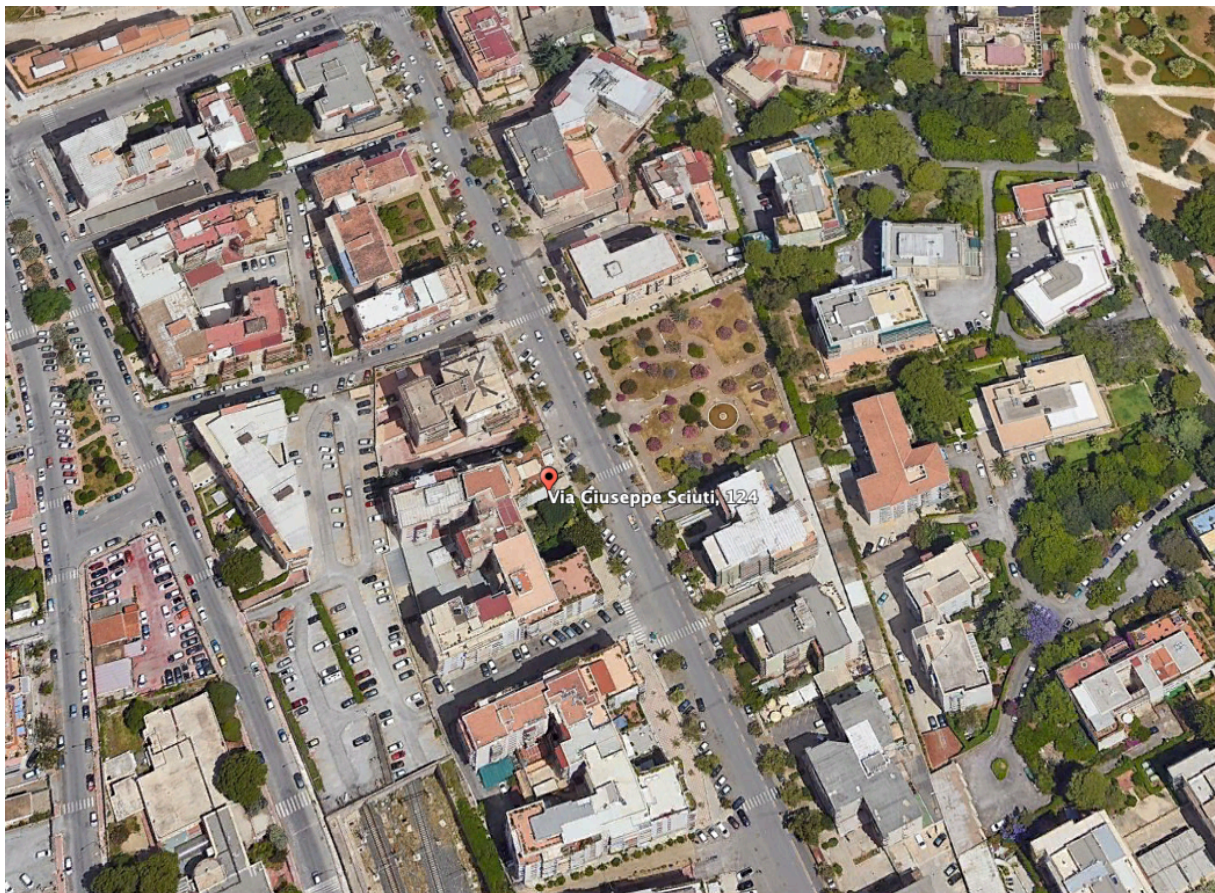
Nella procedura sono intervenuti i creditori (B) e (C).

Al fine dell'esatta individuazione sui luoghi si riportano di seguito le foto satellitari reperite sul web, e la planimetria catastale:





Inquadratura generale – immobile sito in zona semicentrale nord-ovest della città di Palermo – fonte Google Earth



Palermo – Via Giuseppe Sciuti n.124 – fonte Google Earth



MINISTERO GENERALE DEL TERRITORIO E DEL URBANISMO
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

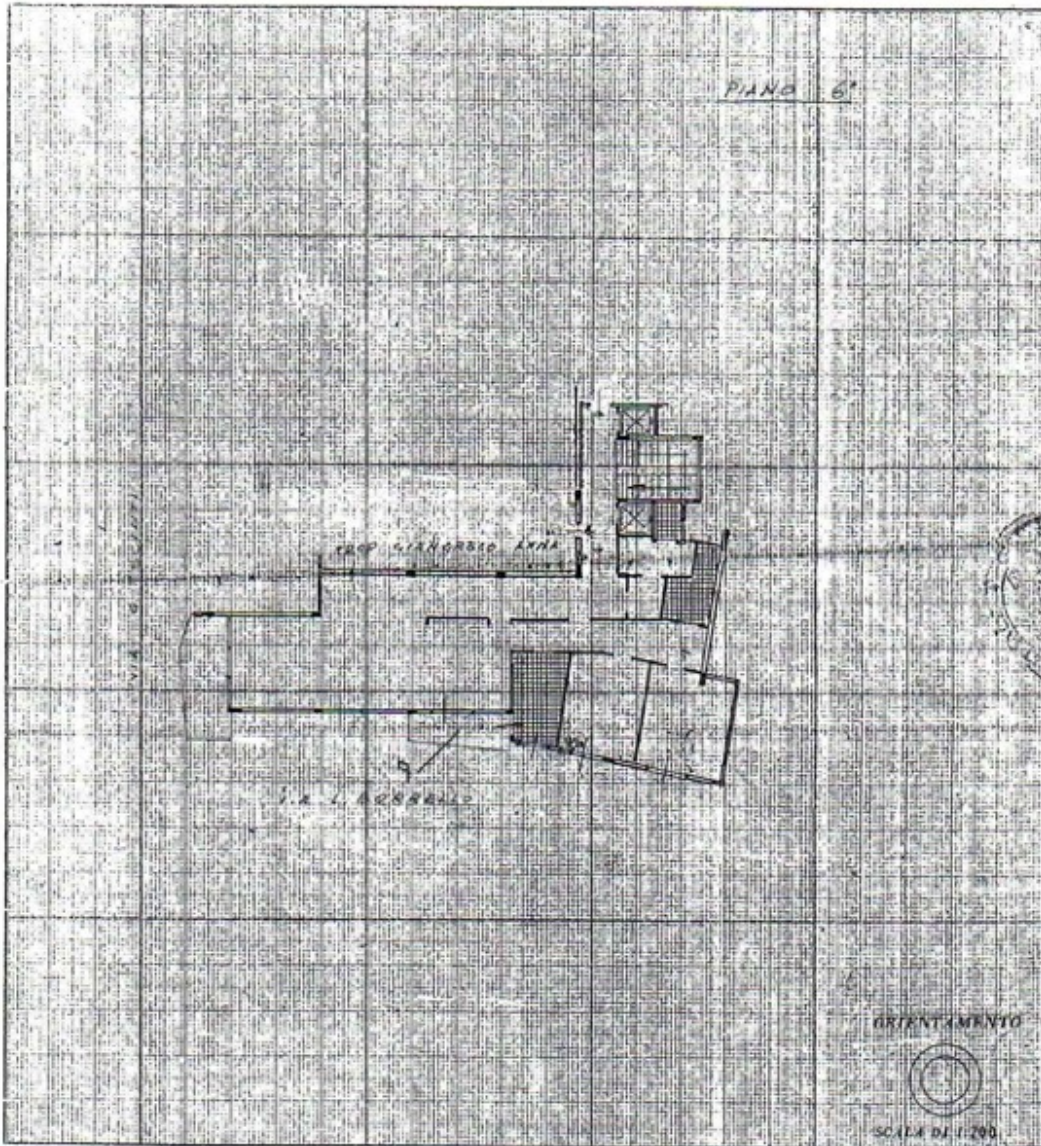
20

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via G. SCIUTI 124

Ditta ISTITUTO DI ASSISTENZA E BENEFICENZA PER PALAGONIA E C.TE VENTIMIGLIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>ING. DOMENICO SALADIN</u> (Titolo, nome e cognome dell'ufficio)
DATA	10984	Iscritto all'Albo degli <u>Ingegneri</u>
PROT. N°		della Provincia di <u>Palermo</u>
		nata <u>13-9-1966</u>
		Firma: <u>Saladin</u>

Planimetria catastale foglio 43, p.lla 698 sub.56

(Per la documentazione catastale completa V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale).

Formazione del lotto di vendita:

Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via G. Sciuti, n.124 – piano 6° – censito in catasto al foglio 43 p.lla 698 sub. 56, categoria A/2, 7,5 vani.

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

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posto al sesto piano, di un edificio per civile abitazione, a otto elevazioni f.t, dotato di ascensore, con ingresso dalla Via Giuseppe Sciuti n.124 e affaccio sulla stessa via e su area libera laterale.

L'appartamento ha destinazione d'uso residenziale ed è locato. Il contratto di locazione è ad uso abitativo. L'immobile di fatto è adibito ad ufficio (V. fascicolo Allegati alla relazione / Copia contratto di locazione del 19/11/2014).

Al suo interno l'immobile è così suddiviso: ingresso, ampio corridoio, disimpegno, quattro vani, di cui uno doppio con affaccio sulla Via Sciuti, cucina con annesso servizio igienico, bagno con doccia, ripostiglio, due balconi, di cui uno più ampio con affaccio sulla Via Sciuti.

L'immobile si presenta internamente in discreto stato di manutenzione. Lo stesso è stato trasformato adattandolo ad uso ufficio e pertanto sono maggiormente curate le aree di rappresentanza, meno la zona dei servizi ed i balconi.

In particolare il balcone esposto ad est con affaccio sulla Via Sciuti necessita di interventi di manutenzione sia alla pavimentazione, che risulta dissestata e ormai in molti punti priva delle fughe di cemento, che ai muretti parapetto, ove i ferri di armatura risultano ossidati con conseguenti lesioni di copriferri ed intonaci, dei quali in alcuni punti si è verificata già la caduta (V. fascicolo allegati/Relazione fotografica/foto 10,11,12).

Per l'adattamento ad uso ufficio è stata collocata una pavimentazione in laminato plastico (finto parquet) per cui non è visibile la pavimentazione sottostante. I servizi sono rivestiti con materiale di media qualità e versano in discreto stato di manutenzione; mentre in mediocre stato versa la zona cucina, ove sono inoltre presenti fenomeni di infiltrazione e conseguente degrado della muratura esterna esposta ad ovest (V. fascicolo allegati/Relazione fotografica/foto 14/16).



Gli infissi esterni sono in alluminio, a meno di alcuni vani in cui sono presenti gli infissi originari in legno. Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato, colore noce scuro.

L'immobile ha affaccio ad est sulla Via Sciuti, a nord ed ovest su area libera posta lateralmente all'edificio e retrostante, mentre a sud confina con unità immobiliari complanari di altra proprietà e con il vano scala e ascensore.

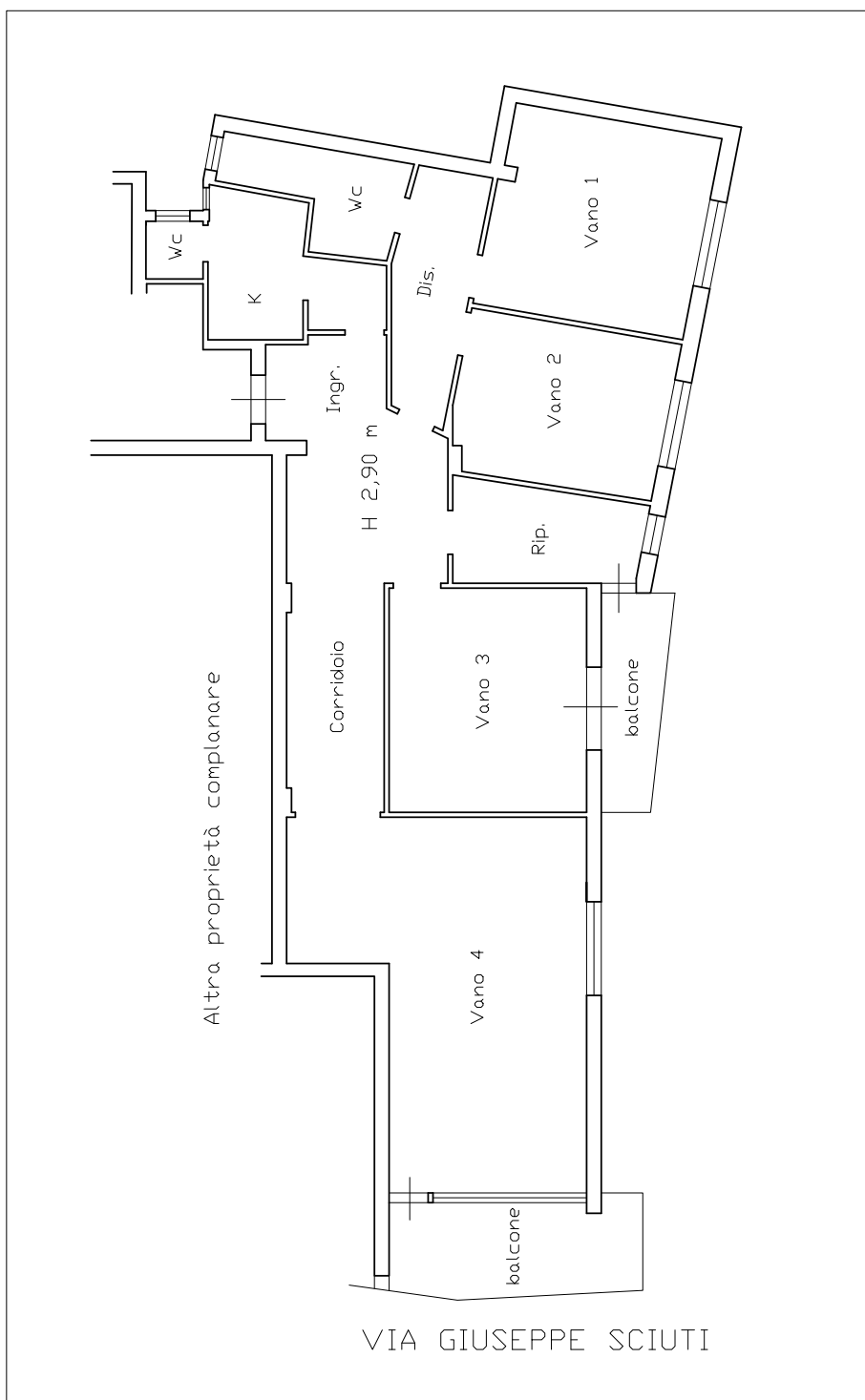
L'altezza interna è di 2,90 m.

In generale l'edificio versa in discreto stato di manutenzione.

Si vedano di seguito gli elaborati di rilievo.



PLANIMETRIA DI RILIEVO – sopralluogo del 15.02.2023



Immobile sito in Palermo in Via G. Sciuti n.124 - piano 6° -
censito in catasto fabbricati al foglio 43, p.la 698, sub. 56

PLANIMETRIA - scala 1:100

(Per i grafici alla scala di elaborazione V. fascicolo Allegati alla relazione/Elaborati grafici).



RILIEVO FOTOGRAFICO – sopralluogo del 15.02.2023



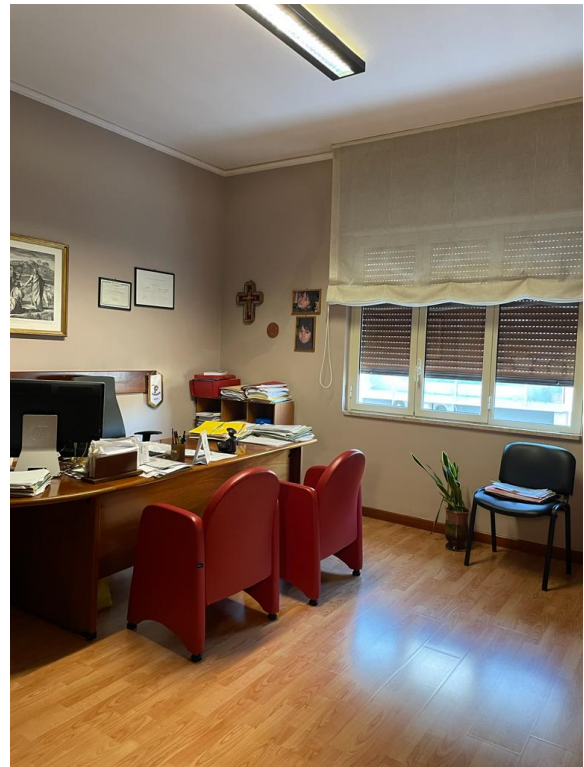
1



2



3



4

Foto 1/2: esterni - prospetto su Via G. Sciuti e ingresso civ.124; Foto 3/4: interni – ingresso e vano 1;





5



6



7



8

Foto 5: disimpegno; Foto 6: vano 3; Foto 7: balcone annesso al vano 3; Foto 8: corridoio;

(per la relazione fotografica completa V. fascicolo Allegati alla relazione / Relazione fotografica).



3. Quesito n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Quanto sopra descritto è censito in catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 43, p.lla 698, sub.56, zona cens. 3, categ. A/2, classe 5, 7,5 vani, rendita € 774,69.

In catasto l'immobile risulta intestato ad (D) per la quota di proprietà di 1/1.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per diversa distribuzione interna, per cui andrà presentato aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio, i cui costi sono indicati al successivo punto 12.5.

Infine, i dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale: visura storica per immobile – planimetria catastale).

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

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via G. Sciuti, n.124 – piano 6° – censito in catasto al foglio 43 p.lla 698 sub. 56, categoria A/2, 7,5 vani

Destinazione d'uso residenziale. Fa parte di un edificio a otto elevazioni f.t.

L'elaborato planimetrico catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto presenta una differente distribuzione interna.

Note sulla regolarità urbanistica-edilizia: l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967, giuste licenze edilizie nn. 268/1957 e 143/1959; allo stesso sono state successivamente apportate modifiche relative alla distribuzione interna per le quali è stata presentata al Comune di Palermo Comunicazione ai sensi dell'art.9 L.R. 37/'85 prot.n.95853 del 22.03.2006.

PREZZO BASE € 229.000,00
(euro duecentoventinovemila/00)

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

In data 18.12.1959 con atto di compravendita in Notaio Cesare Di Giovanni, trascritto a Palermo il 05.01.1960 ai nn. 383/334, (D) diveniva proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento.



La certificazione notarile depositata dal creditore precedente risulta completa alla data del 04.10.2021; la storia ipotecaria fa riferimento al ventennio antecedente il pignoramento; è inoltre indicata la storia catastale-ipotecaria dell'immobile pignorato.

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967, giusta Licenza edilizia n. 268 del 16.03.1957 – progetto approvato dalla Commissione Edile in data 07.12.1956, e successiva Licenza in variante n.143/1959 del 04.02.1958; allo stesso sono state successivamente apportate modifiche relative alla distribuzione interna per le quali è stata presentata al Comune di Palermo Comunicazione ai sensi dell'art.9 L.R. 37/'85 prot.n.95853 del 22.03.2006.

Sotto il profilo urbanistico, visto il PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Palermo, il fabbricato di cui fa parte l'immobile ricade in “*zona B3 – aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq*”, così normate:

Art. 6 Zone B

1. Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:
 - a) B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.
 - a1) B0b: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.
 - b) B1: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari;
 - c) B2: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
 - d) B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;
 - e) B4a: comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città.
 - e1) B4b: comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata
 - f) B5: comprendono le parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione.
2. In tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5 e 6, dell'art. 5.



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

Alla data del sopralluogo (15.02.2023) l'immobile è occupato dal conduttore (E) il quale lo utilizza ad uso ufficio.

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

Come desunto dalla documentazione urbanistica l'area ricade all'interno della zona "B3" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo e relativo regime vincolistico.

9. Quesito n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

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

I beni pignorati ricadono all'interno di un edificio in cui il condominio si è costituito quale creditore nell'odierna procedura esecutiva (intervenuto C). Per i debiti maturati successivamente e per spese deliberate che andranno a carico del futuro acquirente si veda il successivo punto 12.5.

12. Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni

Ai punti seguenti si procede alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento nella loro interezza, per poi individuare il valore commerciale delle eventuali quote di cui al lotto di vendita al successivo punto 13.

Si illustrano i criteri di stima utilizzati per la valutazione; le caratteristiche principali che connotano l'area in cui ricade l'immobile in oggetto; il calcolo della superficie di vendita, ovvero della superficie commerciale dell'immobile; il possibile valore di mercato dello stesso; i costi da sostenere a carico di futuri acquirenti, che andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile al fine di ottenere il valore commerciale dello stesso.



12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Esso utilizza come unità di misura il metro quadrato e prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) al quale sono stati venduti, o potrebbero verosimilmente essere venduti, immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche analizzate sono sia quelle intrinseche, ovvero quelle proprie dell'immobile, legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle estrinseche, ovvero quelle legate all'area in cui l'immobile ricade, in termini di destinazione urbanistica e di qualità di vita.

Per l'individuazione del valore medio unitario di mercato si è fatto riferimento a quanto riscontrato sul territorio, operando un confronto tra tali dati e quelli pubblicati da operatori del settore ed enti quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la lettura dei quali si rimanda ai documenti allegati. (V. fascicolo Allegati alla relazione /Indagine sui valori di mercato).

Si è infine tenuto conto dell'attuale utilizzo dell'immobile come ufficio e degli eventuali ripristini necessari per l'uso residenziale, nonché dei necessari lavori da eseguire per la messa in pristino dei balconi.

Il valore commerciale dell'immobile in esame è ottenuto detraendo dal valore medio di mercato gli eventuali costi da affrontare affinché l'immobile sia commerciabile.

12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile

L'immobile ricade in un'area semicentrale del Comune di Palermo a destinazione prevalente residenziale. Sono presenti svariate attività commerciali ed è servita dalle linee dei trasporti pubblici.



12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)

Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni ed accessori, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 160,00, mentre la superficie complessiva dei balconi è pari a mq 15,00.

Considerando per il calcolo della superficie commerciale un coefficiente di ragguaglio pari ad 1/3 per le superfici esterne scoperte, la superficie commerciale sarà infine pari a mq 165,00.

12.4 Valore medio di mercato (Vm)

Analizzati i parametri del mercato, così come indicato al precedente punto 12.1, nonché le circostanze specifiche descritte, si è individuato, ai fini residenziali, un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 1.500,00 (millecinquecento/00).

Pertanto, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto della presente stima può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\ &= (\text{€/mq } 1.500,00 \times \text{mq } 165,00) = \\ &= \text{€ } 247.500,00 \\ &(\text{duecentoquarantasettemilacinquecento/00}) \end{aligned}$$



12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile

Costi da sostenere per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale (C1):

Al fine di eseguire l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio con presentazione di modello DOCFA, i costi presunti ammontano ad euro 1.500,00 ca., comprendenti spese catastali e gli oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C2):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 400,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

Costi da sostenere per oneri condominiali (C3):

I debiti maturati nei confronti del condominio per l'anno corrente e le spese deliberate che andranno a carico del futuro acquirente si stimano in € 4.500,00 ca., comprendenti la cifra riportata nell'estratto conto inviato dall'Amm.re del condominio per quote insolute ed i costi presunti per il rifacimento delle facciate già deliberato, che, in quota parte, andranno a carico dei futuri acquirenti (V. fascicolo Allegati alla relazione / Comunicazione Amministratore del condominio e copia estratto conto quote condominiali in sospeso al 21/09/2023).

12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato al punto 12.4 detratti i costi di cui al precedente punto 12.5.

Pertanto sarà:

$$\begin{aligned} V_c &= V_m - C_1 - C_2 - C_3 = \\ &= € 247.500,00 - 1.500,00 - 400,00 - 4.500,00 = \\ &= \text{in } € 241.100,00 \\ &(\text{duecentoquarantunomilacento/00}) \end{aligned}$$



13. Quesito n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nessuna

13.1 Prezzo base d'asta

Infine, a seguito di quanto eventualmente indicato al precedente punto 13, e tenuto conto di quanto indicato nel decreto di affidamento dell'incarico di stima in merito alla determinazione del prezzo base d'asta, ovvero relativamente alla diminuzione del valore commerciale originato dalla relazione tecnica di stima applicando un deprezzamento pari al 5% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

€ 241.100,00 x 0,95=

€ 229.045,00

in ct. € 229.000,00

(euro duecentoventinovemila/00)

PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

Conclusioni

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, e rinviando per approfondimenti alla visione della documentazione allegata (V. fascicolo Allegati alla relazione), la sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 28.09.2023

IL C.T.U.

