

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 111/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Geom. Massimo Vinciguerra



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 111/2023

CREDITORE PROCEDENTE AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY

contro

DEBITORE ESECUTATO XXXXXXXXXX



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOVANNA ADELE LANZA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



Appartamento sito nel comune di Palermo via Carlo Gemmellaro n. 18 piano Terra

Foglio 63 particella 235 sub.17



Esperto stimatore: Geom. Massimo Vinciguerra



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 11/09/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli (sostituito dalla Dott.ssa Grazia Giuffrida) nominava il sottoscritto Geom. Massimo Vinciguerra, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Palermo al n. 4096 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 13/09/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Giovanna Adele Lanza, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 27/09/2024.

In data 14/11/2024 e successivamente in data 13/12/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile n. 1.

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

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

- piena proprietà di un appartamento, sito nel Comune di Palermo, via Carlo Gemmellaro n.18, interno 2, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 63, particella 235, sub. 17, categoria catastale A/4 classe 6, numero vani catastali 5.00, superficie catastale 65.00 mq.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di compravendita del 24/07/2006 in notaio Giovanna Falcone Rep. 4028 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 03/08/2006 ai nn. 50834/27083 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] (All. 1).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 2).

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. 3), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi. L'immobile si trova nel quartiere denominato "Oreto".



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 foglio 63, particella 235, sub. 17, via Carlo Gemmellaro n. 18, interno 2, cat. catastale A/4 classe 6 consistenza 5.00 vani, superficie catastale mq 65.00, composto da ingresso su soggiorno, camera, cucina, ripostiglio, w.c. locale di sgombero con annesso w.c. con accesso dall'esterno dal cortile comune.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: via Carlo Gemmellaro 18 piano terra

Caratteristiche strutturali: muratura portante

Accessi: Androne condominiale dal civico 18

Confini: a Nord con la particella 230, a Est con cortile comune e androne condominiale, a Sud con via Carlo Gemmellaro, a Ovest con corpo di fabbrica particella 234

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: composto da ingresso su soggiorno, camera, cucina, ripostiglio, w.c. locale di sgombero con annesso w.c. con accesso dall'esterno dal cortile comune

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione con rifiniture molto semplici, pavimenti in ceramica sia negli ambienti che nei servizi, porte interne in legno tamburato, sono presenti nel soffitto del locale di sgombero macchie di umidità che al momento non inducono preoccupazioni particolari; è sprovvisto di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldacqua elettrico mentre l'impianto elettrico sottotraccia se pur funzionante, avrebbe bisogno di qualche revisione ed è sprovvisto di certificato di conformità; si stima un costo di euro 1.500,00 per tale adeguamento.

Il corpo di fabbrica condominiale è allo stato originario ed è da ristrutturare, sia come prospetti esterni, che nell'androne e scala condominiale.

Attestato di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ing. Spitaleri Dionisio iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.6298, redatto in data 08/11/2013 ma che risulta scaduto (All. 4).

Fotografie dei luoghi: Documentazione fotografica (All. 5)



Foto n. 1 – Prospetto principale del corpo di fabbrica



Foto n. 2 – Portone di accesso civ.18 via Carlo Gemmellaro



Foto n. 3 – Androne e scala condominiali



Foto n. 4 – Ingresso all'unità immobiliare





Foto n. 5 – Ingresso soggiorno



Foto n. 6 – Camera da letto





Foto n. 7 – Cucina



Foto n. 8 – Ripostiglio





Foto n. 9 – W.C. con doccia



Foto n. 10 – Vista esterna del locale di sgombero





Foto n. 11 – Locale di sgombero



Foto n. 12 – Particolare soffitto con presenza umidità del locale di sgombero





Foto n. 13 – w.c. annesso al locale di sgombero



Foto n. 14 – Atrio esterno comune

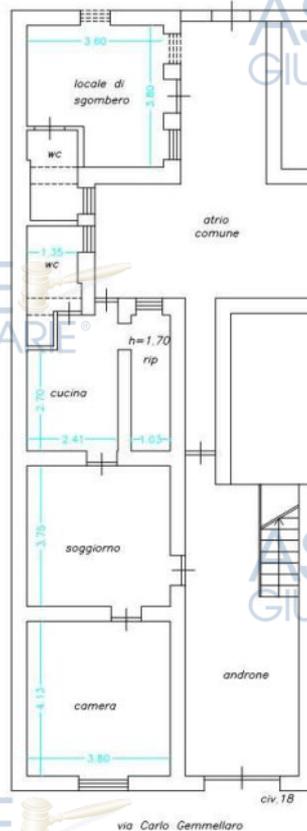


Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Piano terra via Carlo Gemmellaro n. 18

scala 1:100

$h=3.40$



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 63.00 mq

Superficie commerciale: 80.00 mq

Altezza utile interna: 3.40 ml



QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

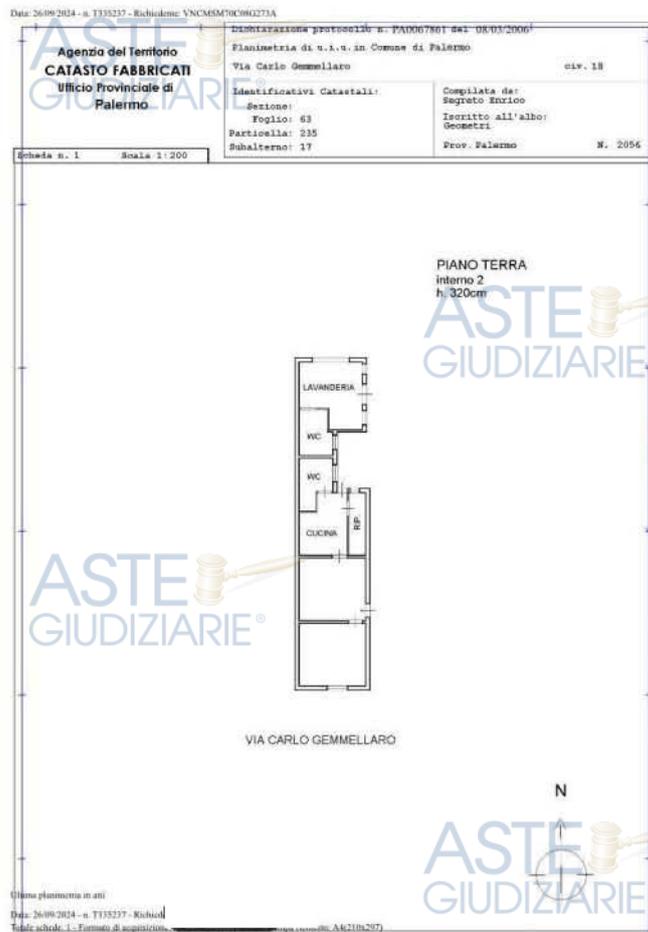
L'unità immobiliare è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 63, particella 235, sub. 17, via Carlo Gemmellaro n. 18, interno 2, piano terra cat. A/4 classe 6, vani catastali 5.00, superficie catastale 65.00.

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

Intestatari catastali dell'immobile: [REDACTED]

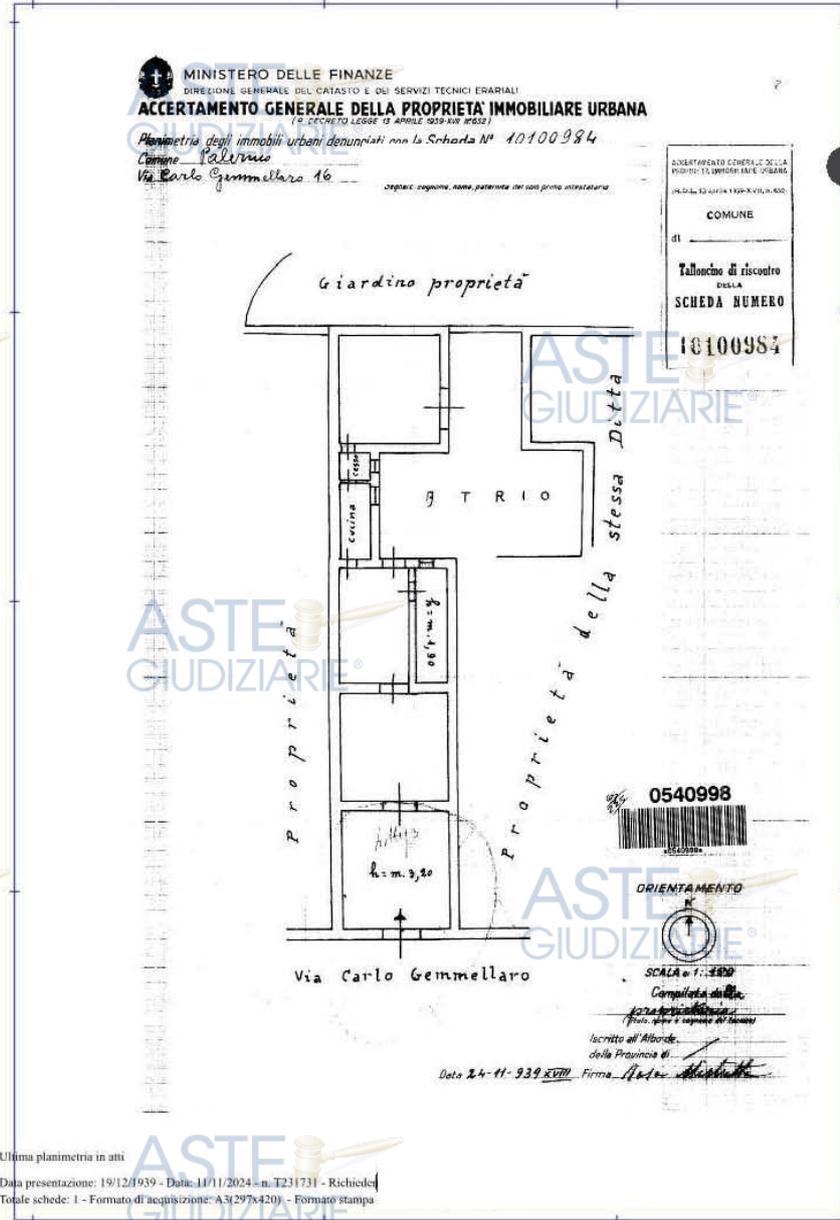
[REDACTED] proprietà per 1/1

Planimetria catastale: La planimetria catastale associata al sub.17 presentata in data 08/03/2006 risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, ma rispetto alla planimetria di impianto (ex sub.1) ha subito delle modifiche di cui si esporrà nei paragrafi successivi.



Estratto planimetria catastale sub.17 del 08/03/2006 (All. 2)

Data presentazione: 19/12/1939 - Data: 11/11/2024 - n. T231731 - Richiedente: VNCMSM70C08G273A



Estratto planimetria catastale ex sub.1 del 19/12/1939 (All. 2)

La planimetria dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale del sub. 17 ma rispetto alla planimetria di impianto ex sub.1 ha subito delle modifiche che sono state regolarizzate esclusivamente con variazione della planimetria catastale, ma senza alcuna autorizzazione urbanistica; tali difformità non regolarizzate urbanisticamente verranno descritte nei paragrafi successivi.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà 1/1 di un appartamento di tipo popolare, ubicato nel comune di Palermo quartiere "Oreto" in via Carlo Gemmellaro n.18, piano terra interno 2, senza ascensore.

Composto da ingresso su soggiorno, camera, cucina, ripostiglio, w.c. locale di sgombero con annesso w.c. con accesso dall'esterno dal cortile comune.

Confinante con a Nord con la particella 230, a Est con cortile comune e androne condominiale, a Sud con via Carlo Gemmellaro, a Ovest con corpo di fabbrica particella 234

Censito al C.F. al **foglio 63, p.la 235, sub. 17.**

L'immobile non è dotato di Licenza/concessione ne di Certificato di abitabilità/agibilità, essendo un corpo di fabbrica di antica costruzione antecedente al 1939.

Si sono riscontrate difformità tra la planimetria dello stato dei luoghi attuale e la planimetria di impianto ex sub.1 presentata in data 19/12/1939 ed in particolare:

- 1) L'accesso all'unità immobiliare originariamente era dal civico 16 di via Carlo Gemmellaro, che oggi invece è stato trasformato in finestra e, si accede dall'androne condominiale, dove nel muro adiacente al soggiorno è stato aperto un varco di accesso sulla muratura portante.
- 2) E' stata eseguita una diversa distribuzione interna per la realizzazione dei due w.c. con modifiche strutturali alla muratura portante.
- 3) Il w.c. realizzato è sprovvisto di anti w.c. e ha accesso diretto dalla cucina, non soddisfacendo i requisiti igienico sanitari.

Tali difformità essendo principalmente irregolarità strutturali alla muratura portante, possono essere regolarizzate con la presentazione di pratica edilizia presso il comune di Palermo "Permesso di Costruire in Sanatoria" ai sensi del D.P.R. n.380 art. 36 del 06/06/2001, recepito dalla Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, con richiesta di parere di sussistenza da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 96 D.P.R. n. 380/2001 ex art. 21 legge 64/74.

Successivamente si dovrà predisporre variazione catastale DOCFA per inserire la nuova planimetria catastale che dovrà presentare la presenza dell'anti w.c.

Infine, redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

Per l'espletamento di queste pratiche tra onorari tecnici e tributi si stima un costo di circa **€ 10.000,00.**

Anche l'impianto elettrico avrebbe bisogno di adeguamenti e della certificazione degli impianti, per un costo stimato di **€ 1.500,00.**

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto dall'Ing. Dionisio Spitaleri in data 08/11/2013 ma risulta scaduto e pertanto va ripresentato per un costo che si stima di **€ 200,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

€ 49.500,00 (euro quarantanovemilacinquecento/00)

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

██████████ A ██████████, pervenne la quota dell'intero in piena proprietà 1/1 dell'immobile sito in Palermo foglio 63 particella 235 sub.17, per atto di compravendita del 24/07/2006 repertorio 4028/1842 Notaio Falcone Giovanna con sede in Palermo, trascritto il 03/08/2006 ai nn. 50834/27083 da potere di ██████████

██████████ Ad ██████████ pervenne la quota dell'intero in piena proprietà 1/1 dell'immobile sito in Palermo foglio 63 particella 235 ex sub.1, per atto di compravendita del 19/12/2001 repertorio 44168 Notaio Purpura Adriana con sede in Palermo trascritto il 09/01/2002 ai nn. 719/586 da potere di ██████████

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

La costruzione è stata realizzata precedentemente al 1939 con struttura portante in muratura e pertanto sprovvista di Licenza/concessione edilizie e del certificato di abitabilità/agibilità.

In data 27/11/2024 il sottoscritto richiedeva al comune di Palermo Ufficio Concessioni edilizie regolarità urbanistica dell'edificio e in data 09/12/2024 l'Ufficio rispondeva che:

“Con riferimento all'istanza assunta al protocollo di questo ufficio al n.1686838 del 27/11/2024, si comunica da ricerche effettuate sul sistema informatico di questo ufficio con i dati forniti, non è stata reperita alcuna pratica edilizia inerente l'immobile in oggetto il quale è stato edificato in data antecedente al 1939 come si evince dalla planimetria catastale storica primo impianto allegata.” (All. 7).

Il confronto dello stato urbanistico è stato eseguito pertanto, con la planimetria catastale di impianto ex sub.1 unica planimetria raffrontabile con lo stato attuale dei luoghi e si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) L'accesso all'unità immobiliare originariamente era dal civico 16 di via Carlo Gemmellaro, che oggi invece è stato trasformato in finestra e, si accede dall'androne condominiale, dove nel muro adiacente al soggiorno è stato aperto un varco di accesso sulla muratura portante.
- 2) E' stata eseguita una diversa distribuzione interna per la realizzazione dei due w.c. con modifiche strutturali alla muratura portante
- 3) Il w.c. realizzato è sprovvisto di anti w.c. e ha accesso diretto dalla cucina, non soddisfacendo i requisiti igienico sanitari

Tali difformità sono meglio rappresentate nel confronto che segue tra la planimetria catastale di impianto ex sub.1 e la planimetria dello stato attuale con evidenziato le difformità urbanistiche **(All. 8)**.

Si precisa inoltre, che in data 28/10/2002 con variazione catastale Docfa n. 436461, il sub.1 veniva suddiviso nei sub. 14 e 15 e successivamente in data 08/03/2006 con variazione catastale Docfa n. 67861 questi ultimi venivano riunificati nel sub.17.

Come già detto in precedenza, queste modifiche sono state eseguite esclusivamente dal punto di vista catastale e senza alcuna autorizzazione urbanistica ed evidentemente erano



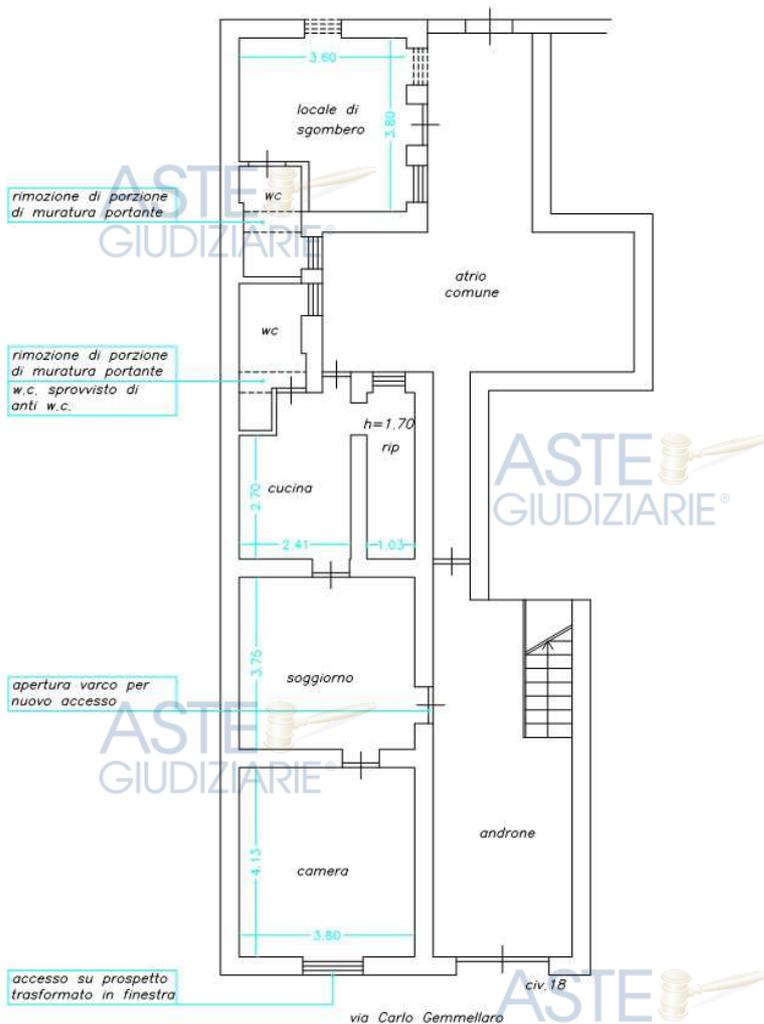
opere eseguite prima che il sig. [REDACTED] acquistasse l'unità immobiliare con atto del 24/07/2006.

PLANIMETRIA DIFFORMITA' RISCONTRATE

Piano terra via Carlo Gemmellaro n. 18

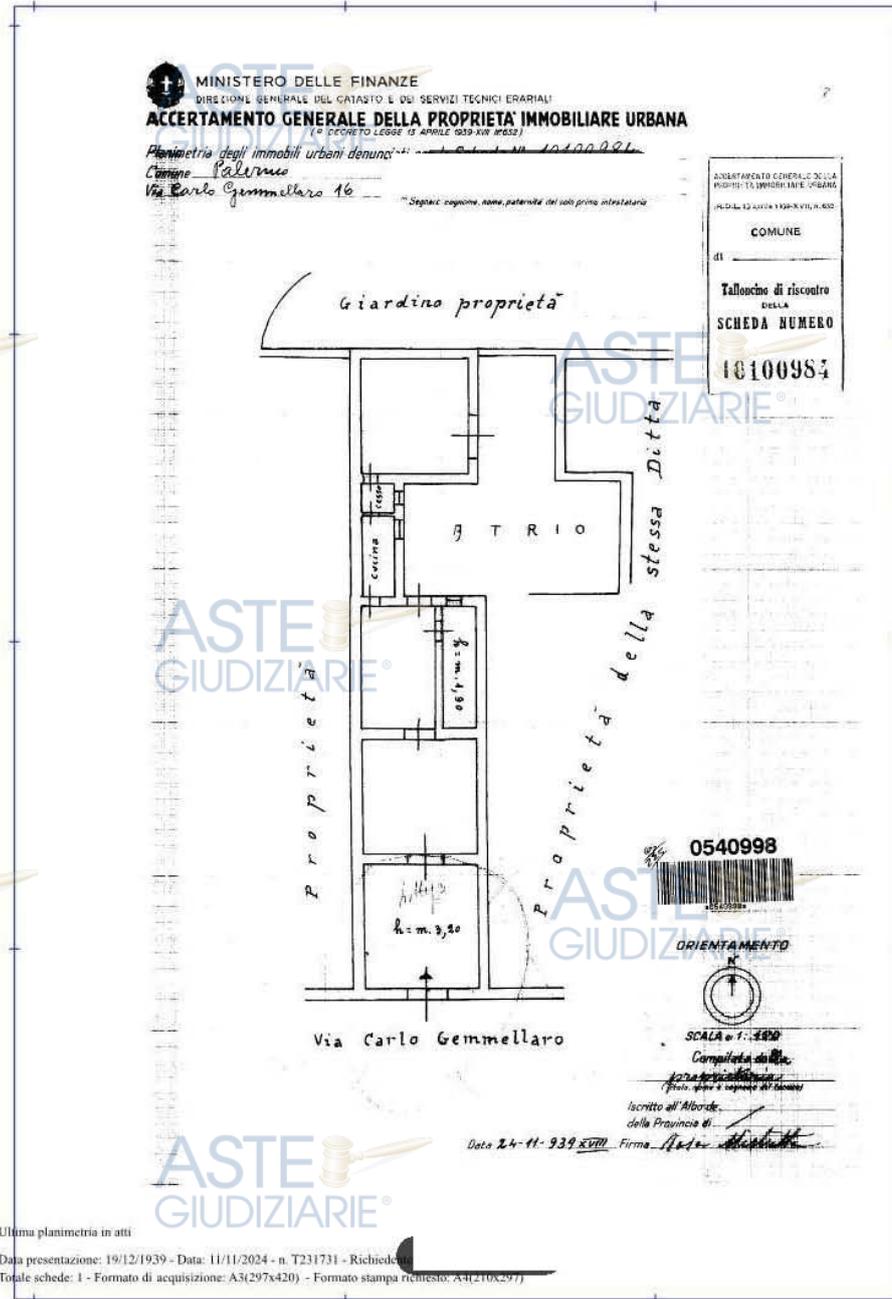
scala 1:100

h=3.40



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto alla planimetria di primo impianto ex sub.1

Data presentazione: 19/12/1939 - Data: 11/11/2024 - n. T231731 - Richiedente: VNCMSM70C08G273A



Planimetria catastale di primo impianto del 19/12/1939 ex sub.1

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U) richiesto dal sottoscritto in data 18/11/2024 con protocollo 1650248 e, rilasciato in data 09/12/2024 dal Comune di Palermo

Area Urbanistica e della Rigenerazione Urbana, della Mobilità del Centro Storico (All. 9) si riscontra che:

- che la particella n. **235** del foglio di mappa n. **63** ricade in zona territoriale omogenea **A2** (artt. 5-2- 25-23bis-27 delle N. di A.) su cui insiste un manufatto classificato **“Netto Storico”** (artt. 20-2-25- 23bis-27 delle N. di A) con previsione di Scheda Norma di: “Edilizia in linea” (artt. 20-13-7-8-25-27 delle N. di A.);
- che la particella n. 235 del fg. n. 63 ricade all’interno delle Aree caratterizzate da “cave storiche a fossa”; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (artt. 3 delle N. di A.);
- che la particella n. 235 del fg. n. 63 rientra all’interno del “Sito di Attenzione” secondo il Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell’area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27.03.2007.

Tali difformità essendo principalmente irregolarità strutturali alla muratura portante, possono essere regolarizzate con la presentazione di pratica edilizia presso il comune di Palermo “Permesso di Costruire in Sanatoria” ai sensi del D.P.R. n.380 art. 36 del 06/06/2001, recepito dalla Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, con richiesta di parere di sussistenza da parte del Genio Civile ai sensi dell’art. 96 D.P.R. n. 380/2001 ex art. 21 legge 64/74.

Successivamente si dovrà predisporre variazione catastale DOCFA per inserire la nuova planimetria catastale che dovrà presentare la presenza dell’anti w.c.

Infine, redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Per l’espletamento di queste pratiche tra onorari tecnici e tributi si stima un costo di circa **€ 10.000,00**.

Come detto nel quesito 2 anche l’impianto elettrico avrebbe bisogno di adeguamenti e della certificazione degli impianti, per un costo stimato di **€ 1.500,00**.

L’immobile è dotato dell’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto dall’Ing. Dionisio Spitaleri in data 08/11/2013 ma risulta scaduto e pertanto va ripresentato per un costo che si stima di **€ 200,00**.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 30/08/2019, registrato in data 04/09/2019 al n. 005781 – serie 3T e rinnovato per le annualità successive fino al 31/08/2027 **(All. 10)**.

Tale contratto di locazione risulta non opponibile e il canone mensile previsto di euro 300,00 risulta congruo rispetto a quanto previsto dai valori di mercato medi della zona per immobili simili.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **€ 10.000,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **€ 200,00**;
- adeguamento impianto elettrico e certificazione conformità con un costo pari a circa **€ 1.500,00**.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **22/01/2025 (All. 11)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 03/08/2006 nn. 50835/17235 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/07/2006 repertorio 4029/1843 Notaio Falcone Giovanna con sede in Palermo a favore di Banca Carige s.p.a. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova C.F. 03285880104, contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca.

[REDACTED] TRASCRIZIONE del 17/03/2023 nn. 13216/10728 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 22/02/2023 repertorio 1078 emesso da Uff. Giud. Unep presso corte d'Appello di Palermo, a favore di Amco Asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638 (richiedente Sovime srl per Amco spa), contro [REDACTED]

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

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc....).

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esiste un condominio costituito.

Non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato).

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

Criterio di stima

Il metodo comunemente detto "sintetico-descrittivo" consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene



immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sia sulla personale conoscenza del mercato immobiliare che su dati e valori tratti e desunti da pubblicazioni e da riviste specializzate nel settore immobiliari.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **80.00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie utile mq 63.00
Superficie lorda mq 80.00



Si precisa che la superficie del locale di sgombero che sarebbe un accessorio indiretto non comunicante con i vani principali è stata equiparata a superficie di vano principale.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Il corpo di fabbrica è ubicato in una zona molto popolare della città di Palermo “quartiere Oreto” nei pressi della stazione ferroviaria.

Le unità immobiliari facenti parte del corpo di fabbrica sono per lo più locate a extracomunitari e le condizioni dello stabile sono molto vetuste.

I valori riscontrati nell'Osservatorio Immobiliare per la zona sono:

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore minimo: € 850,00/mq

Valore massimo: € 1.050,00/mq

I valori riscontrati nel Borsino Immobiliare per la zona sono:

Tipologia: Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo: € 688,00/mq

Valore medio: € 773,00/mq

Valore massimo: € 858,00/mq

In considerazione di ciò e sulla base dei dati reperiti da quotazioni immobiliari su atti di compravendita del periodo Gennaio – Giugno 2024 riscontrati presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (All.12), si ritiene di stabilire un valore €/mq di 800,00 pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile è di € 800,00 x 80,00 mq = 64.000,00

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 10.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00
- Costi per adeguamento impianto elettrico e certificazione conformità: € 1.500,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di € 11.700,00

$$V = € 64.000,00 - € 11.700,00 = € 52.300,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 52.300,00 (euro cinquantaduemilatrecento/00)**.

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: **€ 52.300,00 – 5% = € 49.685,00 (che si arrotondano in € 49.500,00)**

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 – Titolo di proprietà

ALLEGATO 2 – Documentazione catastale

ALLEGATO 3 – Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto

ALLEGATO 4 – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) scaduto

ALLEGATO 5 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 6 – Planimetria stato dei luoghi

ALLEGATO 7 – Risposta comune di Palermo situazione urbanistica

ALLEGATO 8 – Planimetria stato dei luoghi con evidenziato difformità urbanistiche

ALLEGATO 9 – Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 10 – Contratto di locazione

ALLEGATO 11 – Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 12 – Indagini immobiliari

ALLEGATO 13 – Certificazioni anagrafiche

Palermo 28/01/2025

L'ESPERTO STIMATORE

