

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 163/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 163/2023

CREDITORE PROCEDENTE **ING BANK N.V.**

contro

DEBITORI ESECUTATI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIA ROSARIA CECALA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo via Niccolò Candela n.14

C.F. Fg.28 Palermo p.la 734 sub 5



Esperto stimatore: ing. MARIA GRAZIA D'ASCOLI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 03.10.2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta ing. Maria Grazia D'Ascoli, iscritta all'Albo degli Ingegneri al n. 5032 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe. In data 04.10.2024 la sottoscritta 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 custode nominato avv. Maria Rosaria Cecala, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 21.10.2024.

In data 20.11.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (All. 1); sui luoghi erano presenti i debitori esecutati che hanno consentito l'accesso all'immobile pignorato mantenendo un comportamento collaborativo.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda il seguente immobile:

Piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED] e piena proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra [REDACTED], in regime di comunione legale, di abitazione di tipo economico nel Comune di Palermo, via Niccolò Candela n.14, censita nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 28, particella 734, subalterno 5, categoria catastale A/3, piano 1, numero vani catastali 5,5.

Diritti reali

Il diritto reale degli [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di

- atto di compravendita del 13/09/2005 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



© 2006 The Authors

ASTEP®  ASTEP

NOTE
GIUDIZIARIE

ASTEP

GIUDIZIARIE®

© 2006 The Authors

ASTEP®  ASTEP

atto stipulato presso il notaio

ASTE I dati
GIUDIZIARIE riporta

pignoramento co

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

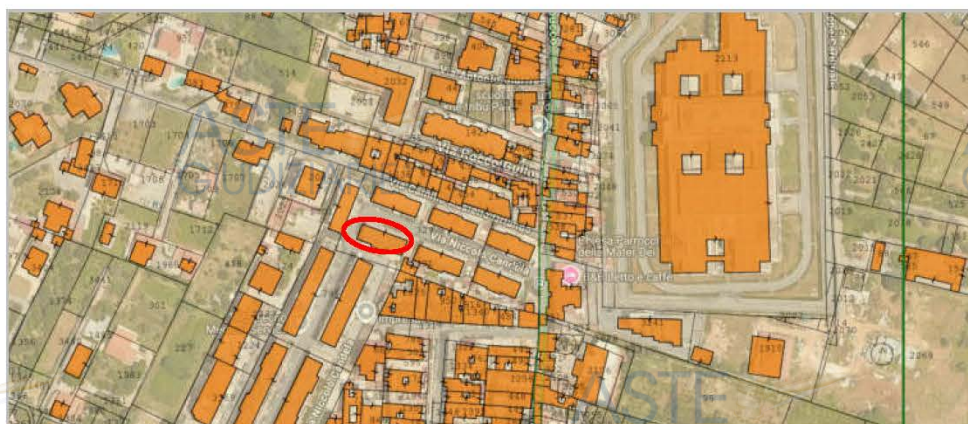




Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

La via Niccolò Candela ricade nella zona Cruillas di Palermo facente parte dell'VI Circoscrizione del Comune di Palermo. Il quartiere è composto prevalentemente da edilizia

popolare o da grossi complessi di bassa altezza che inglobano le abitazioni di borgata più basse, queste sono caratterizzate principalmente da case a schiera. In particolare il civ. 14 della via Niccolò Candela dista circa 100 m dalla via Trabucco, strada di collegamento tra diverse zone della città, e circa 500 m dall'Ospedale Cervello.

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto unico è costituito da un appartamento di civile abitazione, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 28, p.lla 734 sub.5, categoria catastale A/3, superficie catastale totale mq 121, totale escluse aree scoperte mq 114.

Tipologia: appartamento di civile abitazione

Ubicazione: Palermo, via Niccolò Candela civ. 14 piano primo a sinistra salendo la scala.

L'appartamento in questione fa parte dell'edificio "E" del complesso residenziale costituito da n°4 edifici identificati come corpi C-D-E-F ciascuno dei quali costituito da piano rialzato, piano primo e piano secondo, con due appartamenti per piano (All. 8).

Caratteristiche strutturali: Le strutture dei corpi di fabbrica del complesso residenziale sono di tipo intelaiato in c.a. con solai in latero cemento e copertura piana.

Confini: L'appartamento confina ad est con vano scala, a nord e ad ovest con via Niccolò Candela, a sud con area condominiale esterna.

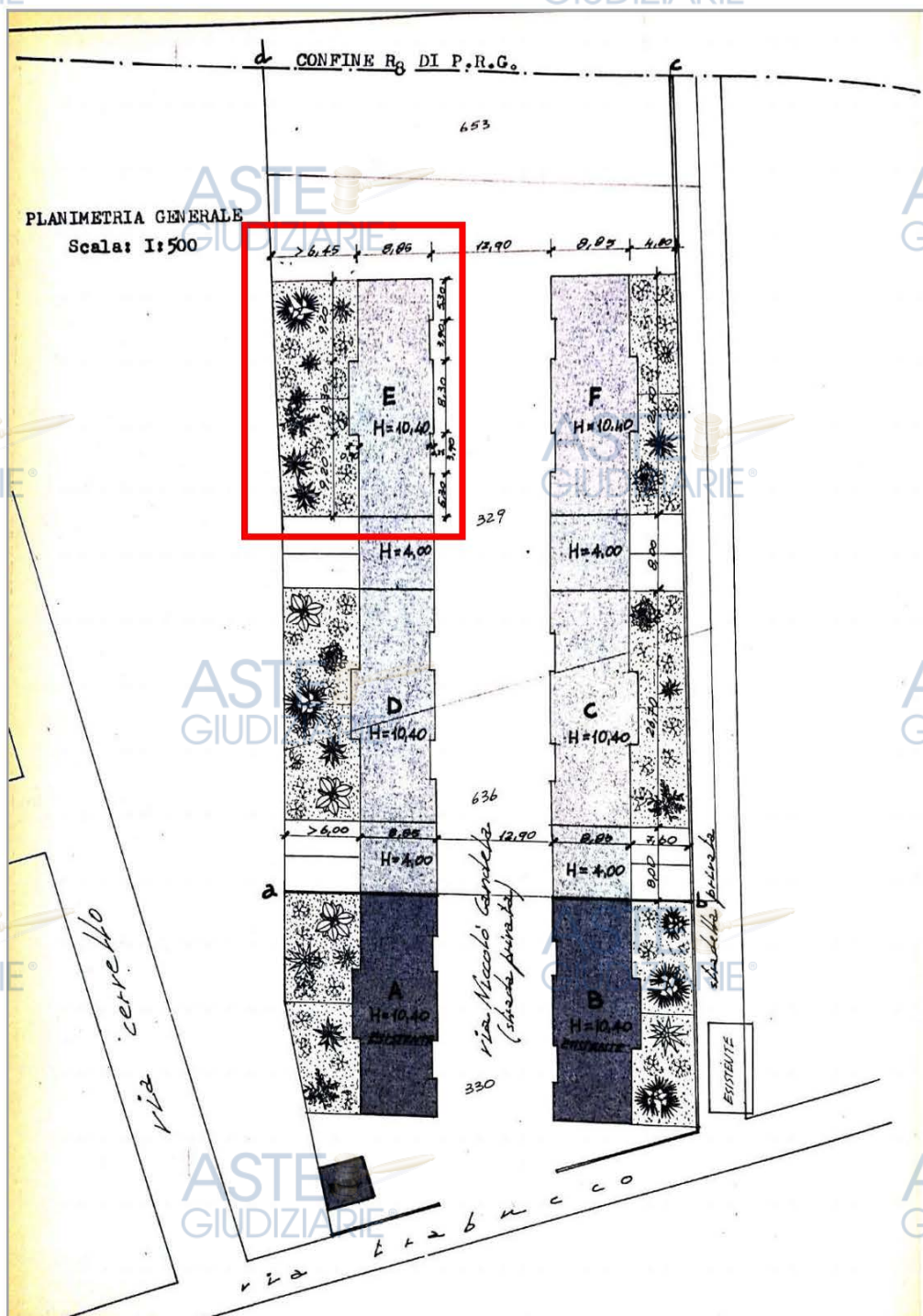
Pertinenze: nessuna.

Composizione interna dell'appartamento: 3 camere, salone pari a 2 vani, wc bagno, cucina abitabile, 2 ampi balconi rispettivamente sui fronti nord e sud.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti L'immobile si trova in buone condizioni e non necessita di interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria; il fabbricato di cui fa parte l'immobile appare nel complesso in uno stato manutentivo ordinario; l'edificio non è dotato di ascensore. L'appartamento presenta porta di ingresso in legno con serratura di sicurezza, e infissi esterni tutti corredati da grate in ferro apribili; è presente l'impianto citofonico, pareti e soffitto sono rifiniti con intonaco tinteggiato, la pavimentazione è in mattoni in graniglia di marmo, il servizio igienico e il vano cucina presentano pavimento in ceramica e rivestimento parietale, la cucina è servita

da gas metano. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato della certificazione di conformità (All.16).

Attestato di prestazione energetica (APE): per l'immobile in oggetto è stato redatto l'APE in data 28/01/2020 a firma dell'arch. [REDACTED]; tale certificazione è stata caricata nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (All.15); si constata tuttavia che la stessa riporta la data 30/01/2020 e validità di un anno ossia fino al 31/12/2021 (cfr. All.15). Si fa presente che generalmente l'Attestato di Prestazione Energetica APE ha una validità temporale massima di dieci anni, e deve essere aggiornato qualora vengano eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che modifichino la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare; nel caso in esame, dopo la redazione dell'APE, nell'appartamento in questione non è stato eseguito alcun intervento. La scrivente, prudenzialmente, stima per la **nuova redazione dell'A.P.E.** un costo pari a euro 100,00. Tale costo verrà detratto dal valore di stima.



Planimetria di progetto con indicazione dell'Edificio "E" cui appartiene l'immobile



Foto 1 – Edificio via Niccolò Candela 14
Le frecce indicano l'immobile



Foto 2 – Prospetto principale



Foto 3 – Prospetto laterale e retroprospetto



Foto 4 – Retroprospetto con indicazione
dell'immobile





Foto 5 - Androne



Foto 6 - Vano scala - Piano terra



Foto 7 - Ingresso e corridoio



Foto 8 -



Foto 9 - Soggiorno



Foto 10 - Soggiorno





Foto 11 – Vano cucina



Foto 12 – Wc bagno



Foto 13 - Camera 1



Foto 14 – Camera 2



Foto 15 – Camera 3

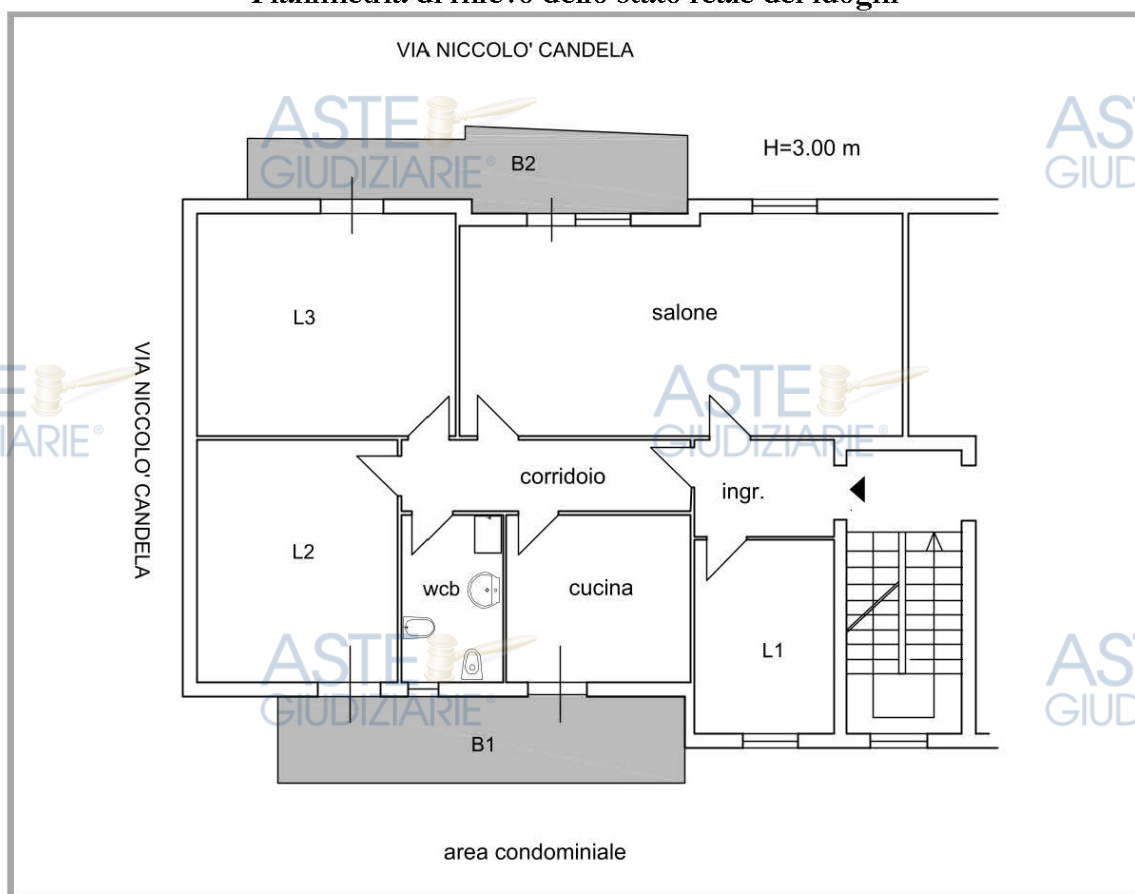


Foto 16 – Balcone su prospetto principale



Foto 17 - Balcone su retrospetto con vano lavanderia

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Altezza utile interna: 3,00 m

Superficie commerciale: mq 126,00

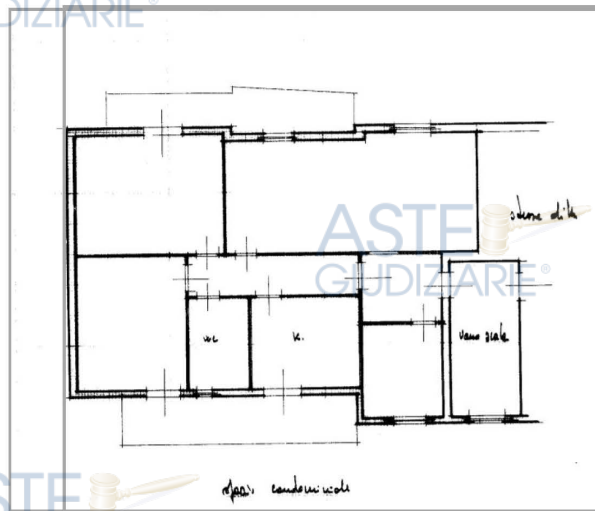
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 28, particella 734, sub. 5, via Niccolò Candela n. 14, piano primo, cat. A/3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 121 mq, totale escluse aree scoperte 114 mq., rendita euro 267,01.

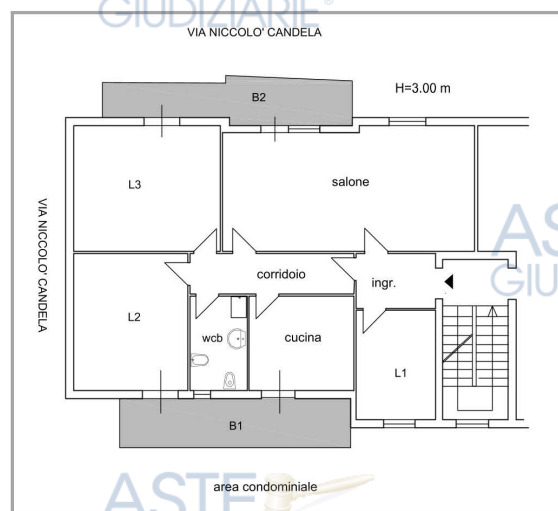
I dati identificativi dell'immobile riportati nelle rispettive visure catastali, attuale (**Ail.3**) e storica (**Ail.5**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Planimetria catastale

La planimetria catastale è datata 05/05/1973 (**Ail.4**); essa corrisponde allo stato reale dei luoghi.



Planimetria catastale



Rilievo stato di fatto

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento di civile abitazione facente parte di un edificio denominato "E" sito in Palermo via Niccolò Candela n.14, costituito da 3 piani fuori terra con due appartamenti per piano. L'appartamento in questione è posto al piano primo a sinistra salendo le scale. L'appartamento è composto da salone pari a due vani, 3 camere, wc bagno, cucina abitabile, 2 balconi rispettivamente sui fronti nord e sud.

L'appartamento confina ad est con vano scala, a nord e ad ovest con via Niccolò Candela, a sud con area condominiale esterna, è censito al C.F. di Palermo al foglio 28, p.lla 734, sub. 5. L'edificio "E" cui appartiene l'immobile è dotato di Licenza Edilizia n.1111 del 14/12/1970 che ha autorizzato i lavori di costruzione di quattro edifici C-D-E-F ciascuno composto da piano rialzato, primo e secondo piano; e successiva variante n.642 del

ASTE GIUDIZIARIE®

(euro centodiciannovemilaseicento/00)

ASTE GIUDIZIARIE®

- atto di compravendita del 13/09/2005 stipulato presso il notaio [REDACTED], Rep. n. 61233, trascritto in Palermo il 29/09/2005 ai nn. 50018/29683 (ALL.2) da potere di:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE
GIUDIZIARIE[®]**



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

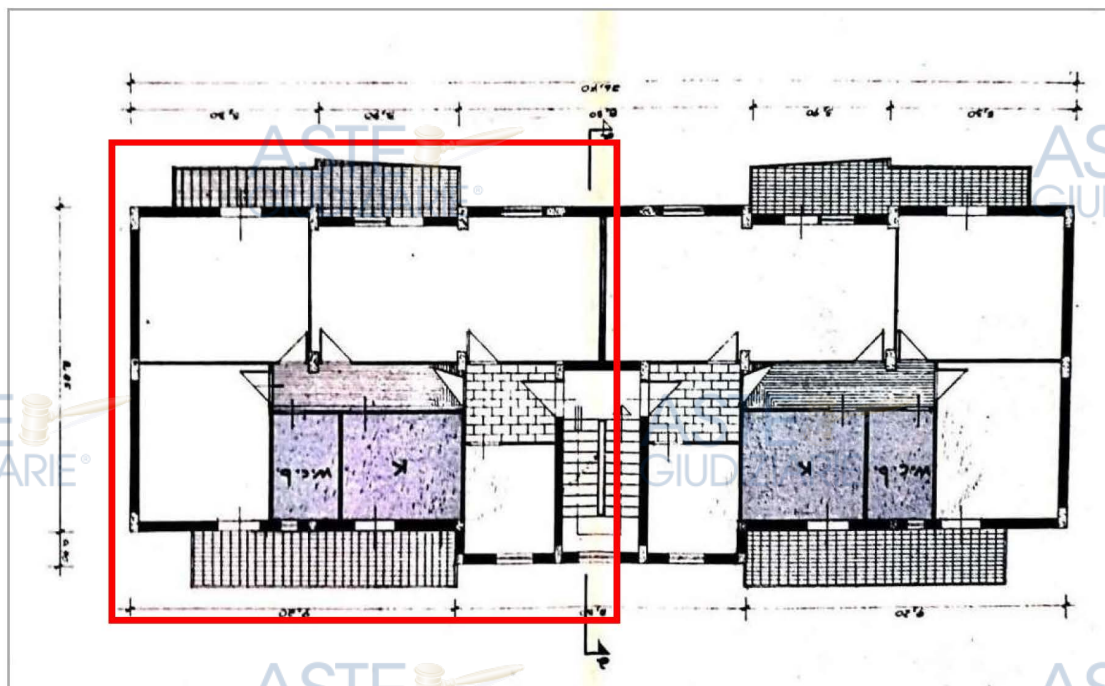
La scrivente ha presentato istanza per l'accesso agli atti relativi all'immobile pignorato finalizzata alla verifica della sussistenza o meno dei titoli edilizi e ad accertare la regolarità urbanistica dello stesso, presso il Polo Tecnico dell'Edilizia Privata di Palermo con sede in via Ausonia n.69 (All.19).

I documenti sopra citati e le copie acquisite sono allegati alla presente perizia. È emerso quanto segue:

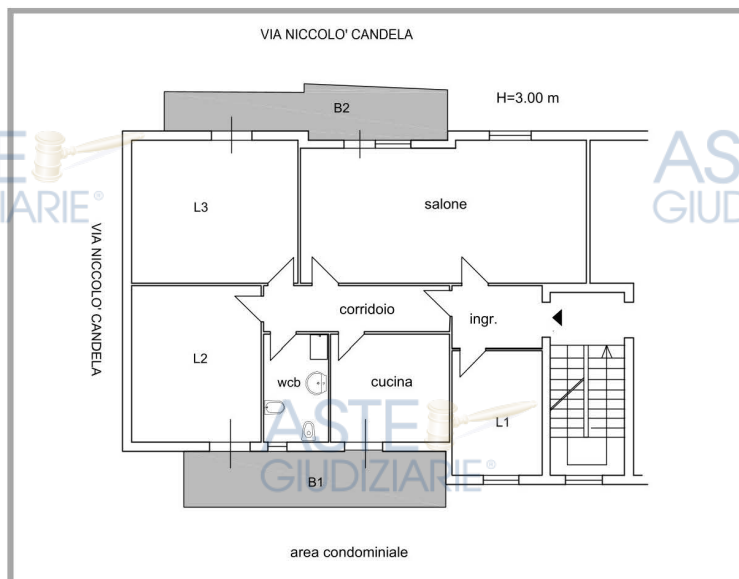
la costruzione dell'edificio cui appartiene l'appartamento in questione è stata realizzata in forza dei seguenti titoli concessori:

- ✓ in data 10.03.1970 la C.E. ha espresso parere favorevole al progetto per la costruzione di quattro edifici denominati C-D-E-F ciascuno composto da piano rialzato, primo e secondo piano;
- ✓ con licenza edile n.1111 del 14/12/1970 sono stati autorizzati i lavori di costruzione di cui al suddetto progetto per quattro edifici C-D-E-F (All.10);
- ✓ in data 12/05/1972 la C.E. ha espresso parere favorevole al progetto di variante del suddetto progetto per una diversa distribuzione interna ai vari piani;
- ✓ con licenza edile n.642 del 02/08/1972 sono stati autorizzati i lavori di cui all'anzidetto progetto di variante (All.11);
- ✓ in data 07.09.1973 è stato rilasciato dal Comune di Palermo il certificato di abitabilità (All.13).

L'appartamento in questione non presenta difformità tra i grafici del provvedimento autorizzativo e lo stato attuale dei luoghi in ordine alla disposizione e distribuzione degli spazi interni (cfr. (All. 8 e All.9).



Estratto grafico del progetto autorizzato con indicazione dell'immobile staggito



Planimetria di rilievo stato attuale

Dal raffronto tra la situazione reale dei luoghi, come rilevata nel corso del sopralluogo effettuato in data 20/11/2024, e la planimetria di progetto autorizzato (All.8), non si rilevano difformità.

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

I debitori risultano essere residenti presso l'immobile staggito; l'appartamento è stabilmente abitato dai debitori esecutati e dai familiari con loro conviventi.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non vi sono, per quanto a conoscenza della scrivente, oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, limitazioni d'uso (e oneri reali, servitù, uso, abitazione, ecc).

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Come risultante dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 05.12.2024 (All. 18) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 23/02/2001 - Registro Particolare 5328 Registro Generale 7307

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52204 del 12/02/2001

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2. ANNOTAZIONE del 01/08/2003 - Registro Particolare 3707 Registro Generale 33366

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38949 del 21/05/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3076 del 1993

3. TRASCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 23971 Registro Generale 37962

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11366 del 22/07/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

4. TRASCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 23972 Registro Generale 37963

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11366 del 22/07/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

5. TRASCRIZIONE del 20/09/2005 - Registro Particolare 29683 Registro Generale 50018

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61233/13401 del 13/09/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

6. ISCRIZIONE del 20/09/2005 - Registro Particolare 15383 Registro Generale 50019

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61234/13402 del 13/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 5151 del 09/07/2008 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.8 COMMA 2
D.L.7/07)

7. ANNOTAZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 5151 Registro Generale 41342

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 54506/17043 del 23/04/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.8 COMMA 2

D.L.7/07

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 15383 del 2005

8. TRASCRIZIONE del 04/03/2009 - Registro Particolare 13767 Registro Generale 19385

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/218 del 11/03/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

9. TRASCRIZIONE del 30/04/2009 - Registro Particolare 27409 Registro Generale 38599

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 26/239 del 27/09/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

10. TRASCRIZIONE del 20/08/2009 - Registro Particolare 46716 Registro Generale 65933

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 50/97 del 07/02/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

11. TRASCRIZIONE del 21/04/2023 - Registro Particolare 15786 Registro Generale 19663

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI PALERMO Repertorio 330
del 21/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12. TRASCRIZIONE del 18/07/2024 - Registro Particolare 28490 Registro Generale 35323

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61233 del 13/09/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

13. TRASCRIZIONE del 18/07/2024 - Registro Particolare 28491 Registro Generale 35324

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61233 del 13/09/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

14. TRASCRIZIONE del 18/07/2024 - Registro Particolare 28492 Registro Generale 35325

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61233 del 13/09/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

15. TRASCRIZIONE del 18/07/2024 - Registro Particolare 28493 Registro Generale 35326

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61233 del 13/09/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Non si rilevano pesi ovvero oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

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

Esiste un Condominio costituito e l'Amministratore condominiale pro tempore ha fornito le informazioni richieste (All.17) come di seguito riportato:

“l'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria relativamente all'unità immobiliare è pari ad euro 456,00 (quota di euro 38,00 mensile).

Non vi sono spese straordinarie o lavori deliberati ancora da pagare.

I Signori condomini risultano in regola con i pagamenti al mese di ottobre c.a., con un residuo da pagare di euro 76,00 al mese di dicembre.

Rimangono esclusi eventuali quote di conguaglio dell'anno 2024 ancora da deliberare.

Si precisa, in ultimo, che non sussistono procedimenti giudiziari in corso”.

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

Criterio di stima

Per quanto riguarda il *criterio di stima*, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del più probabile valore venale, utilizzando il metodo di stima sintetico comparativo. Tale metodo è basato sul valore di mercato ottenibile dalla comparazione tra immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato. Acquisite tutte le informazioni necessarie presso operatori del mercato immobiliare della zona, la sottoscritta Esperta di stima ha potuto disporre di un quadro dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto. Si precisa che nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, nonché della richiesta da parte del mercato di immobili di tal genere. Sono stati inoltre considerati tutti gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno dal valore stimato dell'immobile in esame applicando ove necessario dei correttivi in termini percentuali. I valori unitari ricavati sono stati inoltre confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), anno 2024 - 1° semestre (ultimi dati pubblicati) Comune di Palermo Fascia/zona: Periferica – Cruillas Trabucco, Tipologia: Abitazioni civili di tipo economico (All.21); tali valori sono determinati sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. e sono riferiti ad immobili di diverse tipologie che rivestono carattere di ordinarietà. L'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune italiano in zone o fasce omogenee (centrale, semicentrale, periferica) e per ogni fascia fornisce periodicamente valori unitari minimi e massimi. L'O.M.I. indica per la zona in esame, e per la categoria in esame un valore di compravendita compreso tra € 750/mq ed € 1.100/mq;

Il Borsino immobiliare indica, per la zona in esame e per le abitazioni civili di tipo economico, un valore di compravendita compreso tra € 737/mq ed € 996/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni OMI - 1° sem. 2024 €/mq		
Abitazioni di tipo economico	normale	min	medio	max
		750,00	925,00	1.100,00
		Quotazioni Borsino Immobiliare €/mq		
		min	medio	max
		737,00	866,50	996

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 126,0 mq calcolati come da tabelle seguenti.

Superficie utile residenziale	
Vani	mq
salone	32,80
ingresso	4,65
L1-camera	9,30
L2-camera	16,70
L3-camera	19,65
corridoio	7,15
wc b	5,85
cucina	10,60
Totale	106,70

Superficie utile non residenziale	
	mq
balcone B1	12,0
balcone B2	10,8
Totale	22,8

Superficie commerciale			
	coefficienti da applicare alle superfici	superfici [mq]	superfici ragguagliate [mq]
Sup. app. al lordo di muri e tramezzi	1,00	119,20	119,20
balconi	0,30	22,80	6,84
① Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. ② La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale. La superficie commerciale viene arrotondata al metro quadrato.			126,04

Determinazione della scala dei prezzi noti (cfr. All.22)

Immobili comparabili				
Indirizzo	Prezzo di vendita	Superficie	Stato conservativo	Prezzo unitario €/mq
		mq		
via N.Candela 43	125.000,00	121,00	Normale	1.033
via N. Candela 17	125.000,00	125,00	Normale	1.000
via Inserra 19	125.000,00	120,00	Normale	1.042
via Salerno 7	140.000,00	131,00	Normale	1.069
Sommano	515.000,00	497,00		1.036

Tabella dei riferimenti immobiliari per la valutazione del bene

Una volta in possesso dei dati elementari occorrenti, si imposta la nota espressione che fornisce il valore normale dell'immobile:

$$V0 = \sum v / \sum p * p_x$$

Dove

V0 = Valore più probabile del bene in condizioni ordinarie

$\sum v$ = Sommatoria dei valori simili a quello da valutare

$\sum p$ = Sommatoria dei parametri dei beni simili a quello da valutare

p_x = parametro tecnico del bene da stimare

Il parametro tecnico utilizzato è la superficie espressa in mq.

Si calcola:

$$\sum v / \sum p = 515.000,00 / 497 = 1.036 \text{ €/mq}$$

Sulla base dei dati reperiti si ritiene congruo applicare il valore unitario pari ad €/mq 1.000,00 quale valore compreso tra i valori min e max, dell'OMI riportati nelle tabelle precedenti considerando che l'appartamento e l'edificio cui appartiene è di qualità superiore alla media della zona.

Si assume che il più probabile valore di stima dell'immobile è pertanto pari a:

$$\text{mq } 126,00 \times \text{€/mq } 1.000 = \text{€ } 126.000,00 \text{ (euro centoventiseimila/00)}$$

Tale somma rappresenta il probabile valore di mercato che, a giudizio del perito, è attribuibile all'immobile mediante stima sintetica comparativa in base al parametro tecnico della superficie.

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i costi come prima determinati:

- Redazione APE e caricamento della stessa al CEFA € 100,00

Pertanto il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 100,00

$$V = € 126.000,00 - € 100,00 = € 125.900,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 125.900,00 (centoventicinquemilanovecento/00 euro).

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:

$$€ 125.900,00 - 5\% \text{ di } € 125.900,00 = € 119.605,00 \text{ in c.t. } \mathbf{€ 119.600,00}$$

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 quota.

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|--|
| ALLEGATO 1 | Verbale di sopralluogo 20.11.2024 |
| ALLEGATO 2 | Atto di vendita Rep.61233 |
| ALLEGATO 3 | Visura catastale attuale fg.28 p.lla 734 sub 5 |
| ALLEGATO 4 | Planimetria catastale fg.28 p.lla 734 sub 5 |
| ALLEGATO 5 | Visura catastale storica fg.28 p.lla 734 sub 5 |
| ALLEGATO 6 | Stralcio di mappa fg. 28 |
| ALLEGATO 7 | Raffronto ortofoto e mappa catastale |
| ALLEGATO 8 | Elaborati grafici di progetto autorizzato |
| ALLEGATO 9 | Rilievo stato di fatto |
| ALLEGATO 10 | Licenza edile n.1111 |
| ALLEGATO 11 | Licenza edile n.642 |
| ALLEGATO 12 | Idoneità strutture |
| ALLEGATO 13 | Parere sanitario |
| ALLEGATO 14 | Certificato di abitabilità |
| ALLEGATO 15 | Attestato di Prestazione Energetica |

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 163/2023
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: ing. Maria Grazia D'Ascoli

ALLEGATO 16	Dichiarazione conformità impianto elettrico
ALLEGATO 17	Nota Amministratore del condominio
ALLEGATO 18	Ispezione ipotecaria per immobile
ALLEGATO 19	Accesso atti al Comune di Palermo
ALLEGATO 20	Documentazione fotografica
ALLEGATO 21	OMI quotazioni immobiliari
ALLEGATO 22	N.4 Schede immobili di operatori professionali

Palermo, 2 gennaio 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Maria Grazia D'Ascoli