

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 188/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Geom. Filippo Daidone



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 188/2023

ELROND NPL 2017 SRL

contro

“.....”



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DORIANA ANGELO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



Piena proprietà dell'abitazione in villino sita in Partinico (PA), c.da Suvaro SNC, piano terra
identificata al catasto fabbricati del Comune di Partinico (PA) con il foglio 58 p.la 457 sub. 9 e 10



Esperto stimatore: Geom. Filippo Daidone



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del **3.10.2024** il Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Geometra Filippo Daidone, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n. 4478 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data **7.10.2024** 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 all'allora nominato custode Avv. Flora D'Alia, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data **11.10.2024**.

In data **24.10.2024** 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 due immobili oggi aventi il medesimo identificativo catastale.

La presente relazione, in particolare, riguarda un lotto unico di vendita che comprende i due immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili risultano essere così individuati nell'atto di pignoramento:

**- Immobili 1. sito in PARTINICO con diritto proprietà della Sig.ra, QUOTA 1/1,
Comune di PARTINICO, Foglio 58 p.lla 457 Subalterno 10 – Foglio 58 Particella
457 Subalterno 9 (ex Foglio 58 Particella 457 Subalterno 2; Foglio 58 Particella
457 Subalterno 3)**

**- Immobili 2. sito in PARTINICO con diritto proprietà della Sig.ra “.....”, QUOTA
1/1,
Comune di PARTINICO, Foglio 58 p.lla 457 Subalterno 10 – Foglio 58 Particella
457 Subalterno 9 (ex Foglio 58 Particella 457 Subalterno 8);**

Diritti reali:

Il diritto reale in testa a parte esecutata sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità a parte esecutata in forza di:

Atto di Donazione in Notar Giuseppe Randisi del 16.10.1992 Rep. 11764 Racc. 9896
Trascritto presso la Conservatoria di Palermo di Palermo ai nn. 43085/30764 in data
17.10.1992 da potere di "....." Salvatore nato a Partinico il 22.1.1916 (**All. 1**)

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali, F. 58 P.la 457 sub 9 e 10, categoria A/7, classe 3, vani 10, superficie catastale totale 267 mq, escluse aree scoperte 262 mq, rendita catastale di € 774,69 (**All. 2**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

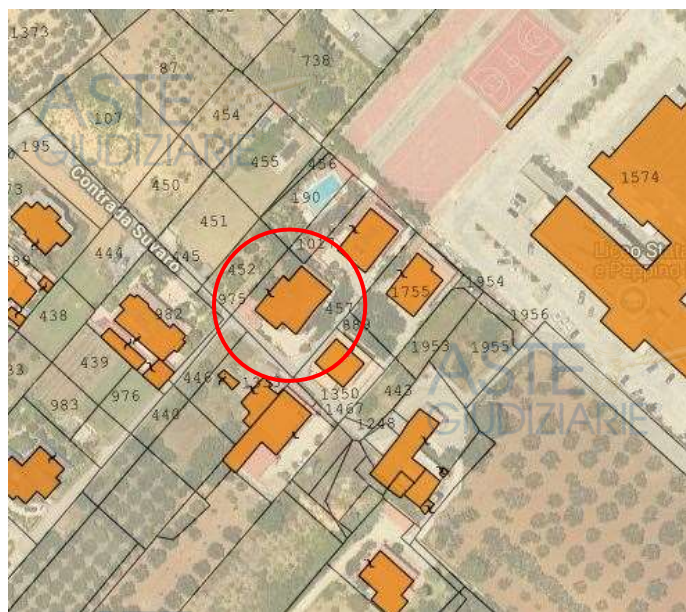
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (**All. 3**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale (All. 4)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps (All. 3)

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

Il lotto è composto da un immobile, censito al C.F. del Comune di Partinico, al foglio 58, particella 457, subalterno 9-10, piano terra, categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 3, vani 10, superficie catastale totale 267 mq, escluse aree scoperte 262 mq, rendita catastale di € 774,69 (All. 2):

Tipologia: Abitazione in villino con corte di pertinenza;

Ubicazione: Partinico, contrada Suvaro n. SNC piano T;

Caratteristiche strutturali struttura in c.a. – solai in latero-cemento - copertura a falde in c.a. e tegole sovrastanti;

Accessi: Cancelli in ferro su strada pubblica;

Confini: (All. 4)

Nord-Est con f. 58 p.lla 457 subb. 4 e 5

Sud-Est con B.C.N.C. (Strada di accesso) identificato con il f. 58 p.lla 457 sub. 1 **(All. 5)**

Sud-Ovest con contrada Suvaro

Nord-Ovest con particella 452 del foglio 58

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione: 1 portico, 1 veranda coperta, 5 vani, 1 cucina/soggiorno, 2 w.c., 1 ripostiglio, 1 corridoio, 1 disimpegno oltre ad una tettoia con barbecue in muratura e forno a legna e parte di un magazzino, non presenti nella planimetria catastale (la consistenza andrà ridotta per riportare il tutto alla concessione edilizia in sanatoria).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'immobile versa in buono stato di manutenzione e conservazione, relativamente agli impianti, non risulta essere stata fornita alcuna certificazione, lo scrivente prevederà i costi per la revisione dell'impianto elettrico e il rilascio della relativa certificazione.

Attestato di prestazione energetica: non presente

Fotografie dei luoghi (All. 6)



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 1



Foto n. 2

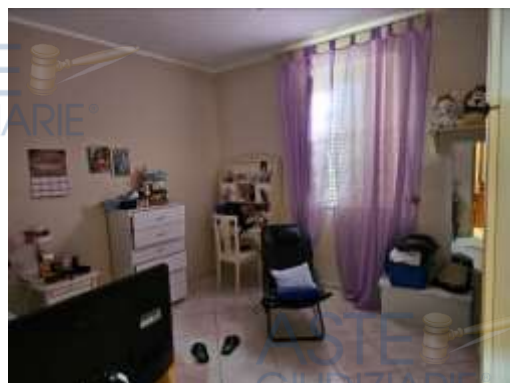


Foto n. 1

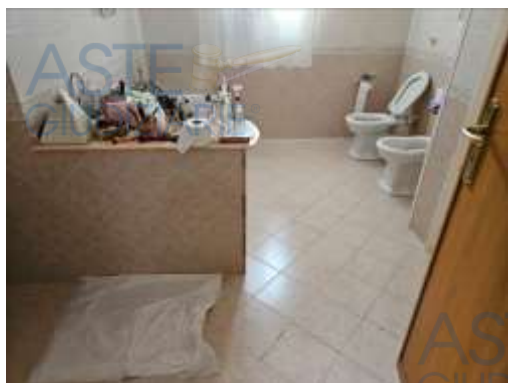


Foto n. 2

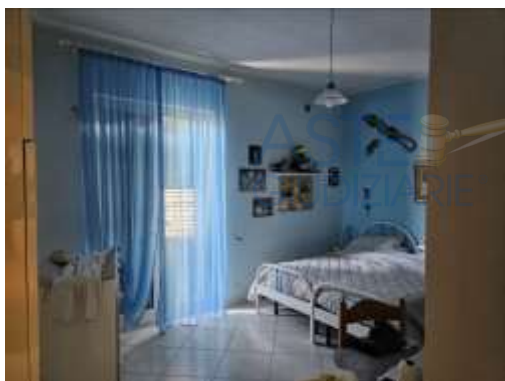


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 1



Foto n. 2

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All. 7)



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

La consistenza andrà ridotta per riportare il tutto alle concessioni edilizie e allo stato dei luoghi

Superficie commerciale: 230 mq

Altezza utile interna: Piano terra m. 2,95

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Partinico, al foglio 58, particella 457, subalterno 9-10, piano terra, categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 3, vani 10, Superficie catastale totale 267 mq, escluse aree scoperte 262 mq, rendita catastale di € 774,69.

La visura catastale attuale (**All. 2**) mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: ".....", Proprietà

Planimetria catastale (All. 8): lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto non si rileva in tale elaborato la presenza della tettoia con forno e barbecue in muratura e parte del magazzino, entrambi realizzati sulla corte pertinenziale dell'immobile nonché per l'assenza del balcone realizzato lungo il retro prospetto del fabbricato (**All. 7**).

Altresì si precisa che l'immobile sarà oggetto come meglio esposto più avanti di interventi di ripristino che varieranno anche la distribuzione interna dell'immobile.

Per la regolarizzazione catastale, si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente la futura planimetria dell'immobile.

I costi per la presentazione della nuova planimetria catastale dell'immobile ammontano ad **€ 70,00** per diritti (oltre eventuale ravvedimento operoso) ed **€ 600,00** per onorari da imputare al professionista incaricato per la presentazione di tale documentazione.



Estratto planimetria catastale (All. 9)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità volumetriche riscontrate rispetto agli elaborati di cui alle concessioni in sanatoria (All. 9)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'abitazione in villino sita in Partinico (PA), c.da Suvaro SNC, piano terra.

Composto da: 1 portico, 1 veranda, 5 vani, 1 cucina/soggiorno, 2 w.c., 1 ripostiglio, 1 corridoio, 1 disimpegno oltre ad una tettoia con barbecue in muratura e forno a legna e parte di un magazzino, non presenti nella planimetria catastale (la consistenza andrà ridotta per riportare il tutto alla concessione edilizia in sanatoria).

Confini: (All. 4)

Nord-Est con f. 58 p.lla 457 subb. 4 e 5

Sud-Est con B.C.N.C. (Strada di accesso) identificato con il f. 58 p.lla 457 sub. 1

Sud-Ovest con contrada Suvaro

Nord-Ovest con particella 452 del foglio 58

Censito al C.F. al **foglio 58, p.lla 457, sub. 9 e 10.**

L'immobile è dotato di Concessione edilizia in sanatoria nn. 244/99 del 12.10.1999 e 245/99 del 12.10.1999.

Dalla consultazione della documentazione in possesso del sottoscritto ritirata presso l'ufficio tecnico del Comune di Partinico (**All. 10**) lo scrivente ha rilevato che l'immobile oggetto di odierna valutazione risulta essere stato realizzato in due periodi differenti, una prima parte del bene è stato realizzato nel 1965, per la regolarizzazione del quale risulta essere stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con prot. N. 17909 del 30.9.1986, ed una seconda parte realizzata tra il 16.3.1985 ed il 31.12.1993 per la cui regolarizzazione risulta essere stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/1994 con protocollo 897 del 23.2.1997.

Successivamente in data 12.10.1999, relativamente alle superiori istanze di sanatoria, il Comune di Partinico rilasciava le concessioni edilizie in sanatoria nn. 244/99 e 245/99.

Dal raffronto tra gli elaborati allegati alle superiori istanze di sanatoria e lo stato dei luoghi lo scrivente CTU ha rilevato le seguenti difformità:

- A. Realizzazione di una tettoia in muratura chiusa su tre lati e tetto in legno, con realizzazione all'interno di un barbecue in muratura e forno a legna, realizzazione di un magazzino ricadente parzialmente nella particella 457 sub. 9-10 (oggetto di consulenza) e parzialmente nella particella attigua identificata dalla p.lla 452 (non oggetto di consulenza) (**All. 9**).
- B. Ampliamento della cucina annettendo la veranda, rimuovendo la muratura divisoria e chiudendo le aperture presenti (**All. 9**).
- C. Fusione in un'unica unità immobiliare delle due porzioni dell'immobile di cui alle due concessioni edilizie in sanatoria rilasciate nn. 244/99 e 245/99 (**All. 9**).
- D. Diversa distribuzione degli spazi interni (**All. 9**)

Relativamente alla problematica di cui al **punto A** essendo tali corpi realizzati senza le dovute autorizzazioni e non potendosi gli stessi oggi regolarizzare, si dovrà prevedere la rimessa in pristino con la demolizione di tali corpi.

Si rappresenta che relativamente al magazzino, come precedentemente accennato, ricade parzialmente anche nella particella attigua, lo scrivente prevederà la demolizione della sola porzione ricadente nella particella oggetto di pignoramento.

Relativamente alla problematica di cui al **punto B** essendo tale difformità oggi non regolarizzabile, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi ricostruendo la



veranda autorizzata e riducendo la cucina-soggiorno oggi esistente, ivi compreso il ripristino delle murature originali e delle relative aperure.

Relativamente alle problematiche di cui ai **punti C e D** si potrà presentare, successivamente all'effettuazione delle lavorazioni di cui sopra, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) "tardiva" per opere già realizzate e successivamente Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) relativamente a tutto l'immobile.

Da conteggi effettuati in fogli separati le lavorazioni di cui ai punti A e B ammontano ad € **3.000,00**

Da conteggi effettuati in fogli separati per l'iter amministrativo di cui ai punti B e C i costi ammontano ad € 65,82 per diritti relativamente alla presentazione della CILA, € 1.000,00 per sanzioni, € 100,00 per diritti per la SCA ed € 2.500,00 per onorari da imputare al professionista incaricato per la presentazione di tale documentazione, per un totale di € **3.665,82**

Totale € 6.665,82

Il confine con nord- ovest con la p.lla 452 non è materializzato sui luoghi si dovrà realizzare quindi una recinzione tra le due proprietà, da eseguirsi con paletti in ferro e rete metallica, i costi quantificati dallo scrivente ammontano ad € 500,00 che dovranno essere ripartiti tra i due confinanti (proprietari delle p.lle 457/9-10 e 452) ossia € **250,00** ciascuno.

Per la rettifica della planimetria catastale si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente la nuova planimetria dell'immobile per un importo complessivo pari ad € **670,00**

Redazione dell'attestato di prestazione energetica € **250,00**

Revisione dell'impianto elettrico € **3.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA € 143.000,00 (euro centoquarantatremila)

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

- Alla Sig.ra ".....", debitrice esecutata, per la nuda proprietà l'immobile è pervenuto per atto di DONAZIONE in notar Giuseppe Randisi del 16.10.1992 rep. 11764 racc. 9896 trascritto il 17.10.1992 ai nn. 43085/30764 da potere di "....." il quale si riservava il diritto di usufrutto (**All. 1**).

- In data 1.7.1993 periva in Partinico l'usufruttuario ".....", riunendosi così l'usufrutto alla nuda proprietà la Sig.ra "....." diveniva titolare della piena proprietà del bene.

Si rileva una discrepanza relativamente alla data di morte del Sig. ".....", in particolare, sia nella relazione notarile che nella visura storica del sub. 2/3 tale data risulta essere il 3.2.1998 **(All. 11)** mentre dalla consultazione del certificato di morte estratto dallo scrivente si evince che il Sig. "....." veniva periva in data 1.7.1993 **(All. 12)**.

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

Dalla consultazione della documentazione in possesso del sottoscritto ritirata presso l'ufficio tecnico del Comune di Partinico **(All. 10)** lo scrivente ha rilevato che l'immobile oggetto di odierna valutazione risulta essere stato realizzato in due periodi differenti, una prima parte del bene è stato realizzato nel 1965 e per la regolarizzazione del quale risulta essere stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 con prot. N. 17909 del 30.9.1986, ed una seconda parte realizzata tra il 16.3.1985 ed il 31.12.1993 per la cui regolarizzazione risulta essere stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/1994 con protocollo 897 del 23.2.1997.

Successivamente in data 12.10.1999, relativamente alle superiori istanze di sanatoria, il Comune di Partinico rilasciava le concessioni edilizie in sanatoria nn. 244/99 e 245/99.

Dal raffronto tra gli elaborati allegati alle superiori istanze di sanatoria e lo stato dei luoghi lo scrivente CTU ha rilevato le seguenti difformità:

- A.** Realizzazione di una tettoia in muratura chiusa su tre lati e tetto in legno, con realizzazione all'interno di un barbecue in muratura e forno a legna, realizzazione di un magazzino ricadente parzialmente nella particella 457 sub. 9-10 (oggetto di consulenza) e parzialmente nella particella attigua identificata dalla p.lla 452 (non oggetto di consulenza) **(All. 9)**.
- B.** Ampliamento della cucina annettendo la veranda, rimuovendo la muratura divisoria e chiudendo le aperture presenti **(All. 9)**.
- C.** Fusione in un'unica unità immobiliare delle due porzioni dell'immobile di cui alle concessioni edilizie nn. 244/99 e 245/99 **(All. 9)**.
- D.** Diversa distribuzione degli spazi interni **(All. 9)**.

Relativamente alla problematica di cui al **punto A** essendo tali corpi realizzati senza le dovute autorizzazioni e non potendosi gli stessi oggi regolarizzare, si dovrà prevedere la rimessa in pristino con la demolizione di tali corpi.

Si rappresenta che relativamente al magazzino, come precedentemente accennato, ricade parzialmente anche nella particella attigua, lo scrivente prevederà la demolizione della sola porzione ricadente nella particella oggetto di pignoramento.

Relativamente alla problematica di cui al **punto B** essendo tale difformità oggi non regolarizzabile, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi ricostruendo la veranda autorizzata e riducendo la cucina-soggiorno oggi esistente, ivi compreso il ripristino delle murature originali e delle relative aperture.

Relativamente alle problematiche di cui ai **punti C e D** si potrà presentare, successivamente all'effettuazione delle lavorazioni di cui sopra, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) "tardiva" per opere già realizzate e successivamente Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) relativamente a tutto l'immobile.

Da conteggi effettuati in fogli separati le lavorazioni di cui ai punti A e B ammontano ad **€ 3.000,00**

Da conteggi effettuati in fogli separati per l'iter amministrativo di cui ai punti B e C ammontano ad € 65,82 per diritti relativamente alla presentazione della CILA, € 1.000,00 per sanzioni, € 100,00 per diritti per la SCA ed € 2.500,00 per onorari da imputare al professionista incaricato per la presentazione di tale documentazione, per un totale di **€ 3.665,82**

Totale € 6.665,82

Il confine con nord- ovest con la p.lla 452 non è materializzato sui luoghi dovrà realizzare una recinzione tra le due proprietà, da eseguirsi con paletti in ferro e rete metallica, i costi quantificati dallo scrivente ammontano ad € 500,00 che dovranno essere ripartiti tra i due confinanti (proprietari delle p.lle 457/9-10 e 452) ossia **€ 250,00** ciascuno.

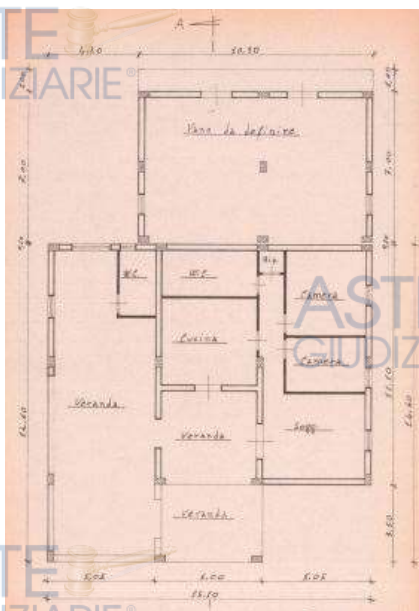
Per la rettifica della planimetria catastale si dovrà presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, documento DOCFA contenente la nuova planimetria dell'immobile.

I costi ammontano ad **€ 670,00**

Redazione dell'attestato di prestazione energetica **€ 250,00**

Revisione dell'impianto elettrico **€ 3.000,00**

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e per la demolizione delle porzioni non regolarizzabili saranno detratti dal valore di stima.



Estratto grafico del progetto autorizzato (All. 10)



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato (All. 9)

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato

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:

- Regularizzazione edilizio-urbanistica e ripristino delle porzioni con sanabili, come determinato in risposta al quesito n. 6; si prevede un costo pari a circa **€ 6.665,82**
- Realizzazione della recinzione di confine con la p.lla 452 pari a circa **€ 250,00**
- Regularizzazione delle difformità catastali, come determinato in risposta al quesito 3, si prevede un costo pari a circa **€ 670,00**.
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica **€ 250,00**
- Revisione dell'impianto elettrico **€ 3.000,00**

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 **11.02.2025 (All. 13)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. ISCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 1322 Registro Generale 18428

Pubblico ufficiale TRANCHIDA ALBERTO Repertorio 39062/13636 del 04/04/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffiati

2. ISCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 1323 Registro Generale 18428

Pubblico ufficiale TRANCHIDA ALBERTO Repertorio 39062/13636 del 04/04/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffiati

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale ecc. **(All. 14)**)

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. **(All. 2)**

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

L'immobile non risulta fare parte di alcun condominio.

- Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie):

L'immobile non risulta fare parte di alcun condominio.

- Le spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute,

L'immobile non risulta fare parte di alcun condominio

- Ulteriori procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 17.10.2016, trascritto in data 25.11.2016 ai nn. 44968/34840 in favore di Credito Siciliano SPA contro “.....”.

Si rileva la presenza nel fascicolo telematico della certificazione di estinzione del pignoramento 181/2017, avvenuta in data 16.4.2019

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

Criterio di stima

Sintetico comparativo,

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

		Superficie lorda in m ²	Calcolo della superficie catastale	
		(a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
ambienti	Descrizione degli ambienti			
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a detto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C5	175	1,00	175,00
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A, qualora comunicanti con gli stessi.	104	0,50	52,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	11	0,30	3,30
			0,10	
E	Aree scoperte o coperte assimilabili, pertinenza esclusiva della utè trattata. Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera "A1".	531	0,10	0,00
			0,02	
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore tra i due risultati				230

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare **il più probabile valore unitario dell'immobile è di euro 700,00 €/mq (All. 15)**

Si avrà quindi € /mq 700,00 x 230,00 = € 161.000,00

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 6.665,82 circa
- Costi per apporre parte della recinzione € 250,00
- Costi per regolarizzazione catastale: € 670,00 circa
- Costi redazione APE: € 250,00
- Costi revisione impianto elettrico € 3.000,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro € 10.835,82**

$V = € 161.000,00 - € 10.835,82 = € 150.164,18$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 150.000,00 (centocinquantamila, 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:

€ 150.000,00 – 5%=€ 150.000,00 - € 7.500,00= € 142.500,00

In cifra tonda € 143.000,00 (euro centoquarantatremila)

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Il bene risulta essere pignorato in piena proprietà

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di Donazione
2. Visura catastale attuale e storica
3. Sovrapposizione grafica Stimatrix forMaps
4. Stralcio del foglio di mappa catastale
5. Elaborato planimetrico catastale
6. Documentazione fotografica
7. Planimetria dello stato dei luoghi
8. Planimetria catastale
9. Tavola delle difformità urbanistiche
10. Documentazione tecnica
11. Visura storica f. 58 p.lla 457 sub. 2/3
12. Certificato di morte
13. Ispezione ipotecaria
14. Certificato di destinazione urbanistica
15. Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare

Palermo, data 17.2.2025

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Filippo Daidone