

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 26/2024

CREDITORE PROCEDENTE GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

contro

DEBITORI ESECUTATI A, B

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. GIUDO LONGO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

Appartamento di tipo economico (Cat. A/3), sito in Villabate (PA) via Tenente Arrigo nn. 34-36,
p.T-1 al Catasto Fabbricati: Foglio 4, p.lla 610 sub. 1



Esperto stimatore: Arch. Valentina Longo



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 27/01/2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta Architetto Valentina Longo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3412 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 28/01/2025 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 nominato custode Avv. Guido Longo, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 14/02/2025.

In data 27/02/2025 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 gli immobili al 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 in regime di comunione legale di un appartamento di tipo economico, censito al C.F. del Comune di Villabate al foglio 4, p.lla 610, sub. 1, categoria catastale A/3, numero vani catastali 4, via Tenente Arrigo nn. 34-36, piano T -1.

Diritti reali:

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

- atto di compravendita del 21/04/2010 in notaio Domenico Zalapì Rep. 52684 trascritto il 23/04/2010 ai nn. 24762/15669 da potere di XXXXXXXXXX XXXXXXXXX, nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXX (XX) C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**All. 1**).

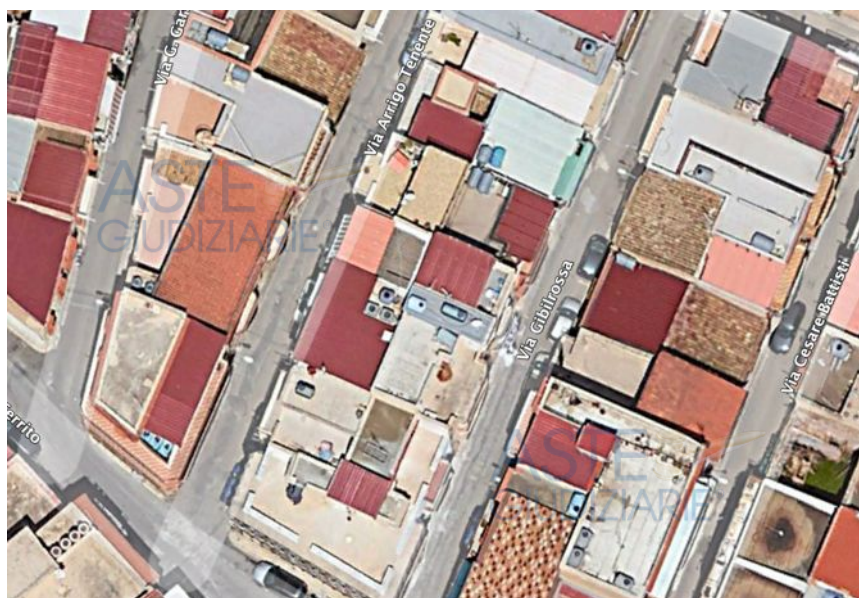


Dati catastali:

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.

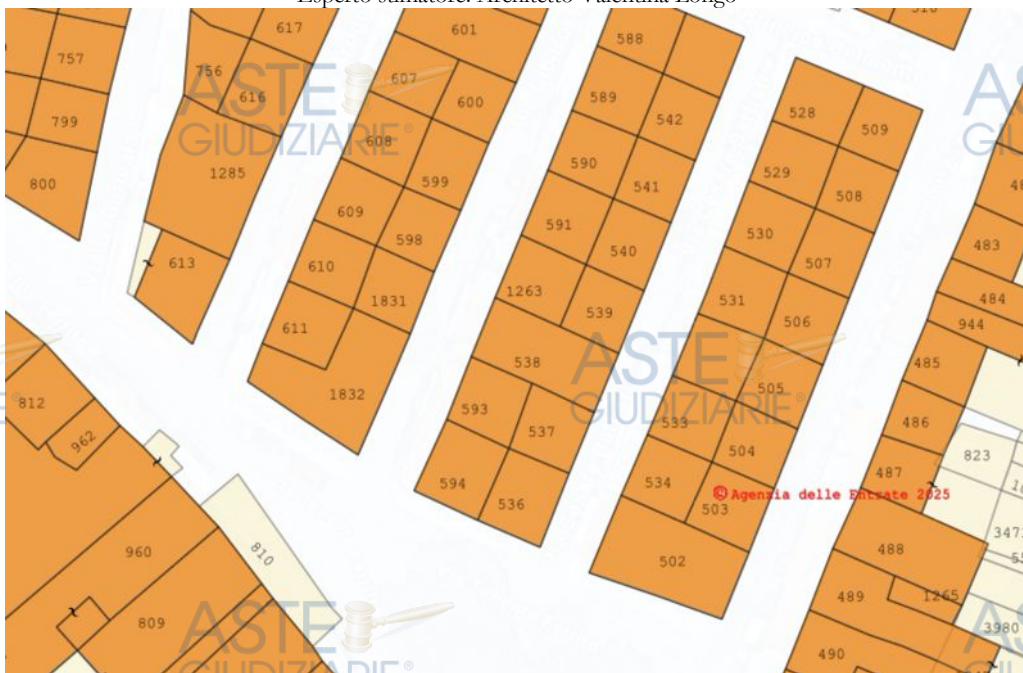


Ortofoto attuale (da Google Earth)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo

**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 Villabate, al fg. 4, p.lla 610, sub. 1, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 73, mq 71 escluse le aree scoperte.

Tipologia: Alloggio di tipo economico

Ubicazione: Comune di Villabate, via Tenente Arrigo nn. 34 - 36 appartamento al piano Terra e primo con accesso al primo piano, salendo le scale a destra.

Caratteristiche strutturali: il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ha struttura portante in muratura, solai in latero cemento e copertura piana;

Accessi: al fabbricato si accede da Via Tenente Arrigo n.32;

Confini: l'appartamento pignorato confina a nord con vano scala e altra proprietà dello stesso fabbricato in aderenza, a est con fabbricato in aderenza alla particella 1831 fg. 4, a sud con fabbricato in aderenza alla particella 611 fg.4, a ovest con via Tenente Arrigo;

Pertinenze: proprietà pro quota delle parti del fabbricato comuni ai sensi di legge;

Dotazioni condominiali: nessuna;

Composizione interna: l'appartamento, su due piani, è composto al primo piano da ingresso su cucina soggiorno, balcone prospiciente la via Tenente Arrigo, wc doccia, scala di collegamento interna; al piano terra da corridoio, wc, due camere.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: l'appartamento versa in buone condizioni manutentive, con pavimenti in ceramica, i rivestimenti nei bagni sono in ceramica, i serramenti esterni sono in alluminio preverniciato effetto legno con persiane e scuri all'interno, le pareti dell'intero appartamento sono tinteggiate con idropittura lavabile; al piano terra sono state realizzate delle contropareti in cartongesso per attenuare i sintomi di umidità da risalita, che interessa il basamento del fabbricato, l'impianto elettrico è sottotraccia, le porte interne sono assenti tranne quella del wc doccia al primo piano, che è in tamburato di legno, l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico, per gli impianti non è stata prodotta nessuna certificazione e/o dichiarazione di conformità, il



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo

fabbricato di cui è parte l'appartamento si presenta in discrete condizioni manutentive con prospetti definiti e scala comune rivestita in marmo.

Attestato di prestazione energetica: no, il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: è di € 200,00

Fotografie dei luoghi:



Foto n. 1 via Tenente Arrigo



Foto n. 2 prospetto fabbricato su strada



Foto n. 3 interno portineria



Foto n. 4 scala comune



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo



Foto n. 5 pianerottolo di accesso



Foto n. 6 ingresso primo piano



Foto n. 7 cucina soggiorno



Foto n. 8 cucina soggiorno



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo



Foto n. 9 wc doccia



Foto n. 10 wc doccia



Foto n. 11 scala di collegamento



Foto n. 12 scala di collegamento



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo



Foto n. 13 corridoio piano terra



Foto n. 14 wc piano terra



Foto n. 15 wc piano terra



Foto n. 16 camera piano terra



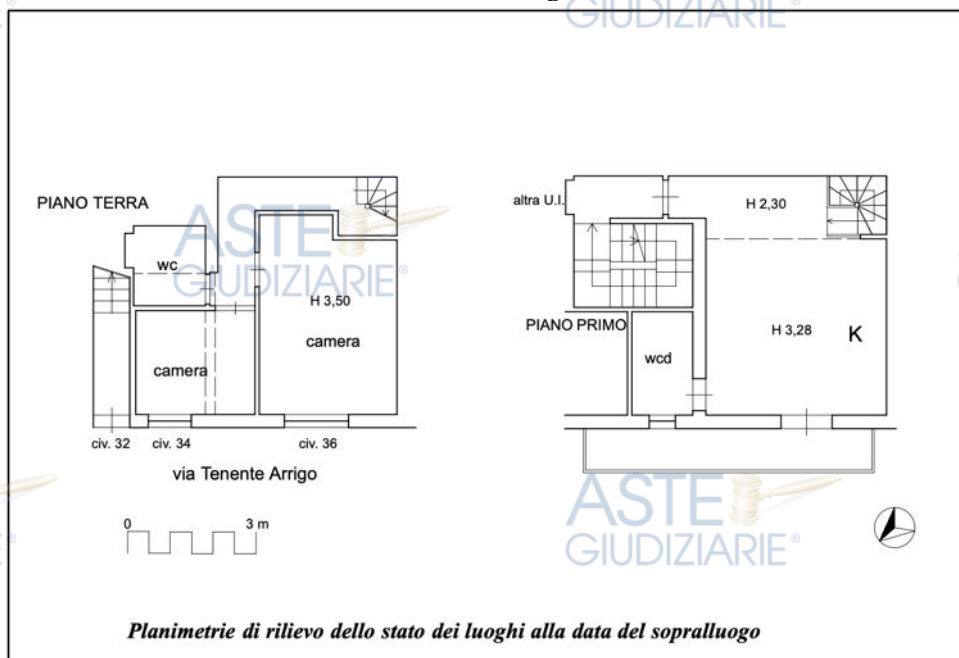


Foto n. 17 camera matrimoniale PT



Foto n. 18 camera matrimoniale PT

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi:



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo

Planimetria di rilievo dello stato di fatto

Superficie utile interna: 56,58 mq

Superficie commerciale: 71,00 mq *(calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12)*

Altezza utile interna: 2,80 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Villabate, al fg. 4, p.lla 610, sub. 1, cat. catastale A3, superficie catastale mq 73, mq 71 escluse le aree scoperte.

Le visure catastali attuale (**Ail. 2**) e storica (**Ail. 4**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

1. XXXXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

2. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

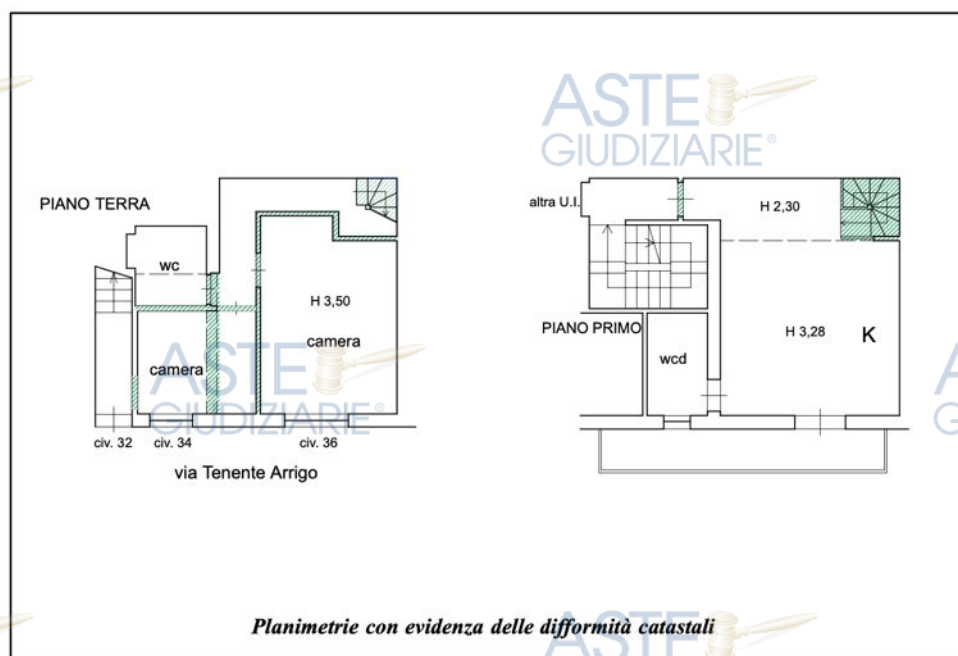
nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX XXXXXXXX

Planimetria catastale:

La planimetria catastale attuale è la planimetria presentata il 18 giugno 2007, dal confronto con lo stato dei luoghi emergono delle difformità nella distribuzione interna e modifiche strutturali, l'immobile dovrà essere regolarizzato secondo quanto dettato dalla normativa edilizia in vigore, solo dopo la regolarizzazione si dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità catastali attraverso la redazione e presentazione di un DOCFA, il cui costo è di 600,00 euro, inclusi gli oneri, da detrarre dal valore di stima.



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo



Rilevo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 6)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Villabate (PA) Via Tenente Arrigo n. 34-36, piano Terra e 1°, scala unica.

Composto da: l'appartamento, su due piani, è composto al piano terra da corridoio di disimpegno, scala interna di collegamento, due camere dotate di finestre prospicienti la via Tenente Arrigo, wc; al primo piano, raggiungibile dalla scala comune o dalla scala interna, l'appartamento è composto da ingresso sulla cucina soggiorno, wcd, balcone prospiciente via Tenente Arrigo.

Confinante con: a nord con vano scala e altra proprietà dello stesso fabbricato in aderenza, a est con fabbricato in aderenza alla particella 1831 fg. 4, a sud con fabbricato in aderenza alla particella 611 fg.4, a ovest con via Tenente Arrigo;

Censito al C.F. del Comune di Villabate, al fg. 4, p.lla 610, sub. 1, cat. catastale A3, superficie catastale mq 73, mq 71 escluse le aree scoperte.

L'immobile è dotato di Concessione edilizia in sanatoria n. 376 del 18 dicembre 2007 e non ha abitabilità.

Nel corso del sopralluogo all'immobile si sono rilevate alcune difformità rispetto ai titoli concessori, più precisamente si è riscontrata al piano terra diversa distribuzione interna anche con modifiche strutturali e modifica di prospetto con la trasformazione in finestre delle due porte finestre indicate ai numeri civici 34 e 36; al primo piano diversa distribuzione interna anche con modifiche strutturali e ampliamento sul pianerottolo della scala comune.

Le descritte difformità sono sanabili, con un PdC in sanatoria per regolarizzare le modifiche strutturali, la diversa distribuzione interna e modifica di prospetto.

I costi per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna, modifica di prospetto e le modifiche strutturali, oneri tecnici, sanzioni e diritti, iva, sono stati calcolati a corpo in euro 4.500,00.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il costo per la sua redazione è pari a € 200,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 45.600,00
(quarantacinquemilaseicento/00)**



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

Il titolo di acquisto dei debitori è l'atto di compravendita del 21 aprile 2010 in notaio Domenico Zalapì Rep. 52684 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Palermo il 23 aprile 2010 al n. 24762 r.g. e n 15669 r.p. da potere di xxxxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxx il x xxxxxxxxxx xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

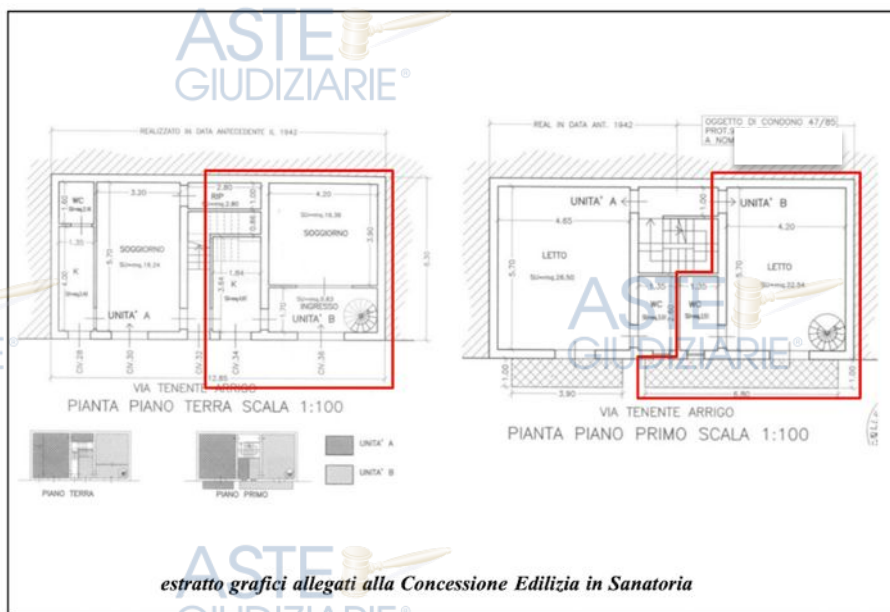
Il fabbricato, costituito da tre elevazioni fuori terra, è stato realizzato in periodi diversi, il piano terra è stato realizzato nel periodo antecedente il 1942, il primo piano è stato costruito nel periodo antecedente al 1942 ed è stato successivamente ampliato nell'anno 1966, il secondo piano è stato realizzato nel 1966 e successivamente ampliato nel 1976, in assenza di concessione edilizia e condonato con Concessione edilizia in sanatoria n. 376 del 18 dicembre 2007 (**ALL.7**) e non ha abitabilità.

Nel corso del sopralluogo all'immobile si sono rilevate alcune difformità rispetto ai titoli concessori, più precisamente si è riscontrata al piano terra diversa distribuzione interna anche con modifiche strutturali e modifica di prospetto con la trasformazione in finestre delle due porte finestre indicate ai numeri civici 34 e 36; al primo piano diversa distribuzione interna anche con modifiche strutturali e ampliamento sul pianerottolo della scala comune.

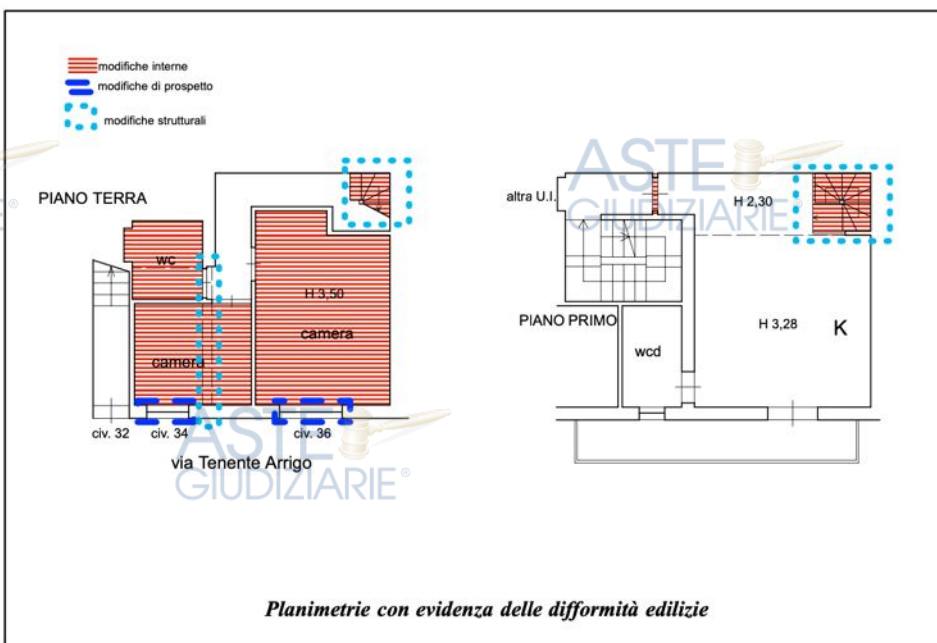
Le descritte difformità sono sanabili, con un PdC in sanatoria per regolarizzare la diversa distribuzione interna, le modifiche strutturali e la modifica di prospetto.

I costi per la regolarizzazione delle modifiche strutturali della diversa distribuzione interna e modifica di prospetto, comprensivi di oneri tecnici, sanzioni e diritti, iva, sono stati calcolati **a corpo in euro 4.500,00.**

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



Estratto grafico delle planimetrie allegato alla concessione in sanatoria



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle difformità edilizie (All. 8)



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo

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

L'immobile alla data del sopralluogo era abitato dai debitori.

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 **euro 4.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 600,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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 dalla scrivente esperto in data **02/05/2025 (All. 9)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. TRASCRIZIONE del 29/05/2009 – Registro Particolare 23695 Registro Generale 46423 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/1074 del 11/03/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE DEL 11/01/2010 – Registro Particolare 918 Registro Generale 1130 Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Repertorio 52438/7237 del 22/12/2009 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;
3. TRASCRIZIONE del 14/01/2010 – Registro Particolare 1528 Registro Generale 1856 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/1058 del 05/11/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE;
4. TRASCRIZIONE del 14/01/2010 - Registro Particolare 1529 Registro Generale 1857 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/1058 del 06/11/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo

5. TRASCRIZIONE del 23/04/2010 - Registro Particolare 15669 Registro Generale 24762 Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Repertorio 52684/7431 del 21/04/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
6. ISCRIZIONE del 05/04/2011 - Registro Particolare 2631 Registro Generale 16442 Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Repertorio 53500/8021 del 30/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
7. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 3062 Registro Generale 3738 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 6655/2023 del 14/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
8. TRASCRIZIONE del 05/03/2024 - Registro Particolare 8664 Registro Generale 11018 Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Repertorio 52438/7237 del 22/12/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
9. TRASCRIZIONE del 05/03/2024 - Registro Particolare 8665 Registro Generale 11019 Pubblico ufficiale ZALAPI' DOMENICO Repertorio 52438/7237 del 22/12/2009 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 (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 risultano spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese comuni ordinarie).

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

Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei prezzi di mercato d'immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati aggiornati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare, in ordine alle tipologie abitazioni di tipo economico.

Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona.

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, riferita alla superficie assentita, è pari a **71,00 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Mq circa	coeff. di ponderazione	mq ponderati
Abitazione	69,05	1	69,05
Balcone	6,98	0,3	2,094
Totale			71,14
Totale in cifra tonda			71,00

Per le indagini di mercato effettuate sulla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto è stata utilizzata la Fascia/zona: D2/Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO STORICO con destinazione "RESIDENZIALE" con tipologia "Abitazioni di tipo economico" e per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello NORMALE, con riferimento al 2° semestre dell'anno 2024, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di 550,00 €/mq. ad un massimo di 780,00 €/mq.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti e sulla scorta del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in 750,00 €/mq., quindi il **più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 53.250,00.**



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 4.500,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 5.300,00**

$$V = € 53.250,00 - € 5.300,00 = € 47.950,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 47.950,00 (quarantasettemilanovecentocinquanta/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:

$$€ 47.950,00 - 5\% \text{ di } € 2.397,50. = € 45.552,50 \text{ (che si arrotondano in } \mathbf{€ 45.600,00})$$

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 proprietà.

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 26/2024
LOTTO UNICO

Esperto stimatore: Architetto Valentina Longo

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | Atto di compravendita |
| ALLEGATO 2 | Visura catastale attuale |
| ALLEGATO 3 | Sovrapposizione mappa catastale su fotografia satellitare |
| ALLEGATO 4 | Visura catastale storica |
| ALLEGATO 5 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 6 | Grafici difformità catastali |
| ALLEGATO 7 | Concessione Edilizia in Sanatoria |
| ALLEGATO 8 | Grafici difformità edilizie |
| ALLEGATO 9 | Ispezione Ipotecaria |
| ALLEGATO 10 | Dati per stima |
| ALLEGATO 11 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 12 | Grafici calcolo consistenza |

Palermo, data 3 maggio 2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCHITETTO VALENTINA LONGO

