

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 384/2022
LOTTO N. 1 / UNICO
Esperto stimatore: Arch. Gualtiero Ciacci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 384/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. BUSARDO' MARIA GRAZIA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento ubicato a Palermo, via Eduardo Narzisi n° 3 – piano terra

Dati catastali: Foglio 48, particelle 937 e 945, sub 16



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

All'udienza del 05.02.2025 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giuffrida Grazia nominava il sottoscritto Arch. Gualtiero Ciacci, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 2599 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 05.02.2025 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

In data 04.03.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, come da verbale che si allega **(All.1)**.

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 n. 1 che comprende l'immobile ubicato a Palermo in via Eduardo Narzisi n° 3.

L'immobile del **LOTTO N. 1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- Unità immobiliare (Abitazione di tipo civile), censita al Catasto Urbano, foglio 48, particelle 937 e 945, sub. 16, sita in via Eduardo Narzisi n. 3, Palermo di proprietà di

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 13.06.2001 in notaio Cannistraro Maria Gabriella, Notaio in Palermo Rep. N. 35983 trascritto in Palermo il 03.07.2001 ai nn. 28005/20252 da potere di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. Il sottoscritto ha prodotto l'atto di provenienza facendone richiesta all'Archivio Notarile di Palermo **(All. 2)**.



Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 3)**.

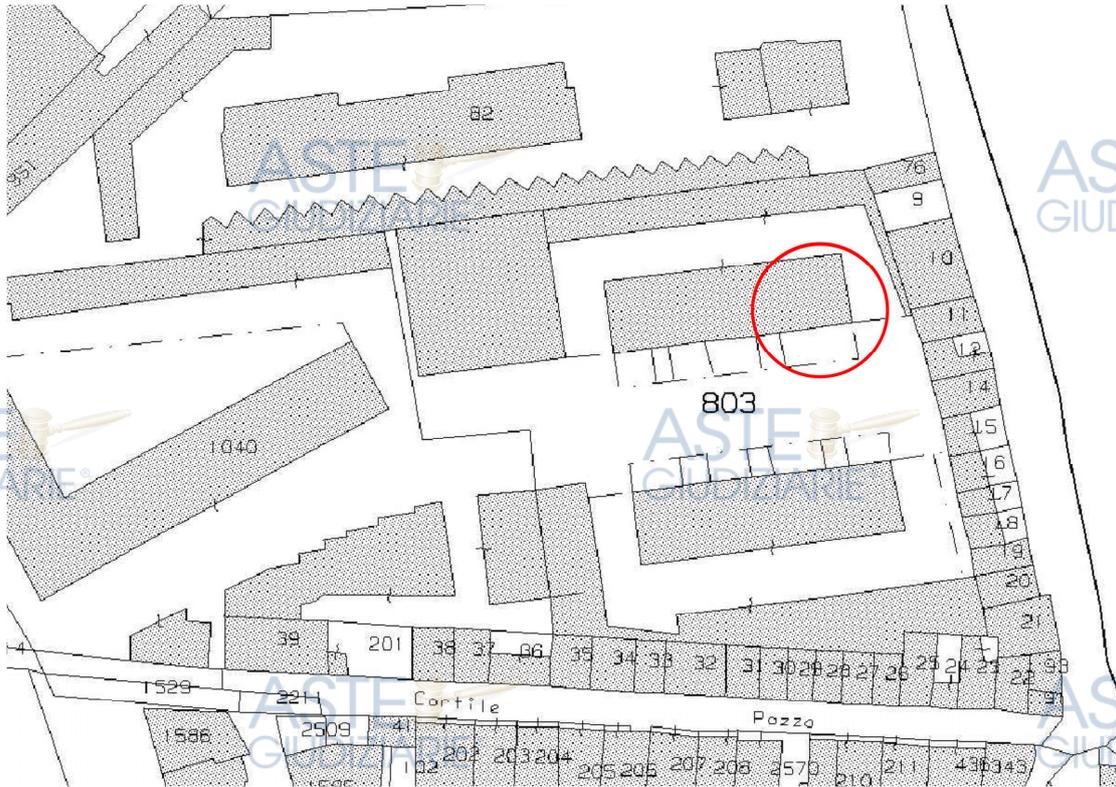
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

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. 4)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

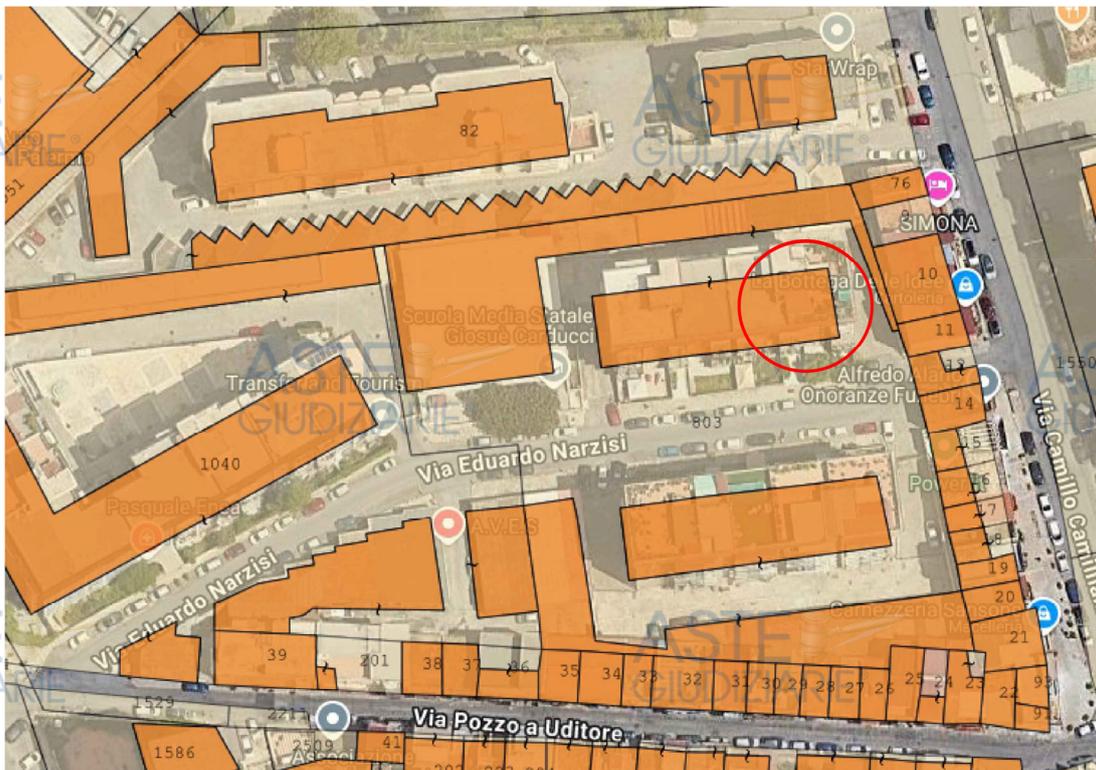


Ortofoto attuale (da Google Earth)





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastrale 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 fg. 48, p.lle 937 e 945, sub. 16, zona censuaria 2, cat. catastale A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, superficie catastale mq 106.

Tipologia: appartamento

Ubicazione: via Eduardo Narzisi n° 3, piano T.

Caratteristiche strutturali: l'edificio condominiale è a 7 elevazione fuori ed ha una struttura portante di tipo intelaiato in c.a., i prospetti risultano rifiniti con tonachino colorato.

Accessi: all'edificio si accede da un portone in alluminio al civico n° 3 della via Narzisi, una rampa di scale conduce ai vari piani dell'edificio che ha un impianto di ascensore ma è privo di servizio di portineria.

Caratteristiche della zona: La via Narzisi si trova nel quartiere Uditore, a monte del viale della Regione Siciliana nel quadrilatero delimitato da via Uditore, da via Leonardo Da Vinci, da via Beato Angelico e da via Aci. La zona è caratterizzata dalla presenza di Parco Uditore e da diverse attrezzature sportive; l'edilizia che contraddistingue la zona è composta prevalentemente da palazzine con oltre sei elevazioni fuori terra realizzate a partire dagli anni '70.

Le linee principali dell'AMAT si trovano su via Uditore e via Leonardo Da Vinci, su quest'ultima si segnala anche la presenza delle linee Due e Tre del tram che collegano direttamente alla stazione Notarbartolo. La zona presenta nelle vicinanze i principali servizi primari e secondari.

Confini: l'appartamento confina a nord con area condominiale, ad est con una rampa di accesso ai box condominiali, a sud con la via Narzisi, ad ovest con l'androne di ingresso al palazzo e al corpo scala condominiale.

Pertinenze: l'appartamento non ha pertinenze.

Dotazioni condominiali: parti ed impianti comuni dell'edificio.



Composizione interna: Come risulta dalla planimetria di rilievo (**All. 5**) l'appartamento si trova al piano terra dell'edificio ed è completato da una villetta posta sul fronte di via Narzisi. L'immobile risulta diviso in due parti separate. Una, a cui si accede dall'androne condominiale, si compone di un ingresso, una camera con finestra sulla villetta di via Narzisi, una zona cucina-soggiorno con balcone chiuso a veranda che si affaccia sua area condominiale, una lavanderia a cui si accede dal balcone e un servizio igienico finestrato. L'accesso all'altra parte avviene tramite un cancelletto in ferro posto direttamente su via Narzisi e che, attraverso la villetta privata, conduce, tramite una scaletta in ferro, alla porta di accesso al monolocale; quest'ultimo è completato da un servizio igienico finestrato e da un ripostiglio.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è buono, le finiture interne sono normali; Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento è sotto traccia ma non si conosce l'adeguamento alla normativa vigente;
- L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento ma non sono stati installati gli elementi radianti al momento del sopralluogo, sono presenti climatizzatori;
- L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale funzionante.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile è sfornito di APE.

Fotografie dei luoghi: si riportano di seguito le principali foto dell'appartamento rimandando all'allegato 6 che contiene il report completo eseguito in occasione del sopralluogo.





Foto n. 1 – L'edificio visto dalla via Narzisi

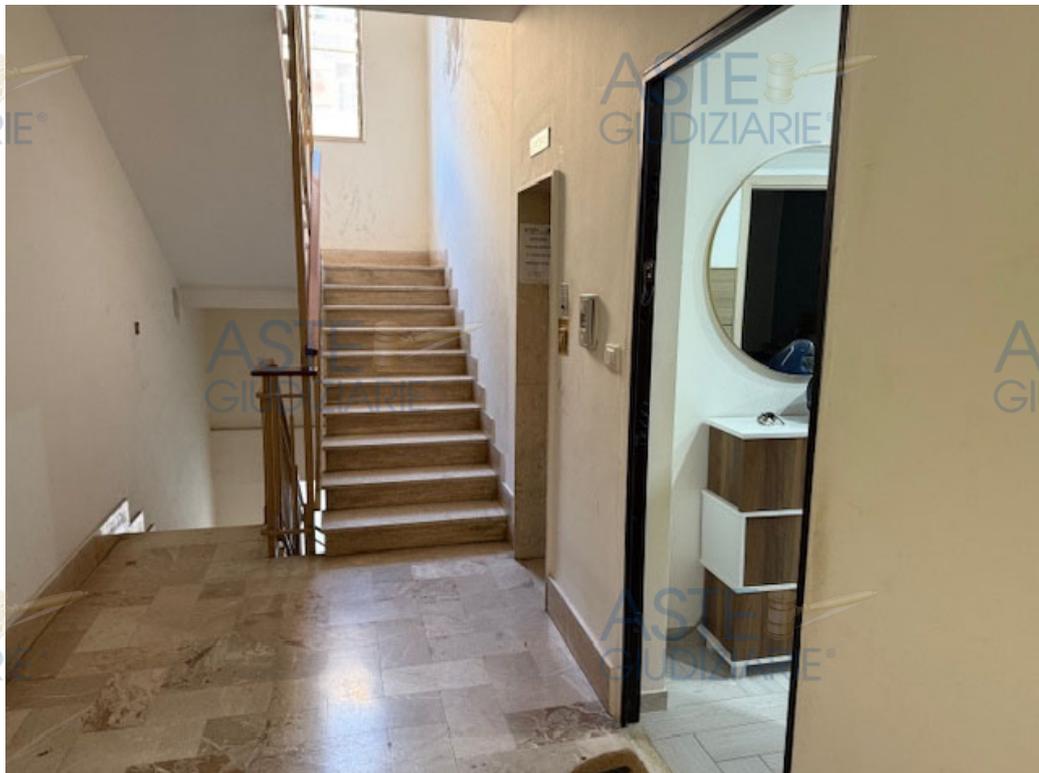


Foto n. 2 – L'ingresso all'appartamento





Foto n. 3 – Zona cucina soggiorno



Foto n. 4 – Veranda





Foto n. 5 – Camera



Foto n. 6 – Villetta





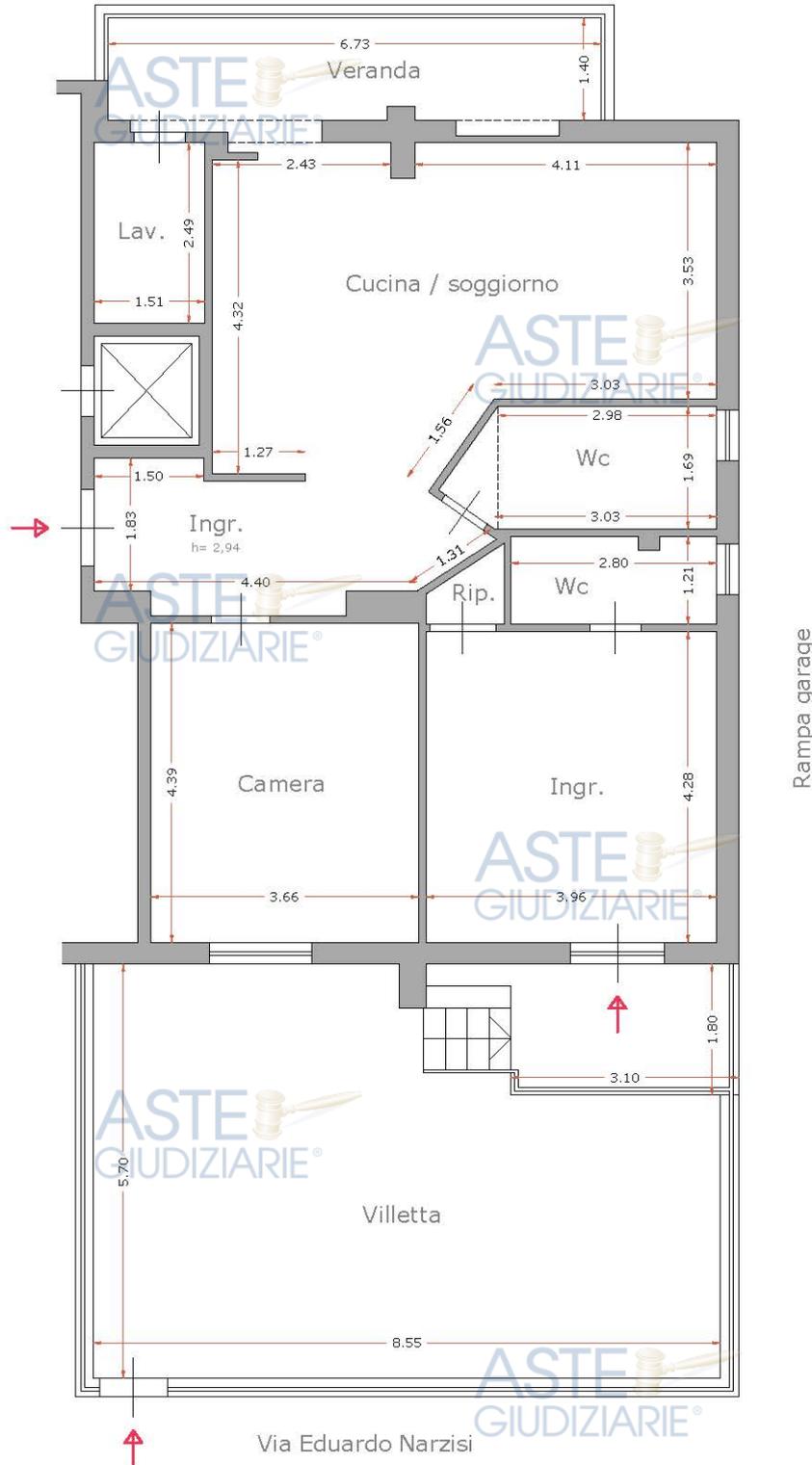
Foto n.7 – Monocale

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Di seguito si riporta la planimetria rilevata in occasione del sopralluogo; la planimetria in scala è riportata nell'allegato 5.



Proprietà condominiale



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 5)





Superficie utile interna: 84 mq nel conteggio non è stato incluso il balcone lato nord considerato l'abuso rilevato come descritto successivamente.

Superficie commerciale: La superficie commerciale calcolata secondo i criteri dettati dal D.P.R. n° 138/98. è pari a **97 mq.**

Altezza utile interna: L'altezza interna utile è pari a **2,94 metri.**

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 48, particelle 937 e 945, sub. 16, via Eduardo Narzisi n. 3, piano T, cat. A/2, Classe 5, vani catastali 5, superficie catastale 106 m².

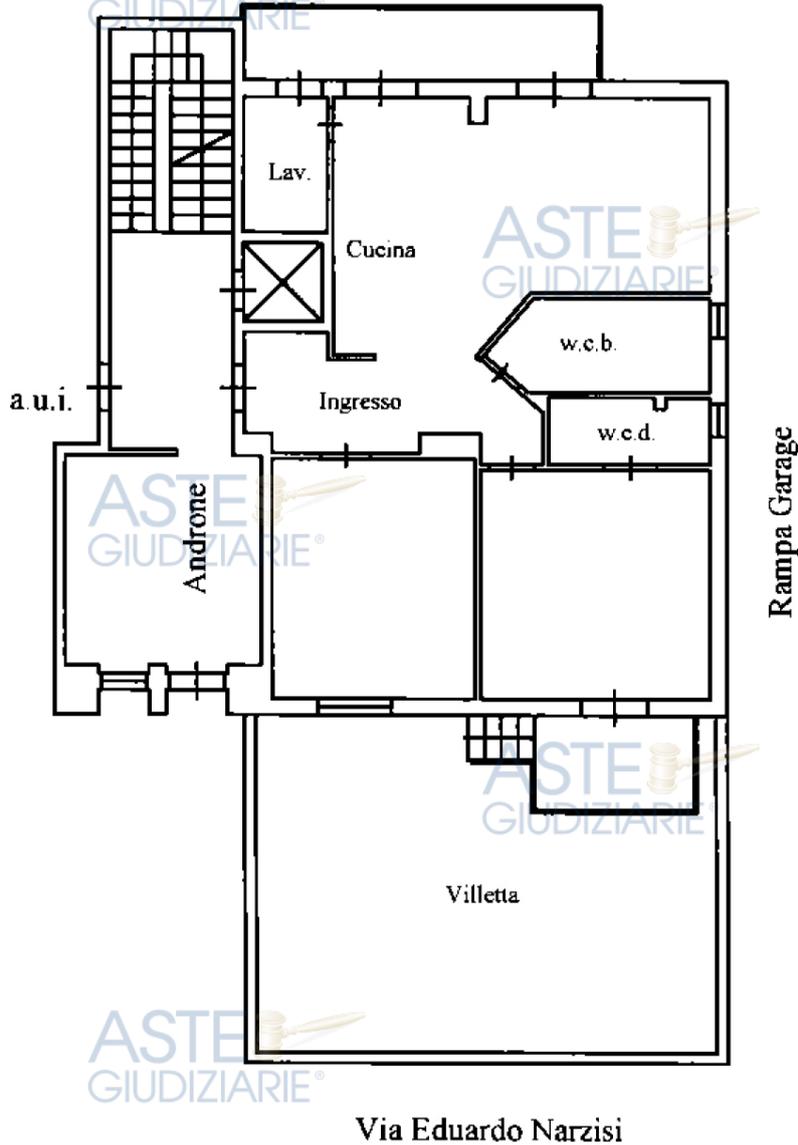
Le visure catastali attuale e storica (**All. 3**), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

Planimetria catastale: Operando il confronto tra la planimetria catastale e la planimetria di rilievo le stesse non coincidono. Le difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche alle tramezzature, nella demolizione di un tratto del muro del prospetto della cucina con realizzazione di una veranda, nella chiusura di un'apertura sul muro esterno e nel frazionamento in due unità separate. Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate occorre presentare un DOCFA presso l'Agenzia del Territorio con un costo quantificabile in € 1.000 che verrà detratto dal valore di stima del bene.

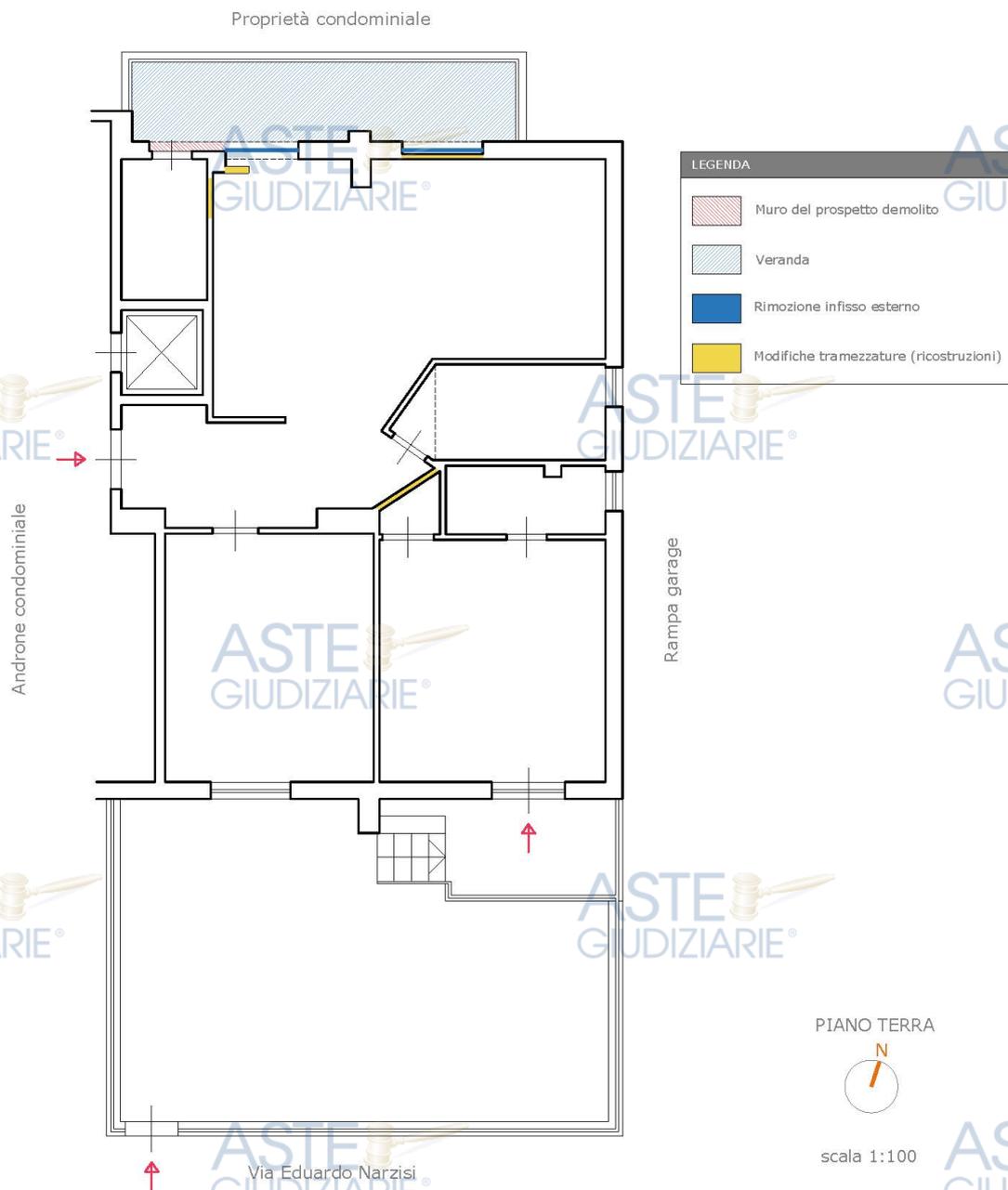


Proprietà Condominiale



Estratto planimetria catastale (All. 3)





Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 7)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, via Narzisi n° 3, piano terra.

Composto da due abitazioni separate, la prima con ingresso, cucina-soggiorno con balcone chiuso a veranda, una camera, una lavanderia e un servizio igienico; la seconda composta da un unico ambiente con accesso dalla villetta esterna su via Narzisi, una servizio igienico e un ripostiglio. (All. 5).

Riguardo le finiture interne i pavimenti sono in ceramica, ad eccezione di una stanza con pavimento in scagli di marmo, le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura mentre entrambi i servizi igienici presentano le pareti rivestite in ceramica a metà altezza. La porta di accesso all'appartamento è blindata e rivestita in legno mentre le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in PVC forniti di vetro camera con avvolgibili esterni in plastica.

L'appartamento confina a nord con area condominiale, ad est con una rampa di accesso ai box condominiali, a sud con la via Narzisi, ad ovest con l'androne di ingresso al palazzo e al corpo scala condominiale.

Censito al C.F. al **foglio 48, p.lle 937 e 945, sub. 16.**

L'intero edificio dove è ubicato l'appartamento è stato realizzato con concessione edilizia prot. n. 767 del 31.08.1970 e successiva variante prot. n. 649 del 05.07.1971; è stato dichiarato abitabile con certificato prot. 4285 del 20.03.1972.

È stata eseguita la presa visione della pratica presso il Comune di Palermo con richiesta prot. 127825 del 06.02.2025 producendo tutti i documenti allegati (All. 8) che consistono in: certificato prot. 4285 del 20.03.1972, licenze n. 767 del 31.08.1970 e n. 649 del 05.07.1971, CILA prot. 222134 del 16.03.2017, con relativa Dichiarazione di inefficacia prot. 829124 del 28.06.2017, Segnalazione certificata per l'agibilità prot. 994886 del 06.09.2017, Comunicazione fine lavori in data 28.08.2017.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è pari a € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 127.775,00
(centoventisettemilasettecentosettantacinque/00 euro)

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

A XXXXXXXXXXXX, l'immobile in oggetto è pervenuto per l'intera piena proprietà in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito della dott.ssa Cannistraro Maria



Gabriella, Notaio in Palermo, del 13.06.2001, rep n. 35983, trascritto il 03.07.2001 ai nn. 28005/20252 (**All. 2**) da potere di XXXXXXXXXXXX, nato in Stati Uniti D'America il XXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

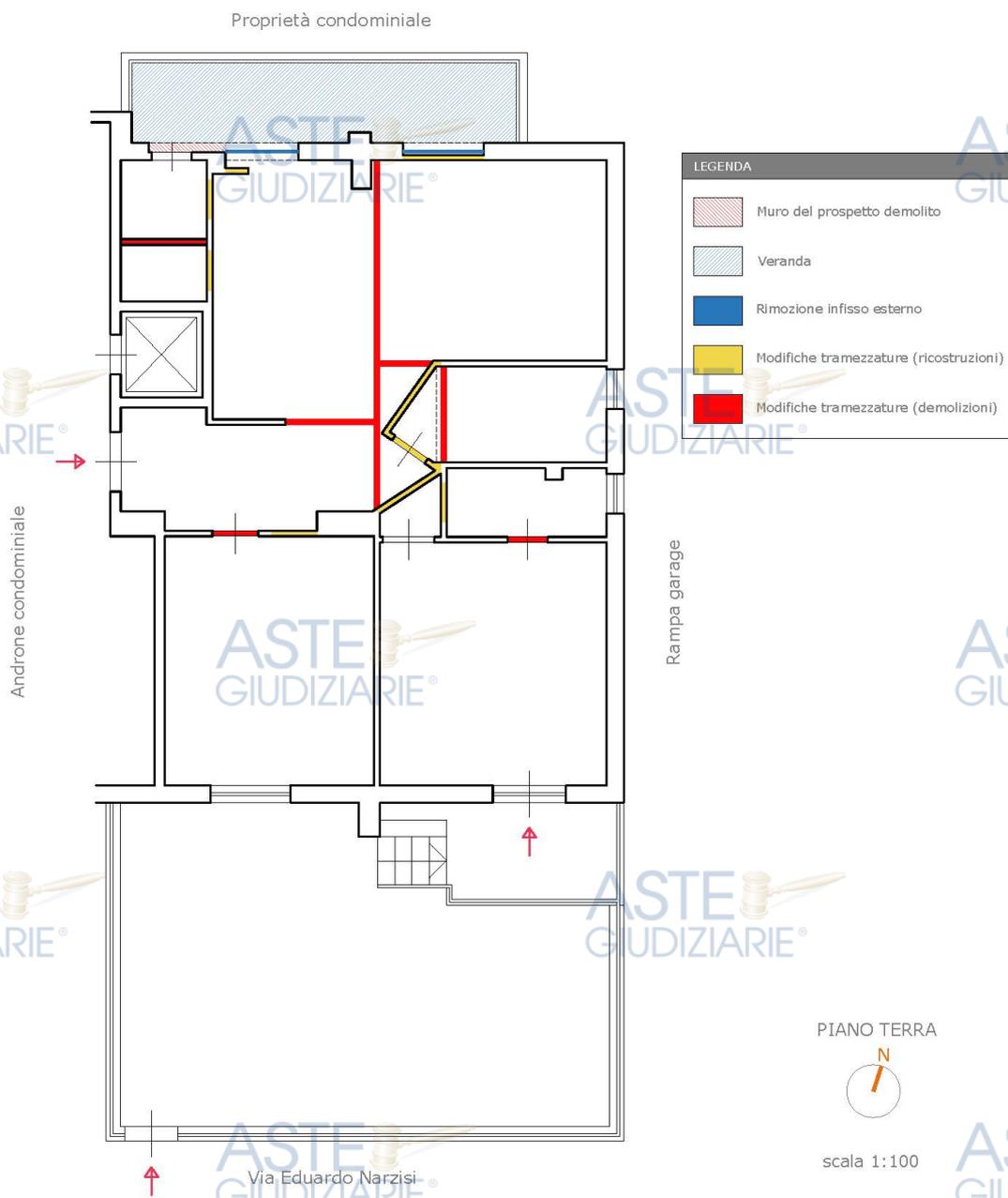


QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Al fine di verificare la regolarità urbanista dell'appartamento è stato eseguito il confronto tra la planimetria rilevata in occasione del sopralluogo e la planimetria catastale (**All. 9**) datata 15.03.1972 successiva al rilascio del certificato di abitabilità sopra richiamato datato 20.03.1972.

Il confronto tra le due planimetrie è riportato nell'allegato **10**; dal grafico si evince che è stato realizzato un monolocale indipendente con accesso dalla villetta esterna operando di fatto un frazionamento dell'appartamento. Altre difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche alle tramezzature, nella demolizione di una porzione di muro del prospetto della cucina e nella realizzazione della veranda.





**Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle
differmità rispetto alla planimetria catastale corretta dagli errori (All. 9)**

Riguardo la realizzazione del frazionamento, considerando le norme del Regolamento Edilizio, e in particolare l'art. 54 comma 4 lettera 7 che stabilisce in metri quadri 28 la misura minima di un'unità abitativa monostanza, non è possibile sanare l'attuale stato dell'immobile poiché di 25 mq.

Le modifiche alle tramezzature non si configurano come abusi edilizi in quanto le variazioni alle tramezzature interne rientrano tra le opere previste dall'art. 9 della legge regionale n° 37 del 1985 che non considera tali interventi abusivi in quanto non comportano aumento della superficie utile dell'appartamento, variazione del numero di unità immobiliari, modifica dei rapporti ottimali di aerazione ed illuminazione e modifica della sagoma esterna dell'edificio. Riguardo la chiusura della veranda la stessa non consiste in un abuso in quanto realizzata con struttura precaria facilmente rimovibile. La modifica alle tramezzature interne potrà essere regolarizzata mediante presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana. La chiusura della veranda potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 comma 3 della L.R. n° 4 del 16/04/2003 col pagamento di una oblazione. I costi per definire le difformità riscontrate comprendenti le spese tecniche, le oblazioni ed i diritti di segreteria si possono quantificare in € 2.500,00. La demolizione del tratto di muro esterno del prospetto e il tompagnamento dell'altra apertura presente sulla veranda rappresentano invece un abuso non sanabile in quanto modifica la sagoma esterna dell'edificio pertanto si procederà al ripristino dei luoghi con realizzazione del tratto di muro demolito, demolizione del tompagno e collocazione degli infissi per una spesa totale che si può quantificare in € 3.000,00. Il costo di demolizione del tramezzo per ricreare un'unica unità edilizia è pari a € 500,00. I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e per il ripristino dei luoghi saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare.

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 **euro 6.000,00** 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 1.000,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti oneri stimati complessivamente in **€ 7.200,00** verranno detratti dal valore di stima 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 04.04.2025 (**All. 11**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati nel contesto della procedura:

- ISCRIZIONE del 16/11/2016 - Registro Particolare 5645 Registro Generale 43464 Pubblico ufficiale BONOMO VALERIO Repertorio 4572/3475 del 15/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 07/10/2022 - Registro Particolare 38012 Registro Generale 47826 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 5004 del 16/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXX

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

Dalle indagini effettuate l'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

Esiste un condominio costituito. L'amministratore del condominio, contattato dallo scrivente, con PEC del 01.04.25 (**All. 12**) ha fornito le seguenti informazioni.

- Non è stato in grado di fornire l'importo annuo in quanto la ripartizione delle spese viene eseguita a consuntivo mensilmente e nulla a preventivo.
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate.
- Esistono quote condominiali insolute ad oggi richieste in riscossione relativamente agli ultimi due anni ed ammontano ad € 2.631,63.
- Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.
- Esiste un Regolamento di Condominio.

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

Critero di stima

Il più “probabile” valore venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalle letterature di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico. Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards* il “Valore di Mercato” è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione. Il Metodo Analitico (*Income Approach*) corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al Reddito Lordo così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il Reddito Netto, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data



della stima. Il Saggio di Capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il metodo di stima sintetico.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98. L'abitazione rientra nella categoria "R/1" prevista dal D.P.R. "Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui". Per i balconi dell'abitazione la superficie è stata computata nella misura del 30 per cento, così come previsto nell'allegato C, art. 4, lettera c) del D.P.R.. Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella che segue ed è pari a 97,14 mq che si arrotonda a **97 mq**.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione	97,00 mq	1,00	97,00 mq
Balcone con veranda	9,00 mq	0,30	2,70 mq
Villetta fino a 25mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Villetta da 25 mq a 49mq	24,00 mq	0,10	2,40 mq
Totale superficie commerciale			109,60 mq

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per la determinazione del valore di mercato è stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari dove sono stati trovati due appartamenti in vendita nella stessa zona dove si trova il bene pignorato ed i cui parametri di vendita possono essere utili per la determinazione del valore €/mq da utilizzare per l'immobile oggetto di stima. Il sito "idealista.it" pone in vendita i seguenti immobili:

- appartamento in zona Uditore, ubicato al piano terra con villetta esterna, con una superficie di 110 mq commerciali ad un prezzo di vendita di € 159.000 con un parametro pari a 1.445 €/mq (**All. 13**).



Sono stati visionati i dati più aggiornati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 2° semestre 2024 per il comune di Palermo e per la zona D10 - "Periferica/ Di Blasi – Ruggieri – Da Vinci – Angelico – Badia – Michelangelo - Mandala" per la tipologia edilizia "Abitazioni civili"; le tabelle prevedono un parametro minimo pari a 1150 €/mq ed uno massimo pari a 1.450 €/mq per uno stato conservativo del bene "Normale" (All. 14).

Sono stati visionati altresì i dati forniti dal Borsino Immobiliare per la stessa zona delle tabelle OMI prevedono per la fascia media un valore minimo pari a 993 €/mq ed uno massimo pari a 1.440 €/mq (All. 15).

Visto il parametro dell'appartamento in vendita e i parametri forniti dalle tabelle OMI e del Borsino Immobiliare, considerato lo stato di manutenzione dell'appartamento, appare congruo adottare un parametro di vendita pari a 1.300 €/mq, leggermente inferiore a quello dell'immobile in vendita e medio rispetto ai valori delle tabelle OMI e del Borsino Immobiliare.

Moltiplicando il parametro €/mq per la superficie commerciale (1.300,00 €/mq x 109 mq) **otteniamo il più probabile valore di stima dell'immobile pari ad euro 141.700,00.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 6.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 1.000,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00
- Costi di eventuali affrancazioni: € -

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro € 7.200,00.**

$V = € 141.700,00 - € 7.200,00 = € 134.500,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile** decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 134.500,00 (centotrentaquattromilacinquecento/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:

€ 134.500,00 – 5% = € 127.775,00

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.

**IL PREZZO A BASE D'ASTA È DI EURO 127.775,00
(CENTOVENTISETTEMILASETTECENTOSETTANTACINQUE/00)**

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|---|
| ALLEGATO 1 | VERBALE DI SOPRALLUOGO |
| ALLEGATO 2 | ATTO DI PROVENIENZA |
| ALLEGATO 3 | DOCUMENTAZIONE CATASTALE |
| ALLEGATO 4 | SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO/MAPPA CATASTALE
TRATTA DA STIMATRIX FORMAPS |
| ALLEGATO 5 | PLANIMETRIA DI RILIEVO IN SCALA |
| ALLEGATO 6 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |
| ALLEGATO 7 | PLANIMETRIA DIFFORMITÀ CATASTALI |
| ALLEGATO 8 | DOCUMENTI URBANISTICI |
| ALLEGATO 9 | PLANIMETRIA CATASTALE |
| ALLEGATO 10 | PLANIMETRIA DIFFORMITÀ EDILIZIE |
| ALLEGATO 11 | ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA |
| ALLEGATO 12 | PEC AMMINISTRATORE CONDOMINIO |
| ALLEGATO 13 | VENDITA AGENZIA IMMOBILIARE |
| ALLEGATO 14 | TABELLE OMI |
| ALLEGATO 15 | BORSINO IMMOBILIARE |

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 384/2022
LOTTO N. 1 / UNICO
Esperto stimatore: Arch. Gualtiero Ciacci



Palermo, data 26.05.2025



L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Gualtiero Ciacci

