

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G. Es. 534/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: ING. PIETRO BARRESI



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 534/2023

CREDITORE PROCEDENTE

UNICREDIT S.P.A.

contro

DEBITORE ESECUTATO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARCO MORICI



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

1/2 della piena proprietà dell'appartamento sito in Capaci, via Kennedy n. 56, piano terzo,
a destra salendo la scala, iscritto al C.F. al foglio 3, particella 503, sub 14



Esperto stimatore: Ing. Pietro Barresi



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 11/09/2024 il Giudice dell'esecuzione, Dott. Gianfranco Pignataro, nominava il sottoscritto ing. Pietro Barresi, iscritto all'Albo degli ingegneri di Palermo al n. 2968, esperto stimatore per l'esecuzione in epigrafe.

In data 13/09/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Marco Morici, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 26/09/2024.

In data 09/10/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione congiuntamente all'avv. Samuele Aru, delegato del Custode giudiziario; erano altresì presenti: la signora [REDACTED], esecutata, assistita dall'avv. Antonino Russo, [REDACTED], coniuge della signora [REDACTED] e la signora [REDACTED] comproprietaria dell'immobile pignorato.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile identificato come LOTTO UNICO che è così individuato nell'atto di pignoramento:

- 1/2 della piena proprietà dell'appartamento sito in Capaci, via Kennedy n. 56 (oggi 70), piano terzo, a destra salendo la scala, iscritto al C.F. al foglio 3, particella 503, sub 14.

Diritti reali

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

- atto di compravendita del 04/12/1992 in notaio Maria Antonietta Morici di Palermo Rep. 33345, trascritto alla Conservatoria di Palermo il 11/12/1992 al n. 36837 (All. 1).

Dati catastali

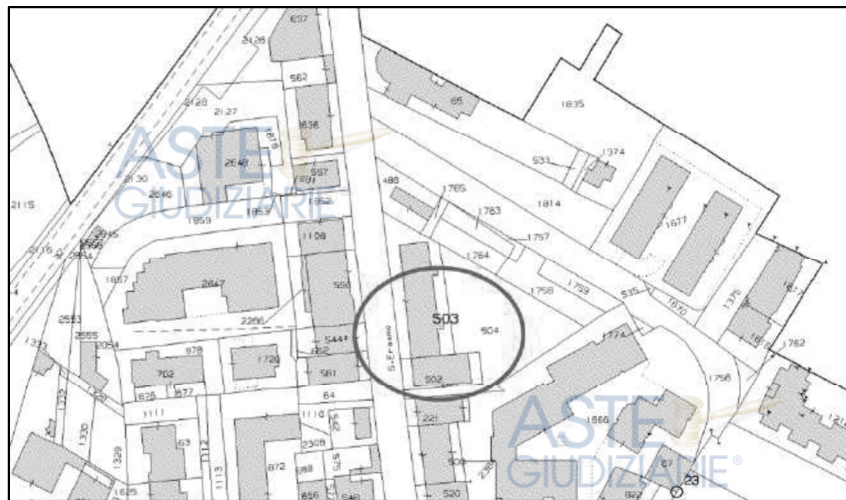
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli delle visure catastali (All. 2 storica e All. 3 attuale) ad eccezione del numero civico che catastalmente è indicato al n. 56, mentre nel corso del sopralluogo si è rilevato essere indicato al n. 70; nell'allegato 4 si riporta la planimetria catastale e nell'allegato 5 l'estratto di mappa.

Individuazione e ubicazione dell'immobile

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 6), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale (All. 5)



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix (All. 6)

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

Il lotto in oggetto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Capaci (Pa), al Fg. 3, p.lla 503, sub. 14, cat. A/2 (All. 3).

L'immobile è parte di un edificio condominiale, realizzato alla fine degli anni 60, costituito da complessive sette elevazioni fuori terra, sito in via J. F. Kennedy n. 70 (catastalmente n. 56), ricadente in zona semicentrale, in prossimità di attività commerciali e servizi (Foto 1 e 2); il fabbricato è dotato di ascensore.

L'appartamento è ubicato al piano terzo, a destra salendo le scale, e si compone di ingresso, disimpegno, cucina, servizio igienico, salone, due camere, ripostiglio e due balconi; il balcone di retrospetto si presenta in parte chiuso con infissi in alluminio anodizzato (All. 7, elaborato grafico di rilievo).

L'appartamento confina a nord-ovest con la scala condominiale e con l'appartamento adiacente, a nord-est con la via Kennedy, a sud-est con adiacente condominio e a sud ovest con il giardino di retrospetto.

Non sono state riscontrate rilevanti differenze rispetto alla planimetria catastale, ad eccezione del vano porta di accesso alla cucina che risulta traslato parallelamente di circa un metro e della chiusura a veranda di una porzione di balcone di retrospetto, come indicato nell'allegato di rilievo dove vengono evidenziate tali difformità catastali (All. 8).

La verifica dei grafici allegati alla pratica edilizia, ha rilevato, oltre alle stesse difformità

riscontrate rispetto alla planimetria catastale, anche una diversa disposizione dell'ambiente ingresso (All. 9).

L'immobile, che si trova complessivamente in normale stato di conservazione, presenta le seguenti finiture.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle in ceramica.

La cucina presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica decorata che in alcuni punti si presentano rotte (Foto 3); anche il rivestimento, che si estende per tutta l'altezza delle pareti, è realizzato con piastrelle in ceramica (Foto 4).

Il balcone di retrospetto, al quale si accede dalla cucina, presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica e lastra di marmo perimetrale. Esso è in parte chiuso con infissi in alluminio anodizzato e vetro; mantiene accesso di comunicazione con la restante parte di balcone mediante una porta (Foto 3 e 5).

Il servizio igienico presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica come il rivestimento parietale che si estende per tutta l'altezza delle pareti; sono presenti le seguenti apparecchiature: vasca, lavabo, bidet e vaso igienico. L'approvvigionamento di acqua calda è garantito da scaldabagno ad alimentazione elettrica (Foto 6...8).

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi interni sono in legno verniciato (Foto 6) e gli infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in materiale plastico (Foto 9).

Il balcone di prospetto presenta pavimentazione con piastrelle di ceramica con lastra di marmo perimetrale in marmo e ringhiera in ferro verniciato (Foto 9).

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ma non è presente l'interruttore differenziale (Foto 10).

L'appartamento non è provvisto di impianto di riscaldamento, la cucina è alimentata con gas in bombola.

L'immobile non è provvisto di certificato di Attestato di Prestazione Energetica.



Foto 1 – Vista prospetto



Foto 2 – Ingresso civico n. 70



Foto 3 – Pavimento cucina e veranda



Foto 4 – Rivestimento cucina



Foto 5 – Veranda chiusa con infissi



Foto 6 – Servizio igienico



Foto 7 – Rivestimento servizio igienico



Foto 8 – Scaldacqua elettrico

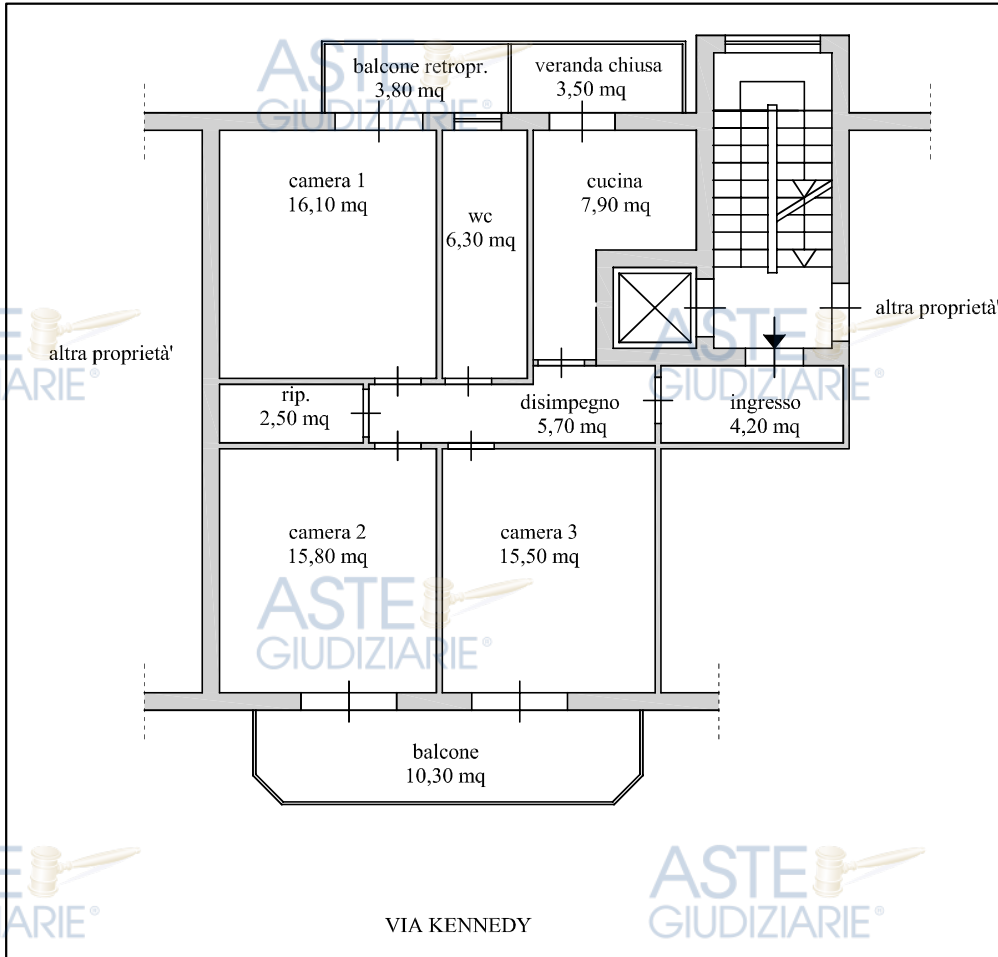


Foto 9 – Balcone



Foto 10 – Quadro elettrico

Di seguito si riporta la planimetria dello stato dei luoghi



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 7)

Superficie utile interna:

La superficie utile interna dell'immobile è calcolata al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii ed è pari a:

Identificazione	Superficie mq.
Ingresso	4,20
Disimpegno	5,70
Cucina	7,90
wc	6,30
Camera 1	16,10
Camera 2	15,80
Camera 3	15,50
Ripostiglio	2,50
Totale	74,00

Superficie commerciale:

Secondo il DPR 138/1998 la superficie lorda commerciale dell'immobile è data dalla somma della superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine, e della superficie delle pertinenze ragguagliate con gli opportuni coefficienti di ponderazione:

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	85,50	100%	85,50
Balconi	10,30+3,80	30%	4,25
Veranda chiusa	3,50	50%	1,75
Totale			<u>91,50</u>

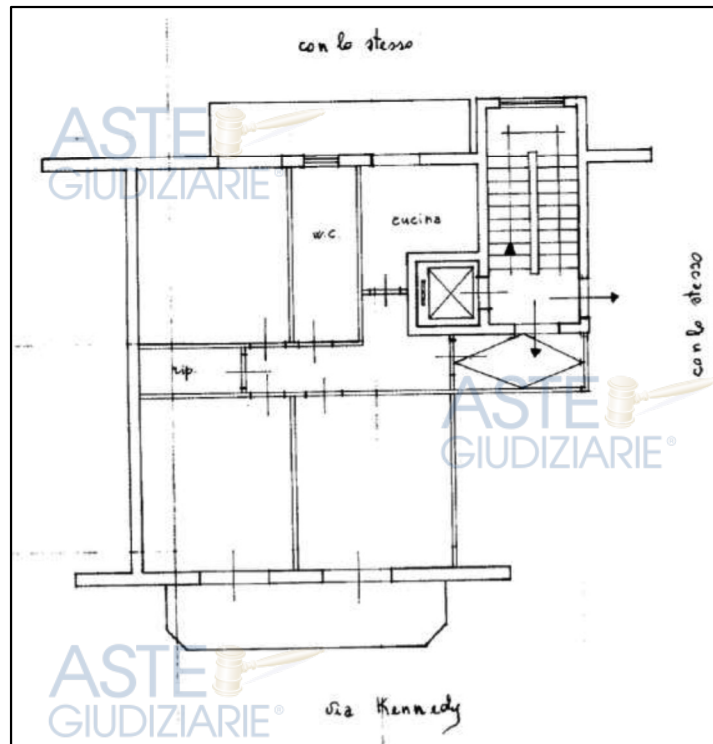
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Capaci, al foglio 3, particella 503, sub. 14, piano terzo, consistenza 5,5, vani, superficie catastale 91 mq. comprese le aree scoperte, 85 mq. escluse le aree scoperte. Le visure catastali storica e attuale (All. 2 e 3) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento ad eccezione dell'indicazione del numero civico catastalmente indicato come n. 56 mentre lo stato dei luoghi lo indica al n. 70.

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

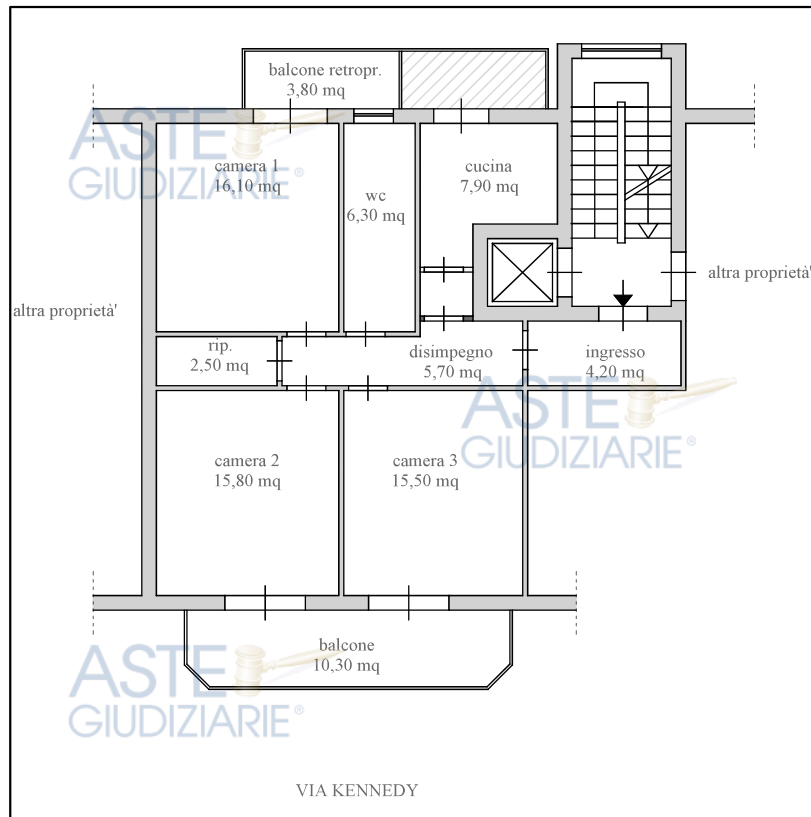
- [REDACTED] per la quota di 1/4;
- [REDACTED] per la quota di 1/4;
- [REDACTED] per la quota di 1/2.

La planimetria catastale dell'immobile (All. 4) risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione del vano porta di accesso alla cucina che risulta traslato parallelamente di circa un metro, come indicato nell'allegato di rilievo che evidenzia le difformità, e della veranda chiusa di retrospetto (All. 8). Per tale motivi occorrerà presentare aggiornamento mediante DOCFA per il quale si prevede un costo pari ad € 1.000,00.



Planimetria catastale (All. 4)

Di seguito si riporta il grafico di rilievo con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale; con il colore giallo si indica la porzione di muratura indicata nella planimetria catastale, in rosso quella costruita in difformità e con campitura di colore verde si indica la porzione di balcone chiuso a veranda.



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 8)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: quota pari ad ½ di proprietà dell'appartamento, sito in Capaci, via J. F. Kennedy n. 70 (catastalmente n. 56) piano terzo a dx salendo le scale, censito al C.F. al foglio 3, p.lla 503, sub. 14.

L'immobile è parte di un edificio condominiale, realizzato alla fine degli anni 60, costituito da complessive sette elevazioni fuori terra.

L'appartamento è ubicato al piano terzo, a destra salendo le scale, e si compone di ingresso, disimpegno, cucina, servizio igienico, salone, due camere, ripostiglio e due balconi; il balcone di retrospetto si presenta in parte chiuso con infissi in alluminio anodizzato.

L'appartamento confina a nord-ovest con la scala condominiale e con l'appartamento adiacente, a nord-est con la via Kennedy, a sud-est con adiacente condominio e a sud ovest con il giardino di retrospetto.

La costruzione dell'intero fabbricato è stata realizzata in forza della Licenza Edilizia n. 422 del 31/08/1968 prot. n. 3182 e successivo progetto di variante approvato dalla C.E. in data 22/03/1971; il Comune di Capaci ha rilasciato autorizzazione di abitabilità in data 30/03/1971.

Non sono state riscontrate rilevanti differenze rispetto alla planimetria catastale, ad eccezione del vano porta di accesso alla cucina che risulta traslato parallelamente di circa un metro e della chiusura a veranda di una porzione di balcone di retrospetto. Per la regolarizzazione delle dette difformità l'acquirente dovrà procedere alla loro regolarizzazione mediante la presentazione di una richiesta ex art. 20 L.r. 4/2003 e di una pratica catastale DOCFA. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA PARI AD 1/2:
€ 50.850,00 (Cinquantamilaottocentocinquanta/00 Euro)

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

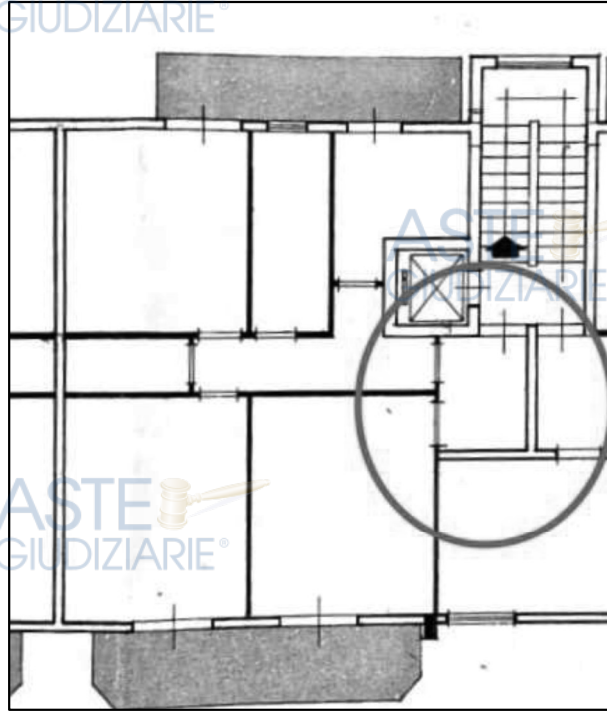
Come già descritto nell'allegato 2, il bene è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita del 14/12/1992, rep. 33345 in Notaio Maria Antonietta Morici di Palermo, trascritto il 11/12/1992 al n. 36837 da potere di [REDACTED] (All. 1).

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

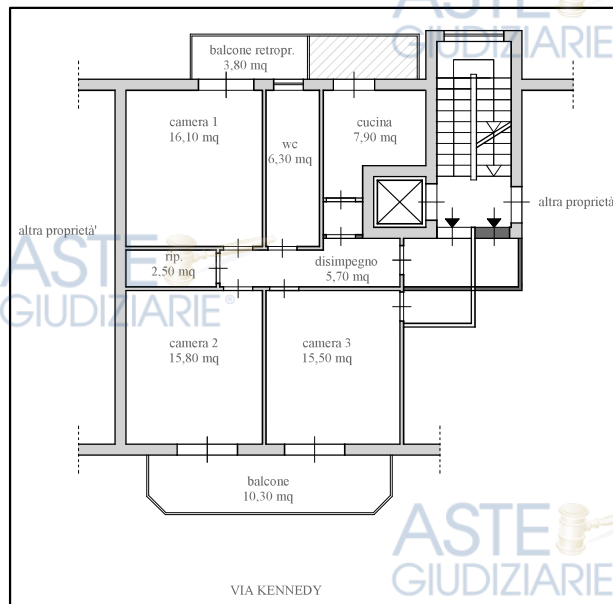
La costruzione dell'intero fabbricato è stata realizzata in forza della Licenza Edilizia n. 422 del 31/08/1968 prot. n. 3182 e successivo progetto di variante approvato dalla C.E. in data 22/03/1971; il Comune di Capaci ha rilasciato autorizzazione di abitabilità in data 30/03/1971 (All. 10).

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi (All. 7) ed i grafici allegati alla pratica edilizia (All. 11) si sono riscontrate lievi difformità consistenti nello spostamento del vano

porta di accesso alla cucina e nella realizzazione della veranda chiusa di retrospetto, che risultano anche come difformità rispetto alla planimetria catastale, e una diversa disposizione dell'ambiente ingresso. Tali difformità sono riportate nella planimetria di rilievo (All. 9).



Estratto grafico del progetto autorizzato



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria di progetto (All. 9)

Per quanto riguarda la diversa disposizione dell'ambiente ingresso, dallo studio della documentazione urbanistica e catastale si è rilevato quanto segue:

- il sopralluogo del tecnico comunale per la redazione del rapporto di abitabilità, il quale accerta che l'edificio è stato costruito in conformità ai progetti approvati dalla C.E., è stato eseguito in data 26/03/1971;
- il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data del 30/03/1971;
- la planimetria catastale dell'immobile, nel quale l'ingresso è rispondente allo stato attuale dei luoghi, è stata depositata in atti il 14/05/1971.

Considerata la quasi contemporaneità degli eventi, tra il sopralluogo per la redazione del rapporto di abitabilità e il deposito della planimetria catastale, sembra altamente probabile che, al momento del sopralluogo del tecnico comunale, lo stato dei luoghi fosse rispondente alla planimetria depositata in catasto. La stessa planimetria catastale, come detto ai precedenti paragrafi, è rispondente all'attuale stato dei luoghi con le lievi eccezioni già riscontrate.

Alla luce di tali considerazioni sembra altamente probabile che, all'epoca del sopralluogo tecnico, la distribuzione planimetrica dell'immobile fosse corrispondente all'attuale, come da planimetria depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda invece la porzione di veranda chiusa con infissi, al fine di procedere alla regolarizzazione della stessa, risulta necessario presentare una pratica ex art. 20 L.r. 4/2003 e aggiornare la planimetria catastale mediante la presentazione di pratica DOCFA.

I costi previsti per procedere alla regolarizzazione dell'immobile sono di seguito riportati:

- Costi amministrativi e tecnici per la regolarizzazione della veranda di retrospetto € 1.000,00;
- Costi amministrativi e tecnici per la presentazione della pratica di aggiornamento catastale mediante la presentazione del DOCFA € 1.000,00.

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

La debitrice, nel corso del sopralluogo del 09/10/2024, ha dichiarato di abitare nell'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva con il proprio marito,

██████████.

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:

- Costi amministrativi e tecnici per la regolarizzazione della veranda di retrospetto € 1.000,00;
- Costi amministrativi e tecnici per la presentazione della pratica di aggiornamento catastale mediante la presentazione del DOCFA € 1.000,00;
- Costi per la redazione della certificazione Ape € 200,00;
- Costi previsti per la conformità impianti, previo eventuale adeguamento € 500,00;

I suddetti costi, pari a complessivi € 2.700,00, verranno 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 13/01/2025 (All. 12), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 12/05/2016 - Registro Particolare 14017 Registro Generale 18187, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 1112 del 02/03/2016, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 29/09/2017 - Registro Particolare 29425 Registro Generale 37977, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 544 del 11/09/2017, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

- TRASCRIZIONE del 22/12/2023 - Registro Particolare 48957 Registro Generale 62960, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Corte D'appello Repertorio 1408 del 30/11/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- ISCRIZIONE del 22/08/2012 - Registro Particolare 3462 Registro Generale 38032 Pubblico ufficiale Morici Maria Antonietta Repertorio 32865 del 08/09/1992, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; iscrizione n. 5679 del 1992.

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

Non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

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

Non risulta che l'immobile sia gravato da pesi ed oneri.

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

Da informazioni assunte presso l'amministrazione del condominio risulta che l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie per l'anno 2024 è stato di € 720,00, per l'anno 2025 è previsto un adeguamento della rata mensile in funzione degli aumenti dei costi dei servizi e delle utenze degli ultimi cinque anni. L'importo dell'acqua viene pagato a parte in base ai consumi.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate né spese condominiali scadute.

Non vi sono inoltre procedimenti giudiziari relativi all'immobile pignorato.

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

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi

di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili similari per destinazione d'uso e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti, la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a mio avviso, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Ho eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia. Ho ancora tenuto conto della destinazione d'uso, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della superficie e dell'appetibilità dell'immobile nell'attuale mercato immobiliare.

Per tale ricerca mi sono basato sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio, che ho confrontato con le pubblicazioni di alcuni operatori del settore e della piattaforma dedicata *Borsinoimmobiliare.it*.

Si riportano di seguito i dati rilevati.

Dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre del 2024 (All. 13), risulta quanto di seguito:

La banca dati delle quotazioni immobiliari per il primo semestre 2024 riporta, per la zona C1: Semicentrale/ Espansione del centro urbano

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Medio (calcolata)	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900,00	1.100,00	1.300,00	L (lorda)

Dai dati pubblicati da Operatori del settore (All. 14) risulta quanto riportato:

Tipologia	Operatore	Richiesta dell'operatore (€/mq)
Appartamento di piano secondo con ascensore, sito in via M. L. King, esteso 150 mq Richiesta € 175.000,00	Idealista.it	1.166,00
Appartamento di piano secondo con ascensore, sito in via Salvatore Guastella, esteso 73 mq Richiesta € 104.000,00	Tecnocasa	1.424,00
Appartamento di piano primo con ascensore, sito in via Caduti di Nassirya, esteso 132 mq Richiesta € 200.000	Tecnocasa	1.515,00
Appartamento di piano primo senza ascensore, sito in via J. F. Kennedy, esteso 85 mq Richiesta € 137.000	Immobiliare.it	1.600,00
Media valori di mercato (€/mq)		1.426,00

Dai dati pubblicati dal Borsino immobiliare (All. 15), per immobili ricadenti nella zona risulta:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Medio	Max
Appartamenti in fascia media della zona	821,00	1.102,00	1.382,00

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 **91,50 mq** così calcolati.

Identificazione	Superficie mq.	Criteri di ponderazione delle superfici	Superfici commerciali mq.
Sup. coperta commerciale	85,50	100%	85,50
balconi	10,30+3,80	30%	4,25
Veranda chiusa	3,50	50%	1,75
Totale			<u>91,50</u>

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base delle condizioni generali dell'immobile, delle finiture risalenti al periodo di costruzione (fine anni 60) e dell'ubicazione, della circostanza che determina la vendita della sola quota del 50% dell'immobile, il valore unitario di mercato può essere determinato in base alla media dei valori precedentemente riportati tratti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da quelle degli operatori del settore e dalla piattaforma dedicata del Borsinoimmobiliare.it, e quindi in 1.200,00 €/mq. [(€1.100,00+1.426,00+1.102,00):3].

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile, non considerando gli oneri a carico degli acquirenti risulta pari a: € 109.800,00 (91,50 mq. x 1.200,00 €/mq.)

Dal valore di stima dell'immobile si detrae l'importo di € 2.700,00 come determinato nei precedenti paragrafi 6 e 8, $V = € 109.800,00 - € 2.700,00 = € 107.100,00$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro € 107.100,00 (centosettemilacentotrenta/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 il **valore a base d'asta** risulta pari a: € 107.100,00 – 5% di € 107.100,00 = € **101.745,00 (che si arrotondano in € 101.700,00).**

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

Poiché il pignoramento ha ad oggetto una quota indivisa, non essendo comodamente divisibile l'immobile, si procede alla determinazione della quota in titolarità dell'esecutata pari ad $\frac{1}{2}$, il cui valore può essere stimato in € **50.850,00** (€ 101.700,00/2).

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Atto di compravendita del 04/12/1992;

ALLEGATO 2 – Visura catastale storica dell'appartamento sito in Capaci, ubicato piano terzo, a destra salendo la scala, via Kennedy n. 56 (oggi 70), iscritto al C.F. al foglio 3, particella 503, sub 14;

ALLEGATO 3 – Visura catastale dell'appartamento sito in Capaci, ubicato piano terzo, a destra salendo la scala, via Kennedy n. 56 (oggi 70), iscritto al C.F. al foglio 3, part.lla 503, sub 14;

ALLEGATO 4 – Planimetria catastale dell'appartamento sito in Capaci, ubicato piano terzo, a dx salendo la scala, via Kennedy n. 56 (oggi 70), iscritto al C.F. al foglio 3, particella 503, sub 14;

ALLEGATO 5 – Estratto di mappa catastale;

ALLEGATO 6 – Mappa estratta da Stimatrix forMaps;

ALLEGATO 7 – Planimetria di rilievo dell'appartamento sito in Capaci, ubicato piano terzo, a destra salendo la scala, via Kennedy n. 56 (oggi 70);

ALLEGATO 8 – Planimetria di rilievo dell'appartamento sito in Capaci, ubicato piano terzo, a destra salendo la scala, via Kennedy n. 56 (oggi 70), con indicazione delle difformità riscontrate sia rispetto alla planimetria catastale;

ALLEGATO 9 – Planimetria di rilievo dell'appartamento sito in Capaci, ubicato piano terzo, a destra salendo la scala, via Kennedy n. 56 (oggi 70), con indicazione delle difformità riscontrate sia rispetto ai grafici allegati alla pratica edilizia;

ALLEGATO 10 – Autorizzazione di abitabilità del 30/03/1971;

ALLEGATO 11 – Grafico planimetrico allegato alla pratica edilizia;

ALLEGATO 12 – Ispezione ipotecaria aggiornata al 13/01/2025;

ALLEGATO 13 – OMI valori di mercato;

ALLEGATO 14 – Valori di mercato operatori del settore;

ALLEGATO 15 – Borsino Immobiliare valori di mercato;

ALLEGATO 16 – Documentazione fotografica.



Palermo, 14/02/2025



L'Esperto stimatore
Ing. Pietro Barresi

