TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 119/2023

INVITALIA – AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE E LO SVILUPPO D'IMPRESA S.P.A.

contro

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. / DOTT. ALESSIO CORDOVA

PERIZIA PER PUBBLICITA'

LOTTO UNICO

Tipologia di immobile, magazzino sito a Palermo in via Rina Morelli n. 7\9,

N.C.E.U. di Palermo al fg. 65 p.lla 1055 sub. 10

Esperto stimatore: architetto Cristina Bonanno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Tipologia di immobile, magazzino sito a Palermo in via Rina Morelli n. 7\9,

N.C.E.U. di Palermo al fg. 65 p.lla 1055 sub. 10

PREMESSA

Con provvedimento dell'19 aprile del 2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta architetto Cristina Bonanno, iscritta all'Albo degli architetti al n. 3362 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 19 aprile 2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode avv. Alessio Cordova, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 18 maggio 2024.

In data 29 maggio 2024, congiuntamente al custode giudiziario si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, redigendo un apposito verbale **(All. n. 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; magazzino sito a Palermo in via Rina Morelli n. 7\9, N.C.E.U. di Palermo al fg. 65 p.lla 1055 sub. 10

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un magazzino, sito in Palermo, in via Rina Morelli n. 7\9, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 65, p.lla 1055, sub. 10, categoria catastale C\3, superficie catastale mq. 337.

Diritti reali:

Il diritto reale sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde e trattasi di un atto di compravendita del 23 dicembre del 2004, registrato il 29 dicembre del 2004, repertorio 11413 raccolta n. 6187, Notaio Pietro Costamante di Palermo, venduto da {B} e {C}, al compratore {A}, il quale interviene nella qualità di amministratore unico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della SO.L.E.A, società liquori ed estratti agrumari S.R.L., con sede in Palermo, Via Villagrazia n. 199\C codice fiscale e partita IVA 05301630827, Rea 246614.

Dati catastali:

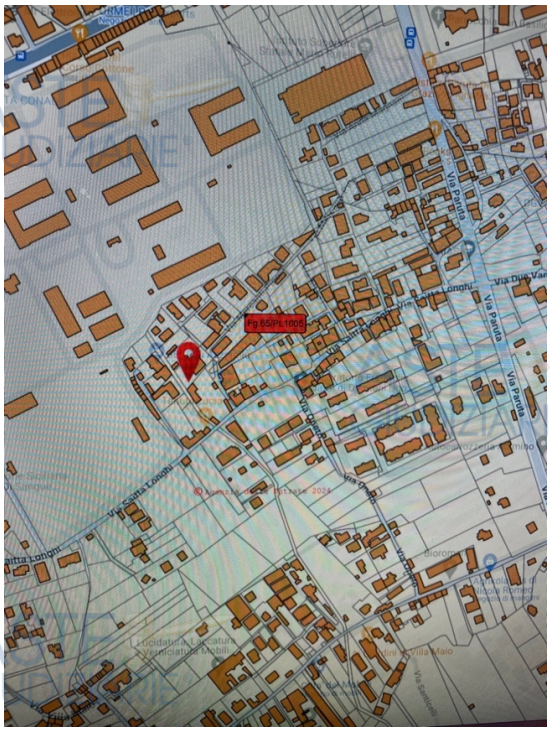
I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale attuale **(All. n. 2).**

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. n. 12\13),** riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.

Ortofoto attuale (da Google Earth) **(All. n. 12)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto di mappa catastale **(All. n. 5)**

Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps **(All. n. 12\13)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Piena proprietà di un magazzino, sito in Palermo, in via Rina Morelli n. 7\9, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 65, p.lla 1055, sub. 10, categoria catastale C\3, superficie catastale mq. 337.

Tipologia: magazzino

Ubicazione: Palermo, via Rina Morelli n. 7\9.

Caratteristiche strutturali: n. 2 elevazioni fuori terra c.a., tetto a terrazza, balconcini in ferro.

Accessi: n. 2 accessi dalla via Rina Morelli, di cui uno carrabile.

Confini: Confina con la Via Rina Morelli sia a Sud che ad ovest, a nord confina con un giardino della stessa proprietà, ad ovest invece con un parcheggio dell'edificio.

Pertinenze: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

Composizione interna: il magazzino presenta; due uffici, uno spogliatoio con tre wc ed una doccia, un refettorio, una stanza REI 160 con i silos dell'alcool, il magazzino diviso in due zone.

I pavimenti, sono in mattoni di gres porcellanato 40*40 (anche quelli del bagno dove gli stessi mattoni ricoprono pure le pareti), le pareti di tutto il magazzino sono intonacate con un intonaco adatto al tipo di lavorazione, gli ambienti si presentano in ottime condizioni, tranne come si vede nella fotografia n. 21 nel soffitto si riscontra un danneggiamento derivante dalle infiltrazioni del terrazzo soprastante.

Gli infissi interni sono in legno impiallacciati (almeno per quanto riguarda le porte di comunicazione degli ambienti, invece nel far si che il magazzino diventasse l'attività di produzione liquori, gli ambienti sono stati suddivisi con elementi plastici e amovibili vedi la fotografia n. 20, dove l'autoclave è stato isolata in un'ambiente in e quelli esterni sono in ferro e alluminio e sempre in buone condizioni. (Fotografie n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 21).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le condizioni di manutenzione sono davvero molto buone, ho visto solo un danneggiamento causato da umidità di infiltrazione dal terrazzo dell'appartamento soprastante che già è stato rimediato, adesso si attende di intervenire nel solaio.

Il magazzino si presenta in ordine e gli impianti che ho potuto testare sono funzionanti e soprattutto nel rispetto della normativa vigente.

Si fa presente che l'ambiente che contiene i Silos con l'alcool sono testati REI 180 con porta tagliafuoco, l'impianto elettrico è testato REI 120.

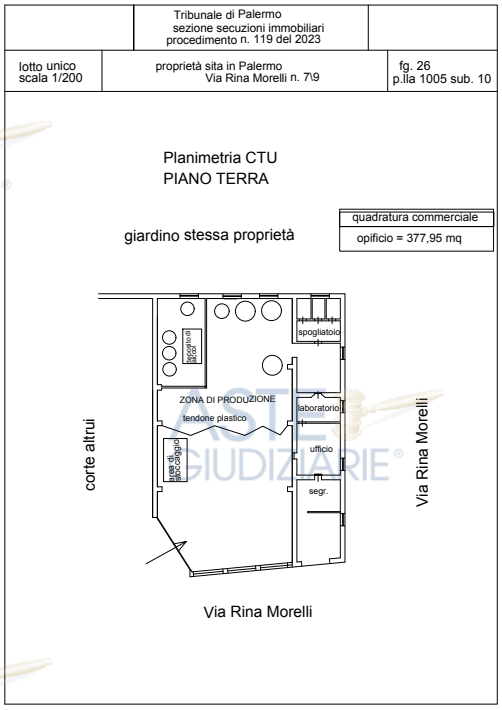
Attestato di prestazione energetica: non ho trovato l'attestato tra i documenti per cui costo per il suo rilascio si dovrà detrarre dal valore di stima € 200,00.

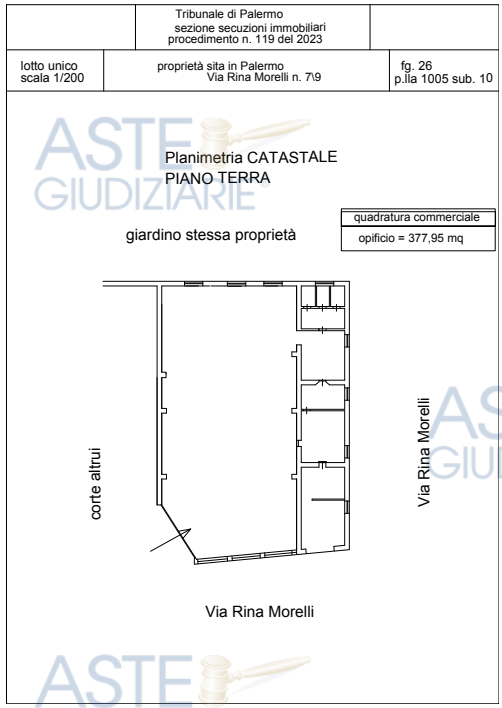
Fotografie dei luoghi: ho allegato un fascicolo con il repertorio fotografico che ritrae gli esterni, gli interni, vi ho riportato le relative didascalie, inoltre come si può appurare ho inserito le fotografie più significative nel corpo della relazione.

Foto n. 2 - vista della via Rina Morelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto n. 3 vista globale del magazzino





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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie utile interna: 377,90 mq.

Superficie commerciale: 377,90 mq.

Altezza utile interna: 3,00 ml

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo (Pa), al foglio 26, particella 1005, sub. 10, via Rina Morelli 7\9 n. 5, piano terra, categoria catastale C\3, superficie catastale mq. 337.

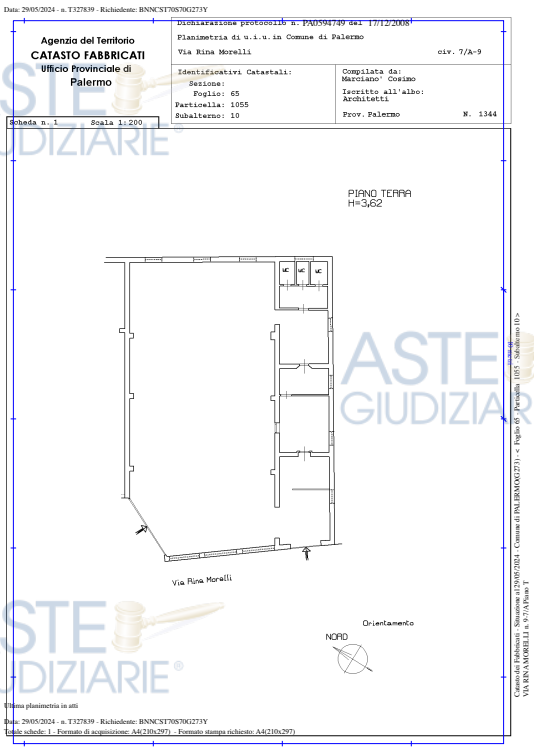
La visura catastale attuale (**All. 2**) e quella storica (**All. 3**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

Planimetria catastale: *Come si può evincere dalle planimetrie in allegato, lo stato di fatto corrisponde in parte a quella castale anche se vi sono alcune variazioni, che elenco a seguire:*

1. *L'ambiente utilizzato per lo stoccaggio Alcool, ovvero la stanza REI 180 non risulta nella planimetria catastale*
2. *Il magazzino è suddiviso in due aree da un tendone plastico, per cui vi è una zona di produzione ed una zona di stoccaggio, che deve essere correttamente individuato planimetria catastale.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto planimetria catastale (All. n. 8)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un magazzino, ubicato in Palermo (Pa), Rina Morelli n.7\9, piano terra.

Composto da quattro ambienti, uno spogliatoio con n. 3 WC, uno degli ambienti è un magazzino diviso in zona produzione e zona stoccaggio.

Il magazzino confina con la Via Rina Morelli sia a Sud che ad ovest, a nord confina con un giardino della stessa proprietà, ad ovest invece con un parcheggio dell'edificio.

Censito al C.F. di Palermo, al foglio 65, p.lla 1005, sub. 10.

L'immobile è dotato di Nulla Osta per l'esecuzione dei Lavori Edili prot. 3158 del 21 giugno 1967 pratica n. 12.

Descrivere le eventuali difformità riscontrate rispetto ai titoli concessori e le se le stesse sono sanabili o meno, indicandone i costi.

Come già indicato nel capitolo riguardante il catasto, non vi sono delle difformità, ma vi sono queste due variazioni: a) l'ambiente utilizzato per lo stoccaggio Alcool, ovvero la stanza REI 180 non risulta nella planimetria catastale, b) Il magazzino è suddiviso in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

due aree da un tendone plastico, per cui vi è una zona di produzione ed una zona di stoccaggio, che deve essere correttamente individuato planimetria catastale e si dovrà procedere con un nuovo DOCFA.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) *Nel caso in cui non vi sia APE indicare il costo per la sua redazione pari a non oltre € 200,00.*

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 221.440,00 (duecento ventunomila quattrocento quaranta)

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

Le opere di costruzione di quanto forma e oggetto del presente atto sono state realizzate abusivamente dai venditori ovvero {B} e {C} in assenza di licenza o concessione edilizia, pertanto è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 30 settembre 1986, prot. 16488.

{B} e {C} con un atto di compravendita del 23 dicembre del 2004, registrato il 29 dicembre del 2004, repertorio 11413 raccolta n. 6187, in Notaio Pietro Costamante di Palermo, vendono al compratore {A}, il quale interviene nella qualità di amministratore unico della SO.L.E.A, società liquori ed estratti agrumari S.R.L., con sede in Palermo, Via Villagrazia n. 199\C codice fiscale e partita IVA 05301630827, Rea 246614.

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

Il lotto è stato costruito sul terreno acquistato con atto di compravendita in notaio Elide Triolo di Palermo in data 4 febbraio del 1981, registrato a Palermo il 13 febbraio 1981 al n. 3705 e trascritto il 18 febbraio 1981 ai nn. 6562\5432.

Nell'atto di compravendita del 2004, si evince che le opere di costruzione di quanto forma e oggetto del presente atto sono state realizzate abusivamente in assenza di licenza o concessione edilizia, pertanto è stata presentata domanda di concessione in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sanatoria in data 30 settembre 1986, prot. 16488. E' stata interamente pagata l'oblazione nella misura prevista dalla legge con un pagamento totale di lire 4.695.000. La pratica ha ottenuto completamento con la conseguente concessione in sanatoria, grazie alla perizia giurata dell'architetto {E} che la sostituisce ai sensi della legge 47\85 e della l.r. 37\85, per le opere edilizia relative alla realizzazione, ai sensi dell'art. 3 lella L.R. 31\05\1994 n. 17, resa in data 20\01\2009 presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, cronologico 3843.

Concessione Edilizia, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 27\12\1978 n. 71 e dell'art. 13 della L. n. 47 del 28\02\1985, per la regolarizzazione della posizione urbanistico-edilizia, conseguente all'avvenuto scorporo per frazionamento dell'originario più ampio locale con accesso ai civici nn. 9 e 11, oggetto della concessione in sanatoria come sopracitata.

Parere igienico sanitario favorevole dell'Azienda USL 6, ai sensi dell'art. 220 del RD 27\07\1934 n. 1265, del Dipartimento di Prevenzione Medica, Servizio d'Igiene Pubblica, Distretto Sanitario n. 11, espresso con la nota prot. N. 227\PGU del 03\04\2008 cin riferimento alla richiesta di quest'Ufficio prot. ° 149522 del 29\02\2008.

Certificato di Idoneità Sismica riferito all'intero fabbricato oggetto di condono edilizio, rilasciato dall'architetto Sommatino e depositato all'Ufficio del genio Civile di Palermo in data 13\07\2008 n. 11979.

Allaccio alla fognatura, Autorizzazione n. 136 del 20\10\1997, rilasciato da parte dell'Assessorato Opere e Manutenzioni.

Dichiarazione di Conformità dell'Impianto a Regola d'Arte, rilasciata in data 10\04\2009.

Dichiarazione di inizio attività ai sensi dell'art. 3 comma 5 DPR 12\01\1998 n. 37, depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo in data 24\03\2009, prot. N. 0009016, pratica n. 55949.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Certificato di Agibilità n. 25 prot. 372868 del 18 maggio 2009.

Difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Le difformità riscontrate devono essere semplicemente accatastate in quanto le installazioni sono prefabbricate con moduli in alluminio anodizzato ma individuano ambienti che devono essere distinti nella planimetria catastale:

1. *L'ambiente utilizzato per lo stoccaggio Alcool, ovvero la stanza REI 180 non risulta nella planimetria catastale*
2. *Il magazzino è suddiviso in due aree da un tendone plastico, per cui vi è una zona di produzione ed una zona di stoccaggio, che deve essere correttamente individuato planimetria catastale.*

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

L'immobile è attualmente occupato dall'attività della società debitrice.

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

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle risultanze dell'ispezione ipotecaria del creditore procedente che risultano espletate sino al 3 maggio 2023, all'ispezione ipotecaria **(All. n. 4)** estratta dalla scrivente esperto in data 21 agosto 2024 si evince che non ci sono state ulteriori modifiche.

Come risultante dalla certificazione notarile in atti si evince quanto segue:

TRASCRIZIONE CONTRO

-Trascrizione n. 65710\40451 del 30\12\2004 a favore di {D}, contro {B} e {C}.

Atto di compravendita, per Notaio Pietro Costamante di Palermo del giorno 23 dicembre 2004 relativo all'unità immobiliare in Palermo identificata con il fg. 65 p.lla 1055 sub. 9.

-Trascrizione n. 6562\5432 del 18\02\1981 a favore di {B} e {C}, contro {F}.

Atto di compravendita, per Notaio Elide Triolo di Palermo del giorno 4 febbraio 1981 relativo al terreno in Palermo alla contrada "Due Vanelle" di are 2,91 nel catasto terreni al fg. 65 p.lla 1111 (ex 710/b) con il diritto di passaggio per accedere all'immobile in oggetto, attraverso una striscia di terreno larga 4 metri, che ha inizio nella Via Saitta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Longhi e si svolge lungo il confine con proprietà Signorelli e La Mantia Nicolò e successivamente con proprietà Saitta, fino a raggiungere l'immobile acquistato.

- Trascrizione n. 25619\22489 del 17\07\1979 a favore di {B} e {C}, contro {F}.
Atto di compravendita, per Notaio Elide Triolo di Palermo del giorno 4 luglio 1979 del magazzino sito in Palermo Via Saitta Longhi n. 15, esteso 120 mq., confinante con proprietà Saitta Giuseppe dichiarato in catasto con scheda n. 0038471 registrata il 22 febbraio 1972 al n. 1984 e che insiste su terreno corrispondente alla particella frazionata 1043 (ex 710\b) del fg. 65, ivi compreso il terreno circostante al magazzino, nonché la servitù di passaggio per accedere all'immobile venduto e che sarà esercitata attraverso una striscia di terreno larga 4 metri, che ha inizio dalla via Saitta Longhi e si svolge lungo il confine con proprietà Signorelli e La Mantia Nicolò e successivamente con proprietà Saitta, fino a raggiungere l'immobile acquistato.

- Trascrizione n. 12291\15199 del 20\03\2023 a favore di INVITALIA s.p.a. con sede in Roma contro {D}.
Atto UNEP della Corte d'Appello di Palermo del 20 febbraio 2023 con tenente pignoramento dell'immobile in oggetto.

ISCRIZIONI
-Iscrizione n. 79242\23506 del 20\12\2006 a favore di Sviluppo Italia S.p.a. con sede in Roma contro {D}.
Atto del 29 novembre 2006 a Roma rep. 24575 del Notaio Nicola Atlante di Roma contente ipoteca volontaria a garanzia di fallimento per complessivi € 182.514,00 a garanzia del capitale di € 152.095,00 sul lotto fg. 65, p.lla 1055 sub. 9.

-Iscrizione n. 79243\23507 del 20\12\2006 a favore di Sviluppo Italia S.p.a. con sede in Roma contro {D}.
Atto del 29 novembre 2006 a Roma rep. 24575 del Notaio Nicola Atlante di Roma contente Privilegio Speciale Industriale a garanzia di finanziamento per complessivi € 182.514,00 a garanzia del capitale di € 152.095,00 su macchinari suolo aziendale, terreno, opere murarie, capannoni e fabbricati industriali, impianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Iscrizione n. 61207\19683 del 09\11\2005 a favore di Montepaschi Serit Servizio Riscossione Tributi con sede in Palermo, contro {C}

Atto pubblico amministrativo Montepaschi Serit del 6 maggio 2005 repertorio 12783\2004 contenente iscrizione di ipoteca legale per complessivi € 26.984,76 a garanzia del capitale di € 13.492,38 sulla quota di 1\2, tra l'altro, dell'unità immobiliare in Palermo identificata come fg. 65 p.lla 1055 sub. 9.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale

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

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.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad **euro € 120,00 annuali, non vi sono spese straordinarie 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

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 *(laddove sia possibile, adottare tale criterio per immobili a destinazione ordinaria),* la superficie commerciale dell'immobile è pari a **377,95 mq** così calcolati.

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie coperta magazzini + uffici377,95
Superficie ufficio mq.103.54
Superficie magazzino mq. 274,71
Superficie totale commerciale 377,95 mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti da

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre 2023, che indica per Palermo per tipologia relativa a magazzini\opifici valori oscillanti tra un minimo di € 2,8 /mq ed un massimo di 4,0/mq;
- le quotazioni del Borsino Immobiliare, indicano per la zona e per tipologia relativa a magazzini un'oscillazione che varia da un minimo € 450,00/mq ed un massimo di € 600,00/mq. invece per tipologie relativa ad uffici indicano un'oscillazione che varia da un minimo di € 700,00,00/mq ad un massimo di € 900,00/mq.
- le quotazioni di Borsino net, che indica per la zona e per tipologia relativa a magazzini\uffici nella zona di Palermo sono diversi per i magazzini oscillano tra un minimo di € 480,00/mq ed un massimo di € 590,00/mq. per gli uffici la forbice si muove da un minimo di € 680,00/mq ed un massimo di € 880,00/mq.
- offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (case.trovit.it, tecnocasa.it, immobiliare.it).
- annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegiudiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate in merito ai valori di mercato della zona, per immobili con caratteristiche analoghe, e tenuto conto delle condizioni intrinseche caratterizzanti l'immobile e riguardanti particolarmente lo stato conservativo, applicando gli opportuni coefficienti correttivi, si sono dedotti due valori medi unitari del metro quadrato di superficie commerciale pari per il magazzino di € 550,00/mq, invece per gli uffici di € 800,00.

Il valore medio rilevato (Vmu) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato:

Vm = Vmu (valore medio unitario) x S. tot (superficie commerciale)

Magazzino\uffici siti al piano terra di via Rina Morelli n. 7\9 a Palermo, iscritto al NCEU di Palermo al fg. 65, particella 1005 sub. 10, avendo tenuto, dalle predette indagini un valore non unitario, applicherò i valori di € 550,00/mq ed € 800,00. si è proceduto al calcolo del valore globale.

Magazzino mq. 274,41x € 550,00= € 150.964,00

Ufficio mq. 103,54 x € 800,00 = € 82.832,00.

Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro € 233.796,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- Costi per regolarizzazione catastale*:* € 500,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: non oltre € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di € 700,00**

V= 233.796, 00 – (€ 500,00 - € 200,00) = € 233.096,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **€ 233.096,00 (duecento trentatremila zero novantasei 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:

€ 233.096,00 – 5% di = € 221.441,20 (che si arrotondano in € 221.440,00, ovvero duecento ventuno quattrocentoquaranta)

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

ELENCO ALLEGATI PROCEDURA 119 DEL 2023:

ALLEGATO 1	verbale di sopralluogo
ALLEGATO 2	visura catastale attuale immobili
ALLEGATO 3	visura catastale storica immobili
ALLEGATO 4	ispezione ipotecaria
ALLEGATO 5	mappale catastale
ALLEGATO 6	repertorio fotografico
ALLEGATO 7	ricevuta per Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 8	planimetria catastale
ALLEGATO 9	raffronto planimetria di rilievo e planimetria catastale
ALLEGATO 10	Certificato di agibilità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO 11	Concessione Edilizia
ALLEGATO 12	portale Stimatrix forMaps
ALLEGATO 13	ortofoto di google maps

ALLEGATI PERSONALI

ALLEGATO 1	Invio alle parti
ALLEGATO 2	Nominativi per garante
ALLEGATO 3	Parcella

Palermo, data 26\08\2024

L'Esperto stimatore

Architetto Cristina Bonanno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009