

Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile
Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott. Gianfranco Pignataro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.Es. 595/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA

LOTTO UNICO



Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Partanna Mondello n.56, PT – in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 1592 sub. 3, cat. A4, consistenza 7,5 vani.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Arch. Valeria Coco
via Nettuno n.5 - 90151 PALERMO - e-mail: v.coco@cocoassociati.com, arch.valeriacoco@pec.it
Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo n.4437

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



PERIZIA



Procedura esecutiva: R.G.Es. n. 595/2018

Giudice dell'esecuzione: Dott. Gianfranco Pignataro

Perito stimatore: Arch. V. Coco

Creditore procedente: ----- di seguito denominato (A)

Creditori intervenuti:  RISCOSSIONE SICILIA s.p.a. con Atto d'intervento depositato in data 04/02/2019

Debitore esecutato: ----- di seguito denominato (B)

Comproprietari: Nessuno

Altri soggetti citati: Nessuno

SOMMARIO

<u>Premessa</u>	pag. 4
1. <u>Quesito n.1:</u> identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 4
2. <u>Quesito n.2:</u> elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 9
3. <u>Quesito n.3:</u> procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 13
4. <u>Quesito n.4:</u> procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 13
5. <u>Quesito n.5:</u> procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 13
6. <u>Quesito n.6:</u> verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 14
7. <u>Quesito n.7:</u> indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 16
8. <u>Quesito n.8:</u> specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 16
9. <u>Quesito n.9:</u> verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 16
10. <u>Quesito n.10:</u> verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 17
11. <u>Quesito n.11:</u> fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione	



dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 17
12. <u>Quesito n.12</u>: procedere alla valutazione dei beni	pag. 17
12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione	pag. 17
12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile	pag. 18
12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)	pag. 18
12.4 Valore medio di mercato (Vm)	pag. 19
12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile	pag. 19
12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)	pag. 19
13. <u>Quesito n.13</u>: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili	
pignorati per la sola quota	pag. 20
13.1 Prezzo base d'asta	pag. 20
<u>Conclusioni</u>	pag. 20

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- Verbali di sopralluogo;
- Elaborati grafici di rilievo;
- Relazione fotografica;
- Documentazione catastale:
 - visura storica per immobile;
 - planimetria;
 - stralcio estratto di mappa foglio 2 del Comune di Palermo;
- Copia atto di provenienza del 13.11.1990 Rep.N. 97694 Notaio Enrico Rocca;
- Copia stralcio PRG e Norme di attuazione;
- Indagine sui valori di mercato.



Premessa

La sottoscritta Arch. Valeria Coco, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo con il n.4437, ed iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, è stata nominata quale esperto stimatore nella procedura esecutiva N.595/2018 R.G. Es. con decreto del Giudice dell'esecuzione del 01.07.2022.

In data 12.07.2022, a mezzo di deposito telematico del verbale di giuramento, la stessa accettava la nomina conferitale al fine di svolgere una Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai quesiti posti.

La sottoscritta esaminava la documentazione agli atti e provvedeva al reperimento della documentazione catastale.

Unitamente alla custodia giudiziaria, si recava sui luoghi in data 08.11.2022. Eseguiva ulteriore sopralluogo in data 01.12.2022 al fine di effettuare rilievi metrici degli ampliamenti e variazioni riscontrate.

La stessa provvedeva a richiedere copia degli atti necessari allo svolgimento del mandato e ad eseguire accertamenti circa la possibilità di regolarizzazione degli ampliamenti e delle variazioni riscontrate, nonché accertamenti sulla proprietà delle aree esterne.

L'ultima fase del lavoro svolto nell'ambito dell'espletamento del mandato è stata dedicata alla restituzione grafica computerizzata dei rilievi effettuati, all'analisi dei dati raccolti ed alla elaborazione della presente relazione.

1. Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I diritti reali dell'esecutato (B) relativamente all'immobile oggetto del pignoramento sono:

- Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Partanna Mondello n.56, PT – in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 1592 sub. 3, cat. A4, consistenza 7,5 vani. Appartamento per civile abitazione sito al piano terra di una palazzina a due elevazioni fuori terra con annessa corte esterna, alla quale si accede dalla Via Partanna Mondello n. civ.56. Sulla corte grava servitù di passaggio a favore dell'immobile di primo piano.



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con quelli in titolarità all'esecutato in forza dell'atto di provenienza trascritto.



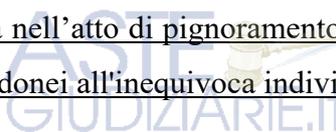
L'atto di pignoramento immobiliare del 19/09/2018 Rep.n. 5456/2018, promosso da (A) contro il debitore (B), trascritto a Palermo il 23/10/2018 ai nn. 40167/30333, riporta elencata la seguente unità immobiliare:



Fabbricato per civile abitazione situato nel Comune di Palermo, alla via Partanna Mondello n. 56, composto da un immobile a piano terra.

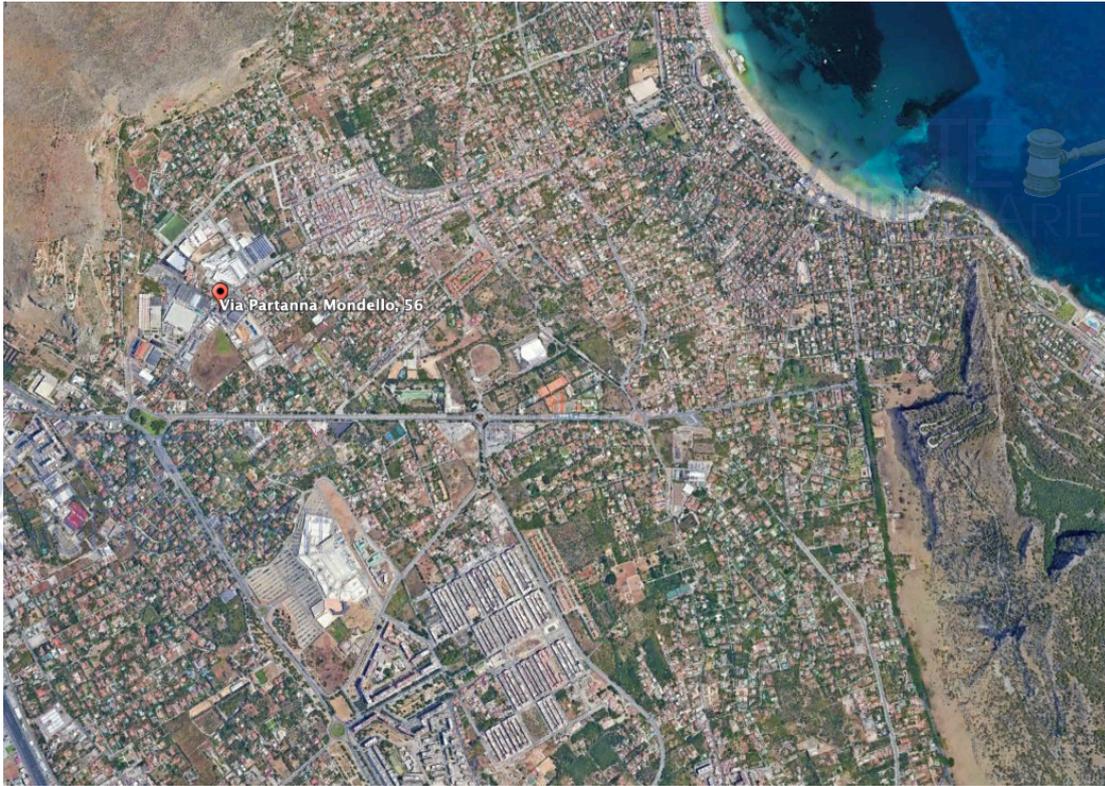
Il fabbricato, già denunciato al Catasto con scheda registrata il 15/06/1982 prot.9348, oggi è censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo come segue: Foglio 2, particella 1592, sub. 3, Z.C. 5, cat. A/4, classe 7, vani 7,5, rendita €.335,70 – Via Partanna Mondello n. 56, piano terra.

La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione risultano essere idonei all'inequivoca individuazione del bene pignorato.



Al fine dell'esatta individuazione sui luoghi si riportano di seguito le foto satellitari reperite sul web, nonché l'estratto di mappa catastale del foglio 2 del Comune di Palermo, e la planimetria catastale dell'immobile:





Inquadramento generale – immobile sito in zona periferica nord della città di Palermo – *fonte Google*



Palermo – Zona Partanna Mondello – Via Partanna Mondello n.56 – *fonte Google*





Palermo – dettaglio Via Partanna Mondello n. 56 – fonte Google



Stralcio Estratto di mappa foglio 2 Comune di Palermo (Nota: alla mappa Catasto terreni risulta p.lla 1547 – come da atto di provenienza) – fonte Agenzia del Territorio



MODULARIO
Fig. 1982 - 498

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

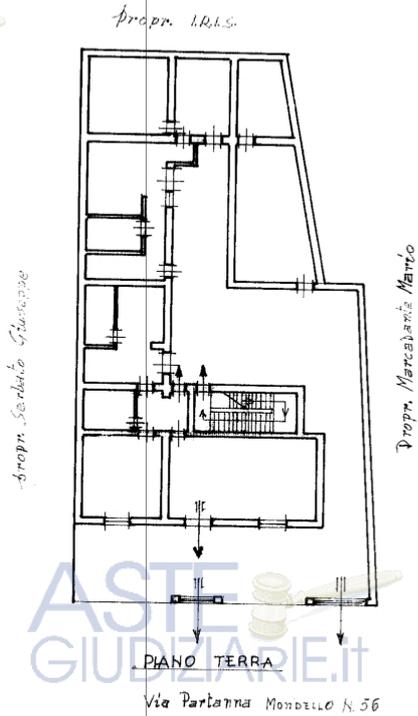
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via Parlanna Mondello N° 56
 Di via Cardella Rosario n. a Palermo il 5-2-1923
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo

Lire 150

ASTE GIUDIZIARIE.IT



1207131

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	4348
	Scheda integrativa di cui è censita la proprietà CATASTALE

Compilata dal Geometa
Catalano Antonio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Palermo

DATA 14-6-1982

Firma: Geo. Antonio Catalano

ASTE GIUDIZIARIE.IT

nuovo 01
Causo dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2022 - Comune di PALERMO (0273) - < Foglio 2 - Particella 1592 - Subalterno >
VIA PARIANNA MONDELLO n. 56 Piano I

Planimetria catastale foglio 2 p.lla 1592 sub.3

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale).

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Formazione del lotto di vendita:

Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Partanna Mondello n.56, PT – in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 1592 sub. 3, cat. A4, consistenza 7,5 vani.



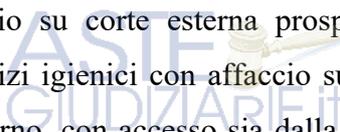
2. Quesito n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posto al piano terra, al quale si accede da corte esterna che ha cancello su strada pubblica al civico n. 56 della Via Partanna Mondello. La corte è di proprietà del piano terra ma su di essa grava il diritto di passaggio per l'accesso al piano primo.



L'appartamento è posto al piano terra ed ha destinazione d'uso residenziale, di tipo popolare. E' occupato dal debitore (B) e dal suo nucleo familiare. A servizio dell'immobile vi è anche di fatto una corte esterna posta sul retro, recintata da un muro, la quale è censita in catasto come ente urbano. Di fatto trattasi di porzione della p.lla 5564 (ex proprietà IRIS), al catasto terreni ente urbano, risultante dalla dichiarazione in catasto dei fabbricati industriali che vi sussistono (p.lla 5564 vari subalterni), in proprietà a 2P S.R.L. con sede in PALERMO (PA) 06882210823 – proprietà ex IRIS.

Al suo interno l'immobile è così suddiviso: ingresso; disimpegno; salone e camera da letto matrimoniale, entrambi con affaccio su corte esterna prospiciente la Via Partanna Mondello; corridoio; due camerette e due servizi igienici con affaccio sul solo corridoio; soggiorno; cucina; ampia camera da letto con zona giorno, con accesso sia dalla cucina che dalla corte esterna. Altri accessi dalla corte esterna sono presenti nel salone ed in soggiorno/cucina.



L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione sia esternamente che internamente, a meno di limitati fenomeni di umidità di risalita nella parte bassa di alcune porzioni delle tinte esterne; Gli infissi interni sono in legno colore noce scuro. Le pavimentazioni sono in gres o in ceramica, i servizi rivestiti a pavimento e a parete in piastrelle di ceramica di discreta qualità; gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno; gli impianti sono in discreto stato ed a norma di legge.

L'immobile confina a nord con area esterna p.lla 5564 (area a destinazione industriale), ad est ed ovest con altre proprietà a destinazione residenziale, mentre a sud con la Via Partanna Mondello.



Si vedano di seguito gli elaborati di rilievo.





Planimetria di rilievo dell'immobile sito a Palermo nella Via Partanna Mondello n.56, PT in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 1592 sub. 3

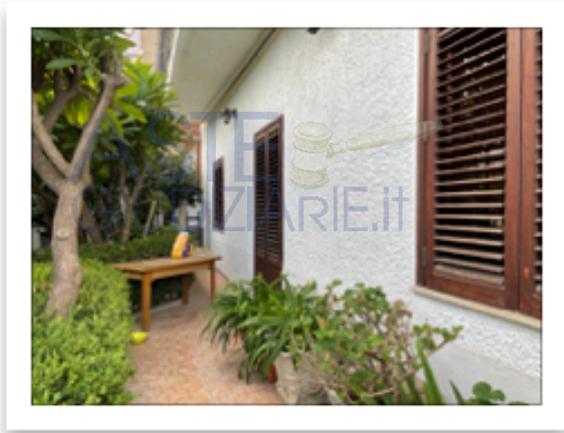
(Per i grafici alla scala di elaborazione V. fascicolo Allegati alla relazione / Elaborati grafici)



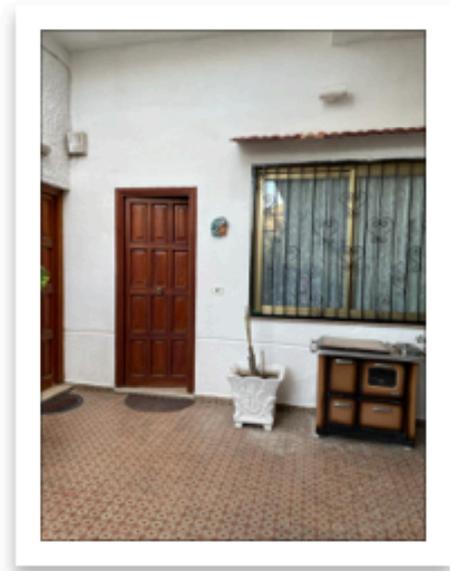
Di seguito estratto della relazione fotografica – sopralluoghi del 08.11.2022 e 01.12.2022

(per la relazione fotografica completa V. fascicolo Allegati alla relazione / Relazione fotografica)

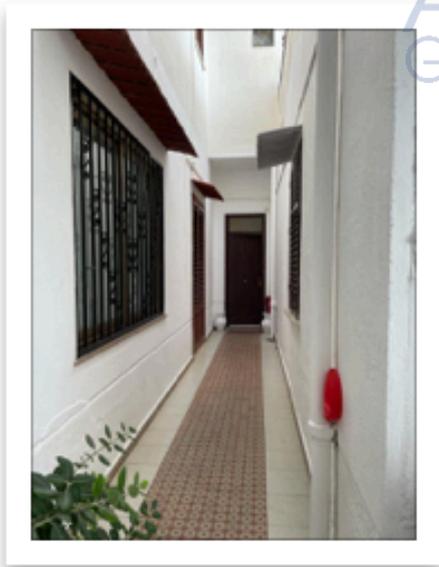
ASTE
GIUDIZIARIE.it



1



2



3

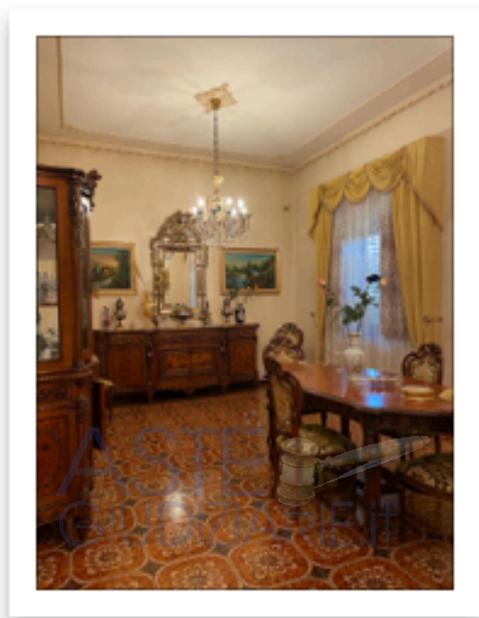


4

Foto 1/3: esterni con affaccio su area di pertinenza; Foto 4: esterni della palazzina – vista dalla Via Partanna Mondello;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

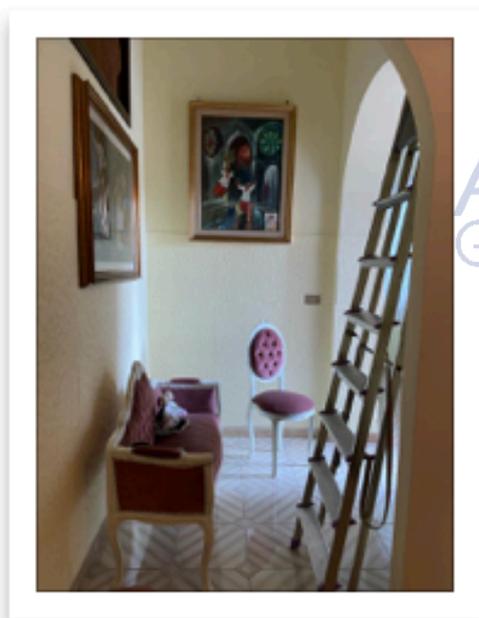




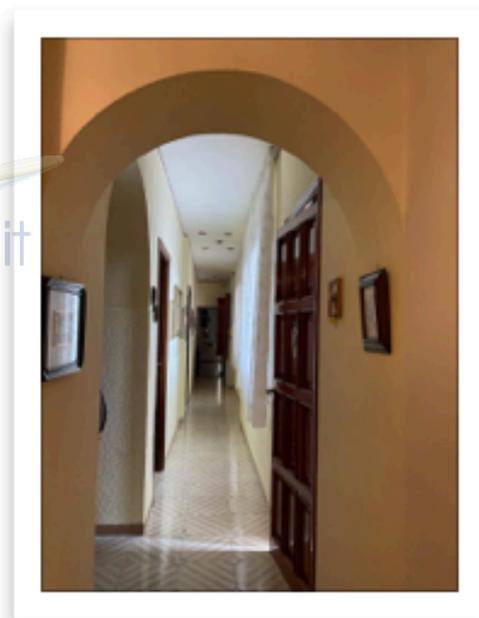
5



6



7



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Foto 5: salone; Foto 6: camera da letto; Foto 7: ingresso; Foto 8: corridoio.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



3. Quesito n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Quanto sopra descritto è censito in Catasto fabbricati al foglio 2 p.lla 1592 sub.3, zona cens.5, cat.A/4, classe 7, vani 7,5, sup. catastale 217 mq, rendita euro 205,29 – Via Partanna Mondello n.56 PT.

In catasto la suddetta particella risulta ancora intestata al dante causa dell'esecutato (B), pertanto necessita la voltura.

Infine, i dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale: visura storica per immobile; planimetria; estratto di mappa foglio 2).

4. Quesito n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO
Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Partanna Mondello n.56, PT – in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 1592 sub. 3, cat. A4, consistenza 7,5 vani. Destinazione d'uso residenziale di tipo economico
L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito di costruzione eseguita in data anteriore al 1963, su area acquistata nel 1955, previa demolizione dei fabbricati preesistenti.
L'elaborato planimetrico catastale corrisponde allo stato dei luoghi, a meno di opere di modifica della distribuzione interna e della realizzazione di corridoio con la chiusura del porticato.
I relativi costi di regolarizzazione sono già detratti dal valore di stima, così come quelli relativi alla variazione catastale, alla voltura ed alla certificazione di conformità energetica.
PREZZO BASE € 168.860,00 (euro centosessantottomilaottocentosessanta/00)

5. Quesito n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In data 13/11/1990 per atto di donazione Notaio Enrico Rocca, trascritto a Palermo il 22/11/1990 ai nn.44288/33010, (B) diveniva proprietario per l'intero dell'immobile oggetto di pignoramento (lo



stesso era coniugato in regime di comunione dei beni, ma pervenendogli l'immobile per donazione il bene è personale).

Al dante causa l'immobile apparteneva per averlo realizzato su area di risulta della demolizione di vecchi fabbricati acquistati con Atto del Notaio Accardo Palumbo del 09.02.1955, trascritto a Palermo il 10.12.1955 ai nn. 31298/27327. Ai sensi della legge 151/75 il donante dichiarava di essere coniugato in regime di comunione dei beni, ma che il bene donato era personale in quanto acquistato in data antecedente alla entrata in vigore della suddetta legge.

La certificazione notarile depositata dal creditore precedente risulta completa alla data del 14.12.2018; la storia ipotecaria fa riferimento al ventennio antecedente il pignoramento.

6. Quesito n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967. Rispetto a quanto successivamente denunciato in catasto con scheda registrata il 15.06.1982 prot.n. 9348, quale bene insistente sulla particella di terreno 1547, sono state riscontrate alcune variazioni avvenute in epoca successiva, ovvero la chiusura al piano terra dell'area porticata posta lungo l'attuale corridoio, nonché la variazione della distribuzione interna.

Le stesse, vista la natura delle opere, sono regolarizzabili con CILA tardiva, in quanto non comportano modifiche a parti strutturali dell'edificio.

I costi approssimativi da sostenere per la regolarizzazione di dette opere saranno indicati al successivo punto 12.5.

Va inoltre segnalato che sotto il profilo urbanistico, come desunto dalla documentazione urbanistica, l'area ricade all'interno della zona "DI - Aree di insediamenti produttivi esistenti" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo. Dette zone sono così normate (*stralcio NTA*):



Art. 14
Zone D1

1. Nelle zone D1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e il mutamento di destinazione d'uso con l'installazione di nuovi impianti industriali e artigianali.

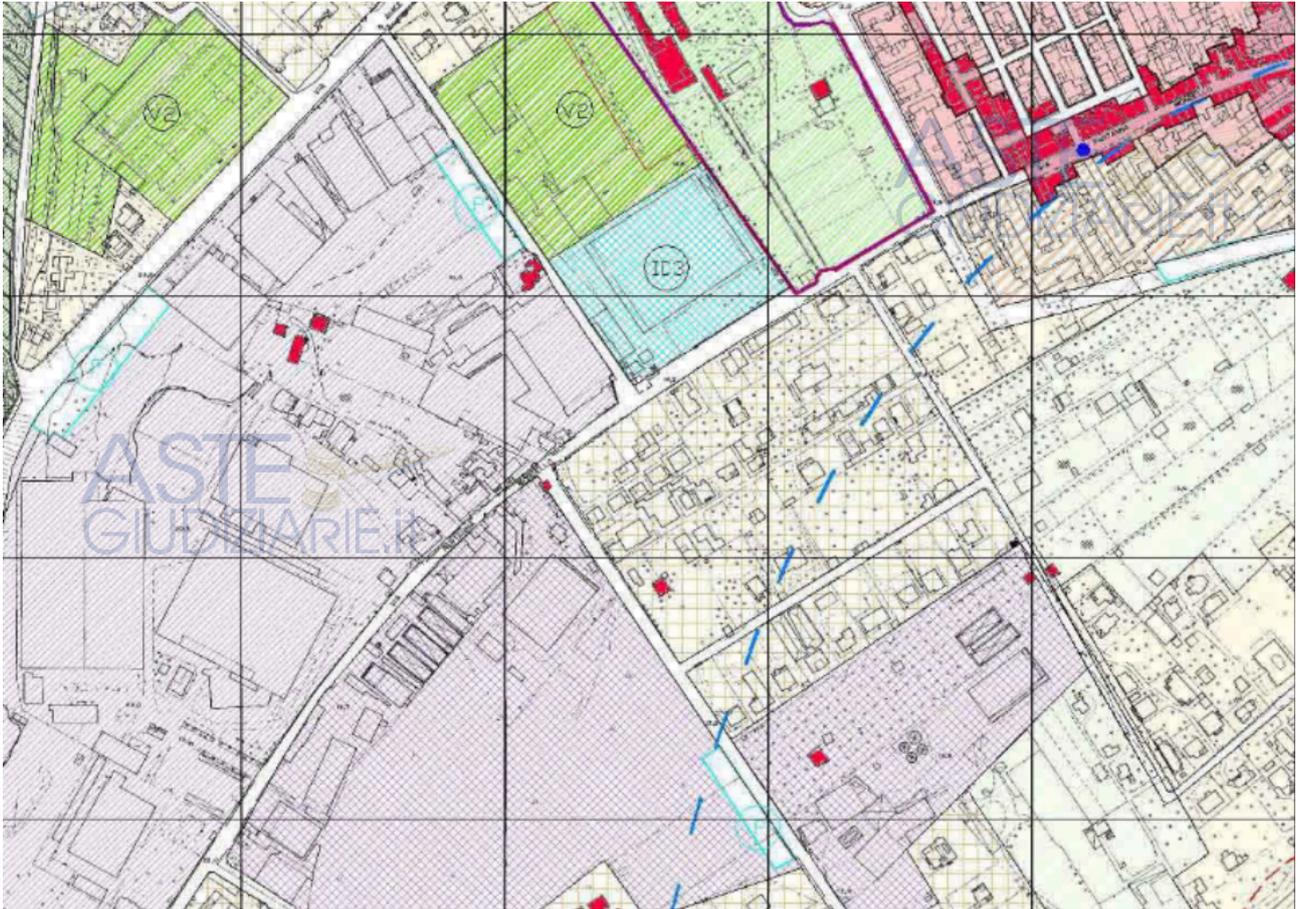


9



2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a preventiva pianificazione urbanistica esecutiva, volta a distinguere le aree per depositi commerciali, strutture di vendita all'ingrosso, impianti industriali e manifatturieri legati alle attività agricole. Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici o delle parti di edifici esistenti ancorché utilizzati per le finalità proprie della zona alla data del 31/12/95. Nei lotti liberi sono ammessi solo interventi produttivi nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68 escluso ogni altra destinazione, ad eccezione dei soli servizi da destinare alla formazione e qualificazione del personale, connessi al funzionamento delle aziende.
3. Gli interventi di nuova edificazione negli eventuali lotti liberi, e/o di ampliamento dei manufatti esistenti, saranno regolati dai seguenti parametri:
 - a) lotto minimo 3.000 mq.;
 - b) rapporto di copertura non superiore al 40%;
 - c) altezza massima ml. 10; quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione.
 - d) indice di piantumazione 20%
 - e) distacchi minimi dai confini ml.5
 - f) distacco dal filo stradale ml. 15.





Stralcio PRG



D1: Aree di insediamenti produttivi esistenti

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione urbanistica)

7. Quesito n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data dei sopralluoghi (08.11.2022 e 01.12.2022) l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

8. Quesito n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Come precedentemente indicato l'area ricade all'interno della zona "D1 – Aree di insediamenti produttivi esistenti" del Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo e relativo regime vincolistico.

9. Quesito n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



10. Quesito n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

11. Quesito n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

I beni pignorati ricadono all'interno di una palazzina per la quale non vi è condominio costituito.

12. Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni

Ai punti seguenti si procede alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento nella loro interezza, per poi individuare il valore commerciale delle eventuali quote di cui al lotto di vendita al successivo punto 13.

Si illustrano i criteri di stima utilizzati per la valutazione; le caratteristiche principali che connotano l'area in cui ricade l'immobile in oggetto; il calcolo della superficie di vendita, ovvero della superficie commerciale dell'immobile; il possibile valore di mercato dello stesso; i costi da sostenere a carico di futuri acquirenti, che andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile al fine di ottenere il valore commerciale dello stesso.

12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Esso utilizza come unità di misura il metro quadrato e prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) al quale sono stati venduti, o potrebbero verosimilmente essere venduti, immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche analizzate sono sia quelle intrinseche, ovvero quelle proprie dell'immobile, legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle estrinseche, ovvero quelle legate all'area in cui l'immobile ricade, in termini di destinazione urbanistica e di qualità di vita.

Per l'individuazione del valore medio unitario di mercato si è fatto riferimento a quanto riscontrato sul territorio, operando un confronto tra tali dati e quelli pubblicati da operatori del settore ed enti

quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la lettura dei quali si rimanda ai documenti allegati.

(V. fascicolo Allegati alla relazione /Indagine sui valori di mercato).

Il valore commerciale dell'immobile in esame è ottenuto detraendo dal valore medio di mercato gli eventuali costi da affrontare affinché l'immobile sia commerciabile.

12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile

L'immobile ricade in zona periferica nord del Comune di Palermo a destinazione prevalente industriale/produttiva e residenziale (Si tiene conto della circostanza che rispetto ad altri immobili simili della zona l'immobile in oggetto è appieno inserito in area a destinazione produttiva, con relative conseguenze in termini di qualità di vita). Nella zona presenti svariate attività commerciali di prima necessità ed è servita dalle linee dei trasporti pubblici.

12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)

Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni ed accessori, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 230,00; la superficie della corte esterna è complessivamente pari a mq 130,00.

Considerando per il calcolo della superficie commerciale un coefficiente di ragguaglio pari ad 1/10 per la corte esterna (tenuto anche conto della servitù di passaggio per l'accesso del piano primo), la superficie commerciale sarà infine pari a mq 243,00.



12.4 Valore medio di mercato (Vm)

Analizzati i parametri del mercato, così come indicato al precedente punto 12.1, nonché le peculiarità dell'immobile in relazione alle circostanze prima descritte, tra le quali si sottolinea anche la presenza di diversi vani ciechi, si è individuato un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 750,00 (settecentocinquanta/00).

Pertanto, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto della presente stima può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\ &= (\text{€/mq } 750,00 \times \text{mq } 243,00) = \\ &= \text{€ } 182.250,00 \text{ (centottantaduemiladuecentocinquanta/00)} \end{aligned}$$

12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile

Costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile (C1):

Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio-urbanistico andrà presentata al Comune di Palermo CILA tardiva, per la quale si stima una spesa complessiva, comprensiva di oneri, sanzioni, diritti di istruttoria e spese tecniche, pari ad euro 3.000,00 ca. incluse cassa di previdenza ed IVA da corrispondere al tecnico incaricato.

Costi da sostenere per l'aggiornamento catastale (C2):

I costi presunti per l'aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio ammontano ad euro 1.000,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C3):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 500,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato al punto 12.4 detratti i costi di cui al precedente punto 12.5.

Pertanto sarà:

$$\begin{aligned} V_c &= V_m - C_1 - C_2 - C_3 = \\ &= € 182.250,00 - 3.000,00 - 1.000,00 - 500,00 = \\ &= \text{in } € 177.750,00 \\ &\quad (\text{centosettantasettemilasettecentocinquanta/00}) \end{aligned}$$

13. Quesito n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nessuna

13.1 Prezzo base d'asta

Infine, a seguito di quanto eventualmente indicato al precedente punto 13, e tenuto conto di quanto indicato in merito alla determinazione del prezzo base d'asta, ovvero relativamente alla diminuzione del valore commerciale originato dalla relazione tecnica di stima applicando un deprezzamento pari al 5% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

$$\begin{aligned} € 177.750,00 \times 0,95 = \\ € 168.862,00 \end{aligned}$$

in ct. € 168.860,00

(euro centosessantottomilaottocentosessanta/00)

PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

Conclusioni

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, e rinviando per approfondimenti alla visione della documentazione allegata (V. fascicolo Allegati alla relazione), la sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 22.06.2023

IL C.T.U.