

RAPPORTO di VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili

TRIBUNALE DI PALERMO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

dott. Fabrizio Minutoli

PROCEDURA ESECUTIVA N° 368 / 2022 R.G.Es.

Anagrafica

CREDITORE PROCEDENTE:
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

PERIZIA LOTTO UNICO sito in Palermo in via Agostino Gallo n. 36

Integrazione per correzione del 16/10/2024

Palermo 16 ottobre 2024

Esperto incaricato
Arch. Giuseppe Ioren Napoli
giuseppe.iorennapoli@archiworldpec.it



Con provvedimento del 15/10/2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto Arch. Giuseppe Ioren Napoli, quale Esperto per la stima di beni pignorati nella Espropriazione immobiliare promossa da BANCA MONTE dei PASCHI di SIENA S.P.A., nei confronti della Sig.ra [REDACTED]

Il Sig. Giudice dell'esecuzione, con provvedimento in pari data, nominava altresì Custode Giudiziario l'avv. Lorenzo Lo Verso.

Accettata la nomina, letti i quesiti posti, prestavo giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico in data 19/10/2023, dando così avvio alle operazioni peritali.

Dopo gli accertamenti preliminari, la verifica della documentazione, le visite di sopralluogo e quanto altro necessario il sottoscritto depositava la "Relazione di Consulenza Tecnica con Stima del compendio immobiliare oggetto di pignoramento" che consiste in una

"Unità Immobiliare Urbana destinata ad appartamento per civile abitazione sita in Palermo via Agostino Gallo n. 36, piano 3° a dx, censita nel N.C.E.U. di Palermo al Fg. 62 con la particella 485 subalterno 9; di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, 3 vani, cucina, due wc di e un ripostiglio. La superficie ammonta complessivamente a 144 mq.

Per tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare urbana, come ampiamente descritto nella Relazione di Perizia, il sottoscritto ha calcolato un valore pari a € 165.600,00 che, per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ha ridotto nella misura del 15% pertanto, il valore determinato ammontava ad € 140.760,00 in c.t.

In data 09/10/2024 si è tenuta l'udienza di autorizzazione alla vendita, nella quale il Sig. Giudice dell'Esecuzione su richiesta del creditore procedente ha disposto la vendita del compendio pignorato, delegando le operazioni all'Avv. Lorenzo Lo Verso. Esaminata la perizia si è accertato che per un mero errore di calcolo, il sottoscritto esperto estimatore ha erroneamente ridotto il valore commerciale nella misura del 15% in luogo del 5% come richiesto al punto 12 del quesito.

Pertanto, su richiesta del nominato Avv. Lorenzo Lo Verso autorizzata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Fabrizio Minutoli il sottoscritto rivisto il calcolo ha apportato le correzioni e dichiara che il valore di vendita forzata ridotto nella misura del 5%, ammonta ad € 157.320,00.

Tanto si doveva in esito alla richiesta.

Palermo 16 ottobre 2024

Arch. Giuseppe Ioren Napoli

