

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. ES. Dr. Fabrizio Minutoli

Procedimento di esecuzione immobiliare n.° 36/2017

██████████ contro ██

PREMESSA

Il sottoscritto *Arch. Ignazio Burriesci*, nominato C.T.U. nella causa civile promossa da ██████████ contro ██ il giorno 12 novembre 2018 ha prestato il giuramento di rito ricevendo l'incarico di rispondere al seguente quesito:

Come da "Atto di pignoramento immobiliare" notificato il 27/12/2016, stimare il valore dei beni:

1. "Appartamento composto da ingresso, cucina, e ripostiglio al piano terra, da due camere e W.C. al piano primo, e da due camere e W.C. al piano secondo; confinante con via San Martino, con aventi causa ██████████ e con proprietà ██████████ o suoi aventi causa; in catasto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 141 particella 67, via San Martino n. 141, p. T-1-2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3[^], vani 5, superficie catastale mq. 107, rendita Euro 108,46".

IL FASCICOLO

Il sottoscritto C.T.U., ricevuto l'incarico, ha provveduto a visionare il fascicolo del procedimento al fine di controllare la completezza della documentazione presentata.

In relazione al "Modulo di Controllo della Documentazione", con la nota del 08/02/2019, si sono segnalate le seguenti osservazioni:



a) Manca accettazione eredità dei signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] alla morte della madre e/o moglie [REDACTED]

b) Non risulta trascritta la denuncia di successione in morte della signora

[REDACTED] nata a Palermo il 02 gennaio 1938 e deceduta il 05

marzo 1995 come citata nell'atto in Notaio [REDACTED] da

Termini Imerese rep. n. 26562/13833 del 27/12/2006. **IL**

SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 02 aprile 2019.

Il giorno 02/04/2019, come concordato con il custode, alle ore 15,30 si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'intero appartamento pignorato.

Durante le operazioni peritali è stato redatto un verbale di sopralluogo, sottoscritto da tutte le parti presenti, al quale si rimanda per tutti gli eventuali chiarimenti.

Con raccomandata a.r. o lettera alla p.e.c. si è comunicato l'avvenuto deposito della perizia a tutte le parti e inviata copia (si allegano copia delle ricevute alla presente relazione).



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

I beni oggetto del pignoramento sono:

1. “Appartamento composto da ingresso, cucina e ripostiglio al piano terra. Da due camere e W.C. al piano primo. Da due camere e W.C. al piano secondo. Confinante con via San Martino, con aventi causa [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa. In catasto al **N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 141 particella 67**, via San Martino n. 141, p. T-1-2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3[^], vani 5, superficie catastale mq. 107, rendita Euro 108,46”. Intestato

a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] P[REDACTED] propr. per 1/2 in reg. di comun. dei beni.
- [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] [REDACTED] propr. per 1/2 in reg. di comun. dei beni.

Dalla lettura dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 15 febbraio 2008, repertorio n. ° 56988, raccolta n.° 11357 (che si allega in copia) si evince che il diritti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto.



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

Lotto n.1

Appartamento composto da ingresso, cucina e ripostiglio al piano terra. Da due camere e W.C. al piano primo. Da due camere e W.C. al piano secondo. Confinante con via San Martino, con aventi causa [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa. In catasto al **N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 141 particella 67**, via San Martino n. 141, p. T-1-2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3[^], vani 5, superficie catastale mq. 107, rendita Euro 108,46". Intestato a:

- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] propr. per 1/2 in reg. di comun. dei beni.

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] propr. per 1/2 in reg. di comun. dei beni.

L'immobile è un abitazione di *tipo popolare (A/4)* sita nel Comune di Palermo, in località "Boccadifalco" e ricade in zona **A2** (tessuti urbani storici) di P.r.g.

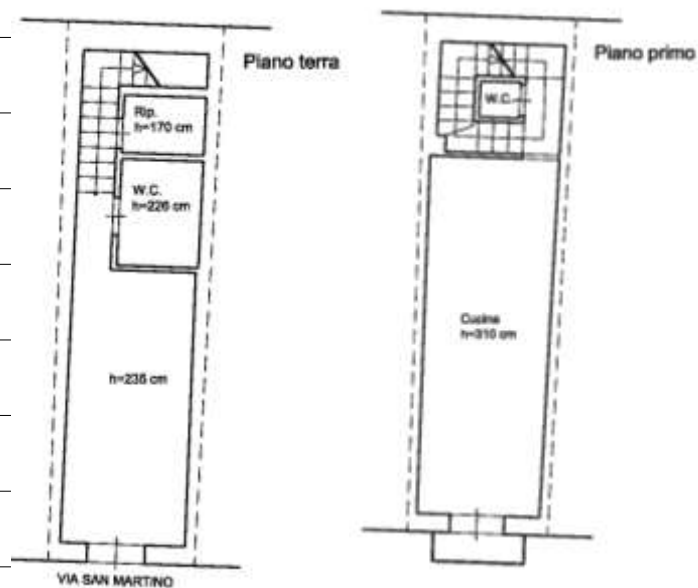
Con accesso dalla via San Martino n.° 141, è composto da quattro elevazioni fuori terra; confina con via San Martino, con particella n.° 66 e particella n.° 68 (si veda l'estratto di mappa allegato).

L'edificio, dalle ricerche effettuate, è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 (esiste depositato in catasto l'accertamento d'ufficio del '39).

L'edificio, di 4 piani fuori terra, ha in parte copertura piana e in parte inclinata. E' in muratura portante, probabilmente a sacco, e solai in latero cemento; esteriormente si presenta in buone condizioni di manutenzione.



L'immobile, al suo interno, si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è composto da:

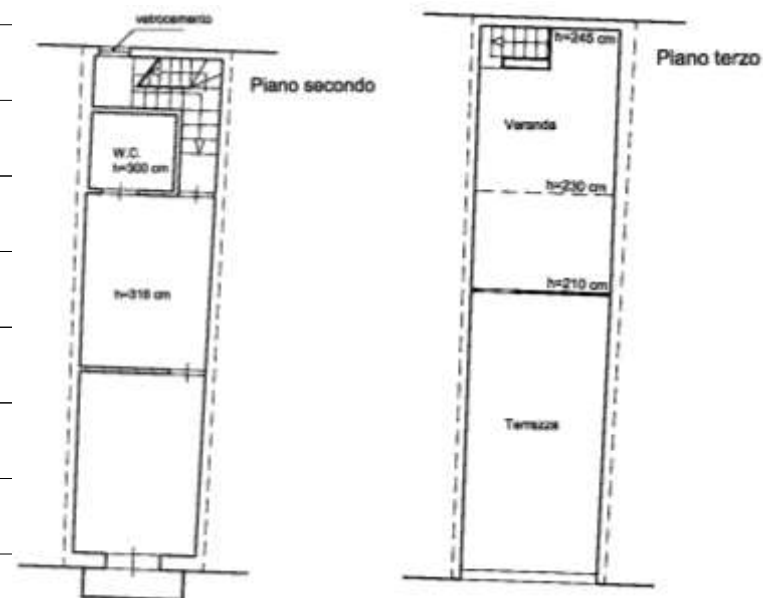


Al piano terra da una camera/ingresso un W.C. e un piccolo ripostiglio.

Al piano primo da una cucina e un W.C.

Al piano secondo da due piccole camere e un W.C.

Al piano terzo da una veranda e una terrazza.



L'altezza utile catastale varia dai 240 cm ai 320 cm, ma la presenza di alcuni controsoffitti ne fa variare l'altezza reale

quasi in tutte le stanze (si veda il rilievo dello stato di fatto allegato).

La pavimentazione delle stanze è in piastrelle di ceramica. I w.c. sono in buone condizioni e sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura. Gli infissi esterni sono costituiti da



imposte e persiane, in alluminio e vetro camera, in ottime condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura.

Per ogni ulteriore chiarimento si rimanda al rilievo dello stato di fatto e al reportage fotografico.

L'appartamento è fornito, elettricità e acqua corrente (manca il gas) e pompe di calore monosplit a parete. È collegato alla rete fognaria ed è privo di impianto di riscaldamento.

Dalle ricerche effettuate attraverso il portale SIENERGIA della Regione siciliana **non è stato riscontrato la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

L'A.P.E. dovrà essere redatto da un tecnico iscritto all'albo regionale dei certificatori energetici e avrà un costo di circa €. **300,00** tutto compreso.

L'appartamento è privo di certificato di abitabilità.

Il confronto dello "stato di fatto" con la planimetria depositata in catasto ha evidenziato delle difformità planimetriche (diversa distribuzione degli spazi interni) e la presenza di un piano terzo (quarto piano fuori terra) abusivo.

Al piano terra in luogo di una cucina e due ripostigli si ha una camera/ingresso, un W.C. e un ripostiglio.

Al piano primo in luogo di due piccole camere e un W.C. si ha una cucina e un W.C.

Al piano secondo si ha un W.C. più piccolo rispetto alla planimetria catastale.

Il piano terzo è completamente abusivo, così come la scala in ferro che ne permette l'accesso.

La diversa distribuzione degli spazi interni può essere regolarizzata con la presentazione di una CILA.



*Il piano terzo (quarto piano fuori terra) abusivo non può essere regolarizzata in alcun modo e pertanto, **espletate le pratiche urbanistiche prescritte dalle "autorità competenti" in merito agli illeciti edilizi**, con la presentazione di una SCIA o altro strumento urbanistico previsto dalla normativa vigente, dovrà essere **demolito** e riconfigurato secondo quanto prescritto dalle autorità competenti (comune, soprintendenza, genio civile etc.) e alla planimetria catastale (non si esclude che si debba ricostruire il tetto a una falda inclinata, forse presente in data antecedente l'intervento abusivo).*

Alla luce di quest'ultima considerazione, per la determinazione della superficie commerciale si è tenuto conto della consistenza catastale desunta dalla planimetria catastale (in sostanza escluso il piano terzo abusivo) e delle aree scoperte (balconi e verande) calcolate per il 30%.

Così facendo si è ottenuta una superficie commerciale pari a:

105,50 mq. (sup. comm. App.) + (1,40 mq. (sup. balc.) + 1,40 mq. (sup. balc.) x 0,30) = 105,50 mq. + (2,80 mq. x 0,30) = 105,50 mq. + 0,84 mq. = **106,34 mq.**



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

Appartamento composto da ingresso, cucina e ripostiglio al piano terra. Da due camere e W.C. al piano primo. Da due camere e W.C. al piano secondo. Confinante con via San Martino, con aventi causa [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa. In catasto al **N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 141 particella 67**, via San Martino n. 141, p. T-1-2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3[^], vani 5, superficie catastale mq. 107, rendita Euro 108,46". Intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] propr. per 1/2 in reg. di comun. dei beni.

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] propr. per 1/2 in reg. di comun. dei beni.

(Si veda l'estratto di mappa e la visura catastale allegato alla presente relazione).

Catastalmente la particella ha subito le seguenti variazioni nel tempo:

Situazione dell'immobile al 09/11/2015		
Foglio 141	Particella 67	Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
Situazione dell'immobile al 05/03/2014		
Foglio 141	Particella 67	Variazione toponomastica del 05/03/2014 protocollo n. PA0079956 in atti dal 05/03/2014 variazione di toponomastica (n. 34686.1/2014)
Situazione dell'immobile al 06/12/2006		
Foglio 141	Particella 67	Diversa distribuzione degli spazi interni del 06/12/2006 protocollo n. PA0396659 in atti dal 06/12/2006 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 23572.1/2006) – (da 3,5 vani passa a 5 vani)
Situazione dell'immobile al 06/01/1994		



Foglio 141	Particella 67	Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 06/01/1996 in atti dal 09/03/2000 (n. 12111.1/1995)
------------	---------------	--

Situazione dell'immobile al 01/01/1992

Foglio 141	Particella 67	Variation del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
------------	---------------	---

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

Foglio 141	Particella 67	Impianto meccanografico del 30/06/1987
------------	---------------	--

Per ogni ulteriore chiarimento si rimanda alla visura catastale allegata.

I dai catastali riportati nell'atto di pignoramento, nella sua nota di trascrizione nonché nel rogito notarile coincidono con i dati riportati nella visura catastale.



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

LOTTO n. 1 - Piena ed intera proprietà di **APPARTAMENTO** ubicato nel comune di Palermo, nella Via San Martino n. 141, nel quartiere Boccadifalco, piano T-1-2.

Composto al piano terra da una camera/ingresso un W.C. e un piccolo ripostiglio, al piano primo da una cucina e un W.C., al piano secondo da due piccole camere e un W.C. e al piano terzo da una veranda e una terrazza.

Confina con via San Martino, particella 66 e particella 68.

È identificato al NCF del Comune di Palermo nel foglio 141, particella 67.

Ricade in zona A2 di P.r.g.

Il confronto dello “stato di fatto” con la planimetria depositata in catasto ha evidenziato delle difformità planimetriche (diversa distribuzione degli spazi interni) e *la presenza di un piano terzo (quarto piano fuori terra) abusivo.*

Al piano terra in luogo di una cucina e due ripostigli si ha una camera/ingresso, un W.C. e un ripostiglio. Al piano primo in luogo di due piccole camere e un W.C. si ha una cucina e un W.C. Al piano secondo si ha un W.C. più piccolo rispetto alla planimetria catastale. *Il piano terzo è completamente abusivo, così come la scala in ferro che ne permette l'accesso.*

PREZZO BASE --- €. 94.952,00 euro ---



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

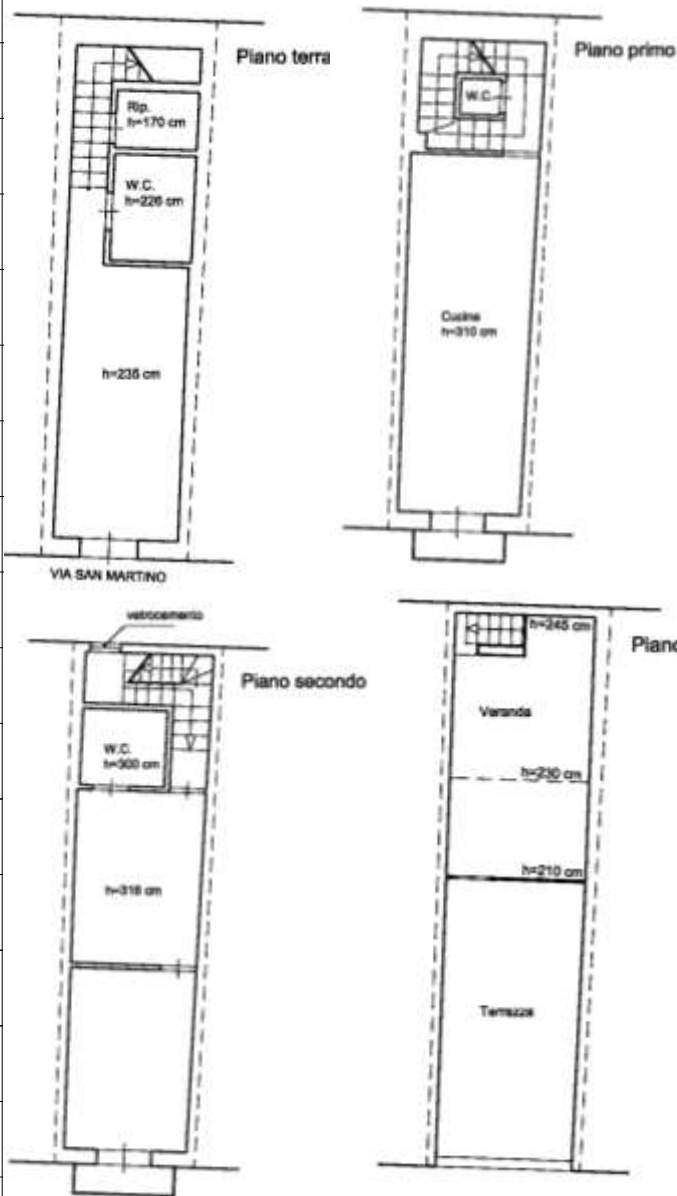
	Trascrizione nn. 6789/7686 del 19/02/1979 nascente da atto di	Soggetti acquirenti: ██████████ (coniugi)
19 febbraio 1979	compravendita in notaio ██████ ██████ di ██████ del 01/02/1979	in regime di comunione dei beni) Soggetti venditori: ██████████
	-Denuncia di successione Uff. Reg. Pa n. 3 vol. 4327 ██████	Eredi (figli e moglie): ██ ██ ██
05 marzo 1995	██████████ nata a ██████ il ██████████ <u>NON RISULTA TRASCRITTA</u>	
	Trascrizione nn. 81354/47032 del 30/12/2006 nascente da atto di compravendita in notaio ██████ ██████ di ██████ ██████ rep. n. 26562/13833 del 27/12/2006	Soggetti acquirenti: ██████████ Soggetti venditori: ██ ██ ██
30 dicembre 2006		
	Trascrizione nn. 9613/6106 del 20/02/2008 nascente da atto di compravendita in notaio ██████ ██████ di Palermo rep. n. 56988/11357 del 15/02/2008	Soggetti acquirenti: ██ (coniugi in regime di comunione dei beni) Soggetti venditori: ██
20/02/2008		

Per ogni ulteriore chiarimento si rimanda ai rogiti notarili, alle visure ipotecarie e alle visure catastali allegata alla presente relazione.



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

Il confronto dello “stato di fatto” con la planimetria depositata in catasto ha evidenziato delle difformità planimetriche (diversa distribuzione degli spazi



interni) e la presenza di un piano terzo (quarto piano fuori terra) abusivo.

Al piano terra in luogo di una cucina e due ripostigli si ha una camera/ingresso, un

W.C. e un ripostiglio.

Al piano primo in luogo di due piccole camere e un W.C. si ha una cucina e un W.C.

Al piano secondo si ha un W.C. più

piccolo rispetto alla planimetria catastale.

Il piano terzo è completamente abusivo, così come la scala in ferro che ne permette l'accesso.

La diversa distribuzione degli spazi interni può essere regolarizzata con la



presentazione di una CILA.

PIANO TERRA
h=2.40



VIA SAN MARTINO

PIANO PRIMO
h=3.10



VIA SAN MARTINO

PIANO SECONDO
h=3.20



VIA SAN MARTINO

Il piano terzo

(quarto piano

fuori terra)

abusivo non può

essere

regolarizzato in

alcun modo e

pertanto,

espletate le pratiche urbanistiche prescritte dalle “autorità competenti” in

merito agli illeciti edilizi, con la presentazione di una SCIA o altro strumento

*urbanistico previsto dalla normativa vigente, dovrà essere **demolito** e*

riconfigurato secondo quanto prescritto dalle autorità competenti (comune,

soprintendenza, genio civile etc.) e alla planimetria catastale (non si esclude

che si debba ricostruire il tetto a una falda inclinata, forse presente in data

anteriore l'intervento abusivo).

Alla luce di queste considerazioni, per regolarizzare l'immobile si dovranno

presentare più pratiche edilizie (CILA e/o SCIA o altro), previo l'eventuale

parere di tutti gli organi competenti (A.S.L., Genio Civile, Soprintendenza

etc.).

Tenuto conto delle informazioni recuperate presso l'ufficio tecnico del

Comune di Palermo, degli interventi edili da eseguirsi, del vigente prezzario

regionale e delle tariffe tecniche medie di mercato, si ritiene che **per**

regolarizzare l'immobile, previo l'eventuale parere di tutti gli organi

competenti, servono non meno di circa 15.000,00 euro (spese legali,



sanzioni e/o adeguamento alle norme del P.R.G. vigente degli ambienti interessati, valori bollati, diritti di segreteria, diritti di istruttoria, spese tecniche, iva e cassa).

Naturalmente, a seguito della regolarizzazione urbanistica e adeguamento alla planimetria catastale e alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente dell'immobile, è necessario aggiornare la planimetria catastale facendola acquisire dal sistema attraverso il programma D.O.C.F.A.

Tale operazione dovrà essere effettuata dal un tecnico abilitato e avrà un costo di circa 600,00 euro.



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

L'immobile, come è emerso in fase di sopralluogo, è abitato [REDACTED]

[REDACTED]



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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	NULLA
Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2008 – Registro Particolare 2099 Registro Generale 9614 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 56989/11358 del 15/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PALERMO
Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2017 – Registro Particolare 1714 Registro Generale 2172 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 6704/2016 del 27/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PALERMO

Per ogni ulteriore chiarimento si rimanda alla lettura dell'ispezione ipotecaria T284187 del 29/01/2019 effettuata in testa al sig. [REDACTED] (che si allega in copia) e alla lettura dell'ispezione ipotecaria T287108 del 29/01/2019 effettuata in testa alla signora [REDACTED] (che si allega in copia).



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



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



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



Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione della superficie commerciale si è tenuto conto della consistenza catastale desunta dalla planimetria catastale (in sostanza escluso il piano terzo abusivo) e delle aree scoperte (balconi e verande) calcolate per il 30%. (si veda, nel merito, il calcolo effettuato in risposta al quesito 2).

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare oggetto di stima è di circa **mq. 106,34**.

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti ad un'abitazione situata nel Comune di Palermo (Boccadifalco) avente come categoria catastale A/4, ricadente in zona A2 e tenuto conto del luogo in cui è situata l'unità immobiliare (Palermo – Suburbana/Baida-P. Ridente – Boccadifalco – Codice Zona: E21), possiamo desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ag. delle Entr., si attesta su circa: (1.050,00 €/mq + 1.350,00 €/mq.) / 2 = **1.200,00 €/mq.**

VALORI OMI


Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
 Provincia: PALERMO
 Comune: PALERMO
 Fasciatura: SuburbanaBAIDA-PRIDENTE-BOCCADIFALCO
 Codice zona: E21
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativa	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/70)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/70)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1350	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1050	L	2,5	3,6	L
Box	Normale	800	1200	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	Normale	1250	1600	L	3,5	5	L



Dovendo procedere alla valutazione di un immobile destinato ad abitazione, si ritiene opportuno applicare il metodo “sintetico-comparativo”.

Questo procedimento si basa sulla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione diretta dell’immobile da stimare con altri ad esso assimilabili per condizioni intrinseche ed estrinseche e di cui sono noti i prezzi pagati e/o richiesti in libere contrattazioni di compravendita.

Per l’applicazione del suddetto procedimento estimativo si è costruita una maglia di prezzi noti che avesse come parametro tecnico di riferimento la superficie (il metro quadrato).

Dovendo esplicitare tale modello di stima risulta fondamentale la relazione:

$$SV : SP = V_X : P_X \quad \text{da cui} \quad V_X = SV / SP * P_X$$

Dove V_X = valore probabile dell’immobile da valutare

P_X = grandezza del parametro (mq.)

SV/SP = prezzo unitario a mq. pari al rapporto tra la sommatoria di valori di edifici simili opportunamente adeguato a quello in esame e la sommatoria dei rispettivi parametri

Si è posto poi attenzione nel verificare le seguenti condizioni:

- *Similitudine dei fabbricati di confronto con quello da stimare.*

Si sono scelti, per il confronto fabbricati simili osservando in particolare:

Ubicazione, il riferimento è su edifici siti nella stessa zona o in zone diverse ma confrontabili; - Dimensioni; - Possibilità di parcheggio; - numero di vani; - Allacciamenti elettrici, fognari, idrici; - liberi o abitati; - Stato d’uso dell’intero edificio e dell’unità immobiliare in oggetto.

- *Ricerca di prezzi noti.*

Questa seconda fase ha richiesto il maggiore impegno dovendo reperire i



prezzi compravendita riferiti al preciso spazio temporale e quotazioni normali, non vizzate da particolari situazioni.

Pertanto si è fatto ricorso esclusivamente alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – Anno 2018 – semestre 2 (ritenendolo il parametro più attendibile per la valutazione in corso).

- *Valutazione*

In sintesi, considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: **1,00**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 1.200,00 €/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo, calcolato al paragrafo precedente, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'unità immobiliare oggetto di stima è di **€ 1.200,00 al mq.**

Tenuto conto che la “superficie commerciale” è pari a circa **mq. 106,34**

Così ottenuta:

- Sup. comm.le appartamento = mq. 105,50;

- Sup. comm.le balc. = (1,40 mq. + 1,40 mq.) x 0,30) = mq. 0,84;

- Sup tot. = (mq. 105,50 + mq. 0,84) = mq. 106,34

Si ottiene che il valore dell'intero appartamento è pari a:

mq. 106,34 x €/mq. 1.200,00 = **€ 127.608,00**

3. STIMA CONCLUSIVA

Tenuto conto che la quota di possesso pignorata al sig. [REDACTED] è pari a ½ in regime di comunione dei beni e la quota di possesso pignorata alla signora [REDACTED] è pari a ½ in regime di comunione dei beni, le spese per regolarizzare l'immobile sono pari a circa 15.000,00 €, le spese per



la redazione di una nuova planimetria catastale son pari a circa 600,00 € e le spese per redigere l'A.P.E. sono pari a circa 300,00 €, a conclusione della presente stima, si dichiara che l'unità immobiliare sita nel comune di Palermo, nella via San Martino n. 141, piano T-1-2 , distinta in catasto al fg. 141, part. 67, salvo elementi a me sottaciuti, ha come probabile prezzo di mercato la cifra di circa €. **111.708,00**

così calcolato:

$$- \text{€. } 127.608,00 - (\text{€. } 15.000,00 + \text{€. } 600,00 + \text{€. } 300,00) =$$

$$= (\text{€. } 127.608,00 - \text{€. } 15.900,00) = \text{€. } \underline{\underline{111.708,00}}$$

Pertanto:

Il valore di mercato dell'appartamento, individuato con il "metodo sintetico comparativo", è pari a €. 111.708,00

Il prezzo base d'asta dell'appartamento, come richiesto nell'incarico, è paria a: $V_m - 15\% = \text{€. } 111.708,00 - 15\% = \text{€. } 94.952,00$

QUADRO RIASSUNTIVO

Descrizione	Proprietario	Valore di mercato	Prezzo base d'asta
<i>Palermo</i>	████████████████████		
<i>foglio 141 - Part.67</i>	████████████████████ <i>prop. in</i>		
	<i>regime di comunione dei</i>	€. 111.708,00	€. 94.952,00
	<i>beni</i>		

Tanto dovevo al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch Ignazio Burriesci



ALLEGATI

1. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
2. Verbale di sopralluogo C.T.U.;
3. Rogito notarile repertorio 56988 raccolta 11357 del 15/02/2008;
4. Foto aerea tratta da Google Earth con indicazione del fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato;
5. Estratto di Mappa Catastale scala 1:2.000 – Palermo foglio 141;
6. Planimetria catastale del 06/12/2006;
7. Rilievo dello stato di fatto scala 1:100;
8. Visura storica per immobile – Palermo fogl. 141 part. 67;
9. Ispezione telematica T284187 del 29/01/2019;
10. Ispezione telematica T287108 del 29/01/2019;
11. Reportage fotografico;
12. Banca delle quotazioni immobiliari (OMI) Palermo E21;
13. Visura APE;

