

FASCICOLO 1 (“A”)

Unità immobiliare “A”, sito in Palermo Cortile Tomasino, n. 8, piano secondo, fg. 63, part. 242, sub 13, zona cens. 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 3,5 vani; (All. n. 5).

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Trattasi di un appartamento sito nel territorio comunale di Palermo in località Semicentrale/E. Basile - Montegrappa - cliniche - Stazione C.le - Orto Botanico, **(All. n. 8)**. L'appartamento “A” risulta identificato al catasto terreni al foglio di mappa 63, part. 242, sub 13, zona cens. 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 3,5 vani; **(All. n. 5)**. La particella 242 è individuata, secondo l'estratto di mappa catastale, come segue: a nord confinante con le part.lla 244 - 245 e la via Rosario Scuderi; ad est confinante con la part.lla 559; a sud confinante con la via Silvio Boccone, infine ad ovest con la part.lla 452; **(All. n. 5, estratto di mappa catastale)**.

L'appartamento oggetto della presente è individuato nella particella 242 facente parte di un edificio di 3 livelli fuori terra, ubicato al piano secondo con vano scala di accesso dal prospetto principale individuato entrando a sinistra dal cortile Tomasino numero civico 6 e prospetto restrostante su via Rosario Scuderi, confinante ai lati con proprietà aliena, **(All. n. 9), (All. n. 10 foto n. 1... 6)**.

Dalle risultanze catastali delle visure storiche, Catasto Fabbricati di Palermo eseguite dalla sottoscritta in data 24.03.2015 **(All. n. 5)**, e da quelle citate agli



atti, il bene "*de quo*" risulta, ad uso civile abitazione categoria A/5, numero civico 8, mentre dalle operazioni peritali emerge il numero civico 6.

Il sopralluogo per la ricognizione fotografica, di misurazione e consistenza è stato eseguito in data 03 Maggio 2018 alle ore 16.00, in sede di prosecuzione delle operazioni peritali, (successivamente ai vari mancati accessi come da relazione depositata il 28 Aprile 2016), e come da verbale di sopralluogo allegato, **(All. n. 3)**, sulla scorta delle planimetrie catastali. **(All. n. 5)**, **(All. n. 9)**, **(All. n. 10)** In tale circostanza si è constatato una corrispondenza circa la distribuzione interna dei vani, lo stato d'uso e la conformità, (grazie alla documentazione fotografica e ad alcune notizie ricevute da parte dell'Avv. Schembri, per parte creditrice, in data 07.07.2016 ed eseguita dal perito incaricato per la stima dell'immobile all'epoca della concessione del mutuo). **(All. n. 11)**

Circa le caratteristiche costruttive e tipologiche, la costruzione originaria risulta risalire agli anni 1930-1940 ed è in stato di abbandono e fatiscente.

Dagli atti, planimetrie, cartografia, rilievi metrici nonché dalla documentazione amministrativa recuperata si è potuto riscontrare che il bene "A" ha la seguente distribuzione interna: **(All. n. 9)**, **(All. n. 10)**, - **piano secondo**: ingresso - camera, cucina, WC; **(All. n. 5)** Durante il sopralluogo si è potuti solo eseguire il rilievo fotografico e metrico dell'immobile dall'esterno del terrazzo, dal cortile e dalla strada retrostante, sulla scorta della planimetria catastale, delle foto e delle notizie del perito precedente, **(All. n. 11)**, in quanto l'unità immobiliare, allo stato di fatto si presenta in condizioni precarie e pericolante, costatandone la conformità. E' stata rilevata una superficie lorda dell'appartamento, denominato "A", così costituita: - **piano secondo**: sup. lorda mq 50,00, sup. utile netta di mq. 38,45, terrazzo scoperto mq 60,75;



Secondo gli accertamenti effettuati durante il sopralluogo, il bene “A” risulta costituito da muratura perimetrale dello spessore di 30 cm, e tramezzatura interna dello spessore di 20 cm. L’appartamento “*de quo*”, nel complesso, è risultato in cattive condizioni di manutenzione, rifiniture e di abbandono totale. Di fatti le condizioni generali dell’immobile sono risultate pessime sia dal punto di vista strutturale che estetico.

Le pareti presentano degli strati di intonaco distaccato con evidenti lesioni e umidità diffusa da infiltrazioni. All’ingresso sono stati rilevati porzioni di solaio ceduto e a vista parte delle travi interne, porzioni di solaio interessate da distacco di intonaco e notevoli ammaloramenti. **(All. n. 10 foto n. 14... 17)**. Gli infissi interni e esterni in legno allo stato di fatto si presentano in uno stato fatiscente **(All. n. 10 foto n. 3 - 4)**. Le pavimentazioni sono in rivestimento di marmette di graniglia. **(All. n. 10 foto n. 14)**. Nel vano WC è stato rilevato un rivestimento ceramico alle pareti. **(All. n. 10 foto n. 18)**. Il terrazzo di pertinenza si presenta anch’esso in pessimo stato, la cui pavimentazione rilevata presenta una guaina per la maggior parte distaccata. **(All. n. 10 foto n. 11.....13)**.

Infine si è rilevato che il bene “A” è sprovvisto di certificazione APE, secondo la normativa introdotta, del D.L. n°. 192/2005, in questo caso si dovrà dare incarico ad un tecnico (ingegnere o architetto) regolarmente iscritto al relativo Albo professionale, per il calcolo della classe energetica.

B) PROPRIETA’ E PROVENIENZA

L’immobile denominato “A”, sopra descritto sito in Palermo, località Semicentrale/E. Basile - Montegrappa - cliniche - Stazione C.le - Orto Botanico, **(All. n. 8)**, identificato catastalmente al foglio di mappa 63, part.



242, sub 13, zona cens. 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 3,5 vani (**All. n. 5**) risulta di proprietà del *Sig. a)* (**All. n. 12**). Secondo la lettura agli atti il certificato notarile allegato da Notaio omissis, il bene pignorato, è pervenuto al *Sig. b)* quale bene personale e per la sola nuda proprietà, stante l'usufrutto generale, al *Sig. c)*, in virtù di testamento pubblico e condicillo in Notar omissis, in morte del *Sig. d)*, giusta dichiarazione di successione registrata a Palermo al n. 12 vol. 1985, trascritta il 14.06.1968 ai nn. 18027/14701.

In data 19.07.1978 al decesso del *Sig. c)*, l'usufrutto si è riunita alla nuda proprietà. In data 28.07.2008 al decesso del *Sig. b)* la sua eredità si è devoluta in forza di legge in favore del *Sig. a)*.

Attualmente l'immobile risulta non abitabile.

C) ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, ISPEZIONE IPOTECARIA.

Dall'ispezione ipotecaria, secondo gli allegati agli atti e quella del periodo (01.01.1979 – 23.03.2015) eseguita dalla Sottoscritta presso l'U.T.E. di Palermo, in data 24.03.2015 (**All. n. 6**), (**All. n. 5**), su detto immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria N. 30223/8069 del 21.06.2004**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio omissis di Palermo del 16.06.2004, a favore del CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Plaermo, codice fiscale 04226470823 e contro *Sig. b)*, quale terzo datore di ipoteca (Debitore non datore di ipoteca: *Sig. a)*.

- **Trascrizione N. 31895/18396 del 15.06.2005**, nascente da verbale di pignoramento immobili in data 26.05.2005 emesso dall'Ufficiale Giudiziario



Corte d'Appello di Palermo a favore di SANTOMAURO ANTONINO e contro *Sig. b)*.

- **Trascrizione N. 36970/2882 del 11.09.2014** nascente da verbale di pignoramento immobili in data 01.08.2014 immobili in data 26.05.2005 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Palermo a favore di CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Plaermo, codice fiscale 04226470823 e contro *Sig. a)*.

Risulta altresì, dai controlli eseguiti dalla sottoscritta presso l'U.T.E. di Palermo, in data 24.03.2015 e quelli allegati agli atti nello specifico nell'atto notarile del notaio omissis, (visura storica): - Catasto fabbricati Comune di Palermo, foglio 63, part.lla 242, sub. 13, zona cens. 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita euro 81,34, indirizzo Cortile Tomasino a Brancaccio n. 8, piano 2, in ditta dei: *Sig. e) Sig. f) Sig. g) Sig. h) Sig. i) Sig. J) Sig. K)*. (All. n. 12).

D) ASPETTI URBANISTICI: DESTINAZIONE, CONCESSIONE EDILIZIA, AGIBILITA'/ABITABILITA'

Dalle indagini svolte e dalla documentazione acquisita presso: l'Agenzia del Territorio, la Ripartizione urbanistica ed edilizia Privata del Comune di Palermo si è accertato che l'immobile risulta, dalle Norme Tecniche di Attuazione, allegate alla variante generale del Piano Regolatore Generale di Palermo, approvato con D.Dir. 558 e D.R.U. 124/2002 dall'Assessorato Reg.le al territorio ed Ambiente e presa d'atto del Consiglio Comunale di Palermo del 2004, ricadente nella seguente zona territoriale omogenea (Z.T.O.): zona **"A2" Tessuti Urbani Storici (All. 8)**, *"le zone A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre*



i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come - netto storico -, qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee..... (All. n. 8 norme tecniche di Attuazione). Dalle ricerche eseguite, presso l'Edilizia Privata, del Comune di Palermo, non risulta alcuna documentazione relativa alla concessione edilizia e di conseguenza anche ad un certificato di agibilità/abitabilità.

E' stata infatti rilasciata dall'ufficio amministrativo, area Urbana del Comune di Palermo, in riferimento all'istanza, prot. n. 727508 del 23.09.2015, presentata dalla Sottoscritta CTU, una comunicazione dell'irreperibilità dell'unità immobiliare, trattandosi di un immobile realizzato in data antecedente al 1939, epoca nella quale non era obbligatorio il rilascio di certificato di concessione edilizia e di conseguenza certificato di agibilità/abitabilità. (All. n. 7).

Come già su citato dalla scrivente, è stato rilevato che il bene "A" è sprovvisto di certificazione APE, secondo la normativa introdotta, del D.L. n°. 192/2005. Dalla verifica della visura catastale storica, è emerso che l'immobile bene "A" è intestato alla ditta: *Sig. e) Sig. f) Sig. g) Sig. h) Sig. i) Sig. l) Sig. m)*, (All. n. 5), (All. n. 12), perciò è necessario ai fini della la regolarizzare dare incarico ad un tecnico (ingegnere o architetto) regolarmente iscritto al relativo Albo professionale, per il calcolo della classe energetica e per la variazione di proprietà, visto che il *Sig. a)* (All. n. 12) risulta come unico proprietario.

E) VALUTAZIONE DEL BENE

Stima sintetico/comparativa – Considerazioni preliminari

La scelta di un immobile o alloggio destinato ad abitazione, data la situazione attuale del mercato, al momento non si presenta di facile collocazione in



relazione al prezzo. La posizione dell'immobile e la comodità con i servizi di comunicazione, nonché il fatto che la zona è urbanizzata, (riferita alla località Semicentrale/E. Basile - Montegrappa - cliniche - Stazione C.le - Orto Botanico, codice zona C4 (**All. n. 8**), identificato catastalmente al foglio di mappa 63, part. 242, sub 13, zona cens. 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 3,5 vani; (**All. n. 5**), sono elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante e incoraggiare un eventuale acquisto dell'immobile di cui si tratta. Il taglio medio del bene costituisce un altro elemento positivo: esso può essere interessante per un'eventuale forma di investimento. I prezzi attualmente correnti in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta si possono sinteticamente stimare tra € 780,00/mq e € 1.100,00/mq, da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio (valori OMI), tenendo in evidenza i valori di destinazione d'uso "abitazioni di tipo economico"; nel caso in esame i Valori OMI fanno riferimento ad abitazioni economiche, ma sostanzialmente abitabili, al contrario di quanto è emerso durante il sopralluogo. Difatti nel complesso l'unità immobiliare si può definire in uno stato di conservazione fatiscente le cui rifiniture appaiono disastrose. Tenuto conto di tali fattori e anche dell'epoca di costruzione, per questo viene preso in considerazione il valore pari a € 350/mq per abitazioni **tipo economico**. Secondo la dottrina estimativa, in termini generali, il valore Venale è quel valore che un bene assume in un regime di libero mercato. La determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto si è ottenuta secondo il metodo sintetico che consiste nell'accertare il mercato all'epoca di riferimento della stima, considerando immobili "analoghi", cioè aventi la stessa destinazione d'uso, localizzazione, età e tipologia di quello in oggetto, in modo da formare una scala comparativa di valori, ovviamente



referiti allo stesso parametro (metro quadrato, metro cubo, vano utile, etc.). Per meglio esprimere un giudizio di valore, la scrivente CTU ha provveduto a calcolare il valore venale dello stesso immobile con il metodo analitico per capitalizzazione del reddito. Quindi si perviene al valore venale definitivo quale media dei due valori calcolati. È utile precisare che per l'ottenimento del probabile valore di mercato è stata effettuata un'indagine di mercato considerando sia le compravendite che le locazioni di fabbricati analoghi e limitrofi avvenute in tempi abbastanza vicini a quello nel quale eseguiamo la stima oltre a quanto rilevato dai dati forniti dall' Agenzia del Territorio, quotazioni immobiliari, (OMI) per L'anno 2017 – semestre 2. Per la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, per il metodo sintetico si è proceduto al calcolo della superficie commerciale. Per **superficie commerciale** si intende la somma della superficie lorda comprensiva delle murature esterne e delle tramezzature interne o fino alla mezzera dei muri divisorii con le altre unità immobiliari limitrofe delle superfici scoperte di pertinenza esclusiva opportunamente ragguagliate. La stima secondo il metodo analitico va fatto col metodo del valore venale per capitalizzazione di reddito che si basa sulla formula di capitalizzazione:

$$\boxed{V_m} = R_n / r \quad \text{in cui:}$$

$\boxed{V_m}$ = Valore di mercato;

$\boxed{R_n}$ = Reddito annuo netto, ottenuto detraendo dal reddito annuo lordo le passività dovute a tasse inesigibilità, manutenzioni, etc;

\boxed{r} = Tasso di capitalizzazione

Per la stima analitica sarà determinato dapprima il reddito annuo lordo, a questo vanno detratte le spese con un incidenza pari a circa il 15%, e quindi il



reddito netto sarà oggetto di capitalizzazione prendendo in considerazione un tasso medio pari al 3,5%.

Per cui si ha:

CALCOLO SUP. COMMERCIALE

Unità immobiliare Ubicata in Cortile Tomasino n. 8 (PA), piano secondo, Fg. 63, part.IIa 242, Cat. A/5, classe 6, consistenza 3,5 vani

PIANO secondo :	SUP. lorda			mq.	50,00		
	SUP. SCOPERTA terrazzo	mq.	60,75	x	0,25	mq.	15,19
				totale sup. commerciale	mq.	65,19	

1) STIMA SINTETICA

Da calcoli eseguiti, da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio (valori omi), tenendo in evidenza i valori di destinazione d'uso "abitazioni di tipo economico" 2 semestre 2017 si ha:

VALORE UNITARIO: unità immobiliare ubicata in Cortile Tomasino n. 8 (PA), piano secondo TRA 780 - 1100 -- zona Semicentrale/C4, E.BASILE - MONTEGRAPPA - CLINICHE - STAZIONE C.LE - ORTO BOTANICO

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, viste le condizioni fatiscenti, si assume come valore commerciale al mq. Il prezzo pari a € 350,00/ mq.

VALORE DI MERCATO:	mq.	65,19	x	350,00	mq	€ 22.816,50
				in c.t.		€23.000,00

2) STIMA ANALITICA O DI REDDITO

Da calcoli eseguiti, da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio (valori omi), tenendo in evidenza i valori di locazione secondo i valori di destinazione d'uso "abitazioni di tipo economico" 2 semestre 2017 si ha:

VALORE UNITARIO: unità immobiliare ubicata in Cortile Tomasino n. 8 (PA), piano secondo TRA 2,7 - 3,8 --- zona Semicentrale/C4, E.BASILE - MONTEGRAPPA - CLINICHE - STAZIONE C.LE - ORTO BOTANICO

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, viste le condizioni fatiscenti, si assume come valore del reddito annuo lordo al mq. Il prezzo pari a € 1,00/ mq. X mese.

SUP. lorda mq 50,00 + sup. scoperta 60,75 = mq 110,75

SUP. totale	mq	110,75	x	€ 1,00	mq	€ 110,75
-------------	----	--------	---	--------	----	----------

FITTO MENSILE X 12 = REDDITO LORDO ANNUO:



	€ 110,750	x	12	€ 1.329,00
DETRAZIONE DI SPESE PARI AL 21% (manutenzione, tasse, etc...)	€ 1.329,00	x	21%	€ 279,09
			Tot	€ 1.049,91
ASSUNZIONE COME TASSO DI CAPITALIZZAZIONE IL 3,5%				
VALORE VENALE DEL BENE PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO:	€ 1.049,91	:	3,50% in c.t.	€ 29.997,43 €.30.000,00

VALORE DI MERCATO

Espletati i metodi di stima, sintetico-comparativa (*valori OMI del secondo semestre 2016*), e analitica si ritiene opportuno adottare come valore di mercato dell'immobile, denominato bene "A", la media tra i due ottenuti dalle differenze metodologie estimative. Pertanto il valore commerciale dell'immobile de quo è:

$$(\text{€. } 23.000,00 + \text{€. } 30.000,00) / 2 = \text{€. } 26.500,00$$

in c.t. = €. 27.000,00

A questo valore ottenuto di stima del bene "A", va decurtato:

- il costo dell'onorario del tecnico incaricato, in quanto essendo stato rilevato che il bene "A" è sprovvisto di attestazione certificazione energetica, secondo la normativa introdotta, del D.L. n°. 192/2005 e per la regolarizzazione della voltura per ciò che concerne la visura catastale;

Per cui al valore di stima ottenuto dell'*unità abitativa A*, va decurtato il costo complessivo, per dar atto alla regolarizzazione del bene, pari ad **€. 700,00**, di cui spese e onorario di un tecnico per APE e voltura visura catastale.

€. 27.000,00 – €. 700,00 = €. 26.300,00 Valore finale dell'*unità abitativa A*

ubicata in Cortile Tomasino n. 6, Palermo.



F) CONCLUSIONI

Unità immobiliare “A”, sito in Palermo Cortile Tomasino, n. 8, piano secondo, fg. 63, part. 242, sub 13, zona cens. 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 3,5 vani; (All. n. 5).

Nel ringraziare la S.V., per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali la Sottoscritta è giunta, riassumendo quanto fin qui esposto, con riferimento ai quesiti posti e indicati al paragrafo 1.1 nella premessa, si può sinteticamente concludere che:

1) Trattasi di un appartamento sito nel territorio comunale di Palermo in località Semicentrale/E. Basile - Montegrappa - cliniche - Stazione C.le - Orto Botanico, **(All. n. 8)**.

L'appartamento *de quo*, è individuato nella part.lla 242, Palermo Cortile Tomasino numero civico 6, posto al secondo piano, facente parte di un edificio di 3 livelli fuori terra. **(All. n. 5), (All. n. 9), (All. n. 10), (All. n. 11)**.

2) Dagli accertamenti eseguiti, secondo la lettura agli atti e il certificato notarile allegato da Notaio omissis, come sopra citato nel paragrafo proprietà e provenienza dalla scrivente, risulta di proprietà del *Sig.: a)* **(All. n. 12)**.

Attualmente l'immobile risulta non abitato e abbandonato.

3) Il bene “A”, dalle Norme Tecniche di Attuazione, allegate alla variante generale del Piano Regolatore Generale di Palermo, approvato con D.Dir. 558 e D.R.U. 124/2002 dall'Assessorato Reg.le al territorio ed Ambiente e presa d'atto del Consiglio Comunale di Palermo del 2004, ricade nella seguente zona territoriale omogenea (Z.T.O.): zona “A2” *Tessuti Urbani Storici* del PRG in vigore **(All. 8)**,



Dalle ricerche eseguite dalla CTU, presso l'Edilizia Privata, del Comune di Palermo, non risulta alcuna documentazione relativa alla concessione edilizia e di conseguenza anche ad un certificato di agibilità/abitabilità.

E' stata infatti rilasciata dall'ufficio amministrativo, area Urbana del Comune di Palermo, in riferimento all'istanza, prot. n. 727508 del 23.09.2015, presentata dalla Sottoscritta CTU, una comunicazione dell'irreperibilità dell'unità immobiliare, trattandosi di un immobile realizzato in data antecedente al 1939, epoca nella quale non era obbligatorio il rilascio di certificato di concessione edilizia e di conseguenza certificato di agibilità/abitabilità. **(All. n. 7).**

Come già su citato dalla scrivente, è stato rilevato che il bene "A" è sprovvisto di certificazione APE, secondo la normativa introdotta, del D.L. n°. 192/2005. Dalla verifica della visura catastale storica, è emerso che l'immobile bene "A" è intestato alla ditta: *Sig. e) Sig. f) Sig. g) Sig. h) Sig. i) Sig. l) Sig. m)*, **(All. n. 5), (All. n. 12)**, perciò è necessario ai fini della la regolarizzare dare incarico ad un tecnico (ingegnere o architetto) regolarmente iscritto al relativo Albo professionale, per il calcolo della classe energetica e per la variazione di proprietà, visto che il *Sig. a)* **(All. n. 12)** risulta come unico proprietario.

4) Con riferimento al presente giudizio per la valutazione del bene pignorato si è tenuto conto del probabile valore di mercato. Nella valutazione, il più probabile valore di mercato del bene, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, si sono utilizzati tre metodi:

1. **il metodo sintetico;**
2. **il metodo analitico;**



Metodo sintetico. Il metodo sintetico consiste nella formazione di un certo numero di classi di valori ottenuti da beni simili, che corrisponde alla costituzione di una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare a una di queste classi, o quantomeno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta cioè di formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto, fino a quando si sia trovato, fra tali beni analoghi, quello che si ritiene sostituibile, in un ipotetico scambio, con il bene immobile da valutare per quanto concerne l'aspetto qualitativo, valutato al "metro quadrato" di superficie commerciale.

Metodo analitico. Per quanto concerne il metodo analitico, esso consiste nella capitalizzazione dei redditi futuri considerando un idoneo tasso di capitalizzazione. Il metodo di stima analitico utilizzato, consente, purché siano valide certe ipotesi, di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la formula di capitalizzazione dei redditi annui posticipati, supposti costanti e per un numero di anni ragionevolmente grande. Le ipotesi sulle quali si fonda il metodo in questione sono le seguenti:

- che sia possibile prevedere, con certo grado di attendibilità, i redditi futuri e i futuri saggi di sconto;
- che il valore di mercato dell'immobile sia uguale alla somma dei suoi redditi futuri scontati all'attualità.

VALORE DEL BENE "A"

Espletati i metodi di stima, sintetico-comparativa (*valori OMI del secondo semestre 2017*), analitica si ritiene opportuno adottare come valore di mercato dell'immobile, denominato bene "A", la media tra i due ottenuti dalle



differenze metodologie estimative. Pertanto il valore commerciale dell'immobile de quo è:

$(\text{€. } 23.000,00 + \text{€. } 30.000,00) / 2 = \text{€. } 26.500,00$

in c.t. = €. 27.000,00

A questo valore ottenuto di stima del bene "A", va decurtato:

- il costo dell'onorario del tecnico incaricato, in quanto essendo stato rilevato che il bene "A" è sprovvisto di attestazione certificazione energetica, secondo la normativa introdotta, del D.L. n°. 192/2005 e per la regolarizzazione della voltura per ciò che concerne la visura catastale;

Per cui al valore di stima ottenuto dell'*unità abitativa A*, va decurtato il costo complessivo, per dar atto alla regolarizzazione del bene, pari ad **€. 700,00**, di cui spese e onorario di un tecnico per APE e voltura visura catastale.

€. 27.000,00 – €. 700,00 = €. 26.300,00 Valore finale dell'*unità abitativa A* ubicata in Cortile Tomasino n. 6, Palermo.

G) DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

All. n. 1 – copia dell'atto di nomina del C.T.U. del 05.02. 2015;

All. n. 2 – copia del giuramento dell'esperto del 26/02/2015;

All. n. 3 – copia del verbale del 03.05.2018: prosecuzione operazioni peritali;

All. n. 4 – copia raccomandate A.R. di comunicazioni inizio operazioni peritali;

All. n. 5 – estratto di mappa, visura storica e planimetrie catastali del 24.03.2015;

All. n. 6 – ispezione ipotecaria del 24.03.2015;



All. n. 7 – prot. lettera N. 731711 del 25.09.2015, rilasciato dal Comune di Palermo (area amministrativa della Riqualficazione Urbana e delle Infrastrutture - Edilizia Privata);

All. n. 8 – PRG, D.Dir. 558 e D.R.U. 124/2002 dall'Assessorato Reg.le al territorio ed Ambiente e presa d'atto del Consiglio Comunale di Palermo del 2004 - norme tecniche di attuazione;

All. n. 9 – rilievo e ridisegno vettoriale pianta 1.100;

All. n. 10 – rilievo fotografico;

All. n. 11 – e-mail Avv. Schembri e documentazione fotografica del precedente perito;

All. n. 12 – Sigle alfabetiche attribuite dal C.T.U. alle persone nella relazione per la stima del bene pignorato.

Palermo, 24 Maggio 2018

(Il C.T.U. Arch. Bordenga Antonietta Maria Cal.)



The image shows a circular professional stamp for Arch. Antonietta Maria Calogera Bordenga. The stamp contains the text: "Arch. Antonietta Maria Calogera BORDENGA N° 5192 SEZ. A". The stamp is surrounded by the text "COMUNE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI PALERMO". Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Antonietta Maria Calogera Bordenga".

