11. *Conformità dei dati catastali dell'immobile allo stato di fatto*

Durante il sopralluogo e dopo aver effettuato i rilievi grafici dimensionali il sottoscritto ha constatato che la planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. di Palermo differisce dallo stato dei luoghi come di seguito specificato (cfr. All.ti.5 e 7 rispettivamente pianta catastale e rilievo metrico attuale).

- Il wc-bagno presenta una finestra alta con apertura a vasistas posta nel tramezzo divisorio con la lavanderia. La planimetria catastale riporta tale finestra nel tramezzo divisorio con il vano cucina (cfr. foto 16 e all.5).
- La planimetria catastale riporta inoltre la dicitura "via Lo Voi" anziché via Giusto Lo Dico.

Si precisa che trattasi nel primo caso di difformità di lieve entità, nel secondo caso di errore grafico, e secondo la circolare 2/2010, non comportando una variazione della rendita catastale, per tali difformità non è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale o altro onere. L'ispezione eseguita dal sottoscritto presso il Comune di Palermo-Ufficio Condono ha inoltre permesso di accertare che per l'immobile in esame non risultano pratiche di condono edilizio agli atti.

12. *Titolo di proprietà*

L'immobile in oggetto è stato acquistato dalla sig.ra "A con atto di compravendita del del Notaio Dario Fogazza del 03/10/2006, repertorio n. 201235 raccolta n. 2792, trascritto a Palermo il 18/10/2006 ai n.ri 64301/35948, da potere dei coniugi [redacted]

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico; il possesso detenuto dall'esecutato è di proprietà. Non risultano contratti regolarmente trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari che riportano diritti di altri e/o altra formula contrattuale o concessoria sull'immobile in esame.

13. *Resoconto amministrazione condominiale*

L'amministratore del condominio di Piazza Principe di Camporeale n.70, su esplicita richiesta dello scrivente CTU, ha redatto la seguente nota, trasmessa allo scrivente in data 26/05/2016 via mail dall'avv. F. Cutietta, che riporta quanto richiesto dal G.Es. al punto f) del decreto di nomina dell'esperto (*cfr. all.to n.9*):

- ✓ *"A carico dell'immobile della sig.ra "A" vi sono spese fisse annue ordinarie pari ad € 262,00;*

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

- ✓ *Sono state deliberate spese straordinarie per la manutenzione della vasca autoclave la cui quota imputabile all'immobile in questione è pari ad € 203,00;*
- ✓ *Negli ultimi due anni non sono state pagate quote condominiali pari ad € 1.768,09 (993,30 + 774,79)".*

14. *Oneri a carico dell'acquirente*

Si stimano di seguito gli oneri che verranno detratti dal valore stimato per l'immobile pignorato.

a) L'immobile non risulta dotato di attestato di certificazione energetica APE (D.Lgs. 192/2005). I costi per la sua regolarizzazione sono quelli inerenti la prestazione professionale di un tecnico abilitato che produca la certificazione relativa al consumo energetico dell'immobile, che nel caso in esame si può stimare pari ad **€ 250,00**.

b) L'immobile non è dotato altresì della certificazione di conformità dell'impianto elettrico di cui al D.M. 46/90. I costi per la sua regolarizzazione sono quelli inerenti la prestazione professionale di un tecnico abilitato che accerti la conformità dell'impianto e ne produca la certificazione; nel caso in esame si può stimare pari ad **€ 400,00.**

L'importo totale degli oneri a carico dell'acquirente sommano:

Totale oneri: a+b = 250,00+400,00 = € 650,00

15. *Valutazione*

Per quanto riguarda il criterio di stima, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del più probabile valore venale, utilizzando il metodo di stima *sintetico comparativo.* Tale metodo è basato sul valore di mercato ottenibile dalla comparazione tra immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato. Acquisite tutte le informazioni necessarie presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro dei prezzi correnti di mercato per immobili ricadenti nella stessa zona di quello in oggetto. Si riportano in *Allegato 10* due schede tecniche di immobili posti sul mercato, confrontabili, come più avanti specificato, con quello da stimare e compravenduti in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima del bene in esame. I valori unitari che si ricavano dalle schede degli operatori del mercato oscillano tra €/mq 1900 ed €/mq 2200.

Ulteriori valori unitari di mercato sono poi quelli forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), anno 2015 -2° semestre (ultimi dati pubblicati) Comune di Palermo, zona centrale "Regina Margherita-Re Federico-Finocchiaro Aprile - Marco Polo", Tipologia: Abitazioni civili *(cfr. All.to 11)*;

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

tali valori sono determinati sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. e sono riferiti ad immobili di diverse tipologie che rivestono carattere di ordinarietà. L'Agenzia ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune italiano in zone o fasce omogenee (centrale, semicentrale, periferica) e per ogni fascia fornisce semestralmente valori unitari minimi e massimi. L'O.M.I. indica per la zona in esame un valore di compravendita compreso tra € 1150/mq ed € 1550/mq *(cfr. All.to 11)*.

Si ritiene opportuno osservare che i valori unitari di cui all'All.10 si riferiscono ad appartamenti simili a quello in esame solo per distribuzione interna, finiture e quadratura ma non per tipologia di ubicazione all'interno di un complesso condominiale. L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato, infatti come prima descritto, sulla parte del retroprospetto del fabbricato principale del complesso condominiale cui appartiene. Alla luce di tale osservazione **si ritiene congruo riferirsi ai valori unitari forniti dall'OMI applicando però il valore max pari a 1550 €/mq.**

- **APPARTAMENTO**

Si è computata la superficie commerciale (lorda) calcolata secondo i criteri del Dpr 138/98 ossia: intera superficie netta, intera superficie occupata in pianta dai tramezzi, intera superficie occupata in pianta dai muri esterni, 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise; la terrazza scoperta, quale pertinenza esclusiva comunicante con i vani dell'appartamento, va computata nella misura del 30% della superficie fino a mq 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq 144,30

La superficie utile del'appartamento è pari a mq 117 (cfr. All. 7 rilievo metrico)

- **TERRAZZA DI PERTINENZA ESCLUSIVA**

Superfie utile terrazza mq 137,00

La superficie omogeneizzata della terrazza, trattandosi di pertinenza esclusiva comunicante con l'appartamento, va computata nella misura del 30% della superficie fino a mq 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. Si calcola: (cfr. all.to n.11 rilievo metrico)

30% x 25 mq + 10% x (137-25) = **mq 18,70 (superficie omogeneizzata della terrazza)**

Superfici da porre a base del metodo sintetico	
superficie commerciale appartamento	mq 144,30
superficie omogeneizzata della terrazza	mq 18,70
Totale	**mq 163,00**

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

Applicazione del metodo sintetico

Calcolo del valore venale dell'immobile in esame con il metodo sintetico:

mq 163,00 x €/mq 1.550 = € 252.650,00

Si calcola in definitiva e sulla base di quanto prima dettagliatamente osservato il valore dell'immobile al netto dei costi sopra computati che risulta:

€ 252.650,00 - € 650,00 = € 252.000,00

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Descrizione: Appartamento per civile abitazione sito in Palermo via Giusto Lo Dico n.6, piano primo, con terrazza di uso esclusivo comunicante con i vani principali dell'appartamento. L'appartamento è composto da ampio soggiorno/cucina, 3 camere, doppi servizi, lavanderia e ripostiglio.

Dati catastali: iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo foglio 55 p.lla 217, sub 28, via Lo Dico Giusto n.6, piano 1, cat. A/3, cl.6, vani 7, Rendita catastale € 397,67.

Superficie commerciale appartamento 144,30 mq, terrazza di uso esclusivo comunicante con l'appartamento avente superficie calpestabile di mq 137.

Intestato all'esecutato "A"

SUPERFICIE COMMERCIALE appartamento mq 144,30 + terrazza di uso ecslusivo avente superficie calpestabile pari a mq 137, comunicante con l'appartamento.

VALORE COMMERCIALE euro 252.000,00 (duecentocinquantaduemila/00)

Il deposito della presente relazione è stato comunicato al creditore procedente ed all'esecutato a mezzo posta elettronica con ricevute che si allegano.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, la sottoscritta C.T.U. ing. Maria Grazia D'Ascoli, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 18 giugno 2016

Il C.T.U

Ing. Maria Grazia D'Ascoli

Dott. Ing. Maria Grazia D'Ascoli n. 5032 — Ordine degli Ingegneri di Palermo

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

Verbale di sopralluogo

Proced. esecut. N. 576/2015 R.G.Es.

In data 24 marzo 2016, alle ore 13,30, come da comunicazione inviata alla [redacted] ed al creditore procedente il sottoscritto CTU Ing. Maria Grazia D'Ascoli si è recato in via Lo Dico n. 6 - Palermo, presso l'immobile oggetto di pignoramento. Sul posto è presente la sig.ra [redacted] in qualità di proprietaria e debitrice esecutata.

Il sottoscritto prende visione dell'immobile scattando foto, ed eseguendo una comparazione con le planimetria catastale richiesta dallo scrivente.

Il sottoscritto comunica alla sig.ra la data fissata dal Giudice dell'Esecuz. mostrando il relativo decreto (di nomina dell'esperto).

La sig.ra comunica il proprio indirizzo e-mail al quale il sottoscritto CTU invierà la relazione peritale: [redacted]

La sig.ra dichiara:

- il proprio stato civile: separata
- che abita l'immobile in questione unitamente

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

ai propri due figli.
Si prendono appunti su separati fogli riguardo l'aspetto tecnico dell'immobile.
Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 14,30 si dichiara chiuso il presente verbale che letto e confermato viene sottoscritto

[redacted]

Il CTU
Boni(?) Maria De Feo(?)

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