

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

UNICREDIT S.P.A. *contro A) + 1*

G. ES.: DOTT.SSA GABRIELLA GIAMMONA - R. G. ES. n. 394/2015

RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Gualtiero Ciacci, nominato C.T.U. all'udienza del 23/02/2016, con la presente relazione adempie all'incarico conferitogli di stimare il valore dei beni inseriti nell'esecuzione immobiliare promossa da UNICREDIT S.p.a. *contro A) + 1*.

In applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali, l'identificazione dei debitori e dei soggetti terzi è contenuta in un atto a parte depositato contestualmente alla presente perizia.

1. OPERAZIONI PRELIMINARI

Così come richiesto al punto 1) dell'incarico ricevuto, preliminarmente il Consulente ha provveduto a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori ed in particolare:

- Non ci sono creditori con diritto di prelazione;
- Non è stato depositato l'atto di avviso ex art. 599 c.p.c. in quanto non esistono altri comproprietari dell'immobile pignorato al di fuori dei sig.ri A) e B);
- è stato depositata la certificazione notarile che ricostruisce la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento a firma del Dott. Maria Angela Messana Notaio in Palermo;
- sono state depositate le visure catastali dell'immobile pignorato.

2. OPERAZIONI PERITALI

I debitori sono stati informati dell'inizio delle operazioni peritali con RA1 n° 05346812964-9 e

n° 05346812963-8 del 27/02/2016 (All. 1), mentre con PEC inviata il 27/02/2016 (All. 2) è stato messo a conoscenza dell'inizio delle operazioni peritali l'Avv. Alessandro Macaione, legale del creditore procedente.

Le operazioni peritali sono state eseguite il giorno 15/03/2016 alla presenza dei sig.ri A) e B) (All. 3 - verbale di sopralluogo).

3. TERMINE CONSEGNA CONSULENZA

Considerato che l'Ill.mo Giudice ha concesso un termine per il deposito della perizia di gg. 30 prima dell'udienza di rinvio fissata per il giorno 21/09/2016 il termine ultimo per il deposito veniva fissato per il giorno 22/08/2016.

4. RICERCHE E FONTI DI RIFERIMENTO

Le informazioni relative ai costi al mq utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 2° semestre 2015 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dei beni oggetto di stima.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 27/07/2015 ai nn. 29866/22763 a favore della Unicredit S.p.a. il bene di proprietà del sig.ri A) e B) è il seguente:

1. Piena proprietà (1/2 indiviso per ciascuno) di un appartamento per civile abitazione, non avente caratteristiche di lusso, facente parte dell'edificio sito in Palermo nella via Re Manfredi n° 53 e precisamente l'appartamento ubicato al piano 4° a destra salendo le scale, composto di quattro vani e mezzo catastali, ivi compresi gli accessori, confinante con la detta via, con vano scala e appartamento complanare [REDACTED] con [REDACTED] e con [REDACTED]

Distinti in catasto al foglio 56, p.la 588, sub. 16.

Per il bene sopra descritto i dati contenuti nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile sono stati sufficienti alla sua localizzazione ed individuazione.

6. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Sulla scorta di quanto riportato nel precedente paragrafo la presente relazione di stima interessa un unico lotto di vendita identificato con la lettera A) e precisamente:

A. Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, non avente caratteristiche di lusso, sito in Palermo nella via Re Manfredi n° 53 ubicato al piano 4° a destra salendo le scale, distinto in catasto al foglio 56, p.lla 588, sub. 16.

7. NOTA INFORMATIVA

Così come richiesto al punto 8 dell'incarico ricevuto il Consulente ha provveduto a comunicare l'avvenuto deposito della consulenza ed a trasmettere la perizia di stima con le seguenti modalità:

- al legale del creditore precedente, Avv. Alessandro Macaione, a mezzo di Posta Elettronica Certificata in data 23/05/2016 (All. 4);
- ai debitori con R.A. n° 14461427108-4 e n° 14461427106-2 del 23/05/2016 (All. 5).

RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

Il lotto A è composto dalla piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, non avente caratteristiche di lusso, sito in Palermo nella via Re Manfredi n° 53 ubicato al piano 4° a destra salendo le scale, distinto in catasto al foglio 56, p.la 588, sub. 16.

1. TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla relazione notarile allegata alla produzione risulta che il bene è pervenuto ai sig. A) e B) con atto di compravendita del 11/04/2007 a rogito del Dott. Giovanna Falcone Notaio in Palermo di rep. 4670/2349 trascritto a Palermo in data 03/05/2007 ai nn. 32919/21326. Come richiesto al punto 6) dell'incarico ricevuto il Consulente ha prodotto copia dell'atto di provenienza facendone richiesta allo stesso Notaio (All. 6).

2. DATI CATASTALI

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. di Palermo al foglio 56, p.la 588, sub 16, Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale 78 m², Rendita € 113,88 in testa ai sig.ri A) e B) (All. 7 - visura catastale e planimetria catastale). Va evidenziato che la planimetria catastale è stata presentata e compilata dal dichiarante [REDACTED] in data 30/12/1939 e riporta la dicitura "Disegno imperfetto" (in alto a destra).

2.1. ADEMPIIMENTI CATASTALI A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL D.L. 78/10

L'articolo 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 ha introdotto novità di rilievo in materia di aggiornamento del catasto. L'articolo 19 prevede l'obbligo di comunicare le variazioni subite dagli edifici; a tal fine assumono rilevanza catastale tutti gli interventi che influiscono sul classamento e la rendita degli immobili. La mancata corrispondenza allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie rende nulli i contratti di locazione o compravendita.

Alla luce di quanto previsto dall'art. 19, eseguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei

luoghi si può affermare che le stesse non coincidono per delle modifiche interne eseguite. Alla luce di quanto previsto dall'art. 19 per l'immobile oggetto della presente relazione occorre eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale, pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario ad aggiornare la planimetria e la visura catastale.

3. CONFINI

SUD-EST: Vano scala ed altra proprietà

NORD-OVEST: Via Re Tancredi

NORD-EST: Altra proprietà

SUD-OVEST: Altra proprietà

4. DOTAZIONI E SPESE CONDOMINIALI

L'appartamento ha le seguenti dotazioni condominiali: il vano scala e l'impianto citofonico. L'edificio dove è ubicato l'immobile è privo di condominio.

5. DESCRIZIONE DELLA ZONA

La via Re Manfredi si trova nel quartiere Papiroto un quartiere popolare ubicato nelle immediate vicinanze della Piazza Indipendenza e della Cattedrale (All. 8 - Vista dal satellite). La zona è caratterizzata dalla presenza di case basse di tipo popolare ed edifici condominiali multipiano realizzati negli anni 70/80. È contraddistinta da una buona presenza di servizi primari e secondari ed è servita dai mezzi pubblici.

6. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

La palazzina dov'è ubicato l'appartamento è stata realizzata prima del 1939, è a 5 elevazioni fuori terra, ha una struttura portante in muratura e si affaccia sia sulla via Re Manfredi che sulla via Re Tancredi. Il prospetto su via Re Manfredi (All. 10 - Foto 1) presenta parti intonacate e parti con muratura a faccia vista mentre il prospetto su via Re Tancredi si presenta interamente con muratura a faccia vista (All. 10 - Foto 2). L'accesso alla palazzina avviene dal civico 53 della via Re Manfredi

attraverso un portoncino in alluminio (Foto 3) che immette nel corpo scala che risulta condominiale (Foto 4); l'edificio è privo di ascensore e di servizio di portineria.

Come risulta dalla planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 9) all'appartamento oggetto di stima si accede da un pianerottolo ubicato la piano 4° (Foto 5) e risulta composto: da un vano d'ingresso (Vano 1- Foto 6), da 1 camera (Vano 4 - Foto 7), un soggiorno privo di illuminazione diretta (Vano 3 - Foto 8), una cucina (Vano 2- Foto 9), una lavanderia (Foto 10) ed un servizio igienico (Foto 11). L'altezza interna utile varia nei vari ambienti dell'appartamento dai 2,72 m dell'ingresso ai 3,22 m della cucina. La lavanderia, la cucina e l'ingresso si affacciano su un pozzo luce interno (Foto 12). Un unico balcone è ubicato sulla via Re Tancredi (Foto 13-14) e presenta pavimento in ceramica con soglie di marmo ai bordi e ringhiera in ferro con decori.

Per quel che riguarda le finiture interne, l'appartamento presenta: i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica; pareti rifinite con idropittura a meno del servizio igienico e della lavanderia che presentano le pareti rivestite con piastrelle di ceramica; gli infissi interni sono in legno con specchiature in vetro. Il servizio igienico presenta vaso, lavabo, bidet e box doccia. Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento non è fornito di certificazione ai sensi della L. 46/90;
- L'appartamento non è fornito di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico è allacciato alla rete idrica comunale e presenta uno scaldabagno nel servizio igienico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è discreto (necessita di interventi di manutenzione - impianti obsoleti così come le finiture interne).

7. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo l'appartamento risultavano in uso alla sig.ra C) che lo occupa con la sua famiglia senza nessun tipo di contratto (dichiarazione dei debitori in sede di sopralluogo All. 3).

8. VINCOLI ED ONERI

Non risultano formalità od oneri gravanti sul bene che resteranno opponibili all'acquirente.

9. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A decorrere dal 2005 in Italia si deve procedere alla certificazione energetica degli edifici, il D.lgs. 192/05, in vigore dall'8/10/2005, recepisce infatti le Direttive Europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. L'attestato energetico o "Attestato di Certificazione Energetica" è il documento che stabilisce in valore assoluto il livello di consumo dell'immobile inserendolo in una apposita classe di appartenenza. L'attestato è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico) e dai diversi organismi riconosciuti a livello locale e regionale. L'Attestato di Certificazione energetica di un immobile è indispensabile per gli atti notarili di compravendita dal 1° luglio 2009 e per i contratti di locazione dal 1° luglio 2010. L'immobile oggetto della presente relazione è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.

10. REGOLARITA' URBANISTICA ED ACCERTAMENTO DI OPERE ABUSIVE NELL'APPARTAMENTO

Circa la regolarità urbanistica dell'immobile occorre stabilire se è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17-08-1942, infatti è da questa data che nasce l'obbligo della concessione edilizia.

Riguardo l'epoca di costruzione dell'edificio ci viene in aiuto la planimetria catastale (All. 7) che ci fornisce il dato relativo alla consistenza dell'immobile alla data del 30/12/1939; ciò ci consente di affermare che l'edificio dove è ubicato l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942 e quindi senza concessione edilizia ed è pertanto privo di certificato di abitabilità.

Considerata la mancanza di concessione e quindi di elaborati grafici l'accertamento di eventuali opere abusive all'interno dell'appartamento va fatta confrontando la planimetria catastale (All. 7) e la planimetria rilevata all'atto del sopralluogo (All. 9).

Come detto al precedente paragrafo 2 la planimetria catastale è stata presentata e compilata dal dichiarante [REDACTED] e non da un tecnico e riporta la dicitura “Disegno imperfetto” (in alto a destra), risalta infatti subito la mancanza di un ingresso all'appartamento e la forma del tutto errata del pozzo luce. La planimetria catastale pertanto non rappresenta un elemento valido di confronto per appurare la presenza di eventuali opere abusive.

Come si evince dalla planimetria rilevata (All. 9) la forma dell'appartamento è rettangolare così come quella dell'intera palazzina che è stata costruita in aderenza con altre dello stesso tipo. Dall'esame dei luoghi si può affermare che non sono state eseguite modifiche tali (ampliamenti, interventi strutturali e modifiche della sagoma dell'edificio) da poter affermare che nell'appartamento sono presenti opere abusive.

Le uniche modifiche riguardano le tramezzature interne; tali modifiche rientrano tra quelle previste dall'art. 9 della legge regionale n° 37 del 1985 che non considera tali interventi abusivi in quanto non comportano aumento della superficie utile dell'appartamento, variazione del numero di unità immobiliari, modifica dei rapporti ottimali di aerazione ed illuminazione, modifica della sagoma esterna dell'edificio.

Ai fini della loro regolarizzazione andrà presentato una comunicazione tardiva di opere interne ai sensi dell' art. 26 della L. 47/85, sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85; i relativi costi saranno detratti dal valore finale del bene.

Pertanto l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

10.1. ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Come scritto nel precedente paragrafo l'appartamento non è fornito di certificato di abitabilità e/o agibilità in quanto è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942.

11. METODI DI STIMA USATI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI

Il più “probabile” valore venale dell’appartamento si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l’adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l’*International Valuation Standards* e l’*European Valuation Standards* il “Valore di Mercato” è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il *Metodo Analitico (Income Approach)* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al *Reddito Lordo* così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il *Reddito Netto*, a quest’ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il *Saggio di Capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti

nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il metodo di stima sintetico.

12. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Una volta determinato il valore del bene con il metodo di stima sintetico il valore finale (V_f) si otterrà detraendo dal valore del bene così determinato, il costo necessario ad aggiornare la planimetria catastale (C1), il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica (C2) ed i costi necessari alla comunicazione tardiva di opere interne ai sensi dell' art. 26 della L. 47/85 (C3).

12.1. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare il parametro relativo al valore di mercato €/mq che dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

12.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Tutte le informazioni relative ai costi al mq utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 2° semestre 2015 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle del bene oggetto di stima.

12.3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato "C" al D.P.R. 138/98 riporta le "Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". L'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R1 le "Abitazioni in fabbricati residenziali".

Il richiamato allegato "C" cita tra i criteri generali:

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

Inoltre fissa dei criteri particolari per i gruppi "R":

- 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali*

quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Sulla scorta delle norme sopra citate e della planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 6) è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale.

Abitazione (100%)	mq. 60,00
Balcone comunicante (si considera il 30% di 2 mq)	<u>mq. 0,60</u>
	Totale mq. 60,60

La superficie commerciale dell'abitazione in cifra tonda è pari a **61,00 mq.**

12.4. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO SINTETICO

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona.

È stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Palermo; sono risultati due appartamenti in vendita nella via e con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, nel dettaglio:

- appartamento in Re Tancredi di 70 mq al piano 3° senza ascensore ad un prezzo di vendita pari a € 59.000,00 (All. 11) per un parametro di vendita pari a 843,00 €/mq.
- appartamento in Re Tancredi n° 18 di 60 mq al piano 2° senza ascensore ad un prezzo di vendita pari a € 58.000,00 (All. 11) per un parametro di vendita pari a 967,00 €/mq.

Sono stati altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 2° semestre 2015 per il comune di Palermo e per la zona “Centrale/ DOSSUNA-COLONNA ROTTA-ALBERTO AMEDEO” per la tipologia edilizia “Abitazioni di tipo economico” (All. 12); la tabella prevede un parametro minimo pari a 700 €/mq ed uno massimo pari a 950,00 €/mq.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento (grandezza, ubicazione, luminosità, panoramicità, qualità tipologica dell'edificio, dotazioni condominiali, stato conservativo, piano) ed in particolare il piano è stato ritenuto congruo il valore medio riportato nella tabella OMI che è pari a 825,00 €/mq. che si avvicina ai parametri di vendita delle agenzie immobiliari che riguardavano appartamenti ubicati a piani più bassi.

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq

Superficie mq 61 x €825,00= € 50.325,00

Il valore dell'immobile determinato con il metodo sintetico è di € 50.325,00.

12.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al valore sopra determinato andrà detratto il costo necessario ad aggiornare la planimetria catastale (C1) pari ad € 800,00, il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica (C2) pari ad € 200,00 ed i costi necessari alla comunicazione tardiva di opere interne ai sensi dell' art. 26 della L. 47/85 (C3) pari ad € 600,00.

Il Valore finale (Vf) dell'immobile sarà dato dalla seguente differenza:

$$(Vf) = (Vm) - (C1) - (C2) - (C3) \text{ e quindi:}$$

$$€50.325,00 - 800,00 - € 200,00 - € 600,00 = € 48.925,00 (Vf)$$

il valore dell'appartamento è pari a **€ 48.925,00**.

13. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Il lotto A consiste nella piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, non avente caratteristiche di lusso, sito in Palermo nella via Re Manfredi n° 53 ubicato al piano 4° a destra salendo le scale. L'appartamento risulta composto da un vano d'ingresso, da 1 camera, un soggiorno, una cucina, una lavanderia ed un servizio igienico; la superficie commerciale dell'appartamento è pari a 61,00 mq. L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. di Palermo, foglio 56, p.lla 588, sub. 16, in testa ai sig.ri A) e B). L'immobile confina a sud-est con vano scala ed altra proprietà, a nord-ovest con la via Re Tancredi, a nord-est e sud-ovest con altra proprietà. L'appartamento è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942 e quindi senza concessione edilizia ed è privo di certificato di abitabilità. È in regola dal punto di vista urbanistico, è privo di attestato di certificazione energetica ed occorre operare l'adeguamento della planimetria catastale. All'atto del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dalla sig.ra C).

Valore Commerciale dell'appartamento **€ 48.925,00**

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, lì 23/05/2016

Il C.T.U.

(dott. arch. Gualtiero Ciacci)

Firmato da:
Gualtiero Ciacci
Motivo:

Data: 23/05/2016 12:51:37

