

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott. Francesco Gallegra

PROCEDIMENTO N. 31/2018 R.G.Es.

Promosso da: UNICREDIT S.p.A.

Contro: 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU Ing. Ulderico Brunelli

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT. GALLEGRA FRANCESCO

OGGETTO: ESCUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2018

Promossa da: UNICREDIT S.P.A. rappresentata dall'Avv. Massimo Pensabene

Contro: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa. Il sottoscritto ing. Ulderico Brunelli, con studio in Palermo via Alessandro

Paternostro n. 16, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Palermo al n.

6434, con decreto del 19 novembre 2018 veniva nominato dal Sig. Giudice Dott.

Francesco Gallegra consulente tecnico d'ufficio (CTU) per la stima del bene pigno-

rato nella esecuzione immobiliare di cui all'oggetto. Il giorno 30 novembre 2018 ha

accettato l'incarico inviando il verbale di giuramento telematico ex art. 569, comma

1, c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al

provvedimento sopra menzionato.

Preliminarmente con la collaborazione del custode giudiziario avv. Silvia Cannizzo

ho redatto il modulo di controllo della documentazione (depositato il 19/07/2019) e

ho con lei concordato la data del primo accesso.

In armonia all'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti tecnici effettuati,

ho redatto la presente relazione di perizia divisa nei seguenti capitoli:

Definizione del mandato e metodologia operativa del C.T.U.

I. Risposte al quesito n. 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignora-
mento.

II. Risposte al quesito n. 2 – elencare ed individuare i beni componenti ciascun
lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

III. Risposte al quesito n. 3 – Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

IV. Risposte al quesito n. 4 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

V. Risposte al quesito n. 5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

VI. Risposte al quesito n. 6 - verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

VII. Risposte al quesito n. 7 - indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

VIII. Risposte al quesito n. 8 - specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

IX. Risposte al quesito n. 9 - verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

X. Risposte al quesito n. 10 - verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

XI. Risposte al quesito n. 11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

XII. Risposte al quesito n. 12 - procedere alla valutazione dei beni.

XIII. Risposte al quesito n. 13 - procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo

2. Rilievo planimetrico

3. Rilievo fotografico

4. Visura e Planimetria Catastale

5. Visura Catasto Energetico Regionale

6. Fonti utilizzate per la stima

7. Accesso agli atti Comune di Palermo

8. Copia atto di compravendita

Definizione del mandato e metodologia operativa del C.T.U.

Lo studio effettuato ed esposto nella presente relazione è volto a rispondere puntualmente ai quesiti posti dal Giudice così come riportati nell'allegato 1 ed in sintesi:

- a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 e ex art. 599 c.p.c.), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.;

- attraverso la ricerca di informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, all'esatta individuazione dei beni evidenziati; alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, all'identificazione catastale; all'accertamento dell'esistenza di eventuali oneri o vincoli; alla descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile pignorato; nonché alla determinazione del suo più probabile valore di mercato. Ho ritenuto prima di accedere ai luoghi, di studiare l'intero incartamento ed effettuare le opportune ricerche presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e gli uffici comunali per ottenere tutti i documenti e le certificazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Dopo avere raccolto gli elementi necessari all'identificazione e individuazione dell'immobile, il sottoscritto ha concordato con il custode giudiziario l'accesso all'immobile pignorato per le operazioni peritali, accesso avvenuto il 07/03/2019 alle ore 10.30 nella via Ammiraglio Antiocheno 16 - Palermo dove è ubicato l'appartamento oggetto della procedura. Il sopralluogo veniva regolarmente effettuato, il sottoscritto durante le operazioni peritali ha effettuato gli opportuni rilievi e eseguito alcune fotografie dell'immobile e dell'intorno, non ha potuto raccogliere maggiori dettagli circa l'esercizio e la manutenzione dell'immobile stante l'irreperibilità

dell'esecutato, gli attuali occupanti non sono stati in grado di fornire alcuna informazione (verbale allegato 1).

I. Risposte al quesito n. 1 – identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale dell'esecutato è costituito dalla piena proprietà del bene a lui pervenuto giusto contratto di compravendita in Notar Sergio Tripodo del 13/12/2007 rep.87219/9069 trascritto l'08/01/2008 ai nn.839/538 da potere di ~~.....~~ (Allegato 8).

Tale diritto corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 15/01/2018 n. 1682/1397 a favore di UNICREDIT SPA, Roma, C.F. 00348170101 contro ~~.....~~

Il bene staggito è 'appartamento sito in Palermo, quartiere Zisa, in via Ammiraglio Antiocheno n. 16, piano 1°, in catasto al foglio 56, particella 76, sub. 4, z.c. 2, cat. A4, vani catastali 6, R.C. 151,84 €. **Il succitato immobile costituisce l'unico lotto di vendita.**

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

Con riferimento al sopralluogo eseguito (Allegato 2, 3) ed ai documenti visionati, è possibile descrivere l'unità immobiliare come segue: l'edificio di cui fa parte l'appartamento è situato in via Ammiraglio Antiocheno n. 16, Palermo, nel quartiere Zisa e confina sui due lati con altri palazzetti di uguali caratteristiche; l'appartamento si trova al primo piano (a sinistra del pianerottolo di arrivo). Il palazzetto, quattro piani fuori terra, ha struttura in muratura portante, solai in legno, pareti esterne in mattoni in pietra arenaria rivestiti in parte con intonaco e pittura in parte grezze. L'edificio è costituito da appartamento al piano terra al livello del piano stradale cui

si accede da ingresso condominiale e due appartamenti per piano, l'edificio è spro-

visto di ascensore. Non c'è servizio di portineria. L'appartamento in oggetto di 70 m²

circa si trova al primo piano salendo le scale a sinistra con accesso da pianerottolo.

Pareti interne (in muratura) intonacate e rifinite con pittura e soffitti in parte con travi

in legno e perline a vista, in parte intonacati e rifiniti con ducotone; l'unico servizio è

rivestito per tutta l'altezza di circa con ceramica, il pavimento per tutte le stanze è in

ceramica monocottura. Infissi in legno su prospetto principale e alluminio anodizzato

con serranda avvolgibile sul prospetto che dà nel pozzo luce; la porta di ingresso è

in legno. L'appartamento è composto da un ingresso-disimpegno, soggiorno, stanza

da pranzo, zona cottura ricavata in una veranda chiusa e piastrellata per tutta

l'altezza; attraverso il disimpegno di ingresso si accede all'unica camera da letto; il

bagno con ingresso dalla stanza da pranzo è rivestito con piastrelle per tutta

l'altezza è dotato di doccia. I rivestimenti di pareti, infissi, sanitari, rubinetteria, e rifi-

niture in generale, sono normali e di mediocre qualità. Il balcone su prospetto princi-

pale di circa 1,68 m² è dotato di parapetto costituito da ringhiera.

Impianti: acqua potabile municipale, non è stata individuata riserva idrica; non sono

presenti tubazioni di adduzione di gas metano e impianto di riscaldamento.

L'appartamento non è dotato di Attestazione di prestazione energetica A.P.E. (visu-

ra allegato 5). L'impianto elettrico è privo di quadro di sezionamento non è presente

interruttore salvavita e sezionamenti per i diversi circuiti, per tale impianto non ci può

essere ovviamente certificazione ai sensi della L. 46/90 ovvero del D.M. 37/2008. Le

tubazioni e i cavi sono sotto traccia. L'illuminazione e l'aerazione sono buone negli

ambienti prospicienti il prospetto principale e quello su pozzo luce, ingresso e sog-

giorno sono privi di aperture verso l'esterno e pertanto risultano scarsamente illumi-

nati e arieggiati. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale è mediocre.

Si ritiene necessario un intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento dell'impianto elettrico e relativo rilascio della Dichiarazione di Conformità per un costo stimato di 3.600,00 € e la redazione dell'APE per un costo di 200,00 €. Tali costi saranno sottratti alla valutazione dell'immobile per la determinazione del più probabile prezzo di mercato.

Tabella dei dati metrici:

Superficie lorda coperta	68,32 m ²
Balcone e Veranda	1,83 m ² (25% dell'intera superficie)
Totale superficie commerciale	70,15 m ²

III. Quesito n. 3 – Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici l'immobile risulta iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Allegato 4):

Catasto fabbricati comune di Palermo foglio 56, particella 76, sub 4, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4^a, consistenza vani 6, superficie catastale 71 m², totale escluse aree scoperte 69 m², rendita catastale € 151,84. Il bene è intestato a ~~XXXXXXXXXX~~, dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 13/12/2007 repertorio 87219, Rogante: Sergio Tripodo Notaio in Palermo – registrazione n.538.1/2008.

L'appartamento ha consistenza catastale di 6 vani: si accede da scala condominiale a sinistra del pianerottolo di arrivo ed è costituito da ingresso-disimpegno, camera da letto, soggiorno di passaggio, camera da pranzo, cucina non abitabile ricavata in veranda coperta, servizio con doccia. Si rilevano alcune modifiche rispetto alla planimetria catastale che saranno meglio esplicitate al successivo punto IV. Dai rilievi effettuati l'unità immobiliare ha una superficie commerciale di m² 70 circa, derivante da m² 68,32 circa di superficie lorda coperta, a cui si aggiunge la superficie di un balcone e una veranda, per m² 7,32 totali e che viene computata al 25% (m² 1,83).

L'altezza da pavimento a soffitto è di circa 3,20 m e solo nella zona pranzo m 2,80.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in PALERMO alla via Ammiraglio Antiocheno n. 16 , piano 1 salendo le scale a sinistra del pianerottolo di arrivo; è composto da ingresso-disimpegno, camera da letto, soggiorno di passaggio, camera da pranzo, cucina non abitabile ricavata in veranda coperta, servizio con doccia , confinante la via Ammiraglio Antiocheno e corpo scala, con corpo scala, con proprietà ~~del~~, con area soprastante la proprietà aliena e con proprietà ~~del~~; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 56 , p.lla 76 (già scheda 10134035) , sub 4; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale tranne che per la veranda che è stata chiusa e trasformata in cucina non abitabile; tale trasformazione è abusiva e a parere dell'esperto stimatore non essendo possibile l'applicazione dell'Art. 20 della L.R. 4/2003 poiché la chiusura non è stata realizzata con "strutture precarie" ed è stata modificata la destinazione d'uso dell'ambiente trasformandolo in cucina, dovrà essere ripristinato lo stato originario; non risulta ordine di demolizione del bene; i costi per il ripristino dei luoghi ammon-tano a euro 5.400,00.

PREZZO BASE euro 60,200,00

V. Quesito n. 5 – procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento sono di seguito riportati:

- Il bene (C.F. foglio 56, particella 76 sub 4, piano 1°) è pervenuto

all'esecutato giusto atto di compravendita in Notar Tripodo Sergio del

13/12/2007 rep.n.87219/9069 trascritto l'08/01/2008 ai nn.838/538 da potere

di ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ codice fiscale:

~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ codice fiscale

~~XXXXXXXXXX~~

- Ai sigg. ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ l'immobile oggetto della proce-

dura esecutiva era pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Cresci-

manno Leoluca del 21/09/2006 rep.n.89143/21618 trascritto il 25/9/2006 ai

nn.58912/32723 da potere di ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ codice

fiscale ~~XXXXXXXXXX~~

- Alla sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ l'immobile oggetto della procedura esecutiva

era pervenuto giusto atto di compravendita in Notar Crescimanno Leoluca

del 04/11/1992 rep.n.50882 trascritto il 06/11/1992 ai nn.45990/32930 da

potere di ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ codice fiscale

~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ codice fiscale

~~XXXXXXXXXX~~ (Allegato 4, 8)

VI. Quesito n. 6 – verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il

profilo edilizio ed urbanistico.

L'edificio in cui è situato l'immobile pignorato è stato sicuramente realizzato prece-

dentemente alla entrata in vigore della legge 1150/1942, la datazione della planime-

tria catastale compilata nel 1940 e la presenza dell'immobile nella cartografia storica

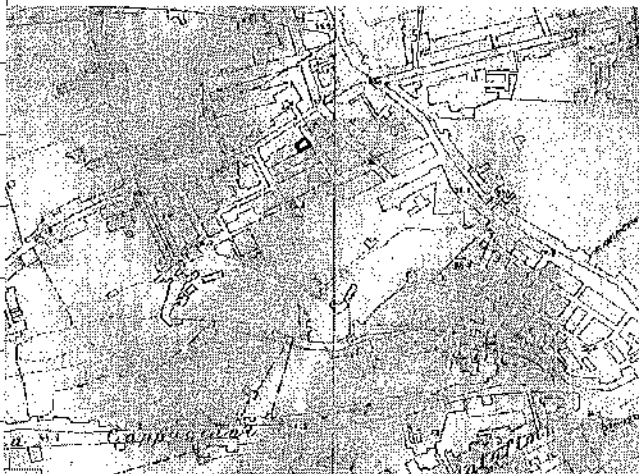
del Comune di Palermo OMIRA realizzata tra il 1935 e il 1937 sono conferma di

quanto asserto, lo scrivente CTU ha richiesto agli uffici competenti l'accesso agli atti

(Allegato 7) per eventuali pratiche di abitabilità e sanatoria per la modifica apportate

della veranda. Presso gli uffici tecnici del comune di Palermo non è stata reperita al-

cuna pratica relativa all'immobile in questione. Pertanto l'immobile è stato legittima-
mente costruito prima dell'entrata in vigore della legge 115/1942, tuttavia la modifica
della veranda chiusa con elementi non precari e la modifica della destinazione
d'uso, è sicuramente opera abusiva che è stata presumibilmente realizzata, viste le
tipologie edilizie utilizzate, negli anni '80. Non essendo possibile reperire planimetrie
di progetto, si può solo verificare la rispondenza della planimetria catastale con lo
stato di fatto; è possibile affermare che vi è rispondenza tra le due planimetrie con
l'unica eccezione per il bagno che in origine era diviso in un piccolo ambiente per il
servizio igienico e un secondo ambiente per gli altri sanitari, mentre attualmente è
costituito da unico ambiente. Tale modifica non ha modificato la volumetria
dell'immobile o la destinazione d'uso degli ambienti, riguardando solo opere interne
si dovrà effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale il cui costo presumbi-
le per le spese tecniche è di 600,00 €.



Stralcio Planimetrico

OMIRA 1937-39

PALERMO



Mappa Attuale

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

L'appartamento è occupato dai signori ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~ il

~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~ (C. XXXXXXX).

Durante le operazioni peritali hanno dichiarato che l'esecutato ha rilasciato l'appartamento libero e vuoto affidandolo in custodia ai predetti. Gli occupanti non hanno alcun titolo opponibile alla procedura e il canone di locazione di mercato, determinato in risposta al successivo quesito n° 12 in riferimento all'utilizzo della stima analitica per capitalizzazione dei redditi, è pari a € 250,00/mese.

Tuttavia, considerato che l'occupante ha permesso lo svolgimento delle operazioni peritali e ha dichiarato al Custode Giudiziario che rilascerà l'immobile al momento della vendita, visto che l'immobile è correttamente mantenuto e che deve essere assicurata la conservazione dell'immobile, sembra congruo considerare un'indennità di occupazione pari al 40% del canone di locazione: € 250,00 x 0,40=€ 100,00.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non vi sono oneri o vincoli a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- trascrizione n. 1682/1397 del 15/01/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 12/12/2017 rep. n.6953 — Ufficiale Giudiziario di Palermo a favore: Unicredit spa con sede in Roma

- iscrizione n. 839/226 del 08/01/2008 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Tripodo Sergio del 13/12/2007 rep. n.87220/9070 a favore: Banco di Sicilia società per azioni con sede in Palermo contro ~~XXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXX~~ - Mutuo di euro 115.000,00: durata 30 anni
ipoteca di euro 172.500,00 gravante sull' immobile oggetto della procedura.

Regolarizzazioni varie, il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, non essendosi provveduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

- Rifacimento dell'impianto elettrico € 3.600,00

- Redazione dell'APE € 200,00

- Demolizione opere abusive e ripristino € 5.400,00

- Riallineamento planimetria catastale € 400,00

Somma € 9.600,00

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Non vi sono pesi od oneri di altro tipo.

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

Riguardo alle spese di condominio gli attuali occupanti dichiarano che le uniche spese documentabili sono quelle per l'illuminazione della scala (nell'ordine di poche decine di euro/bimestre per l'intero condominio), non vi sono impianti condominiali mentre alla pulizia della scala provvedono i condomini stessi per la parte di loro pertinenza.

Non vi sono procedimenti in corso noti agli attuali occupanti, in assenza del proprietario e non essendoci amministratore di condominio non è possibile alcuna verifica.

XII. Quesito n. 12 - procedere alla valutazione dei beni.

Criterio di stima: Si ritiene opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- l'alloggio verrà valutato come libero;

- il mercato immobiliare degli alloggi a Palermo nella seconda parte del 2018, ha re-

gistrato una diminuzione dei valori. È quanto emerge dall'analisi dell'Osservatorio immobiliare di Nomisma 2018. La dinamica delle compravendite tutto sommato positiva degli ultimi anni non si è riflessa sull'andamento dei prezzi, che nel settore residenziale continuano a registrare variazioni negative senza sostanziali differenze tra abitazioni nuove e usate (rispettivamente -3% e -3,2% su base annua) e tra zone cittadine; inoltre le previsioni sul mercato immobiliare nazionale per i prossimi mesi sono all'insegna di una sostanziale stabilità complessiva (dati NOMISMA, Osservatorio Immobiliare/FIAIP, Osservatorio Immobiliare/Agenzia del Territorio, Il Sole-24 Ore, Il Consulente Tecnico). La zona in cui ricade l'immobile non presenta caratteristiche di attrattiva per l'investimento immobiliare e pur non essendo periferica è scarsamente dotata di servizi (Allegato 6).

Dovendo procedere alla valutazione di un immobile destinato ad uso abitazione, si ritiene opportuno applicare sia il metodo "sintetico - comparativo", consistente sulla comparazione con immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e di cui si conoscono i prezzi di mercato, che il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

Stima sintetico-comparativa

Per l'applicazione procedimento estimativo si è costruita una "maglia di prezzi noti" avente come parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale (metro quadrato), che si è ottenuta sommando: a) le superfici coperte, dove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%; b) le superfici dei balconi computate al 25%.

Si è quindi proceduto ad effettuare indagini di mercato nella zona che ha consentito la formazione di un campione omogeneo di beni simili per la zona di cui è stato individuato il prezzo di mercato.

Tra le fonti: varie agenzie immobiliari operanti sul territorio di Palermo con valori medi, per la zona e per la categoria "medio usato" (in cui rientra l'oggetto della presente valutazione), di €/mq 690,00 – 930,00; l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2018) che, per abitazioni di tipo economico (A4) e stato conservativo normale, riporta i valori minimo e massimo di €/mq 670,00 - 890,00. Si assumono i seguenti valori unitari: $V_{Umin}=680,00$ €/mq e $V_{Umax}=910,00$ €/mq

Valore di mercato del lotto: In sintesi, dall'esame del materiale raccolto e dalle indagini ed elaborazioni effettuate, e in considerazione dei fattori che incidono positivamente o negativamente sull'immobile in oggetto (stato di conservazione normale, luminosità, taglio planimetrico, silenziosità della zona e scarso traffico) – assumendo un coefficiente di superficie pari a $K_1= 0,40$ (per tenere conto della superficie, dello stato di conservazione e finitura) e un coefficiente di livello di piano $K_2= 0,48$ (per tenere conto del piano primo) da cui $K=(K_1 + 3x K_2)/4 = 0,46$ si è calcolato il valore medio al metro quadrato con la seguente formula:

$V_u = V_{Umin}+(V_{Umax}-V_{Umin})xK = 680,00 + (910,00 - 680,00)x0,46 = 785,8$ €; si è ritenuto di stimare per l'immobile in oggetto un valore medio a metro quadrato di € 790,00.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si applica il valore medio [€/mq] calcolato precedentemente alle superfici determinate durante il sopralluogo ottenendo il valore commerciale dell'immobile:

	Sup comm.[mq]	valore unitario	valore comm. V_{sc}
Lotto a	70,15 mq	785,80 €/mq	55.634,64 €

Stima analitica

Per determinare il valore di mercato con il metodo analitico si assume un canone mensile di € 250,00, ricavato da indagini di mercato e in base ai valori medi dedotti da BorsinoImmobiliare.it, moltiplicando tale valore per 12 mesi si ottiene

$R_L=3.000,00$ €/anno (Reddito lordo). A questo importo vanno detratte le spese di manutenzione, imposte e canoni, stimate nel 33% del reddito lordo, pari quindi a € 990,00. Il valore venale dell'immobile si ottiene dividendo il Reddito netto per il saggio di capitalizzazione $r=3,1\%$:

$$V_a=(3000,00-990,00)/0,031=64.838,71 \text{ €}$$

Il valore commerciale dell'immobile viene quindi stimato calcolando il valore medio della stima effettuata col metodo comparativo (V_{sc}) e col metodo analitico (V_a):

$$V=(V_a+V_{sc})\cdot 0,5= 60.236,67 \text{ €, in cifra tonda } 60.200,00 \text{ € (sessantamila duecento/00)}.$$

A questo importo vanno detratti i costi per il rifacimento dell'impianto elettrico, per la redazione dell'APE, per l'allineamento della planimetria catastale allo stato di fatto, per la demolizione delle opere abusive e ripristino della situazione precedente alle opere abusive.

Riassumendo il valore dell'immobile può essere determinato:

Valore stimato dell'immobile	60.200,00 €
Costi per il rifacimento dell'impianto elettrico	- 3.600,00 €
Costi per l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)	- 200,00 €
Pratica catastale	- 400,00 €
Demolizioni e ripristino	- 5.400,00 €
Valore dell'immobile	50.600,00 €

XIII. Quesito n. 13 - procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

Ritenendo di avere bene e fedelmente assolto con la presente relazione all'incarico conferitomi, resto comunque a disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione per

rendere i chiarimenti e fornire le integrazioni che si rendessero eventualmente necessarie.

Ing Ulderico Brunelli

Palermo, Il 19.07.2019