

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV - CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

Credito Siciliano SpA

contro

A*+B*

N. Gen. Rep. 000299/14

Giudice Dr. Vincenzo Liotta

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Natalia Santoro
iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti della provincia di Palermo n.5142
C.F. SNENTL77H67G273K

con studio in Palermo via Pietro Rombulo n.6
telefono: 091450656
cellulare: 3314362751
fax: 091481839

e-mail: natalia.santoro@libero.it
natalia.santoro@archiworldpec.it

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

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

Vinuto l'esperto a
documentare la con-
segua di copia delle
relazioni alla parte
esentate.

è a depantare istan-
za di liquidazione
dei compensi:

Pa, 18.3.15

IL GIUDICE
Vincenzo Liotta

per
Del. 19/03/15
com. tel
19/03/15

Indice

	Premessa e mandato di consulenza	4
	Svolgimento delle opere peritali e sopraluogo effettuato	6
1	Identificazione dei beni oggetto della vendita	6
2	Descrizione del bene	7
3	Stato di possesso	7
4	Vincoli ed oneri giuridici	7
	4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	8
	4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	8
	4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	9
5	Altre informazioni per l'acquirente	9
6	Attuali e precedenti proprietari	9
7	Pratiche edilizie	10
8	Valutazione complessiva del lotto	13
	8.1 Criterio di stima	13
	8.2 Fonti di informazioni	14
	8.3 Valutazione complessiva mediante il metodo della stima sintetica comparativa	14
	8.4 Valutazione complessiva mediante il metodo della capitalizzazione del reddito	15
	8.5 Valore medio rispetto ai due criteri di stima	15
	8.6 Adeguamenti e correzioni della stima	16

- Allegato 1 Elaborati planimetrici attuali (stato di fatto)**
- Allegato 2 Rilievo Fotografico**
- Allegato 3 Documenti catastali**
- Allegato 4 Ispezioni Ipotecarie**
- Allegato 5 Documenti Edilizi-Urbanistici: Certificato di abitabilità**
- Allegato 6 Verbale di sopralluogo e avvisi alle parti**
- Allegato 7 Dati identificati di A e B e precedenti proprietari e comproprietari**
- Allegato 8 Computo metrico estimativo delle opere da demolire e delle opere variate**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premessa e mandato di consulenza

Con ordinanza emessa dal Sig. Giudice del Tribunale di Palermo, Sezione IV – Civile Esecuzioni Immobiliari, Dr. Vincenzo Liotta, la sottoscritta Dott. Arch. Natalia Santoro, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n.5142, nominata C.T.U. all'udienza del 05/08/2014 e in data 23/10/2014 prestava giuramento prendendo conoscenza del mandato e dei relativi quesiti, che vengono riportati testualmente, in merito alla procedura esecutiva pendente, R.G. n.299/14:

1. Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritti di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inadeguati, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
2. Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:
 - a) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;*
 - b) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva;*
 - c) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo nell'ipotesi in cui queste ultime siano idonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*
 - d) *ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre anche essi dal valore di stima).*
3. Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, num. Civico etc.), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione e licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare...) le caratteristiche e la destinazione della zona;*
- c) *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- d) *l'esistenza di formalità, vincoli, od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- e) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

4. **Provveda inoltre l'esperto:**

- a) *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino...);*
- b) *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*
- c) *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto ecc...);*

5. **Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;**

6. **Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.**

Svolgimento delle opere peritali e sopralluogo effettuato

Preventivamente all'inizio delle operazioni di sopralluogo, la sottoscritta CTU ha esaminato la documentazione agli atti ed ha provveduto a verificare l'attualità dei dati catastali, nonché il reperimento della planimetria catastale. Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, la stessa fissava l'inizio delle operazioni di accertamento tecnico, previo avviso alle parti per mezzo di raccomandata A/R (Allegato 6) per il giorno 05/01/2015 alle ore 16.00 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Villabate in via Alcide De Gasperi, 181-183. In seguito, alla data comunicata, la scrivente in data 05/01/2015 alle ore 16.00 si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione, ma non essendo intervenuto nessuno non è stato possibile accedere al bene suddetto; pertanto la stessa, in tale occasione, ha potuto procedere solamente ad effettuare un rilievo fotografico e verifiche tecniche all'esterno dell'immobile, sospendendo le operazioni peritali alle ore 17.00.

Successivamente, la sottoscritta CTU a mezzo di comunicazione telefonica contattava l'Avv. Bargione, legale non costituito della parte debitrice, e riusciva a fissare un'altra data per accedere al bene.

Le operazioni di sopralluogo riprendevano in data 20/01/2015 alle ore 16.30, accedendo al bene, alla presenza delle parti debtrici (A+B) e prendendo visione, così, dello stato dei luoghi e verificando la rispondenza dello stesso al carteggio catastale. In tale occasione si è compiuta un'opportuna rilevazione fotografica e metrica degli spazi interni dell'immobile in oggetto e si sono rilevati una serie di dati sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, al fine di poter determinare il valore più congruo alla realtà immobiliare locale nel mercato della compravendita.

La sottoscritta CTU, in seguito alle operazioni di sopralluogo, provvedeva a richiedere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villabate gli ultimi dati e documenti per poter verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

**Beni in Villabate (Palermo) via Alcide De Gasperi, 181-183
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- 1.1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una Palazzina indipendente sita in Villabate (Palermo) frazione Figurella-De Gasperi via Alcide De Gasperi, 181-183.

Il lotto è formato da una palazzina indipendente e composto da tre piani fuori terra ed un lastrico solare non calpestabile. L'accesso alla palazzina avviene tramite due ingressi, al civico 181 ed al civico 183. L'unità immobiliare confina a nord- est da una scuola media statale, ad ovest da Via Alcide De Gasperi e a sud da altra proprietà aliena. Il bene si sviluppa su tre elevazioni, piano Terra, Primo e Secondo, e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 160,00.

Identificato al catasto fabbricati: Partita 1000112, Foglio 2, Mappale 757, Categoria A/3, Classe 2, composto da vani 7 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: euro 451,90.

2. DESCRIZIONE DEL BENE:

Palazzina indipendente destinata a civile abitazione con doppio accesso su strada urbana, di cui una soppressa e trasformata a finestra (civico n.181). Il complesso immobiliare, attualmente, si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, avente il 4° livello parzialmente costruito. Il prospetto principale è rifinito con intonaco grigio chiaro per esterni e con la parte basamentale in marmo nero con striature grigio-bianche mentre i due prospetti laterale e secondario sono con rifinitura grezza, con mattoni di tufo a faccia vista.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: ospedali (buono), scuola media superiore (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Collegamenti pubblici autostrada (1,30), ferrovia (0,86).
(km):

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da A in qualità di comproprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a favore di **BANCA POPOLARE SANTA VENERA SPA**, contro A e B, a firma di Notaio Bonomo Maria in data 03/06/1999 ai nn. 37084 in data 01/07/1999 ai nn. 25295/4008; importo ipoteca: euro 50.000,00, importo capitale: euro 150.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo cautelare - Atto di pignoramento immobili a favore di Credito Siciliano SpA contro A e B a firma di Tribunale di Palermo in data 10/05/2014 ai nn. 2361 trascritto a Palermo in data 16/06/2014 ai nn. 25901/20812.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Relativamente all'accertamento della regolarità urbanistica ed edilizia del complesso immobiliare, oggetto del suddetto procedimento esecutivo, la sottoscritta C.T.U. provvedeva all'inoltro di regolare richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villabate per il rilascio di copia della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'immobile, oltreché di qualsiasi altra documentazione in loro possesso. Dall'analisi delle risultanze emergeva che: l'edificio è stato realizzato tra gli anni 1962 e 1964, con regolare concessione edilizia. Nell'anno 1995 era presentata una istanza di sanatoria e nell'anno 1999 era rilasciata regolare concessione (All.5), ma ad oggi non esiste il certificato di agibilità/abitabilità per le opere richieste.

In seguito all'anno 1999 erano effettuati una serie di abusi. Infatti, ad oggi, risultano esistere alcune difformità e abusi edilizi ed urbanistici.

Le difformità riscontrate sono state rilevate durante i due sopralluoghi e riguardano sia la superficie che la volumetria dell'immobile. In particolare trattasi della:

- chiusura di un ingresso da porta a finestra (il civico n.181) posto al piano terra,
- l'apertura di un vano interno su muratura portante (piano terra),
- rastremazione della parete portante posta alla destra della porta di ingresso, da uno spessore di 40 cm ad uno spessore di 7 cm.
- la chiusura di un vano su muratura portante e l'apertura di un vano su muratura portante (piano primo)
- lo spostamento del vano cucina dal piano terra al piano secondo. La costruzione di un piano in parte chiuso ed in parte adibito a terrazza coperta (piano terzo),
- la realizzazione di un vano scala (tra piano secondo e piano terzo),

- 4.3.1 • La costruzione la costruzione del piano terzo, realizzato sul lastrico solare non calpestabile, ha comportato la foratura del solaio per poter realizzare un piccolo vano scala.

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

La chiusura del vano di ingresso, da porta a finestra, l'apertura del vano su muratura portante, la rastremazione del muro portante [Piano Terra], la soppressione di un apertura in vano, l'apertura di un vano su muratura portante [Piano Primo] e lo spostamento del vano cucina [Piano Secondo] sono opere abusive ma sanabili con l'applicazione della Legge Regionale n. 47/85 art.13 (oggi DPR 320/2001 art.36) con un costo del 20% applicabile al totale del computo metrico estimativo delle opere realizzate e il parere di sussistenza ai sensi dell' Art. 21 L. 64/74, per tutti i casi in cui le opere interessino parti strutturali.

La costruzione del vano scala di accesso al piano terzo di nuova costruzione va demolito e ripristinato allo stato originario ed a regola d'arte.

- 4.3.2. *Conformità catastale:* E' stata riscontrata una difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili attraverso la denuncia di variazione della planimetria catastale all'Agenzia del Territorio (il N.C.E.U.) e la presentazione di una documentazione sulle variazioni effettuate all'Ufficio Tecnico di competenza (Ufficio Tecnico del Comune di Villabate) secondo la Legge regionale n. 47/85 art.13 (oggi DPR 320/2001 art.36 per variazione di prospetto).

Pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario ad aggiornare la planimetria catastale, i lavori necessari al ripristino del bene al suo stato originario e il costo per la documentazione necessaria ad ottenere il certificato di agibilità/abitabilità. Il certificato di agibilità/abitabilità, relativo al piano secondo, non potrà essere rilasciato se non verrà demolita la costruzione esistente al piano terzo e ripristinato allo stato originario il lastrico solare non calpestabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

A e B proprietari dal 31/03/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Bonomo Maria in data 31/03/1999 ai nn. 36804 trascritto a Palermo in data 03/04/1999 ai nn. 11709/8560.

6.2 Precedenti proprietari:

C proprietario da data antecedente il ventennio al 31/03/1999 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Calì Vincenzo in data 18/07/1960 trascritto a Palermo in data 20/07/1978 ai nn. 22521/18318. Il terreno, aria di sedime, su cui sorge oggi l'immobile, è pervenuto in parte per successione in morte di D (Den. 15 vol. 1643 dell'Ufficio di Registro di Palermo) trascritto il 03/11/1969 ai nn. 30460/26236.

Non esiste, come si evince dalla relazione notarile del 11/07/2014 a firma del Notaio Siracusano Enrico, un' accettazione trascritta di eredità in morte di D, ma solo un atto di divisione da comproprietà con E, F, G, I e L.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Certificato di Abitabilità presentata in data 29/12/1962 l'agibilità è stata rilasciata in data 16/02/1971. La parte finale del documento di Abitabilità riporta: "l'abitazione dell'edificio di cui in premessa, composta da n.4 vani ed accessori in due elevazioni i cui lavori iniziati il 29/12/1962 furono ultimati il 19/06/1964".

Riferito limitatamente a: Il certificato di Abitabilità è riferito solo alle prime due elevazioni fuori terra e precisamente piano terra e piano primo.

P.E. n. Concessione in Sanatoria per lavori di ampliamento Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 presentata in data 20/02/1995- n. prot. 2218 rilasciata in data 26/03/1999- n. prot. 12. La pratica, ad oggi, non risulta condonata, poiché non è stata presentata domanda di certificato di agibilità delle opere eseguite.

Riferito limitatamente a: La pratica di Concessione in Sanatoria è stata rilasciata per la realizzazione di una terza elevazione fuori terra e precisamente per la costruzione di un piano secondo.

Descrizione Palazzina indipendente di cui al punto 1.1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (500/1000 di A e 500/1000 di B) di Palazzina indipendente sito in Villabate (Palermo) frazione Figurella-De Gasperi via Alcide De Gasperi, 181-183.

Composto da un unico ingresso, al civico n.183, con portoncino in legno, vetro e ferro battuto ad un'anta, a cui si accede superato un gradino, ed immette su un disimpegno con adiacente il vano scala posto sulla sinistra, che porta ai piani superiori. Sul lato destro del disimpegno si trova la zona salotto, con un'apertura su cui si accede alla zona soggiorno.

Al piano primo, da cui si accede dal vano scala posto alla sinistra dell'ingresso, si trovano due camere da letto e vano wc con accesso da una delle due camere. Al piano secondo si trova, con accesso dal pianerottolo, un vano wc, poi da una porta, chiusa con un lucchetto, posta sulla sinistra del vano scala, si accede ad un stanza che attraverso una porta ad arco immette nel vano cucina.

Nel vano cucina è stata realizzata una scala ad unica rampa, che porta ad un vano costruito abusivamente. Al piano terzo, in parte costruito ed in parte chiuso a terrazza con tettoia in lamiera, si accede dalla scala ad unica rampa, dove la parte costruita è un ampio vano di circa 25,00 mq che è rialzato dal piano del lastrico solare di circa 0,45 cm (pari a tre gradini) ed è adibito a camera da letto.

La pavimentazione interna dei vani è così distribuita: lastre di marmo chiaro con venature rosate per i vani del piano terra (*salotto, disimpegno e soggiorno*); lastre di marmo bianco di Carrara per il vano scala; lastre di marmo ambrato per i vani del piano primo (*camere da letto*) e piastrelle di ceramica smaltata color beige per il wc-bagno; piastrelle di ceramica color beige chiaro per il vano cucina e la camera del piano secondo e piastrelle di ceramica bianca per il wc-doccia.

I rivestimenti interni sono così composti: intonaco civile di colore senape con una striscia di carta da parati con motivo floreale applicata ad un'altezza di circa cm 90 dal pavimento (*ingresso-disimpegno, salotto e soggiorno*); intonaco civile di colore senape e basamento di lastre di marmo ambrato con venature rossastre lungo il vano scala; intonaco civile di colore salmone e carta da parati fino ad un'altezza di cm 150 (*stanza 2*); carta da parati con motivo a strisce di tonalità del rosa e fascia con decorazione di puttini ad un'altezza di cm 90 dal pavimento (*stanza 1*); intonaco civile di colore celeste marino con una fascia di carta da parati con motivi floreali ad un'altezza di cm 300 dal soffitto e soffitto in legno (*stanza 3*); ceramica monocottura del formato di cm 20x30 di colore bianco montato su intonaco civile di colore celeste marino e soffitto in legno (*cucina*).

Gli infissi interni sono così composti: porte in legno verniciato e vetro ad un'anta (*salotto-soggiorno, stanza 1*); porte in legno verniciato ad un'anta (*stanza 2 e wc*); finestre in legno e persiane (*stanza 1, stanza 2, soggiorno*); finestre in pvc colore bianco (*salotto, stanza 3, wc, cucina*).

Nel complesso l'appartamento appare in una condizione generale di degrado derivante da un abbandono dell'immobile da parte dei proprietari.

L'edificio è stato costruito nel 1962-1964 e ristrutturato e ampliato tra gli anni 1994-1999.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 181-183 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,10.

Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade in **zona omogenea B**, PRG 2007 approvato con delibera ARTA, Decreto Dirigenziale 352/DRU del 02/05/2007. La particella 757 del Foglio di Mappa catastale 2B ricade per intero in zona B1 "Area residenziale saturo dei tessuti urbani consolidati" con indice di fabbricabilità fondiaria di 5,00 m³/m².

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-Disimpegno	Sup. reale lorda	11,00	1,00	11,00
salone	Sup. reale lorda	15,70	1,00	15,70
soggiorno	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
stanza 1	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
stanza 2	Sup. reale lorda	16,10	1,00	16,10
wc	Sup. reale lorda	4,70	1,00	4,70
disimpegno	Sup. reale lorda	2,00	1,00	2,00
stanza 3	Sup. reale lorda	16,70	1,00	16,70
cucina	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
wc	Sup. reale lorda	4,70	1,00	4,70
disimpegno	Sup. reale lorda	2,00	1,00	2,00
balcone	Sup. reale lorda	5,10	0,25	1,27
balcone	Sup. reale lorda	5,10	0,25	1,27
	Sup. reale lorda	158,10		150,44

Caratteristiche descrittive:

La parte del bene costruita tra gli anni 1962-1964 è stata realizzata in muratura portante con solai in latero cemento (*piano terra e piano primo*), mentre la parte del bene costruita negli anni 1994-1999 è stata realizzata in conci di tufo e c.a. (*piano secondo*).

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: muratura portante, materiale: muratura, condizioni: buone.
Note: La struttura in muratura è riferita soltanto ai due primi livelli fuori terra, piano terra e primo piano. Struttura risalente all'anno 1962.
- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.
Note: Le strutture verticali sono in muratura solo per i primi due livelli fuori terra.
- Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
Note: La copertura originariamente era a tetto piano non calpestabile, oggi è praticabile ed in parte costruito (abusivamente).
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: misto acciaio-c.a. con ringhiera in ferro, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: pessime, conformità: non a norma.
- Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima utilizzati sono:

- 1) Sintetica comparativa parametrica (semplificata);
- 2) Sintetica analitica per capitalizzazione dei redditi.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Palermo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, ufficio tecnico di Villabate, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Villabate, M. Tamborrino, *Come si stima il valore degli immobili*, Il Sole 24 Ore, 2012, Milano.

8.3. Valutazione complessiva mediante il metodo della stima sintetica comparativa

(International Valuation Standards e European Valuation Standards)

X Palazzina indipendente

Stima sintetica comparativa parametrica:

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti (commerciali):

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (€/mq sup.lorda)	Valore complessivo (€)
X Ingresso/disimpegno	11,00	€ 1.280,00	€ 14.080,00
X Salone	15,70	€ 1.280,00	€ 20.096,00
X Soggiorno	25,00	€ 1.280,00	€ 32.000,00
X Stanza 1- Camera	25,00	€ 1.280,00	€ 32.000,00
X Stanza 2 -Cameretta	16,10	€ 1.280,00	€ 20.608,00
X Wc - Bagno	4,70	€ 1.280,00	€ 6.016,00
X Disimpegno	2,00	€ 1.280,00	€ 2.560,00
X Stanza 3 - Camera	16,70	€ 1.280,00	€ 21.376,00
X Cucina	25,00	€ 1.280,00	€ 32.000,00
X Wc	4,70	€ 1.280,00	€ 6.016,00
X Disimpegno	2,00	€ 1.280,00	€ 2.560,00
X Balcone	1,27	€ 1.280,00	€ 1.625,60
X Balcone	1,27	€ 1.280,00	€ 1.625,60
	150,44	€ 192.563,20	€ 192.563,20

Oltre ai coefficienti di equivalenza in precedenza utilizzati, l'immobile è valutato anche in funzione della sua età, dello stato di conservazione, della qualifica. La costruzione di tipo popolare è recente ed in uno stato di conservazione buono utilizzando gli opportuni coefficienti di equivalenza che, moltiplicati danno il valore

€ 0,90

- Valore complessivo intero:

€ 173.306,88

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore diritto e quota
X	palazzina indipendente	150,44	€ 173.306,88

8.4. Valutazione complessiva mediante il metodo della capitalizzazione del reddito (Income Approach).

Stima mediante metodo di capitalizzazione del reddito:

peso ponderale 1


Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti (commerciali) precedentemente rilevate:

Y	Superficie lorda totale equivalente (mq)	150,44
	Canone mensile medio di locazione al metro quadro (€/mq)	3,6
	Canone annuo medio di locazione al metro quadro (€/mq)	43,2
	Reddito lordo annuo (€)	6.499,00
	Percentuale spese a detrarre (sfitti, manutenzione, imposte, ammortamenti, assicurazioni, spese di gestione, etc.)	15% (€ 974,85)
	Spese condominiali annue	Nessuna
	Reddito netto annuo (€)	5.524,15
	Saggio di capitalizzazione annuo	3,4%
	Valore di mercato presunto (€)	€ 162.475,00
	Valore complessivo intero:	€ 162.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore diritto e quota
Y	Palazzina Indipendente	150,44	€ 162.500,00

3.5. Valore medio rispetto ai due criteri di stima totale non arrotondato

	$(X+Y)/2$	€ 167.903,44
---	-----------	--------------

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica art.13 LR. 47/85 (20% dei lavori eseguiti). Spese di regolarizzazione e/o autorizzazione Genio Civile (computo metrico 2). Spese catastali.	€ 7.800,00
Spese di richiesta agibilità/abitabilità (Piano II):	€ 3.500,00
<u>Spese di demolizione</u> (computo metrico 1)	€ 16.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

8.7. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 140.603,44

Valore pignorato limitatamente alla parte

Valore diritto e quota (100/100) € 140.603,44

Palermo, 5 Marzo 2015

Dott. s.s. ~~Arch. Maria Santoro~~
Arch. Maria Santoro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it