



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni immobiliari

ILL.MO Dott. Vincenzo Liotta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Indice

- **PREMESSA**
- **SOPRALLUOGHI EFFETTUATI**
- **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- **LOTTO A DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**
(IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE, CONFORMITA'
DEI DATI CATASTALI, OCCUPAZIONE, REGOLARITA' EDILIZIA ED
URBANISTICA) - **VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO DI
VENDITA**
- **LOTTO B DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**
(IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE, CONFORMITA'
DEI DATI CATASTALI, OCCUPAZIONE, REGOLARITA' EDILIZIA ED
URBANISTICA) - **VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO DI
VENDITA**
- **LOTTO C DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**
(IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE, CONFORMITA'
DEI DATI CATASTALI, OCCUPAZIONE, REGOLARITA' EDILIZIA ED
URBANISTICA) - **VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO DI
VENDITA**
- **LOTTO D DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
:(IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE, CONFORMITA'
DEI DATI CATASTALI, OCCUPAZIONE, REGOLARITA' EDILIZIA ED
URBANISTICA) - **VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO DI
VENDITA**
- **CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE**
- **ALLEGATI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il giorno ventisei del mese di Novembre dell'anno duemilatredici la S.V.I. dott. Vincenzo Liotta nominava per la consulenza tecnica l'arch. Carla Longo, con studio in Palermo, Via S. Cuccia n.1, ed iscritta al numero 4733 dell'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Palermo nel 2004.

La sottoscritta Arch. Carla Longo, nella stessa data ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti proposti dal Giudice, riguardanti la procedura esecutiva in epigrafe. Dichiarava, dunque, di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Dopo aver acquisito copia del fascicolo del procedimento, la sottoscritta ha proceduto ad una prima fase di esame della documentazione presente agli atti.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, la sottoscritta ha quindi effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo e di Carini, l'Agenzia del Territorio di Palermo, la Conservatoria dei RR.II di Palermo, l'Archivio Notarile di Palermo e l'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana al fine di acquisire elementi e dati che, comparati con quanto contenuto nei documenti agli atti, permettessero alla sottoscritta di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

Dall'esame dei documenti si evince che i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con l'attuale identificazione degli immobili oggetto dello stesso.

SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

I sopralluoghi sono avvenuti in giorni diversi.

Il primo sopralluogo, preceduto dallo studio della documentazione, è avvenuto il 16/01/2014 presso gli immobili, siti in Palermo in via Wagner n. 14 e via E. Amari n.136, n. 138. In tale data alle ore 15:00 hanno avuto inizio le operazioni peritali.

Il secondo sopralluogo, anch'esso preceduto dallo studio della documentazione, è avvenuto il 17/01/2014 presso l'immobile sito in Carini via Agnelleria snc.

Entrambi, ebbero ad oggetto il rilievo a mezzo misure e fotografie delle proprietà immobiliari.

Si rende noto che, in seguito all'invio degli avvisi di sopralluogo, tramite a/r, erano presenti, in entrambe le date, i debitori.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Le unità immobiliari alle quali si farà riferimento in questa relazione, saranno di numero ridotto rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, per i motivi che di seguito citerò. Infatti, delle proprietà intestate per intero al sig. X, alcune particelle (762-766-777-781-771-765) sono oggetto di indagine da parte della Polizia Municipale di Carini, insistendo su di esse un abuso del quale era stata richiesta la demolizione, mai avvenuta (vedi allegati).

Mentre, delle proprietà intestate per $\frac{1}{4}$ ai sig.ri Y, Z, W, soltanto due saranno oggetto di indagine. Infatti, come da richiesta del Giudice del giorno 13/01/2014, non verranno inserite nella stima due delle quattro unità immobiliari: "..allo stato si invita a soprassedere alle attività di stima dei beni distinti ai sub. 5 e 14". Saranno, quindi, oggetto di stima soltanto le particelle 1661, 772, 782 del foglio 1 (Carini) e le particelle 637 sub.1 e 637 sub. 4 (Palermo).

Le unità immobiliari sono ubicate sia nel Comune di Carini, che in quello di Palermo.

I beni situati nel Comune di Carini, precisamente nell'area denominata Villagrazia di Carini, sono stati realizzati in una zona esterna al centro urbano e caratterizzata dall'edificazione di ville e villette monofamiliari e bifamiliari.

I beni in esame sono costituiti da:

- una villa unifamiliare e parte del terreno costituente il giardino, ubicati in Carini, in via Agnelleria.

Il bene è pervenuto all' odierno debitore "X" per acquisti fatti in momenti diversi (atti notai dei giorni 12.09.2002, 1.10.2002, e 10.06.2003 dal notaio L. Crescimanno di Palermo).

Mentre, gli immobili situati nel Comune di Palermo, sono ubicati in una zona centrale della città, caratterizzata da edilizia storica di fine '800 e inizio '900.

I beni in esame sono costituiti da:

- due "negozi" situati al piano terra di un palazzo dei primi del '900.

I beni sono pervenuti ai debitori per giusta accettazione di eredità con beneficio di inventario del giorno 11.09.2007 (come da certificato notarile del 24.07.2012, notaio T. Drago di Palermo, presente agli atti).

Per una maggiore chiarezza espositiva, i beni oggetto del pignoramento saranno suddivisi in lotti:

- Lotto A (villa a Carini)
- Lotto B (terreni a Carini)
- Lotto C (negozio in via Wagner, sub. 1)
- Lotto D (negozio in via Wagner, sub. 4)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

LOTTO A

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

**LOTTO A DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
(IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE,
CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI, OCCUPAZIONE,,
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA)**

I dati catastali risultanti al Catasto Fabbricati sono:

- foglio 1, particella 1661, cat. A/7, class. 8, consistenza 6,5 vani.

Il bene è stato realizzato in un'area di forte espansione edilizia, caratterizzata dalla presenza di ville e villette ad uso sia stagionale che annuale. Si accede all'immobile da via Agelleria snc.

Si tratta di una villa monofamiliare a due elevazioni fuori terra ed una interrata.

Al piano terreno si trovano tre vani più accessori; al piano superiore due vani più accessori; mentre, al piano interrato un grande vano aperto permette di accedere ad una stanza e ad un bagno.

I vari livelli sono collegati tra loro verticalmente da due ampie scale rivestite in legno.

Gli infissi, sia interni che esterni, in alluminio verniciato sono in uno stato di conservazione buono.

Tutti i pavimenti sono realizzati con gres porcellanato simile al cotto; i bagni e la cucina, rivestiti con ceramiche. Le restanti pareti sono rifinite a intonaco civile tinte. L'impianto elettrico, di recente fattura, è realizzato con un impianto fotovoltaico. E' presente anche un impianto di riscaldamento, coadiuvato dalla presenza di un caminetto al piano terra. L'immobile non è dotato di un attestato di conformità energetica, per la redazione del quale si prevede una spesa pari a ca. 300,00 €.

La proprietà, con un discreto standard di finiture, si presenta in uno stato di manutenzione buono (vedi documentazione fotografica).

Dell'annesso giardino soltanto le particelle 772, 782 saranno oggetto di valutazione così come riferito precedentemente. Le stesse saranno valutate nel successivo Lotto B, non potendo essere vendute come pertinenza della villa a causa della loro posizione distaccata. Rimane, comunque, di pertinenza dell'immobile uno spazio esterno che circonda la casa di circa 390 mq.

Attualmente l'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

Questa unità immobiliare, così come dichiarato nell'atto di compravendita (n. repertorio 75215 del 2002, notaio L.

Crescimanno), è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia in sanatoria n. 20/00, nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente; invece, non è possibile accertare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, in quanto la stessa non risulta depositata presso l'Ufficio di competenza.

Successivamente, sono state apportate modifiche soggette a concessione edilizia, di cui non è presente alcun incartamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini.

Perciò, dalle verifiche condotte in ordine alla posizione amministrativa del bene in riferimento alla normativa urbanistico-edilizia, occorre evidenziare le notevoli difformità tra lo stato di fatto e i documenti reperiti.

Infatti, i disegni allegati alla pratica edilizia citata — che riguardano l'immobile — non corrispondono allo stato di fatto riscontrato in sito.

Si tratta di notevoli variazioni volumetriche, sia al piano terra che al primo piano; le maggiori variazioni riguardano la realizzazione dei corpi scala, differente dal progetto originale, e l'ampiamiento volumetrico dei due livelli fuori terra che aumentano la quadratura dell'immobile di circa 96 mq.

Questi interventi possono essere sanati, secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di appartenenza perché dall'analisi dell'aerofoto reperite (volo del 20/05/03) sembrerebbe che l'abuso sia stato realizzato prima dell'entrata in vigore della legge 326/03.

Di seguito, si presenta il calcolo degli oneri di sanatoria e delle spese relative all'adeguamento dei disegni catastali che andranno decurtati dalla valutazione finale.

Calcolo oneri di sanatoria:	
Oblazione per sup. residenziale 100,00 €/mq	9620,00€
Anticipazione oneri di concessione 35,00 €/mq	3367,00€
Diritti di segr. e marche ca.	100,00€
Onorario professionista ca.	800,00€
Presentazione Docfa al catasto ca.	400,00€
TOT. ca	14.287,00 €

Superfici riferite al riferimento di mercato unitario:	
- piano terra:	131,00 mq (100%)
- primo piano:	75,90 mq (100%)
- piano cantinato:	78,60 mq (60%)
- Terrazze balconi:	2,60 mq (25%)
- giardino intorno la casa:	39,00 mq (10%)
- Sup. commerciale totale:	327,1 mq

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO DI VENDITA

La valutazione del bene sarà effettuata secondo il metodo sintetico-comparativo per valori tipici. I valori unitari di riferimento applicati (euro/mq di superficie commerciale), dovendo considerare ipoteticamente la compravendita, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta attraverso consultazione di agenzie immobiliari nella zona e siti internet specializzati) comparati con quelli rilevati e recentemente pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2013 (Banca dati delle quotazioni immobiliari).

Si è proceduto alla valutazione applicando la seguente formula :
 $Va = (Sc \times Vum) - \text{spese per certificazione energ} - \text{oneri sanatoria e catasto}$

Va = valore attuale da stimare

Sc = sup. commerciale in mq

Vum = valore unitario medio

Dunque:

- **Vum** = 1.063,00 €/mq di Superficie commerciale

- **Va** = $(Sc \times Vum) - \text{spese per certificazione energ} - \text{oneri sanatoria e catasto} = (327,1 \text{ mq} \times 1.063,00 \text{ €/mq}) - 300,00 \text{ €} - 13.887,00 \text{ €} = 347.707,3 \text{ €} - 300,00 \text{ €} - 14.287,00 \text{ €} = 333.120,3 \text{ €} = \text{arrotondati } \mathbf{333.000,00 \text{ €}}$



LOTTO B



**LOTTO B DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
(IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE,
CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI, OCCUPAZIONE,
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA)**

I dati catastali risultanti al Catasto Terreni sono:

- foglio 1, particella 772, seminativo, 4, 37 ca.
- foglio 1, particella 782, mandorleto, 2, 22 ca.

Si tratta, dunque, di un terreno inizialmente adibito a giardino dell'abitazione descritta nel lotto A di superficie pari a 59 mq. Il bene confina a nord con strada privata, a sud e ad ovest con altri terreni del debitore, mentre a est con proprietà aliena.

Attualmente il bene è una parte del giardino del lotto A, occupato dal proprietario e dalla sua famiglia.

Superfici riferite al riferimento di mercato unitario:

- Sup. totale: 59 mq

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO DI VENDITA

La valutazione del bene sarà effettuata secondo il metodo sintetico-comparativo per valori tipici. I valori unitari di riferimento applicati (euro/mq di superficie commerciale), dovendo considerare ipoteticamente la compravendita, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta attraverso consultazione di agenzie immobiliari nella zona e siti internet specializzati) comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio (annualità 2012 Valori Agricoli Medi della provincia di Palermo).

Si è proceduto alla valutazione applicando la seguente formula :
 $Va = (S \times Vum)$

Va = valore attuale da stimare

S = superficie in mq

Vum = valore unitario medio

Dunque:

- **Vum** = 43,00 €/mq di Superficie
- **Va** = $(S \times Vum) =$
 $= (59 \text{ mq} \times 17,00 \text{ €/mq}) =$
 $= 1.003,00 \text{ €} = \text{arrotondati } 1.000,00 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

LOTTO C

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

**LOTTO C DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
(IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE,
CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI, OCCUPAZIONE,
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA)**

I dati catastali risultanti al Catasto Fabbricati sono:

- foglio 123, part.lla 637 (ex part.lla 9), sub.1 , cat.n C/1

Il bene oggetto del pignoramento si trova in una zona centrale della città di Palermo, caratterizzata dalla presenza di edilizia storica. Nei pressi dell'edificio si trova una delle piazze maggiori della città (piazza Politeama), zona delle principali attività commerciali; la posizione dell'immobile può quindi considerarsi tra le più pregevoli presente nel panorama cittadino.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare di cui trattasi, è un edificio per civile abitazione a cinque elevazioni fuori terra, realizzato intorno al 1938.

Le condizioni attuali dell'intero edificio sono buone, nel complesso non emergono fenomeni di ammaloramento delle superfici esterne.

Si accede all'immobile di cui sopra da via Wagner, 14.

Si tratta di un locale commerciale con accesso su strada, utilizzato come ristorante. Questo si sviluppa nel senso della lunghezza e presenta i lati lunghi ciechi. La proprietà confina a nord ed a sud con proprietà aliene, a ovest con un cortile interno e ad est con via Wagner.

Dalla strada, si accede, prima, a due vani contigui, oltre i quali sono stati realizzati i servizi (bagni e cucina). Al di sopra della zona dei servizi igienici è presente un piccolo spazio utilizzato come deposito accessibile da una scala a pioli (o a petto) in ferro, da qui vi è l'accesso diretto ad un'atrio interno.

Tutti i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres; i bagni rivestiti con ceramiche.

Le pareti dei due primi ambienti sono riccamente decorate, ed i soffitti sono stati celati dalla realizzazione di controsoffitti: uno piano, ed uno (quello più ampio) realizzato con una volta a padiglione. Su entrambi sono riprodotte delle pitture di tipo classico.

L'impianto elettrico è a norma e l'areazione della zona di servizio è di tipo forzato.

L'immobile non è dotato di un attestato di conformità energetica, per la regolarizzazione del quale si prevede una spesa pari circa a 300 Euro.

La proprietà, con un discreto standard di finiture, si presenta in uno stato di manutenzione discreto (vedi documentazione fotografica).

Il fabbricato condominiale, come si evince dalla data di accatastamento e deposito delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio, risale alla fine degli anni '30, e pertanto, essendo stato realizzato prima del 1967, non esiste un inerente provvedimento autorizzativo.

In ogni caso, dall'indagine svolta presso l'UTC non sono risultati atti inerenti richieste di modifiche e/o condoni in relazione sia allo stabile medesimo sia al bene pignorato.

In sede di sopralluogo non sono emerse particolari irregolarità e/o abusi.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e degli atti notarili, si rileva che l'immobile è pervenuto ai pervenuti ai debitori per giusta accettazione di eredità con beneficio di inventario del giorno 11.09.2007 (come da certificato notarile del 24.07.2012, notaio T. Drago di Palermo, presente agli atti).

Attualmente l'immobile è occupato dal gestore del ristorante, che ha un regolare contratto di affitto.

Trattandosi di unità immobiliare ubicata all'interno di un edificio per civile abitazione istituitosi in condominio a cui partecipa per la manutenzione delle parti comuni con la quota dei rispettivi millesimi, su di essa gravano tutti i vincoli e le servitù.

Si fa presente che il Condominio di via E. Amari 140 vanta oggi un credito per il mancato pagamento di quote ed oneri condominiali per un valore di circa 490,00 €

Superfici riferite al riferimento di mercato unitario:

- Sup. commerciale totale: 100 mq

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO DI VENDITA

La valutazione del bene sarà effettuata secondo il metodo sintetico-comparativo per valori tipici. I valori unitari di riferimento applicati (euro/mq di superficie commerciale), dovendo considerare ipoteticamente la compravendita, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta attraverso consultazione di agenzie immobiliari nella zona e siti internet specializzati) comparati con quelli rilevati e recentemente pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2013 (Banca dati delle quotazioni immobiliari).

Si è proceduto alla valutazione applicando la seguente formula :
 $Va = (Sc \times Vum) - \text{spese per certificazione energ} - \text{oneri condominiali}$

Va = valore attuale da stimare
Sc = sup. commerciale in mq
Vum = valore unitario medio a nuovo

$Va = (100 \text{ mq} \times 4309,00 \text{ €/mq}) - 300,00 \text{ €} - 490,00 \text{ €} = 430.110,00 \text{ €}$

Si ricorda, inoltre, che tale bene è di proprietà dei debitori per la sola quota di $\frac{1}{4}$ così come indicato nell'atto di pignoramento.

E quindi, sulla base di tale considerazione, il valore definitivo della quota di $\frac{1}{4}$ del bene oggetto di pignoramento si stima complessivamente in **107.527,5 €** arrotondati ad **107.500,00 €**. Secondo la prassi comune, tale valore dovrebbe subire un'ulteriore decurtazione per tener conto della maggiore difficoltà di vendita. Tuttavia, si ha motivo di ritenere che l'appetibilità della quota pignorata non sia particolarmente compromessa, tenedo presente l'eventualità che l'immobile possa essere acquistato dai comproprietari.

E quindi, sulla base di tali considerazioni, si ritiene che la svalutazione non debba superare il 5% del valore di mercato stimato. Pertanto, il valore definitivo della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ del bene oggetto di pignoramento si stima complessivamente in **102.123,63 €** arrotondato **102.100,00 €**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

LOTTO D

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

**LOTTO D DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
(IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE,
CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI, OCCUPAZIONE,
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA)**

I dati catastali risultanti al Catasto Fabbricati sono:

- foglio 123, part.lla 637 (ex part.lla 9), sub.4 , cat.n C/1

Il bene oggetto del pignoramento si trova in una zona centrale della città di Palermo, caratterizzata dalla presenza di edilizia storica. Nei pressi dell'edificio si trova una delle piazze maggiori della città (piazza Politeama), zona delle principali attività commerciali; la posizione dell'immobile può quindi considerarsi tra le più pregevoli presenti nel panorama cittadino.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare di cui trattasi, è un edificio per civile abitazione a cinque elevazioni fuori terra, realizzato intorno al 1938.

Le condizioni attuali dell'intero edificio sono buone, nel complesso non emergono fenomeni di ammaloramento delle superfici esterne.

Si accede all'immobile di cui sopra da via E. Amari, 136/138.

Si tratta di un locale commerciale con accesso su strada, utilizzato come negozio. La proprietà confina a nord con via E. Amari, ad est con via Wagner, a sud e ad ovest con proprietà aliene.

Vi si accede da via E. Amari, mentre su via Wagner sono presenti tre grandi vetrine senza accesso diretto alla strada.

L'impianto planimetrico, così come evidenziato dai disegni catastali, ha una sviluppo ad L, oggi spazialmente non visibile, essendo stato chiuso uno dei vani con un tompagno, ed avendolo reso indipendente, con accesso unico da via E. Amari, 138.

Entrando dal civico 136 e procedendo nel senso della lunghezza, il locale presenta tre ampi vani contigui, l'ultimo dei quali è soppalcato con una struttura in ferro, accessibile da una scala a chiocciola (la presenza del soppalco non è dichiarata nelle planimetrie catastali, per la regolarizzazione si prevede una spesa di ca. 400 Euro). Il livello del soppalco non è visibile dal piano terra perché lo stesso viene nascosto da un tomapagno in gesso.

E' presente un unico servizio igienico.

Invece, l'ultimo ambiente, quello a cui si accede dal civ.138, è un vano unico con piccolo soppalco e con una vetrina su strada.

L' impianto elettrico è a norma ed è presente un sistema di climatizzazione.

La pavimentazione della prima zona (accesso dal civico 136) è realizzata con un buon laminato effetto parquet, mentre le pareti sono rifinite a ducotone. Il bagno rivestito con ceramiche di qualità medio-bassa; nel complesso quest'area dell'immobile presenta un discreto standard di finiture, e si può ritenere che sia in uno stato di manutenzione buono (vedi documentazione fotografica).

Diversamente da questo ambiente, il vano accessibile dal civico 138, si trova in uno stato di abbandono, privo di pavimentazione, e di impianti.

L'immobile non è dotato di un attestato di conformità energetica, per la regolarizzazione del quale si prevede una spesa pari circa a 300 Euro.

Il fabbricato condominiale, come si evince dalla data di accatastamento e deposito delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio, risale alla fine degli anni '30, e pertanto, essendo stato realizzato prima del 1967, non esiste un inerente provvedimento autorizzativo.

In ogni caso, dall'indagine svolta presso l'UTC, non sono risultati atti inerenti richieste di modifiche e/o condoni in relazione sia allo stabile medesimo sia al bene pignorato.

In sede di sopralluogo non sono emerse particolari irregolarità e/o abusi.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e degli atti notarili, si rileva che l'immobile è pervenuto ai pervenuti ai debitori per giusta accettazione di eredità con beneficio di inventario del giorno 11.09.2007 (come da certificato notarile del 24.07.2012, notaio T. Drago di Palermo, presente agli atti).

Attualmente l'immobile è occupato da uno dei proprietari, che qui svolge la propria attività.

Trattandosi di unità immobiliare ubicata all'interno di un edificio per civile abitazione istituitosi in condominio a cui partecipa per la manutenzione delle parti comuni con la quota dei rispettivi millesimi, su di essa gravano tutti i vincoli e le servitù.

Si fa presente che il Condominio di via E. Amari 140 vanta oggi un credito per il mancato pagamento di quote ed oneri condominiali per un valore di circa € 435,00

Superfici riferite al riferimento di mercato unitario:

- Sup. commerciale totale:

88 mq

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO DI VENDITA

La valutazione del bene sarà effettuata secondo il metodo sintetico-comparativo per valori tipici. I valori unitari di riferimento applicati (euro/mq di superficie commerciale), dovendo considerare ipoteticamente la compravendita, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta attraverso consultazione di agenzie immobiliari nella zona e siti internet specializzati) comparati con quelli rilevati e recentemente pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2013 (Banca dati delle quotazioni immobiliari).

Si è proceduto alla valutazione applicando la seguente formula :

$Va = (Sc \times Vum) - \text{spese per certificazione energ} - \text{oneri condominiali} - \text{spese regolarizzazione catasto}$

Va = valore attuale da stimare

Sc = sup. commerciale in mq

Vum = valore unitario medio a nuovo

$Va = (88 \text{ mq} \times 4309,00 \text{ €/mq}) - 300,00 \text{ €} - 435,00 \text{ €} - 400 \text{ €} = 378.057,00 \text{ €}$

Si ricorda, inoltre, che tale bene è di proprietà dei debitori per la sola quota di $\frac{1}{4}$ così come indicato nell'atto di pignoramento.

E quindi, sulla base di tale considerazione, il valore definitivo della quota di $\frac{1}{4}$ del bene oggetto di pignoramento si stima complessivamente in **94.514,25 €** arrotondati ad **94.500,00 €**.

Secondo la prassi comune, tale valore dovrebbe subire un'ulteriore decurtazione per tener conto della maggiore difficoltà di vendita. Tuttavia, si ha motivo di ritenere che l'appetibilità della quota pignorata non sia particolarmente compromessa, tenendo presente l'eventualità che l'immobile possa essere acquistato dai comproprietari.

E quindi, sulla base di tali considerazioni, si ritiene che la svalutazione non debba superare il 5% del valore di mercato stimato. Pertanto, il valore definitivo della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ del bene oggetto di pignoramento si stima complessivamente in **89.775,00 €**.

RIEPILOGO DELLA STIMA

Valore lotto A = 333.000,00 €

Valore lotto B = 1.000,00 €

Valore lotto C (1/4)= 102.100,00 €

Valore lotto D (1/4)= 89.775,00 €



CONCLUSIONI

Col presente elaborato la sottoscritta ritiene di aver risposto ai quesiti dell'Ill.mo G.E. con la massima obiettività e, nel ringraziare per la fiducia accordata, si dichiara pronta a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario, chiedendo la liquidazione delle spese e delle competenze giusta l'allegata specifica.

Si certifica, inoltre, che sono stati inviati gli avvisi di deposito alle parti (come documentato dagli avvisi di ricevimento, che la sottoscritta si impegna ad allegare).

Data e luogo _____

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 