

TRIBUNALE DI PALERMO

UFFICIO ESECUZIONI

AL GIUDICE DELL' ESECUZIONE, ILL. Ma Dott.ssa Angela NOTARO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA RIVALUTAZIONE DEL

BENE RELATIVO ALL' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n° 95/92

PROMOSSA DALLA BANCA DI ROMA SPA , OGGI SURROGATA DALLA

TREVI FINANCE N.3 SRL, CONTRO (A) + (B)

INDICE

1 **PREMESSA**

2 **INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

3 **SOPRALLUOGO**

4 **REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

5 **STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

6 **FORMAZIONE DEL LOTTO**

7 **DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO**

8 **SCHEDA RIASSUNTIVA**

9 **INDICE DEGLI ALLEGATI**

1. **PREMESSA**

Con ordinanza del 27.09.1995, il G.d.Es. incaricava il sottoscritto arch.

Giuseppe VENUTELLI iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori,

Paesaggisti,Conservatori della Provincia di Palermo con il n° 1929, di

valutare il bene di cui all'espropriazione in epigrafe (giuramento prestato

all'udienza del 15.11.1995)

Nella relazione di stima depositata in data 03.01.1996, determinavo in £.

272.000.000 il valore dell'immobile.



Con provvedimento del 12-16/09-2014, notificatomi in data 16.09.2014, la S.V. ILL.MA ha richiamato il sottoscritto, al fine di aggiornare la stima del bene pignorato nella procedura esecutiva n° 95/92 R.G. Es., richiedendo, altresì, di precisare lo stato edilizio-urbanistico ed autorizzando l'accesso all'appartamento.

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è :

" Appartamento sito al piano sesto interno 12 a dx salendo la scala " A", facente parte di un edificio per civile abitazione ubicato a Villabate (PA), via Tenente Morici n. 13/E, identificato al Catasto Urbano del Comune di Villabate, foglio 4, part. 48, sub 17, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale € 495,80 "

Esso fa parte di un **fabbricato denominato A**, che comprende sette elevazioni fuori terra.

Il bene è pignorato nella sua interezza e per l'intera quota, in danno di **A** e di **B**

Il sottoscritto ha ,preliminarmente, aggiornato le visure catastali dell' immobile (**all. 1**), non rinvenendo, tuttavia, la planimetria, come può evincersi dal report inviato dall'ufficio : **"Planimetria non rilasciabile. Planimetria non trovata"**

Si produrrà, di conseguenza, quella allegata alla ctu del 03.01.1996

3. SOPRALLUOGO

In data 03.10.2014 il sottoscritto, previo avviso agli esecutati mediante raccomandata A/R del 22.09.2014 e all'avv. Stefania Puccia, per conto creditore procedente con e-mail in pari data (**all. 2**), si è recato in Villabate,

via Tenente Morici, n° 13/E

Sui luoghi si è incontrato con B e con il di lei figlio B1, alla presenza dei quali, ha periziato l'appartamento oggetto di pignoramento, prendendo appunti in foglio separato e procedendo ad una ricognizione del bene in esame, confrontando lo stesso con la relativa planimetria catastale e con il rilievo eseguito a suo tempo e redigendo il verbale di rito (all. 3)

Come già evidenziato nella precedente ctu, la rappresentazione planimetrica depositata in catasto, risulta incompleta, in quanto non è stato riportato il terrazzo coperto annesso all'appartamento.

Gli intervenuti mi hanno, altresì, comunicato che in data 16.10.2003, in Villabate, è deceduto A, e che, ad oggi, non è stata presentata la dichiarazione di successione (i chiamati all'eredità per legge sono il coniuge e i tre figli)

4. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

In merito alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, ho rilevato che l'intero complesso edilizio, costituito da tre edifici denominati A-B-C, è stato realizzato in forza delle licenze edilizie nn. 15-16 del 28.02.1975, previa approvazione dei relativi progetti da parte della C.E. in data 28.01.1975, e che, successivamente, il Sindaco del Comune di Villabate, ha rilasciato in data 17.12.1976 ai costruttori regolare certificato di abitabilità-agibilità.

Le suddette informazioni sono state acquisite in data 03.10.2014 presso l'UTC del Comune di Villabate, il cui tecnico responsabile ha rinvenuto in archivio il relativo fascicolo, consentendomi di consultarlo (elaborati grafici approvati, licenze di costruzione, ecc.)

Contestualmente, è stata richiesta copia delle licenze edilizie e dei certificati

di abitabilità-agibilità dell'intero complesso (*all. 4*), ritirati il 14.10.2014

Va, tuttavia, segnalato che, per gli edifici denominati B-C, è stato possibile ottenere copia della licenza edilizia n° 15 rilasciata a D e del certificato di abitabilità-agibilità rilasciato ai costruttori E+F.

Invece, per quanto concerne l'edificio A, che è quello di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura, è stato possibile ottenere soltanto copia della licenza di costruzione n° 16 del 28.02.1975 rilasciata a G+H, in quanto il certificato di abitabilità-agibilità rilasciato ai costruttori E+F in data 17.12.1976, non è stato rinvenuto tra gli atti.

E' stata, altresì, accertata la destinazione urbanistica, ove ricade l'edificio in questione.

Esso ricade in zona B1 del PRG (aree residenziali sature nei tessuti urbani consolidati) con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, come adeguato al D.A.R.T.A. n° 352/D.R.U. del 02.05.2007-

In tale zona, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi edilizi rivolti anche alla conservazione ed alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente, opere di trasformazione mediante demolizioni e ricostruzioni, nel rispetto della volumetria esistente regolarmente assentita, con i limiti e le prescrizioni indicate agli artt. 37 e 38

Per quanto concerne l'appartamento in questione, si rilevano delle difformità rispetto a quanto assentito e realizzato in forza delle autorizzazioni sopra menzionate :

- una buona parte del terrazzo coperto è stata chiusa attraverso la realizzazione di muretti e superfici finestrate in profilati di alluminio

A photograph of a 1978 Italian postage stamp. The stamp is rectangular with a perforated edge. It features a large, circular, embossed seal on the left side, which appears to be a postage meter seal. The seal has the word "POSTA" at the top and "1978" at the bottom. The main body of the stamp is white with black text. At the top, it reads "MARCA TASSOLLO" and "€ 15,00". Below this, it says "Ministero dell'Economia e delle Finanze". The central part of the stamp has a large, stylized "A" logo, which is the logo of the Italian Post (Poste Italiane). To the right of the "A" logo, there is a vertical strip of text that reads "AUTOMATI" and "17/10/2018 18:28:17". Below this, there is a barcode and the number "01301489052". At the bottom of the stamp, there is a small, rectangular, embossed seal that reads "1978".

- ASTE
GIUDIZIA

esso l' U.T.C., prevedeva

l e nei modi previsti (e
aggiudicazione)

edisposto con il
spese tecniche

ASTE
Per quanto concerne, invece
GIUDIZIARIE.it

concessione in sanatoria, stante che le ragioni del credito risalgono all'anno 1992 e che non è stato possibile stabilire il periodo in cui è stato commesso l'abuso (già rilevato nella ctu del 03.01.1996), risulta, comunque, applicabile la legge sul condono edilizio (L.326/03).

La tipologia dell'abuso commesso, per quanto concerne la chiusura del terrazzo coperto, è la n°1 :

“Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici “

Nel caso specifico, non risulta applicabile l'art. 20 della L.R. n° 04/2003, come integrato dall'art. 12 della L.R. n° 15/2006, che al comma 1°, così recita :

“ In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a 50 mq e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta della Soprintendenza dei BB.CC.AA. nel caso di immobili soggetti a vincolo “

Poiché la terrazza coperta è delimitata da pannelli di vetro e profilati di alluminio attestati su muretti di mattoni pressati intonacati, viene a mancare il requisito della precarietà della struttura, così come specificato al 4° comma dell'art.20 (nel caso in esame, i muretti non sono suscettibili di facile rimozione) e, di conseguenza, si configura un aumento di superficie utile e di cubatura.

Il costo approssimativo da sostenere per sanare il suddetto abuso, considerando l'importo dell'oblazione e degli oneri concessori, pari ad € 6700.00, e quello delle spese tecniche, pari ad € 3800.00, comprensive di Cassa di Previdenza ed IVA, ammonta complessivamente ad € 10500,00

Per quanto concerne, invece, la chiusura a veranda di una parte del balcone del vano cucina, è possibile sanare l'abuso ai sensi dei commi 3° e 5° dell'art. 20 della L.R. n° 04/2003, con un versamento a favore del comune, pari ad € 25,00 per metro quadro di superficie chiusa, allegando una relazione a firma di un professionista abilitato.

Di conseguenza, il costo da sostenere per sanare l'abuso, considerando l'importo da versare al comune, pari ad € 115.00 e quello delle spese tecniche, pari ad € 500.00, comprensive di Cassa di Previdenza ed IVA, ammonta complessivamente ad € 615,00

Infine, i muretti al rustico realizzati a delimitazione di una parte di terrazzo scoperto, andranno demoliti.

Il costo necessario alla rimozione ed al trasporto a discarica del materiale di risulta, può quantificarsi complessivamente in € 600,00, IVA compresa.

Poiché l'immobile non è dotato di A.P.E. (attestato di prestazione energetica), il relativo onere da sostenere per la redazione dell'attestato da parte di tecnico abilitato alla certificazione energetica degli edifici ed inserito nell'apposito elenco regionale di cui al D.D.G. del 03.03.2011, ammonta ad euro 380,64, compreso Cassa di previdenza ed IVA

Infine, quando l'appartamento sarà riportato in condizioni di normalità

(regolarità urbanistico-edilizia e ripristino mediante opere edili ed impiantistiche) potrà essere richiesto il nuovo certificato di agibilità. Il cui costo, tra spese di istruttoria e competenze tecniche, ammonta complessivamente ad € 1484.80, compreso Cassa di previdenza ed IVA.

5. STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Rispetto a quanto descritto nella precedente ctu, oggi l'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre, come può evincersi dal rilievo fotografico (all.6)

Si rilevano danni molto consistenti nei soffitti e nelle pareti del vano cucina, con evidenti segni di degrado degli intonaci, dovuti al cattivo stato di manutenzione del lastrico solare soprastante, con macchie di umidità, causate dalle copiose infiltrazioni di acque meteoriche, essendo venuta meno la tenuta del manto impermeabilizzante.

Inoltre, la verifica dell'intradosso del solaio alla percussione, risuona a vuoto.

Di conseguenza, è altamente probabile che avvenga il distacco dell'intonaco, delle pignatte in laterizio e del calcestruzzo, in quanto, l'ossidazione delle barre di ferro di armatura produce fenomeni espansivi, a causa del rigonfiamento delle stesse.

Ulteriori danni, anche se in porzioni di solaio meno estese, si rilevano nei vani L1 e Sp.

La parete del disimpegno che delimita il wcb, presenta una diffusa macchia di umidità, dovuta alla non perfetta tenuta dell'impianto idrico e dell'impianto di scarico della vasca.

Altre infiltrazioni sono visibili in corrispondenza del giunto posto tra la

struttura del terrazzo coperto e la struttura dell'appartamento, con danni alle pareti e al pavimento sottostante.

I poggiali in muratura del balcone sulla via Tenente Morici, mostrano gli intonaci lesionati e rigonfi.

Le coperture dell'edificio presentano notevoli segni di degrado negli intradossi delle parti aggettanti in latero-cemento e nelle velette in cls, con elevata probabilità di distacchi.

Il rischio di " **sfondellamento** ", che si concretizza nel distacco e nella successiva caduta della parte inferiore delle pignatte, è un fenomeno tipico dei solai in latero-cemento, in cui i blocchi inseriti nel getto di calcestruzzo per ottenere l'alleggerimento delle solette, vengono sollecitati al punto di rompersi e distaccarsi dal resto del solaio.

Pur non essendo un problema strutturale, lo sfondellamento è ugualmente molto rischioso: **Il distacco può arrivare a mettere in pericolo la salute delle persone, generando situazioni di vera e propria emergenza.**

Molto spesso non si è in grado di riconoscere la presenza di questo fenomeno, tuttavia, la possibilità che potrebbe improvvisamente sfondellare un solaio, nel caso in esame, appare abbastanza probabile.

Pur essendo improvviso, tale fenomeno si può prevedere, in quanto segue un'evoluzione precisa composta da due fasi ben distinte: **innesco ed evoluzione.**

I fattori che portano ad uno sfondellamento si innescano anche 30-40 anni prima che avvenga il crollo, tuttavia durante la fase di innesco sul solaio non si manifestano segnali evidenti. È nella fase successiva - l'evoluzione - che emergono i segnali di allarme di uno sfondellamento, ma questa fase,



purtroppo può essere molto breve e più i segnali si rendono visibili, più il periodo che divide dal crollo diminuisce.

I segnali da non sottovalutare sono:

1 - Macchie di umidità e muffe, che possono indicare evidenti di infiltrazioni che hanno raggiunto e stanno danneggiando le pignatte.

2 - Le fessure, anche a livello di intonaco, che segnalano movimenti e cambiamenti dell'assetto originale del solaio.

3 - Avvallamenti e bombature, che si manifestano ad uno stadio già avanzato e segnalano porzioni in fase di distacco.

4 - Distacchi localizzati, che seppur limitati ad un locale, sono in realtà un campanello d'allarme che segnala la possibilità di distacchi in tutte le aree della struttura con analoghe caratteristiche costruttive.

Poiché tali segnali sono abbastanza evidenti, i lavori di ripristino dell'appartamento e delle parti comuni dell'edificio che risultano danneggiate, sono senza alcun dubbio " urgenti ed indifferibili " e devono essere eseguiti immediatamente a cura e spese del Condominio, per la messa in sicurezza.

La pericolosità dovuta al degrado del solaio in latero-cemento, mi ha indotto a prescrivere a chi occupa l'appartamento, il non utilizzo di quegli ambienti ove l'ammaloramento degli intradossi è risultato abbastanza evidente.

Come è ovvio, nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto dello stato di manutenzione rilevato.

6. FORMAZIONE DEL LOTTO

Il lotto che si costituisce per la vendita è unico.

Lotto unico

" Appartamento sito al piano sesto a dx salendo la scala " A " , ubicata a dx entrando dal porticato, interno 12, ed avente accesso anche dalla scala B, la prima a sx entrando dal porticato, facente parte di un edificio per civile abitazione ubicato a Villabate (PA), via Tenente Morici n. 13/E, identificato al Catasto Urbano del Comune di Villabate, foglio 4, part. 48, sub 17, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale € 495,80 "

7. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

Lotto unico - Si rimanda al fascicolo relativo

8. SCHEDA RIASSUNTIVA

Lotto unico

Tipologia: appartamento

Piano : sesto

Dati catastali: C.U. del Comune di Villabate, fg. 4, part. 48 sub 17

zona censuaria unica, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 6, rendita catastale € 495,80

Confini : ad ovest, con via Tenente Morici, a sud con apparta-

mento di proprietà C e con vano scala ed ascensore,

a nord, con vano scala ed ascensore edificio

denominato B e con via Piersanti Mattarella, ad est,

con atrio condominiale e con vano scala ed ascensore

edificio denominato B

Stato : Mediocre

Quota: 1/1

Superficie commerciale : mq 212,99

Valore stimato: € 145000,00 (diconsi euro centoquarantacinquemila e centesimi zero)

9. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 - Visura e planimetria catastali

Allegato 2 - Comunicazioni alle parti

Allegato 3 - Verbale di sopralluogo

Allegato 4 - Licenze edilizie e certificato di agibilità - abitabilità

Allegato 5 - Rilievo grafico dell'immobile e rilievo grafico di cui alla ctu del
03.01.1996

Allegato 6 - Rilievo fotografico dell'immobile

Allegato 7 - Tabella OMI

Il sottoscritto ritenendo di avere assolto l'incarico conferito, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione e delle parti ,per qualsiasi chiarimento.

Palermo Il, 16.10.2014

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe VENUTELLI

Firmato da
Venutelli
Giuseppe

*Permessi Telematicamente il 16/10/14
ed esposto il 17-10-2014*

IL CANTIERE
[Firma]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

UFFICIO ESECUZIONI

AL GIUDICE DELL' ESECUZIONE, ILL. Ma Dott.ssa Angela NOTARO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA RIVALUTAZIONE DEL

BENE RELATIVO ALL' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n° 95/92

PROMOSSA DALLA BANCA DI ROMA SPA , OGGI SURROGATA DALLA

TREVI FINANCE N.3 SRL, CONTRO (A) + (B)

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO - TIPOLOGIA E

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è formato da un appartamento ubicato al piano sesto interno 12 a dx salendo la scala " A " entrando dal porticato, ed avente accesso anche dalla scala B, la prima a sx entrando dal porticato, facente parte di un edificio per civile abitazione ubicato a Villabate (PA), via Tenente Morici n. 13/E

L'immobile è identificato al Catasto Urbano del Comune di Villabate (visura in all.1), foglio 4, part. 48, sub 17, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale € 495,80 e risulta (catastalmente) di proprietà di " B "

ACCESSI E CONFINI

L'appartamento, unitamente al fabbricato di cui fa parte, presenta accesso da strada urbana, nello specifico dalla via Tenente Morici n. 13/E

Esso confina : ad ovest, con via Tenente Morici, a sud con appartamento di proprietà C e con vano scala ed ascensore, a nord, con vano scala ed ascensore edificio denominato B e con via Piersanti Mattarella, ad est, con atrio condominiale e con vano scala ed ascensore edificio denominato B

PERTINENZE E ACCESSORI

La pertinenza esclusiva è costituita dal terrazzo in parte coperto, di superficie pari a mq. 62.76

DOTAZIONI CONDOMINIALI E LIMITAZIONI ALL'USO DEGLI STESSI

L'impresa che ha realizzato il complesso edilizio, comprendente due corpi di fabbrica disimpegnati da tre scale (A-B-C), si è riservata la proprietà di :

- Area soprastante agli edifici, con possibilità di utilizzazione, sempre che sia tecnicamente possibile, senza obbligo di corrispondere indennizzo ai proprietari dei piani sottostanti ;
- Piazzale intermedio tra i due edifici, con la possibilità di utilizzarlo senza alcun intervento da parte dei condomini, fatte salve però le riserve di veduta a favore dei due edifici che vi prospettano.

Per quanto riguarda, infine, l'ingresso dalla via Tenente Morici civ. n° 13/E e lo spazio coperto sottostante all'edificio A, sono condominiali e possono essere utilizzati da tutti i condomini per l'accesso a piedi alle varie unità immobiliari dell'edificio, mentre le corsie di accesso ai posti macchina sono condominiali soltanto per i condomini proprietari dei posti macchina stessi, e solo costoro hanno il diritto di accedervi attraverso l'ingresso ed il portico con automezzi.

DESCRIZIONE

L' appartamento è ubicato al piano sesto interno 12 a dx salendo la scala " A " , e fa parte di un edificio per civile abitazione in Villabate (PA), via Tenente Morici n. 13/E, identificato al Catasto Urbano del Comune di Villabate, foglio 4, part. 48, sub 17, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale € 495,80 "

Esso fa parte di un edificio per civile abitazione, **denominato A**, che comprende sette elevazioni fuori terra ed ha struttura portante in c.c.a., solai in latero-cemento, tamponamento in blocchi di laterizio, prospetto trattato con intonaco decorativo plastico, infissi esterni in alluminio anodizzato e vetri semidoppi, con avvolgibili in PVC

L'approvvigionamento idrico è assicurato da appresamento alla rete comunale e da riserva idrica centralizzata con autoclave; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla rete fognaria comunale -

Inoltre, il fabbricato è provvisto di:

ascensore, portineria senza servizio di portierato, ingresso delimitato da portone in alluminio anodizzato completo di vetri semidoppi e congegno di apriporta elettrico; impianto citofonico e collegamenti alle reti pubbliche telefoniche, elettriche e dell'acqua.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è mediocre, in quanto occorrono interventi urgenti nelle coperture e nei cornicioni, mentre risulta eseguito circa una decina di anni fa il restauro delle facciate.

L'appartamento risulta composto di ingresso, salone pari a due vani, corridoio di disimpegno, due vani, cucina, w.c.bagno, w.c., terrazzo in parte coperto e chiuso a vetri, due balconi, di cui uno chiuso parzialmente a veranda.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, per i motivi già esposti nella relazione.

Le sue caratteristiche e rifiniture sono le seguenti:

- superfici orizzontali e verticali trattate con intonaco civile, strato finale di tonachino e idropittura;

carta da parati nella pareti di un vano, in fase di distacco;

- pavimento del w.c.bagno e rivestimento per un'altezza fino a mt. 2.70, in piastrelle di ceramica cm. 20 x 30 ;

- pavimento del w.c. e rivestimento per un'altezza fino a mt. 2.70, in piastrelle di ceramica cm. 20 x 25 ;

- pavimento della cucina in piastrelle di ceramica cm. 30 x 30 ;

- rivestimento della cucina, per un'altezza fino a mt. 2.40, in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 ;

- pavimenti dei rimanenti vani, in piastrelle di ceramica 20 x 20 e 30 x 30;

- zocchetto battiscopa in ceramica di diverse altezze ;

- infissi interni in legno di mogano tamburato e maniglia in ottone ;

- porta di ingresso in legno, del tipo normale ;

Inoltre, risulta dotato di :

- nel w.c.bagno , sanitari in vetrochina e rubinetteria in ottone cromato ;

- nel w.c. sussidiario, sanitari in vetrochina e rubinetteria in ottone cromato;

- impianto idrico realizzato sottotraccia in tubazione di rame guainato con collettore, collegato all'impianto condominiale ;

- impianto elettrico realizzato con linea sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso, placche in alluminio, quadretto centralizzato con interruttori bipolari con valvole magnetotermiche , senza interruttore differenziale ad alta sensibilità ;

- impianto gas con bombola;

- impianto telefonico con linea sottotraccia e una presa;

- impianto antenna TV autonomo;

- scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda.

Dati metrici :

Superficie coperta lorda mq. 185,04

Superficie utile abitabile mq. 162,30

Superficie non residenziale mq. 83,86

Superficie commerciale appartamento mq. 212,99

Luce netta ambienti mt. 3,00

Volume vuoto per pieno mc. 555,12

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile, ad uso abitativo, è sito in via Tenente Morici , in zona prossima al centro storico di Villabate, caratterizzata da edifici in buona parte adibiti a residenza, con presenza di attività commerciali e servizi.

STATO DI POSSESSO

Dal sopralluogo effettuato risulta che attualmente l'immobile è utilizzato da B, per come dichiaratomi dalla stessa.

CRITERI DI STIMA. FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO

LORDO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all.7). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative

che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Sono stati considerati lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'appartamento, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona.

In sintesi si è tenuto conto di tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto e del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'immobile e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare, si ritiene equo applicare il valore unitario lordo di **750,00 €/mq.**

SUPERFICIE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni, risulta pari a: 185,04 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze può essere utilizzato il seguente coefficiente di ponderazione:

33% per balconi, terrazze, corti ecc.;

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$83,86 \times 0,33 = \text{mq. } 27,95$

Pertanto la superficie commerciale complessiva è:

$$185,04 + 27,95 = \text{mq } 212,99$$

QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è stato pignorato per la sua interezza.

STIMA

Quota: 1/1

Valore unitario lordo: €/mq 750,00

Superficie commerciale: mq 212,99

Valutazione dell'immobile: $750,00 \times 212,99 = \text{€ } 159742,50$

A detrarre spese per condono edilizio

$\text{€ } (10500,00 + 615,00) = \text{€ } 11115,00$

A detrarre spese per redazione DOCFA = € 684,50

A detrarre spese per redazione APE = € 380,64

A detrarre spese per rimozione muretti al rustico

realizzati nel terrazzo scoperto = € 600,00

A detrarre spese per certificato di agibilità = € 1484,84

Sommano le detrazioni = € 14264,98

Valore finale dell'immobile € 145477,52 in c.t. € 145000,00 (diconsi euro

centoquarantacinquemila e centesimi zero)

Il sottoscritto ritenendo di avere assolto l'incarico conferito, ringrazia per la

fiducia accordatagli e rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione

e delle parti, per qualsiasi chiarimento.

Palermo li, 16.10.2014

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe VENUTELLI

Firmato
da
Venutelli
Giuseppe

[illegible]

Firmato Da: VENUTELLI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 414afcd0584cc12c62923cd86c62681f

che la Sig.ra causa l'effettuale
l'eventuale, Sig.ra

per richiederla che aveva una copia
della sentenza e la copia
includendo che parte elettiva ma:

giurpevasse@live.it

Alle ore 11.10, all'indomani delle

la operazione ho ricevuto il proprio
verbale che viene sottoscritto dopo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

