

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ITALEASE, BANCA PER IL LEASING

contro

[REDACTED] E [REDACTED]

R. ES. N. 506/1999

G.Es. Dott. Aldo De Negri

Il C.T.U.: Arch. Gea Milazzo

Data del giuramento: 23.11.2004

Data del rinvio: 22.09.2005

Palermo, li.....

RELAZIONE

Premessa

La sottoscritta Arch. Gea Milazzo, nominata C.T.U. in data 23.11.2004, con la presente relazione tecnica adempie all'incarico conferitole, ossia quello di stimare i beni facenti parte dell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Detti beni, ubicati nel Comune di Montelepre consistono in:

- Unità immobiliare sita in Via della Torre n. 29 piano 1°, inclusi 4 vani sottotetti sovrastanti.
- Unità immobiliare sita in Via della Torre n.31 \a piano terra.
- Unità immobiliare sita in Via della Torre n. 33, piano terra ed s1 con ingresso anche da via Bologna n 16, piano Terra.
- Unità immobiliare sita in via Roma n. 60, piano 2°.

Inizio delle operazioni peritali: sopralluogo

Come concordato con lettera raccomandata n. 12531330674 - 4, inviata il 11.02.2005, il giorno 09.03.2005 alle ore 10:00 sono iniziate le operazioni peritali con il sopralluogo presso l'immobile sito in Montelepre, via dello Torre 29.

Era presente il Sig. [REDACTED] il quale ha reso possibile l'accesso ai luoghi, ed ha assistito e collaborato alle operazioni di accertamento.

Durante il sopralluogo la sottoscritta verificava la consistenza, lo stato d'uso e di possesso, i metri quadri delle unità immobiliari nonché le eventuali difformità rispetto alla documentazione prodotta, effettuando altresì un rilievo plani-volumetrica e fotografico degli interni e degli esterni di tutte le unità immobiliari.

Suddivisione in lotti:

Arch. Gea Milazzo - studio: Via Empedocle Restivo,94, Palermo tel. e fax 091.52.44.56

Lotto 1

- Appartamento ubicato in Montelepre, Via della Torre n. 29, piano 1°.
inclusi 4 vani sottotetti sovrastanti.

Dati Catastali

L'unità immobiliari sono iscritte al N.C.E.U. di Montelepre, Mappa Urbana, particelle nn. 349 sub 2 e 365 sub 4, categoria A\2, classe 2, consistenza 8.5 vani catastali.

E' intestata ai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

Titolo di Proprietà

L'immobile in oggetto appartiene alla data odierna ai sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota indivisa pari a 12\18 e a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] questi ultimi quali eredi di [REDACTED] per la quota di 2\18 ciascuno.

Dette quote sono pervenute ai predetti eredi per la quota di 2\18 e a [REDACTED] per la quota di 3\18 per successione legittima in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto nelle more della procedura esecutiva.

La quota pari a 9\18 (ossia 1\2 dell'intero) dello stesso immobile risulta invece pervenuta alla sig.ra [REDACTED] per averlo acquistato, in regime di comunione legale di beni, con il suddetto coniuge [REDACTED] con atto di vendita del 14.06.1990 ai rogiti del notaio Morreale trascritto ai nn. 26779\20257 del 30.06.1990, da potere di [REDACTED] nata negli [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

Confini:

NORD: proprietà [REDACTED]
SUD: proprietà [REDACTED]



EST: Vicolo della Torre

OVEST: Via della Torre

Regolarità Edilizia:

Come si evince dagli atti in allegato e dallo stato dei luoghi, il fabbricato di cui l'appartamento fa parte fu edificato in epoca anteriore al 1967; esso infatti possiede tutte le caratteristiche di una struttura antica in stile di cui presenta le stesse rifiniture dell'epoca. Al suo interno, inoltre, non sono state apportate modifiche che necessitino di autorizzazioni o concessioni da parte degli organi competenti, tranne che per l'area dei sottotetti sovrastanti, all'interno dello quale è stata ricavata una terrazza abusivamente. Per essa sarà necessario ottenere il condono ai sensi della legge 326/2003, i cui costi verranno decurtati dalla valutazione finale dell'immobile.

Descrizione del quartiere e del fabbricato

L'appartamento in oggetto ricade nel cuore del centro storico del Comune di Montelepre, nei pressi di Piazza G. Ventimiglia.

L'accesso avviene da una strada principale denominata via della Torre al civico n. 29 e da un ingresso secondario da vicolo della Torre.

La zona è accessibile e raggiungibile agevolmente con mezzo automobilistico e, per la sua posizione, acquista notevole prestigio.

Il fabbricato, costruito alla fine del 1800, è composto da due tre fuori terra e presenta la struttura in muratura portante con copertura a falde spioventi.

Le condizioni generali delle parti esterne sono discrete, mentre all'interno dell'immobile, come di seguito evidenziato, è visibile la carenza di manutenzione generale.

Caratteristiche della unità immobiliare

L'accesso principale al piano 1° avviene da Via della Torre n. 29 attraverso una rampa di scale che conduce solo al suddetta immobile e da Vicolo della Torre s.n.c. (accesso secondario).

Arch. Gea Milazzo - studio: Via Empedocle Restivo,94, Palermo tel. e fax 091.52.44.56

L'appartamento è composto da ingresso, cinque camere, cucina, bagno principale, bagnetto di servizio, e altri due ambienti non rifiniti, nonché terrazza al piano e sottotetti posti al piano superiore, accessibili attraverso una rampa di scale direttamente dall'appartamento. Uno dei sottotetti è stato modificato e trasformato in una terrazza di mq 29,00.

Le finiture interne sono dell'epoca di costruzione tranne per i suddetti ambienti non rifiniti e precisamente: pavimento in graniglia di cemento a disegno, in graniglio di marmo e in ceramica (w.c. e cucina); le pareti sono trattate ad idropittura e tempera, il bagno w.c. è piastrellato con mattonelle in ceramica 20x30 cm fino a 2,80 m di altezza e corredato da vaso, bidet, vasca standard e lavabo. Alcuni ambienti presentano la contra-saffittatura a volta con affreschi e tempere rappresentanti motivi geometrici e floreali di certa pregio.

L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono in pessime condizioni di manutenzione generale.

Gli infissi interni sono in legno massello in stile così come quelli esterni che presentano scuretti interni e persiane esterne in legno.

Si nota presenza di umidità, il distacco delle linteeggiature, la fuoriuscita di muffe, con conseguente rovina delle parti architettoniche.

La terrazza al piano presenta anch'essa una pavimentazione in ceramico piuttosto malmessata ed offaccia sul vicolo retrostante.

Per ciò che riguarda lo stato d'uso, come già detto è necessaria la ristrutturazione delle parti interne danneggiate dall'umidità, la rifinitura degli ambienti lasciati al "grezzo", la messa a norma degli impianti il restauro delle volte affrescate delle parti architettoniche danneggiate dall'umidità.

La pianta corrisponde alla planimetria catastale tranne che per un tramezzo rimosso per ingrandire l'ambiente "tinello".

Stato di possesso

L'unità immobiliare è libera.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo superfici

Superficie coperto	mq	264,00 +
Balconi e terrazzo (1\3 del totale)	mq	15,40 +
Sottotetti (1\5 del totale)	mq	<u>46,00 =</u>
	totale mq	325,40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Criterio di stima

Ai fini di una corretta valutazione dei locali in oggetto, si adotteranno i due metodi di stima:

1) METODO SINTETICO, ovvero Stima Commerciale €/mq, che consente di pervenire al valore dell'immobile per comparazione di prezzi di compravendita corrisposti per immobili dalle caratteristiche similari, posti in zona.

Fonti delle informazioni: OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI D.E.I. , ultima aggiornamento 2° semestre 2004; Tecnocasa Agenti immobiliari.

2) METODO ANALITICO, ovvero Stima per Capitalizzazione di Reddito, calcolato con l'ausilio di informazioni acquisite sui valori di locazione corrisposti per immobili dalle caratteristiche similari, in regime di libero mercato, cui si applicherà un tasso di Capitalizzazione pari al 2,50%.

Infine si procederà alla media aritmetica delle due stime così calcolate.

Al valore ottenuto saranno sottratti i costi spese necessari per sanare la porzione di sottotetto trasformata abusivamente in terrazza.

Stima:

METODO SINTETICO, ovvero stima commerciale
 $325,40 \text{ mq} \times \text{€ } 750,00 / \text{mq} = \text{€ } 244.050,00$

METODO ANALITICO ovvero stima a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Geo Milazzo - studio: Via Empedocle Restivo, 94, Palermo tel. e fax 091.52 44.56

ASTE
GIUDIZIARIE.it

reddito

$$\text{€ } 620,00 \times 12 \text{ mesi} =$$

$$\text{€ } 7.440,00 \times 20\% =$$

$$\text{€ } 7.440,00$$

$$\text{€ } 1.488,00$$

$$\text{€ } 5.952,00$$

reddito annuale lordo
partecipato
insolvenze/slitti ed inesigibilità
reddito annuale netto

tasso di

capitalizzazione 2,50%

$$\text{€ } 5.952,00 : 0,025 = \text{€ } 238.080,00$$

Media aritmetica fra i due valori

$$\frac{\text{€ } 244.050,00 + \text{€ } 238.080,00}{2} = \text{€ } 241.065,00 \text{ Valore commerciale}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Costo per il condono della terrazza:

la superficie ricavata dal sottotetto e trasformata in terrazza, come si può notare dai grafici in allegato, costituisce superficie non residenziale (SNR) di pertinenza dell'immobile sottostante. Per essa, dunque, il costo della sanatoria sarà applicato al 60% e non si applicheranno i costi di costruzione.

$$\text{SNR: mq } 29,00 \times 60\% = 17,40 \text{ mq}$$

$$\text{Oblazione: } 100,00 \text{ €} \times \text{mq } 17,40 = \text{€ } 1.700,00 +$$

$$\text{Oneri di Urbanizzazione: } 19,00 \text{ €} \times \text{mq } 17,40 = \text{€ } 330,00 =$$

$$\text{Totale costo della sanatoria: € } 2.330,00$$

Calcola del valore finale

$$\text{€ } 241.065,00 - \text{€ } 2.330,00 = \text{€ } 238.735,00$$

(duecentotottomilasettecentotrentacinque\00)

che è il valore venale attuale del Lotto n. 1

Lotto n. 2

- Locale ubicata in Montelepre, Via della Torre n.31\ a piano Terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Geo Milazzo – studio: Via Empedocle Restivo,94, Palermo tel. e fax 091.52.44.56

- 7 -

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dati Catastali

Originariamente l'unità immobiliare era iscritta al catasto fabbricati del comune di Montelepre, mappa urbana, particelle nn. 365 sub 1, 345 sub 5.

La 365 sub 1 è stata soppressa ed ha generato: 345 sub 5 - 346 sub 4 - 367 sub 2 - 368 sub 8 - 365 sub 6 - 366. mentre la particella 365 sub 1 è intestata ad altra ditta.

I dati catastali relativi al bene in oggetto sono dunque i seguenti: Mappa Urbano, particelle nn. 365 sub 6 e 366 sub 1 che corrispondono ad unità immobiliare sita in Via della Torre n. 31/A, piano terra, di mq 82, categoria C/2. Essa è tuttavia ancora intestata ad altra ditta.

Titolo di Proprietà

Come si può evincere dall'atto di compravendita in allegato, l'immobile in oggetto appartiene alla data odierna ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota indivisa pari a $12/18$ e a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] questi ultimi quali eredi di [REDACTED] per la quota di $2/18$ ciascuno.

Dette quote sono pervenute ai predetti eredi per la quota di $2/18$ e a [REDACTED] per la quota di $3/18$ per successione legittima in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto nelle more della procedura esecutiva.

La quota pari a $9/18$ (ossia $1/2$ dell'intero) dello stesso immobile risulta invece alla sig.ra [REDACTED] per averlo acquistato, in regime di comunione legale di beni, con il suddetto coniuge [REDACTED] con atto di vendita del 17.05.1988 ai ragiti del notaio Salvatore Di liberto in Palermo trascritto al nn. 23792\18226 del 30.05.1988, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED]

Confini:

NORD: proprietà [REDACTED]

SUD: proprietà aliena e altra unità immobiliare, stessa ditta

EST: Vicolo della Torre

OVEST: Via della Torre

Regolarità Edilizia:

Come si evince dagli atti in allegato e dallo stato dei luoghi, il fabbricato di cui l'immobile fa parte fu edificato in epoca anteriore al 1967; esso infatti possiede tutte le caratteristiche di una struttura antica in stile di cui presenta le stesse rifiniture dell'epoca.

Al suo interno, tuttavia, è stata sottratta una piccola superficie pari a mq 4,30 accorpato all'unità immobiliare adiacente, appartenente allo stesso proprietario, senza autorizzazioni o concessioni da parte degli organi competenti; ai fini della regolarità urbanistica, dunque è necessario ripristinare lo stato *ante operam*, i cui costi verranno decurtati dalla valutazione finale dell'immobile.

Descrizione del quartiere e del fabbricato

L'immobile in oggetto ricade nel cuore del centro storico del Comune di Montelepre, nei pressi di Piazza G. Ventimiglia.

L'accesso avviene da una strada principale denominata via della Torre al civico n. 31/A.

La zona è accessibile e raggiungibile agevolmente con mezzo automobilistico e per la sua posizione acquista notevole prestigio.

Il fabbricato, costruito alla fine del 1800, è composto da tre piani fuori terra e presenta la struttura in muratura portante con copertura a falde spioventi.

Le condizioni generali delle parti esterne sono discrete, mentre all'interno dell'immobile si notano alcune macchie di umidità.

Caratteristiche della unità immobiliare

L'accesso avviene direttamente da Via della Torre n. 31/A. da una porta di m. 2,20 di luce netta. L'interno è costituito da due grandi ambienti contigui anticipati da piccolo vano e da un piccolo w.c.

Il pavimento è rivestito con mattoni in griglia di marmo, le pareti sono trattate ad idropittura. Il w.c. è rivestito con piastrelle in ceramica cm 20 x 20 ed è corredato da antibagno e bagno con vasca e lavabo.

L'unico infisso presente è in alluminio e vetro a tre ante.

Impianti: elettrico e idrico non a norma.

Per ciò che riguarda lo stato d'uso, è necessario il recupero delle parti interne danneggiate dall'umidità e la messa a norma dell'impianto elettrico.

Stato di possesso

L'unità immobiliare è libera.

Calcolo superfici

Superficie coperta (inclusa la superficie da ripristinare): mq 100,00

Criterio di stima

Ai fini di una corretta valutazione dei locali in oggetto, si adatteranno i due metodi di stima:

1) METODO SINTETICO, ovvero Stima Commerciale €/mq, che consente di pervenire al valore dell'immobile per comparazione di prezzi di compravendita corrisposti per immobili dalle caratteristiche similari, posti in zona.

Fonti delle informazioni: OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI D.E.I. , ultimo aggiornamento 2° semestre 2004; Tecnocasa Agenti immobiliari.

2) METODO ANALITICO, ovvero Stima per Capitalizzazione di Reddito, calcolata con l'ausilio di informazioni acquisite sui valori di locazione corrisposti per immobili dalle caratteristiche similari, in regime di libero mercato, cui si applicherà un tasso di Capitalizzazione pari al 3,50%.

Infine si procederà alla media aritmetica delle due stime così calcolate.

Il valore ottenuto di decurerà delle spese necessarie per il ripristino dello stato *ante operam*.

Stima:

METODO SINTETICO, ovvero stima commerciale
 $100,00 \text{ mq} \times \text{€ } 420,00 / \text{mq} = \text{€ } 42.000,00$

METODO ANALITICO, ovvero stima a reddito

€ 150,00	x 12 mesi	=	€ 1.800,00	reddito annuale lordo posticipato
€ 1.800,00	x 20%	=	€ 360,00	insolvenze/sfitti ed inesigibilità
			€ 1.440,00	reddito annuale netto

tasso di capitalizzazione 3,50%
 $\text{€ } 1.440,00 : 0,035 = \text{€ } 41.142,86$

Media aritmetica tra i due valori
 $\frac{\text{€ } 42.000,00 + \text{€ } 41.142,86}{2} = \text{€ } 41.571,43$ **Valore commerciale**

Costo per il ripristino dello stato *ante operam*: € 1.500,00

Calcolo del valore finale: € 41.571,43 - € 1.500,00 = **€ 40.071,43**
 (quarantamilasettantuno\43)
 che è il valore venale attuale del Lotto n. 2

Lotto n. 3

- Locale ubicato in Montelepre in Via della Torre n. 33, via Bologna n. 16, piano Terra.

Per lo stato attuale e la destinazione urbanistica tale lotto verrà suddiviso in:

- **Lotto 3.A**

e

- Lotto 3.B, valutati separatamente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati Catastali

Lotto 3.A: iscritto al NCEU di Montelepre, partita 853. Mappa Urbana, particelle nn. 345 sub 5, 346 sub 4, 367 sub 2 e 368 sub 8, categoria, A\10, via della Torre n. 33, intestato ad altra ditta;

Lotto 3.B: iscritto al NCEU di Montelepre, partita 853, Mappa Urbana, particella 346 sub 3 categoria. C\6 via Bologna n. 16, piano terra, intestato ad altro ditta.

Originariamente, i due lotti paszionati su due livelli costituivano unica unità collegata internamente da una scala interna. Allo stato dei luoghi, invece non esiste più alcun collegamento interno.

Titolo di Proprietà

Come si può evincere dall'atto di compravendita in allegata, l'immobile in oggetto appartiene alla data odierna ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota indivisa pari a 12\18 e a [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] questi ultimi quali eredi di [REDACTED] per la quota di 2\18 ciascuno.

Dette quote sono pervenute ai predetti eredi per la quota di 2\18 e a [REDACTED] per la quota di 3\18 per successione legittima in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto nelle more della procedura esecutiva.

La quota pari a 9\18 (ossia 1\2 dell'intero) della stesso immobile risulta invece alla sig.ra [REDACTED] per averlo acquistato, in regime di comunione legale di beni, con il suddetto coniuge [REDACTED] con atto di vendita del 17.05.1988 ai rogiti del notaio Salvatore Di Iorio in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Palermo trascritto ai nn. 23792\18226 del 30.05.1988, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

Confini:

NORD: Via della Torre e altra unità immobiliare, stessa ditta

SUD: via Bologna

EST: proprietà aliena e altra unità immobiliare stessa ditta

OVEST: proprietà aliena

Regolarità Edilizia:

Come si evince dagli atti in allegato e dallo stato dei luoghi, il fabbricato di cui l'appartamento fa parte fu edificato in epoca anteriore al 1967; allo stato dei luoghi, tuttavia si notano le seguenti modifiche:

- i due livelli originariamente collegati da scala interna sono oggi totalmente distaccati;
- Il lotto 3.A è stato riportata al catasto in categoria A\10, e non C\2 (cam'era in origine), il tutto in assenza di concessioni per la variazione di destinazione d'uso; al suo interno, inoltre, è stata aggiunta una piccola superficie pari a mq 4,30 accorpata all'unità immobiliare adiacente, appartenente alla stesso proprietario, anch'essa in assenza di autorizzazioni.
- Il lotto 3.B originariamente aveva un'altezza interna pari a m. 1,90, mentre allo stato dei luoghi si è riscontrata l'altezza interna pari a m. 2,97.

Ai fini della regolarità urbanistica, dunque sarà necessario chiedere la sanatoria per il frazionamento abusivo, per il cambio di destinazione d'uso delle due unità immobiliari, mentre per l'aggiunta di superficie bisognerà ripristinare lo stato ante operam.

I costi della sanatoria e delle opere di ripristino verranno decurtati dalle valutazioni finali degli immobili.

Descrizione del quartiere e del fabbricato

L'immobile in oggetto ricade nel cuore del centro storico del Comune di Montelepre, nei pressi di Piazza G. Ventimiglia.

La zona è accessibile e raggiungibile agevolmente con mezzi automobilistici e per la sua posizione acquista notevole prestigio.

Il fabbricato, costruito alla fine del 1800, è composto da due piani fuori terra e presenta la struttura in muratura portante con copertura a falde spioventi.

Caratteristiche della unità immobiliare:

Lotto 3.A:

L'accesso avviene direttamente da Via della Torre n. 33 da una porta di m. 2,20 di luce netta. L'interno è costituito da tre grandi ambienti contigui piccolo servizio w.c. e ripostiglio nonché balcone prospiciente via Bologna.

Il pavimento è rivestito con mattoni in graniglia di marmo, le pareti sono trattate ad idropittura. Il w.c. è rivestito con piastrelle in ceramica cm 20 x 20 ed è corredato da antibagno e bagno con vaso e lavabo.

Infissi: porta d'ingresso in alluminio e vetro a tre ante, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro con scuretti senza imposte.

Impianti: elettrico non a norma e idrico.

Per ciò che riguarda lo stato d'uso, come già detto è necessaria il recupero delle parti interne danneggiate dall'umidità e la messa a norma dell'impianto elettrico.

Lotto 3.B:

Il lotto è composto da un unico ambiente con un pilastro al centro accessibile da via Bologna tramite una porta che attraverso 5 gradini si immette sulla strada. All'interno il tutto è lasciato al "grezzo".

Stato di possesso

Lotto 3.A: libero

Lotto 3.B: libero

Calcolo superfici

- Lotto 3.A:

Superficie coperto (incluso la superficie da ripristinare): mq 120,00

Balcone (calcolato per 1\3) : mq 3,50

Totale superficie Lotto 3.A: mq 123,50

- Lotto 3.B:

Totale superficie Lotto 3.B : mq 70,00

Criterio di stima

Ai fini di una corretta valutazione dei locali in oggetto, si adotteranno i due metodi di stima:

1) METODO SINTETICO, ovvero Stima Commerciale €/mq, che consente di pervenire al valore dell'immobile per comparazione di prezzi di compravendita corrisposti per immobili dalle caratteristiche similari, posti in zona.

Fonti delle informazioni: OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI D.E.I. , ultima aggiornamento 2° semestre 2004; Tecnocasa Agenti immobiliari.

2) METODO ANALITICO, ovvero Stimo per Capitalizzazione di Reddito, calcolato con l'ausilio di informazioni acquisite sui valori di locazione corrisposti per immobili dalle caratteristiche similari, in regime di libero mercato, cui si applicherà un tasso di Capitalizzazione pari al 3,50%.

Infine si procederà alla media aritmetica delle due stime così calcolate.

Come già detto le due unità immobiliari saranno valutate separatamente e, a ciascuna di essa sarà sottratta il costo necessaria per sanare gli abusi e ripristinare lo stato dei luoghi.

Stime:

Stima del Lotto 3. A

Arch. Geo Milazzo - studio, Via Empedocle Restivo,94, Palermo tel. e fax 091.52.44 56

METODO SINTETICO, ovvero stima commerciale

$$123,50 \text{ mq} \times \text{€ } 500,00 / \text{mq} = \text{€ } 61.750,00$$

METODO ANALITICO, ovvero stima a reddito

€ 250,00	x 12 mesi	=	€ 3.000,00	reddito annuale lordo posticipato
€ 3.000,00	x 20%	=	€ 600,00	insolvenze/sfitti ed inesigibilità
			€ 2.400,00	reddito annuale netto

Tasso di capitalizzazione 3,50%

$$\text{€ } 2.400,00 : 0,035 = \text{€ } 68.571,43$$

Media aritmetica tra i due valori

$$\frac{\text{€ } 61.750,00 + \text{€ } 68.571,43}{2} = \text{€ } 65.160,71 \text{ Valore commerciale}$$

Costo di ripristino dello stato ante operam: € 500,00

Costo per il condono della variazione da C\2 ad A\10:

Per il cambio di destinazione d'uso del magazzino, secondo quanto riferito da parte del tecnico competente dell'ufficio Sanatoria del Comune di Montelepre, si hanno i seguenti costi unitari:

- oblazione € 80\mq;
- oneri di urbanizzazione € 9\mq ;
- costo di costruzione € 9\mq.
-

Superficie interna: 123,50 mq

Oblazione:	80,00 € x mq 123,50	= € 9.880,00 +
Oneri di Urbanizzazione:	9,00 € x mq 123,50	= € 1.111,50 +
Costo di costruzione:	9,00 € x mq 123,50	= € 1.111,50 =
Totale costo della sanatoria:		€ 12.103,00

Calcolo del valore finale dell'immobile

€ 65.160,71 - € 500,00 - € 12.103,00 = € **52.557,71**

(cinquantaduemilacinquecentacinquantasette\71)
che è il valore venale attuale del Lotto 3.A

Stima del Lotto 3. B

METODO SINTETICO, ovvero stima commerciale

70,00mq X € 250,00 /mq= € 17.500,00

METODO ANALITICO, ovvero stima o reddito

€ 100,00	x 12 mesi	=	€ 1.200,00	reddito annuale lordo posticipato
€ 1.200,00	x 25 %	=	€ 300,00	insolvenze/sfitti ed inesigibilità
			€ 900,00	reddito annuale netto

tasso di

capitalizzazione 4,50 %

€ 900,00 : 0,045 = € 20.000,00

Media aritmetica tra i due valori

$\frac{€ 17.500,00 + € 20.000,00}{2} = € 18.750,00$ Valore commerciale

Costo per il condono della variazione da C\6 ad C\2:

Per il cambio di destinazione d'uso del magazzino, secondo quanto riferito da parte del tecnico competente dell'ufficio Sanatoria del Comune di Montelepre, si hanno i seguenti costi unitari:

- oblazione € 80\mq;
- oneri di urbanizzazione € 9\mq ;
- costa di costruzione € 9\mq.

Superficie interna: 70,00 mq

Oblazione:	80,00 € x mq 70,00 = € 5.600,00 +
Oneri di Urbanizzazione:	9,00 € x mq 70,00 = € 630,00 +
Costo di costruzione:	9,00 € x mq 70,00 = € 630,00 =

Totale costo della sanatoria: € 6.860,00

Calcolo del valore finale dell'immobile

€ 18.750,00 - € 6.860,00 = € 11.890,00 (undicimilaottocentonovanta\00)

che è il valore venale attuale del Lotto 3.B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto n.4:

Appartamento ubicato in Montelepre, via Roma n. 60, piano 2°.

Dati Catastali

L'appartamento è denunciata al N.C.E.U. di Montelepre, scheda del 04.09.1979 al n. 10928 ed insiste sulle particelle di terreno identificate al catasto terreni con i nn. 735. 396 (parte) e 884 (parte).

E' intestata ai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

Titolo di Proprietà

L'immobile in oggetto appartiene alla dote odierna ai sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota indivisa pari a 12\18 e a [REDACTED] nato a [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (questi ultimi quali eredi di [REDACTED] per la quota di 2\18 ciascuno.

Dette quote sono pervenute ai predetti eredi per la quota di 2\18 e a [REDACTED] per la quota di 3\18 per successione legittima in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto nelle mare della procedura esecutiva.

La quota pari a 9\18 (ossia 1\2 dell'intero) dello stesso immobile risulta invece adla sig.ra [REDACTED] per averlo acquistato, in regime

ASTE
GIUDIZIARIE.it

di comunione legale di beni, con il suddetto coniuge [REDACTED] con atto di vendita del 15.01.1980 ai rogiti del notaio Maurizio Ficani, rep. 2837 registrata a Palermo il 04.02.1980 al n. 2527, da potere di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (atto in allegato).

Confini:

NORD: Proprietà [REDACTED]

SUD: via Roma

EST: Proprietà [REDACTED]

OVEST: Proprietà [REDACTED]

Regolarità Edilizia:

Come si evince dagli atti in allegato il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è stato edificato con concessione edilizia n. 7468\73 del 20.02.1976, autorizzata dal certificato di abitabilità del 18.08.1970 (pratico n. 4662).

Lo stato dei luoghi è perfettamente identico a quanto riportato nella planimetria catastale (in allegato).

L'immobile è dunque regolare dal punto di vista urbanistico.

Descrizione del quartiere e del fabbricato

L'appartamento in oggetto ricade in una zona ad alta densità abitativa, all'interno del centro storico del Comune di Montelepre.

L'ingresso principale del fabbricato avviene da via Roma al civico n. 60: la zona è raggiungibile agevolmente a piedi o con mezzo automobilistico, mentre risulta difficoltoso trovare parcheggio per autoveicoli.

Il fabbricato, costruito nel 1976, è composto da sette piani fuori terra e presenta la struttura in cemento armato con copertura piano calpestabile.

Il collegamento verticale all'interno del condominio è garantito da corpo scala e da ascensore, mentre manca il servizio di portineria.

Le condizioni generali delle parti esterne ed interne dell'edificio sono discrete.

Caratteristiche della unità Immobiliare

L'appartamento è posto al seconda piano con ingresso a destra arrivando dalla scala.

Al suo interno è composto da ingresso su corridoio, soggiorno, tre camere camere, cucina, bogna principale, bagnetto di servizio, ripostiglio e balconi accessibili rispettivamente dal soggiorno e da una delle camere.

Le finiture interne sono le seguenti: pavimento rivestito con mattoni di marmo e in ceramica (w.c. e cucina); le pareti sono trattate ad idropittura e carta da parati, il bagno w.c. è piastrellato con mattonelle in ceramica 20x20 cm fino a 2,80 m di altezza e corredato da vaso, bidet, vasca standard e lavabo, così come il bagno secondario i cui sanitari sono però costituiti da vaso, pila, e piatto doccia.

Gli infissi interni sono in legno lamburato e vetro quelli esterni in alluminio e ferro con avvolgibili in plastica.

L'ingresso è garantito da porta blindata.

Impianti: elettrico non a norma, idrico con riserva condominiale da circa 5000 l, ed erogazione gestito dalle turnazioni comunali, scaldabagno elettrica, telefono e citofono.

Per ciò che riguarda la stata d'usa le condizioni generali sono discrete, mentre è necessario la messa a norma dell'impianto elettrico.

Stato di possesso

L'unità immobiliare è abitata dalla sig.ra [REDACTED]

Calcolo superfici

Superficie coperta	mq 140,00 +
Balconi e terrazza (1\3 del totale)	mq 6,10 +
totale mq	146,10

Criterio di stima

Ai fini di una corretta valutazione dei locali in oggetto, si adatteranno i due metodi di stima:

1) METODO SINTETICO, ovvero Stima Commerciale €/mq, che consente di pervenire al valore dell'immobile per comparazione di prezzi di compravendita corrisposti per immobili dalle caratteristiche similari, posti in zona.

Fonti delle informazioni: OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI D.E.I., ultimo aggiornamento 2° semestre 2004; Tecnocaso Agenti Immobiliari.

2) METODO ANALITICO, ovvero Stima per Capitalizzazione di Reddito, calcolato con l'ausilio di informazioni acquisite sui valori di locazione corrisposti per immobili dalle caratteristiche similari, in regime di libero mercato, cui si applicherà un tasso di Capitalizzazione pari al 2,80%.

Infine si procederà alla media aritmetica delle due stime così calcolate.

Stima:

METODO SINTETICO, ovvero stima commerciale
 $146,10 \text{ mq} \times € 750,00 / \text{mq} = € 109.575,00$

METODO ANALITICO, ovvero stima a reddito

€ 300,00	x 12 mesi	=	€ 3.600,00	reddito annuale lordo posticipato
€ 3.600,00	x 20%	=	€ 720,00	insolvenze/sfitti ed inesigibilità
			€ 2.880,00	reddito annuale netto

tasso di capitalizzazione 2,80%
 $€ 2.880,00 : 0,028 = € 102.857,14$

Media aritmetica fra i due valori
 $\frac{€ 109.575,00 + € 102.857,14}{2} = € 106.216,07$ **Valore commerciale**

(centoseimilodiecentosedici\07)

Che è il valore venale del lotto n.

SCHEDE RIPILOGATIVE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 1

**Appartamento ubicato in Montelepre, Via della Torre n. 29, piano 1°.
inclusi 4 vani sottotetti sovrastanti.**

Appartamento ubicato in antica palazzina sita nel centro storico di Montelepre, composto da ingresso, cinque camere, cucina, bagno principale, bagno di servizio e altri due ambienti non rifiniti, nonché terrazza al piano e sottotetti posti al piano superiore accessibili attraverso una rampa di scale direttamente dall'appartamento. L'ingresso principale al piano 1° avviene da Via della Torre n. 29 mentre l'accesso secondario è ubicato in Vicolo della Torre s.n.c.

Libero.

Superficie coperta	mq	264,00 +
Balcone e terrazza (1/3 del totale)	mq	15,40 +
Sottotetti (1/5 del totale)	mq	46,00 =
	totale mq	325,40

F. C. n. 110, C. E. U. di Montelepre, Mappa Urbana, particelle nn. 349 sub 2 e 365 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani catastali, in testa ai coniugi

nato a

nata a

Reportere alla data odierna di sigli

a

e nato a

Aut. Giud. Montelepre - Piazza Via Emmanuele e Reale, n. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confina con proprietà [REDACTED] proprietà aliena e altra unità immobiliare, stessa ditta, Vicolo della Torre e Via della Torre.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte fu edificato in epoca anteriore al 1967; tuttavia, è stato sottratta una piccola superficie pari a mq 4,30 accorpata all'unità immobiliare adiacente. Dunque sarà necessaria ripristinare la stato ante operam, i cui costi verranno decurtati dalla valutazione finale dell'immobile. L'unità immobiliare è libera.

Superficie coperta (inclusa la superficie da ripristinare): mq 100,00

Valore commerciale (inclusi i costi per la regolarizzazione urbanistica):

€ 40.071,43 (quarantamilasettantuno\43)

Lotto 3.A

- Locale ubicato in Montelepre, Via della Torre n.33 piana terra.

L'immobile in oggetto è costituito da tre grandi ambienti contigui, piccolo servizio w.c. e ripostiglio nonché balcone prospiciente via Bologna.

È iscritto al NCEU di Montelepre, partito 853, Mappa Urbana, particelle nn. 345 sub 5, 346 sub 4, 367 sub 2 e 368 sub 8, categoria, A\10, via della Torre n. 33, intestato ad altra ditta; appartiene alla data odierna ai sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] e a [REDACTED] noto a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] (questi ultimi quali eredi di [REDACTED]). Confina con Via della Torre e altra unità immobiliare, stessa ditta, via Bologna, proprietà aliena e altra unità immobiliare stessa ditta, proprietà aliena.

Libero da cose e da persone.

Il fabbricato, costruito alla fine del 1800, per la regolarità edilizia è soggetto a sanatoria per frazionamento e cambio di destinazione d'uso.

Totale superficie i terra: mq 123,50

Valore commerciale (inclusi i costi per la regolarizzazione urbanistica):

€ 52.557,71 (cinquantaduemilacinquecentocinquantesette\71)

Lotto 3,B

Locale ubicato in Montelepre, Via Bologna n. 16 piano terra.

Il lotto è composto da un unico ambiente con un pilastro al centro accessibile da via Bologna tramite una porta che attraverso 5 gradini si immette sulla strada. All'interno il tutto è lasciato al "grezzo". E' iscritto al NCEU di Montelepre, partita 853, Mappa Urbana, particella 346 sub 3 categoria, CV6 via Bologna n. 16, piano terra, intestato ad altra ditta. Appartiene alla data odierna ai sig.ri _____ nata a _____ il _____

(questi ultimi quali eredi di _____)

Confina con Via della Torre e altra unità immobiliare, stessa ditta, via Bologna, proprietà aliena e altra unità immobiliare stessa ditta, libero da case e da persone.

Il fabbricato, costruito alla fine del 1800, per la regolarità edilizia è soggetto a sanatoria per frazionamento e cambio di destinazione d'uso.

Superficie interna: 70,00 mq

Valore commerciale (inclusi i costi per la regolarizzazione urbanistica):

€ 11.890,00 (undicimilaottocentonovanta\00)

Lotto n.4:

Appartamento ubicato in Montelepre, via Roma n. 60, piano 2^a.

L'ingresso principale del fabbricato avviene da via Roma al civico n. 60 L'appartamento è posto al secondo piano con ingresso a destra arrivando dalla scala. E' composto da ingresso su corridoio, soggiorno, tre camere, cucina, bagno principale, bagnetto di servizio, ripostiglio e balconi accessibili rispettivamente dal soggiorno e da una delle camere. E' denunciato al N.C.E.U. di Montelepre, scheda del 04.09.1979 al n. 10928 ed insiste sulle particelle di terreno identificate al catasto terreni con i nn. 735, 396 (parte) e 884 (parte), intestato ai coniugi

e

Confina con: proprietà

via Roma, proprietà

L'immobile appartiene alla data odierna ai sig.ri

per la quota indivisa pari a 12\18 e a

(questi ultimi quali eredi di per la quota di 2\18 ciascuno.

La quota pari a 9\18 è pervenuta alla sig.ra in regime di comunione legale di beni, con atto di vendita del 15.01.1980 ai rogiti del notaio Maurizio Ficani, rep. 2837 registrato a Palermo il 04.02.1980 al n. 2527, da potere di

(atto in allegato).

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è stato edificato con concessione edilizia n. 7468\73 del 20.02.1976, autorizzata dal certificato di abitabilità del 18.08.1970 (pratica n. 4662); è dunque regolare dal punto di vista urbanistico.

Le condizioni generali sono discrete.

L'unità immobiliare è abitata dalla sig.ra

Totale Superficie: mq 146.10

CTU ITALEASE contro _____, R.E.S. 506-1999

Valore commerciale: € 106.216,07 (centoseimiladuecentosedici\07)

Ritenendo in tal modo di avere assolto al mandato conferito, si consegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica, restando a disposizione dell'Autorità Giudiziarie per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo il.....

Il C.T.U.

Arch. Geo Milazzo

giungere alle ore 17,30 n. chiude
il presente verbale di sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it