

TRIBUNALE DI PALERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°406/2018 R.G.

PERIZIA ESTIMATIVA
QUARTO LOTTO



CTU ARCHITETTO SILVIA SCARDAVI



QUARTO LOTTO

TIPOLOGIA : Appartamento

UBICAZIONE : Carini (Pa), via ss113 Ovest, n°.2/A, piano Primo ,

ACCESSO : via ss113 Ovest anche detta via Nazionale n°.2/A

Descrizione generale

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato a Carini e più precisamente in contrada CHIUSA ARENGA a Villagrazia di Carini in via Nazionale e/o ss113 ovest 2/A . Villagrazia di Carini è una frazione di Carini la cui strada principale è la via Nazionale ed è ben fornita da attrezzature e servizi.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato, oggetto della presente relazione è costituito da un villino, costruito in c.a., a due elevazioni fuori terra, con due unità abitative indipendenti, con terreno circostante di pertinenza di circa 600 mq. n comune ai sub 8 e 9

Nel terreno è presente un corpo autonomo che fa parte del sub 8 e adiacente a quest'ultimo un corpo abusivo di circa 20 mq.

Lo stato di conservazione del fabbricato è mediocre.

Al villino si accede dalla via Nazionale o via SS 113 attraverso una rampa carrabile che in parte ricade nella particella 634 dello stesso proprietario.

Descrizione dell'Unità edilizia

L'unità edilizia , oggetto della presente relazione, è costituita da un appartamento situato al piano Primo del villino individuato al catasto al foglio 12 particella 1059 sub 9.

Confina a Nord con la via Nazionale e/o ss113 e con il sub 10 della particella 1059 a est e a sud con la particella 634 e a ovest la part. 1132.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala esterna posta nella corte o attraverso un vano scala interno esclusivo.

L'appartamento è composto da una sala , sei vani, un corridoio, due ripostigli, due w.c, un disimpegno, un vano scala e un terrazzo coperto una superficie utile di mq 215 interni.

L'immobile è stato costruito abusivamente e in data 31 luglio 1986 è stata presentata ,al comune di Carini ,istanza di concessione edilizia in sanatoria, protocollo n°.5495 ai sensi della L.N. 47/85 ; successivamente è stata chiesta la compatibilità paesaggistica in sanatoria per la tettoia posta a protezione del terrazzo.



Per quanto riguarda le finiture interne dell'appartamento si precisa che:

Pavimenti: - Gli ambienti risultano essere pavimentati in parte con mattoni di ceramica e in parte con mattoni di segato di marmo.

Rivestimenti interni: Gli ambienti presentano i soffitti e le pareti intonacate e tinteggiate

Rivestimenti esterni : rifiniti con intonaco tipo LiVigni

impianto elettrico - sottotraccia

scarichi - eseguiti in opera e canalizzati

Le pareti dei bagni e della cucina, sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Cucina in muratura

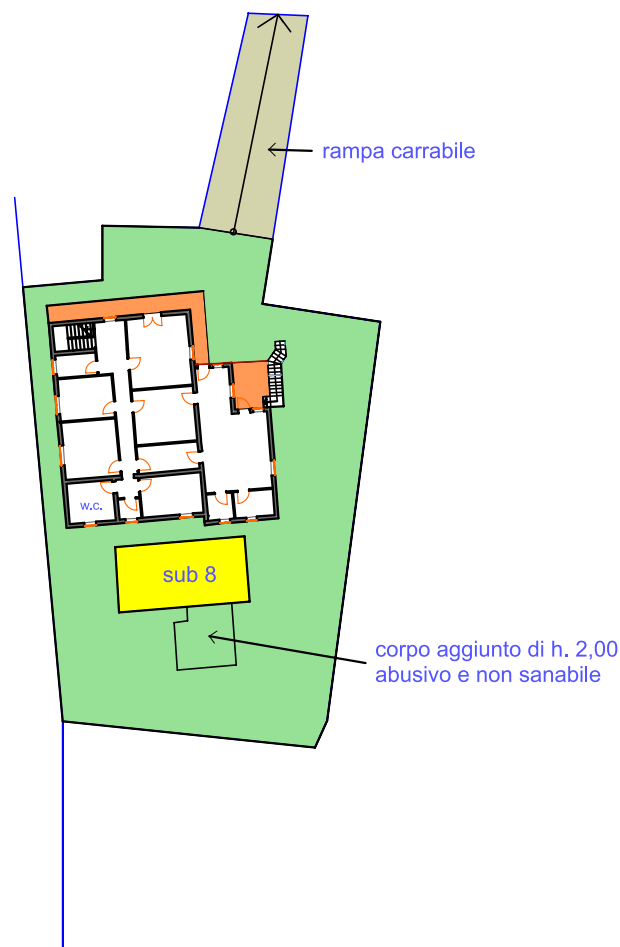
Bagni: presentano lavabo, w.c., bidet e sono completati uno con vasca e con doccia e l'altro con doccia.

Infissi interni : in legno e vetro

Infissi esterni : in alluminio con serrande e alcuni con persiane.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione.

L'altezza interna è di 3,00 metri



Modalità di calcolo delle superfici commerciali

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata in base al *DPR 114/98 e 138/98* che afferma:

"l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

I criteri di determinazione di tale superficie, nel caso in esame sono:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzaria delle murature di divisione con le parti comuni.

b) della superficie delle pertinenze (balconi, terrazzi e similari) al 30% fino a 25 mq

e al 10% per la restante parte.

CONSISTENZA

La consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, sita a Carini via SS113 - OVEST ,2/A piano Primo e determinata secondo il DPR 114/98 e138/98 risulta essere :

Piano Primo - appartamento interni commerciali sub 9 -	235,00 mq.
Balcone 21 mq e Terrazzo 10mq = mq 31 di cui 25 al 30% e 6 al 10%	
$25 \times 10\% = 7,5 \text{ mq} - 31 - 25 = 6 \text{ mq} \times 10\% = 0,6 \text{ mq}$	
da cui $7,5 + 0,6 = 7,9 \text{ mq}$ ossia	8,00 mq.
TOTALE	243,00 mq



IMPIANTI CONFORMITA' E CERTIFICAZIONI

Impianto elettrico:

L'appartamento è dotato d'impianto elettrico con le seguenti caratteristiche

Posizione	in parte Sottotraccia
Impianto a norma	No
Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive modifiche	No

Riscaldamento

L'appartamento è dotato di pompe di calore

Impianto idrico

L'appartamento è dotato d'impianto idrico del tipo con scarichi eseguiti in opera e canalizzati

Posizione	Sottotraccia
Impianto a norma	No
Dichiarazione di conformità D.M. 37/2008 e successive modifiche	No

L'appartamento non è dotato di classificazione energetica

COSTI ADEGUAMENTO IMPIANTI

Si predispongono una stima base per i costi di adeguamento degli impianti

- impianto elettrico € 1.500,00 - (sostituzione dei cavi interni alle tubazioni, predisposizione di quadro elettrico con salvavita e relativa certificazione)
- impianto idrico € 300,00 (relativa certificazione)

APE Attestato di Prestazione energetica € 200,00

TOTALE € 2.000,00



fotografie esterne



foto interne



QUESITO n.3 e 5 : Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato e alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile al catasto è così identificato:

Foglio	Particella	sub	zona cens.	categoria	classe	consist .	superficie catastale	rendita
12	1059	9		in corso di costr.				
12	1059	1	Corte comune ai sub 8 e 9					
indirizzo		via SS 113 OVEST n.2/A piano Primo						

Mappali Terreni correlati : codice comune B780 sezione - Foglio 12 - Particella 1059

Variazioni di identificativo

Gli immobili sono stati accatastati nel 1993, e non hanno subito variazioni di identificativo.

Variazioni degli intestatari

Si riportano le variazioni degli intestatari:

Intestazione dal 27/09/2005 fino a oggi

[REDACTED] -
proprietà per 1/1

Dati derivati da: atto pubblico di divisione del 27/09/2005 prot. n. PA0304115

Rogante Marino Mario Carini

Voltura in atti del 18/11/2005 Repertorio 41429

Intestazione dal 19/08/1993 fino al 27/09/2005

Dati derivati da : costituzione in atti dal 19/08/1993

Esatta rispondenza formale

L'immobile ha un'esatta rispondenza formale con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e con le risultanze catastali (foglio, particella e sub) .

Difformità riscontrate:

Rispetto alla planimetria catastale non si sono riscontrate difformità ad eccezione della tettoia in legno posta a protezione della terrazza, per la quale è stata presentata domanda di compatibilità alla Soprintendenza .

Nel terreno di pertinenza ai sub 8 e 9 , adiacente il corpo basso è stato costruito abusivamente un corpo di altezza circa 2 metri esteso circa 20 mq.

La rampa carrabile, che si diparte dalla via Nazionale o SS 113 ovest, in parte ricade nella particella 634 dello stesso proprietario.



QUESITO n.4: schema sintetico descrittivo del lotto

QUARTO LOTTO

Piena e intera proprietà d'immobile destinato ad Abitazione,

Ubicato in Carini, via SS113 - ovest n°2/A , piano Priimo con corte in comune al sub 8 estesa circa a 600 mq.

Composto da : una sala , sei vani, un corridoio, due ripostigli, due w.c, un disimpegno, un vano scala , un balcone e un terrazzo coperto una superficie utile di mq

Confina a Nord con la via Nazionale e/o ss113 e con il sub 10 della particella 1059 a est e a sud con la particella 634 e a ovest la part. 1132.

- Al N.C.E.U. foglio 12 particella 1059 sub 9 cat.A/2 piano 1°.

- ACCESSO :Carini (Pa), via ss113 Ovest, n°.2/A,

MQ commerciali 243,00

Piano Primo - appartamento interni commerciali sub 9 -	235,00 mq.
Balcone 21 mq e Terrazzo 10mq = mq 31 di cui 25 al 30% e 6 al 10%	
25 X 10% = 7,5 mq - 31 - 25 = 6 mq X 10% = 0,6 mq	
da cui 7,5 + 0,6 = 7,9 mq ossia	8,00 mq.
TOTALE	243,00 mq

L'immobile è stato costruito in assenza di concessione edilizia, è possibile sanarlo demolendo le parti costruite successivamente alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria. e rettificando la mappa catastale,

Prezzo Base € 142.000,00



QUESITO n.6 Regolarità edilizia e Urbanistica

L'immobile è stato costruito senza licenza edilizia nel 1980 ed è stata presentata presso il comune di Carini, istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L.N. 47/85 del 31/06/1986 prot.n. 5495 giusta pratica n. 2277 [REDACTED] l'istanza per la compatibilità paesaggistica per la tettoia a protezione della terrazza

Con nota del 13/12/2017 prot. n. 7520 la Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo ha accolto la richiesta per la compatibilità ed ha emesso il provvedimento in base all'art 167 e 181 del D.L.gs 42/04 .

Ai sensi dell'art.146 del D.L. n.42/2004 è necessario pagare l'indennità di cui all' art 18 del D.L. n. 42/2004 ; determinata nella misura fissa di € 516,45.

Pertanto per la regolarizzazione dopo aver pagato la sanzione bisognerà ottenere il Nulla Osta per poter definire la sanatoria presentata al comune.

COSTI

I costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate sono:

- demolizione delle strutture della parte ampliata

computo metrico dei lavori per ottenere la concessione edilizia in sanatoria

1.3.3 Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.

- per ogni m3 vuoto per pieno **m3/ € 7,69**

€ 7,69 X 40 m3 = € 307,60 / 2 = 150,00 in c.t.

- Definizione sanatoria e rettifica mappa catastale € 4.000,00 in comune con il sub 8 si calcola al 50% ossia € 2.000,00

TOTALE € 2.150,00



QUESITO n.7 Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile è occupato dall'esecutato

Canone di locazione di mercato

In base alla quotazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate OMI, Osservatorio del mercato immobiliare e da indagini effettuate per immobili simili il canone di affitto oscilla tra 1,8 e 3,8 €/mq al mese.

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto sembra equo attribuire un canone di affitto pari a 2,0 €/mq da cui : mq 243 X 2,0 = € 486,00

Indennità di occupazione

L'indennità di occupazione stante la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura si calcola in misura ridotta del 25% rispetto alla locazione di mercato, ossia in c.t. in € 360,00.

QUESITO n.8 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Il bene, in base alla relazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri, ad eccezione:

- dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 18/06/2009 notaio Marino Mario di Carini rep 45607 a favore di " Banca Popolare di Lodi S.p.a. [REDACTED]

- dell'ipoteca legale iscritta il 05/09/2017, ai nn 34456/4312, derivante da ruolo del 04/09/2017 emesso da RISCOSSIONE SICILIA S.p.a. rep 127232., [REDACTED]

- dell'ipoteca legale iscritta il 20/06/2018, ai nn 23676/3111, derivante da ruolo del 19/06/2018 emesso da RISCOSSIONE SICILIA S.p.a. rep 1675., [REDACTED]

- trascrizione n.26164/19896 del 5/07/2018 nascente da verbale pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Palermo in data 18/06/2018 rep.3843 a favore di BANCO BPM SPA con sede a Milano [REDACTED]

Si precisa inoltre che i costi per le difformità, urbanistiche edilizie riscontrate, saranno detratte dalla determinazione del prezzo base d'asta se l'III.mo Dott. Giudice non riterrà opportuno regolarle in corso di procedura.



QUESITO n.9 verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10 verifica l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.

Non esistono pesi o oneri di altro tipo

QUESITO n.11 Spese di gestione dell'immobile

- l'immobile è autonomo

QUESITO n.12 valutazione del bene

Criterio di stima:

Nel caso in esame il criterio di stima che si è adottato è quello comunemente detto “ sintetico –comparativo”; infatti, l'attuale situazione di mercato fa sì che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente e quindi si esclude il criterio di stima analitico.

Questo metodo consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco, e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.








Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda.

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui valori tratti e desunti da pubblicazioni di compravendita e si è fatto riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate OMI,



Osservatorio del mercato immobiliare.

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. riguardante l'unità immobiliare consimile a quella in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscillano tra € /mq. 563 e € /mq. 1.500

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
 ABITAZIONI CIVILI		> Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
563 €/mq	662 €/mq	761 €/mq	Valutometro
 VILLE E VILLINI		> Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
728 €/mq	877 €/mq	1.026 €/mq	Valutometro
 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		> Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
470 €/mq	536 €/mq	603 €/mq	Valutometro



Provincia: PALERMO

Comune: CARINI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA COSTIERA DI VILLINI SPARSI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	760	L	1,6	2,1	L
Box	NORMALE	510	760	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	2,6	3,6	L

Prezzi unitari

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione ed alle spese da sostenere per adeguare gli impianti), dell'immobile oggetto di stima nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, da ricerche di mercato compiute in loco ed in base alla banca dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene equo applicare un valore unitario pari a 700,00 €/mq,

Pertanto si otterrà: - mq 243 x 700 €/mq = €170.100,00



Adeguamento e correzione di stima

**Costi connessi ai lavori da effettuare e
alla regolarizzazione al Comune
sanzione Soprintendenza
Certificato A.P.E.**

€ 2.300,00
€ 516,45.
€ 200,00
€ 3.016,45

Totale costo detraibile

Valore dell'immobile

il valore dell'immobile risulta essere:

- valore immobile € 170.100,00-
- totale costi € 3.016,45
Totale valore immobile € 167.083,55
in cifra tonda € 167.000,00

Riduzione del valore del 15 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, come disposto dal G.E. € 25.050 da cui: € 167.000 - € 25.050 = € 141.950 in c.t. 142.000,00

Prezzo Base D'Asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni , nello stato di fatto in cui si trova
in cifra tonda €142.000,00

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta C.T.U., architetto Silvia Scardavi ,a completa
evasione dell'incarico ricevuto .

Palermo 05/09/2019

