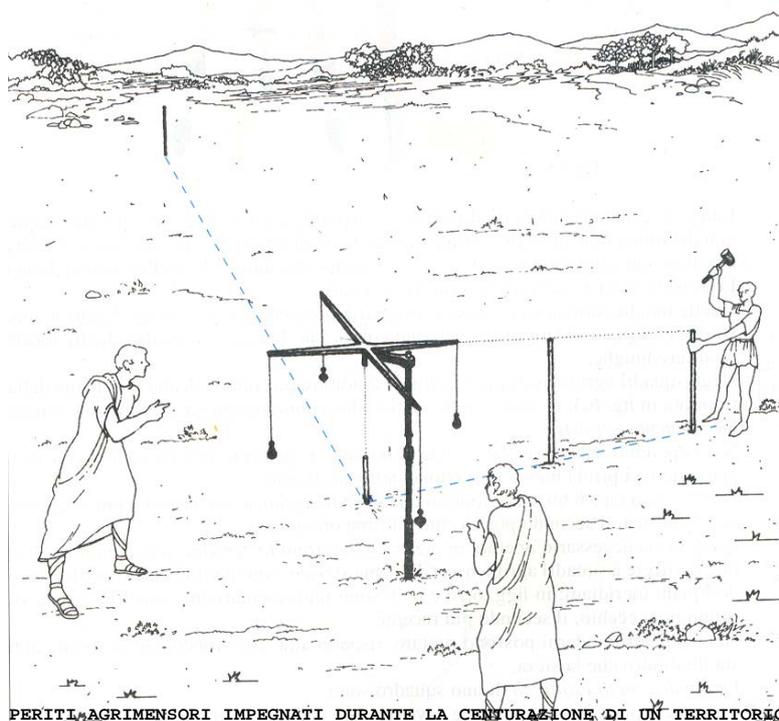


STUDIO TECNICO GEOMETRA PAOLO CIRAULO

VIA DALIA, 18/B — 91100 TRAPANI (TP)

CELL. 347 5906529

E.MAIL GEOM.CIRAULO@LIVE.IT



PERITI AGRIMENSORI IMPEGNATI DURANTE LA CENSURAZIONE DI UN TERRITORIO

TAVOLA :

ORIGINALE

DATA :

12 Giugno '19

COMMITTENTE :

AVVOCATO

VINCENZO MILAZZO

OGGETTO :

Relazione di stima relativa alla valutazione di un appartamento con pertinenziale cantina appartenente ai coniugi ██████████ Beni ubicato in Erice Casa Santa nella via Emilia n. 2.

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 22/2016

ELENCO ELABORATI :

- RELAZIONE TECNICA DI STIMA;
- "A" - RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE;
- "B" - TITOLO DI PROPRIETÀ;
- "C" - PLANIMETRIA QUOTATA;
- "D" - PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE;
- "F" - VISURA STORICA CATASTALE;
- "G" - ELABORATO FOTOGRAFICO

IL COMMITTENTE :

IL TECNICO :

corridoio comune di accesso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

La proprietà risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Erice al foglio 186 particella 388, subalterno 10, zona cens. 3, cat. A/3, classe 4, Cons. 6,5 vani, Sup. Cat. 111 mq, Rendita €110,78.

TITOLARITA' E PROVENIENZA:

L'appartamento si appartiene ai [redacted] per averlo acquistato in data 22.04.2005 con atto di Vendita riportante n. 18068 del rep. e n. 2824 della raccolta ai Rogiti Notaio Massimo Petralia, notaio in Trapani, da potere dei signori [redacted] Atto registrato a Trapani il 29.04.2005 al n. 2067 serie 1T.

POSIZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO:

Il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967 dalla EX gestione INA case e conformemente alle norme urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione.

Al sopralluogo è stata accertato che l'appartamento è stato oggetto di interventi edili quali eliminazione di qualche tramezzatura interna (opere regolarizzabili), apertura e chiusura di porte su facciata esterna (opere regolarizzabili) spostamento della cucina nel balcone con chiusura dello stesso e trasformazione dell'esistente cucina in soggiorno (Opere regolarizzabili previo ripristino dello stato dei luoghi ex ante).

Considerando che la trasformazione del balcone in cucina rappresenta un'opera edile soggetta a permesso di costruire per aumento della volumetria dell'appartamento e che nella fattispecie tale difformità risulta insanabile, la valutazione immobiliare è stata redatta sulla scorta delle superfici legittimate e decurtando dal valore finale la

somma pari a € 5.000,00, quali oneri da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi ex ante unitamente alla regolarizzazione per tramite di CILA in sanatoria delle restanti lievi difformità riscontrate.

Gli abusi riscontrati, comunque trattandosi di abusi minori, non pregiudicano il negozio giuridico dell'immobile.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE:

L'abitazione, che per maggiore specificazione fa parte di un maggiore edificio a tre elevazioni fuori terra è dotata dei diritti inerenti il condominio degli edifici, secondo quanto dettato dal vigente codice civile ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà dell'androne d'ingresso, del vano scala, della scala, dell'area di sedime del fabbricato, delle fondazioni, dei prospetti e di tutto quant'altro è per legge, uso e consuetudine di uso e godimento comune nei condomini edilizi.

L'appartamento, secondo lo stato legittimato, è composto, procedendo in senso antiorario da ampio ingresso-disimpegno di mq 13,37, un soggiorno di 17,14 mq, 3 camere da letto rispettivamente di 12,49 mq, 14,86 mq e 9,45 mq, un bagno di 5,52 mq, una cucina di 9,45 mq, un balcone di 5,03 mq ed una veranda coperta di 11,00 mq. Al Piano seminterrato è pertinenziale una piccola cantina della superficie di 8,90 mq. Le tramezzature per la suddivisione interna dei vani, servizi ed accessori sono in lastre di conci di tufo e malta bastarda. Gli intonaci interni del tipo civile, quelli esterni con malte formate da inerti selezionati e malte idrauliche. Le pavimentazioni dei locali interni, sono ceramica originaria dell'epoca della costruzione seppur in buono stato, Il bagno in ceramica rifatto nell'anno 2006. La cucina non presenta più le caratteristiche originarie poiché trasformata in piccola sala da pranzo e ricavata nel balcone che risulta a sua volta piastrellato, completo di impiantistica e chiuso con finestre in vetro e alluminio.. Le porte interne in legno e vetri con bordatura e

telaio sempre in legno completi di ferramenta di trattenuta e di chiusura, mentre la porta d'accesso sempre in legno non blindata. Gli infissi esterni in legno con tapparelle di plastica.

Tutti gli impianti sono del tipo sotto traccia, idrico, elettrico, telefonico, televisivo, realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 46/90.

Il servizio igienico è dotato di adeguati apparecchi igienico sanitari, vasca da bagno, bidet, water, doccia, completi della rubinetteria ed allacciati alle reti principali di adduzione e di scarico.

L'esterno è rifinito con prospetto di colore giallo che versa in discrete condizioni e non necessita di opere di ripristino.

CRITERIO SI STIMA ADOTTATO:

Nel rapporto di valutazione allegato che ha permesso di valutare l'immobile sono stati applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Il criterio valore di mercato della piena proprietà, che si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta, che secondo

l'International Valuation Standards (IVS), rappresenta l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che

l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

PROCEDIMENTO DI CALCOLO ANALITICO UTILIZZATO:

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di

immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

CONSISTENZE SUPERFICIERE UTILIZZATE:

Sia i comparabili utilizzati che il subject (oggetto di stima) sono stati rilevati ed utilizzati con la consistenza della Superficie Interna Lorda (SIL).

Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: · lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: · lo spessore muri perimetrali; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo · i balconi, terrazzi e simili; · lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); i vani ad uso comune.

VALORE COMMERCIALE:

Il più probabile valore commerciale del bene è stato ottenuto, operando secondo il procedimento del M.C.A.

Di tale metodologia si riporta di seguito il valore commerciale finale.

Valore al netto delle difformità rilevate € 45.000,00 €

In Lettere: Euro Quarantacinquemila/00.

Trapani, li 12.06.2019

Allegati:

"A" - Rapporto di valutazione immobiliare; "B" - Copia titolo di proprietà del

22.04.2005; "C" - Planimetria quotata dell'immobile STATO LEGITTIMATO e

ATTUALE; "D" - Planimetria catastale rilasciata da A.D.T.; "E" - Visura Storica

Catastale; "F" - Elaborato fotografico.

IL TECNICO

Geom. Paolo Ciraulo