

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Angelo Petralia

R. Es. n. 141/2016

c.t.u. Ing. Vincenzo Barranti

Perizia per Pubblicità

LOTTO B: – Quota pari alla metà indivisa del locale ubicato in territorio di Collesano, c/da Basalaci, snc, piano terra. Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Collesano al fg. 13, part. 616, sub.1. Con area di pertinenza comune con l'appartamento al piano primo, distinta al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Collesano al fg. 13, part. lle 313 e 314. Confinante a nord con le part. lle 236 e 74, ad est con le part. lle 164 e 301, a sud con le part. lle 163 e 498, ad ovest con la strada di accesso Contrada Basalaci. L'immobile è così composto: un grande ambiente in cui si effettua l'attività di auto-carrozzeria; un servizio igienico con antistante disimpegno; un ufficio, un vano scala con consente il collegamento con i livelli superiori. L'altezza interna dell'ambiente principale è di circa 4,00 m, mentre l'altezza dell'ufficio è di circa 2,50 m e quella del servizio con il disimpegno è di circa 2,70 m.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è oggetto di domanda di Sanatoria presentata in data 01.03.1995, ai sensi della Legge 724/94 (prot. n. 1897 pratica n. 917), per un fabbricato, su due elevazioni fuori terra, di cui il piano terra destinato ad attività artigianale (oggetto della presente) ed il piano primo destinato a civile abitazione con copertura a padiglione. Da ciò che risulta dal Certificato sullo stato della sanatoria, inviato dal Comune di Collesano in data 12.09.2017 prot.7747, per il completamento della pratica è necessario produrre la seguente documentazione: parere igienico sanitario da parte dell'A.S.P.; Nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo per il vincolo paesaggistico; certificato d'idoneità sismica con deposito al Genio civile; integrazione documentale dell'istanza di sanatoria al comune; presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art.24 D.p.r. 380/01; aggiornamento dei dati catastali; pagamento dei bollettini relativi al saldo dell'oblazione per complessivi € 5.119,19 e pagamento degli oneri concessori per complessivi € 6.451,21; redazione dell'Attestato di prestazione energetica (Ape). I costi per i suddetti adempimenti, sono detratti dal valore di stima nella misura del 50%, in quanto il restante 50% sarà a carico dell'immobile al piano primo. Si rilevano altresì delle difformità tra il progetto allegato all'istanza di sanatoria e quanto rilevato sui luoghi, difformità che comportano una riduzione della superficie coperta, oltre all'apertura di una finestra su prospetto principale di cui si prevede la chiusura.

L'immobile ha una superficie commerciale totale pari a 219,01 mq (si rimanda alla relazione generale ed ai grafici allegati).

Il valore di mercato dell'immobile è stato stimato in € 110.420,30, da cui sono stati già detratti i costi per gli adempimenti sopra indicati pari a € 10.035,2.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un prezzo a base d'asta, tenuto conto di tutti gli adempimenti che resteranno a carico dell'acquirente per il completamento della sanatoria, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ridotto del 15% del valore stimato: € 110.420,30 - 15% = **93.857,25 €**. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento l'immobile risulta pignorato per la quota pari alla metà indivisa, il sottoscritto pertanto stima la quota indivisa pari al 50%:

$$110.420,30/2= \mathbf{\text{€ } 55.210,15}$$

in considerazione della decurtazione del 15%, così come detto nel paragrafo precedente:

$$93.857,25/2= \mathbf{\text{€ } 46.928,62}$$

Trabia 20/10/2017

Il c.t.u.

Ing. Vincenzo Barranti