

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Ufficio

Inerente il:

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 730/1994 R.G.

GIUDICE ES.: DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

UDIENZA: 16 NOVEMBRE 2012

ESPERTO STIMATORE: ING. LAURA LANTERI

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO N. 2

L'Esperto Stimatore
Ing. Laura Lanteri

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N° 2

La presente relazione fini espositivi viene articolata, come richiesto, nei seguenti punti:

- a) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE dei beni componenti il lotto;
- b) UBICAZIONE;
- c) DESCRIZIONE complessiva e sintetica dei beni;
- d) STATO DI POSSESSO degli immobili;
- e) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI;
- f) CONFORMITÀ URBANISTICA;
- g) VALUTAZIONE del lotto;
- h) CONCLUSIONI.

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE dei beni componenti il LOTTO, così individuati dalle visure castali effettuate in data 04.10.2012:

N° 1: 1/1 di un bene immobile

<i>Comune</i>	L951 – VILLAFRATI (PA)		
<i>Indirizzo</i>	Via Gramsci		N° civ. 3
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Piano</i>	1°		
<i>Sezione urbana</i>	FG. 9	P.lla 748	Sub. 4
<i>Natura</i>	Categoria A/2	Classe 1	Cons. 6,5 vani

NB: Al Catasto viene riportato il seguente indirizzo: Via Aldo Moro s.nc, per cui in data 9 Ottobre 2012 è stata inoltrata istanza per richiedere la correzione del suddetto indirizzo con quello attuale: Via Gramsci, 3

Intestatari: Debitore “A” e “B” – proprietà per 1/1;

Dall’esame della documentazione e degli atti relativi alla procedura in oggetto, lo scrivente ha rilevato che l’immobile è di parte eseguita per averlo costruito giusta concessione in sanatoria N°3 del 13.1.2000 su terreno acquistato con atto di compravendita del 27.12.1977 ai rogiti del notaio Dr. Alberto Calì, trascritto a Palermo il 20.01.1978 ai nn. 2534/2057.

UBICAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Villafrati in provincia di Palermo, raggiungibile dallo scorrimento veloce Palermo – Agrigento, SS 121, a 36 Km da Palermo.

Geograficamente il comune di Villafrati è sito a 475 m s.l.m. e dal punto di vista economico le attività in esso prevalenti sono quelle dell'agricoltura e del terziario.

Trattasi di un piccolo comune con popolazione inferiore ai 4.000 abitanti, comunque ricco di storia e cultura come la maggior parte dei paesi dell'entroterra siciliano.

L'immobile in esame è in prossimità dell'ingresso del paese in una zona che può definirsi periferica di sviluppo del centro urbano.

DESCRIZIONE complessiva e sintetica del bene

Strutture

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un edificio realizzato con strutture intelaiate in c.a., tramezzi in blocchi di gesso intonacati e solai in travetti prefabbricati e pignatte.

Composizione

A seguito del sopralluogo effettuato si evince che rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto in sanatoria sono state apportate piccolissime modifiche di distribuzione interna che non necessitano di alcuna autorizzazione.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente in una ampia sala da pranzo, dalla quale si accede sia alla cucina, anch'essa ampia ed abitabile, che al corridoio sul quale si affacciano tre camere da letto. Vi è inoltre un ripostiglio ed un servizio igienico.

Il calcolo della **Superficie Commerciale** del bene, facendo riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, nonché alla norma UNI 10750, si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune.

A tale valore bisogna aggiungere quello della superficie omogeneizzata dei balconi.

Quindi in conclusione si ottiene il seguente valore:

Scoperta = ca 158,00 mq

S balconi = $15.26 \times 0.25 = ca 8.00$

Superficie Commerciale Sc = ca 166,00 mq

Finiture

L'immobile si presenta rifinito in ogni sua parte con materiale di buona qualità ed ottime finiture.

Impianti

L'immobile è allacciato alla reti idropotabile e di scarico comunale ed è dotato sia di impianto di riscaldamento che di condizionamento.

In tutto il locale vi è una buona aerazione ed illuminazione naturale grazie alle ampie aperture dei balconi che si affacciano sia sulla via Gramsci che sul cortile interno.

L'impianto elettrico è conforme alle norme in vigore.

Confini:

L'immobile confina con corte comune, proprietà medesima (fg.9 – p.lla 748 – sub.5), proprietà Massara e via A. Gramsci.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è abitato a titolo principale dagli stessi esecutati.

FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI

Sull'immobile attualmente non gravano formalità, vincoli od onere di alcun genere.

Trattandosi comunque di unità immobiliare ubicata all'interno di un edificio per civile abitazione che potrebbe istituirsi in condominio, dovrebbe ad esso partecipare per la manutenzione ed uso delle parti comuni con la quota dei rispettivi millesimi.

CONFORMITÀ URBANISTICA

A seguito delle indagini svolte dalla scrivente presso i competenti uffici comunali si è appurato che l'intero edificio sopra descritto è stato realizzato abusivamente in assenza di regolare concessione edilizia dai soggetti esecutati su terreno di loro proprietà.

A seguito di domanda di condono edilizio ai sensi della L.N. 47/85 (pratica N° 650/592/314 – prot. N° 25 del 02.01.1987) è stata ottenuta regolare Concessione edilizia N° 3 del 13.01.2000 per la: *“Realizzazione di un fabbricato a n.2 elevazioni fuori terra con strutture portanti in c.a., composto da magazzino a piano terra e da n. 2 appartamenti a piano primo, sito in via Gramsci, 3, iscritto al NCEU al fg.9, p.lla 748 sub. 2/4/5 come da denuncia di variazione N. 064408 del 26.07.1991, confinante con proprietà Nicastro, proprietà Massara e via Gramsci.”*

In data 29.07.2002 è stata inoltre ottenuta l'Autorizzazione per l'**abitabilità del piano primo, fg. 9 – p.lla 748 sub.4** e l'agibilità del piano terra adibito a magazzino Fg. 9, p.lla 748, sub. 2. (Autorizzazione N°11 del 29.07.2002).

L'IMMOBILE E' REGOLARE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO/URBANISTICO.

VALUTAZIONE del lotto

Criteri generali .

La presente perizia estimativa ha per scopo principale la ricerca del più probabile "valore di mercato" degli immobili posti nell'ambito del Comune.

L'applicazione esatta dell'aspetto economico o criterio di stima è la base essenziale di ogni valutazione in quanto ormai è principio fondamentale della dottrina estimativa, che ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio od aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso in specie, il criterio di stima si identifica con il valore di mercato dell'immobile, nel suo attuale stato di fatto, e nel suo aspetto massimo, cioè il maggior valore ricavabile dalla vendita dell'immobile.

Criteri specifici .

La valutazione del bene avviene con **metodo comparativo** diretto per valori tipici, basato su una esauriente indagine della realtà del mercato nel Comune di Villafrati ed in particolare della zona in cui il bene esecutato è collocato.

Si è proceduto alla valutazione applicando la seguente formula:

$$\mathbf{Va} = (\mathbf{Sc} \times \mathbf{Vum} \times \mathbf{K1} \times \mathbf{K2})$$

In cui:

Va = valore attuale da stimare

Sc = superficie commerciale in mq. (dato noto)

Vum = valore unitario medio di mercato a nuovo

K1 = coefficiente di vetustà, usura, ecc.

K2 = coefficiente di decurtazione per peculiarità della vendita insite nella procedura.

A seguito dell' indagine di mercato diretta, eseguita assumendo informazioni presso agenzie immobiliari ubicate nella zona, nonché a seguito della consultazione della Banca Dati Nazionale sulle quotazioni immobiliari OMI istituita presso L' Agenzia del Territorio, tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle potenzialità che esso possiede, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona si è posto:

Vum = € 690,00/mq

In funzione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, si è posto:

K1 = 1

Considerando che generalmente il prezzo base di un immobile all'asta parte da una cifra inferiore tra il 20 ed il 30% del prezzo di mercato al momento della perizia, si è posto:

K2 = 0.75

Quindi sviluppando i calcoli si ottiene:

$$\mathbf{Va = (mq. 166 \times 690,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 0.75) = \text{ca } \mathbf{€86.000,00}}$$

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento .

Palermo, Ottobre 2012

L'Esperto Stimatore

Ing. Laura Lanteri

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Visure / planimetrie.