

ARCH. ANTONIO CANNELLA
VIA F. SAVERIO DI LIBERTO, 15
90144 - PALERMO
Tel. 334 7944704 - 091 347750

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
ATRADIUS CREDIT INSURANCE e BANCA NAZIONALE
DEL LAVORO S.p.A. - ISCRITTA AL RUOLO AL N°
257/2010 - 62/2012**

G. E. DOTT. VINCENZO LIOTTA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**



Allegati:

- A. Verbale sopralluogo
- B. Atto di compravendita
- C. Planimetria e visure catastali
- D. Planimetria stato di fatto
- E. Documentazione fotografica
- F. Quotazione
- G. Progetto in sanatoria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA ATRADIUS CREDIT
INSURANCE e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. - ISCRITTA AL
RUOLO AL N° 257/2010 - 62/2012



La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza;
2. Sopralluogo effettuato;
3. Risposta ai quesiti ed esame degli atti;
4. Dati e descrizione dell'immobile;
5. Valutazione dell'immobile;
6. Scheda riassuntiva e conclusioni;

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con atto depositato in cancelleria il giorno 30/10/2013 il Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Liotta nominava il sott. Arch. Antonio Cannella consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe che all'udienza del 07/01/2014 prestava giuramento secondo la formula di rito.

In data 17/02/2014 veniva eseguito il sopralluogo nell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Il mandato conferito al sottoscritto c.t.u. all'udienza del 07 gennaio 2014 consiste nel rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Provveda l'esperto preliminarmente a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. secondo comma segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *provveda altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:*
 - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziando*



l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva;

c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi di cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.

3) rediga quindi, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenza e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia, nonché del relativo certificato di abitabilità/agibilità, ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

d) L'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

4) Proveda inoltre l'esperto:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).
- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;
- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o ancora se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa.

5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne ed almeno due interne, ed adeguata documentazione fotografica sullo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico con particolare riferimento all'atto di provenienza

2. SOPRALLUOGO EFFETTUATO

In data 21/01/2014 il sottoscritto inviava alle parti comunicazione scritta con la quale fissava l'inizio delle operazioni di consulenza per il giorno 17/02/2014 alle ore 15,30 sui luoghi.

In data 17/02/2014 alle ore 15,30 veniva eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione in presenza del soggetto esecutato "A", attuale occupante dell'immobile.

In tale occasione si provvedeva alla verifica metrica ed al confronto della corrispondenza della planimetria catastale con l'unità immobiliare. Sui luoghi il sottoscritto prendeva appunti in fogli separati, scattava alcune foto e



redigeva il verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione ed alle ore 16,45 terminava le operazioni.

3. RISPOSTA AI QUESITI ED ESAME DEGLI ATTI

Dallo studio degli atti e dalla documentazione relativa alla procedura di espropriazione immobiliare in oggetto, il sott. c.t.u. ha riscontrato quanto riportato in seguito nella presente relazione.

3.1 Completezza della documentazione di cui all'art. 567 (punto 1 del verbale di giuramento)

Lo scrivente ha esaminato la documentazione prodotta agli atti che risulta essere così composta:

- atto di precetto notificato il 02.11.2011 al debitore "A" mediante invio, nella residenza, di copia a mezzo del servizio postale con racc. A/R n.76397475462-9 da parte di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO.
- Atto di pignoramento immobiliare dell'ATRADIUS CREDIT INSURANCE (257/2010) del 16.04.2010 depositato in cancelleria il 26.04.2010
- Atto di pignoramento immobiliare della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO (62/2012) del 05.01.2012 depositato in cancelleria il 11.01.2012
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO (62/2012) presso la Conservatoria RR.II. di Palermo il 10.02.2012 n° 37778 – r.p. 26997 .
- certificazione notarile del Notaio Avv. Fabio Gattuso depositata in cancelleria il 12 ottobre 2010 per ATRADIUS CREDIT INSURANCE.
- certificazione notarile del Notaio Enrico Siracusano depositata in cancelleria il 22 Maggio 2012 per BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
- Istanza di riunione presentata il 21.05.2012 da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO e depositata in cancelleria il 22.05.2012 (R. Es 257/10 + R. Es 62/12).
- Disposizione del Tribunale di Palermo per la riunione dei procedimenti (R. Es 257/10 + R. Es 62/12) del 07.06.2012 a firma del Giudice Vincenzo Liotta depositato in cancelleria il 08.06.2012.



3.2 Comunicazione alle parti data ed inizio operazioni peritali (punto 2 del verbale di giuramento)

Come già scritto in data 21.01.2014 veniva inviata al debitore esecutato la raccomandata A/R e ai creditori procedenti la raccomandata A/R e la posta elettronica certificata con la comunicazione della data dell'inizio delle operazioni peritali.

In data 11/07/2012, in presenza del debitore "A", veniva eseguito il sopralluogo negli immobili ubicati in Carini, Via Efebo n° 8, piano terra.

3.3 Individuazione ed esatta rispondenza dei beni oggetto del pignoramento (punto 2/a del verbale di giuramento)

Con atto di pignoramento del 13/04/2010 trascritto il giorno 26/07/2010 al n.181 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Palermo Servizio di Pubblicità Immobiliare - Registro generale n. 43087 e Registro particolare n. 28772 veniva pignorato il seguente immobile e atto di pignoramento del 05/01/2012 della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO (62/2012) depositato in cancelleria 11.01.2012:

- Intera quota di abitazione al piano terra, dichiarato al N.C.E.U. fg. 18, mapp. 395, di vani 5,5 sito in Carini (PA) C.da Efebo n. 8.
- Dalle indagini eseguite risulta che i beni oggetto della consulenza corrispondono ai beni oggetto del pignoramento.
- Si rileva però che lo stato dei luoghi è stato in parte modificato con la chiusura del portico destinando lo spazio a cucina-soggiorno e la trasformazione dell'originale cucina in w.c. doccia.

3.4 Verifica della regolarità Urbanistica dell'immobile (punto 2/b del verbale di giuramento)

Per ottenere i dati necessari alle ricerche presso gli uffici comunali inerenti abitabilità e licenza edilizia dell'immobile oggetto dell'esecuzione il sott. c.t.u. si è preventivamente procurato copia dell'atto di compravendita del 20.11.2007 redatto tra il soggetto esecutato "A" e la parte venditrice soggetto "B" e soggetto "C". Nell'atto redatto dal notaio Giovanni Saporito in data 20 Novembre del 2007 Repertorio n. 10950 – Raccolta n. 3862 registrato presso l'Ufficio delle Entrate il 23 Novembre 2007 al n. 8905 serie 1T si descrive un "fabbricato urbano del tipo villino in Carini, contrada

Ciachea, via Efebo n. 8, costituito da una casa d'abitazione, non avente caratteristiche di lusso, posta al piano terra e composta da tre vani, cucina, wc bagno, disimpegno e veranda coperta, con sovrastante lastrico solare calpestabile e circostante corte di pertinenza esclusiva per una superficie complessiva (coperto e scoperto) di metri quadrati 895".

Nel suddetto atto veniva scritto che l'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 3004 rilasciata dal municipio di Carini in data 5 novembre 1977, ma eseguendo opere in difformità a detto provvedimento e che per le opere abusivamente fatte è stata rilasciata dal capo ripartizione VIII del Comune di Carini la concessione in sanatoria 14/05 in data 18 aprile 2005 e che allo stesso successivamente non sono state apportate modifiche richiedenti concessione e che per l'immobile in contratto non è stata rilasciata la certificazione di abitabilità.

Le parti venditrici soggetto "B" e soggetto "C" avevano acquistato l'immobile esecutato con atto rogato dal notaio Pietro Costamante di Palermo il 1 dicembre 2003, registrato a Palermo il 19 dicembre 2003 al n. 52837/37387, da potere del soggetto "D" e del soggetto "E".

La concessione in sanatoria 14/05 del 18 aprile 2005 del Comune di Carini è stata rilasciata a nome del soggetto "D".

Al sopralluogo si è verificato che l'immobile oggetto dell'esecuzione ha subito una trasformazione del vano veranda coperta e la trasformazione dell'originario vano cucina in wc doccia.

La trasformazione del vano veranda coperta consiste nell'apertura di un nuovo varco finestra e la chiusura di tutte le aperture esistenti con la realizzazione di infissi in alluminio color legno e vetro camera e la realizzazione di una cucina in muratura e di una zona pranzo/soggiorno.

Dal punto di vista amministrativo è stata quindi effettuata un'irregolarità edilizia consistente in:

- trasformazione della veranda coperta e cambio di destinazione d'uso con aumento di volume;
- apertura non autorizzata di un varco nella muratura della veranda.

Tali variazioni non preventivamente autorizzate dagli uffici comunali non potranno comunque essere regolarizzate e sarà, pertanto, necessario

provvedere alla demolizione delle opere abusive e alla ricostituzione dei luoghi nel loro aspetto originale come da progetto allegato alla concessione autorizzata dal Comune di Carini.

3.5 Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (punto 2/c del verbale di giuramento)

Si evidenzia che i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con la certificazione catastale aggiornata e prodotta agli atti, ove l'immobile in esame risulta contraddistinto:

Foglio : 18
Particella : 395
Subalterni :
Indirizzo : Via Efebo n. 8
Zona censuaria :
Categoria : A/7
Classe : 5^a
Consistenza : 5,5 vani
Rendita : € 298,25
Intestazione : soggetto esecutato "A"

Nota presentata con Modello Unico n. 48180.1/2007 in atti dal 26/11/2007 – repertorio n. 10950 - rogante Notaio Saporito Giovanni

l'immobile confina con via denominata Efebo, con proprietà █████, proprietà █████ e proprietà aliena

4. DATI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1 Descrizione dell'immobile (punti 3/a-b del verbale di giuramento)

- l'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento a piano terra in villa, adibito a civile abitazione sito in Carini, Via Efebo n. 8.
- La villa si trova all'interno di un condomino denominato "Parco degli Ulivi" nel comune di Carini.
- Alla villa si accede da un cancello carrabile in ferro che separa la proprietà dalla via Efebo. All'interno della proprietà si trova un viale carrabile pavimentato con lastre rettangolari di cemento prefabbricate dal quale si arriva al portoncino d'ingresso dell'abitazione.

- L'esterno della villa è costituito da un terrazzo che circonda la casa pavimentato con ceramiche e pavimento in cotto e da un'ulteriore area rettangolare di circa 240 mq pavimentata con battuto di cemento.
- La villa ad un'elevazione fuori terra ha una copertura piana a terrazzo non calpestabile e una tettoia inclinata con tegole in cotto per la zona destinata a veranda.
- I prospetti sono intonacati e presentano una bordura basamentale con rivestimento in pietra naturale disposta ad "opus incertum", i serramenti esterni sono in alluminio, il portoncino di ingresso è in alluminio color verde e si accede ad un vano destinato a salotto. Lo stato manutentivo esterno dell'edificio è buono mentre l'aspetto interno dell'immobile è fortemente danneggiato dalla presenza di muffe diffuse all'interno dei vani ed in particolare del vano veranda destinato a cucina/soggiorno.
- L'appartamento, con ingresso principale dal viale carrabile privato, è composto da salotto, soggiorno-cucina, due stanze da letto, w.c. bagno e w.c. doccia, terrazzo perimetrale. Vi sono, inoltre, due ulteriori ingressi che dal terrazzo di piano terra, antistante la veranda coperta, accedono al vano cucina-soggiorno. Non è più presente, invece, la scala di progetto che consentiva l'accesso al lastrico solare calpestabile.
- L'immobile esecutato ha una superficie lorda coperta pari a mq. 107,48 (compresi muri interni ed esterni).

Caratteristiche Generali dell'immobile:

- Utilizzazione: abitazione
- Localizzazione: Carini – Via Efebo n. 8 – residence Parco degli Ulivi, zona villeggiatura.
- Individuato dal Piano Regolatore come Zona E " Verde Agricolo".
- Appetibilità della zona: buona
- Caratteristiche della strada d'accesso: strada privata
- Caratteristiche speciali d'ubicazione: zona di villeggiatura, servita, nelle vicinanze, da negozi, farmacia ed altro.
- Ubicazione rispetto agli allacciamenti: rete idrica ed elettrica comunale, scarico delle acque reflue in fossa Imhoff posizionata nel giardino.



- Tipologia della costruzione: struttura intelaiata in c.a. e solaio latero cementizio.
- Copertura piana non calpestabile.
- Infissi esterni: in alluminio color bianco ad ante in alluminio color bianco.
- Infissi interni: in tamburato di legno impiallacciato in laminato e vetro di buona qualità.
- Pavimenti in ceramica di buona qualità
- Cucina in muratura con rivestimento di piastrelle in ceramica
- Gabinetto in buone condizioni con buone rifiniture
- Pareti rifinite a duco-tone e carta da parati.
- Impianti elettrico ed idrico sottotraccia a norma.
- Altezza interna mt. 3,00
- Stato di conservazione dell'immobile: discreto
- Anno di costruzione dell'edificio: 1986
- Affitto medio stimato € 800,00
- Attualmente abitato dal soggetto "A"
- Riscaldamento con piastre radianti in acciaio collegate con caldaia a gas
- Pompe di calore caldo/freddo in ogni stanza
- Quota condominiale annuale € 400,00
- No portiere
- DATI METRICI
- Superficie lorda coperta mq 107,48
- Superficie terrazzi mq 214,42
- Superficie netta porticato mq 24,67
- Superficie giardino di proprietà esclusiva mq 498,10
- Superficie commerciale = mq 78,00 + mq 24,67/3 + mq 241,42/5 + mq 498,10/10 = mq 184,31 (arrotondato mq 184,00).

4.2. Regolarità edilizia del bene oggetto di pignoramento ed accertamento di eventuali difformità (punti già descritti al capitolo 3.4)

A seguito della verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del



Comune di Carini ed in particolare dall'esame di tutta la documentazione allegata alla citata concessione in sanatoria n. 14/05 ottenuta il 18/04/2005 a nome del soggetto "D" è emerso che, rispetto all'attuale situazione dei luoghi, sono state apportate delle modifiche nel vano identificato nel progetto di sanatoria come "veranda coperta" .

Tali modifiche consistono nell'apertura di un varco finestra e nella chiusura di tutte le aperture presenti nella "veranda coperta" con infissi in alluminio colorato con vetro camera (vedi planimetria stato di fatto). Sono state, inoltre, realizzate all'interno del vano "veranda coperta" delle opere in muratura che hanno modificato l'uso del vano stesso trasformandolo in cucina/soggiorno, è stata infatti realizzata una cucina in muratura rivestita con piastrelle in ceramica.

Tale difformità del vano "veranda coperta", rispetto alla concessione in sanatoria, non è sanabile in quanto costituisce aumento di volume, pertanto si dovrà provvedere alla demolizione delle opere abusive e alla ricostituzione dei luoghi nel loro aspetto originale come da progetto allegato alla concessione.

Risulta, altresì, una diversa distribuzione interna e una nuova destinazione d'uso del vano identificato nel progetto autorizzato in sanatoria, come cucina. Tale vano, grazie alla costruzione di un tramezzo per separarlo dal corridoio, è stato trasformato in bagno/doccia. Alla luce delle precedenti considerazioni sulla ricostituzione originale dei luoghi della "veranda coperta" e sulla trasformazione dell'originale cucina in bagno/doccia, risulterà necessario l'individuazione di un nuovo spazio interno da destinare alla cucina dell'immobile.

Durante la visita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini è emerso che l'immobile risulta ancora privo di abitabilità, pertanto sarà necessario, successivamente all'eliminazione delle difformità, già citate, inoltrare richiesta per l'ottenimento della stessa.

4.3 Stato di possesso dell'immobile (punto 3/c del verbale di giuramento)

L'immobile è occupato dalla signora "A" proprietaria dell'immobile.

4.4 Formalità e vincoli od oneri a carico dell'acquirente (punto 3/d del verbale di giuramento)



L'eventuale acquirente dovrà farsi carico delle spese relative alla regolarizzazione dell'immobile con la presentazione al Comune di Carini della richiesta di abitabilità.

Dovrà inoltre, provvedere alla demolizione delle opere abusive realizzate nella "veranda coperta" e alla ricostituzione dei luoghi nel loro aspetto originale come da progetto allegato alla concessione

Dette spese saranno composte nello specifico:

- Comune di Carini per la richiesta di abitabilità con sanzione di ritardata richiesta di abitabilità.

L'importo da pagare per la sanzione Comunale e le competenze del tecnico incaricato viene stimato a € 1.700,00 circa

- Lavori di ripristino per la demolizione delle opere in muratura interne, realizzate nella veranda coperta, l'eliminazione degli infissi collocati nei varchi, per la chiusura del varco utilizzato come finestra ed il ripristino dell'aspetto originario. I lavori vengono stimati lavori per € 10.000,00 circa.

TOTALE IMPORTO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(1.700,00 + 10.000,00) = **€ 11.700,00**

4.5 Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente (punto 3/e del verbale di giuramento)

Vedi certificazione notarile del Notaio Avv. Fabio Gattuso depositata in cancelleria il 12 ottobre 2010 per ATRADIUS CREDIT INSURANCE.

Vedi certificazione notarile del Notaio Enrico Siracusano depositata in cancelleria il 22 Maggio 2012 per BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

CRITERI DI STIMA

Dopo aver proceduto al punto 4.1 alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile pignorato, si procederà ora alla valutazione del bene facendo la media dei risultati ottenuti utilizzando due metodi di stima differenti.

Con il primo metodo stimeremo l'immobile in base al valore commerciale a



mq. che sarà dedotto effettuando una indagine di mercato nella zona in cui ricade il bene, consultando le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed assumendo informazioni dalle Agenzie Immobiliari.

Con il secondo metodo valuteremo l'immobile usando la stima analitica partendo dalla considerazione che un bene vale per quello che rende.

Di conseguenza il valore venale dell'immobile sarà pari alla serie dei redditi futuri che è capace di produrre. Occorrerà quindi riportare all'attualità la somma dei suddetti redditi. Per ottenere ciò si ricorrerà alla capitalizzazione del reddito medio netto annuo che si ritiene equo pari al 2,50% in relazione al tipo di immobile ed alle sue caratteristiche.

È infine da sottolineare che diverse sono le condizioni che concorrono alla formazione del prezzo unitario del bene in esame; tra di esse le più importanti sono la posizione, la tipologia costruttiva, la destinazione e lo stato d'uso, la regolarità urbanistica, l'età, le condizioni degli impianti ed il grado di finitura.

I dati comparativi per la valutazione sono stati tratti, come suddetto, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da diversi immobili attualmente in vendita o in locazione nella zona in esame tra i quali:

- Immobiliare Padalino – Villetta unifamiliare da ristrutturare Carini dentro Parco degli ulivi, su un piano mq 80 circa composta da 2 camere da letto, doppi wc, cucina, salone, veranda, terrazzo, prefabbricato in regola, mq 1000 circa di terreno; prezzo richiesto € 135.000,00.
- Casa.it – Via Teseo dentro Parco degli Ulivi – villa unifamiliare su 2 livelli 150 mq, su lotto di terreno di 1200 mq – appartamento composto da piano terra: ingresso su salone doppio, cucina, bagno e ampio portico, piano primo: 4 camere da letto, bagno e terrazzo. - € 245.000,00.
- Agenzia del Territorio – Osservatorio dei valori immobiliari: Comune di Carini: Fascia: Zona collinare con villette spares, codice di zona D4 ville e Villini - stato conservativo normale – min. € 860,00/mq. max. € 1.250,00/mq. sup. lorda.

In base ai dati sopra indicati ed alle condizioni dell'immobile oggetto di stima possiamo procedere alla valutazione dello stesso utilizzando sia il metodo del valore commerciale a mq. e dunque secondo la superficie, sia il metodo di valutazione per capitalizzazione del reddito medio annuo.

A) Valore commerciale in base alla superficie:

Si ritiene equo, nelle condizioni in cui si trova l'immobile, un valore a mq. di superficie commerciale pari ad € 1.100,00.

Avremo quindi:

$$\text{superficie commerciale immobile mq. } 184,00 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 220.800,00$$

B) Valutazione per capitalizzazione del reddito:

Si ritiene equo un canone di locazione mensile pari ad € 700,00. Avremo quindi il reddito lordo annuo:

$$\text{€ } 700,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 8.400,00$$

sottraiamo il 30% per spese di manutenzione, inesigibilità, tasse ed altro ed otteniamo:

$$\text{€ } 8.400,00 - \text{€ } 2.520,00 = \text{€ } 5.880,00 \text{ (reddito netto annuo)}$$

applicando un saggio di capitalizzazione pari al 2,50% avremo:

$$V = \text{€ } 5.880,00 : 0,025 = \text{€ } 235.200,00$$

Dalla media dei valori sopra determinati si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame:

$$(\text{€ } 220.800,00 + \text{€ } 235.200,00) / 2 = \text{€ } 228.000,00$$

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito

IMMOBILE	CONSISTENZA <i>Sup. commerciale</i>	VALORE STIMATO AL LORDO DELLE PASSIVITA'
<i>Appartamento in villa unifamiliare sito in Via Efebo n. 8, Località Carini – Parco degli Ulivi, piano terra, censito al N.C.E.U. del comune di Carini al foglio di mappa 18, particella 395.</i>	Mq. 184,00	€ 228.000,00

6. CONCLUSIONI

- Valore immobile = € 228.000,00
- Importo a detrarre Comune di Carini = € 1.700,00
- Importo a detrarre spese demolizione e ripristino = € 10.000,00
- Quota condominiale pregressa = € 1.300,00

- Avremo quindi € 228.000,00 - € 1.700,00 - € 10.000,00 - € 1.300,00
= € 215.000,00

VALORE STIMATO al netto delle passività

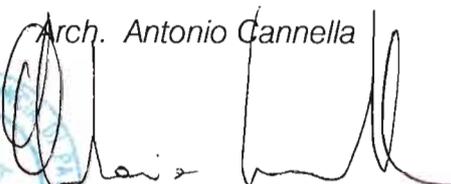
IN CIFRA TONDA = € 215.000,00 (duecentoquindicimila,00)

Il sott. C.T.U., dopo quanto sopra esposto, avendo espletato l'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione di consulenza, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo 20.06.2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Antonio Cannella



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it