

Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

S.G.C. Società Gestione Crediti

contro

[REDACTED]

R.Es.: n.415/02

Giudice Istruttore: dr. Aldo De Negri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione di stima lotto A

ASTE
GIUDIZIARIE.it



C.T.U. Architetto Valentina Longo

Piazza Sett'Angeli 5, 90134 Palermo – tel. 091 32 18 73 – e-mail v.longo@awn.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Palermo
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:
S.G.C.
contro

R.Es.: n. 415/02
Giudice Istruttore: dr. Aldo De Negri



Consulenza Tecnica d'Ufficio

Stima LOTTO A

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

quota

I – Beni componenti il lotto

Quota indivisa pari a 570/3719 di terreno in Carini, c.da Luogo Piccolo, in catasto fg. 6 particelle 457/a, 457/b, 457/c. tale quota risulta formata da un lotto sul quale è stata edificata una villetta unifamiliare a due elevazioni fuori terra, pervenuta da [redacted] per atto di vendita dell'avv. Maurizio Allegra in data 16/03/1985, registrato in Palermo il 2 aprile 1985 al n. 8572.

Dall'esame degli atti e dai sopralluoghi effettuati è emerso che, la quota intestata al sig. Chiovaro Vincenzo corrispondeva a quanto indicato nel titolo di proprietà dello stesso; a seguito di verifica geometrica dell'intero lotto (particella 457) è emerso anche che la quota di proprietà del Sig. [redacted], corrisponde in totale a mq. 568. (Allegato G – relazione generale) Si precisa inoltre che al totale di mq. 568 deve essere sottratta la superficie di mq. 67 che il sig. [redacted] ha ceduto per la realizzazione della strada oggi denominata via Corsica.

II. Regolarità edilizia

L'immobile edificato dal sig. [redacted], sito in Carini via Corsica n. 8, è una villetta unifamiliare a due elevazioni fuori terra estesa circa mq 210,73 oltre il giardino circostante di pertinenza esclusiva, esteso mq. 229,50 .

L'immobile oggetto di pignoramento, costruito nel 1986 è stato realizzato in totale assenza di concessione edilizia e non è stato ancora introdotto al catasto fabbricati. È stata avviata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carini, dallo stesso [redacted] la pratica di sanatoria edilizia n. 2647, prot. n. 8166 del 02.03.1995, ai sensi della L.N. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni; da questa pratica si evince che l'importo complessivo da versare a titolo di oblazione, era pari a £ 16.559.640 pari a € 8.552,34. Risulta pagata un'oblazione di £ 7.000.000 pari a € 3.615,19 del 31 dicembre 1994. (Allegato 1)

Per la definizione delle spese di sanatoria il C.T.U. ha richiesto un *certificato di congruità oblazione*, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carini - Ripartizione VIII, Repressione ed Abusivismo, prot. n. 1677 del 14.03.2006, dal quale emerge che l'oblazione complessivamente versata pari a € 3.615,19 non è congrua all'importo auodeterminato.

Pertanto l'oblazione ancora da versare è pari a £ 9.559.640 pari a € 4.937,14 oltre gli interessi legali maturati al 2006 che sono pari a £ 5.102. 458 pari a € 2.635,20, per un totale in euro pari a € 7.572,34 (**Allegato 2**); oltre gli oneri di urbanizzazione che allo stato attuale non risultano essere mai stati versati, e che sono stati computati ai sensi della legge n. 326/03 senza l'abbattimento del 50% e che sono pari a € 5.812,94 circa.

III - Descrizione del bene

Trattasi di una villetta unifamiliare a due elevazioni fuori terra, confinante ad est con la via Corsica, a nord con la proprietà di [REDACTED], a sud con la proprietà di [REDACTED], ad ovest con altra proprietà.

Il lotto di proprietà del Sig. [REDACTED] è delimitato da un muretto di recinzione. La villetta è dotata di giardino sui lati nord, sud ed ovest. L'ingresso alla villetta è garantito da due cancelli siti su via Corsica, uno pedonale, l'altro più grande consente l'accesso di una automobile. L'immobile in discreto stato di conservazione, composto da due elevazioni fuori terra, ha struttura in cemento armato, copertura ad unica falda inclinata e prospetti sono rifiniti con uno strato di intonaco "frattazzato".

Il piano terra si compone di ingresso sul soggiorno-pranzo in cui si torva la scala di accesso al piano superiore, della cucina abitabile, di un w.c bagno e di una stanza; dal soggiorno-pranzo si accede alla veranda coperta. Al secondo piano si trovano tre camere da letto con balconi e un w.c. doccia (**Allegato 3**).

I pavimenti interni sono in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc, le porte in tamburato di legno tipo noce, l'elemento verticale di collegamento è realizzato con struttura lignea.

Le finiture interne sono di tipo civile, al piano terra sono presenti macchie di umidità di risalita con visibile deterioramento dell'intonaco interno; l'impianto elettrico è sotto traccia, la cisterna per la riserva idrica viene rifornita per mezzo di autobotte, non è presente alcun impianto di riscaldamento. (**Allegato 4**).

IV - Stato di possesso dei beni

All'atto dei sopralluoghi la villetta è occupata dalla Sig.ra [REDACTED] dal marito [REDACTED] come da certificati di residenza allegati (**Allegato D - relazione generale**).

V – Stima del bene

Il valore di mercato del lotto è stato determinato sulla base degli atti acquisiti e di informazioni sull'andamento del mercato immobiliare in zona. Il risultato ottenuto è frutto di una media tra il valore calcolato secondo il criterio di stima analitica ed il valore al quale si è pervenuti tramite l'applicazione della stima sintetica. Si ritiene utile un chiarimento sulla scelta dei metodi estimativi applicati:

Metodo di Stima Sintetico

Metodo di Stima Analitico

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame con riferimento all'attualità. Si procederà quindi alla stima dell'immobile in oggetto innanzi tutto con il metodo di *stima sintetica* per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona per unità immobiliari congruamente rapportati al tipo di costruzione. I parametri riduttivi o maggiorativi tengono conto delle condizioni obiettive e soggettive del manufatto. Ulteriore elemento di riprova del più probabile valore di mercato può scaturire dall'applicazione della *stima analitica*. Per la ricerca di tale valore si è seguito il criterio della stima per capitalizzazione di reddito, che si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, la procedura da seguire si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato locativo e determinazione del reddito netto medio, da capitalizzare attraverso la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
- ricerca del saggio di capitalizzazione dell'immobile urbano da stimare attraverso l'indagine diretta di mercato.

VALUTAZIONE

STIMA SINTETICA:

a	Abitazione	mq 165,50
b	Terrazze e balcone	mq 31,51
c	Veranda	mq 31,83
d	Portico	mq 9,32
e	Giardino	mq 229,50
f	Superficie convenzionale (a + 25% b + 35% c + 35% d + 10% e) =	<u>mq 210,73</u>
g	valore unitario €/mq	€ 1050,00
h	Valore del lotto: (g x f) =	<u>€ 221.266,50</u>

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

a	Reddito lordo annuo	€	9.367,00
b	Spese:	€	2.810,10
(manutenzione, assicurazione, di amministrazione, imposte e tasse) = 30% del reddito lordo annuo			
c	Reddito netto annuo: (a - b) =	€	6.556,90
d	Saggio di capitalizzazione	r =	0,035
e	Valore del lotto: (c / d) =	€	<u>187.340,00</u>

MEDIA DEI VALORI

(€221.266,50 + €187.340,00) / 2 = € 204.303,25

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

a	Media dei valori	€	204.303,25
b	a detrarre spese per costi di sanatoria	€	15.685,28
c	totale	€	<u>188.617,97</u>

Per quanto sin qui esposto il valore commerciale dell' immobile oggetto di pignoramento sito in Carini via Corsica n°8 è in cifra tonda pari a €188.600,00.

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati dal G.E. rimette alla S.V. il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 31 marzo 2006

DEPOSITATO
Il
Il Carcelliere CI
Angela Cichello

Il CTU
Architetta Valentina Longo
ARCH.
VALENTINA
LONGO
PALERMO

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Copia Pratica di sanatoria	allegato 1
Certificato di congruità	allegato 2
Rilievo	allegato 3
Fotografie	allegato 4