Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

contro: **A**

N° Gen. Rep. **34/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Arch. raffaele crivello
Codice fiscale: CRVRFL75M18G273C
Partita IVA: 06660840825
Studio in: VIA AMMIRAGLIO PERSANO 58 - 90142 Palermo
Telefono: 3296529426
Email: raffaelecrivello@yahoo.it
Pec: raffaele.crivello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5 - Contrada Martinetta di San Girolamo - Ficarazzi (Palermo) - 90010

Lotto: 1

Corpo: Immobile 1 - Villa
Categoria: Abitazione in villini [A7]
Dati Catastali: foglio 3, particella 3010, subalterno 37
Confini: Confina a Nord con proprietà aliena Sub. 36, a Ovest con stradella comune di accesso sub. 18 (bene non censibile), a Est con proprietà aliena , a Sud con via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5.

Corpo: immobile 2 - Parcheggio Auto
Categoria: vincolato a standard
Dati Catastali: foglio 3, particella 3010, subalterno 17

2. Quota e tipologia del diritto

Beni: Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5 - Contrada Martinetta di San Girolamo - Ficarazzi (Palermo) - 90010

Lotto: 1

Corpo: Immobile 1 - Villa

1/1 A
Cod. Fiscale: - Residenza: via sacerdote giovanni cannizzaro, n.5 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-02-2015

Corpo: immobile 2 - Parcheggio Auto

1/1 A
Cod. Fiscale: - Residenza: via sacerdote giovanni cannizzaro, n.5 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-02-2015

3. Stato di possesso

Bene: Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5 - Contrada Martinetta di San Girolamo - Ficarazzi (Palermo) - 90010

Lotto: 1

Corpo: Immobile 1 - Villa
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: immobile 2 - Parcheggio Auto
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5 - Contrada Martinetta di San Girolamo - Ficarazzi (Palermo) - 90010

Lotto: 1

Corpo: Immobile 1 - Villa
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: immobile 2 - Parcheggio Auto
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5 - Contrada Martinetta di San Girolamo - Ficarazzi (Palermo) - 90010

Lotto: 1

Corpo: Immobile 1 - Villa
Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Riscossione Sicilia S.p.A., sig.ra B.

Corpo: immobile 2 - Parcheggio Auto
Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Riscossione Sicilia S.p.A., sig.ra B.

6. Comproprietari

Beni: Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5 - Contrada Martinetta di San Girolamo - Ficarazzi (Palermo) - 90010

Lotto: 1

Corpo: Immobile 1 - Villa

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno
Corpo: immobile 2 - Parcheggio Auto

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Beni: Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5 - Contrada Martinetta di San Girolamo - Ficarazzi (Palermo) - 90010

Lotto: 1

Corpo: Immobile 1 - Villa
Misure Penali: NO

Corpo: immobile 2 - Parcheggio Auto
Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5 - Contrada Martinetta di San Girolamo - Ficarazzi (Palermo) - 90010

Lotto: 1

Corpo: Immobile 1 - Villa
Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: immobile 2 - Parcheggio Auto
Continuità delle trascrizioni: Si

Beni in **Ficarazzi (Palermo)**
Località/Frazione **Contrada Martinetta di San Girolamo**
Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5

Lotto: 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile 1 - Villa.

Abitazione in villini [A7] sito in Ficarazzi (Palermo) CAP: 90010 frazione: Contrada Martinetta di San Girolamo, Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **A - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: via sacerdote giovanni cannizzaro, n.5 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-02-2015
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 3, particella 3010, subalterno 37, indirizzo via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, piano T-1-2-S1, comune Ficarazzi, categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5, superficie 167, rendita € 503,55
Derivante da: variazione del 09/11/2005 - inserimento in visura dei dati di superficie
Confini: Confina a Nord con proprietà aliena Sub. 36, a Ovest con stradella comune di accesso sub. 18 (bene non censibile), a Est con proprietà aliena , a Sud con via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna, realizzazione di un bagno e mancata rappresentazione grafica di una finestra a tetto al piano Secondo (mansarda non abitabile)
Regolarizzabili mediante: Docfa
Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un bagno e mancata rappresentazione grafica di una finestra a tetto al piano Secondo (mansarda non abitabile)
Spese Tecnico per Docfa: € 500,00
Oneri Totali: **€ 500,00**

Identificativo corpo: immobile 2 - Parcheggio Auto.

vincolato a standard sito in Ficarazzi (Palermo) CAP: 90010 frazione: Contrada Martinetta di San Girolamo, Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, n.5

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **A - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: via sacerdote giovanni cannizzaro, n.5 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-02-2015
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 3, particella 3010, subalterno 17, indirizzo via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, piano terra, comune Ficarazzi, categoria C/6, classe 2, consistenza 28,00, superficie 28,00, rendita € 30,37

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, inquanto l' area adibita a parcheggio è stata modificata.
Regolarizzabili mediante: Docfa
Spese Tecnico per redazione Docfa.: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili si trovano in una zona a destinazione residenziale e commerciale con un'edilizia di tipo misto, interamente dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e sufficientemente servita da esercizi pubblici e commerciali. I collegamenti con il centro sono garantiti dai mezzi pubblici con linee sufficienti per numero e frequenze. Gli immobili fanno parte di una porzione di villa bifamiliare denominata "corpo C" con accesso pedonale e carrabile da una strada in comune (bene non censibile) con altri corpi di fabbrica.
Caratteristiche zona: di espansione di pregio
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Immobile 1 - Villa**

Porzione di villino bifamiliare (Corpo C) composto da piano semicantinato , piano rialzato con cucina non abitabile, bagno con doccia e stanza soggiorno / pranzo, piano primo composto da due stanze da letto e bagno con vasca, piano secondo (mansarda non abitabile) con bagno .

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **A - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: via sacerdote giovanni cannizzaro, n.5 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-02-2015
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **351,47** di cui mq 161,97 coperti e mq 189,50 scoperti.
E' posto al piano: Piano Semicantinato, rialzato, primo, secondo (mansarda non abitabile)
L'edificio è stato costruito nel: 2008
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.**; condizioni: **sufficienti**;
Copertura	tipologia: **a falde**; materiale: **c.a.**; condizioni: **buone**;
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce**; materiale: **c.a.**; condizioni: **buone**;
Scale	tipologia: **interna**; materiale: **c.a.**; ubicazione: **interna**; servoscala: **assente**; condizioni: **ottime**;
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera**; condizioni: **ottime**;
Strutture verticali	materiale: **c.a.**; condizioni: **ottime**;
Travi	materiale: **c.a.**; condizioni: **ottime**;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** condizioni: **ottime**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **ottime**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**
Pavim. Esterna Zona parcheggio auto	materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **Mattoni in gress** condizioni: **buone** - Note: Pavimentazione laterale del corpo di fabbrica, terrazzo al piano rialzato e balcone al piano primo (camera da letto).
Pavim. Esterna Zona cisterna interrata	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime** - Note: In tutti gli ambienti eccetto scala rivestita in legno
Plafoni	materiale: **intonaco** condizioni: **ottime**
Portone di ingresso	tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **ottime**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **ventilatori** condizioni: **buone**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**
Fognatura	recapito: **collettore o rete comunale**
Gas	tipologia: **sottotraccia**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **ottime** - Note: è presente una cisterna interrata
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ottime**

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano e piastre radianti
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al punto **immobile 2 - Parcheggio Auto**

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **A - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: via sacerdote giovanni cannizzaro, n.5 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-02-2015
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A ad oggi (attuale proprietario) .
In forza di atto di compravendita dal notaio Giovanni Luigi Lunetta in data 19/12/2008 rep. 32365/10805, trascritto il 19/12/2008 ai nn. 77861/52594 da potere della società CERVA Costruzioni s.r.l. .

Titolare/Proprietario: Cerva Costruzioni s.r.l. dal 02/02/2007 al 19/12/2008 . In forza di atto di compravendita dal notaio Giovanni Luigi Lunetta in data 02/02/2007 rep. 30420/9946, trascritto il 09/02/2007 ai nn. 10788/6825 da potere della Sig.ra C nata a Ficarazzi(PA) il 01/05/1939.

Titolare/Proprietario: C dal 22/07/2005 al 02/02/2007 . In forza di atto di divisione dal notaio Girolamo Tripoli in data 22/07/2005 rep. 5143 trascritto il 29/07/2005 ai nn. 42221/24557, in seno a detto atto la sig. ra C otteneva i 30/180, D otteneva i 51/180, E otteneva i 9/360, F otteneva i 9/360 , G otteneva i 30/180, H otteneva i 20/180, I otteneva i 20/180, L otteneva i 10/180 e M otteneva i 10/180 , dei terreni identificati al NCT del Comune di Ficarazzi , al foglio 3 particelle intere 595 – 156 – 1576 – 1579 – 155 – 180 e particella frazionata 248.

Titolare/Proprietario: C , E , F , G , H, I , L , M , dal 29/10/1991 al 22/07/2005 . In forza di atto di compravendita dal notaio Girolamo Tripoli in data 29/10/1991, rogato il 15/11/1991 al n. 958 trascritto il 08/11/1991 ai nn. 49135/37031, da potere delle Sig.re N e O.

Titolare/Proprietario: D in ragione del 24/180 dal 27/03/2003 al 22/07/2005 . In forza di atto di compravendita dal notaio Girolamo Tripoli in data 27/03/2003 rep. 43339, trascritto 01/04/2003 ai nn. 13534/10035 da potere di coniugi P e Q .

Titolare/Proprietario: D in ragione del 27/180 dal 19/07/2004 al 22/07/2005 . In forza di atto di compravendita dal notaio Girolamo Tripoli in data 19/07/2004 rep. 44180/19389, trascritto il 23/07/2004 ai nn. 36429/22904 da potere del sig. R .

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Villa e immobile 2 - Parcheggio Auto

4. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in **Ficarazzi (Palermo) CAP: 90010 frazione: Contrada Martinetta di San Girolamo, Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5**
Numero pratica: 883 e successive varianti.
Intestazione: concessione per la realizzazione di un complesso residenziale composto da tre corpi di fabbrica, ubicato in Ficarazzi in contrada Martinetto - San Girolamo.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: concessione per la realizzazione di un complesso residenziale composto da tre corpi di fabbrica, ubicato in Ficarazzi in contrada Martinetto - San Girolamo.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 03/05/2006 al n. di prot. 5700
Rilascio in data 15/12/2006 al n. di prot. 883
Abitabilità/agibilità in data 29/07/2008 al n. di prot. 51
NOTE: Variante In corso d' opera prot. 8380 del 27/05/2008.
Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Villa e immobile 2 - Parcheggio Auto

4.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un vano cucina, bagno e camerino al piano semicantinato
Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabili
I vani Cucina, Wc e camerino realizzati abusivamente al piano semicantinato , non sono regolarizzabili in quanto aumento di cubatura e in contrasto con regolamento edilizio art. 36 - comma f). Occorrerà il ripristino dello stato dei luoghi con la chiusura dei vani di accesso alla parte abusiva.: € 800,00
Oneri Totali: **€ 800,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un bagno al piano Secondo (mansarda non abitabile)
Regolarizzabili mediante: Cila Tardiva L.R.16-2016
Spese Tecnico incaricato per redigere la Cila Tardiva , S.C.A. , APE più sanzioni e diritti di segreteria.: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Villa

4.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione in villini [A7]

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Villa

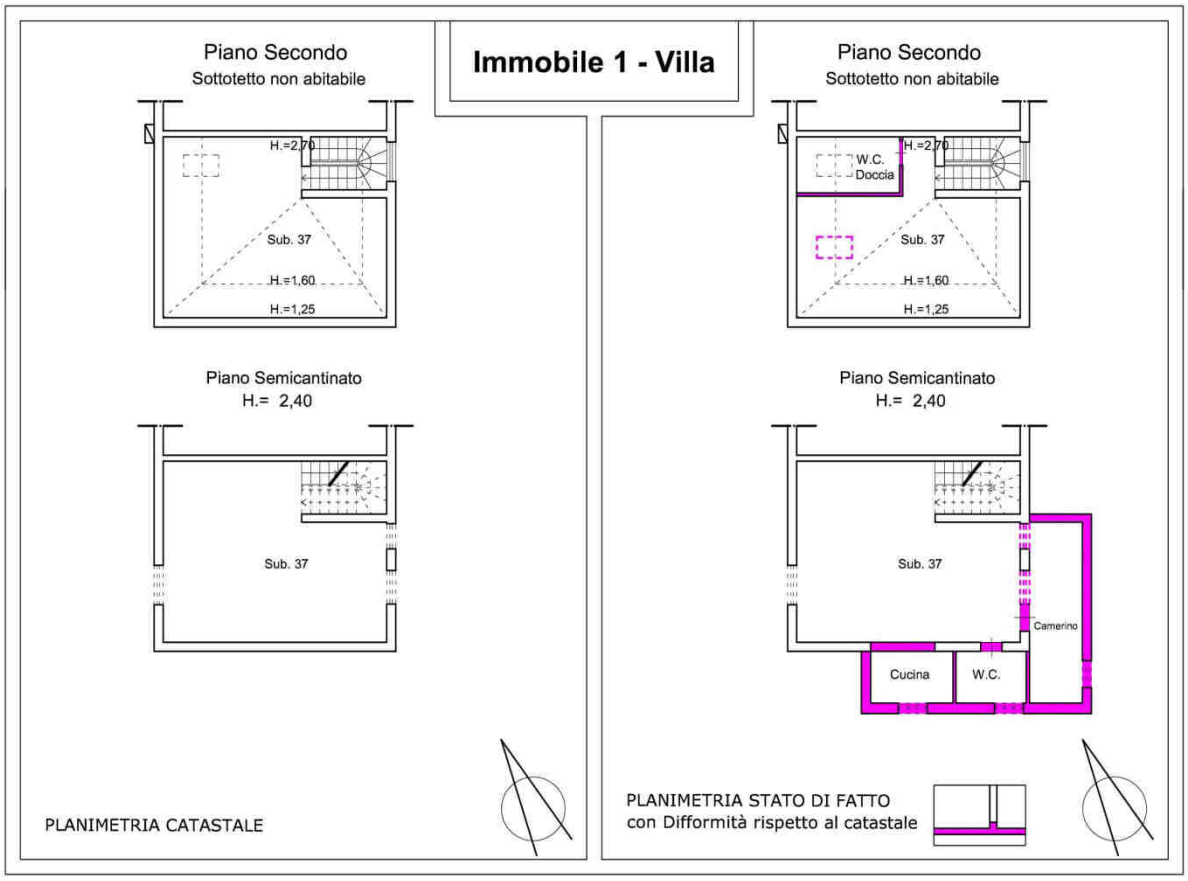
vincolato a standard

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

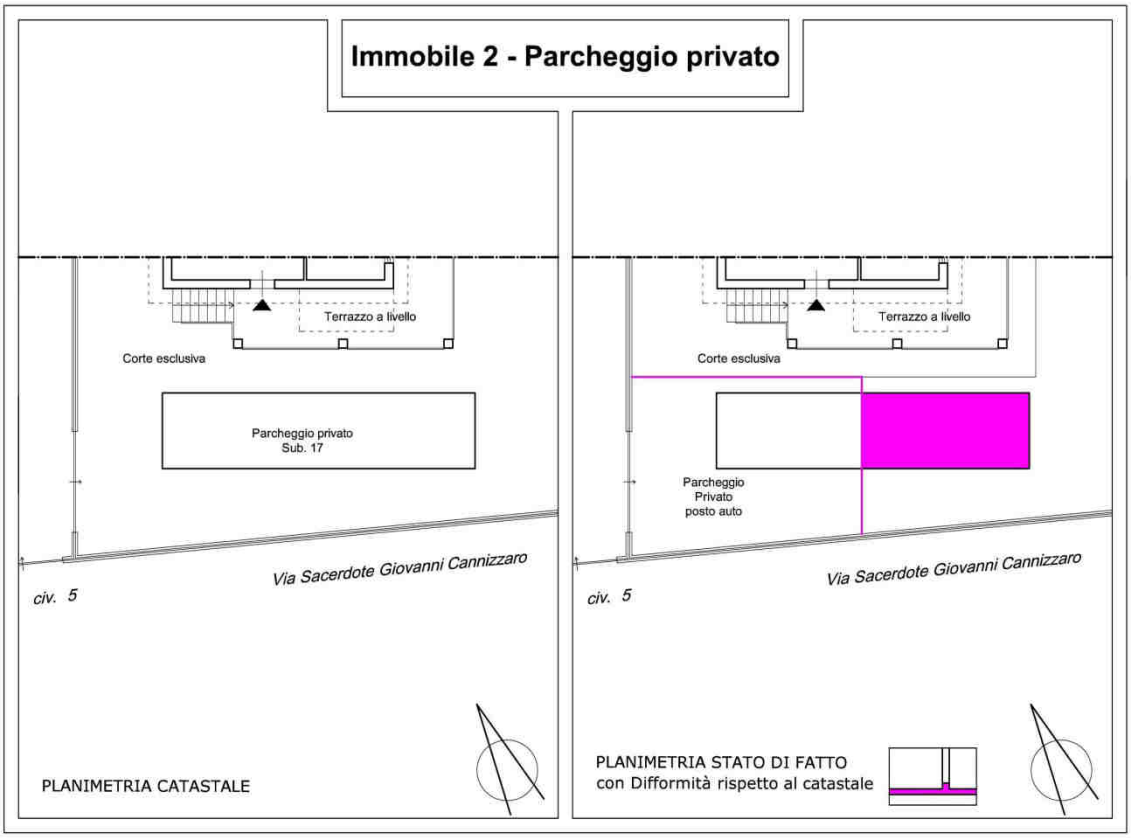
Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: immobile 2 - Parcheggio Auto



Immobile 1 - Villa



immobile 2 - Parcheggio Auto

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Immobile 1 - Villa
Abitazione in villini [A7] sito in Ficarazzi (Palermo), Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, 5
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: immobile 2 - Parcheggio Auto
vincolato a standard sito in Ficarazzi (Palermo), Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, n.5
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale attiva; A favore di Riscossione Sicilia S.p.A. contro A; Derivante da: ipoteca ex art. 77 D.P.R. 602/73; Importo ipoteca: € 50741,14; Importo capitale: € 25370,57 in data 08/10/2010 ai nn. 54230/11911
Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Villa e immobile 2 - Parcheggio Auto

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di B contro A; Importo ipoteca: € 9000,00 in data 27/10/2010 ai nn. 58002/12664
Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Villa e immobile 2 - Parcheggio Auto

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.Cerva Costruzioni Srl contro A; derivante da: Mutuo Condizionato e frazionamento de 19/09/2008 ai nn. 55168/6924 per gli immobili che interessano la frazione n. 8. ; Importo ipoteca: € 364000,00; Importo capitale: € 182000,00 in data 19/09/2008 ai nn. 55168/6924 ; Note: Ipoteca Volontaria iscritta il 09/11/2007 ai nn. 72829/17991 a favore di Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. contro Cerva Costruzioni Srl con sede in Villabate (PA) C.F. : 05562290824. Annotamento di frazionamento pubblicato il 19/09/2008 ai nn. 55168/6924 da cui risulta gli immobili in oggetto garantiscono la frazione n. 8. Atto di compravendita e accollo del mutuo in notaio Giovanni Luigi Lunetta rep 32365 racc. 10805 del 19/12/2008 trascritto il 19/12/2008 ai nn. 77861/52594 .
Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Villa e immobile 2 - Parcheggio Auto

6.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento d' immobile attiva; A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro A; Derivante da: Provvedimento emesso da Tribunale di Termini Imerese in data 08/02/2017 ai nn. 4580/3592
Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile 1 - Villa e immobile 2 - Parcheggio Auto

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale : condominio non costituito

Identificativo corpo: Immobile 1 - Villa
sito in Ficarazzi (Palermo), Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, n.5
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: immobile 2 - Parcheggio Auto
vincolato a standard sito in Ficarazzi (Palermo), Via Sacerdote Giovanni Cannizzaro, n.5
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Abitazione in villini [A7] di cui al punto **Immobile 1 - Villa**

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Calcolo della consistenza tramite Norme UNI 15733/2011

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano semicantinato	sup reale lorda	44,81	0,60	26,89
Appartamento piano rialzato	sup reale lorda	50,51	1,00	50,51
Appartamento piano primo	sup reale lorda	44,81	1,00	44,81
balcone piano primo	sup reale lorda	4,50	0,25	1,13
terrazzo piano rialzato	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
Appartamento piano secondo (mansarda non abitabile) da altezza 1,50 mt a 2,70mt	sup reale lorda	21,84	0,35	7,64
Giardino fino a 25,00 mq	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino eccedenza fino a 160.00 mq	sup reale lorda	135,00	0,02	2,70
		351,47		**144,93**

vincolato a standard – Parcheggio C/6 di cui al punto **immobile 2 - Parcheggio Auto**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Calcolo della consistenza tramite Norme UNI 15733/2011

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posteggio	sup reale lorda	28,00	1,00	28,00
		28,00		**28,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si ritiene utile un chiarimento sulla scelta dei due metodi estimativi applicati (non ritenendo opportuno utilizzare il metodo determinato con il costo di costruzione in quanto l'immobile ha caratteristiche comuni, per destinazione e tipologia a tanti altri immobili dello stesso comune) :

- Metodo di stima sintetico
- Metodo di stima analitico

Come é noto, ad un bene economico é possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto all'obiettivo della stima.
Il problema estimativo consiste in questo caso nella determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene, in una libera contrattazione di compravendita, con riferimento all'attualità.
Il sottoscritto procederà quindi alla stima dell'immobile in oggetto innanzitutto con il metodo di confronto, (stima sintetica), che si esplica attraverso due fasi:
a) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
b) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.
Per poter applicare tale metodo di stima la scrivente ha eseguito una serie di indagini di mercato, ed avvalendosi dell'aiuto di agenzie immobiliari richiedendo i prezzi di vendita e locazione relativi alla zona. E' stato inoltre consultato l'Osservatorio dei valori immobiliari realizzato a cura del dipartimento del territorio nazionale, direzione centrale SS.TT.EE.
Ulteriore elemento di prova 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 a reddito, la cui procedura 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
- determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il calcolo dell'accumulazione dei redditi netti futuri annui dell'immobile al saggio di capitalizzazione di cui sopra.

Partendo dai dati metrici dimensionali (secondo le norme UNI 15733/2011) dell'immobile, e utilizzando entrambi i metodi di stima, si determinerà con la media tra i due, il valore stesso del lotto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ficarazzi;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Uffici del registro di Palermo;

Ufficio tecnico di Ficarazzi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Professionista Azcasaimmobiliare, immobiliare.it, idealista.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1.400,00.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile 1 - Villa. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento piano semicantinato	26,89	€ 1.400,00	€ 37.640,40
Appartamento piano rialzato	50,51	€ 1.400,00	€ 70.714,00
Appartamento piano primo	44,81	€ 1.400,00	€ 62.734,00
balcone piano primo	1,13	€ 1.400,00	€ 1.575,00
terrazzo piano rialzato	8,75	€ 1.400,00	€ 12.250,00
Appartamento piano secondo (mansarda non abitabile) da altezza 1,50 mt a 2,70mt	7,64	€ 1.400,00	€ 10.701,60
Giardino fino a 25,00 mq	2,50	€ 1.400,00	€ 3.500,00
Giardino eccedenza fino a 160.00 mq	2,70	€ 1.400,00	€ 3.780,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 202.895,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 211.764,71
Valore corpo	€ 191.447,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 191.447,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 191.447,50

immobile 2 - Parcheggio Auto. vincolato a standard

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Posteggio	28,00	€ 0,00	€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Immobile 1 - Villa	Abitazione in villini [A7]	144,93	€ 191.447,50	€ 191.447,50
immobile 2 - Parcheggio Auto	Parcheggio autocategoria C/6	28,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Sommano				€ 199.447,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 29.917,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 165.230,38**

Allegati

Allegato 1 - Fotografico
Allegato 2 - Urbanistico
Allegato 3 - Catastale , Stato di fatto
Allegato 4 - Verbale/documenti debitore

Data generazione:
18-02-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Raffaele Crivello