

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es.: Dott. Daniele Gallucci

Riferimento:

Esecuzione immobiliare promossa da

Unicredit S.p.A

contro

Sig.ra "A "

(R. Es. 160/2016)

RELAZIONE PERITALE

Consulente Tecnico d'Ufficio:
Dott. Arch. Ester La Marca

Palermo, 01/06/2017

Il C.T.U.

Dott. Arch. Ester La Marca



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Ester La Marca". The signature is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "Arch. ESTER LA MARCA N. 4937" in the center, and around the perimeter: "ORDINE ARCHITETTI PALERMO" at the top, "SERVIZIO REGIONALE" on the right, "PUBBLICISTI" at the bottom, and "ARCHITETTI" on the left. There is also a small star symbol at the bottom of the stamp.

N. 4937 Albo dell'Ordine degli Architetti di Palermo
Studio: Via Ammiraglio Persano 58 – 90142 Palermo
Cell. 3280504279
e-mail: ester.lamarca@archiworldpec.it



INDICE

Premessa	pag 3
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag 4
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag 6
3. Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato	pag 10
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag 11
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag 12
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag 13
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag 14
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag 14
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag 14
10. Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo	pag 15
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag 15
12. Procedere alla valutazione dei beni	pag 15
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag 19
14. Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	pag 19
15. Elenco documentazione allegata	pag 20



Premessa

La sottoscritta Arch. Ester La Marca, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice per la categoria Architetti, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Unicredit S.p.A. contro la Signora A, veniva invitata, il 28 Febbraio 2017 a prestare giuramento per il conferimento dell'incarico peritale sui quesiti posti dalla S.V.I. che sono qui di seguito riportati:

- 1 *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.***
- 2 *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***
- 3 *Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.***
- 4 *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.***
- 5 *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.***
- 6 *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.***
- 7 *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.***
- 8 *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***
- 9 *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***
- 10 *Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo***
- 11 *Fornire ogni informazione utile sulle spese sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.***
- 12 *Procedere alla valutazione dei beni.***
- 13 *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.***
- 14 *Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.***



Inoltre la S.V.I. disponeva il termine di deposito della relazione peritale 30 giorni prima dell'udienza di rinvio fissata per il 04/07/2017 .

La sottoscritta, in data 30/03/2017 inviava per via telematica il modulo di controllo preliminare di verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui si è pervenuti dopo aver ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e i sopralluoghi, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto del pignoramento.

Trattandosi di due beni immobili insistenti sullo stesso edificio ed in un contesto all'interno di una strada privata a servizio degli altri immobili di uguale tipologia e consistenza, ed essendo dunque difficilmente separabili e vendibili singolarmente, non si procederà alla formazione di due lotti di vendita.

La data di inizio delle operazioni, fissata per il giorno 28/04/2017, veniva comunicata a mezzo posta raccomandata A/R alla parte eseguita e a mezzo posta elettronica certificata al creditore.

Il giorno prefissato, la sottoscritta si recava insieme al custode avv. Puglisi presso la caserma dei carabinieri di Altavilla Milicia per poter rintracciare qualche parente della signora A che da alcuni anni vive all'estero e che non aveva dunque ricevuto la raccomandata. Veniva tempestivamente contattato il padre, signor B, che rendendosi disponibile, accompagnava tutti presso l'immobile oggetto dell'esecuzione.

Iniziavano così le operazioni peritali e di sopralluogo con la presenza del comandante dei carabinieri C e del signor B.

Si è presa visione dei luoghi ed ispezionata l'unità immobiliare, procedendo alla verifica, attraverso un rilievo metrico e fotografico, della rispondenza tra l'immobile descritto nell'atto di pignoramento e l'effettivo stato dei luoghi, rilevandone, altresì, la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione.



Veniva, quindi, redatto il verbale di rito e concluse le operazioni di sopralluogo.

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

Dall'atto di pignoramento e dall'atto di compravendita del 17/12/1992 (trascrizione nn.52137/37418) a favore di A si evince che quest'ultima sia proprietaria per la quota 1/1 dei seguenti immobili pignorati (con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 11/08/2016 ai nn. 32559/25115, in favore di UniCredit S.p.A. contro A)

meglio descritti nei capitoli successivi e che si riporta testualmente:

“Palazzina per civile abitazione sita in Altavilla Milicia (Pa), contrada Piano Olive con accesso da una stradella interpoderale che si diparte dal civico n. 7 di via Canne Masche, costituita da un piano terra destinato a magazzino e n. 2 piani elevati destinati a civile abitazione, di cui il primo composto da un appartamento e il secondo da un unico locale destinato a vano di sgombero e terrazzo. Confinante con: strada interna condominiale, particella 376 proprietà di terzi, proprietà Canale ed altri e proprietà D.

Detto immobile risulta riportato nel N.C.E.U del Comune di Altavilla Milicia (Pa) al foglio 5, particella 2156, subalterno 2, categoria C/2, classe 6, mq.135 per il piano terra ed al foglio 5, particella 2156, subalterno 7, categoria A/7, classe 5, vani 8,5 per il piano primo e secondo”.





2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il lotto oggetto della presente relazione, è una palazzina per civile abitazione con un magazzino al piano terra e due elevazioni al piano primo e secondo. L'immobile si trova a circa un chilometro dal centro, con accesso da una stradella interpodereale che si diparte dal civico 7 della via Canne Masche e confina a Nord con la particella 2154 di proprietà E, a sud con la particella 372, a ovest con la particella 376 e a est con la particella 2157.

Da un cancello automatico, si accede ad una strada larga circa 9 metri su cui insistono quattro palazzine per civile abitazione uguali per tipologia, destinazione d'uso e consistenza .

Dal suddetto cancello, la seconda palazzina a destra, è quella oggetto dell'esecuzione.





Da un portoncino in pvc e vetro, salendo le scale, al primo piano, si accede ad una grande zona salone/soggiorno, fulcro della casa e dal quale si accede ai seguenti ambienti :

subito a destra, un' ampia zona pranzo collegata ad una cucina non abitabile ma funzionale, ed un ripostiglio/ lavanderia.

A sinistra, dall'ingresso, su una zona disimpegno con armadio a muro si aprono le due porte dei servizi, di cui uno più piccolo con doccia delimitata da una parete in vetrocemento colorato, ed uno di ampia quadratura, con grande vasca angolare, mobili in muratura e rivestimenti in marmo. Dal salone, ancora sulla sinistra, si accede ad un disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte costituita da una camera da letto matrimoniale con annesso bagno privato con doccia, due camerette ed un piccolo ripostiglio attualmente adibito a scarpiera.

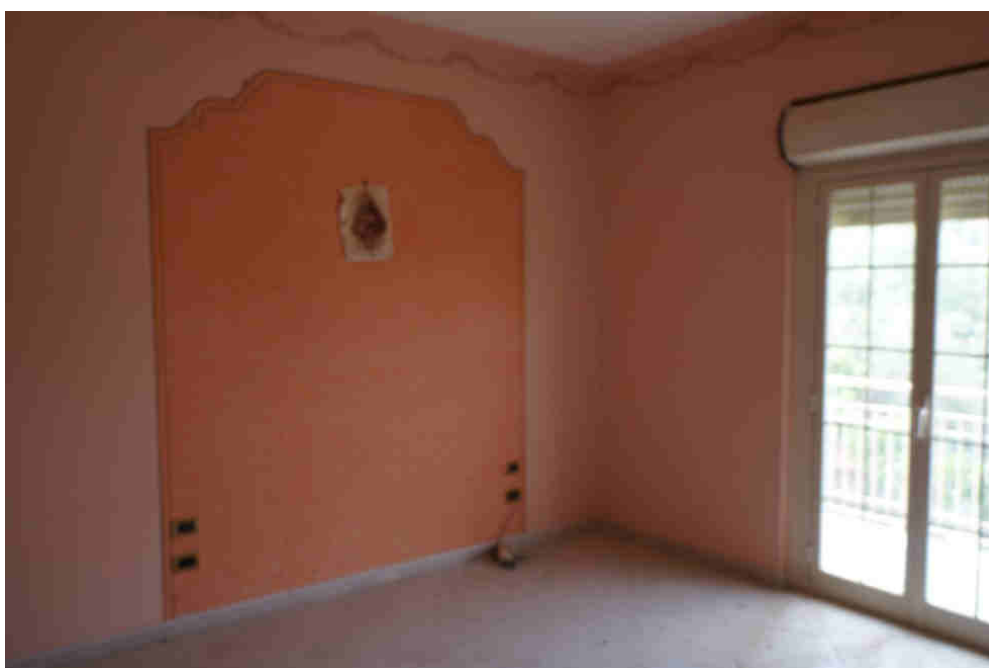
Tutti gli ambienti sono illuminati e areati a mezzo di finestre e portefinestre che si affacciano su un balcone che gira sui tre lati dell'immobile e che in corrispondenza del pranzo/cucina diventa un ampio terrazzino coperto.

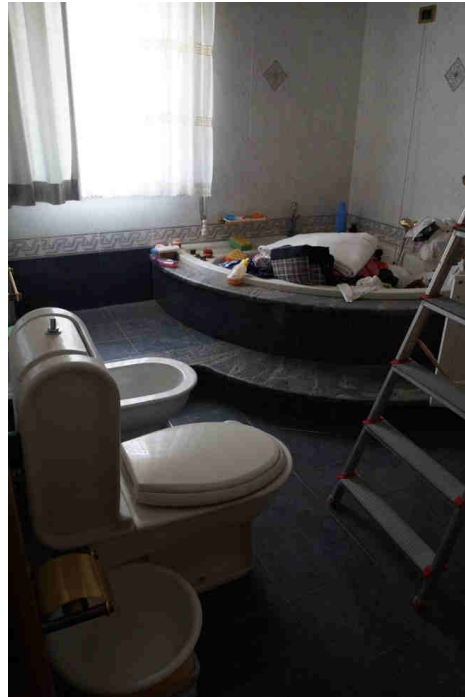
Il salone, il pranzo e gli ambienti di passaggio sono caratterizzati da controsoffitti a gradini ed intonaci con effetto spatolato colore bianco e giallo



ocra. La pavimentazione è in gres di buona qualità, e le porte sono in
essenza di larice.

La camera da letto ed il pranzo sono provvisti di pompe di calore, il salone
viene riscaldato da convettori ventilati a gas, mentre la presenza della caldaia,
all'esterno, garantisce l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento negli
ambienti provvisti di piastre radianti, gli infissi esterni, in pvc con vetro camera
risultano provvisti di oscurante.





Continuando a salire la scala, si accede ad un grande vano di sgombero, di circa 220 mq, con una copertura a due falde con travi in legno ad un' altezza di colmo di 4,40 metri e falde laterali a 2,80 metri. Parte di questa copertura in legno è danneggiata e a causa delle infiltrazioni di acque meteoriche si è rilevato un problema di umidità nel vano sottostante (pranzo). Detto vano di sgombero è lasciato allo stato grezzo, non è pavimentato e intonacato, e i vani porta/finestra di collegamento con l'esterno sono chiusi, ad eccezione di uno che permette l'accesso ad una grande terrazza panoramica che restringendosi, gira anche sugli altri due lati.



Al piano terreno, dello stesso edificio, si trovano due ampi vani destinati a magazzini, con accesso dall'esterno, a mezzo di due saracinesche e, dall'androne, attraverso una porta posta di fronte al portoncino d'ingresso. Entrambi i due vani, collegati internamente non sono pavimentati e intonacati, ma lasciati allo stato grezzo.

L'immobile pignorato è realizzato, dal punto di vista costruttivo, con struttura intelaiata in cemento armato, solai di tipo latero-cementizio con travetti prefabbricati, e copertura lignea a due falde, i prospetti del fabbricato non sono intonacati, manca infatti l'ultimo strato di rifinitura.

L'immobile è sprovvisto di ascensore, l'arrivo rete elettrica si trova in corrispondenza del cancello di accesso, mentre il quadro con gli interruttori differenziali è collocato all'ingresso dell'immobile.

Lo smaltimento delle acque reflue che originariamente avveniva attraverso una fossa di tipo Imhoff , avviene regolarmente attraverso il collettore fognario comunale .

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

3. *Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.*

In data 28/03/2017 la sottoscritta ha richiesto all'U.T.E. di Palermo, il rilascio della visura e della planimetria catastale del bene oggetto della seguente relazione peritale.

Dall'esame di tale documentazione si evince che l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta rispondente a quello indicato nella planimetria catastale.

Gli identificativi catastali del bene pignorato sono i seguenti:

-Foglio 5, Particella 2156, sub 2, categoria C/2, piano T, contrada Piano Olivi snc, Comune di Altavilla Milicia (Pa).



-Foglio 5, Particella 2156, sub 7, categoria A/7, piano 1-2, contrada Piano Olivi snc, Comune di Altavilla Milicia (Pa).

I Suddetti identificativi catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e in relazione notarile, dove erroneamente si riporta come indirizzo contrada Piano Olive, mentre la corretta denominazione è contrada Piano Olivi.

Al momento della compravendita, così come si evince anche dal titolo di proprietà e dalla visura storica, il piano primo e secondo dell'immobile venivano identificati al catasto al foglio 5 particella 2156 sub 5 e particella 2156 sub 6, successivamente, giusta variazione del 12/02/1998 n. E00359.1/1998 queste particelle venivano soppresse e fuse in un'unica particella n. 2156 sub 7.

Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo è emerso che la situazione dei luoghi corrisponde alla situazione riportata in planimetria catastale .

Nel titolo di proprietà del 7/12/1992 si riporta che l'immobile pignorato veniva edificato con lavori antecedenti al 1 Settembre 1967 che venivano completati entro il 1990 insieme ad altri tre edifici uguali, su un terreno in Altavilla Milicia al foglio 5, particelle 368,369 e 370, e con accesso dalla particella 364.

4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: - piena ed intera proprietà di palazzina per civile abitazione con magazzino, ubicata in Altavilla Milicia (Palermo), in contrada Olivi e così composta: piano terra destinato a magazzino, piano primo composto da un appartamento, e piano secondo destinato a vano di sgombero e terrazzo, confinante a Nord con la particella 2154 di proprietà E, a sud con la particella 372, a ovest con la particella 376 e a est con la particella 2157, riportata nel C.F del Comune di Altavilla Milicia al foglio 5, Particella 2156, sub 2, categoria



C/2, piano T, ed al foglio 5, Particella 2156, sub 7, categoria A/7, piano 1-2.; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. In data 24/02/1995 è stato richiesto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (art.39 l. 724/94), ed il 27 Maggio del 2004, l'ufficio tecnico del Comune di Altavilla Milicia, certificava la non sussistenza di vincoli ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria per l'immobile dichiaratamente costruito prima del 1985. Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle istanze di condono con i numeri 339/94 e 338/94.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 151.600,00**

5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è pervenuto alla signora A, per la quota di 1/1, con atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Agostino Grimaldi in Termini Imerese, (rep.n. 24554 e trascrizione ai nn. 52137/37418) da potere dei signori F e G . La signora A, acquistava il seguente immobile: *“fabbricato per civile abitazione sito nel comune di Altavilla Milicia alla contrada Piano Olive, composto da: un locale magazzino a piano terra; da un appartamento al primo piano di quattro vani, salone, ed accessori; e altro appartamento al secondo piano di tre vani ed accessori, e terrazzo antistante.*

Confinante con proprietà dei venditori da due lati, stessa compratrice da un altro. In catasto N.C.E.U. figura alla partita 6552 fg. 5 M.U. 2156/2 contrada Piano Olive PT; M.U. 2156/5 contrada piano olive P. ! e M.U. 2156/6 Contrada Piano olive P.2”

I signori venditori, con atto di compravendita del 25/08/1980 avevano acquistato un terreno in Altavilla Milicia al foglio 5, particelle 368,369 e 370,



sul quale, con lavori antecedenti al 1 Settembre 1967 e ultimati entro il 1990 avevano costruito quattro edifici per civile abitazione, composti da piano terra destinato a magazzino, piano primo e secondo destinati ad abitazione. Ogni edificio aveva accesso dalla strada che si diparte perpendicolarmente alla via Canne Masche, attraversando la particella 364 degli eredi del sig. H, e poi, proseguendo dentro lo stesso fondo lungo il confine tra le particelle 2155 e 2154 da una parte, e le particelle 2157 e 2156 dall'altra, costituendo così le relative e reciproche servitù.

6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Per l'immobile, costruito abusivamente, è stata fatta richiesta di concessione edilizia in sanatoria (L.N. n.724/1994) dalla signora A al n. 339/94 con protocollo 2494 del 24/02/1995 relativamente al piano primo e secondo, e dal signor B al n. 228/94 protocollo 2493 del 24/02/1995 relativamente al piano terra.

Il 27 Maggio del 2004, l'ufficio tecnico del Comune di Altavilla Milicia, certificava **la non sussistenza di vincoli ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.**

Lo stesso ufficio certificava la congruità delle somme versate a titolo di oblazione, dei diritti di segreteria e l'avvenuto deposito al genio Civile del certificato di idoneità sismica dell'edificio.



7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'immobile pignorato è disabitato da circa cinque anni, da quando, l'esecutata, si è trasferita all'estero con la famiglia. L'immobile risulta pertanto libero dai proprietari e/o terzi .

8. *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

In ordine all'esistenza di formalità pregiudizievoli, ci si riporta integralmente alla relazione notarile in atti, redatta in data 02/09/2016 dal Notaio Maria Angela Messina in Palermo e dalla quale si evince l'esistenza di formalità ipotecarie :

-ipoteca volontaria iscritta il 29/07/2004 ai nn. 37908/10084 in dipendenza di atto di mutuo fondiario a favore di Banco di Sicilia contro A.

-ipoteca legale iscritta il 12/03/2009 ai nn. 22139/4375 in dipendenza di atto amministrativo emesso da Serit Sicilia S.p.A a favore della Serit Sicilia S.p.A contro A .

Non si evince, l'esistenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o vincoli e limitazioni d'uso di ogni genere. Essendo l'immobile di un unico proprietario non vi è condominio.

9. *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

Il bene pignorato, non ricade su suolo demaniale (v. estratto P.R.G) ma in zona E4 (aree agricole abitate con prevalenza di orti e giardini). Detta zona è sottoposta a vincolo sismico di cui alla legge 64/74. Con protocollo n. 1160 del 15/01/1996, veniva depositato presso l'ufficio Genio Civile di Palermo, il certificato di idoneità sismica per l'immobile oggetto del procedimento



10. Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo

Dall'esame della documentazione, sull'immobile pignorato non risultano pesi od oneri di altro tipo.

11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Sull'immobile pignorato, non sussistono spese condominiali e non esistono procedimenti in corso.

12. Procedere alla valutazione dei beni.

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.

La sottoscritta 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 il D.P.R .138/98) dell'immobile, e utilizzando entrambi i metodi di stima, si determinerà con la media tra i due, il valore stesso dell'immobile

- Dati metrici dimensionali

Altezze

Altezza utile interna piano primo	ml 3,00 c.a.
Altezza utile interna piano secondo (locale di sgombero)	min. 2,80 ml
	Max. 4,40 ml



Altezza utile interna piano terra ml 3,50 c.a.

Superfici

Superficie lorda coperta piano terra (a) mq 153,00 c.a.

Superficie lorda coperta piano primo (b) mq 143,00 c.a.

Superficie lorda coperta piano secondo (c) mq 112,00 c.a.

Superficie terrazzo piano primo (d) mq 62,00 c.a.

Superficie terrazzo piano secondo (e) mq 93,00 c.a.

Vano scala (f) mq 9,50 c.a.

Superficie commerciale: $50\% a + b + c + 30\% (d+e \text{ fino a } 25,00 \text{ mq.}) + 10\%$
 $(d+e \text{ di } 130,00 \text{ mq.}) + f$

Essendo la superficie dei terrazzi maggiore di 25,00 mq, si computerà la parte eccedente pari al 10% di 130,00 mq :

Superficie commerciale: $76,50 \text{ mq} + 143,00 \text{ mq} + 112,00 \text{ mq} + 30\%(25,00 \text{ mq})$
 $+ 10\% (130,00 \text{ mq}) + 9,50 = 361,50 \text{ mq}$

Superficie commerciale mq 361,00 c.a.

- Stima a valore commerciale (stima sintetica)

Fa riferimento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio che per fabbricati siti nel medesimo comune, zona R2 rurale, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazione come villini, prevede un valore che va da un minimo di 720 ad un massimo di 980 Euro/mq. Al valore minimo, la sottoscritta ha applicato un deprezzamento del 20%, a causa dello stato di conservazione (danneggiamento copertura, piano terreno e piano secondo lasciati allo stato rustico e facciata non ultimata).



Superficie convenzionale	mq.	361,00
Costo al mq Euro 576,00 (da OMI, valore minimo con deprezzamento del 20%)		
Mq 361,00 x Euro 576,00 =	euro	<u>207.936,00</u>

- Stima a reddito (stima analitica)

Questo metodo tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese per ottenere il reddito netto che viene poi capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Reddito lordo annuo presunto		
(Euro/mq x mese) = (1,76 x 361 x 12)	Euro	7.624,32
<u>Detrazioni per imposte e tasse, manut. e sfitti (20%)</u>	Euro	<u>1.524,36</u>
Restano	Euro	6.099,96
Valore capitale al tasso del 3%: Euro 6.099,96 / 3%	Euro	<u>203.332,00</u>

- Media tra i due valori

(Euro <u>207.936,00</u> + Euro <u>203.332,00</u>) / 2 =	Euro	<u>205.634,00</u>
--	------	-------------------

Al fine di rendere competitivo il prezzo base d'asta della vendita forzata, rispetto a quella nel libero mercato, applicando una riduzione del 25%, il valore dell'immobile oggetto della presente relazione è:

<u>valore immobile:</u>	Euro	<u>154.226,00</u>
--------------------------------	------	-------------------



- Detrazioni

- per marche da bollo - Euro 100,00
- per spese tecniche(S.C.A, A.P.E etc.) - Euro 2.500,00

sommano - Euro 2.600,00

valore immobile: Euro 151.626,00

valore immobile (arrotondato): Euro 151.600,00

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, verrà venduto per l'intera quota, in quanto l'esecutata è unica proprietaria .

14. Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dall'estratto di matrimonio si evince che la signora A è coniugata dal 04/12/1993 in regime di comunione legale dei beni (nel certificato di matrimonio non è presente alcuna annotazione).

Al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato l'esecutata era pertanto di stato civile nubile.

Dal certificato di residenza storico, si evince inoltre che alla data del pignoramento, e fino ad oggi, l'esecutata risulta iscritta nei registri della popolazione residente in via Canne Masche 7.



Riassumendo:

Palazzina per civile abitazione riportata al N.C.E.U del comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio 5, particella 2156, sub 2, categoria c/2 e particella 2156, sub 7, categoria A/7, contrada Piano Olivi, con accesso da una stradella interpodereale che si diparte da via Canne Masche 7, costituita da un piano terra destinato a magazzino e due piani elevati destinati a civile abitazione, di cui il primo composto da un appartamento e il secondo destinato a vano di sgombero e terrazzo.

Valore stimato : Euro 151.600,00 (Euro centocinquantunoeseicento,00)

15. Elenco della documentazione allegata

- Allegato 1 :
 - Relazione fotografica
- Allegato 2 :
 - Stralcio P.R.G.
 - Stralcio Aerofotogrammetria
 - Visure catastali e visure storiche
 - Planimetrie catastali
 - Planimetria stato di fatto
- Allegato 3 :
 - Nulla osta concessione del 27/05/2004
 - Trasmissione integrazione pratica di sanatoria n. 338-339/94
 - Versamento diritti di segreteria
 - Elenco confinanti
 - Dichiarazione della proprietà
 - Autodichiarazione
 - Certificato idoneità sismica
 - Titolo di proprietà
 - Istanza di sanatoria n. 339
 - Dichiarazioni sostitutive atto di notorietà
 - Conguaglio oblazione prat. 339/94
 - Istanza di sanatoria n. 338
 - Oblazioni abusivismo edilizio
 - Elaborati grafici
 - Perizia giurata
 - Relazione tecnica per parere Azienda U.S.L. n.6



- Parere Azienda U.S.L. n.6
- Allegato 4 :
 - Verbale di sopralluogo del 28/04/2017
 - Certificato residenza storico
 - Estratto riassunto di atto di matrimonio
 - Relazione notarile
 - Scheda Omi

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

Palermo, 01/06/2017

Il C.T.U.

Dott. Arch. Ester La Marca

