

TRIBUNALE DI PALERMO

Esecuzioni immobiliari

PERIZIA ESTIMATIVA

Banca di Credito Cooperativa Don Rizzo c/ (A) + (B) + (C)

R. Es. 99/07

G. Es. Dottor Giuseppe Sidoti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto architetto Rosolino Gentile, residente in Palermo in via Marinai Alliata al n. 13/d, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Palermo con il n. 1779 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, riceveva dal G.E. Dottor Giuseppe Sidoti, nomina a C.T.U. per la procedura n°. 99/07, iniziata ad istanza da Banca di Credito Cooperativa Don Rizzo in danno della (A), il Signor (B) e della Signora (C).

In data 12/03/2010 otteneva il mandato di rispondere ai quesiti, di seguito formulati.

- 1) *Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*
- 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 ed eventualmente evidenziando l'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*

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

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. alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in 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 interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella 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 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 dalle vigenti normative.

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 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 od 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

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

il suo carattere storico-artistico;

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

4) Provveda inoltre l'esperto:

- *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e 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 maggior 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 (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.);*

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

6) acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che

7) in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/2008, il consulente ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione nella relazione della professione di uno di v soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo il consulente attrit

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3883275567

debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A), (B), (C) e via di seguito, provvedendo a specificare in un atto a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla, evitando di inserire tale ultimo atto nella copia informativa della relazione;

8) il consulente provveda a depositare in cancelleria entro 90 giorni la perizia e a dare avviso dell'avvenuto deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza del cui rinvia, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;

9) con le medesime modalità di trasmissione, i creditori a far pervenire direttamente al perito, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza, disponendo altresì che, in tale ipotesi il perito compaia all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;

10) il c.t.u. sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice ed il creditore procedente;

11) il c.t.u. riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

12) il c.t.u. formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il c.t.u. dichiara che si riserva di comunicare alle parti l'inizio delle operazioni di consulenza.

In assolvimento al mandato assegnatomi, il sottoscritto C.T.U., produce la seguente relazione così organizzata.

A. Attività di consulenza

B. Criteri di valutazione

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

C. Risposte ai quesiti del Giudice.

Fanno parte integrante della seguente relazione i documenti allegati di cui al successivo elenco.

A. Attività di consulenza.

Il giorno dodici maggio dell'anno 2010 alle ore 10,00, previo avviso a mezzo raccomandata postale del 13/04/2010, il sottoscritto C.T.U. si è recato su uno dei luoghi di causa per eseguire le indagini, i rilievi, le misurazioni, le considerazioni affidatogli dal G.E..

Non essendosi resi reperibili i debitori non si è potuto dare inizio alle operazioni peritali.

In data 19/05/2010 il sottoscritto C.T.U. comunicava al G. E., a mezzo istanza depositata in cancelleria, l'impossibilità a portare a termine il mandato affidatogli.

In data 15/12/10, previa convocazione ricevuta dal Custode Giudiziario nominato dal G.E., avvocato Orazio Monastero, per ASSO.VE.D.A., Associazione Vendite Delegate ad Avvocati, comunicazione avvenuta per mezzo di raccomandata A/R del 02/12/2010, il sottoscritto C.T.U., in compagnia del delegato del Custode Giudiziario, Dott. Vincenzo De Blasi, accedeva per la prima volta ad uno degli immobili inseriti in Atto di Pignoramento. Esattamente immobile sito in Montelepre (PA), vicolo della Torre n. 14.

Al fine di svolgere le operazioni peritali in tutti gli immobili inseriti in Atto di Pignoramento, oltre a quello del 15/12/2010, si sono resi necessari diversi sopralluoghi, ed esattamente:

- sopralluogo del 26/01/2011;
- sopralluogo del 27/01/2011;
- sopralluogo del 03/03/2011.

Tutti i sopralluoghi, oltre alla presenza del Dott. Vincenzo Di Blasi, si sono svolti, in rappresentanza dei debitori, alla presenza del Signor (D) (**vedi verbali di accesso all. n. 24**).

In detti sopralluoghi sono stati rilevati i beni degli esecutati, di cui all'Atto di

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

Pignoramento, consistenti in sei unità immobiliari edificate nel centro storico del Comune di Montelepre (PA) e una villetta ad uso stagionale costruita in proprio su un lotto di terreno dislocato nel territorio del Comune di Carini (PA).

Precisamente:

Beni di proprietà della società (A) -

1. Appartamento sito in Montelepre, Vicolo della Torre n. 14, piano terra e primo, in catasto foglio M.U., p.lla 351, sub. 1;
2. Appartamento sito in Montelepre, Vicolo della Torre n. 14, piano secondo e terzo, in catasto foglio M.U., p.lla 351, sub. 2;
3. Appartamento sito in Montelepre, Vicolo della Torre nn. 8-10, piano terra e primo ed area libera soprastante, in catasto foglio M.U., p.lla 352;

Beni di proprietà del Signor (B) -

4. Appartamento sito in Montelepre, Via Castrenze Di Bella n. 46, piano terra, in catasto foglio M.U., p.lla 139, sub. 2;
5. Appartamento sito in Montelepre, Via Paolo Migliore nn. 1-3, piano terra, in catasto foglio M.U., p.lla 168, sub. 7;

Beni di proprietà della Signora (C) -

6. Appartamento sito in Montelepre, Via Castrenze Di Bella n. 59 e con accesso dalla via Podgora n. 2 e 2/a, piano terra, primo, secondo e terzo, con area libera soprastante. In catasto foglio M.U., p.lla 1183, sub. 2 e 1183 sub. 1;
7. Terreno sito in Carini, contrada Cartera o Macchione Cordone, di are 50,38 circa, sul quale insiste una casa al piano terra, al catasto terreni foglio 46, p.lla 1603 ex 363/A. Catasto urbano foglio 46, p.lla 1604.

B. Criteri di valutazione.

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare alla data odierna il giusto valore, l'aspetto economico da prendere in considerazione è quello venale cioè il giusto valore che l'immobile assume nel mercato in quanto determinato dal giudizio di equivalenza tra ciò che deve essere stimato ed una quantità di denaro. E'

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

evidente che la stima dovrà condurre alla determinazione del valore più probabile e quindi, quello che avrebbe maggiori possibilità di essere l'immobile se fosse posto in vendita e che risponde pienamente ed equamente alle leggi della domanda e dell'offerta in un regime di ordinarietà, cioè un mercato formato fisicamente da ordinari venditori e ordinari compratori, intendendo l'attributo "ordinari" nel senso di capacità intellettuale ed economica non superiore alla media.

Si precisa che stante l'attuale andamento del mercato immobiliare e le variazioni a cui lo stesso è soggetto, il giudizio di stima a cui si perverrà dovrà intendersi congruo nell'arco di un tempo limitato e non a lungo termine. Dopo aver determinato l'aspetto economico da valutare ed aver proceduto alla descrizione dell'immobile, occorre individuare il criterio da adottare per pervenire al giudizio di stima. Per quanto riguarda il criterio di stima, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato, comparando i risultati ottenuti con il metodo analitico e con quello sintetico comparativo, assumendo quindi il valore della media matematica. Con il metodo analitico viene considerata la redditività annua ricavabile dalla locazione del bene in regime di libero mercato secondo le vigenti normative a riguardo (**legge n. 392/1978 del 27.07.1978**), al netto delle imposte dovute ($i = 2/3 R \times 0,36$) e di una percentuale pari al 5% del reddito per spese di manutenzione, sfiti, assicurazioni ecc., che, adeguatamente capitalizzato, consente l'attribuzione del valore. La scelta del saggio di capitalizzazione del 3 %, riportato successivamente, nasce per via statistica attraverso il rapporto tra la sommatoria dei benefici fondiari di immobili similari a quello in esame e la sommatoria dei rispettivi valori di mercato, realizzati in compravendite avvenute di recente. Il metodo di stima comparativo è definito "procedimento a parametro fisso". Questo metodo permette di pervenire a valori reali in quanto prevede, fra l'altro, la verifica di molte variabili quali l'ubicazione, l'orientamento, lo stato di conservazione, il tipo di finitura, la consistenza metrica e la regolarità amministrativa, tutti elementi che concorrono in maniera fondamentale nella determinazione del valore.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

Affinché una stima comparativa di qualsiasi immobile possa realizzarsi, è necessario che si verifichino fondamentalmente tre condizioni e cioè:

- che esistano nello stesso quartiere, o in quartieri assimilabili, altri corpi di fabbrica che possiedano condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima dove per condizioni intrinseche si intendono la consistenza complessiva, il livello di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici, l'età di costruzione, l'orientamento, ecc.; mentre per condizioni estrinseche il collegamento con il centro dell'area urbana, l'esistenza e l'efficienza delle attrezzature primarie e secondarie nonché l'ubicazione e la facilità di accesso;
- che dei corpi di fabbrica considerati simili siano noti i recenti e "normali valori di compravendita";
- che esista un parametro di confronto tra l'immobile da valutare e quello, o quelli, presi a confronto.

C. Risposte ai quesiti del Giudice.

1) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA C.P.C. (quesito n.1).

Agli atti è stata prodotta la documentazione ipocatastale.

La storia del dominio del ventennio sugli immobili inseriti in atto di pignoramento è riportata compiutamente nelle relazioni notarili.

Non è stato necessario notificare atto di avviso, ex art. 599 del c.p.c., poiché non si riscontra l'esistenza di comproprietari.

Così come da comunicazione del sottoscritto C.T.U. alla S.V., depositata in cancelleria il 20/04/2010, si ribadisce la mancanza agli atti delle notifiche ex art. 498 c.p.c.. Questo malgrado siano presenti creditori iscritti intervenuti.

2) COMUNICAZIONE ALLE PARTI, INDIVIDUAZIONE DEI BENI, FORMAZIONE DI LOTTI, REGOLARITA' URBANISTICA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE (quesito n.2).

Con raccomandata a/r del servizio postale nazionale effettuata in data 13/04/2010 si avvisavano i debitori, il creditore procedente, dell'inizio delle operazioni peritali per

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

i giorni 12/05/2010.

a. formazione di uno o più lotti

Gli immobili sono divisibili in sette distinti lotti. Essi, sette diverse unità immobiliari, sono di per sé sette distinti lotti.

BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' (A)- LOTTO N. 1 - ALLEGATO "A".

Appartamento sito in Montelepre, Vicolo della Torre n. 14, piano terra e primo, in catasto foglio M.U., p.lla 351, sub. 1.

Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di Montelepre (PA), in vicolo della Torre n. 14, posta al piano terra e primo di una unità edilizia di n. 3 elevazioni fuori terra.

b. regolarità urbanistica

L'immobile in oggetto può ritenersi regolare sotto l'aspetto urbanistico in quanto presumibilmente realizzato antecedentemente al 1942 (All. n° 33).

c. identificazione catastale

- Catasto dei fabbricati - Comune di Montelepre - vicolo della Torre n.° 14 piano terra e primo.

Fg. M.U. , part.lla 351, sub. 1 - Cat. A/4 - Classe 3 - Consistenza vani 2,5 - Rendita €. 63,27.

In allegato n. 10 si riporta la visura catastale.

Nota: Alla società (A) l'immobile è pervenuto giusto Atto Pubblico del 07/10/2003, in Notaio S. Di Gati, trascritto a Palermo il 13/10/2003 ai numeri 41581/29995, da [REDACTED]

3) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI, DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI, CONFORMITA' IMPIANTI, STATO DI POSSESSO, VINCOLI OD ONERI, (quesito n.3).

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di Montelepre (PA), in vicolo della Torre n. 14, posta al piano terra e primo di una unità edilizia di n. 3 elevazioni

fuori terra.

CONFINI

A Nord e ad Est con vicolo della Torre, a Sud ed a Ovest con edifici in aderenza.

PERTINENZE

Non risultano pertinenze.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di una unità abitativa del tipo "duplex" posta al piano terra e primo di una unità edilizia a tre elevazioni fuori terra. L'unità edilizia è parte del tessuto antico della cittadina di Montelepre. Un vano scala collega i due livelli. L'unità edilizia è realizzata in muratura portante.

Con riferimento alla planimetria dell'immobile (all. n.° 1) e alla documentazione fotografica (all. n.° 25), si riporta la seguente descrizione analitica.

L'appartamento ha una superficie complessiva ai due livelli netta di mq. 51,50 circa e di mq. 73,60 comprensiva di murature. Altezze nette di ml. 2,90 in tutti gli ambienti. Al piano terra sono collocati: ingresso (mq. 4,48), un piccolo w.c. (mq. 2,97) posto nel sottoscala, cucina (mq. 16,83). Al primo piano sono dislocati: un disimpegno (mq. 4,66), una camera da letto (mq. 16,51) con annesso un piccolo w.c. (mq. 1,00) e due balconi (mq. 2,98).

I materiali usati nelle finiture interne risultano essere in pessimo stato di conservazione. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in mattoni di cemento. Pedate ed alzate della scala sono in marmo del tipo botticino. I rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati con piastrelle di ceramica in pessimo stato di conservazione. Tutti gli infissi interni/esterni sono realizzati in legno. Quelli esterni dispongono di persiane.

Tutte le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile in vari colori.

I bagni e la cucina non sono funzionanti e risultano essere in pessimo stato di conservazione. L'impianto elettrico non è di sicuro non a norma.

In sintesi le condizioni generali dell'immobile risultano essere fatiscenti.

STATO DI POSSESSO

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

L'immobile non è abitato.

VINCOLI OD ONERI

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4) VALUTAZIONE DEI LOTTI, VALUTAZIONE DELLE QUOTE, DIVISIBILITA' DEI BENI (quesito n.4).

VALUTAZIONE DEI LOTTI E DELLE QUOTE

I criteri di stima che si adatteranno sono quelli riportati al punto **B. Criteri di valutazione (pag. 7).**

APPLICAZIONE METODO ANALITICO

Dati metrici e parametrici

Superficie utile interna = mq. 51,50

Superficie balconi = mq. 2,98 x 0,25 = mq. 0,74

Totale Superficie convenzionale = mq. 52,24

Canone fitto medio annuo per immobili in zona aventi caratteristiche simili: €/mq 24,00

Per quanto precede:

canone lordo annuo = €/mq 24,00 x mq 52,24 = € 1.253,76

detrazione imposta = € 1.253,76 x 2/3 x 0,36 = € 300,90

Restano € 952,86

Detrazione del 5% su € 952,86 = € 47,64

Reddito annuo netto = € 905,22

Valore reddito annuo netto € 905,22 che capitalizzato al tasso del 3 % darà un valore venale pari a € 30.174,00. Importo arrotondato per difetto ad € 30.000,00.

(diconsi euro trentamila/00).

APPLICAZIONE METODO SINTETICO

Dati metrici e parametrici:

Superficie coperta dell'immobile = mq. 73,60

Superficie balconi = mq. 2,98 x 1/3 = mq. 0,99

Totale Superficie commerciale = mq. 74,59

Da informazioni assunte in loco e da visure di atti di compravendita rogati di recente, il sottoscritto, senza timore alcuno di grossolano errore, assumerà quale prezzo unitario, riferito all'unità di misura che nella fattispecie è il metro quadrato di superficie commerciale, l'importo di €. 420,00 (euro quattrocentoventi/00).

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq 74,59 si otterrà un valore venale di:

€/mq 420,00 x mq 74,59 = Euro 31.327,80. Importo arrotondato per difetto ad €. 31.000,00. (diconsi euro trentunomila/00).

RIEPILOGO METODI DI VALUTAZIONE

a) metodo analitico	€ 30.000,00
b) metodo sintetico	€ 31.000,00
Sommano	€ 61.000,00

Valore € 30.500,00²

(diconsi euro trentamilacinquecento/00) che, senza ombra di dubbio, risulta essere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione.

BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' (A)- LOTTO N. 2 - ALLEGATO "B".

Appartamento sito in Montelepre, Vicolo della Torre n. 14, piano secondo e terzo, in catasto foglio M.U., p.lla 351, sub. 2.

Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di Montelepre (PA), in vicolo della Torre n. 14, posta al piano secondo e terzo di una unità edilizia di n. 3 elevazioni fuori terra.

b. regolarità urbanistica

L'immobile in oggetto può ritenersi regolare sotto l'aspetto urbanistico in quanto presumibilmente realizzato antecedentemente al 1942 (A.I.L. n°. 33).

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3883275567

c. identificazione catastale

Catasto dei fabbricati – Comune di Montelepre – vicolo della Torre n.º 14
piano secondo e terzo.

Fg. M.U. , part.lla 351, sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza vani 2 -
Rendita €. 50,61.

In allegato n. 11 si riporta la visura catastale.

Nota: Alla società (A) l'immobile è pervenuto giusto Atto Pubblico del
07/10/2003, in Notaio S. Di Gafi, trascritto a Palermo il 13/10/2003 ai numeri
41581/29995, da [REDACTED]

**3) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI, DESCRIZIONE ANALITICA DEI
BENI, CONFORMITA' IMPIANTI, STATO DI POSSESSO, VINCOLI OD
ONERI, (quesito n.3).**

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di Montelepre (PA), in vicolo
della Torre n. 14, posta al piano secondo e terzo di una unità edilizia di n. 3
elevazioni fuori terra.

CONFINI

A Nord e ad Est con vicolo della Torre, a Sud ed a Ovest con edifici in aderenza.

PERTINENZE

Non risultano pertinenze.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di una unità abitativa posta al piano secondo di una unità edilizia a tre
elevazioni fuori terra. Una scala in ferro consente l'uso di una area libera al terzo
piano adibita a terrazzo. L'unità edilizia è parte del tessuto antico della cittadina di
Montelepre. L'unità edilizia è realizzata in muratura portante.

Con riferimento alla planimetria dell'immobile (**all. n.º 2**) e alla documentazione
fotografica (**all. n.º. 26**), si riporta la seguente descrizione analitica.

L'appartamento ha una superficie complessiva ai due livelli netta di mq. 25,24 circa
e di mq. 34,20 comprensiva di murature. Altezze nette di ml. 2,90 in tutti gli

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567

ambienti. Al piano secondo sono collocati: ingresso (mq. 2,23), un riposto (mq. 3,48) posto nel sottoscala, una camera (mq. 10,43) e una area verandata adibita a cucina (mq. 9,10). Completa il piano un terrazzino di mq. 3,48. Dalla veranda, per mezzo di una scala a pioli in ferro, si raggiunge il terrazzo di terzo piano esteso mq. 20,65. I materiali usati nelle finiture interne risultano essere in pessimo stato di conservazione. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in mattoni di cemento. Pedate ed alzate della scala sono in marmo del tipo botticino. I rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati con piastrelle di ceramica in pessimo stato di conservazione (h= ml. 1,20). Tutti gli infissi interni/esterni sono realizzati in legno. La veranda è realizzata in ferro e vetro.

Tutte le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile in vari colori. Esse presentano evidenti tracce di umidità.

I bagni e la cucina non sono funzionanti e risultano essere in pessimo stato di conservazione. L'impianto elettrico, non funzionante, è sicuramente non a norma.

In sintesi le condizioni generali dell'immobile risultano essere fatiscenti.

STATO DI POSSESSO

L'immobile non è abitato.

VINCOLI OD ONERI

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4) VALUTAZIONE DEI LOTTI, VALUTAZIONE DELLE QUOTE, DIVISIBILITA' DEI BENI (quesito n.4).

VALUTAZIONE DEI LOTTI E DELLE QUOTE

I criteri di stima che si adotteranno sono quelli riportati al punto **B. Criteri di valutazione (pag. 7).**

APPLICAZIONE METODO ANALITICO

Dati metrici e parametrici

Superficie utile interna = mq. 25,24

Superficie balconi = mq. 24,13 x 0,25 = mq. 6,03

Totale Superficie convenzionale = mq. 31,27

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell 3803275567

Canone fitto medio annuo per immobili in zona aventi caratteristiche simili: €/mq **24,00**

Per quanto precede:

canone lordo annuo = €/mq 24,00 x mq 31,27 = € 750,48

detrazione imposta = € 750,48 x 2/3 x 0,36 = € 180,11

Restano € 570,37

Detrazione del 5% su € 570,37 = € 28,51

Reddito annuo netto = € 541,86

Valore reddito annuo netto € 541,86 che capitalizzato al tasso del 3 % darà un valore venale pari a € 18.062,00. Importo arrotondato per difetto ad € 18.000,00.

(diconsi euro diciottomila/00).

APPLICAZIONE METODO SINTETICO

Dati metrici e parametrici:

Superficie coperta dell'immobile = mq . 34,20

Superficie balconi e terrazzi = mq. 24,13 x 1/3 = mq. 8,04

Totale Superficie commerciale = mq . 42,24

Da informazioni assunte in loco e da visure di atti di compravendita rogati di recente, il sottoscritto, senza timore alcuno di grossolano errore, assumerà quale prezzo unitario, riferito all'unità di misura che nella fattispecie è il metro quadrato di superficie commerciale, l'importo di €. 420,00 (euro quattrocentoventi/00).

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq 42,24 si otterrà un valore venale di:

€/mq 420,00 x mq 42,24 = Euro 17.740,80. Importo arrotondato per eccesso ad € 18.000,00. (diconsi euro diciottomila/00).

RIEPILOGO METODI DI VALUTAZIONE

a) metodo analitico ✓ € 18.000,00

b) metodo sintetico € 18.000,00

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

Somma € 36.000,00

2

Valore € 18.000,00

(diconsi euro diciottomila/00) che, senza ombra di dubbio, risulta essere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione.

BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' (A)- LOTTO N. 3 - ALLEGATO "C".

Appartamento sito in Montelepre, Vicolo della Torre n. 8-10, piano terra e primo, in catasto foglio M.U., p.lla 352.

Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di Montelepre (PA), in vicolo della Torre n. 8-10, posta al piano terra e primo di una unità edilizia di n. 2 elevazioni fuori terra.

b. regolarità urbanistica

L'immobile in oggetto può ritenersi regolare sotto l'aspetto urbanistico in quanto presumibilmente realizzato antecedentemente al 1942 (All. n° 33).

c. identificazione catastale

- Catasto dei fabbricati - Comune di Montelepre - vicolo della Torre n.° 8-10 piano terra e primo.

Fg. M.U. , part.lla 352 - Cat. A/4 - Classe 2 - Consistenza vani 3 - Rendita €. 65,07.

In allegato n. 12 si riporta la visura catastale.

Nota: Alla società (A) l'immobile è pervenuto giusto Atto Pubblico del 07/10/2003, in Notaio S. Di Gati, trascritto a Palermo il 13/10/2003 ai numeri 41581/29995, da [REDACTED]

3) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI, DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI, CONFORMITA' IMPIANTI, STATO DI POSSESSO, VINCOLI OD ONERI, (quesito n.3).

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di Montelepre (PA), in vicolo della Torre n. 8-10, posta al piano terra e primo di una unità edilizia di n. 2 elevazioni fuori terra.

CONFINI

A Nord e ad Est ed a Ovest con edifici in aderenza, a Sud con vicolo della Torre.

PERTINENZE

Non risultano pertinenze.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di una unità abitativa posta al piano terra e primo di una unità edilizia a due elevazioni fuori terra. Una scala in muratura con pedate ed alzate in marmo porta al piano primo. L'unità edilizia è parte del tessuto antico della cittadina di Montelepre. L'unità edilizia è realizzata in muratura portante.

Con riferimento alla planimetria dell'immobile (**all. n.º 3**) e alla documentazione fotografica (**all. n.º 27**), si riporta la seguente descrizione analitica.

L'appartamento ha una superficie complessiva ai due livelli netta di mq. 56,87 circa e di mq. 79,25 comprensiva di murature. Altezze nette al piano terra di ml. 2,92, al piano primo di ml. 3,30. Al piano terra sono collocati: ingresso e vano scala (mq. 5,19), un w.c. nel sottoscala (mq. 2,40), una camera (mq. 11,64), un vano (mq. 7,56), cucina mq. 3,73.

Al piano primo abbiamo una ampia stanza estesa mq. 26,35 con un balcone prospiciente vicolo della Torre.

I materiali usati nelle finiture interne risultano essere in pessimo stato di conservazione. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in mattoni di cemento. Pedate ed alzate della scala sono in marmo del tipo botticino. I rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati con piastrelle di ceramica in pessimo stato di conservazione (h= ml. 1,20). Tutti gli infissi interni/esterni sono realizzati in legno. Tutte le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile in vari colori. Esse presentano evidenti tracce di umidità.

I bagni e la cucina non sono funzionanti e risultano essere in pessimo stato di

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

conservazione. L'impianto elettrico, non funzionante, è sicuramente non a norma.

In sintesi le condizioni generali dell'immobile risultano essere fatiscenti.

STATO DI POSSESSO

L'immobile non è abitato.

VINCOLI OD ONERI

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4) VALUTAZIONE DEI LOTTI, VALUTAZIONE DELLE QUOTE, DIVISIBILITA' DEI BENI (quesito n.4).

VALUTAZIONE DEI LOTTI E DELLE QUOTE

I criteri di stima che si adotteranno sono quelli riportati al punto **B. Criteri di valutazione (pag. 7).**

APPLICAZIONE METODO ANALITICO

Dati metrici e parametrici

Superficie utile interna = mq. 56,87

Superficie balconi = mq. 3,26 x 0,25 = mq. 0,81

Totale Superficie convenzionale = mq. 57,68

Canone fitto medio annuo per immobili in zona aventi caratteristiche simili: €/mq. 24,00

Per quanto precede:

canone lordo annuo = €/mq 24,00 x mq 57,68 = € 1.384,32

detrazione imposta = € 1.384,32 x 2/3 x 0,36 = € 332,23

Restano € 1.052,09

Detrazione del 5% su € 1.052,09 = € 52,60

Reddito annuo netto = € 999,49

Valore reddito annuo netto € 999,49 che capitalizzato al tasso del 3 % darà un valore venale pari a € 33.316,33. Importo arrotondato per eccesso ad € 33.500,00.

(diconsi euro trentatremilacinquecento/00).

APPLICAZIONE METODO SINTETICO

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

Dati metrici e parametrici:

Superficie coperta dell'immobile = mq . 79,25

Superficie balconi e terrazzi = mq. 3,26 x 1/3 = mq. 1,08

Totale Superficie commerciale = mq . 80,33

Da informazioni assunte in loco e da visure di atti di compravendita rogati di recente, il sottoscritto, senza timore alcuno di grossolano errore, assumerà quale prezzo unitario, riferito all'unità di misura che nella fattispecie è il metro quadrato di superficie commerciale, l'importo di €. 420,00 (euro quattrocentoventi/00).

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq 80,33 si otterrà un valore venale di:

€/mq 420,00 x mq 80,33 = Euro 33.738,60. Importo arrotondato per difetto ad €. 33.500,00. (diconsi euro trentatremilacinquecento/00).

RIEPILOGO METODI DI VALUTAZIONE

a) metodo analitico € 33.500,00

b) metodo sintetico € 33.500,00

Sommano € 67.000,00

2

Valore € 33.500,00

(diconsi euro trentatremilacinquecento/00) che, senza ombra di dubbio, risulta essere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione.

BENI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR (B)- LOTTO N. 4 – ALLEGATO "D".

Appartamento sito in Montelepre, via Castrenze Di Bella n. 46, piano terra, in catasto foglio M.U., p.lla 139, sub. 8.

Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di Montelepre (PA), in via Castrenze Di Bella n. 46, posta al piano terra di una unità edilizia di n. 3 elevazioni fuori terra.

b. regolarità urbanistica

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567

L'immobile in oggetto può ritenersi regolare sotto l'aspetto urbanistico in quanto presumibilmente realizzato antecedentemente al 1942 (All. n° 33).

c. identificazione catastale

- Catasto dei fabbricati - Comune di Montelepre - via Castrenze Di Bella n. 46 piano terra.

Fg. M.U. , part.IIa 139, sub. 8 - Cat. C/1 - Classe 4 - Consistenza 40 mq. - Rendita €. 853,19.

In allegato n. 13 si riporta la visura catastale.

Nota: Al signor (B) l'immobile è pervenuto giusto Atto Pubblico del 26/06/1989, in Notaio G. Furitano, trascritto a Palermo il 15/07/1989 ai numeri 28820/21575, da [REDACTED]

3) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI, DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI, COMFORMITA' IMPIANTI, STATO DI POSSESSO, VINCOLI OD ONERI, (quesito n.3).

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattasi di una unità immobiliare sita nel Comune di Montelepre (PA), in via Castrenze Di Bella n. 46, posta al piano terra di una unità edilizia di n. 3 elevazioni fuori terra.

CONFINI

A Nord con via Castrenze Di Bella, a Sud e Ovest con edifici in aderenza, a Est con via Milano.

PERTINENZE

Non risultano pertinenze.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi un immobile posto al piano terra di una unità edilizia a tre elevazioni fuori terra. Dalla via Castrenze Di Bella, civico n. 46, per mezzo di un portoncino in legno si accede all'unità. L'immobile, classificato negozio, è posto ad una quota di + 1 ml. rispetto al livello della via Castrenze Di Bella. L'unità edilizia, sulla via Milano, strada che fa angolo con la via Castrenze Di Bella, è dotata di un piano

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

inferiore. L'unità edilizia è parte del tessuto antico della cittadina di Montelepre.

L'unità edilizia è realizzata in muratura portante.

Con riferimento alla planimetria dell'immobile (**all. n.º 4**) e alla documentazione fotografica (**all. n.º 28**), si riporta la seguente descrizione analitica.

L'appartamento ha una superficie complessiva netta di mq. 41,82 circa e di mq. 57,30 comprensiva di murature. Altezze nette di ml. 2,87. L'immobile è così distribuito: ingresso e vano di transito (mq. 10,53), un w.c. (mq. 1,47), un locale (mq. 22,34), un vano (mq. 7,48) un balcone con affaccio su via Milano esteso mq. 1,96. I materiali usati nelle finiture interne risultano essere in pessimo stato di conservazione. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in mattoni di cemento. Pedate ed alzate della scala sono in marmo. Tutti gli infissi interni/esterni sono realizzati in legno. Detti infissi sono muniti di persiane sempre in legno. Tutte le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile in vari colori. Esse presentano evidenti tracce di umidità.

Le dotazioni del bagno non sono funzionanti e risultano essere in pessimo stato di conservazione. L'impianto elettrico, non funzionante, è sicuramente non a norma.

In sintesi le condizioni generali dell'immobile risultano essere fatiscenti.

STATO DI POSSESSO

L'immobile non è in uso.

VINCOLI OD ONERI

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4) VALUTAZIONE DEI LOTTI, VALUTAZIONE DELLE QUOTE, DIVISIBILITA' DEI BENI (quesito n. 4).

VALUTAZIONE DEI LOTTI E DELLE QUOTE

I criteri di stima che si adatteranno sono quelli riportati al punto **B. Criteri di valutazione (pag. 7)**.

APPLICAZIONE METODO ANALITICO

Dati metrici e parametrici

Superficie utile interna = mq. 41,82

Superficie balconi = mq. $1,96 \times 0,25$ = mq. 0,49

Totale Superficie convenzionale = mq. 42,31

Canone fitto medio annuo per immobili in zona aventi caratteristiche

simili: €/mq **48,00**

Per quanto precede:

canone lordo annuo = €/mq 48,00 x mq 42,31 = € 2.030,88

detrazione imposta = € 2.030,88 x 2/3 x 0,36 = € 487,41

Restano € 1.543,47

Detrazione del 5% su € 1.543,47 = € 77,17

Reddito annuo netto = € 1.466,30

Valore reddito annuo netto € 1.466,30 che capitalizzato al tasso del 3 % darà un valore venale pari a € 48.876,66. Importo arrotondato per eccesso ad € 49.000,00.

(diconsi euro quarantanovemila/00).

APPLICAZIONE METODO SINTETICO

Dati metrici e parametrici:

Superficie coperta dell'immobile = mq 57,30

Superficie balconi e terrazzi = mq. $1,96 \times 1/3$ = mq. 0,65

Totale Superficie commerciale = mq. 57,95

Da informazioni assunte in loco e da visure di atti di compravendita rogati di recente, il sottoscritto, senza timore alcuno di grossolano errore, assumerà quale prezzo unitario, riferito all'unità di misura che nella fattispecie è il metro quadrato di superficie commerciale, l'importo di € 950,00 (euro novecentocinquanta/00).

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq 57,95 si otterrà un valore venale di:

€/mq 950,00 x mq 57,95 = Euro 55.052,50. Importo arrotondato per difetto ad € 55.000,00. (diconsi euro cinquantacinque00).

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

RIEPILOGO METODI DI VALUTAZIONE

a) metodo analitico	€	<u>49.000,00</u>
b) metodo sintetico	€	<u>55.000,00</u>
	Somma	€ <u>104.000,00</u>
		2
	Valore	€ <u>52.000,00</u>



(diconsi euro cinquantaduemila/00) che, senza ombra di dubbio, risulta essere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione.

BENI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR (B)- LOTTO N. 5 – ALLEGATO “E”.

Appartamento sito in Montelepre, via Paolo Migliore nn. 1-3, piano terra e primo, in catasto foglio M.U., p.lla 168, sub. 7.

Trattasi di una unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Montelepre (PA), in via Paolo Migliore nn. 1-3, posta al piano terra e primo di una unità edilizia di n. 3 elevazioni fuori terra.

b. regolarità urbanistica

L'immobile in oggetto può ritenersi regolare sotto l'aspetto urbanistico in quanto presumibilmente realizzato antecedentemente al 1942 (All. n° 33).



c. identificazione catastale

– Catasto dei fabbricati – Comune di Montelepre – via Paolo Migliore nn. 1-3 piano terra e primo.

Fg. M.U. , part.lla 168, sub. 7 – Cat. C/1 – Classe 4 – Consistenza 65 mq. - Rendita € 1.386,43.

In allegato n. 14 si riporta la visura catastale.

Nota: Al signor (B) l'immobile è pervenuto giusto Atto Pubblico del 23/02/2005, in Notaio F. Allotta, trascritto a Palermo il 28/02/2005 ai numeri 10154/6169, da [REDACTED]

3) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI, DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI, CONFORMITA' IMPIANTI, STATO DI POSSESSO, VINCOLI OD



C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567

ONERI, (quesito n.3).

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattasi di una unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Montelepre (PA), in via Paolo Migliore nn. 1-3, posta al piano terra e primo di una unità edilizia di n. 3 elevazioni fuori terra.

CONFINI

A Nord ed a Est con edifici in aderenza, a Sud con via Paolo Migliore, a Ovest con la p.lla 168, sub. 6 con la quale è comunicante.

PERTINENZE

Non risultano pertinenze.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi un immobile posto al piano terra e primo di una unità edilizia a tre elevazioni fuori terra. L'immobile, accessibile dalla via Paolo Migliore, è in collegamento diretto con l'immobile contraddistinto dal sub. 6, ingresso diretto da piazza Ventimiglia, con il quale crea un unico storico bar-pub. L'unità edilizia tutta è stata ristrutturata di recente. Essa è parte del cuore antico della cittadina di Montelepre. L'unità edilizia è realizzata in muratura portante. Il locale bar-pub è perfettamente funzionante ed in perfetto stato d'uso.

Con riferimento alla planimetria dell'immobile (all. n.° 5) e alla documentazione fotografica (all. n.° 29), si riporta la seguente descrizione analitica.

L'immobile ha una superficie complessiva netta di mq. 114,70 circa e di mq. 149,00 comprensiva di murature. Altezza netta al piano terra di ml. 2,65 e di ml. 2,40 al piano primo. L'immobile al piano terra è così distribuito: vano di transito di collegamento con il sub. 6 (bar -mq. 19,84), un ampio locale adibito a laboratorio (mq. 40,60). Nei due vani sono collocate due distinte scale in ferro di collegamento al piano del soppalco. Dal locale di transito, per mezzo della prima scala, si accede ad un locale con tavoli destinato al pubblico (mq. 26,85). Dal vano adibito a laboratorio, per mezzo della seconda scala, si accede ad un magazzino (mq. 23,25) con annesso un w.c. dotato di antibagno, ad uso esclusivo delle maestranze (mq.

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3903275567

4,16). I materiali usati nelle finiture interne risultano essere in buono stato di conservazione. I pavimenti di tutto il locale sono in Klin Ker ceramico di ottima qualità. Le scale sono realizzate in acciaio. Una è rifinita con pedate in legno. Gli infissi interno sono in legno. Gli infissi esterni sono in ferro. Tutte le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile in vari colori. Esse si presentano in uno stato d'uso ottimale. Le dotazioni del bagno, e del bagno tutto, sono perfettamente funzionanti. L'impianto elettrico è perfettamente funzionante. Risultano collocati anche i dispositivi elettrici di sicurezza. Non è stato possibile risalire ad una eventuale certificazione legge 46/90. I servizi sono piastrellati in ceramica fino ad un'altezza di ml. 2,20. Il locale risulta essere climatizzato.

Il locale laboratorio è munito di tutte le attrezzature per la produzione di alimenti dolciari.

STATO DI POSSESSO

L'immobile, adibito a bar-pasticceria, è gestito dal signor (E) (vedi all. n. 24).

VINCOLI OD ONERI

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4) VALUTAZIONE DEI LOTTI, VALUTAZIONE DELLE QUOTE, DIVISIBILITA' DEI BENI (quesito n.4).

VALUTAZIONE DEI LOTTI E DELLE QUOTE

I criteri di stima che si adotteranno sono quelli riportati al punto **B. Criteri di valutazione** (pag. 7).

APPLICAZIONE METODO ANALITICO

Dati metrici e parametrici

Superficie utile interna = mq. 114,70

Totale Superficie convenzionale = mq. 114,70

Canone fitto medio annuo per immobili in zona aventi caratteristiche simili: €/mq **60,00**

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

Per quanto precede:

canone lordo annuo = €/mq 60,00 x mq 114,70	= €	6.882,00
detrazione imposta = € 6.882,00 x 2/3 x 0,36	= €	1.651,68
Restano	€	5.230,32
Detrazione del 5% su € 5.230,32	= €	261,51
Reddito annuo netto	= €	4.968,81

Valore reddito annuo netto € 4.968,81 che capitalizzato al tasso del 3 % darà un valore venale pari a € 165.627,00. Importo arrotondato per difetto ad € 165.500,00.

(diconsi euro centosessantacinquemilacinquecento/00).

APPLICAZIONE METODO SINTETICO

Dati metrici e parametrici:

Superficie coperta dell'immobile = mq . 149,00

Totale Superficie commerciale = mq . 149,00

Da informazioni assunte in loco e da visure di atti di compravendita rogati di recente, il sottoscritto, senza timore alcuno di grossolano errore, assumerà quale prezzo unitario, riferito all'unità di misura che nella fattispecie è il metro quadrato di superficie commerciale, l'importo di €. 1.200,00 (euro milleduecento/00).

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq 149,00 si otterrà un valore venale di:

€/mq 1.200,00 x mq 149,00 = Euro 178.800,00. Importo arrotondato per eccesso ad €. 179.000,00. (diconsi euro centosettantanovemila/00).

RIEPILOGO METODI DI VALUTAZIONE

a) metodo analitico	€	<u>165.500,00</u>
b) metodo sintetico	€	<u>179.000,00</u>
Somma	€	<u>344.500,00</u>

2

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

Valore € 172.250,00

Importo arrotondato per difetto ad €. 172.000,00 (diconsi euro centosettantaduemila/00) che, senza ombra di dubbio, risulta essere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione.

BENI DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA (C)- LOTTO N. 6 – ALLEGATO "F e F1".

Immobile sito in Montelepre, via Castrenze Di Bella n. 59, piano terra, primo, secondo, terzo e area libera sovrastante. In catasto, foglio M.U., p.lla 1183, sub. 1, relativamente al piano terra. Per quanto riguarda i piani primo, secondo, terzo e area sovrastante al foglio M.U., p.lla 1183, sub. 2. L'immobile dispone al piano terra anche di ingresso dalla via Podgora.

Trattasi di una unica unità immobiliare, ad uso abitativo, sita nel Comune di Montelepre (PA), in via Castrenze Di Bella n. 59, facente parte di una unità edilizia di n. 4 elevazioni fuori terra.

b. regolarità urbanistica

L'immobile in oggetto può ritenersi regolare sotto l'aspetto urbanistico in quanto presumibilmente realizzato antecedentemente al 1942 (All. n° 33).

c. identificazione catastale

– Catasto dei fabbricati – Comune di Montelepre – via Castrenze Di Bella n. 59 piano terra.

Fg. M.U. , part.lla 1183, sub. 1 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 1,5 vani - Rendita €. 37,96.

- Catasto dei fabbricati – Comune di Montelepre – via Castrenze Di Bella n. 59 piano primo, secondo, terzo, area libera sovrastante.

Fg. M.U. , part.lla 1183, sub. 2 – Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 2,5 vani - Rendita €. 63,27.

In allegato n. 15 si riportano le visure catastali.

Nota: Alla signora (C) l'immobile è pervenuto giusto Atto di donazione del

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567

28/05/1984, in Notaio G. Furitano, trascritto a Palermo il 12/06/1984 ai numeri 24104/19753, d [REDACTED]

3) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI, DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI, CONFORMITA' IMPIANTI, STATO DI POSSESSO, VINCOLI OD ONERI, (quesito n.3).

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattasi di una unica unità immobiliare, ad uso abitativo, sita nel Comune di Montelepre (PA), in via Castrenze Di Bella n. 59, facente parte di una unità edilizia di n. 4 elevazioni fuori terra.

CONFINI

A Nord ed a Est con edifici in aderenza, a Sud con via Castrenze Di Bella, a Ovest con la via Podgora.

PERTINENZE

Non risultano pertinenze.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi un immobile posto al piano terra, primo, secondo, terzo con area libera sovrastante di una unità edilizia a quattro elevazioni fuori terra. L'immobile risulta al piano terra accessibile anche dalla via Podgora ai nn. 2 e 2a.

L'unità edilizia tutta risulta essere in discreto stato di conservazione. Essa è parte del tessuto storico della cittadina di Montelepre. L'unità edilizia è realizzata in muratura portante. L'unità abitativa è perfettamente funzionante in tutte le sue componenti. Con riferimento alle planimetrie dell'immobile (**all. n.º 6, 7 e 8**) e alla documentazione fotografica (**all. n.º. 30**), si riporta la seguente descrizione analitica.

L'immobile ha una superficie complessiva netta di mq. 26,99 circa al piano terra e di mq. 76,42 relativa ai piani primo, secondo e terzo per un totale di mq. 103,41. Il totale complessivo ai vari piani della superficie comprensiva di murature e di mq. 151,71. Altezza nette che vanno dai ml. 3,00 del piano terra, ai ml. 2,77 del piano primo e secondo. Al piano terzo si ha una altezza netta di ml. 3,20.

L'immobile al piano terra è così distribuito: un ingresso-soggiorno (mq. 14,20), un

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

vano cucina (mq. 5,26), un piccolo disimpegno (mq. 2,18), un w.c. (mq. 1,99), vano scala di collegamento ai vari piani (mq. 3,36).

Al piano primo, oltre al vano scala, abbiamo: una camera da letto (mq. 16,21) con balcone sulla via Di Bella (mq. 2,56), disimpegno (mq. 2,15), un w.c. (mq. 5,08).

Al piano secondo, oltre il vano scala (mq. 3,27), abbiamo: una camera (mq. 20,25) con balcone sulla via Di Bella (mq. 2,56), un ulteriore vano (mq. 5,63), un secondo balcone si affaccia sulla via Podgora (mq. 1,80).

Al piano terzo è collocato, una camera (mq. 14,21), un riposto (mq. 2,79), un secondo riposto (mq. 1,58), un terrazzo (mq. 12,40) prospiciente la via Di Bella. Da detto terrazzo, per mezzo di una scala a chiocciola in ferro, è possibile accedere all'area libera sovrastante estesa mq. 23,60. I materiali usati nelle finiture interne risultano essere in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in Klin Ker ceramico di ottima qualità. Le scale che vanno dal primo al terzo piano sono rivestite in marmo del tipo botticino. Gli infissi interno sono in legno. Gli infissi esterni sono sia in legno che in alluminio elettrocolorato. Tutte le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile in vari colori. Esse si presentano in uno stato d'uso ottimale. Sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni di acqua nel solaio di copertura del secondo piano. Le dotazioni dei bagni sono perfettamente funzionanti. I locali cucina e w.c. sono totalmente rivestiti con piastrelle in ceramica fino ad una altezza di ml. 2,00.

L'impianto elettrico è funzionante. Non è stato possibile risalire ad una eventuale certificazione legge 46/90.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è abitato dalla signora C.

VINCOLI OD ONERI

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4) VALUTAZIONE DEI LOTTI, VALUTAZIONE DELLE QUOTE, DIVISIBILITA' DEI BENI (quesito n.4).

VALUTAZIONE DEI LOTTI E DELLE QUOTE

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

I criteri di stima che si adotteranno sono quelli riportati al punto **B. Criteri di valutazione** (pag. 7).

APPLICAZIONE METODO ANALITICO

Dati metrici e parametrici

Superficie utile interna = mq. 103,41

Superficie balconi = mq. $42,92 \times 0,25$ = mq. 10,73

Totale Superficie convenzionale = mq. 114,14

Canone fitto medio annuo per immobili in zona aventi caratteristiche simili: €/mq 28,00

Per quanto precede:

canone lordo annuo = €/mq 28,00 x mq 114,14 = € 3.195,92

detrazione imposta = € 3.195,92 x 2/3 x 0,36 = € 767,01

Restano € 2.428,91

Detrazione del 5% su € 2.428,91 = € 121,44

Reddito annuo netto = € 2.307,47

Valore reddito annuo netto € 2.307,47 che capitalizzato al tasso del 3 % darà un valore venale pari a € 76.915,66. Importo arrotondato per eccesso ad € 77.000,00.

(diconsi euro settantasettemila/00).

APPLICAZIONE METODO SINTETICO

Dati metrici e parametrici:

Superficie coperta dell'immobile = mq. 151,71

Superficie balconi e terrazzi = mq. $42,92 \times 1/3$ = mq. 14,30

Totale Superficie commerciale = mq. 166,01

Da informazioni assunte in loco e da visure di atti di compravendita rogati di recente, il sottoscritto, senza timore alcuno di grossolano errore, assumerà quale prezzo unitario, riferito all'unità di misura che nella fattispecie è il metro quadrato di superficie commerciale, l'importo di € 530,00 (euro cinquecentotrenta/00).

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq 166,01 si otterrà un valore venale di:

€/mq 530,00 x mq 166,01 = Euro 87.985,30. **Importo arrotondato per eccesso ad € 88.000,00. (diconsi euro ottantottomila/00).**

RIEPILOGO METODI DI VALUTAZIONE

a) metodo analitico	€ 77.000,00
b) metodo sintetico	€ 88.000,00
Sommano	€ 165.000,00
	2
Valore	€ 82.500,00

(diconsi euro ottantaduemilacinquecento/00) che, senza ombra di dubbio, risulta essere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione.

BENI DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA (C)- LOTTO N. 7 – ALLEGATO "G".

Terreno sito in Carini, contrada Cartera o Macchione Cordone, di are 50,38 circa, sul quale insiste una casa ad uso stagionale al piano terra.

In catasto terreni, foglio n. 46, p.lla 1603 ex 363/A. In catasto urbano foglio n. 46, p.lla 1604.

b. regolarità urbanistica

L'immobile in oggetto è stato edificato in proprio e senza alcun titolo edificatorio nell'anno 2000. In data 30/07/2004 è stata presentata, dagli aventi titolo, presso il Comune di Carini, domanda di definizione illeciti edilizi secondo la Legge n° 326/03 (All. n° 35).

Ad oggi risultano effettuati pagamenti:

- per oblazione n° 2 rate per complessivi Euro 4.420,00;
- per anticipazione oneri concessori n° 2 rate per complessivi Euro 2.431,00.

Complessivamente le somme già versate risultano essere Euro 6.851,00.

Di seguito verrà formulato un calcolo complessivo degli oneri da affrontare per

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567

sanare l'immobile in relazione alla effettiva consistenza. Le leggi di riferimento fissano, per contesti simili, l'oblazione a € 100,00 per mq. E l'anticipazione degli oneri concessori pari ad € 55,00 per mq. Questi ultimi ridotti del 50 % per via della L.R. 15/2004, art. 24, comma 3.

Dal momento che l'opera è di mq. 78,14 (mq. 46,70 su + mq. 31,44 snr) si avrà un costo pari a:

$$\text{Mq. } (78,14 \times 100,00) + ((55,00/2) \times 78,14) = \text{€ } 9.962,85$$

A questo bisognerà aggiungere oneri dovuti al costo di costruzione e oneri di urbanizzazione.

Per il calcolo del costo di costruzione, riferito all'anno 2003, avremo:

- costo di costruzione €/mq. 162,43;
- superficie complessiva mq. 78,14;
- percentuali di applicazione 6,8 %.

$$\text{Per cui : } \text{€/mq. } 162,43 \times \text{mq. } 78,14 \times 0,068 = \text{€ } 863,07$$

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione avremo:

$$\text{Mc. } 233,00 \times \text{€/mc. } 8,86 = \text{€ } 2.064,38$$

Per oneri tecnici si prevede una spesa di € 2.000,00

Complessivamente per regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto urbanistico occorrerà affrontare spese per € 14.890,30.

Avendo già anticipato la somma di € 6.851,00 rimangono oneri da affrontare pari ad € 8.039,30 in c.t. € 8.000,00.

c. identificazione catastale

- Catasto dei fabbricati - Comune di Carini - Contrada Cartera s.n.c., piano terra.

Fg. n. 46 , part.lla 1604 - Cat. A/4 - Classe 4 - Consistenza 2 vani - Rendita €.
75,40.

In allegato n. 16 si riporta la visura catastale.

- Catasto dei terreni - Comune di Carini - Contrada Cartera.

Fg. n. 46 , part.lla 1603 - Qualità Classe Semin. Arbor. 2 -- Superficie are 48,81

– Reddito Domenicale € 28,99 – Agrario € 10,08.

In allegato n. 17 si riporta la visura catastale.

La particella 1603 è generata dal tipo di frazionamento del 21/06/1999 n. 29754-
1/1999, in atti del 23/11/2001, prot. n. 515907 – TF 29754/99 –, in ditta a

particella derivante dalla particella n. 363.

3) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI, DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI, CONFORMITA' IMPIANTI, STATO DI POSSESSO, VINCOLI OD ONERI, (quesito n.3).

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo, ad uso stagionale, di una elevazione fuori terra, sita nel Comune di Carini (PA), edificata in proprio su un appezzamento di terreno sito in contrada Cartera.

CONFINI

A Nord con strada vicinale, a Sud ed a Est con terreni confinanti, ad Ovest con strada provinciale.

PERTINENZE

Non risultano pertinenze.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Il terreno è ubicato in contrada Cartera in Carini. Esso si raggiunge percorrendo la strada provinciale Carini-Montelepre. Immettendosi su una strada laterale asfaltata si raggiunge il lotto di terreno in oggetto. La zona è caratterizzata da una edificazione sparsa e perlopiù ad uso stagionale. Il lotto, di forma trapezoidale ha il lato su detta stradella lungo circa ml. 140 circa. I lati corti di ml. 28 e 40 circa. Il lato opposto a quello su strada di ml. 120 circa. La superficie è estesa complessivamente mq. 4880 circa. Il lotto di terreno è totalmente recintato in tutti i lati per mezzo di rete metallica e paletti. L'accesso, unico, avviene per mezzo di un cancello in ferro a due ante. La casa è posta sul lato opposto all'ingresso ed è raggiungibile per mezzo di una stradella in cemento. Il terreno risulta piantumato a

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile
Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567

piante di ulivo e di agrumi. Nel complesso si può sostenere che il terreno è ben curato (vedi documentazione fotografica all. n° 31).

L'unità immobiliare edificata nell'anno 2000 è ad una elevazione fuori terra.

Essa dispone di un'ampia area adibita a portico. L'unità edilizia nel suo complesso risulta essere in non buone condizioni di conservazione. Essa è stata realizzata in muratura portante con tetti a falda in legno. Con riferimento alla planimetria dell'immobile (all. n.° 9.) e alla documentazione fotografica (all. n.° 31), si riporta la seguente descrizione analitica. L'immobile ha una superficie complessiva netta di mq. 36,84 circa e di mq. 46,70 comprensiva di murature. Il portico, nonché ingresso coperto, ha una superficie di mq. 52,40 circa.

L'immobile è così distribuito: un vano ingresso per mq. 10,08 circa, una camera per mq. 17,76, un vano cucina di mq. 7,40, un piccolo w.c. mq. 1,60.

Il portico dispone di cucina attrezzata e forno a legna. Altezze medie interne di ml. 2,85 e 3,00. I materiali usati nelle finiture interne risultano essere in discreto stato di conservazione. I pavimenti sono in Klin Ker ceramico di discreta qualità. Il pavimento del portico è in battuto di cemento. Gli infissi interno sono in legno. Gli infissi esterni sono sia in legno che in alluminio elettrocolorato. Tutte le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile in vari colori. Esse si presentano in uno stato d'uso normale. Le dotazioni del bagno sono perfettamente funzionanti. I locali cucina e w.c. sono totalmente rivestiti con piastrelle in ceramica fino ad una altezza di ml. 2,00. L'impianto elettrico è funzionante. Non è stato possibile risalire ad una eventuale certificazione legge 46/90.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità dalla signora C.

VINCOLI OD ONERI

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

4) VALUTAZIONE DEI LOTTI, VALUTAZIONE DELLE QUOTE, DIVISIBILITA' DEI BENI (quesito n°4).

VALUTAZIONE DEI LOTTI E DELLE QUOTE

Per la valutazione del lotto in oggetto verrà applicato il solo metodo sintetico, prima alla unità edificata, poi al lotto di terreno intero dedotta l'area di sedime del fabbricato stesso. I criteri di stima rimangono quelli riportati al punto **B. Criteri di valutazione** (pag. 7).

APPLICAZIONE METODO SINTETICO FABBRICATO

Dati metrici e parametrici:

Superficie coperta abitazione	= mq .	46,70
Superficie portico = mq. 52,40 x 0,35	= mq.	18,34
Totale Superficie commerciale	= mq .	65,04

Da informazioni assunte in loco e da visure di atti di compravendita rogati di recente, il sottoscritto, senza timore alcuno di grossolano errore, assumerà quale prezzo unitario, riferito all'unità di misura che nella fattispecie è il metro quadrato di superficie commerciale, l'importo di €. 800,00 (euro ottocento/00).

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq 65,04 si otterrà un valore venale di:

€/mq 800,00 x mq 65,04 = Euro 52.032,00. Importo arrotondato per difetto ad €. 52.000,00. (diconsi euro cinquantaduemila/00).

APPLICAZIONE METODO SINTETICO TERRENO

Dati metrici e parametrici:

Superficie lotto	= mq .	4.881,00
Superficie edificata	= mq.	107,68
Totale Superficie commerciale	= mq .	4.773,32

Da informazioni assunte in loco e da visure di atti di compravendita rogati di recente, tenuto conto della reale condizione dell'area in cui è inserito il lotto di terreno, il sottoscritto, senza timore alcuno di grossolano errore, assumerà quale prezzo unitario, riferito all'unità di misura che nella fattispecie è il metro quadrato di superficie commerciale, l'importo di €. 13,00 (euro tredici/00).

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq 4.773,32 si otterrà un valore venale di:

€/mq 13,00 x mq 4.773,32 = Euro 62.049,00. Importo arrotondato per difetto ad €. 62.000,00. (diconsi euro sessantaduemila/00).

SOMMA COMPLESSIVAMENTE IL LOTTO N. 7

a) stima edificio	€ 52.000,00
b) stima terreno	€ 62.000,00
Sommario	€ 114.000,00

(diconsi euro centoquattordicimila/00) che, senza ombra di dubbio, risulta essere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione.

RIEPILOGO:

- 1) LOTTO 1 (A) – STIMA IMMOBILE - €. 30.500,00
- 2) LOTTO 2 (B) – STIMA IMMOBILE - €. 18.000,00
- 3) LOTTO 3 (C) – STIMA IMMOBILE - €. 33.500,00
- 4) LOTTO 4 (D) – STIMA IMMOBILE - €. 52.000,00
- 5) LOTTO 5 (E) – STIMA IMMOBILE - €. 172.000,00
- 6) LOTTO 6 (F+F1) – STIMA IMMOB. - €. 82.500,00
- 7) LOTTO 7 (G) – STIMA IMMOBILE - €. 114.000,00

TOTALE STIMATO €. 502.500,00

Ciò è quanto in mia fede e serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Palermo, li 06/05/2011

(arch. Rosolino, Gentile)

Depositato in Cancelleria
oggi 17.05.2011
il Cancelliere