

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Dott.sa Laura Di Bernardi

Procedura esecutiva n. 234/2016 R.G.E

Tecnico Incaricato:
Arch. Maria Simonetta Militello

****** RELAZIONE ******

Relazione di integrazione alla perizia, relative alla causa R.G. n. 234 dell'anno 2016 promossa Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A , contro [REDACTED], Tribunale di Termini Imerese

Premesso che la sottoscritta Arch. Maria Simonetta iscritta al n.4680 dell'albo degli Architetti della Provincia di Palermo, avendo depositato in data 07/08/2017 la perizia di stima relativa alla procedura 234/2016 evidenziando il fatto dell'esistenza della strada di accesso all'immobile su una particella dello stesso debitore ma non oggetto di pignoramento; e che a seguito della nomina del 25/05/2018 nella procedura 85/2018 e della riunione con la procedura 234/2016 dopo l'udienza del 15/11/2018 dove si chiede di dare un valore al nuovo bene pignorato ossia alla particella n.132 del foglio 13 ove insiste la strada di accesso e della relativa ridefinizione del valore finale di stima dell'immobile, la sottoscritta a seguito delle indagini e del sopralluogo effettuato all'epoca della redazione della perizia di stima dell'immobile, dopo aver effettuato un'attenta ricerca basata sulle pubblicazioni di varie agenzie immobiliari e dopo averne contattato diverse operanti nel comune e nei dintorni, e dopo aver fatto un raffronto con i valore agricolo

G.E.: Dr. ssa Laura Di Bernardi
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello

medio pubblicato dalle agenzie delle entrate (anche se del 2012) ha ritenuto, di dare un valore medio di 2,5 €/mq alla nuova particella pignorata.

Durante le operazioni di sopralluogo si era riscontrata nella nuova particella pignorata, la presenza di un piccolo fabbricato ed di una tettoia adiacente; pertanto per quanto riguarda quest'ultimi, al fine di regolarizzare il tutto è necessario aggiungere alla CILA già citata nella perizia per la demolizione della tettoia retrostante l'abitazione, la demolizione di questo piccolo fabbricato e della tettoia adiacente, in quanto tutta la cubatura è già sta assorbita dall'immobile; per quanto riguarda la tettoia la superficie è di molto superiore a 50mq regolarizzabili con l'art. 20 della L.R. 4/2003, di conseguenza i costi per la presentazione rimarranno invariati, (1.132,00 da versare al comune, 1200,00 spese tecniche per la regolarizzazione dell'immobile, 600,00 per la variazione catastale, 200,00 per APE) invece aumenteranno i costi per la demolizione e conferimento a discarica ed in particolare saranno pari a 3.500,00, (1.134,00 € per spese di trasporto e 2374,00 per spese di demolizioni) .

Pertanto le spese complessive per regolarizzare del tutto sono paria a € 6632,00.

Considerato che al momento della relazione della presente la sottoscritta ha rilavato un errore di battitura nella perizia precedente che modificava leggermente il valore finale di stima si è ritenuto opportuno correggere il tutto in modo da presentare il valore di stima più corretto.

Pertanto il valore di stima finale viene così indicato nelle tabelle sottostanti

Superficie commerciale

Destinazione	Superfici lorda in mq	Coefficiente	Superficie convenzionale
Abitazione	154,55	1	154,55
terrazzo	154,55	0,05	7,72
Terreno pertinenza	811,00 mq (esclusa l'area di sedime del fabbricato) (154,55 x 5) = 772,75 (811 - 772,75=38,25)	0,10	77,27
		0,02	0,76

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari mq 240,3

G.E.: Dr. ssa Laura Di Bernardi
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello

Superficie commerciale

Destinazione	Superfici lorda in mq	Coefficiente	Superficie convenzionale
Nuovo terreno pignorato	2901	1	2901

Il terreno ha una superficie commerciale pari a mq 2901

N. lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Estremi catastali	Valore €/mq	Sup comm. mq	Stima €
	Villino sito in Bolognetta, contrada Mosco Mortilli s.n.c. con annesso terreno di pertinenza	1/1	Foglio 13 p.lla 545, cat.A/7, cl. 1, vani 8. Foglio 13: p.lla 546, ha are ca: 02 99 e p.lla 129, ha are ca: 05 12	340,00	240,3	81.702
	Nuovo terreno pignorato con strada di accesso	1/1	Foglio 13: p.lla 132 ha are ca: 29 01	2,50	2901	7252,5
Valore di stima					€ 88.954,5	
Oneri da detrarre per regolarizzazione più spese tecniche					€ 5.632,00	
STIMA AL NETTO DELLE DETRAZIONI arrotondata					€ 82.322,5 = € 82.300,00	

Castronovo di Sicilia 06/12/2018

ASTE GIUDIZIARIE.it

// C.T.U.

Arch. Maria Simonetta Militello

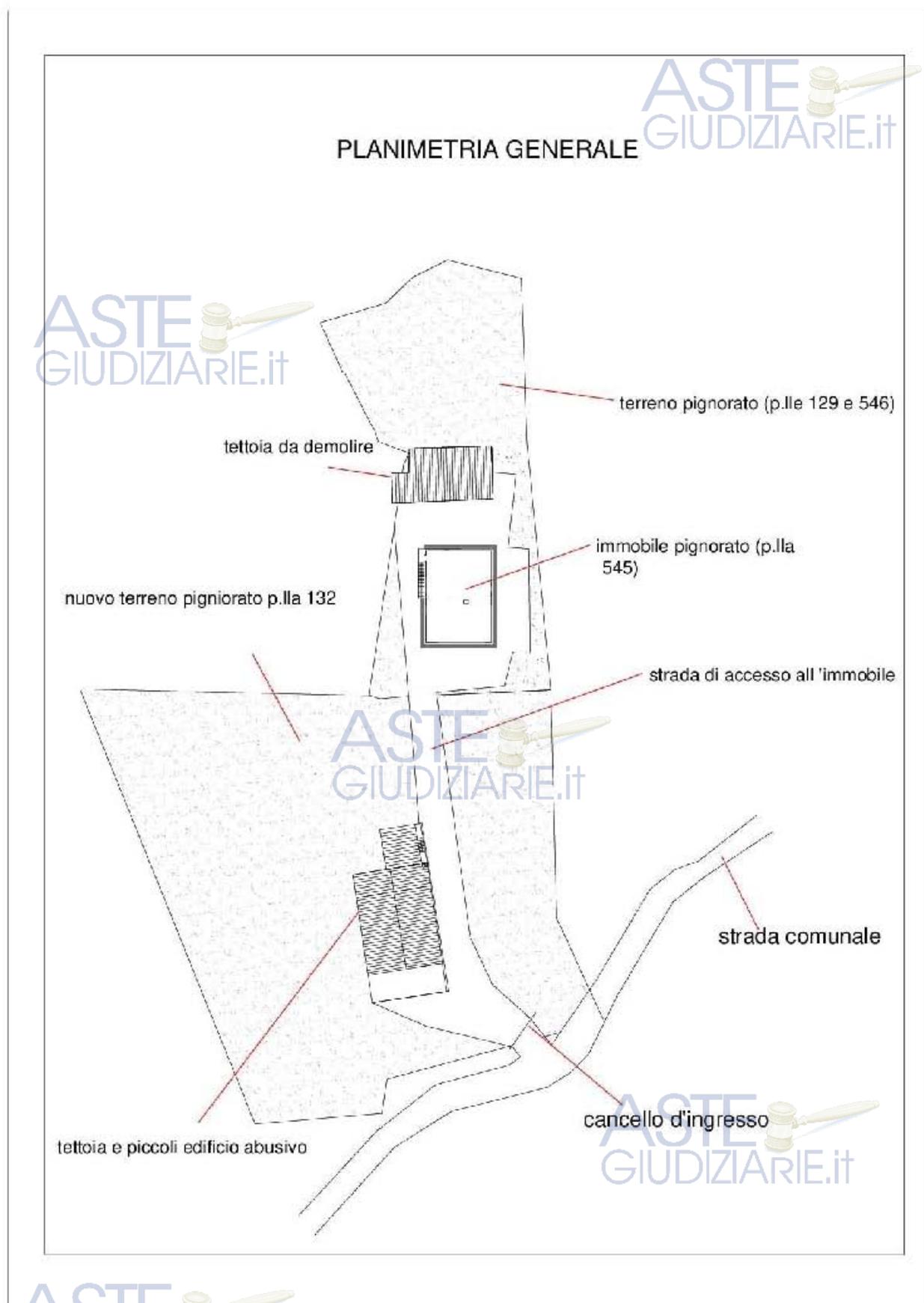
IN CALCE:

- planimetria generale
- sovrapposizione foglio di mappa- foto aerea
- documentazione fotografica

ALLEGATI alla presente

- ALLEGATO 1- visura storica terreno con strada di accesso
- ALLEGATO 2 - visure storiche
- ALLEGATO 3- foglio di mappa
- ALLEGATO 4- planimetria generale
- ALLEGATO 5- documentazione fotografica

G.E.: Dr. ssa Laura Di Bernardi
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello



G.E.: Dr. ssa Laura Di Bernardi
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello





Foto aerea sovrapposta al foglio di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. ssa Laura Di Bernardi
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
tettoia e piccolo fabbricato abusivo e strada
di accesso all'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

G.E.: Dr. ssa Laura Di Bernardi
C.T.U.: Arch. Maria Simonetta Militello

