



TRIBUNALE DI MARSALA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



R. G. Es. Imm. n. **45/2024**

G.E. Dott.ssa **Filippetta Signorello**

Udienza del 18/09/2024



OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica per la stima di bene immobiliare nel Procedimento esecutivo n.45/2024 R.G.Es.Imm.-

PROMOSSA DA:



[Redacted] con procura [Redacted] (Creditore Procedente)

CONTRO:





Esp. Estimatore: Arch. Ugo G. Parrinello



Provvedimento di nomina datato al 29/04/2024

Verbale di Accettazione/Giuramento incarico del 29/04/2024

Esp. Est Arch. Ugo G. Parrinello

Proc. Esec. n.45/2024 R.G.Es.Imm.

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

Firmato Da: UGO GIUSEPPE PARRINELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f61585092887e9e



1. PREMESSA

All'Esperto Estimatore si chiede la valutazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo **n.45/2024**

R.G.Es.Imm., per la conseguente fissazione del prezzo a base d'asta.

2. EVASIONE DELLE RICHIESTE – Descrizione Generale

Il Sottoscritto **Ugo Giuseppe Parrinello**, Architetto, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n.1096, ha ricevuto incarico dal **G.E. Dott.ssa Filippetta Signorello**, con provvedimento di nomina datato 29/04/2024 e successivo verbale di accettazione incarico/giuramento emesso in pari data, quale Esp. Estimatore nel procedimento riportato in epigrafe, promosso da [REDACTED] contro

[REDACTED] Caruso e [REDACTED] **CONTRO** il debitore Sig. [REDACTED],

piano IV- Marsala, o come meglio narrato negli atti del fascicolo, al fine di descrivere e stimare quindi il bene immobile oggetto di pignoramento nel presente procedimento esecutivo, come da Verbale pignoramento immobili di cui all'Atto Giudiziario

preso il Tribunale di Marsala, A TRASCRIZIONE con la presentazione n.10 del 05/04/2024, eseguita la formalità, presso l'Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Trapani, come richiesto in copia dal Sottoscritto dopo inizio incarico, ed integrato quindi dal Creditore Procedente al FASCICOLO di Es. Imm. 45/2024, la cui copia allegata assieme ad "Altra Certificazione" anno 2024, ai sensi del

dell'art.561 del C.P.C., spiega nello stesso registro del 05/04/2024, che sul bene pignorato, oggi identificato catastalmente come sopra, non risultano altri pignoramenti.

L'immobile di cui è causa, catastalmente individuato, costituisce un appartamento per la civile abitazione, facente parte di un maggiore edificio condominiale, denominato **“Condominio** ubicato al piano terzo dello stesso, e non al piano quarto come agli atti, nel senso che risulta al piano quarto, allorquando si considera il conteggio dei piani A PARTIRE CORRETTAMENTE dal PIANO TERRA (che risulta comunque molto rialzato rispetto alla quota del piano di campagna) ovvero che risulta essere stato identificato, questo, come piano primo, e non proprio come piano terra (nota a margine: lo stesso ascensore esistente per i collegamento automatico ai piani, riporta nella pulsantiera solo i numeri **1=T/2/3/4/5**, senza la dicitura della lettera **“T”**, stante che **“1” sarebbe “T”**(piano terra), e quindi al piano quarto *de quo* si giunge, o per il vano scala, partendo dal piano terra (rialzato), salendo poi al piano primo, secondo e **terzo** (il nostro PIANO IV) o pigiando il pulsante **“4”** dell'ascensore, salendo quindi al cosiddetto **“quarto piano fuori terra”**) : l'aver pure fatto inserire nell'ATTO di compravendita la voce **“PIANO AMMEZZATO”** magari per ricevute informazioni errate, non essere presente nella pulsantiera dell'ascensore la voce **“T”**, aver ritrovato nella documentazione della gestione condominiale, la dicitura piano terra rialzato, e piano terzo associato alla ha fatto/ho genera un equivoco descrittivo, comunque qualitativo.

Nella documentazione reperita infatti presso **l'amministratore condominiale**, come vedremo appresso (**ALLEGATO 5 e segg./C.T.U.**), il **Piano Terra** viene difatti denominato "**Piano Rialzato**", ed il "**Piano IV**" viene denominato "**Piano 3**", piano dove sono ubicati due appartamenti, di cui uno quello del

Poi, ancora altro malinteso: quindi dalla lettura dell'Atto di Compravendita

rogato dal Notaio (richiesto al rogante dal sottoscritto in data **30/04/2024** ricevuto in copia in data **02/05/2024**) risulta che l'Appartamento, sempre di cui è causa, sia stato identificato così (a stralcio si riporta):"**...ubicato al Piano Quarto, sopra l'AMMEZZATO (il fabbricato NON ha un piano ammezzato anche se in passato si costruivano spesso in questo comune, e con destinazione ad uffici)** con accesso a sinistra dalla scala B (porta di fronte)...", non specificandosi bene però (quindi oltre all'errore descrittivo di inserire nel rogito *un cosiddetto piano ammezzato*) che trattasi di un appartamento posto al quarto piano, fuori terra; la descrizione è poco chiara nella sua esposizione/definizione, avendo inserito magari per refuso di stampa e confermato dai venditore/acquirente, la frase "**...sopra l'ammezzato...**", *che materialmente non esiste, né come confine né come entità fisica*, generando un certo disordine sull'effettivo posizionamento/ubicazione della proprietà 100/100 del a prescindere delle comproprietà condominiali, che appresso descriveremo.

Il condominio, quindi l'immobile, è stato costruito (**ALLEGATO 4 e segg./C.T.U.**) con la **Concessione Edilizia in Variante**, ovvero **Concessione Edilizia**, (reg.to in Conservatoria dei registri immobiliari di trapani), trascritta addì alla casella del reg. part.) su

terreno di cui al **foglio di mappa**

ed avente **Abitabilità rilasciata il**

in Via Grotta del toro, dotato di Piano Cantinato, piano terra (rialzato), 1°,2°,3° e 4°piano (vedi **ALLEGATO 4 e segg/C.T.U.**)

Il Sottoscritto, autorizzato dalla Cancelleria esecuzioni immobiliari, ad accedere al fascicolo elettronico, ha iniziato a riprodurre copia cartacea/digitale dello stesso, in particolare **l'Atto di Precetto datato 19/01/2024** notificato alle parti il 26.1.2024, **l'Atto di pignoramento immobiliare** trascritto il **05/04/2024** (il sottoscritto ha chiesto e ricevuto copia, chiedendo lumi al Creditore Procedente, che lo ha poi depositato subito in copia al Fascicolo 45/24 alla data del 03/05/2024), **già notificato l'08/03/2024**, stante il nuovo procedimento esecutivo iscritto al **n.45/2024** del Ruolo Generale delle Esecuzioni per la data del **19/03/2024**, con il quale il **Creditore Procedente** ha sottoposto ad esecuzione forzata, con Trascrizione (vedi sopra), appunto, la proprietà del debitore **vista l'Istanza di Vendita datata/presentata il 12/04/2024**, e vista la *Relazione notarile, in atti dal* _____, **datata 11/04/2024**, procedure tutte necessarie e non sufficienti alla redazione della presente relazione di valutazione e di stima.

Successivamente anche con il reperimento delle Iscrizioni, Trascrizioni e note a margine eventualmente individuate, ed il titolo notarile di mutuo di cui alla presente, si è poi proceduto al rilievo dei luoghi (**ALLEGATO 8 e segg./C.T.U.**) ovvero alla prosecuzione della perizia.

Il sottoscritto, mancando il titolo di compravendita **A FAVORE**

, lo ha prontamente acquisito in data **30/04/2024** come detto, avente **n.rep.**

direttamente dal

(compreso l'Atto di

mutuo, le relative trascrizioni - che si allegano – compresa l'Accettazione Tacita dell'Eredità ex dante causa, contro il decuius (**ALLEGATO 3 e segg./C.T.U.-ALLEGATO 6 e segg./C.T.U.**).

L'appartamento si trova quindi al quarto livello abitativo (non al piano quarto come registra il notaio) considerando, il piano *terra (rialzato)*, il piano *primo, secondo e terzo*, appunto e poi ancora il piano *quarto/ultimo* (in ascensore pulsante 5).

A seguire è stato anche, nel breve, ricercato e trovato **l'Atto di compravendita primo ante-ventennio**, rogato dal **Not.** , **A FAVORE** (**ALLEGATO 3 e segg./C.T.U.**) del dante causa ex (in comunione dei beni), oggi *decuius*, **CONTRO** a r.l. (Marsala, c.f. recuperato attraverso altro accesso agli atti, e richiesto presso l'Archivio Notarile di Marsala, per *justa* Istanza del C.T.U., di cui appresso.

3. ESAME E PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Premessa

Vengono intanto di seguito elencati in modo cronologico ed in dettaglio, i passaggi di proprietà o equipollenti – prima di eseguire ogni valutazione richiesta, ovvero gli atti di compravendita, cessione, donazione e/o successione, poi confermata da accettazione tacita di eredità nel periodo della compravendita

3.1 TITOLI e PROVENIENZA, anche ante ventennio (in ordine cronologico dal più recente)

1) Atto di compravendita

(ALLEGATO 2/C.T.U.) e TRASCritto a Trapani il giorno 12/12/2014 al

a presentazion

sulla base del titolo di provenienza o ovvero

della Dichiarazione di Successione precedente, con il quale le eredi di

all'odierno esecutato,

hanno venduto

ubicato al piano quarto

(cioè posto al quarto livello abitativo) - ~~sopra l'ammezzato~~ (NO!!!) - con accesso a sinistra

della Scala B (porta di fronte), composto da ingresso, salone, due vani, cucina, due w.c. (un

w.c. ed un bagno), un ripostiglio, un disimpegno, al catasto fabbricati al

2) Accettazione TACITA DI EREDITÀ, TRASCRIITA (vedi intra ALLEGATO

2/C.T.U.) il

a presentazione n.

(vedi ALLEGATO 6.9/C.T.U.) rogitata nell'Atto

sulla base della precedente dichiarazione di

successione presentata dalle eredi del *de cuius*, presso Ufficio del Registro di Marsala al

(vedi ALLEGATO 3.1/C.T.U.), per 2-due immobili, ovvero per

1/1 dell'appartamento di cui è causa, oltre però ad una quota indivisa, in piena proprietà, di un

POSTO AUTO,

- **come dichiarato nella suddetta Successione - e**

catastalmente identificato sempre al

, ed identificato,

come dichiarato, con tale

comuni dell'edificio, E

NON CITATO NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA rogato per il Sig _____ ,
per come in atti; il **C.T.U.** allega alla presente, per ogni migliore opportunità e completezza,
la planimetria dei posti auto indicati in catasto rappresentanti i luoghi, come dichiarato dalle
parti aventi diritto, l'accertamento della proprietà Immobiliare urbana dell'elenco dei
subalterni -vecchio elenco e nuovo elenco - afferenti il piano cantinato, l'elaborato
planimetrico del piano cantinato e piano quinto come elaborato planimetrico parziale (vedi
Allegato 6 e segg./C.T.U.);

3) ATTO DI MUTUO fondiario, per cui è causa (vedi anche intra **ALLEGATO**
2/C.T.U.), al **n.rep.** _____ il

03/12/2014 e TRASCritto a Trapani il giorno **12/12/2014** _____ a

presentazione _____, **A FAVORE** _____, CONTRO _____

in Palermo, a concessione al debitore ipotecario, oggi debitore esecutato, di mutuo fondiario,
con **CAPITALE** di **€90.000,00** per un **TOTALE** di **€180.000,00** per una ipoteca di **I grado**,

per un appartamento destinato alla civile abitazione!! **SOPRA L'AMMEZZATO !!**, ubicato al
"PIANO QUARTO", *al catasto fabbricati al _____ piano 4°*

(in realtà piano 3° oltre il piano terra, e senza ammezzato sottostante, come invece rogitato),

senza citare propriamente anche un posto auto, inserito a rogito di compravendita
genericamente tra le dipendenze e pertinenze, mai citandolo espressamente, e per cui se ne

farà menzione, salvo altri, nella valutazione immobiliare della perizia di stima;

4) ATTO DI ASSEGNAZIONE PORZIONI E DIRITTI per cui oggi è causa,
(ALLEGATO 3 e segg./C.T.U.) _____ rogato a Marsala (Tp) dal Notaio

Giuseppe _____ e TRASCritto a Trapani _____ in data _____

31/01/1986, **A FAVORE** del dante

(*de cuius*), in regime di

comunione legale dei beni, **CONTRO**

3.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE reperita anche presso sede Agenzia del Territorio in Trapani e/o durante accesso agli atti (vedi **(ALLEGATO 6 e segg./C.T.U.)**)

- Copia planimetria u.i.u. **al 03/02/1984** della ,
- Copia planimetria u.i.u. **al 06/08/2014** della ,
- Visura stralcio del **foglio di mappa part.**
- Visura storica immobile
- Visura storica **part.** al Catasto Terreni - SEDIME - (superficies solo cedit)
- Visura storica **part.** al Catasto Terreni - strada di accesso VIA grotta del toro
- Visura elenco immobili al - (piano 1,2,3,4,5,piano S1-interni, etc.)
- Visura elenco **subalterni** assegnati piano cantinato - vecchio elenco, con indicato
- Visura elenco **subalterni** assegnati piano cantinato - nuovo elenco, con indicato
- Visura elaborato planimetrico piano cantinato al **29/07/2005** (posizione posti auto)
- Visura elaborato planimetrico piano quinto al **28/01/2023**

3.3 DOCUMENTAZIONE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE sia reperita esternamente che agli atti, che attraverso visione fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Marsala ex Es. Imm. 45/2024, che presso accesso agli atti presso gli Enti competenti (vedi **ALLEGATO 6.9/C.T.U.**)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON RELATIVI COSTI

A carico dell'acquirente (non eliminabili)

Per una maggiore precisazione a proposito di vincoli ed oneri pregiudizievoli si voglia seguire anche attentamente quanto riportato nel fascicolo ovvero alla **Certificazione notarile ipo-catastale** del (Perugia) **al 11/04/2024.**

A carico della procedura (eliminabili, ove)

Iscrizioni, Trascrizioni, pignoramenti, ed annotamenti di esclusione, in particolare con quanto tratto sia attraverso Certificazione notarile ipo-catastale del , in fascicolo, e da quanto riportato dal Sottoscritto C.T.U., con le ispezioni ipotecarie e/o con gli aggiornamenti delle stesse effettuate **in data 27/07/2024** **CONTRO** l'esecutato **ovvero l'immobile** (Ispezioni Ipotecarie effettuate dal C.T.U., in aggiornamento – **ALLEGATO 6.9/C.T.U.**) ed alle specifiche successive **Note di Iscrizione/Trascrizione**, e quindi:

GRAVAMI

- n.1 - IPOTECA VOLONTARIA (di **I GRADO**)

, per

concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto del

per un TOTALE di € **180.000,00** ed un CAPITALE

di 90.000,00 a **FAVORE** di [REDACTED] (sede Palermo - PA) [REDACTED]

CONTRO

a Palermo (Pa) il [REDACTED] – su immobile tipo

appartamento, facente parte di un edificio condominiale sito in Marsala, Via

[REDACTED], ed al **foglio di** [REDACTED], cat. A/3 piano quarto-IV,

vani 5.5, rendita € 340,86;

n.2 - PIGNORAMENTO IMMOBILI, con **TRASCRIZIONE** nn.reg.gen./

, **A FAVORE** di [REDACTED]

TRO

[REDACTED] : APPARTAMENTO per la civile abitazione in N.C.E.U.

di Marsala **al foglio di**

[REDACTED], cat.A/3 abitazione economica, **piano 4°**, scala

B

n.3 – NOTA DI TRASCRIZIONE al reg

: la CERTIFICAZIONE

AI SENSI DELL'ART.561 del c.p.c., per il periodo 05/04/2024 da' menzione negativa.

INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

E' stato identificato il seguente LOTTO UNICO per l'immobile/appartamento oggetto di pignoramento, ricadente in Marsala, Via [REDACTED], fuori terra (ovvero Piano III oltre Piano Terra - SENZA UN CITATO PIANO AMMEZZATO - facente parte di un complessivo edificio condominiale, che gode oltre che della comproprietà degli spazi, delle superfici, degli impianti condominiali, ed annessi, anche della rinnovata autorizzazione comunale agli scarichi, ovvero gli scarichi in pubblica fognatura, (importante) aggiornata **al**

25/02/2021 e valevole QUATTRO ANNI, ovvero il diritto alla proprietà di una quota-parte, in millesimi del tutto, ed in particolare di un locale seminterrato destinato al ricovero autoveicoli, e segnatamente individuato come **POSTO AUTO** (non indicato agli atti del fascicolo, se non all'interno sia della DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 2000 e dell'ATTO DI ASSEGNAZIONE quote del 1986), così come peraltro indicato nell'elenco subalterni, ed al coperto, a cui si accede percorrendo le vie di accesso condominiali, dopo avere varcato, dalla via grotta del toro, la **particella**, di proprietà di altri (vedi visura **ALLEGATO 6 e segg./C.T.U.**), per giungere al passaggio carrabile identificato dal numero e per cui è il:

- **LOTTO UNICO**: appartamento destinato alla civile abitazione posto a piano terzo, oltre al piano terra (rialzato), ovvero al piano quarto dal piano di campagna, rialzato, ed avente accesso in palazzina, fronte corte comune verso la "stradella") da cui si giunge dalla Via Grotta del toro, e **composto da** "ingresso/corridoio, salone/soggiorno, cucina/pranzo (da progetto per opere interne art.9 L.R. 37/85 ex Legge 47/85), bagno, w.c., n.2 camere, ripostiglio.

NOTIZIE SUL FABBRICATO:

EPOCA DI COSTRUZIONE E LICEITÀ DELL'IMMOBILE

Come si apprende dalle ricerche d'archivio presso il Comune di Marsala (**ALLEGATO 4 e segg./C.T.U.**) l'immobile facente parte di un complessivo edificio condominiale, è stato costruito **con Concessione edilizia in Variante n.**

della concessione stessa (**ALLEGATO 4 e**

segg./C.T.U.) in Variante alla ex Concessione edilizia n. _____, per un sito di
sedime diverso dall'originale, una sagoma planivolumetrica lievemente maggiore, un diverso
dimensionamento dei balconi, su terreno sito in Marsala zona San Carlo/Grotta del toro,
partita _____), avente una **AGIBILITÀ**

STATO DI MANUTENZIONE: complessivamente discreta

PROGETTI PRESENTATI/RILASCIATI:

Concessione Edilizia in Variante n. _____ ;

Comunicazione opere interne ex Art.9 della L.R. 37/85 **del**

ed aggiornamento planimetrico catastale alla data del _____.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ: Abitabilità condominiale del

(**ALLEGATO 4 e segg./C.T.U.)**

CONSISTENZA DELLA PROPRIETÀ

Unità immobiliare: **Lotto Unico**

Foglio di mappa _____ "A/3" piano IV, vani 5.5, rendita €340,86 – appartamento facente parte di
un edificio condominiale sito in Marsala, Via Grotta del _____ compreso catastalmente un **POSTO AUTO**
identificato alla part. _____ (posto _____)

Superficie catastale Complessiva Lotto Unico identificato con appartamento

= Mq 108.37ca

Superficie coperta Complessiva:

- PIANO QUARTO (ovvero piano terzo oltre il piano terra, rialzato) Mq 108.37ca
Tot. Mq 108.37ca

Superficie s.n.r. (balconi) (3.90+12.50+6.05) = Mq22.45ca

Superficie s.n.r. (al 30%) Mq 6.73ca

Superficie complessiva (s.u.+ % s.n.r.)

Appartamento Mq 94.94ca

s.n.r. Mq 6.73 ca

Totale Mq 101,67ca

Superficie commerciale **Mq 108.37ca**

Volume **Mc 314,27ca**

PRINCIPALI CARATTERISTICHE E RIFINITURE

- 1) STRUTTURE IN ELEVAZIONE: strutture in c.c.a.
- 2) ACCESSO: dal Piano Terra rialzato, vano scala e/o ascensore al piano, varcando il civico ,
e percorrendo una stradella in corrispondenza della part. provenendo da V
- 3) SOLAI: in latero cemento gettato in opera;
- 4) PROSPETTI: principalmente finiti al civile;
- 5) PAVIMENTI: piastrelle, marmo nei gradini scala di collegamento;
- 6) PARETI: intonacate, bagni e cucina rifiniti anche con piastrelle;
- 7) TRAMEZZATURE: realizzate con divisori di tufo o similari;
- 8) COPERTURA: piana, a terrazzo, condominiale;
- 9) INFISSI ESTERNI: in vetro, alluminio chiusi da tapparelle;
- 10) INFISSI INTERNI: porte in legno tamburato;
- 11) SERVIZI IGIENICI: n.2, rivestiti in piastrelle di ceramica alle pavimento/pareti;
- 12) IMPIANTO ELETTRICO: presente;

- 13) IMPIANTO IDRICO: presente;
14) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: fisso, piastre elettriche.

STIMA DELL' IMMOBILE: trattasi di un immobile destinato alla civile abitazione, come già descritto (vedi **ALLEGATO RILIEVO/CTU, ALLEGATO DISEGNO RILIEVO/C.T.U., ALLEGATO 4 E segg./C.T.U., etc.**).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato nel caso di un immobile nello stato in cui si trova il presente, nel caso di immobili realizzati con tutte le opportune autorizzazioni, anche con aggiornamenti catastali allineati, ovvero da allineare viste delle lievi difformità riscontrate all'interno dell'immobile e soprattutto sulla chiusura di una parte di uno dei due balconi esistenti, tramite una struttura precaria in alluminio e vetro, ammissibile di sanatoria, compreso il successivo aggiornamento della planimetria u.i.u., quindi sulla base degli attuali costi per la messa a norma pristino, si è eseguita una stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi.

Tra i vari parametri unitari utilizzabili per i fabbricati, è stata calcolata la superficie coperta o commerciale come calcolata, venendo poi considerate le caratteristiche posizionali, sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto ad una zona della città, comunque facilmente raggiungibile dalla strada principale, con la presenza di servizi, la conformazione della superficie abitabile ed utilizzabile) che intrinseche (panoramicità, orientamento,

soleggiamento, arieggiamento, altro) oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica degli ambienti, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione, presenza e/o mancanza di impianti in dotazione, ai costi per la messa in pristino del bagno, del pavimento del salotto/soggiorno, che visti gli attuali prezzi di mercato come alla premessa, sebbene confacenti con la realtà di un mercato immobiliare poco fiorente, sulla base dell'esperienza del sottoscritto, ne ha definito il prezzo per ogni metro quadrato di superficie immobiliare.

Il prezzo applicato tiene conto anche delle quote, dei diritti, usi, comunità, servitù, nate e nascenti accessioni, pertinenze e dipendenze che sono afferenti all'immobile, per quanto è di conoscenza.

APPARTAMENTO, con posto auto al chiuso, oltre ai beni condominiali descritti anche nel vecchio progetto delle tabelle millesimali

LOTTO UNICO

1) Mq 108,37 * Val/mq €1200,00 = €130.044,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO in funzione dello stato d'uso, manutenzione da eseguire, migliorie, stato di possesso, vincoli, vizi occulti, e/o altri oneri sconosciuti, con sanatoria chiusura balcone/veranda:

VALORE LOTTO UNICO

= € 130.044,00 * 0,85 = € 110.537,40

In seconda Istanza, però, al valore economico stimato del bene, occorre decurtare, prima dell'abbattimento forfettario, quelle che saranno/sono le spese dovute la rimessa in pristino dell'immobile, nella chiusura delle verande, e per delle opere interne non comunicate per tempo **per cui si procede, con sanatoria, per la sistemazione edile DEGLI IMPIANTI** del bagno avente delle possibili perdite d'acqua ovvero agli impianti idrici da ripristinare, come al rinnovo di uno scaldacqua, **alle seguenti spese preventivabili, come segue:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato nel caso di un immobile da sanare/sanabile, si terrà conto nella stima, anche delle spese o i costi preventivabili per rendere l'immobile idoneo alla civile abitazione, che si potrebbero riassumere in questo modo:

- € 1000,00 per sanzione a modifiche interne/chiusura balcone non autorizzate, € 100,00 circa per diritti tecnici e d'istruttoria per presentazione C.I.L.A. in SANATORIA, progetto/rilievo € 750,00 circa, presentazione portale € 200,00 per un totale di € 2050,00ca;
- € 25,00/mq (sanzione mantenimento chiusura balcone ex art.20 L.R.4/2003) => €25,00/mq x 12,50mq = € 312,50ca
- € 1.000,00ca per spese tecniche e bolli (circa € 50,00) nella elaborazione della denuncia di aggiornamento, presentazione/redazione di un DOCFA catastale,
- Riunione condominiale/Attestazione/Delega da parte dell'Amm.re pro-tempore per effettuare in autorizzazione la presentazione pratica/CILA in sanatoria, circa € 200,00.

Calcolando la somma di tutte le spese con la valutazione di stima del costo per la messa in pristino/mantenimento di alcune opere interne eseguite, mai sanate in riferimento ad opere interne nella zona notte/bagni, chiusura balcone, risulta congrua la somma di €3.562,50 per

l'esecuzione della CILA in Sanatoria/Variatione catastale, prima di ogni opportuna altro progetto futuro.

Per cui desumendo i costi testè calcolati dal Vm del bene proposto. abbiamo

1) Mq 108,37 * Val/mq €1200,00 = €130.044,00

2) decurtando poi l'importo dei lavori previsti dal punto di vista urbanistico/tecnico/catastale/soprintendenza, nel completamento del condono edilizio prospettato, il valore di mercato **Vm**, viene ragguagliato a circa **€ 126.481,50**

Per cui adesso apportando un ABBATTIMENTO FORFETTARIO in funzione dello stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, vincoli, vizi occulti, e/o altri oneri sconosciuti o non ancora calcolati, essendo presente anche un posto auto al coperto

VALORE TOTALE LOTTO UNICO:

€126.481,50*0,85 = € 107.509,27 arr. € 107.500,00.-

Riepilogo descrizione per la base d'asta (BOZZA)

Appartamento destinato quindi alla civile abitazione, posto al piano terzo, oltre il piano terra rialzato, avente ingresso dalla parte dell'edificio condominiale scala o vano ascensore, avente superficie esterna a balcone, in parte chiuso a vetri e serramenti, disposto tra lato nord e lato sud, su fronte corte comune e/o verso stradella di accesso alla corte medesima, posto auto coperto, avente ingresso/disimpegno/corridoio, salone/soggiorno, ampia cucina/pranzo, bagno, w.c., ripostiglio, camera matrimoniale, lettini: €107.500,00.-

Tanto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Marsala li, 29/07/2024

L'Esp. Estimatore
Arch. Ugo G. Parrinello




INDICE

Alla Relazione di stima dei beni immobili oggetto della Esec.Imm. 45.2024 sono afferenti gli allegati, e le attestazioni dell'invio della perizia alle parti, compreso l'esecutato tramite racc. A/r ,P.E.C., e quindi anche: COMUNICAZIONI alle Parti/C.T.U. – comunicazione inizio operazioni peritali debitore Racc. A/r ,P.E.C..

ALLEGATO Verbale di Sopralluogo/C.T.U.;

ALLEGATO Rilievo in campo/C.T.U.;

ALLEGATO Disegno del Rilievo /C.T.U.;

ALLEGATO 1/C.T.U. – Attestazione di Abitabilità;

ALLEGATI 2/3 e segg./C.T.U. - Dich. di Successione, Atto compravendita esecutato, trascrizioni, assegnazione dante causa appartamento/posto auto, diritti condominiali, Atto di assegnazione quote);

ALLEGATO 4 e segg./C.T.U. -progetto, concessione, nota di trascrizione, agibilità, rettifiche, contraddittorio terreno sedime);

ALLEGATO 5 e segg./C.T.U. (documenti amministrativi da pro-tempore, spese al 31/12/2023, spese al 21/05/2024, progetto originario di TABELLE MILLESIMALI, identificazione del piano, RINNOVO autorizzazione allo scarico, Cond.

ALLEGATO 6 e segg./C.T.U. - elenco subalterni piano cantinato/posto auto, plan. UIU orig, plan. Aggiornata, stralcio foglio di mappa sedime, strada di accesso;

ALLEGATO 6.9 Ispezioni Ipotecarie/C.T.U.

ALLEGATO 7/CTU – spese per pagamento bolli, bollettini di c/c., visure di ispezione ipotecaria, catastale, ricerche d'archivio, comunale, Catasto, Racc. A/r, altro;

Allegato Foto luoghi/ C.T.U.

Allegato Spese/C.T.U. (pagamento bolli, bollettini di c/c., visure di ispezione ipotecaria, catastale, ricerche d'archivio, comunale, Catasto, Racc. A/r, altro).

Istanza di PARCELLA (proposta di).

Marsala li, 30/07/2024

L'Esp. Estimatore
Arch. Ugo G. Parrinello

