

**Beni in Palermo (Palermo) Via Falsomiele n.240 piano terra
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare sita in Palermo (Palermo) C.da Piano Del Monaco, Via Falsomiele n.240 piano terra.

Composta da due unità immobiliari poste al piano terra e composte entrambe da tre vani ed accessori, con cantina al piano cantinato, sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **194,73**

Identificato al catasto terreni: intestata a foglio 98 mappale 537 qualità limoneto, classe 1, superficie catastale 1076, - reddito agrario: 19.45, - reddito domenicale: 64.46.

A.1. Cantina:

A.2. Terreno annesso:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale), a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Collegamenti pubblici (km): autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato da una parte dal Sig. e dall'altra dalla Sig.ra

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di con atto iscritto a Conservatoria

Registri Immobiliari in data
importo ipoteca: £. 140.000.000

importo capitale: £. 66.152.408

Riferito limitatamente a: L'atto si riferisce al terreno

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di a firma di in

data iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari in data

.....
importo ipoteca: £. 10.000.000

importo capitale: £. 4.261.460

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di contro con atto trascritto a Conservatoria Registri immobiliari in data

Riferito limitatamente a: Il Verbale di pignoramento si riferisce al terreno

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile ha in corso di definizione una pratica di Concessione in Sanatoria ai sensi dell'art. 32 della Legge 326/2003, in quanto lo stesso è stato realizzato per intero su un lotto di terreno agricolo,

regolarizzabile mediante il pagamento delle residue rate ancora non pagate
 Oblazione: € 18.229,82
 Oneri: € 19.396,53
 Oneri totali: € 37.626,35

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:
 L'immobile non risulta in catasto fabbricati.
 Regularizzabile mediante Pratica Docfa
 Accatastamento: € 2.500,00
 Oneri totali: € 2.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
 scadute al momento della perizia: € 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 661/2005 per lavori di realizzazione di un villino intestata a Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003 presentato in data 10/01/2005- n. prot. 661; la pratica non è ancora stata rilasciata, l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

Descrizione **villa bifamiliare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa bifamiliare sita in Palermo (Palermo), Via Falsomiele n.240 , piano terra.

Composto da due unità immobiliari poste al piano terra e composte entrambe da tre vani ed accessori; in realtà la domanda di sanatoria fa riferimento ad un'unica unità immobiliare, sviluppa una superficie netta complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **194,73**

Identificato al catasto terreni: intestata a foglio 98 mappale 537 qualità limoneto, classe 1, superficie catastale 1076, - reddito agrario: 19.45, - reddito domenicale: 64.46.

L'edificio è stato costruito nel 2000.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 240 di interno, ha un'altezza interna varia.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera delibera n° 7 del 21/01/04 l'immobile è identificato nella zona Zone E2

Norme tecniche ed indici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile abitazione composta da un appartamento più grande, uno più piccolo con annessa veranda chiusa, ed un magazzino posto al piano cantinato	Sup. reale netta	194,73	1,00	194,73
	Sup. reale netta	194,73		194,73

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone- in legno condizioni buone

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone – solaio a doppia falda con struttura portante in legno.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone. – materiale lastre di onduline sandwich

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone. Note: Vi sono anche infissi a singolo battente
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi autobloccanti, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: klinker, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: c.a., condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**A.1. Cantina:**

è posta al piano cantinato.
Sviluppa una superficie complessiva di 81,98

A.2. Terreno annesso:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Essendo molto importante stabilire quale debba essere il criterio di stima da seguire per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto, per evitare equivoci e false interpretazioni, il sottoscritto C.T.U., a seguito di quanto sopra descritto ed accertato, per il più probabile valore di mercato identifica il valore venale dei beni.

E' evidente che il perito non ricerca il valore di mercato del bene, il quale si conoscerà solo nel momento dello scambio, ma il suo più probabile valore, cioè la somma che si prevede di realizzare nel momento in cui avverrà lo scambio del bene.

Inoltre, è necessario considerare l'utilizzazione del bene da stimare secondo le condizioni ordinarie, ovvero non fuori dal comune.

Il metodo di stima, che il sottoscritto adotterà per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da stimare, è il metodo sintetico (si comparerà l'immobile da stimare con altri simili presenti nella zona, di cui sono noti i prezzi di mercato, mediante ricerche presso le agenzie immobiliari della zona, e adoperando la banca dati

dell'Agencia del Territorio).La comparazione verrà effettuata tramite parametri di natura tecnica ed economica (mq.).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Palermo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, Ufficio tecnico di Palermo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: banca dati dell'Agencia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. villa bifamiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Civile abitazione composta da un appartamento più grande, uno più piccolo con annessa veranda chiusa, ed un magazzino posto al piano cantinato	194,73	€ 1.600,00	€ 311.567,99
- Valore corpo:			€ 311.567,99
- Valore accessori:			€ 40.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 351.567,99
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 351.567,99

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa bifamiliare con annesso cantina, terreno annesso.	231,45	€ 351.567,99	€ 351.567,99

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 52.735,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 40.126,35

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 298.832,79

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 258.706,44

Ed arrotondando si ottiene

€ 258.500,00