

**Beni in Palermo (Palermo) Via Falsomiele 240**  
**Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Palermo (Palermo) C.da Piano del Monaco Via Falsomiele 240.  
Composto da un appartamento posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130.40**
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Palermo (Palermo) C.da Piano del Monaco Via Falsomiele 240.  
Composto da un appartamento posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130.60**  
Identificato al catasto fabbricati: partita 37901 intestata a \_\_\_\_\_ foglio 98 mappale 536 subalterno 3, categoria A/7, classe 5, composto da vani 11 VANI, posto al piano 1, - rendita: 965,77.  
Note: L'identificato in catasto si riferisce a tutti e due gli appartamenti, infatti l'immobile individuato è la somma dei due appartamenti.

**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:**

Occupato da terzi senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione.

**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 volontaria (Attiva) derivante da Mutuo a favore di \_\_\_\_\_, a firma di Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ l ai mn.  
iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari in data \_\_\_\_\_ l ai mn.  
importo ipoteca: £.240.000.000  
importo capitale: £.120.000.000  
Riferito limitatamente a: L'atto si riferisce all'intera particella individuata con il 536/3, e quindi è riferita ad entrambi gli appartamenti.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_, a firma di l \_\_\_\_\_ o in data l \_\_\_\_\_ iscritto a Conservatoria Registri Immobiliari in data \_\_\_\_\_ ai mn. 28935/4394  
importo ipoteca: £ 10.000.000  
importo capitale: £. 4.261.460

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Mutuo a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ a firma di Tribunale di Palermo in data \_\_\_\_\_ trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari in data \_\_\_\_\_  
Riferito limitatamente a: L'atto si riferisce all'intera particella individuata con il 536/3, e quindi è riferita ad entrambi gli appartamenti.

**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 è stato costruito in modo abusivo regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) La pratica attualmente non risulta rintracciabile presso gli uffici Comunali competenti pertanto lo scrivente non può conoscere l'esatto stato della stessa. Pertanto lo scrivente riporta la peggiore delle ipotesi cioè l'assenza di pagamenti riportando di seguito l'importo complessivo degli oneri

Definizione pratica di Sanatoria: € 6.406,74

Oneri totali: € 6.406,74

**4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'immobile risulta unico come da relativa planimetria catastale, mentre, allo stato attuale, si presenta diviso in due unità immobiliari. regolarizzabili mediante Redazione di nuova planimetria catastale con suddivisione in due unità immobiliari.

Redazione planimetria docfa: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

**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:**

proprietario dal \_\_\_\_\_ ad oggi in forza di Denuncia di Successione a  
firma di \_\_\_\_\_ trascritto a Conservatoria dei Registri  
immobiliari in data \_\_\_\_\_

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. e successive varianti** per lavori di Realizzazione di un fabbricato intestata a '

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 30/04/1986- n. prot. 9555 la pratica non è ancora stata rilasciata l'agibilità non è ancora stata rilasciata La Pratica comprende l'intero corpo fabbrica di cui fa parte il presente lotto

Descrizione <b>appartamento</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Palermo (Palermo) C.da Piano del Monaco Via Falsomiele 240.

Composto da tre vani, una cucina ed accessori siti al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130,40**, oltre a quasi 35,00 mq. di balconi

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa 3 mt..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale netta	119,40	1,00	119,40
	Sup. reale netta	119,40		119,40

**Accessori: Balconi per una superficie complessiva di 34,97 mq**

Descrizione <b>appartamento</b> di cui al punto <b>B</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Palermo (Palermo) C.da Piano del Monaco Via Falsomiele 240.

Composto da \_\_\_\_\_ sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **119,7**

0

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale netta	119,70	1,00	119,70
	Sup. reale netta	119,70		119,70

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Accessori: Balconi per una superficie complessiva di 34,97 mq

Entrambi gli appartamenti sono identificati in catasto con un unico subalterno.

Identificati al catasto fabbricati: partita 37901 intestata a \_\_\_\_\_ foglio 98 mappale 536 subalterno 3, categoria A/7, classe 5, composto da vani 11 VANI, posto al piano 1, - rendita: 965,77.

## 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'Agenzia 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'Agenzia del Territorio.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*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
Appartamento	119,40	€ 1.400,00	€ 167.160,00
- Valore corpo:			<b>€ 167.160,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 10.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 177.160,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 177.160,00</b>

#### B. appartamento

*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
Appartamento	119,70	€ 1.400,00	€ 167.580,00
- Valore corpo:			<b>€ 167.580,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 10.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 177.580,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 177.580,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	130,40	€ 177.160,00	<b>€ 177.160,00</b>
<b>B</b>	<b>appartamento</b>	130,70	€ 177.580,00	<b>€ 177.580,00</b>
			€ 239.100,00	<b>€ 354.740,00</b>

**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:

€ 53.211,00

- Riduzione percentuale: Vetustà

€ 53.211,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.906,74

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:

€ 248.318,00

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:

€ 240.411,26

Ed arrotondando si ottiene

€ 240.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it