

## Tribunale di Termini Imerese

Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari  
G.Es. Dott. Daniele Gallucci

*G.R.*

Architettura

&

Consulenza

*Giuseppe  
Russo  
Architetto*

Via Giuseppe Sunseri, 9  
90018 – Termini Imerese  
Tel. 091 7487048 - Cell 393.0161110

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nel procedimento R.G. Es. n.103/2015 promosso da

### UNICREDIT S.p.a.

contro

**“A+B+C”**

- Relazione Generale dei Beni Pignorati
- Relazione di Stima Lotto 1 di proprietà sig. “A”
- Relazione di Stima Lotto 2 di proprietà sig. “B”
- Relazione di Stima Lotto 3 di proprietà sig. “C”
- Allegati

### Elaborati:

- Relazione C.T.U.
- Rilevo metrico
- Rilevo fotografico
- Elaborati grafici

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data: 30 Ottobre 2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U.**  
**(Arch. Giuseppe Russo)**



# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

## GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Daniele Gallucci

Procedura esecutiva n. 103/15 R.G. Es.I.

Promossa da

UNICREDIT S.p.a. Contro "A+B+C"

**Tecnico Incaricato:**

Arch. Giuseppe Russo



**RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 1 -**

\*\*\*\*\*

### RISPOSTE AI QUESITI

**3)** Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

**3a)** 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 di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; 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 delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**3b)** una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati 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;

### LOTTO 2 :

Piena proprietà di un fabbricato unifamiliare a tre elevazioni fuori terra di cui il piano terra magazzino, il piano primo adibito a civile abitazione ed il piano secondo adibito a locale di sgombero e terrazza, sito nel Comune di Altavilla Milicia contrada Piano Olive, raggiungibile, percorrendo tutto l'asse principale del Comune di Altavilla Milicia, attraversando tutto il centro abitato, subito dopo si diparte la strada, quella a destra porta in via Canne Masche (attuale Via Leonardo Sciascia 7). Da via Canne Masche n. 7 si accede ad una strada interpodereale che porta al nostro bene in oggetto, si ha accesso da un cancello



G.Es.: Dott. Daniele Gallucci

-

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo



metallico da dove porta in uno slargo comune a quattro fabbricati. L'immobile appartenente al Lotto n. 2 è il primo entrando a sinistra.

Detto immobile, già identificato al C.F. del Comune di Altavilla Milicia (**Cfr. visura catastale al 10/05/16 Allegato 3**)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
5	2155	2	C/2	6	Totale: 135m <sup>2</sup>	Totale:149 mq	€ 174,30
<b>Indirizzo</b>			C/da Piano Olivi SNC piano terra				

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
5	2155	7	A/7	5	7 vani		€ 632,66
<b>Indirizzo</b>			C/da Piano Olivi SNC piano 1° - 2°				

**in testa al Sig. "B", proprietà per 1/1 -bene personale, acquistato in data antecedente al matrimonio -.**

Il fabbricato, posto in periferia del Comune di Altavilla Milicia,

CONFINA A:

Nord - Ovest : con la stradella interpoderale

Nord - Est : con proprietà Aliena

Sud - Est : con immobile di proprietà

Sud - Ovest: con spazi comuni ai lotti 1-2-3-4 - immobile di proprietà

Il fabbricato, avente una **superficie commerciale del piano terra di mq 161;**

**del Piano Primo di mq 173**, avente una veranda di mq 8 calcolata ½ diventando così una superficie commerciale di 4 mq per la veranda e mq 48 di balconi calcolati ad 1/3 diventando così di 16 mq per i balconi;

**del Piano Secondo di mq 150,33** composto da un locale di sgombero di mq. 121, di cui 10 mq della scala e di una terrazza e balconi di mq. 88 calcolati ad 1/3 diventando una superficie commerciale di 29,33 ad uso esclusivo del piano primo (**Cfr. Allegato 2 e Allegato 5**):

- **piano terra**, costituito da due magazzini ed un W.C. ed un vano scala, tranne quest'ultimo, gli ambienti risultano allo stato grezzo, il pavimento in battuto cementizio, si può accedere nei due magazzini separatamente tramite saracinesca, una per ambiente,

nonché dal portoncino d'ingresso passando dal vano scala che collega tramite un infisso in legno i magazzini stessi ed i piani superiori. I magazzini sono dotati d'impianto elettrico, idrico e scarico. Si accede ai piani superiori tramite una scala a quattro rampe. Nel terreno di pertinenza vi è un manufatto adibito a pollaio, parte in muratura, non è comunicante con l'immobile non è conforme alle norme urbanistiche e va dismesso.

- **primo piano**, costituito da un ingresso-Salone da dove si può accedere a sinistra in zona giorno composto da cucina soggiorno e ripostiglio ed ad una veranda; a destra del salone si accede alla zona notte, costituita da un corridoio che porta ad un ripostiglio e ad un bagno, ad una camera da letto singola a destra ed ad una camera da letto matrimoniale con w.c. interno. Un balcone continuo di larghezza 1,1 metri, segue perimetralmente tre lati dell'immobile, sono dotati di accesso diretto al balcone la stanza da letto matrimoniale, una stanza da letto singola, salone, soggiorno, ed in prossimità del ripostiglio ci si affaccia in una veranda aperta. Per le misure delle superfici calpestabile si rimanda la visione **dell'Allegato n. 5**;

- **secondo piano** costituito da un unico ambiente costituito da locale di sgombero, e terrazza-balconi, detto locale di sgombero ha la copertura a due falde asimmetriche, con travi in legno, tavolato e tegole, l'ambiente è allo stato grezzo, mentre la terrazza e balconi sono pavimentati e dotati di ringhiera di protezione.

Il fabbricato, avente strutture portante in c.a., e solai in latero cemento risulta in buono stato di conservazione. Le rifiniture per il piano primo e la scala sono del tipo civile con pavimenti in ceramica; intonaci interni del tipo civile; le pareti dei w.c., e parte di quelle del vano cucina-pranzo sono rivestite con piastrelle in ceramica decorata; porte interne in legno tamburato; infissi esterni in alluminio di colore bianco; i prospetti intonacati e mancano del solo strato di finitura.

Il piano terra ed il secondo sono allo stato rustico, mancano di intonaco e finitura, nonché coloritura. Gli impianti elettrico, idrico risultano sottotraccia e funzionanti. L'immobile è dotato di pompe di calore per l'impianto di climatizzazione, nonché di impianto di riscaldamento con caldaia e diffusori radianti (termosifoni).

La Fornitura dell'energia elettrica avviene tramite allaccio enel, quella idrica per usi domestici tramite approvvigionamento alla rete idrica privata regolarmente autorizzata, le acque reflue attraverso tubazione interrata vengono immesse nella fossa di tipo imhoff, le acque chiarificate poi vengono disperse nel sottosuolo attraverso un pozzo disperdente. Questo impianto è stato realizzato in comune con l'immobile del Lotto 1 di proprietà del sig. "A".



### DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Altavilla Milicia in data 06/05/16 con richiesta protocollata in data del 16 febbraio 2016, e successiva del 26 Aprile 2016, (*cf* allegato 7 ) risulta che in base al P.R.G. adeguato al voto dell'ARTA n° 164/DRU del 12.04.02 e al voto del CRU n° 632 del 06.06.02:

- il fabbricato oggetto di pignoramento ha la seguente destinazione urbanistica :  
" **ZONA OMOGENEA DI TIPO "E4" AREE AGRICOLE ABITATE CON PREVALENZA DI ORTI E GIARDINI** (art. 36 delle norme di attuazione) *comprendono aree di perimetro del centro abitato destinate ad orti e giardini privati con presenza di abitazioni e sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti..*
- **DESTINAZIONE D'USO:** *Si prescrive il permanere della destinazione d'uso ad orti e giardini e possono essere consentiti interventi migliorativi della conduzione dei viali, delle siepi, delle recinzioni e delle colture arboree ed arbustive. E' ammessa la costruzione di annessi agricoli per ricovero dei materiale ed attrezzi, nella misura della 0,04 mq/mq della superficie fondiaria e comunque non eccedente i 30 mq. di superfice utile lorda, con altezza massima consentita di ml '30 in aderenza al muro di recinzione e senza aperture di finestre né sui confini né sul fronte esterno anche se perimetrato da strade sia pubbliche che interpoderali.*
- **VINCOLI:** *l'immobile è sottoposto al vincolo Sismico legge64/74*

### REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento per quanto dichiarato nell'atto di compravendita privata in notar Agostino Grimaldi del 07/12/1992 rep. n.24.555 Raccolta n. 8.737 risulta realizzato:

- a) "anteriormente al 1 settembre 1967, ed ultimati con consistenza sufficiente ai fini urbanistici dentro quella data, ma completati nell'attuale stato dentro il 30.12.1990"; Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune Altavilla Milicia, risulta presentata istanza in sanatoria per abusi edilizi **num. 340 e 342**, avente num. prot. 2495 e 2497 del 24.02.1995, dove nel fascicolo delle sopraindicate istanze vi è la documentazione, nonché la certificazione del responsabile del settore del 27 maggio 2004 il quale certifica "**che non sussistono vincoli ostatici al rilascio della**



*concessione edilizia in sanatoria" (Cfr. allegato 7 ). Dal sopralluogo effettuato risulta posto un pollaio a contatto con l'immobile nel lato corto senza alcun accesso diretto con l'immobile e non conforme al progetto per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, per tale motivo va dismesso.*

Tali modifiche, consistono:

1. Nell'aggiunta di un manufatto a piano terra a contatto con l'immobile sul terreno di pertinenza;

A PARERE DELLO SCRIVENTE C.T.U. :

- le modifiche di cui al punto 1, non potranno essere regolarizzate, e quindi il manufatto dovrà essere dismesso, non ci sono i presupposti, per avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 presentando richiesta di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 e succ. modifiche ed integrazioni, D.L. del 22.1.2004 all'art. 181.

Le spese relative alla regolarizzazione delle modifiche di cui ai punti 1, ammontano a circa :

- Piccole opere di demolizioni

**Sommano € 1.000,00**

Le spese relative ammontano forfettariamente ad :

<i>Opere di demolizione a corpo</i>	€1.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€1.000,00</b>

**Le spese sopra descritte, relative alla regolarizzazione delle modifiche di cui al punto 1, verranno detratte dalla stima e pertanto resteranno a carico dell'acquirente.**

*Rediga.....omissis.....,indicando, in ciascuna di tali relazioni :*

**3c) 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;**

L'immobile si appartiene, per la quota di 1/1 di proprietà - bene personale acquistato antecedente alla data di matrimonio -, al debitore sig "B" per *Atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Agostino*



*Grimaldi da Termini Imerese del 7/12/1992 rep. n.24.556 Racc. n.8.738 del 7/12/1992.*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta in possesso dal debitore.

*Rediga.....omissis.....,indicando, in ciascuna di tali relazioni :*

**3d)** *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 il suo carattere storico-artistico;*

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Altavilla Milicia in data **06 Maggio 2016** con richiesta protocollata in data del **16 febbraio 2016**, e successiva del **26 Aprile 2016**, (cfr allegato 7 ) risulta che in base al P.R.G. adeguato al voto dell'ARTA n° 164/DRU del 12.04.02 e al voto del CRU n° 632 del 06.06.02:

- il fabbricato oggetto di pignoramento ha la seguente destinazione urbanistica :  
" **ZONA OMOGENEA DI TIPO "E4" AREE AGRICOLE ABITATE CON PREVALENZA DI ORTI E GIARDINI** (art. 36 delle N.T.A.) "comprendono aree di perimetro del centro abitato destinate ad orti e giardini privati con presenza di abitazioni e sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti".
- **DESTINAZIONE D'USO:** "Si prescrive il permanere della destinazione d'uso ad orti e giardini e possono essere consentiti interventi migliorativi della conduzione dei viali, delle siepi, delle recinzioni e delle colture arboree ed arbustive. E' ammessa la costruzione di annessi agricoli per ricovero dei materiale ed attrezzi, nella misura della 0,04 mq/mq della superficie fondiaria e comunque non eccedente i 30 mq. di superfice utile lorda, con altezza massima consentita di ml 3,30 in aderenza al muro di recinzione e senza aperture di finestre né sui confini né sul fronte esterno anche se perimetrato da strade sia pubbliche che interpoderali".
- **VINCOLI:** *l'immobile è sottoposto al vincolo Sismico legge 64/74.*

➤ **Per quanto concerne i vincoli ed gli oneri relativi alla conformità urbanistica del fabbricato si rimanda a quanto relazionato ai quesito n.3a e 3b.**

*Rediga.....omissis.....,indicando, in ciascuna di tali relazioni :*

**3e)** *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



Il certificato ipotecario prodotto dal creditore precedente evidenzia la presenza sugli immobili oggetto di esecuzione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

➤ *IPOTECA VOLONTARIA* iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 29/07/2004 ai nn. 37908/10084 in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario in Notaio Flora Cardinale, rep. N.9406 del 27/07/2004, con montante di € 800.000,00 a garanzia di un capitale di € 400.000,00, a favore del Banco di Sicilia s.p.a. con sede a Palermo (c.f. 05102070827), per la quota di 1/1 della proprietà contro il soggetto "B", sopra i seguenti beni:

- abitazione in villino (A7), sita in Altavilla Milicia, c.da Piano Olive, piano 1-2, vani 7; in catasto fabbricati al foglio 5, p.lla 2155, sub 7

- magazzino/locale di deposito (C/2), sito in Altavilla Milicia, c.da Piano Olive, Piano T, mq.135; in catasto fabbricati al foglio 2155, sub 2;

➤ *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Palermo il 10/08/2015 ai nn.32449/24731, nascente da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Termini Imerese del 30/4/2015, rep. n.966, a favore di Unicredit s.p.a con sede a Roma (c.f. 00348170101), per quota di 1/1 della proprietà contro il soggetto "B", sopra i seguenti immobili:

- abitazione in villino (A7), sita in Altavilla Milicia, c.da Piano Olive, piano 1-2, vani 7; in catasto fabbricati al foglio 5, p.lla 2155, sub 7

- magazzino/locale di deposito (C/2), sito in Altavilla Milicia, c.da Piano Olive, Piano T, mq.135; in catasto fabbricati al foglio 2155, sub 2;

Le ricerche effettuate dal sottoscritto in data 14/4/2016 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo non hanno evidenziato ulteriori formalità, vincoli od oneri pregiudizievoli all'infuori di quelle suindicate.

Rediga.....omissis.....,indicando, in ciascuna di tali relazioni :

**3f)** se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Dalla visura effettuata on line nel sito della regione siciliana [www.cefa.energia.sicilia.it](http://www.cefa.energia.sicilia.it) l'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. **Le spese relative alla redazione dello stesso per la particella 2155 sub 2 e sub 7, che ammontano a circa € 300,00, verranno detratte dalla stima e pertanto resteranno a carico dell'acquirente.**





**4)** *Provveda inoltre l'esperto:*

**4a)** *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*

Dalla documentazione in atti e dal sopralluogo effettuato, non risultano dotazioni condominiali.

*Provveda inoltre l'esperto:*

**4b)** *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;*

**4c)** *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso 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.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*

## LOTTO 2

Ad un bene è possibile attribuire valori diversi secondo l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame l'aspetto economico che si vuole conoscere è il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto.

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente si determina mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo riguardante la stima di terreni e fabbricati ed in particolare i seguenti metodi di stima:

- *sintetico comparativo in base al valore di mercato:* basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- *analitico per capitalizzazione del reddito:* mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Nel caso in esame si è ritenuto di procedere mediante il primo metodo esposto.

Acquisendo tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro pressoché preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quello in oggetto.

Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto in dovuto conto la vetustà degli immobili, lo stato di manutenzione e conservazione, le dimensioni, le condizioni



generali della zona in cui esso si trova, la destinazione d'uso degli immobili, la disponibilità di fabbricati nella stessa zona nonché il grado di richiesta da parte del mercato di immobili di questo genere.

In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dell'immobile oggetto della stima rispetto ad immobili simili che rivestano carattere di ordinarietà.

Va detto ancora che i valori unitari ricavati sono stati ulteriormente confrontati con quelli forniti dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio il quale sulla scorta di numerose indagini di mercato e della collaborazione con gli operatori del settore quali F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

Essendo oggetto del pignoramento la quota 1/1 della piena proprietà il sottoscritto C.T.U. non si pronuncia in merito *al quesito 4c*.

Il risultato delle indagini esperite dal sottoscritto e quindi il più probabile valore di mercato relativo all'immobile, oggetto di pignoramento, viene riportato nella seguente tabella:

Lotto N. 2	Descrizione	Identificativi Catastali	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto 2 - P. Terra
Lotto N. 2	Fabbricato unifamiliare a tre elevazioni fuori terra di cui l'ultima locale di sgombero in buono stato di conservazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Altavilla Milicia c/da Piano Ulivo	C.F.: Fg. 5 part.lla 2155 sub 2	mq 161,00	790,00 €/mq	€127.190,00	1/1	€ 127.190,00
<b>STIMA LOTTO 2 Piano Terra :</b>							<b>€ 127.190,00</b>
ALLA STIMA SOPRA DETERMINATA VANNO DETRATTE LE SPESE, DI SEGUITO ELENcate, CHE RESTERENNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE							
Spese per la regolarizzazione urbanistica					- € 1.000,00	1/1	- € 1.000,00
Spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica					- € 150,00	1/1	- € 150,00
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 1 PIANO TERRA AL NETTO DELLE DETRAZIONI :</b>							<b>€ 126.040,00</b>



Lotto N. 2	Descrizione	Identificati vi Catastali	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto n° 2 P. Primo
Lotto N. 2	Fabbricato unifamiliare a tre elevazioni fuori terra di cui l'ultima locale di sgombero in buono stato di conservazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Altavilla Milicia c/da Piano Ulivo	C.F.: Fg. 5 part.IIa 2155 sub 7	mq 173,00	1.180 €/mq	€ 204.140,00	1/1	€ 204.140,00
<b>STIMA LOTTO 2 Piano Primo:</b>							<b>€ 204.140,00</b>
ALLA STIMA SOPRA DETERMINATA VANNO DETTRATTE LE SPESE, DI SEGUITO ELENcate, CHE RESTERENNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE							
Spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica					- € 150,00	1/1	- € 150,00
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI:</b>							<b>€ 203.990,00</b>

Lotto N. 2	Descrizione	Identificati vi Catastali	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto n° 2 P. Secondo
Lotto N. 2	Fabbricato unifamiliare a tre elevazioni fuori terra di cui l'ultima locale di sgombero in buono stato di conservazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Altavilla Milicia c/da Piano Ulivo	part.IIa 2155 sub 7	mq 150,33	580,00 €/mq	€84.656,40	1/1	€ 87.191,40
<b>STIMA LOTTO 2 Piano secondo :</b>							<b>€ 87.191,40</b>
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI:</b>							<b>€ 87.191,40</b>

**Stima immobile LOTTO 2 al netto delle detrazioni**

**Piano Terra = € 126.040,00**



**Piano 1° = € 203.990,00**

**Piano 2° = € 87.191,40**

**Stima dell'intero LOTTO 2**

**€ 126.040,00 + € 203.990,00 + 87.191,40 =**

**€ 417.221,40**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5) *Alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*

Si rimanda alla visione degli allegati.

6) *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

Si rimanda alla visione degli allegati.

\*\*\*\*\*

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato, il C.T.U. ringrazia il G.E. per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti.

\*\*\*\*\*

#### ALLEGATI :

**Allegato N°1 :** Verbale di sopralluogo del 06/05/16- 25/5/16- Primo Accesso 03/06/16

**Allegato N°2 :** Rilievo Fotografico

**Allegato N°3 :** Visure Catastali e Planimetrie Catastali;

**Allegato N°4 :** Visure Ipotecarie;

**Allegato N°5 :** Rilievo Metrico

**Allegato N°6 :** Copia Certificato Stato Civile e Residenza

**Allegato N°7 :** Copia documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Altavilla Milicia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.Es.: Dott. Daniele Gallucci

-

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo



**Allegato N°8** : Legenda in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/08.

*Termini Imerese li 30/10/16*

**ASTE** *Il C.T.U.*  
*Arch. Giuseppe Russo*  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**  
G.Es.: Dott. Daniele Gallucci

-

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

