

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Angelo Petralia

R. Es. n. 141/2016

c.t.u. Ing. Vincenzo Barranti

Perizia per Pubblicità

LOTTO A: – Quota pari alla metà indivisa dell'appartamento ubicato in territorio di Campofelice di Roccella, via A. De Gasperi, n°17, piano 1°. Confinante a nord con la part.lla 714, ad est con le part.lle 187 e 837, a sud con le part.lle 848 ed 838, ad ovest la strada di accesso via Alcide de Gasperi; è riportato nel C.F. del Comune di Campofelice di Roccella al foglio 5, part.lla 1186, sub. 3.

L'immobile è così composto: un disimpegno; un ripostiglio; un vano soggiorno; un servizio igienico; due camere da letto. L'altezza interna degli ambienti è mediamente di circa 2,80 m.

Non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, nonché tra quest'ultimo ed i grafici progettuali allegati alla Concessione in variante n°233 del 14.11.1981. Non risulta rilasciata Autorizzazione di Abitabilità. È necessario pertanto presentare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art.24 D.p.r. 380/01. L'immobile risulta altresì sprovvisto di Attestato di prestazione energetica (Ape). I costi stimati per la presentazione della SCA e per la redazione dell'Ape è pari a circa € 1.150,00.

L'immobile ha una superficie commerciale totale pari a 93,19 mq (si rimanda alla relazione generale ed ai grafici allegati).

Il valore di mercato dell'immobile è stato stimato in € 91.960,00, da cui sono stati già detratti i costi sopra indicati. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra si propone un prezzo a base d'asta, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ridotto del 15% del valore stimato: € 91.960,00 - 15% = **78.166,00 €**. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento l'immobile risulta pignorato per la quota pari alla metà indivisa, il sottoscritto pertanto stima la quota indivisa pari al 50%:

$$91.960,00/2 = \mathbf{€ 45.845,00}$$

in considerazione della decurtazione del 15%, così come detto nel paragrafo precedente:

$$78.166,00/2 = \mathbf{€ 39.083,00}$$

Trabia 20/10/2017

Il c.t.u.

Ing. Vincenzo Barranti