

Prat 5/1584/02

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G. Esecutivo: Dott. ssa Gabriella Giammona

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. Esecuzione Immobiliare 62\2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

“integrazione”

C.T.U.

architetto Cristina Bonanno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Copia di conser

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18 3 15

1° apl. att. Pa, 20/3/15

Premessa

La sottoscritta architetto **Cristina Bonanno**, iscritta all'albo degli architetti della Provincia di Palermo al n°3362 e residente in Palermo, via Ausonia n° 150, è stata richiamata con provvedimento del 7\3\2015 dall'Ill.ma Sig. G.es. dott.ssa G. Giammona all'esecuzione immobiliare n°62\10, al fine di determinare il valore della quota di proprietà del debitore che è di 1\30 della nuda proprietà e 2\30 della piena proprietà.

In questa sede non si ritiene necessario procedere ulteriormente con l'esposizione della descrizione degli immobili, delle caratteristiche generali e peculiari, degli impianti, della consistenza, dello stato di conservazione, della provenienza della proprietà e quant'altro concorra all'espressione di un giudizio di stima, in quanto sono dati non variabili e che si possono rinvenire nella consulenza già depositata.

- Gli immobili citati nell'atto di pignoramento sono due appartamenti siti in Partinico (Pa) in via Ragona n. 65 piano 2° e piano 3°, accatastati al N.C.E.U. al foglio 1 part. 11165 sub. 1987 (piano secondo) e sub. 87 (piano terzo).

1. Stima sintetica

appartamento piano secondo, Partinico Via Ragona n° 65:

avendo tenuto, dalle predette indagini, un valore unitario, applicherò il valore di € 800,00/m². Si è proceduto al calcolo del valore globale:

Piano secondo mq. 129,60 x € 800,00 = € 103.680,00

Totale € 103.680,00

appartamento piano terzo, Partinico Via Ragona n° 65:

avendo tenuto, dalle predette indagini, un valore unitario, grazie alle modifiche apportate dai proprietari, applicherò il valore di € 870,00/m². Si è proceduto al calcolo del valore globale:

Piano terzo mq. 129,60 x € 870,00 = € 112.752,00

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:

appartamento di Via Ragona n. 65, piano secondo

- fitto lordo mensile	€. 350,00
- Fitto lordo medio annuo attribuibile	€. 4200,00
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10 % del fitto lordo	€. 420,00

FITTO NETTO €. 3780,00

V= fitto netto/r

V= 3780,00/0,036= €. 105.000,00

Valore di mercato (in base a questa stima) €. 105.000,00

Appartamento piano secondo via Ragona n. 65:

_ Dal calcolo per stima sintetica €. 103.680,00

_ Dal calcolo per stima analitica €. 105.000,00

VALORE DELL'IMMOBILE (tot. 208.680,00\2) €. 104.340,00

appartamento di Via Ragona n. 65, piano terzo

- fitto lordo mensile	€. 400,00
- Fitto lordo medio annuo attribuibile	€. 4800,00
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10 % del fitto lordo	€. 480,00

FITTO NETTO €. 4320,00

V= fitto netto/r

V= 4320,00/0,036= €. 120.000,00

Valore di mercato (in base a questa stima) €. 120.000,00

Appartamento piano terzo via Ragona n. 65:

_ Dal calcolo per stima sintetica

€. 112.782,00

_ Dal calcolo per stima analitica

€. 120.000,00

VALORE DELL'IMMOBILE (tot. 232.782,00\2)

€. 116.391,00

CAPITOLO 5) conclusioni:

1. il primo immobile, il secondo piano, ha un valore di € 104.340,00.

2\30 della piena proprietà equivalgono ad € 6.956,00.

1\30 della nuda proprietà, valutando che la nuda proprietà ha un valore di circa il 40% dell'intero abbiamo € 41.736,00 di cui 1\30 ammonta ad € 1.391,20

2. il secondo immobile, il terzo piano, ha una stima di € 116.391,00.

2\30 della piena proprietà equivalgono ad € 7759,40.

1\30 della nuda proprietà, valutando che la nuda proprietà ha un valore di circa il 40% dell'intero abbiamo € 46.556,00 di cui 1\30 ammonta ad € 1.551,86

3. Per entrambi gli appartamenti il valore della piena proprietà è di € 14.715,40, invece quello della nuda proprietà è di € 2943,06.

In risposta alla richiesta del Giudice si ritiene espletato l'incarico conferitomi.

Palermo li, 18/3/2015

il C.T.U.

*Antonio B. u. 1802/1000
3362*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it