

8/5/13

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

sezione esecuzione immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AGGIORNAMENTO STIMA DEI BENI

ESEC.IMM. N°. 409/90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico D'Ufficio: Architetto Silvia Scardavi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

N° 409/90 R.ES.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da

Banco di Sicilia

contro

[REDACTED]

La presente relazione di consulenza adempie all'incarico affidato dall'Ill.mo Giudice Esecutivo dott.ssa Angela Notaro, alla sottoscritta arch. Silvia Scardavi affinché :

Proceda, sotto il vincolo del precedente giuramento ad aggiornare la stima dei beni immobili e a precisare la situazione urbanistico- edilizia

PREMESSA

Premesso che gli immobili afferenti alla procedura e di cui si chiede l'aggiornamento e la situazione urbanistico/edilizia in oggetto sono individuati nella relazione precedente con le lettere:

- a) appartamento in Piana degli Albanesi, via Collegio 1; CT 1
- d) appezzamento di terreno in Santa Cristina Gela, contrada Stretto; CT 4
- e) magazzino in Piana degli Albanesi ,via Madonna dell'udienza 2 CT 5
- g) 1/18 di casa in Piana degli Albanesi , via Gramsci n°.6 CT 7

Si procede con quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

valutazione dei beni

premessa:

Premesso che per la stima degli immobili si adotterà il metodo comunemente detto "sintetico – comparativo, si precisa che quest'ultimo consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con analoghe di altri beni esistenti in loco, e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare, inoltre, che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la luminosità e l'esposizione; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio l'ubicazione e il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico – analitico, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quello in esame; per la ricerca la sottoscritta si è avvalsa di pubblicazioni e di riviste specializzate nel settore immobiliare (Nomisma, consul. immob., O.V.I., il Sole 24 Ore).

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relative alle unità

immobiliari consimili a quelle in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricadono i beni in oggetto, alla data odierna, oscilla tra €/mq 560 e €/mq 790 per le abitazioni siti a PIANA DEGLI ALBANESEI in centro storico; tra €/mq 385 e €/mq 495 per i magazzini in zona sviluppo centro urbano di Piana degli Albanesi e tra €/mq 1 e €/mq 5 per i terreni siti a Santa Cristina Gela.

Prezzi unitari :

Alla luce di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, esposizione), dell'immobile oggetto di stima nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in euro/mq., decisamente in ribasso negli ultimi anni, si ritiene equo applicare un valore unitario pari a €/mq.600,00 per l'appartamento in Piana degli Albanesi; di €/mq 400,00 per il magazzino e €/mq 3 per il terreno.

a) appartamento in Piana degli Albanesi, via Collegio 1

lotto 1

Appartamento in Piana degli Albanesi via Collegio n°.1 al p.t. composto di quattro vani ed accessori confinante a Nord -Ovest con via del Collegio, a Nord/ Est con via Schirò, a sud Ovest con area sovrastante via Kastiotà e a Sud/Est con proprietà aliena.

Iscritto al Catasto alla pag.1029 M.U. 1146/1

CONSISTENZA

Superficie mq.146,9

STIMA DEL VALORE AGGIORNATO

mq. 146,9 X € 600,00 = € 88.140,00 in cifra tonda € 88.000,00

d) appezzamento di terreno in Santa Cristina Gela, contrada Stretto

lotto 4

Il terreno è contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 4 particelle 155, 156, Fabb.rurale (rudere) insistente nella particella 155, e 157

Si precisa che dalle risultanze catastali risulta che la consistenza del terreno non è di mq. 2.886 come risulta nell'atto di esproprio ma è di mq. 3.624.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'appezzamento di terreno sito nel comune di Santa Cristina Gela, classificato al foglio di mappa 4 particella n°.155 ,156 157 risulta in zona verde agricola con densità fondiaria massima 0,03 mc/mq .

CONSISTENZA Catastale

part. 155 = mq. 2.894

part 157 = mq. 730

totale mq. 3.624

STIMA DEL VALORE AGGIORNATO

mq. 3.624 X €/mq.3 = € 10.872 in cifra tonda € 10.500

e) magazzino in Piana degli Albanesi ,via Madonna dell'udienza 2 distinto al N.C.E.U. alla partita 1029, foglio 10 p.lla 160

lotto 5

Si precisa che indagini svolte al Catasto hanno rivelato che l'immobile contraddistinto nell'atto di pignoramento con la lettera:

e) Magazzino in Piana degli Albanesi , via Mad. dell'Udienza 2 iscritto al catasto al fg.16 p.lla 160 nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita del Notaio Marretta Domenico del 11/06/1981 Rep.n°.54912 è iscritto al Catasto, in data odierna, al foglio 10 part.677 e deriva dalla particella 160 del foglio 10 e non foglio 16. (Si allega visura storica dell'immobile)

- inoltre, al catasto risulta che, i sig [redacted] proprietario per 2/3 ed usufruttuario per 1/3 , [redacted] nuda proprietaria per 1/3 , [redacted] usufruttuario per 1/3 e [redacted] usufruttuaria per 1/3 hanno venduto l'immobile il 22/10/1991(atto pubblico del 22/10/1991 Voltura n.4544 1/1992 in atti del 23/12/1993 Repertorio n.54912 Rogante Lunetta Maurizio sede Piana degli Albanesi) ai Signori [redacted] e [redacted] . Quest'ultima risulta l'attuale intestataria del bene .

CONSISTENZA

mq.51

STIMA DEL VALORE AGGIORNATO

mq.51 X €/mq.400,00 = € 20.400,00 in cifra tonda € 20.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITA' URBANISTICA

Le indagini svolte al Comune di Piana degli Albanesi per gli immobili contraddistinti con le lettere:

a) appartamento in Piana degli Albanesi, via Collegio 1

Iscritto al Catasto alla pag.1029 M.U. 1146/1

e) magazzino in Piana degli Albanesi, via Madonna dell'udienza 2

distinto al N.C.E.U. alla partita 1029, foglio 10 p.lla 677

non hanno prodotto nessun risultato in quanto l'archivio del comune negli anni '50 è stato distrutto da un incendio, come riferisce il tecnico comunale, tuttavia gli immobili risultano costruiti prima del 1967, infatti sono presenti al catasto dal 1948, quindi in base alla legge 67/85 sono vendibili.

Inoltre si potrà presentare richiesta di abitabilità e/o agibilità al comune presentando domanda correlata da certificazione degli impianti a norma e non pregiudizio statico a firma di un tecnico abilitato.

Si resta a disposizione per gli eventuali provvedimenti riguardanti l'immobile sito a Piana degli Albanesi contraddistinto con la lettera:

g) 1/18 di casa in Piana degli Albanesi, via Gramsci n°.6

lotto 7

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta C.T.U. a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Palermo 08.05.2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

con Riguardo
architetto

Silvia Scardavi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato in Cancelleria
Palermo, il 9/5/2013