

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONE IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare n° 11/95 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Raffaella Vacca

RELAZIONE DI STIMA LOTTO D

Quota pari ad 1/2 dell'appartamento per civile abitazione in Palermo, Via Gino Funaioli, 22, piano seminterrato a sinistra, in catasto al Foglio 77 particella 2103/26, 47, 48 originata dalla soppressione delle particelle 2103/24, 2108/1 e 2110/1 (rif atto di pignoramento n° 10/c)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATA



IL C.T.U.

Arch. Cristina Manzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene oggetto di pignoramento

Con atto di pignoramento immobiliare del 22.12.1994, in danno ai Sigg.ri A, B e C, è stato sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Quota pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Palermo, Via Gino Funaioli n° 22, piano seminterrato a sinistra (riferimento atto di pignoramento n° 10.c)

Cenni descrittivi

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento per civile abitazione, ubicato in Palermo, nella Via Gino Funaioli.

Esso è posto al piano seminterrato di un comparto condominiale a sette elevazioni fuori terra e due piani seminterrati, provvisto di ascensore ma non dotato di servizio di portierato.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il corpo di fabbrica cui l'unità immobiliare in esame è parte integrante, versa in un pessimo stato di manutenzione.

I prospetti esterni necessitano di importanti opere di manutenzione straordinaria, gli intonaci dei sottobalconi sono staccati dal sottostante supporto, tutte le ringhiere di protezione dei balconi sono ampiamente ossidate, mostrando il ferro sfibrato e visibilmente assottigliato.

importanti fuoriuscite di acqua che determinavano visibili tracce di umidità con efflorescenze e muffe.

Tutte le travi presentavano vistose lesioni dell'intonaco.

DATI CATASTALI

Attualmente l'appartamento è annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 77, particella 2103 sub 26, 47, 48, piano S1, Zona Censuaria 2, Categoria A3, classe 6, consistenza 8 vani, Rendita € 454,88

REGOLARITA' EDILIZIA

Il comparto immobiliare, cui il locale in esame è parte integrante è stato realizzato a seguito della Licenza Edilizia n° 878 del 21/9/1966 e successive L.E. Per variante nn° 653 del 2.8.1967 e 1167 del 18.9.1968. Per l'intero immobile è stato rilasciato Certificato di abitabilità e agibilità il 30.7.1969

CONFINI:

L'appartamento confina a Nord con atrio interno condominiale; a Sud con Via Gino Funaioli, ad Ovest con corpo scala condominiale.

STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'immobile era locato al Sig. N

TITOLO DI PROPRIETA':

L'immobile oggetto di stima è pervenuto ai germani Sigg.ri A, B e C, per successione legittima al padre Sig. I, nato ad il e deceduto a



La stima

CRITERIO DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

L'immobile è locato al Sig. N, il quale non ha indicato alla scrivente il canone corrisposto. Poiché però gli inquilini delle altre unità immobiliari oggetto di stima corrispondono un canone di circa € 350,00 mensile, considerando le condizioni di manutenzione in cui versa l'immobile, ho fondato il seguente calcolo

$$€ 350,00 \times 12 = € 4.200,00$$

a detrarre il 25% per imposte, tasse, inesigibilità ecc.

$$€ 4.200,00 - 25\% = € 3.150,00$$

Capitalizzando ad un saggio del 3,85%

$$€ 3.150,00 : 3,85\% = € 81.818,18$$

in cifra tonda € 82.000,00

CRITERIO DEL VALORE VENALE DI MERCATO

Da indagini di mercato eseguite sui luoghi, considerando lo stato attuale di manutenzione e strutturale, è scaturito un valore a mq. di € 1.200,00:

$$€/mq. 1.200,00 \times mq. 220,00 = € 260.400,00$$

valore venale € 264.000,00

MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI

poiché i valori sopra ottenuti non sono mediabili, indicherò quale più probabile valore di mercato quello ottenuto eseguendo il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

criterio del valore venale e su questo eseguirò il criterio del valore complementare.

VALORE VENALE € 264.000,00

CRITERIO DEL VALORE COMPLEMENTARE

La quota di proprietà degli esecutati è 1/2 dell'intero pertanto eseguirò il criterio del valore complementare, applicando una svalutazione del 20% dell'intero, per ottenere il più probabile valore di mercato a base d'asta della quota pignorata.

Valore venale intero: € 264.000,00

Valore quota pari ad 1/2: € 132.000,00

Svalutazione del 20%: € 132.000,00 - 26.400,00 = € 105.600,00

VALORE VENALE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA PARI AD 1/2, in cifra tonda: € 105.600,00

Formano parte integrante della presente relazione:

- all.1 - planimetria catastale
- all.2 - visura catastale.
- all.3 - documentazione fotografica.

Il C.T.U.



Aron Cristina Manzo

[Handwritten signature]



Depositato in Cancelleria
il 20.07.2009
per il deposito