TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ALDO DE NEGRI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 417/98 PROMOSSA DALLA BANCA DI ROMA
CONTRO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. RELAZIONE DI STIMA LOTTO A
(N. 1) – APPARTAMENTO ADIBITO A NEGOZIO SITO IN PALERMO –
VIA VILLA FLORIO N. 17 (19) – PIANO TERRA.**

INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

L'immobile, attualmente nella disponibilità dell'esecutata, è un appartamento adibito a locale commerciale, sito in Via Villa Florio n. 17 – piano terra, (con ingresso anche dal n. 19, come risulta alla visura catastale, entrando a destra nell'androne del palazzo), censito al NCEU di Palermo al foglio 125, particella 117 sub 6, zona cens. 2, categoria A/4, classe 7, consistenza vani 2,5, rendita catastale € 102,00, partita 134516, intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per 1000/1000.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come già detto l'immobile è nella disponibilità dell'esecutata Sig.ra xxxxxx. Detto immobile è ubicato in una zona centrale di Palermo, con caratteristiche residenziali commerciali, ed è inserito in un edificio ad 5 elevazioni fuori terra in scadenti condizioni di manutenzione generali. E' composto da due vani, da un gabinetto e da un pozzo luce interno praticabile al quale si accede dal suddetto gabinetto. Al pozzo luce si accede anche da un immobile limitrofo.

Caratteristiche Generali

- Utilizzazione: locale commerciale.
- Localizzazione: zona centrale parzialmente degradata di Palermo.
- Appetibilità della zona buona, non altrettanto la strada in cui è ubicato l'immobile.
- Caratteristiche della strada d'accesso: strada pubblica.
- Caratteristiche speciali d'ubicazione: zona servita da negozi, farmacia ed altro, non si notano industrie moleste nelle immediate vicinanze.

- Ubicazione rispetto agli allacciamenti: rete idrica, elettrica e telefonica cittadina, scarico delle acque in rete fognante comunale.
- Tipologia della costruzione: struttura in muratura portante.
- Infissi esterni: una saracinesca metallica.
- Infissi interni: in legno in discrete condizioni d'uso.
- Porta esterna nell'androne in legno.
- Pavimenti in mattoni di cemento e scagliette di marmo di scarsa qualità.
- Gabinetto rivestito in ceramica.
- Pareti e soffitti rifiniti ad intonaco civile ed idropittura.
- Impianti sottotraccia a norma.
- Stato di conservazione dell'immobile: discreto.
- Anno di costruzione primi del novecento.
- Affitto medio stimato € 300,00.

DATI METRICI

Superficie lorda coperta (coincidente con la sup. commerciale) = mq. 45

STIMA DELL'IMMOBILE

I dati per la valutazione sono stati ottenuti dall'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da diversi immobili attualmente in vendita od in locazione in zona (zona, come detto, discretamente appetibile dal punto di vista commerciale).

- Negozio attualmente locato in Via Re Federico n. 70, mq. 40 circa: € 413,00 mensili.
- Negozio in affitto in Via Re Federico n. 59 mq. 100 : richiesta € 750,00.
- Negozio in vendita in Via A. Veneziano 74 mq. 100 (CIA Immob.): richiesta € 130.000,00.
- Negozio mq. 110 in vendita in Via Villa Florio n. 67 (Agenzia Immob.): richiesta €120.000,00.

In base ai dati sopra indicati ed alle condizioni dell'immobile oggetto di stima possiamo procedere alla valutazione dello stesso utilizzando sia il metodo del valore commerciale a mq. e dunque secondo la superficie, sia il metodo di valutazione per capitalizzazione del reddito.

A) Valore commerciale in base alla superficie:

Si ritiene equo, nelle condizioni in cui si trova l'immobile, un valore a mq. di superficie commerciale pari ad €1.050,00.

Avremo quindi:

superficie commerciale appartamento: mq. 45 x € 1.050,00 = € 47.250,00

B) Valutazione per capitalizzazione del reddito:

Si ritiene equo un canone di locazione mensile pari ad €300,00. Avremo quindi il reddito lordo annuo:

€ 300,00 x 12 mesi = € 3.600,00

sottraiamo il 30% per spese di manutenzione, inesigibilità, tasse ed altro ed otteniamo:

€ 3.600,00 - € 1.080,00 = € 2.520,00 (reddito netto annuo)

applicando un saggio di capitalizzazione pari al 5% avremo:

$V = € 2.520,00 : 0,05 = € 50.400,00$

Dalla media dei valori sopra determinati si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame:

$(€ 47.250,00 + € 50.400,00) / 2 = € 48.825,00$

Il valore dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, lotto A, appartamento adibito ad attività commerciale in Via Villa Florio n. 17 (con ingresso anche dal n. 19) piano terra - Palermo, in cifra tonda, è quindi pari ad € 49.000,00 (quarantanovemila).

IL C.T.U.

Arch. Maurizio Capritti