

COPIA

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.95/00
INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.
CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



- LOTTO N.6 -

LOCALE ESTESO MQ 180 CIRCA,
SITO IN BELMONTE MEZZAGNO
VIA DON PINO PUGLISI (GIÀ VIA MISILMERI) N.170,
ISCRITTO AL NCEU AL FG.13 P.LLA 2080 SUB.4 – PIANO S/1



ING. ALESSANDRO BARONE

VIALE LEONARDO DA VINCI N.49 - 90145 PALERMO

TEL/FAX: 091 6819316 - CELL: 347 3472831

1. LOTTO N.4 - MAGAZZINO ESTESO MQ 200 CIRCA, ISCRITTO AL NCEU AL FG.13 P.LLA 2080 SUB.5 - PIANO TERRA.....	3
2. STIMA IMMOBILE.....	6
3. INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	6
4. INDAGINI DI MERCATO E STIMA DEL VALORE	6
5. CONCLUSIONI.....	7
ALLEGATI.....	13



1. Lotto n.4 – Locale esteso mq 180 circa, iscritto al

NCEU al fg.13 p.IIa 2080 sub.4 – piano S/1

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel centro urbano del paese di Belmonte Mezzagno ed è prospiciente un asse viario di rilevante importanza (Via Don Pino Puglisi).

All'immobile oggetto della presente relazione vi si accede dalla Via Don Pino Puglisi n.170, quest'ultima risulta parallela alla Via Meli ma posta ad una quota altimetrica superiore di circa 4,00 metri.

Dal punto di vista urbanistico la zona in cui ricade l'unità immobiliare risulta ben attrezzata per quanto riguarda le strade di collegamento ed i servizi in genere (scuole, farmacie,etc). Le opere di urbanizzazione primaria risultano complete (reti elettrica, fognaria, idrica, telefonica, etc) e regolarmente realizzate.

Il suddetto fabbricato è stato edificato su un terreno scosceso compreso tra la Via Puglisi e la Via Meli, presenta una elevazione di quattro piani fuori terra con attico sul fronte della Via Puglisi, e un elevazione di cinque piani fuori terra in corrispondenza della Via Meli, posta ad una quota inferiore.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è realizzato in c.a. con struttura intelaiata. La facciata esterna è in buono stato e non presenta segni di dissesti statici di alcun genere.

Stato

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo (29/09/2004), era nella disponibilità del sig. _____ ed utilizzato come parcheggio automezzi.

Descrizione

Locale esteso mq 180 circa composto da tre ampi locali, WC grande, WC piccolo con antibagno. Ai suddetti locali si accede sia attraverso due ampie saracinesche metalliche carrabili che attraverso n.2 portoncini in ferro. La pavimentazione dell'immobile è stata realizzata con marmette in scaglie di cemento dim. 30x30, le pareti sono intonacate e verniciate con idropittura, gli infissi interni ed esterni sono metallici.

L'altezza del soffitto pari a circa 3,90 m, le ampie aperture esterne carrabili e l'ampio spazio libero esistente rendono l'unità immobiliare adatta a molteplici impieghi sia di tipo civile che commerciale od artigianale. Lo stato di conservazione dell'immobile è buono e non sono stati rilevati segni di dissesto statico.

Coordinate catastali

L'unità immobiliare è iscritta al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno, foglio di mappa 13, particella 2080 sub 45, categoria C/2, classe 1, consistenza 183 mq, rendita Euro 151,22, Via Misilmeri n.170 (oggi Via Don Pino Puglisi) , piano S/1.

Intestazione

L'unità immobiliare in oggetto appartiene alla Sig.ra
per costruzione eseguita su porzione dei terreni
catastralmente identificati con le particelle 1242 e 1346 del foglio di
mappa n.13, il primo di questi pervenuto per acquisto da podere di
giusto atto di compravendita del
20/03/1977 in notaio Bruno trascritto ai nn.12144/9943 in data
7/04/1977, il secondo pervenuto per acquisto da podere di
giusto atto di compravendita del 21/10/1977 in notaio Bruno
trascritto ai nn.35279/29172 in data 7/11/1977.

Regolarità urbanistica

L'immobile in oggetto è parte di un edificio regolarmente edificato a
seguito del rilascio del "Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili"
n.2852 del 23/03/1978, rilasciato alla signora su
progetto del geom. [REDACTED] approvato dalla CE comunale in
data 27/05/1977. In data 16/05/1983 veniva altresì rilasciata la
autorizzazione di abitabilità n.2852/a (Vedi allegato D.4).

Dal rilievo effettuato si è riscontrata la presenza di un ulteriore
elevazione probabilmente priva delle necessarie autorizzazioni. Tale
elevazione però non è oggetto della presente consulenza, gli immobili
in esame sono ubicati infatti ai piani inferiori del suddetto immobile.

La presenza di un ulteriore elevazione probabilmente priva delle
necessarie autorizzazioni si ritiene non sia influente per la

commerciabilità dei beni stessi.



2. Stima Immobiliare

Come già ampiamente specificato nella relazione generale relativamente alla stima dei fabbricati, si ritiene che questa debba essere effettuata ricorrendo al metodo sintetico - comparativo. Tra l'altro questo metodo risulta, infatti, più idoneo con la natura del mandato conferito, che non ha per oggetto la collocazione sul mercato degli immobili previa espropriazione forzata, ma piuttosto una valutazione del più probabile valore di mercato che essi possono avere ai fini di una futura vendita dell'immobile.



3. Individuazione della superficie commerciale

Sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo eseguito (allegato A), il sottoscritto ha desunto tutti i dati occorrenti per la determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame. Le superfici considerate nella pratica estimativa sono le superfici interne nella loro interezza ed i muri perimetrali per le aliquote di pertinenza.



La superficie commerciale calcolata per l'immobile è la seguente:

$$S_{\text{commerciale}} \cong 200,00 \text{ mq}$$



4. Indagini di mercato e stima del valore



Dopo un'accurata ricerca di mercato, svolta sia consultando riviste specializzate sia individuando le operazioni di compravendita effettuate in zone analoghe a quella in esame, si è stati in grado di individuare i parametri economici caratterizzanti il mercato immobiliare della zona. L'edificio in questione ricade nel centro urbano del paese di Belmonte Mezzagno, lo stato di conservazione del fabbricato è ottimo (Allegato B). L'interno è in buone condizioni e ha caratteristiche che lo rendono utilizzabile sia come locale commerciale che come laboratorio. Da informazioni assunte in sede di sopralluogo è stato riferito allo scrivente che nel passato tale immobile è stato locato al Comune come sede dell'asilo comunale.

Il valore al m² che ne deriva, per immobili in stato di conservazione analogo a quello dell'immobile in oggetto, è pari a 850,00 Euro/m² (fonte osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio).

Il valore commerciale al mq attribuito all'immobile tiene nella dovuta considerazione le opere necessarie al suo ripristino in condizioni di normale funzionalità.

Poiché la superficie commerciale $S = 200,00$ mq e $V_{mq} = 850,00$ Euro/mq il valore in c.t. che ne deriva è pari a:

$$V \cong 170.000,00 \text{ Euro}$$

5. Conclusioni

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidato e si rimane comunque a disposizione

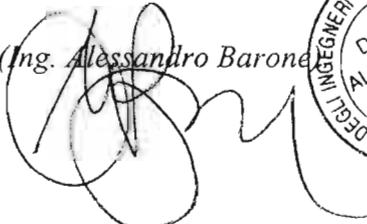
per eventuali chiarimenti o integrazioni.



Palermo, li 13/05/05



Il CTU
(Ing. Alessandro Barone)



ELENCO DEGLI ALLEGATI



A) Planimetria catastale

B) Rilievo fotografico

C) Visure catastali



ING. ALESSANDRO BARONE

PIAZZA LEONARDO DA VINCI N.49 - 98145 PALERMO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009