

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI NEL TERRITORIO DI PIANA DEGLI ALBANESE DI PROPRIETA' DEI SIGNORI



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Maglia con studio in Palermo in via A. Panzini n°8, iscritta all'albo dell'ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n.2818, consulente tecnico di ufficio nel Proc. 683/91 contro " e consorti, in adempimento all'incarico conferitomi con provvedimento 13/07/05 dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Palermo Dott.ssa Vacca Raffaella procede, qui di seguito, all'aggiornamento dei valori di stima dei seguenti immobili siti in territorio di Piana degli Albanesi.



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- Fondo agricolo ricadente nell'immediata vicinanza del centro abitato del comune di Piana Degli Albanesi individuato in catasto al Fog.di mappa n.12 p.lle 19,315, 91, 21, 316, 20, 26,34, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 32.
- Fabbricato già adibito a porcilaia identificata al N.C.E.U. del Comune di Piana degli Albanesi con la p.lla 419.
- Fabbricato già adibito a stalla, identificato al N.C.E.U. Del Comune di Piana degli Albanesi con la P.lla 417.
- Rustico costituito da un unico ambiente di mq 55 identificato al N.C.E.U. Del comune di Piana degli Albanesi con la p.lla 418;
- Fabbricato per civile abitazione identificato al N.C.E.U. del Comune di Piana degli Albanesi con la P.lla 414.
- Fabbricato per civile abitazione identificato al N.C.E.U. del Comune di Piana degli Albanesi con la P.lla 19.
- Fabbricato per civile abitazione identificato al N.C.E.U. del Comune di Piana degli Albanesi con la P.lla 421.
- Attrezzature sportive comuni ai tre fabbricati adibiti a civile abitazione costituite da piscina identificata al N.C.E.U. Con la p.lla 19 e da campo da tennis.

Stampa manoscritta con data 6 MAR. 2007 e firma dell'Arch. Carmela Maglia.

CONSIDERAZIONI GENERALI:

In data 25/03/2006, alla presenza del sig. mi sono recata sui luoghi al fine di verificare eventuali modificazioni avvenute nel corso degli anni ed in particolare lo stato di conservazione dei fabbricati.



Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piana degli Albanesi in data 6/9/2006, non si sono riscontrati sostanziali cambiamenti rispetto a quanto riportato nella mia precedente valutazione.

Infatti secondo quanto previsto dal P.R.G. e dalle Prescrizioni Esecutive approvate con Decreto Dirigenziale n.1544/DRU del 19/12/2003, i terreni risultano ricadere in zona territoriale omogenea "E" verde agricolo. In parte risultano gravati da vincolo di fascia di rispetto di strada, idraulico e di difesa idrogeologica e per intero da vincolo a scopo idrogeologico.

I fabbricati sono risultati, in generale, in pessimo stato di conservazione. Nessuna manutenzione è stata effettuata nel corso degli anni. Conseguentemente, sia gli elementi strutturali che di finitura, risultano gravemente danneggiati ed in alcuni casi irrimediabilmente compromessi.

In particolare i corpi già adibiti a porcilaia e stalla risultano ulteriormente degradati con alcune parti, quali la struttura di copertura della porcilaia, ormai totalmente inesistenti.

Anche i fabbricati rurali adibiti a civile abitazione, in questi ultimi anni, non sono stati oggetto di alcun intervento di manutenzione.

Per quanto riguarda il fabbricato già denominato "d.1" ricadente sulla p.lla n.20 e 19, destinato ad abitazione, lo stato di conservazione generale è mediocre.

Si rileva, comunque, la presenza della copertura in Eternit che, in considerazione della normativa attualmente vigente, dovrebbe, in caso di ulteriore degrado, essere rimossa. Tale intervento comporterebbe un impegno economico di notevole entità.

Il fabbricato già individuato come "d.2", ricadente all'interno della particella 316 e porzione della p.lla 25, presenta in molti ambienti tracce di umidità presumibilmente dovute ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura parzialmente in Eternit.

Avvallamenti si sono riscontrati nel piano seminterrato all'interno del soggiorno. Ciò, probabilmente dovuto alla natura dei terreni su cui sono stati realizzati i fabbricati.

Anche il fabbricato denominato "d.3" ubicato sulla p.lla 25, presenta gravi segni di dissesto.

La scala che da accesso all'immobile risulta ormai crollata mentre il terrazzo non è praticabile a causa delle numerose lesioni che hanno comportato un parziale cedimento dello stesso.

Non più utilizzabili sono risultate le attrezzature sportive.

La superficie del campo da tennis è risultata assente. Parzialmente crollati sono gli spogliatoi mentre la piscina è inutilizzabile a causa delle pessime condizioni di manutenzione generali ed in particolare a causa del parziale cedimento del bordo superiore.

Ormai inutilizzabile è inoltre l'impianto di depurazione delle acque.

2) VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione dei beni, si è provveduto ad effettuare una serie di indagini, circa i valori di mercato dei terreni nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima. Si sono inoltre confrontati i prezzi di compravendita di beni analoghi. I valori accertati sono riferiti all'unità di consistenza che è il mq.

Valutazione dei terreni.

I terreni, attualmente in assoluto stato di abbandono e mancanti di qualsiasi tipo di coltivazione, hanno, come la gran parte di quelli presenti in zona, perduto l'antica vocazione turistico-stagionale. Gran parte delle abitazioni per vacanze risultano infatti non utilizzate e scarsamente richieste.

Conseguentemente i terreni hanno subito, in quest'ultimo periodo, un notevole decremento dei valori.

Si è infatti accertato che il più probabile valore di mercato degli stessi in zona varia da € 3/mq ad € 7/mq.

Tenuto conto dei numerosi vincoli gravanti sul terreno si ritiene di potere attribuire al bene in argomento un valore unitario di € 3/mq. Il valore complessivo del suolo è pertanto di € 3/mq x mq.47.871= € 143.613.

Valutazione dei fabbricati:

Ai fabbricati di cui alla lettera d1 e d2 si ritiene di potere attribuire un valore, tenuto conto dello stato di conservazione, di € 250/mq e di € 200/mq a quello di cui alla lettera d'3.

Per quanto riguarda i fabbricati destinati ad attrezzature sportive, tenuto conto del notevole stato di degrado, si ritiene non attribuire alcun valore in quanto in nessun modo utilizzabili.

Parimenti si ritiene senza alcun valore il fabbricato già destinato a porcilaia ormai diruto.

Ai fabbricati già destinati a stalla di cui alla lettera "b" ed al rustico di cui alla lettera "c", tenuto conto del pessimo stato di conservazione ed della difficile futura riutilizzo per altre destinazioni si ritiene non opportuno attribuire un valore riferito all'unità di consistenza al mq.

In considerazione dell'attuale costo di costruzione e dello stato di manutenzione si attribuiscono ai due fabbricati i seguenti valori:

- fabbricato di cui alla lettera b - € 10.000,00
- fabbricato di cui alla lettera c - € 5.000,00

Riepilogo del valore dei beni stimati:

	IDENTIFICAZIONE	Valore
	Fondo agricolo ricadente nell'immediata vicinanza del centro abitato del comune di Piana Degli Albanesi individuato in catasto al Fog. di mappa n. 12 p.lle 19,315, 91, 21, 316, 20, 26,34, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 32.	€ 143.613,00
a)	Fabbricato già adibito a porcilaia identificata al N.C.E.U. del Comune di Piana degli Albanesi con la p.lla 419.	€ 0,00
b)	Fabbricato già adibito a stalla, identificato al N.C.E.U. Del Comune di Piana degli Albanesi con la P.lla 417.	€ 10.000,00
c)	Rustico costituito da un unico ambiente di mq 55 identificato al N.C.E.U. Del comune di Piana degli albanesi con la p.lla 418;	€ 5.000,00
d.1)	Fabbricato per civile abitazione identificato al N.C.E.U. del Comune di Piana degli Albanesi con la P.lla 414.	€ 23.000,00
d.2)	Fabbricato per civile abitazione identificato al N.C.E.U. del Comune di Piana degli Albanesi con la P.lla 19.	€ 97.000,00
d.3)	Fabbricato per civile abitazione identificato al N.C.E.U. del Comune di Piana degli Albanesi con la P.lla 421.	€ 21.600,00
	Attrezzature sportive comuni ai tre fabbricati adibiti a civile abitazione costituite da piscina identificata al N.C.E.U. Con la p.lla 19 e da campo da tennis.	€ 0,00
	Importo complessivo dei beni stimati	€ 300.213,00

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per eventuali delucidazioni.
E' allegato alla presente n. 1 certificato di destinazione urbanistica.

Palermo 01/03/07

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

