TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCO DI SICILIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

[REDACTED]

FASCICOLO N. 4

QUARTO LOTTO indicato "LOTTO D"

PIANE S. V. M.

CONSISTENZA

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1/2 indivisa di un'unità immobiliare porzione di fabbricato site oggi in Bagheria via Teocrito n. 36 piano cantinato.

E' attualmente costituita da:

un unico vano pilastrato con locale w.c. e locale ripostiglio. La rampa di accesso è gravata di servitù di passaggio per il locale autoclave a servizio delle unità immobiliari poste ai piani superiori. Il locale cantinato è gravato da servitù di passaggio di tubazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1 -

FASCICOLO N. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUARTO LOTTO indicato "LOTTO D"

Consistenza: ½ indivisa di un'unità immobiliare porzione di fabbricato site oggi in Bagheria via Teocrito n. 36 piano cantinato, stante che la rimanente ½ appartiene a Buttitta Giuliana (nata il 27/7/44 a Bagheria).

- D. PIGNORRA
21/97

E' attualmente costituita da:

un unico vano pilastrato con locale w.c. e locale ripostiglio. La rampa di accesso è gravata di servitù di passaggio per il locale autoclave a servizio delle unità immobiliari poste ai piani superiori. Il locale cantinato è gravato da servitù di passaggio di tubazioni.

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: confinante a nord con via Teocrito, con edificio sito al n. 38, a sud con terreno di proprietà aliena, ad ovest con edificio con ingresso da via Teocrito n.28.

Ubicazione: Comune di Bagheria; zona di espansione a nord.

Indirizzo: in Bagheria, via Teocrito n.36

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E
PROVENIENZA**

Dati catastali dell'immobile: riportato al
N.C.E.U. di Bagheria in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] fg. 12 part. 767 sub 5.

Provenienza: Pervenuto per $\frac{1}{2}$ dell'intero a
[REDACTED] da potere di [REDACTED]

e [REDACTED] con Atto di
compravendita del 14/07/1989 rep. n. 17438 e rac.
n. 8077. Si riporta dall'atto: ..... *Ai sensi della
legge 28/2/1985 n.47, la parte alienante ..... ai
sensi della Legge 04/01/1968 n.15 dichiara che la
costruzione degli immobili oggetto del presente è
stata eseguita in conformità al regolamento edile,
al P.R.G. e secondo le prescrizioni della
concessione edile n°52/82 rilasciata in data
23/04/82. Sono stati dichiarati agibili dal Sindaco
di Bagheria in data 07/03/85 come risulta da
certificato rilasciato in pari data dal Comune di
Bagheria. ....*

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Caratteristiche sommarie: fabbricato costituito
da tre piani fuori terra più terrazzo e locale
cantinato.

Il corpo di fabbrica è costituito da intero piano cantinato (h media 3,5) con rampa di accesso dal civico n. 36.

Tipo: parti interne al grezzo

Pertinenze : nessuna.

Epoca della costruzione: anno 1985

Caratteristiche costruttive

Struttura: in elevazione a gabbia in c.a. e solai latero cementizi e tamponatura perimetrale in blocchetti. Copertura del tipo piana.

Finiture esterne: paramenti esterni in intonaco per esterni del tipo Li Vigni.

Finiture interne : al grezzo.

Considerazioni generali: Il corpo di fabbrica si presenta in normale stato d'uso e di manutenzione anche se appare necessario intervenire in lavori di manutenzione. Sono evidenti i segni del tempo trascorso dall'epoca della costruzione.

Divisibilità : a parere del sottoscritto C.T.U.

non appare conducente, ai fini della vendita, formulare l'ipotesi di divisione dell'unità

Descrizione della zona: ricade nella zona di periferia nord della città di Bagheria a circa m 400 dalla Piazza Dante e a circa 100 m da via

Mattarella. E' ben collegata alla rete viaria principale interna e a quella di collegamento al Centro Città. La zona è completamente urbanizzata ed autosufficiente per negozi ed uffici.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Data di rilascio della concessione edilizia 23/04/82 n. 52/82

Data del certificato di abitabilità e/o agibilità 07/03/85.

Stante che sono state apportate variazioni di lieve entità rispetto al progetto originario, si ritiene, che in caso in cui non sia stata richiesta autorizzazione sindacale, possa avvalersi degli art. 46 DPR n.380/01 e 40 L.n.47/85 con un modesto onere.

Stato di possesso: L'unità con ingresso dalla via Tocrito n.36 risulta in possesso dell'esecutato

████████████████████

VALUTAZIONI

Per la determinazione del valore del bene immobile oggetto della consulenza si seguirà il metodo sintetico diretto, metodo che si può riassumere nelle seguenti tre fasi successive:

- accertamento dei prezzi di mercato;

- costruzione di una scala di valori riflettenti beni noti simili a quelli da valutare;
- inserzione del bene comparativamente nella scala di valori.

Indagine svolta dal sottoscritto in zona

Il mercato degli immobili in zona è piuttosto attivo, in quanto vi è una netta prevalenza della domanda sull'offerta; la tipologia dell'alloggio è quella che più prevalentemente si avvicina ai fini di una famiglia medio reddito.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene verrà individuato il valore unitario.

E' emerso, dalle indagini di mercato, un valore unitario rispettivamente di € 350,00 al m²

VALORE DEL BENE IMMOBILE COSTITUENTE il

"LOTTO C"

Superficie commerciale m² 210 circa (non comprendendo la rampa di accesso) si ha il più probabile valore attuale:

$$350,00 \text{ €} \times 210 \text{ m}^2 = \text{€ } 73.500,00$$

Il valore del lotto "D" è pertanto ~~1/2~~ di 73.500,00 € e quindi pari a € 36.750,00

ALLEGATI

- n.08 foto riproducenti la panoramica dei luoghi, l'edificio all'esterno e le parti interne più significative

Palermo 09/06/04

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it