

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] ed altri
contro

[REDACTED]
R. Es. 387/89

Relazione Tecnica: Fascicolo relativo alla stima del LOTTO B)



Dott. Ferdinando La Motta





LOTTO B) :

Palazzetto in Partinico, con ingresso da Via Curatolo Vito n. 13, piano terra, 1° e 2° piano di 12 vani catastali e accessori, iscritto alla partita 3631 MU 3993. Confinante a Nord e ad Est con proprietà aliena, ad Ovest con Via Artale ed a Sud con la predetta Via Curatolo Vito.

E' ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Partinico.

Nessuna istanza di concessione in sanatoria presentata.

Quota di proprietà del Sig. [REDACTED] 1/1

Valore commerciale complessivo stimato € 195.346,00

Descrizione del bene :

In questo paragrafo vengono descritte le caratteristiche attuali degli immobili, riscontrate nel corso dei sopralluoghi e funzionali alla determinazione del loro valore.

L'immobile è un palazzetto a tre elevazioni fuori terra con ingresso principale su Via Curatolo Vito nn. 13.

Il Palazzetto confina a Nord e ad Est con proprietà aliena, ad Ovest con Via Artale ed a Sud con la predetta Via Curatolo Vito. E' ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Partinico.

Il piano terra, ha accesso dai numeri civici 13 e 15 di Via Curatolo Vito e dal n. civico 37 di Via Artale.

Esso è costituito da tre vani, di cui uno adibito ad uso ufficio dal Sig. [REDACTED] figlio dell'esecutato, un vano adibito a garage (accesso da Via Artale 37) e sgombero materiali ed un vano adibito a ripostiglio. Esiste inoltre un piccolo WC in pessime condizioni di manutenzione. Il vano ad uso ufficio presenta pareti e soffitto rivestiti con listelli di legno (perlinato), pavimento in mattoni di cemento. Il vano adibito a garage si presenta in condizioni di avanzato deterioramento.

La scala di accesso ai piani superiori è rivestito in marmo. La prima rampa di scale ha termine nel pianerottolo di primo piano sul quale si aprono due ingressi. Uno di essi porta ad un piccolo corridoio su cui si affacciano due vani, di cui uno

senza finestra, adibiti a camere da letto e ad un WC. L'altro ingresso porta ad un disimpegno su cui si affacciano due ambienti di cui uno dotato di WC. Le rifiniture constano di pavimenti in ceramica di vario formato. Gli infissi sono in legno in condizioni di cattiva conservazione. Sono state riscontrate (Vedi foto allegate) numerose tracce di umidità. Dei due WC presenti al primo piano, il più piccolo è in pessimo stato di conservazione, mentre il secondo è rivestito in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m. 2,2. Esso è dotato di vasca da bagno. Tutti i muri sono intonacati e tinteggiati con ducotone.

Dal disimpegno del primo piano parte una scala che si sviluppa su due rampe e che dà accesso al 2° piano. Il secondo piano è costituito da una cucina/soggiorno, una salotto, una veranda con annesso WC, un piccolo sgabuzzino ed un terrazzino che si affaccia su Via Artale.

I pavimenti degli ambienti del secondo piano sono realizzati con mattoni in graniglia di cemento. I muri interni sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura in ducotone. Lo stato generale del secondo piano è discreto. L'immobile non presenta impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è sotto traccia.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 279,93. Tale superficie è stata calcolata sommando le superfici effettive di ogni vano, includendo per intero i muri interni e per metà i muri che sono di divisione con altre unità.

Per i balconi, è stato considerato il 50% della superficie reale.

La terrazza, realizzata al 2° piano, presenta una superficie complessiva lorda di mq. 13,58. In termini di superficie commerciale si è ritenuto opportuno esprimere tale superficie in ragione del 20% della superficie lorda (mq. 13,58 x 20% = mq. 2,72).

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto sono state realizzate le piante del piano terra, del primo e del secondo piano (cfr. all. 17)

Pertanto si ha:

Superficie commerciale piano terra:	mq.	94,59
Superficie commerciale piano 1° (inclusi i balconi):	mq.	98,09
Superficie commerciale piano 2° (incl. terrazza e balconi):	mq.	87,25

Per quanto riguarda lo **stato di possesso** dell'immobile, si evidenzia che i vani di piano terra sono in atto utilizzati come ufficio in forza di comodato d'uso

gratuito da parte del Sig. [REDACTED] figlio dell'esecutato. I vani del primo e secondo piano sono concessi in comodato d'uso gratuito alla Sig.ra [REDACTED] figlia dell'esecutato.

Per quanto riguarda la **provenienza del bene**, si rimanda alle visure ipotecarie agli atti ed alla relazione notarile integrativa della Dr.ssa Anna Ruffino (cfr. all. 20 e 21).

Stima del lotto B)

Criteria e metodi di stima

Per la valutazione dell'immobile ubicato in Partinico, Via Curatolo Vito 13, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo.

Si è quindi proceduto ad effettuare indagini di mercato nella zona, per conoscere prezzi recenti di compravendita di immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli da valutare. Tali indagini hanno consentito la formazione di un campione omogeneo di beni simili di cui è stato individuato il prezzo di mercato.

Si è quindi pervenuti alla soluzione della valutazione per stima comparativa, utilizzando come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale.

Detto valore è stato inoltre confrontato con i valori riportati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio per quanto riguarda il Comune di Partinico, la zona Centrale (Centro Storico), e prendendo in considerazione il valore medio per le abitazioni di tipo economico.

Al valore così calcolato è stato detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, stanti le modifiche sopra descritte. Tale costo è stato valutato in € 125,00/mq di superficie abusiva, per una superficie complessiva da sanare pari a mq. 162,00.

Valutazione:

Per quanto sopra riferito, tenuto conto delle caratteristiche del Comune di Partinico, delle caratteristiche costruttive dell'immobile, dello stato di

manutenzione, si ritiene equo determinare il prezzo unitario, nello stato di fatto e di diritto, in € 750,00/mq per l'intera unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto:

- | | |
|---|-----------------|
| a) Superf. Commerciale, Palazzetto Via Curatolo Vito, 13 p. T, 1 e 2: | 279,93 mq. |
| b) Valore commerciale lordo € 750,00/mq. x 279,93 mq. | 215.546,10 euro |
| c) Importo presunto per la sanatoria edilizia da detrarre | 20.200,00 euro |
| Valore commerciale netto del lotto B), (b) - c) | 195.346,10 euro |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore commerciale complessivo netto del lotto B) ammonta a € 195.346,10 (diconsi centonovantacinquemilatrecentoquarantasei/10).

Palermo 4/12/2004

Doc. 7
Dott. Avv. Ferdinando La Motta
N. 774
ALESS
CIRCOLO NOTAI AGROICOMI E C.A.A.
PALERMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it