

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE.it COPIA

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE GIUDIZIARIE.it

- LOTTO N.4 -

LOCALE ESTESO MQ 220 CIRCA, SITO IN BELMONTE
MEZZAGNO VIA G. MELI N.5, ISCRITTO AL NCEU AL FG.13
P.LLA 2080 SUB.5 – PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ING. ALESSANDRO BARONE

VIALE LEONARDO DA VINCI N.49 – 90145 PALERMO

TEL/FAX: 091 6819316 – CELL: 347 3472831

1. LOTTO N.4 – LOCALE ESTESO MQ 220 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	7
5. CONCLUSIONI.....	8
ALLEGATI.....	9



1. Lotto n.4 – Locale esteso mq 220 circa, iscritto al NCEU al fg.13 p.lla 2080 sub.5 – piano terra

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 Giovanni Meli, quest'ultima risulta parallela alla Via Puglisi ma posta ad una quota altimetrica inferiore 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 adibito a laboratorio per la propria attività artigianale.

Descrizione

Laboratorio artigianale con accesso dalla Via Giovanni Meli dai nn. Civici 3, 5 e 7, esteso mq 220 composto da due grandi ambienti principali, n.2 ripostigli ed 1 WC. In corrispondenza del n. civico 3 è presente una saracinesca metallica mentre in corrispondenza dei numeri civici 5 e 7 sono presenti due ampi portoni metallici.

L'unità immobiliare è stata suddivisa in due ambienti in un tempo successivo alla data di edificazione del fabbricato; tale suddivisione è stata effettuata in parte con strutture precarie di tipo metallico in parte in muratura. L'altezza del soffitto pari a circa 3,50 m, le ampie aperture esterne carrabili e l'ampio spazio libero esistente tra i pilastri rendono l'unità immobiliare adatta a molteplici impieghi sia di tipo commerciale che artigianale.

L'immobile presenta una pavimentazione interna in battuto di cemento e la finitura delle pareti interne di tipo grezzo, uno dei due ripostigli e il WC sono privi di prese d'aria collegate direttamente con l'esterno. 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 5, categoria C/2, classe 4, consistenza vani 200 mq, rendita Euro 278,89, Via Meli Giovanni n.5, piano terra.

Intestazione

L'unità immobiliare in oggetto appartiene alla Sig.ra

per costruzione eseguita su porzione dei terreni catastalmente 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. Giuseppe Italiano 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 Immobile

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:

$$S_{\text{commerciale}} \cong 220,00 \text{ mq}$$

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 anche se da definire nelle finiture estetiche è in buone condizioni. Il valore al m² che ne deriva, per immobili in stato di conservazione analogo a quello dell'immobile in oggetto, è pari a 450,00 Euro/m² (fonte osservatorio immobiliare Agenzia 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 $S = 220,00 \text{ mq}$ e $V_{\text{mq}} = 450,00$ Euro/mq il valore in c.t. che ne deriva è pari a:

$$V \cong 99.000,00 \text{ Euro}$$

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

ISTU
(Ing. Alessandro Barone)



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

- A) Planimetria catastale
- B) Rilievo fotografico
- C) Visure catastali
- D) Autorizzazioni urbanistiche

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ING. ALESSANDRO BARONE

VIALE LEONARDO DA VINCI N.49 – 90145 PALERMO

TEL/FAX: 091 6819316 – CELL: 347 3472831

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