

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONE IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare n° 11/95 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Raffaella Vacca

RELAZIONE DI STIMA LOTTO C

Quota pari ad 1/2 dell'appartamento per civile abitazione in
Palermo, Via Gino Funaioli, 22, piano seminterrato a destra, in
catasto al Foglio 77 particella 2103/27,45,46 (rif atto di
pignoramento n° 10/b)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATA

IL C.T.U.
Arch. Cristina Manzo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene oggetto di pignoramento

Con atto di pignoramento immobiliare del 22.12.1994, in danno ai Sigg.ri A, B e C, è stato sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Quota pari ad 1/2 dell'ufficio sito in Palermo, Via Gino Funaioli n° 22, piano seminterrato a destra (riferimento atto di pignoramento n° 10.b)

Cenni descrittivi

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento per civile abitazione, ubicato in Palermo, nella Via Gino Funaioli.

Esso è posto al piano seminterrato di un comparto condominiale a sette elevazioni fuori terra e due piani seminterrati, provvisto di ascensore ma non dotato di servizio di portierato.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il corpo di fabbrica cui l'unità immobiliare in esame è parte integrante, versa in un pessimo stato di manutenzione.

I prospetti esterni necessitano di importanti opere di manutenzione straordinaria, gli intonaci dei sottobalconi sono staccati dal sottostante supporto, tutte le ringhiere di protezione dei balconi sono ampiamente ossidate, mostrando il ferro sfilibrato e visibilmente assottigliato.

All'interno dell'androne condominiale l'intonaco mostrava importanti lesioni le quali interessavano anche gli elementi strutturali (travi e pilastri)

L'immobile ricade in zona semiperiferica della città di Palermo (fra la Via Messina Marine e la Via Armando Diaz) zona questa ben fornita di infrastrutture primarie e secondarie.

L'appartamento è composto da un corridoio di disimpegno, cinque vani, cucina, w.c. bagno ripstiglio e due terrazze.

Nella sua interezza esso occupa una superficie di mq. 125,00 circa, in essa compresa la superficie dei terrazzi computata ad 1/15.

La pavimentazione di tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e del w.c. Bagno che sono rivestiti con piastrelle di ceramica, è in scaglie di marmo e cemento, le pareti sono intonacate, lisce e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno e vetro, gli infissi esterni sono in legno e vetro protetti da avvolgibili in PVC.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico da adeguare alla normativa vigente.

All'atto del sopralluogo l'immobile versava in pessime condizioni d'uso e manutenzione.

La parte basamentale del vano cucina, del vano bagno e della camera da letto mostrava importanti fenomeni di umidità ascendente. Il soffitto del vano cucina mostrava segni di infiltrazioni di acqua in prossimità del cavedio condominiale.

Tutte le travi presentavano vistose lesioni dell'intonaco.

DATI CATASTALI

Attualmente l'appartamento è annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 77, particella 2103 sub 27, 45, 46, piano S1, Zona Censuaria 2, Categoria A3, classe 6, rendita € 369,27.

Come si evince dalle visure allegate, la soppressione delle particelle 2103/23, 2107/1 e 2109/1 ha originato la particella 2103/27-45-46.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il comparto immobiliare, cui il locale in esame è parte integrante è stato realizzato a seguito della Licenza Edilizia n° 878 del 21/9/1966 e successive L.E. Per variante nn° 653 del 2.8.1967 e 1167 del 18.9.1968. Per l'intero immobile è stato rilasciato Certificato di abitabilità e agibilità il 30.7.1969

CONFINI:

L'appartamento in esame confina a Nord con area interna condominiale, a Sud Via Gino Funaoli, ad Est con corpo scala condominiale.

STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'immobile era locato alla Sig.ra M

TITOLO DI PROPRIETA':

L'immobile oggetto di stima è pervenuto ai germani Sigg.ri A, B e C, per successione legittima al padre Sig. I, nato ad
Il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La stima

CRITERIO DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

L'immobile è locato alla Sig.ra M, giusta contratto di locazione, la quale corrisponde un canone mensile di € 304,00, sulla scorta di tale dato ho eseguito il seguente calcolo:

$$€ 304,00 \times 12 = € 3.648,00$$

a detrarre il 25% per imposte, tasse, inesigibilità ecc.

$$€ 3.648,00 - 25\% = € 2.736,00$$

Capitalizzando ad un saggio del 3,85%

$$€ 2.736,00 : 3,85\% = € 71.064,93$$

in cifra tonda € 71.000,00

CRITERIO DEL VALORE VENALE DI MERCATO

Da indagini di mercato eseguite sui luoghi, considerando lo stato attuale di manutenzione e strutturale, è scaturito un valore a mq. di € 1.200,00:

$$€/mq. 1.200,00 \times mq. 125,00 = € 150.000,00$$

valore venale € 150.000,00

MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI

poiché i valori sopra ottenuti non sono mediabili, indicherò quale più probabile valore di mercato quello ottenuto eseguendo il criterio del valore venale e su questo eseguirò il criterio del valore complementare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE VENALE € 150.000,00

CRITERIO DEL VALORE COMPLEMENTARE

La quota di proprietà degli esecutati è 1/2 dell'intero pertanto eseguirò il criterio del valore complementare, applicando una svalutazione del 20% dell'intero, per ottenere il più probabile valore di mercato a base d'asta della quota pignorata.

Valore venale intero: € 150.000,00

Valore quota pari ad 1/2: € 75.000,00

Svalutazione del 20%: € 75.000,00 - 15.000,00 = € 60.000,00

**VALORE VENALE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA PARI AD
1/2, in cifra tonda: € 60.000,00**

o o o o o

Formano parte integrante della presente relazione:

all.1 - planimetria catastale

all.2 - visura catastale,

all.3 - documentazione fotografica.

Il C.T.U.



Arch. Cristina Manzo

Cristina Manzo

Depositato in Cancelleria

il giorno 03/07/2011

[Signature]