TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONE IMMOBILIARI

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

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Raffaella Vacca

RELAZIONE DI STIMA LOTTO F

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

DATA

IL C.T.U.
Arch. Cristina Manzo

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

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'appartamento sito in Palermo, Via Gino Funaioli n° 22, piano rialzato a destra (riferimento atto di pignoramento n° 10.e)

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 rialzato 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 sfibbrato e visibilmente assottigliato.

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

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

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 tre vani, cucina abitabile, w.c. Bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno e un balcone.

Nella sua interezza esso occupa una superficie di mq. 100,00 circa, in essa compresa la superficie del balcone computata ad 1/4.

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

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

All'atto del sopralluogo l'immobile versava in mediocri condizioni d'uso e manutenzione, sul rivestimento dei pavimenti erano presenti lesioni apparse, come dichiarato dall'inquilina, dopo le scosse dell'ultimo terremoto.

DATI CATASTALI

L'appartamento è annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 77, particella 2103 sub 2, piano T-Rialzato, Zona Censuaria 2, Categoria A3, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 312,46

REGOLARITA' EDILIZIA

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

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:

Il corpo di fabbrica cui l'appartamento è parte integrante è posto all'interno di un'area condominiale, pertanto esso confina a Nord Est e a Sud Ovest con proprietà condominiale, a Nord Ovest con Via Giobar e a Sud Est con appartamento complanare di proprietà, in ragione di ½ , degli esecutati.

STATO DI POSSESSO:

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

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 e deceduto a .

La stima

CRITERIO DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

L'immobile è locato alla Sig.ra O, giusta contratto di locazione, la quale corrisponde un canone mensile di € 314,00, sulla scorta di tale dato ho eseguito il seguente calcolo:

€ 314,00 x 12 = € 3.768,00

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

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

€ 3.768,00 – 25% = € 2.826,00

Capitalizzando ad un saggio del 3,85%

€ 2.826,00 : 3,85% = € 73.402,59

in cifra tonda € 73.000,00

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 x mq.73,00= € 87.600,00

valore venale € 87.600,00

MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI

Poiché i due valori sopra determinati non sono mediabili, la scrivente indica quale più probabile valore di mercato quello ottenuto applicando il criterio del valore venale in comune commercio.

VALORE VENALE € 87.600,00

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: € 87.600,00

Valore quota pari ad 1/2: € 43.800,00

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

Svalutazione del 20%: € 43.800,00 – 8.760,00 = € 35.000,00

VALORE VENALE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA PARI AD 1/2: € 35.000,00

°°°°°

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

Depositato in Cancelleria

oggi 02.03.2021

Il Funzionario

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