

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ONIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Ad. FABBRICATO URBANO

Il fabbricato , che costituisce l'abitazione dei

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[redacted] è posto in Mazzarrone ad angolo tra le vie P. Umberto 138-140 (lato ovest)
Via Adda n° 2/a (lato Nord) e Via Tommaso Campanella n° 13 (lato Sud) . Dal lato Est confina con area edificabile di certo [redacted]
A fronte della Via P. Umberto, vi è un piccolo terrazzino ,per come si evince dai disegni .

La particella 1678 (ex 244 ed ex 244/a) che negli atti di provenienza è indicata in mq 250 ,rettificata in mq 290 oggi risulta di mq 138,60 per la casa e mq 29,40 per il terrazzino e quindi per complessivi mq 168,00 in quanto la restante superficie è stata assorbita di fatto dalle tre vie pubbliche P. Umberto ,Adda e Tommaso Campanella , per cui oggi i confini reali sono i limiti delle tre strade ed il confine con area ad Est di [redacted]



Il terrazzino antistante il piano terra su Via P. Umberto , misura ml 0,60 a fronte della Via Adda, ml 3,60 a fronte della via T. Campanella e ml 10,50 a fronte della via P. Umberto, per complessivi mq 22,05. Esso in parte costituisce anche accesso al vano garage del civico 140.

L'edificio ha una larghezza di ml 10,50 ed una lunghezza , sulle vie Adda e T. Campanella, di ml 13,20 , per cui la superficie coperta è di mq

geom. tommaso platania

138,60 .

Si compone :

- di piano terra adibito in parte ad abitazione (oggi affittata) con ingresso dalla Via Adda 2/a ed in parte a garage con ingresso dalla via P. Umberto n° 140 , [redacted] ;

- di un primo piano interamente ad abitazione [redacted] con ingresso dal civico 13 di via T. Campanella ;

- di un secondo piano che è costituito da un piccolissimo vano sottotetto e da una piccola terrazza che prospetta sulla via T. Campanella.

Il secondo piano costituisce pertinenza inscindibile del primo piano.

La sezione a piano terra, ad abitazione, ha altresì ingresso comune dal civico 13 di Via T. Campanella. Dalle risultanze della concessione edilizia si evinche che il vano garage costituisce " l'area di parcheggio privato " che in superficie è una percentuale fissata dalla legge, in rapporto al volume assentito.

Di fatto il vano garage risulta diviso in due settori , in quanto quello avente ingresso dalla via Adda è stato incorporato alla abitazione terrana, ceduta in locazione .

1/4



geom. tommaso platania

per tale modifica è stata chiusa una finestra e
l'altra è stata tramutata in porta .

ai fini della valutazione, si tiene conto del vinco-
lo a parcheggio (si veda il cert. di abitabilità)
per cui nell'esame delle superfici si tiene conto
della destinazione d'uso assentita .

Le superfici utili dei vani risultano dal seguente
elenco :

piano terra-abitazione

-letto 3,80 x 3,70 = mq 14,06

-bagno 1,60 x 2,60 = mq 4,16

-cucina 3,00 x 2,60 = mq 7,80

-corrid. 6,40 x 1,00 = mq 6,40

Totale mq 32,42

piano terra - garage-parcheggio

- 12,60 x 6,30 = mq 79,38

-meno 2,20 x 6,30 = mq 11,00

Totale mq 68,38

piano terra - centrale termica

2,60 x 1,50 = mq 3,90

più androne e corpo scala)

primo piano - abitazione

-cucina 4,10 x 4,05 = mq 16,61

-soggior. 4,05 x 6,10 = mq 24,71

-lettino 3,70 x 2,20 = mq 8,14



com.tommaso platania

-bagno	2,50 x 2,95 = mq	7,38
-letto	3,02 x 3,50 = mq	10,57
-letto	3,95 x 4,85 = mq	19,16
-w.c.	1,40 x 2,80 = mq	3,92
-cucinino	2,05 x 2,80 = mq	5,74
-ingresso	3,60 x 3,40 = mq	12,24
-	2,95 x 1,00 = mq	2,95
Totale		mq 111,42

Le pertinenze sono il piccolo vano sottotetto a
1° piano e la piccola terrazza .

(più corpo scala e ballatoi sulle tre vie)

Le rifiniture sono alquanto di qualità , superiori
alla " media " , di buon gusto e ottimamente realiz-
zati .

Pavimenti in ceramica a tappeto in tutti i vani
della abitazione .

Scala in marmo granito di ottima qualità ,con rin-
ghiera in legno massiccio , sino al 2° piano .

Infissi interni in legno noce di buona qualità.

Infissi esterni in legno, con persiane esterne
anch'esse in legno .

Controsoffitti in gesso, con sagome e centri luce .

Arredo bagno con servizi di pregio .

W.C. con piatto doccia ;

Al piano terra gli infissi esterni sono in allumi-



geom.tommaso platania

io .

investimento maiolicato nelle parti dei servizi .

copertura a tetto a più falde .

La valutazione tiene conto della regolarità amministrativa dell'edificio, della sua posizione nel centro abitato di Mazzarrone, del mercato edilizio che è alquanto lento mancando ogni richiesta da terzi e delle caratteristiche intrinseche della casa .

Si procede alla quantificazione del valore, tenendo conto delle superfici coperte commerciali , escludendo cioè le superfici quali androne , scala , centrale termica e similari .

Pertanto, con l'ausilio delle planimetrie, si sono conteggiate le seguenti superfici coperte :

-piano terra : garage-parcheggio	mq	74,00
corposcala	"	12,60
androne	"	10,00
centrale termica	"	4,00
abitazione	"	38,00
totale	mq	138,60
-primo piano : abitazione	mq	126,00
corpo scala	"	12,60
totale	mq	138,60

La valutazione commerciale è la seguente :



com. tommaso platania

-piano terra garage-parcheggio

mq 74,00 a € 700.000 = € 51.800.000

-piano terra abitazione

mq 38,00 a € 900.000 = € 34.200.000

-primo piano abitazione

mq 126,00 a € 1.200.000 = € 151.200.000

Totale € 237.200.000

aggiunta , a corpo , delle pertinenze

quali terrazzino a piano terra,vano a

piano sottotetto,terrazza a 2° piano

centrale termica ,ballatoi ecc. € 12.800.000

complessivamente € 250.000.000

REGISTRI DELL'