

## ALLEGATO "E"

IMMOBILE RICADENTE NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 134/00 e 120/01

Promossa dal

BANCO DI SICILIA

Nei confronti di

- Appartamento in Palermo, Via del Bassotto n° 35, al piano rialzato a sx, salendo entrando nell'androne condominiale della scala D, dell'edificio D, annotato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 84, particella 1846/14, 27, 121 con annessa cantina al piano S2, int. 8 e locale box n° 75.

L'immobile oggetto della presente relazione è parte integrante di un complesso edilizio realizzato dalla [REDACTED] a.r.l." a Palermo, nella Via del Bassotto n° 35.

Il complesso edilizio è composto da più corpi di fabbrica ognuno dei quali possiede più corpi scala.

L'appartamento in esame è posto al piano rialzato a sinistra entrando nell'androne condominiale dell'edificio denominato D nel programma costruttivo 2.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, con caratteristiche costruttive normali e ubicato in una delle zone periferiche della città di Palermo, zona comunque ben servita da infrastrutture primarie e secondarie.

Il comparto immobiliare cui esso è parte integrante è composto da dieci elevazioni fuori terra più due piani seminterrati, è dotato di impianto di ascensore e non usufruisce del servizio di portierato.

I prospetti esterni sono intonacati con intonaco del tipo plastico ed il portone d'accesso è in alluminio. La scala condominiale presenta le alzate e le pedate degli scalini rivestite in marmo e la ringhiera di protezione in ferro smaltata (Vedasi foto nn° 1 e 2). L'androne condominiale è ampiamente compromesso da fenomeni di umidità che interessano soprattutto la parete a confine con l'appartamento in esame (Vedasi foto nn° 3 e 4)

#### **CONSISTENZA:**

L'appartamento in esame risulta composto da ingresso, un ampio salone, tre vani, cucina, w.c. bagno, w.c doccia e un'area libera antistante di pertinenza esclusiva dell'appartamento. La superficie lorda è di mq. 123,00 circa, in essa considerata l'area esterna di pertinenza esclusiva computata ad 1/15.

#### **CARATTERISTICHE:**

La pavimentazione dell'intero appartamento è in mattoni di ceramica dalle dimensioni di cm. 40 x 40 con zocchetto battiscopa in ceramica, i vani w.c. bagno e w.c. doccia sono pavimentati con piastrelle di ceramica e le pareti sono piastrellate per tutta l'altezza. Le pareti si presentano intonacate, lisce e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno e vetri, protetti da avvolgibili in P.V.C. (Vedansi foto nn° 5/24).

L'intero immobile è dotato di impianto elettrico e idrico realizzati sotto traccia, di impianto termico autonomo con piastre radianti in ghisa all'atto e di pompe di calore.

E' opportuno evidenziare che l'atto di avviso di vendita immobiliare relativo alla procedura esecutiva in esame attribuisce all'appartamento per cui è descrizione la proprietà della cantina posta al secondo piano seminterrato distinta dal n° 8 e del locale box auto posto al piano seminterrato e distinto dal n° 75.

Relativamente a quest'ultimo bene il Sig. [REDACTED] [REDACTED] marito della Sig.ra [REDACTED], socia della cooperativa, ha dichiarato di non esserne mai stato in possesso, tanto è vero che l'atto di acquisto dell'appartamento non ha potuto aver corso in quanto l'atto di mutuo comprendeva il predetto box in contestazione.

La cantina è ubicata al secondo piano seminterrato ed è distinta dall'interno n° 8, essa è chiusa da una porta in lamiera zincata. Possiede una superficie lorda di mq. 18,00 circa, La pavimentazione è rivestita con mattoni in scaglie di cemento, le pareti sono lisce e tinteggiate. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

Dalla disamina delle visure e delle planimetrie catastali ho verificato che il posto auto attribuito all'appartamento e ricadente nel foglio 84 del N.C.E.U. particella 1846/37, non è un locale chiuso posto al secondo piano seminterrato bensì un posto auto allo scoperto ubicato nell'area condominiale esterna del piano terra e contraddistinto dal n° 10.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile in titolo è annotato al Catasto fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti dati:

**appartamento e cantina:** foglio 84, particella 1846 sub 14,27 e 121, zona censuaria 2°, categoria catastale A/2, Classe 7°, consistenza 7,5 vani, Rendita catastale Euro 581,01;

**posto auto:** foglio 84, particella 1846 sub 37, zona censuaria 2°, categoria catastale C/6, classe 3°, consistenza 11 mq., rendita € 14,20

#### **CONFINI:**

L'appartamento confina ad Est con corpo scala, ascensore e appartamento complanare, a Nord, Est e Sud con corte interna

condominiale. La cantina confina a Nord con terrapieno e a Sud con spazio condominiale. Il posto auto confina con corsia carrabile e con posto auto n° 9..

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Gli immobili che interessano la presente descrizione non sono ancora dotati del certificato di abitabilità ed agibilità in quanto è in corso di definizione la pratica di concessione in sanatoria per opere realizzate in difformità dalla concessione edilizia n° 104 del 12.2.1981 e successiva variante e completamento e variante rispettivamente n° 179 del 14.3.1983 e n° 313 del 21.10.1987.

### **TITOLO DI PROPRIETA'**

L'immobile risulta in testa alla " [REDACTED] " cooperativa edilizia s.r.l.

### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

In atto l'appartamento è abitato dalla Sig.ra [REDACTED] socia assegnataria della cooperativa.

## **S T I M A**

### **VALORE DI CAPITALIZZAZIONE**

L'immobile in esame occupa una superficie lorda di mq. 123,00 circa.

Da indagini di mercato svolte sui luoghi, ho accertato che a Palermo, in zone simili, un appartamento avente le stesse caratteristiche costruttive e metriche e dotato delle stesse

pertinenze (cantina e posto auto scoperto) può fornire un reddito mensile a libero di € 550,00

Pertanto:

$$\text{€/mese } 550,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 6.600,00$$

Detratto a detto importo il 25% per imposte, tasse, inesigibilità e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di

$$\text{€ } 6.600,00 - 25\% = \text{€ } 4.950,00$$

che, capitalizzate al tasso del 3,85% annuo, si ottengono:

$$\text{€ } 4.950,00 : 3,85\% = \text{€ } 128.571,42$$

pertanto, il valore venale dell'immobile, calcolato secondo il criterio della capitalizzazione del reddito ordinario è pari a

**Euro 128.571,42**

oooooooooooo

#### CRITERIO DEL VALORE VENALE DI MERCATO

Il mercato attuale, segnala per immobili del tipo in esame, ubicati nella stessa via, aventi le stesse caratteristiche tecnico-costruttive e aventi come pertinenza un locale cantina e un posto auto scoperto un valore a metro quadrato di € 1.200,00 per cui si ottiene:

$$\text{€/mq. } 1.200,00 \times \text{mq. } 123,00 = 147.600,00$$

**€ 147.600,00**

oooooooooooooooooooo

#### **MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI**

$$\text{€ } 128.571,42 + 147.600,00 : 2 = \text{€ } 138.085,71$$

in cifra tonda € 138.000,00

\*\*\*\*\*

**Valore venale a base d'asta:**

**€ 138.000,00**

IL C.T.U.

Arch. Cristina Manzo

