

ALLEGATO "D"

IMMOBILE RICADENTE NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 134/00 e 120/01

Promossa dal

BANCO DI SICILIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nei confronti di

[REDACTED]

- Appartamento in Palermo, Via del Bassotto n° 35, al settimo piano a sx, salendo la scala F, dell'edificio D, annotato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 84, particella 1846/182 con annessa cantina al piano S1, int. 18 e locale box n° 140.

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 settimo piano a sinistra salendo la scala F 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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° 1.2.3.4.5.6 e 7).

CONSISTENZA:

L'appartamento in esame risulta composto da ingresso, un ampio salone, tre vani, cucina, w.c. bagno, w.c doccia e due balconi. La superficie lorda è di mq. 120,00 circa.

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° 8. 9. 10. 11. 12.13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24 e 25).

L'intero immobile è dotato di impianto elettrico e idrico realizzati sotto traccia. L'impianto termico è autonomo con piastre radianti in ghisa all'atto del sopralluogo non funzionante.

Sono parte integrante dell'appartamento in esame una cantina ed un locale box, facenti parte dello stesso comparto immobiliare.

La cantina è ubicata al primo piano seminterrato ed è distinta dall'interno n° 18, 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.

Il locale box auto è posto al primo piano seminterrato e vi si accede a mezzo della discenderia carrabile condominiale che si diparte dal piazzale interno. Esso è protetto da un infisso metallico con movimento manuale a bascula ed occupa una superficie lorda di mq. 17,00 circa. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono lisce e tinteggiate. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia. Il locale in esame è contraddistinto dal n° 140.

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 182, zona censuaria 2°, categoria catastale A/2, Classe 7°, consistenza 7,5 vani, Rendita catastale Euro 581,01;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

posto auto: foglio 84, particella 1846 sub 283, zona censuaria 2°, categoria catastale C/6, classe 5°, consistenza 17 mq., rendita € 30,73



CONFINI:

L'appartamento confina ad Ovest 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 box auto confina a Nord con terrapieno, a Sud con corsia carrabile ad Est con il box contraddistinto dal n° 139 e a Ovest con il box distinto dal n° 141.

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], moglie del Sig. [REDACTED] deceduto, socio assegnatario della cooperativa.



S T I M A

VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

L'immobile in esame occupa una superficie lorda di mq. 120,00 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 coperto) può fornire un reddito mensile a libero di € 550,00

Pertanto:

€/mese 550,00 x 12 mesi = €/anno 6.600,00

Detratto a detto importo il 25% per imposte, tasse, inesigibilità e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di € 6.600,00 – 25% = € 4.950,00

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

€. 4.950,00 : 3,85% = € 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

oooooooo

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 pertinenze un locale cantina e un box

auto coperto (superficie calcolata al 70%), un valore a metro quadrato di € 1.200,00 per cui:

Appartamento mq. 120,00 + box mq. 12,00 = mq. 132,00

€/mq. 1.200,00 x mq. 132,00 = € 158.400,00

€ 158.400,00

oooooooooooooooooooo



MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI

€ 128.571,42 + 158.400,00 : 2 = 143.485,71

in cifra tonda € 143.500,00

ooooooo

Valore venale a base d'asta:

€ 143.500,00

IL C.T.U.



Arch. Cristina Manzo

