

ALLEGATO "B"

IMMOBILE RICADENTE NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 134/00 e 120/01

Promossa dal

BANCO DI SICILIA

Nei confronti di

- Appartamento in Palermo, Via Papa Giovanni XXIII n° 2, al primo piano a dx, salendo la scala A, dell'edificio B3, annotato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 84, particella 1856/28 con annessa cantina al piano S1, int. 16 e locale box n° 78.

L'immobile oggetto della presente relazione è parte integrante di un complesso edilizio realizzato dalla [REDACTED] a Palermo, nella Via Papa Giovanni XXIII, già Via V. 48.

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 destra salendo la scala A dell'edificio denominato B3 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 undici 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 e 3).

CONSISTENZA:

L'appartamento in esame risulta composto da ingresso, un ampio salone, due vani, cucina, w.c. bagno, w.c doccia, ripostiglio e due balconi. La superficie lorda è di mq. 123,00 circa.

CARATTERISTICHE:

La pavimentazione dell'intero ambiente è in mattoni di ceramica dalle dimensioni di cm. 40 x 40 con zocchetto battiscopa in legno, 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, il vano cucina presenta solo la parete del piano cottura rivestita con piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato laccato, quelli esterni sono in alluminio anodizzato e vetri, protetti da avvolgibili in P.V.C. (Vedansi foto nn° 4.5.6.7. 8. 9. 10. 11. 12 e 13).

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

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

La cantina è ubicata al secondo piano seminterrato ed è distinta dall'interno n° 16, essa è chiusa da una porta in lamiera zincata, protetta all'interno da una grata in ferro a maglie larghe (vedasi foto nn°14 e 15). Possiede una superficie lorda di mq. 20,00 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 secondo piano seminterrato al quale 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. 20 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° 78 (Vedasi foto nn° 16.17 e 18).

DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

appartamento e cantina: foglio 84, particella 1856 sub 28, zona censuaria 2°, categoria catastale A/2, Classe 7°, consistenza 7 vani, Rendita catastale Euro 542,28;

posto auto: foglio 84, particella 1856 sub 210, zona censuaria 2°, categoria catastale C/6, classe 5°, consistenza 17 mq., rendita € 30,73

CONFINI:

L'appartamento confina a Nord con corpo scala, ascensore e appartamento complanare, a Sud, Est ed Ovest con corte interna condominiale. La cantina confina a Nord con locale contraddistinto dall'interno n° 15, a Sud con locale contraddistinto dall'interno 20, ad Ovest con terrapieno e ad Est con spazio condominiale.

Il box auto confina con il box contraddistinto dal n° 79, con corsia carrabile e con terrapieno.

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] società cooperativa edilizia s.r.l.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

In atto l'appartamento è abitato dal Sig. [REDACTED] socio assegnatario 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 coperto) può fornire un reddito mensile a libero di € 600,00

Pertanto:

$\text{€}/\text{mese } 600,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€}/\text{anno } 7.200,00$

Detratto a detto importo il 25% per imposte, tasse, inesigibilità e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di
 $\text{€ } 7.200,00 - 25\% = \text{€ } 5.400,00$

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

$\text{€ } 5.400,00 : 3,85\% = \text{€ } 140.259,74$

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



Euro 140.259,74

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 pertinenza un locale cantina ed un posto auto (superficie calcolata al 70%) un valore a metro quadrato di € 1.200,00 per cui:

Appartamento mq. 123,00 + box mq. 12,00 = mq. 135,00

€/mq. 1.200,00 x mq. 135,00 = € 162.000,00

€ 162.000,00

oooooooooooooooooooo

MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI

€ 140.259,74 + 162.000,00 : 2 = € 151.129,87

in cifra tonda € 151.000,00

Valore venale a base d'asta:

€ 151.000,00

IL C.T.U.

Arch. Cristina Manzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it