

ALLEGATO "C"

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 secondo a dx, salendo la scala E, dell'edificio C1, annotato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 84, particella 1856/115 con annessa cantina al piano S2, int. 14 e locale box n° 92.

L'immobile oggetto della presente relazione è parte integrante di un complesso edilizio realizzato dalla [REDACTED] a.r.l." 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 secondo piano a destra salendo la scala E dell'edificio denominato C1 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 e 2).

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. 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 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.

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° 3.4.5.6.7. 8. 9. 10. 11. 12.13.14.15.16 e 17).

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° 14, essa è chiusa da una porta in lamiera zincata. Possiede una superficie lorda di mq. 18,50 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 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° 92.

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 1856 sub 115, zona censuaria 2°, categoria catastale A/2, Classe 7°, consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 464,81;

posto auto: foglio 84, particella 1856 sub 198, zona censuaria 2°, categoria catastale C/6, classe 5°, consistenza 17 mq., rendita € 30,73

CONFINI:

L'appartamento confina a Sud con corpo scala, ascensore e appartamento complanare, a Nord, Est ed Ovest con corte interna condominiale. La cantina confina a Nord con terrapieno e a Sud con spazio condominiale. Il box auto confina a Nord con il box contraddistinto dal n° 93, a Sud con il box distinto dal n° 91, ad Est con corsia carrabile e ad Ovest 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] " 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. 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 pertinenza un locale cantina ed un box auto (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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it