TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. *89/2013*

PROMOSSA DA

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

(rappresentata dall'Avv. Fauci Maria Antonia)

CONTRO

X

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 89/2013

LOTTO A

" Unità immobiliare (garage) sita in Burgio, c.da Gazzana, annotata al Catasto fabbricati al foglio di Mappa 30, part 140 sub 2".

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Filippo Lo Presti

C.T.U.: Arch. Valeria Valenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Risultati degli accertamenti

1. Dati catastali aggiornati 2

2. Conformità in materia urbanistica 3

3. Descrizione ed identificazione del bene 3

4. Determinazione del valore di mercato del bene 4

5. Conclusioni 7

Allegati

A.01 Visura catastale

A.02 Planimetria scala 1:100

A.03 Documentazione fotografica

A.04 Tabella parametrica

****

Circa i quesiti posti, il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

Unità immobiliare. Dati identificativi part. 140 sub. 2 *(V. allegato n. 1)*:

(Fabbricato) Comune censuario : Burgio

1. Ubicazione: Contrada Gazzana
2. Foglio: 30
3. Particella: 140
4. Sub: 2
5. Categoria: C/6 (stalle, scuderie, *rimesse, autorimesse*)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. Classe: 4
7. Consistenza : 23 mq
8. Rendita: € 49,89

Intestatari:

Sig. X proprietario per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che l'immobile è pervenuto all'odierno proprietario tramite Decreto di Trasferimento Immobili del 26/10/2005, trascrizione n. 18682.1/2005 in atti dal 02/11/2005, repertorio n.556, Rogante il Tribunale di Sciacca.

****

CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Burgio (AG) non risulta alcuna documentazione relativa all'immobile di mq 23,28. Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che l'immobile è stato edificato precedentemente al 1967.

****

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicato nel Comune di Burgio in Contrada Gazzana. Tale immobile è stato realizzato in muratura portante ed suddiviso in due unità aventi ognuna un ingresso individuale. Più precisamente: nella parte di destra di mq 9,58 vi si accede tramite un portene in ferro e in quella di sinistra di mq 13,65 attraverso una porta in legno. *(V. allegato n. 2).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Pavimentazione: la parte di destra è stata lasciata grezza, invece, quella di sinistra è pavimentata con piastrelle in cotto.

Rivestimenti interni: le pareti della parte di destra sono grezzi, invece, in quella di sinistra sono intonacate. Entrambi gli ambienti sono coperti da tetto in legno sormontati da pannelli coibentati.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico non rispondente alla vigente normativa; non è presente allaccio idrico.

Stato di possesso: l'immobile appartiene a X per 1000/1000.

Pertinenze: non presenti.

****

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DÌ MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale.*

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2012.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione e sulla scorta di indagini svolte nelle agenzie immobiliari dei paesi limitrofi, dato che Burgio ne è sprovvista.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 150,00/mq.**

Superficie commerciale lorda di mq 29,75.

Prezzo unitario: mq 29,75 x € 150.00/mq = € 4.462,50 che si arrotonda

€ 5000,00

(Leggasi euro cinquemila/00)

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	*CONSISTENZA* *sup. comm. lorda*	*VALORE* *STIMATO*
" Unità immobiliare (garage) sita in Burgio, c.da Gazzana, annotata al Catasto fabbricati al foglio di Mappa 30, part 140 sub 2"	***Mq.* 29,75**	***€ 5.000,00***

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Burgio, lì 14.11.14

Il C.T.U. Arch. Valeria Valenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009