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 B

" Unità immobiliare (fabbricato) sita in Burgio, c.da Gazzana, annotata al Catasto tfabbricati al foglio di Mappa 30, part 140 sub 3"

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 4

4. Determinazione del valore di mercato del bene 5

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: 3

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

5. Categoria: A/2
6. Classe: 4
7. Consistenza : 6,5 vani
8. Rendita: € 369,27

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, infatti, durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che l'immobile è stato edificato antecedentemente al 1967. Non vi sono documenti neanche delle modifiche apportate alla loggia per la realizzazione di un'ulteriore camera al secondo piano, di conseguenza sono state realizzate senza alcuna autorizzazione comunale.

Trattandosi di una procedura esecutiva , ai sensi del comma sesto dell'art. 40 della legge 47/85, e dell'art. 32 della legge n.326 del 24.11.2003, potrebbe essere presentata domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dello stesso.

****

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

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicato nel Comune di Burgio in Contrada Gazzana. Tale immobile si sviluppa su due livelli: piano terra e primo piano entrambi realizzati in muratura portante. L'ingresso all'immobile avviene da un porticato di mq 26,95 che ci introduce nella zona giorno che si compone di una cucina-living di mq 29,27, un bagno di mq 3,18, un ripostiglio di mq 8,00. La dispensa di mq 5,83 ha un ingresso individuale dal porticato stesso. Al piano primo troviamo la zona notte suddivisa in camera padronale di mq 14,43, un wc di mq 3,50 e due camere da letto di rispettivamente mq 10,90 e mq 9,30. *(V. allegato n. 2).*

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

Pavimentazione: l'intero immobile è stato pavimentato con cotto toscano, fatta eccezione dei servizi rivestiti in ceramica.

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti sono intonacati; gli infissi sono con cassonetti e tapparelle, all'esterno presentano un ulteriore chiusura in legno.

Rivestimenti esterni: i prospetti sono rivestiti con intonaco tipo Li Vigni e ulteriormente arricchiti con la pietra locale, questi ultimi versano in un buono stato di conservazione. La pavimentazione che lambisce il fabbricato viene valorizzata dalla presenza di quadroni in maiolica.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico sotto traccia rispondente alla vigente normativa; è presente allaccio idrico e fognario.

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

Pertinenze: non presenti.

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

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 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 2013.

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

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

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.

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 **€ 700,00/mq.**

Superficie commerciale lorda di mq 123,97.

Prezzo unitario: mq 123,97 x € 700.00/mq = € 86.779,00 che si arrotonda

€ 90.000,00

(Leggasi euro novantamila/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 (fabbricato) sita in Burgio, c.da Gazzana, annotata al Catasto fabbricati al foglio di Mappa 30, part 140 sub 3"	***Mq.* 123,97**	***€ 90.000,00***

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