

LOTTO "C"**IMMOBILE RICADENTE NELLA ESECUZIONE****IMMOBILIARE N° 431/2011**

VERTENTE TRA

A Rappresentata e difesa

dall'Avv. G. Santoro

(Creditore Istante)

B Rappresentata e difesa

dall'Avv. C. Varvaro

C Rappresentata e difesa

dal Sig. Sergio Ciminnisi

NEI CONFRONTI DI

D-E Contumaci

(Esecutati)

oooooooo

LOTTO "C"

Appartamento sito in Terrasini (Pa) Via Dante Alighieri, 52, primo piano, 6,5 vani, annotato al NCEU del Comune di Terrasini al foglio 2, particella 23 sub 6.

PREMESSA

Con provvedimento del 21..2017, la S.V.Ill.ma ha disposto il richiamo della sottoscritta CTU, affinché fornisca i chiarimenti sollevati del Delegato.

La scrivente, riesaminati i titoli e la consulenza tecnica depositata ha accertato che l'immobile indicato nel lotto C, visionato durante il sopralluogo eseguito alla presenza della debitrice (la quale lo ha indicato come quello



oggetto di stima e ne ha consentito l'accesso) non era quello pignorato, bensì quello complanare, avente comunque stessa conformazione planimetrica e medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

1.0) INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'appartamento oggetto della presente relazione è sito nel Comune di Terrasini, via Dante Alighieri n° 52, primo piano, identificato al NCEU di Terrasini al foglio 2, part.lla 23 sub 6.

1.1. DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche estrinseche

Il comparto immobiliare cui l'appartamento è parte integrante si compone di tre elevazioni fuori terra. L'anno di costruzione risale intorno alla fine degli anni '40.

La zona in esame è dotata di infrastrutture primarie e secondarie e non vi sono difficoltà di sosta per le autovetture.

L'edificio, cui l'immobile è parte integrante non è dotato di servizio di portineria né di ascensore.

La struttura del comparto immobiliare è in muratura portante; i prospetti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi esterni sono in legno e vetro protetti da gelosie in legno, le ringhiere dei balconi sono in ferro battuto. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata esso versa in ottimo stato d'uso e manutenzione.

Caratteristiche intrinseche

L'immobile in esame è censito nel gruppo A/2 (civile abitazione). Esso si compone di sala d'ingresso, quattro vani, cucina, w.c. bagno, ripostiglio, balcone su Via Dante Alighieri, terrazzo coperto su retroprospetto,



il tutto disimpegnato da un corridoio.

Complessivamente l'immobile occupa una superficie lorda di 94,00 m², in essa compresa a superficie del balcone e del terrazzo computata ad 1/4. .

Rivestimenti orizzontali interni

La pavimentazione dei vani e del corridoio è in mattoni di cemento decorati, quella della cucina e del vano w.c. è in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti verticali interni

Le pareti sono intonacate, lisciate e tinteggiate. Le pareti della cucina e del vano w.c. sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Infissi interni

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Infissi esterni

Gli infissi esterni sono in legno e vetro protetti da gelosie.

Impianti tecnologici

L'immobile è dotato elettrico ed idrico, realizzati sottotraccia

Altezza interna: H. 3,80 mt.

All'atto del sopralluogo l'immobile versava in ottimo stato d'uso e manutenzione ed era libero da persone e cose.

oooooooo

2.0) DATI, REGOLARITA' E TITOLARITA'

2.1. Dati Catastali

L'immobile attualmente risulta censito al N.C.E.U. di Terrasini al foglio 2, particella 23, subalterno 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 302,13, Via Dante Alighieri, 52, primo piano, dati derivanti da Variazione del 22.2.07 n. 3440.1/2007 in atti dal 22.2.07 (protocollo n.



PA0075763)

In testa a D, proprietà per 1/1.

2.2. Regolarità Urbanistica

Il comparto immobiliare cui l'appartamento è stato realizzato anteriormente al 1967, nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente e non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia.

2.3 Titoli di proprietà

L'appartamento si appartiene alla Sig.ra D, giusta atto di compravendita del 23.1.2008 ai rogiti del Notaio Lunetta di San Giuseppe Jato, repertorio n. 16383, registrato il 28.1.2008.

2.4 Stato di possesso

In atto l'immobile è nel possesso della Sig.ra D.

2.5 Esistenza di vincoli ed oneri gravanti sul bene

Non vi sono vincoli o oneri condominiali gravanti sul bene.

oooooooo

3.0) STIMA IMMOBILIARE

3.1. Criterio e metodo di stima

Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Si ritiene fondamentale chiarire che il valore ricercato per la valutazione di immobili (fabbricati) può essere determinato seguendo diversi criteri di stima. Fra essi, si è considerato scegliere per la stima in esame il criterio del valore di mercato in quanto rispecchia maggiormente la realtà dei valori



immobiliari presenti nella zone.

Il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

In sintesi viene basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Di seguito si riportano le tabelle di riferimento dei coefficienti correttivi considerati per l'immobile in causa evidenziati in neretto, che saranno moltiplicati al valore medio del bene da stimare per ottenere il più probabile valore di mercato .

COEFFICIENTE DI PIANO (C1)

Livello di piano	Con ascensore	Senza ascensore
Piano seminterrato	0,70	0,70
Piano terra	0,90	0,90
Piano rialzato	0,92	0,92
Piano primo	0,95	0,95
Piano secondo	0,98	0,90
Piano quarto e succ.	1,03	0,80
Piano attico	1,20	0,95

COEFFICIENTI DI ORIENTAMENTO E LUMINOSITA' (C2)

Sud/est, est, sud	1,05
Sud/ovest, Ovest	1,00
Nord/est, Nord/ovest	0,95
Nord	0,93



COEFFICIENTE DI ESPOSIZIONE (C3)

Esposizione su via a basso traffico	0,95
Esposizione su via rumorosa	0,90
Esposizione su via silenziosa	1,05
Esposizione su piazza storica	1,10
Esposizione su parco, giardino	1,05
Esposizione su distacco	0,95
Esposizione su cortile interno	0,90
Esposizione su un solo lato	0,95
Esposizione su due lati	1,00
Esposizione su tre o più lati	1,05

COEFFICIENTE DI PARCHEGGIO (C4)

Abitazione con difficoltà di parch.	0,90
Abitazione con facilità di parch.	1.10

COEFFICIENTE DI TRASPORTO (C5)

Mezzi pubblici vicini (entro 300 mt)	1,05
Mezzi pubblici lontani (oltre 300 mt)	0,95

COEFFICIENTE DEI SERVIZI IN DOTAZIONE (C6)

Abit. di taglio medio con 1 solo bagno	0,95
Abit. di taglio medio con più bagni	1,05
Abit. con riscaldamento autonomo	1,05
Abit. con riscaldamento centralizzato	1,00
Abit. sprovvista di riscaldamento	0,95
Abitazione sprovvista di balconi	0,95



Abitazione dotata di balcone	1,00
Abitazione dotata di più balconi	1,05

COEFFICIENTI PER IMMOBILI LOCATI (C7)

Contratto in regime di equo canone	0,70
Locazione a libero canone	0,80/1,00
Immobile libero o occupato senza titolo	0,80/1,00

3.1) CALCOLO DEL VALORE VENALE

Il calcolo del valore venale si basa sul confronto attraverso la preventiva individuazione dei prezzi recenti di compra-vendita di immobili aventi caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona e la successiva attribuzione del più probabile valore di mercato del bene.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si prenderanno in considerazione i valori presenti nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), mediati con i valori attualmente in comune commercio ottenuti dall'esame del mercato di compravendita immobiliare per beni aventi caratteristiche simili.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo 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.*

In relazione ai fattori di carattere intrinseco, riguardanti il tipo di unità immobiliare e l'ubicazione, è opportuno mettere in evidenza che il bene oggetto di stima è inserito nel gruppo B/1 (destinazione residenziale).



L'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, segnala un valore a metro quadrato per immobili commerciali, in buono stato d'uso e manutenzione, ricadenti in zona Espansione Centro Storico di € 1.100,00/ 1.400,00.

Consideratene le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato conservativo, e l'andamento del mercato immobiliare attuale, prenderò in considerazione il valore di € 1.400,00

$$\text{Superficie Commerciale} = 94,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valore unitario al m}^2 = € 1.400,00$$

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COEFFICIENTI

C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
0,95	0,93	0,95	1,10	1,05	1,00	0,90
PRODOTTO DEL COEFFICIENTE						0,99

Si ottiene:

$$\text{mq. } 94,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.400,00 \times 0,99 = € 130.284,00$$

Dal calcolo sopra eseguito si evince che il valore dell'immobile oggetto di stima (LOTTO C), calcolato col metodo sintetico-comparativo è, in cifra tonda pari a: **€ 130.300,00**

3.2) Calcolo con metodo analitico

Nell'applicazione del metodo analitico del bene in causa è stato scelto come parametro di raffronto dei canoni di affitto, al mq. di superficie lorda commerciale.

E' stata eseguita un'accurata analisi di mercato, per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche costruttive similari a quello in esame.

Sono stati visionati i dati desunti dal mercato immobiliare e dalla consultazione di annunci immobiliari.



Dalle indagini eseguite, confortata dai valori indicati dall'OMI, si ritiene

di poter prendere in considerazione il valore di €/mq 4,2, per cui:

$$€ 4,2 \times \text{mq. } 94,00 = € 394,80 \text{ mese}$$

$$€ 394,80 \times 12 \text{ mesi} = € 4.737,60 \text{ anno}$$

detraendo il 30% per imposte, tasse, inesigibilità ecc.:

$$€ 4.737,60 - 30\% = € 3.316,32$$

Capitalizzando al tasso di interesse del 3,85% annuo si ottiene:

$$€ 3.316,32 : 3,85\% = € 86.138,19$$

Il valore dell'immobile ottenuto con il criterio di stima sintetico, in cifra tonda

è pari a:

€ 83.000,00

3.3) Media dei risultati ottenuti

Poiché i valori scaturiti non sono mediabili, indicherò quale più probabile valore venale quello scaturito eseguendo il criterio della stima sintetico-comparativo.

Il valore venale in comune commercio dell'appartamento di primo piano è pari a: **€ 130.300,00**

4.0) RIEPILOGO

Appartamento di primo piano, sito in Terrasini (PA) Via Dante

Alighieri n° 52.

Dati catastali: N.C.E.U. di Terrasini, Foglio 2, particella 23, sub 6, categoria A/2.

Superficie Commerciale: m2 94,00

Valore di Mercato: Euro 130.300,00

0000000



Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico affidatomi, di avere fornito tutti i dati richiesti, rassegno la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni chiarimento che la riguardi.

Palermo li,

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Cristina Manzo

