

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONE IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 11/95 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Raffaella Vacca

RELAZIONE DI STIMA LOTTO G

Quota pari ad 1/2 dell'appartamento per civile abitazione in  
Palermo, Via Gino Funaioli, 22, piano rialzato a destra, in catasto  
al Foglio 77 particella 2103/3 (rif atto di pignoramento n° 10/f)

DATA

Giugno 2010

IL C.T.U.  
Arch. Cristina Manzo

## Bene oggetto di pignoramento

Con atto di pignoramento immobiliare del 22.12.1994, in danno ai Sigg.ri A, B e C, è stato sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Quota pari ad 1/2 dell'appartamento sito in Palermo, Via Gino Funaioli n° 22, piano rialzato a destra (riferimento atto di pignoramento n° 10.f)

### Cenni descrittivi

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento per civile abitazione, ubicato in Palermo, nella Via Gino Funaioli.

Esso è posto al piano rialzato di un comparto condominiale a sette elevazioni fuori terra e due piani seminterrati, provvisto di ascensore ma non dotato di servizio di portierato.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il corpo di fabbrica cui l'unità immobiliare in esame è parte integrante, versa in un pessimo stato di manutenzione.

I prospetti esterni necessitano di importanti opere di manutenzione straordinaria, gli intonaci dei sottobalconi sono staccati dal sottostante supporto, tutte le ringhiere di protezione dei balconi sono ampiamente ossidate, mostrando il ferro sfibrato e visibilmente assottigliato.

All'interno dell'androne condominiale l'intonaco mostrava importanti lesioni le quali interessavano anche gli elementi strutturali (travi e pilastri)

L'immobile ricade in zona semiperiferica della città di Palermo (fra la Via Messina Marine e la Via Armando Diaz) zona questa ben fornita di infrastrutture primarie e secondarie.

L'appartamento è composto da un lungo corridoio, salone pari a due vani, tre vani, cucina, w.c. bagno, w.c. doccia, un balcone e giardinetto di pertinenza.

Nella sua interezza esso occupa una superficie di mq. 130,00 circa, in essa compresa la superficie del balcone computata ad  $\frac{1}{4}$  e quella del giardinetto di pertinenza computata ad  $\frac{1}{25}$ .

La pavimentazione di tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e del w.c. Bagno che sono rivestiti con piastrelle di ceramica, è in segati di marmo, le pareti sono intonacate, lisciate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno e vetro, gli infissi esterni sono in legno e vetro protetti da avvolgibili in legno e da grate in ferro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico da adeguare alla normativa vigente.

All'atto del sopralluogo l'immobile versava in mediocri condizioni d'uso e manutenzione.

#### DATI CATASTALI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'appartamento è annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 77, particella 2103 sub 3 piano terra-rialzato, Zona Censuaria 2, Categoria A3, Classe 6, Consistenza 7,5 vani Rendita € 426,08

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Il comparto immobiliare, cui il locale in esame è parte integrante è stato realizzato a seguito della Licenza Edilizia n° 878 del 21/9/1966 e successive L.E. Per variante nn° 653 del 2.8.1967 e 1167 del 18.9.1968. Per l'intero immobile è stato rilasciato Certificato di abitabilità e agibilità il 30.7.1969

#### CONFINI:

Il corpo di fabbrica cui l'appartamento è parte integrante è posto all'interno di un'area condominiale, pertanto esso confina per tre lati con proprietà condominiale e a Nord Est con appartamento complanare di proprietà degli esecutati.

#### STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo l'immobile era locato al Sig. P

#### TITOLO DI PROPRIETA':

L'immobile oggetto di stima è pervenuto ai germani Sigg.ri A, B e C, per successione legittima al padre Sig. I, nato ad il                      e deceduto a

La stima

CRITERIO DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEL  
REDDITO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'immobile è locato al Sig. P, giusta contratto di locazione, il quale corrisponde un canone mensile di € 400,00, sulla scorta di tale dato ho eseguito il seguente calcolo:

$$€ 400,00 \times 12 = € 4.800,00$$

a detrarre il 25% per imposte, tasse, inesigibilità ecc.

$$€ 4.800,00 - 25\% = € 3.600,00$$

Capitalizzando ad un saggio del 3,85%

$$€ 3.600,00 : 3,85\% = € 93.506,49$$

in cifra tonda € 93.000,00

#### **CRITERIO DEL VALORE VENALE DI MERCATO**

Da indagini di mercato eseguite sui luoghi, considerando lo stato attuale di manutenzione e strutturale, è scaturito un valore a mq. di € 1.200,00:

$$€/mq. 1.200,00 \times mq. 130,00 = € 111.600,00$$

**valore venale € 111.600,00**

#### **MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI**

Poiché i due valori sopra determinati non sono mediabili, la scrivente indica quale più probabile valore di mercato quello ottenuto applicando il criterio del valore venale in comune commercio.

**VALORE VENALE € 111.600,00**

#### **CRITERIO DEL VALORE COMPLEMENTARE**

La quota di proprietà degli esecutati è 1/2 dell'intero pertanto eseguirò il criterio del valore complementare, applicando una

svalutazione del 20% dell'intero, per ottenere il più probabile valore di mercato a base d'asta della quota pignorata.

Valore venale intero: € 111.600,00

Valore quota pari ad 1/2: € 55.800,00

Svalutazione del 20%: € 55.800,00 - 11.160,00 = € 44.640,00

**VALORE VENALE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA PARI AD  
1/2: € 44.640,00**

o o o o o

Formano parte integrante della presente relazione:

all.1 - planimetria catastale

all.2 - visura catastale.

all.3 - documentazione fotografica.

Il C.T.U.



Arch. Cristina Manzo

Deposito  
oggi 03.03.2009

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it