

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.95/00

INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- LOTTO N.5 -

MAGAZZINO ESTESO MQ 25 CIRCA,
SITO IN BELMONTE MEZZAGNO VIA G. MELI N.1, ISCRITTO
AL NCEU AL FG.13 P.LLA 2080 SUB.6



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. ALESSANDRO BARONE

VIALE LEONARDO DA VINCI N.49 - 90145 PALERMO

TEL/FAX: 091 6819316 - CELL: 347 3472831

1. LOTTO N.4 - MAGAZZINO ESTESO MQ 25 CIRCA, ISCRITTO AL NCEU AL FG.13 P.LLA 2080 SUB.6 - PIANO TERRA.....	3
2. STIMA IMMOBILE.....	5
3. INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE 6	
4. INDAGINI DI MERCATO E STIMA DEL VALORE	6
5. CONCLUSIONI.....	7
ALLEGATI.....	8



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.95/00

1. Lotto n.4 – Magazzino esteso mq 25 circa, iscritto**al NCEU al fg.13 p.lla 2080 sub.6 – piano terra**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è ubicato nel centro urbano del paese di Belmonte Mezzagno ed è prospiciente un asse viario di rilevante importanza (Via Don Pino Puglisi).

All'immobile oggetto della presente relazione vi si accede dalla Via Giovanni Meli n.1, quest'ultima risulta parallela alla Via Puglisi ma posta ad una quota altimetrica inferiore di circa 4,00 metri.

Dal punto di vista urbanistico la zona in cui ricade l'unità immobiliare risulta ben attrezzata per quanto riguarda le strade di collegamento ed i servizi in genere (scuole, farmacie, etc). Le opere di urbanizzazione primaria risultano complete (reti elettrica, fognaria, idrica, telefonica, etc) e regolarmente realizzate.

Il suddetto fabbricato è stato edificato su un terreno scosceso compreso tra la Via Puglisi e la Via Meli, presenta una elevazione di quattro piani fuori terra con attico sul fronte della Via Puglisi, e un elevazione di cinque piani fuori terra in corrispondenza della Via Meli, posta ad una quota inferiore.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è realizzato in c.a. con struttura intelaiata. La facciata esterna è in buono stato e non presenta segni di dissesti statici di alcun genere.

Stato

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo (29/09/2004), era nella disponibilità del sig. _____ ed adibito a deposito a servizio del laboratorio per la propria attività artigianale individuato al lotto n.4.

Descrizione

Piccolo magazzino costituito da un unico ambiente esteso mq 30 con accesso dalla Via Giovanni Meli n.1 attraverso un ampio portone metallico. L'unità immobiliare è pavimentata in battuto di cemento il soffitto e le pareti non sono rifinite.

Coordinate catastali

L'unità immobiliare è iscritta al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno, foglio di mappa 13, particella 2080 sub 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 25 mq, rendita Euro 49,06, Via Meli Giovanni n.1, piano terra.

Intestazione

Il magazzino in oggetto appartiene alla Sig.ra _____ per costruzione eseguita su porzione dei terreni catastalmente identificati con le particelle 1242 e 1346 del foglio di mappa n.13, il primo di questi pervenuto per acquisto da podere di _____

giusto atto di compravendita del 20/03/1977 in notaio Bruno trascritto ai nn.12144/9943 in data 7/04/1977, il secondo pervenuto per acquisto da podere di _____ giusto atto di compravendita del 21/10/1977 in notaio Bruno trascritto ai nn.35279/29172 in data _____

valutazione del più probabile valore di mercato che essi possono avere ai fini di una futura vendita dell'immobile.



3. Individuazione della superficie commerciale

Sulla scorta della planimetria catastale e del rilievo eseguito (allegato A), il sottoscritto ha desunto tutti i dati occorrenti per la determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame. Le superfici considerate nella pratica estimativa sono le superfici interne nella loro interezza ed i muri perimetrali per le aliquote di pertinenza. Nel suddetto calcolo sono state escluse le superfici delle scale.

La superficie commerciale calcolata per l'immobile è la seguente:

$$S_{\text{commerciale}} \cong 30,00 \text{ mq}$$



4. Indagini di mercato e stima del valore

Dopo un'accurata ricerca di mercato, svolta sia consultando riviste specializzate sia individuando le operazioni di compravendita effettuate in zone analoghe a quella in esame, si è stati in grado di individuare i parametri economici caratterizzanti il mercato immobiliare della zona. L'edificio in questione ricade nel centro urbano del paese di Belmonte Mezzagno, lo stato di conservazione del fabbricato è ottimo (Allegato B). L'interno anche se da definire nelle finiture estetiche è in buone condizioni. Il valore al m² che ne deriva,



per immobili in stato di conservazione analogo a quello dell'immobile in oggetto, è pari a 390,00 Euro/m².

Il valore commerciale al mq attribuito all'immobile tiene nella dovuta considerazione le opere necessarie al suo ripristino in condizioni di normale funzionalità.

Poiché la superficie commerciale $S = 30,00$ mq e $V_{mq} = 390,00$ Euro/mq il valore in c.t. che ne deriva è pari a:

$$V \cong 12.000,00 \text{ Euro}$$

5. Conclusioni

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidato e si rimane comunque a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Palermo, li 13/05/05

Il CTU

(Ing. Alessandro Barone)