

Originale

Dott. Arch. Domenico Scaglione
Via Farini, 62
Alessandria della Rocca
Tel/Fax: 0922.981664
domenico.scaglione@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI SCIACCA
Esecuzioni Immobiliari
Proc. n. 67/11 R.G.E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa. Maria Cristina Sala

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDIZIO PROMOSSO DA

CONTRO

Titolo:

Atto di pignoramento immobiliare del 19.12.2011

n. 67/11 R.ES IMM. (reso esecutivo)

CTU - Arch. Domenico Scaglione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO N. 01

STIMA ECONOMICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

25 MAR 2013

Funzione Esaminatore

1

Valutazione complessiva del Lotto n. 01

Descrizione dell'immobile:

(A) - Comune di Partanna

- Ubicazione:

L'unità immobiliare da stimare è ubicata nel Comune di Partanna (Tp) in zona urbana centrale con accesso dalla Via Caprera e Vicolo Di Vita.

- Dati catastali:

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Partanna (Tp) come segue:

1) - foglio di mappa n. 35 - particella n. 1036/sub 10 - piano 1° - cat. A/4 - classe 6 - vani 4,5

rendita catastale € 162,68 - Via Caprera, civico n.39 (attuale)

intestate in parti uguali ed indivise ed in regime di separazione dei beni, ai coniugi

- Sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

- Sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

- Provenienza:

Dall'esame della documentazione prodotta e da quella presente agli atti, risulta che:

L'immobile sopra identificato è pervenuto agli esecutati, per la quota di 500/1000 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- 1/2 indiviso al Sig. [REDACTED]

quale bene di natura personale, per acquisto fattone in forza dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio P. Ferraro del 20 febbraio 1992, trascritto a Trapani il 29 febbraio 1992 ai nn.4761/4102 da potere della signora [REDACTED] nata 23 febbraio 1932, alla quale, la stessa quota pari ad un mezzo indiviso era pervenuta in forza delle successioni, sopra citate in morte [REDACTED]

- 1/2 indiviso alla sola [REDACTED]

per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, con atto ai rogiti del Notaio P. Ferraro del 6 febbraio 1992, trascritto a Trapani il 29 febbraio 1992 ai nn.4759/4100 da potere delle signore [REDACTED]

stesso 1/2 indiviso era pervenuto alle predette signore [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

successione in morte [REDACTED] denuncia di successione n.521 voi.155 presentata all'Ufficio registro di Castelvetrano il 22 novembre 1981);

successione in morte [REDACTED] denuncia di successione n.747 voi.131 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca il 19 ottobre 1985);

successione in morte [REDACTED] denuncia di successione n.909 voi.133 presentata all'Ufficio Registro di Sciacca)

- Descrizione dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare adibita a civile abitazione, con accesso autonomo dalla Via Caprera civico attuale n. 39 ed è inserito in un contesto urbano di tipo storico in zona abbastanza centrale.

Piano primo: (cfr. particella n. 1036 sub 10) è direttamente accessibile dalla Via Caprera civico n. 39 (attuale) tramite un cortile interno e si compone di otto locali di cui due prospettano anche in un vano luce interno scoperto:

occupa una:

Su = mq. 99,10 (superficie utile)

Hm = ml. 3,70 (altezza utile media)

Caratteristiche strutturali:

- le fondazioni vista la vetustà dell'immobile, si presumono essere di tipo continuo in muratura a sacco;
- le murature perimetrali in elevazione sono state realizzate in conci di tufo dello spessore di 30 cm.: non è stato possibile verificare la presenza di cordoli;
- i tramezzi interni dello spessore di cm. 10 circa sono stati realizzati in blocchetti di laterizio;
- i solai sovrastanti sono stati realizzati in latero-cemento;

Da una sommaria ricognizione, si evidenziano segni di dissesti strutturali che interessano scollamento di murature.

Rifiniture:

- le pareti dei vani sono ricoperti da carte da parati in gran parte scollate e che mettono in evidenza gli intonaci sottostanti con chiare tracce abbastanza vistose di umidità;
- i pavimenti dei vani nn. 4,5,6,7 che prospettano sul vicolo Di Vita sono in marmette di cemento in buono stato di conservazione, mentre i rimanenti vani mantengono gli originali pavimenti d'epoca utilizzati negli anni 40 del secolo scorso, anch'essi in buono stato di conservazione;
- gli infissi sia esterni che interni sono realizzati in legno secondo la tradizione locale e si presentano ancora abbastanza integri ma necessitano di manutenzione abbastanza approfondita.
- Il vano n. 7 destinato a servizio igienico presenta un rivestimento perimetrale in piastrelle di ceramica bianca alto mt. 1,80 in buono stato di conservazione come anche i pezzi sanitari installati.
- Il vano n. 6 destinato a cucina presenta un rivestimento perimetrale su due pareti in piastrelle di ceramica bianca alto mt. 1,80 in buono stato di conservazione: si nota l'assenza di fori di ventilazione, pertanto si rileva la non conformità alle norme di sicurezza in materia di impianti a gas per come novellato dalla norma UNI 7129 - 2/2008.

Impianti :

l'impianto elettrico e idrico sono del tipo sotto traccia molto elementari e del tutto inaffidabili e pertanto se ne dichiara la non conformità.

Non è presente impianto di riscaldamento di nessun genere.

Manutenzione:

Per quanto si è potuto constatare nel corso del sopralluogo effettuato ed in considerazione anche della vetustà dell'immobile, lo stato di conservazione interno e da considerare non buono mentre quello esterno, risulta essere abbastanza buono.

Dotazioni condominiali:

Non vi sono dotazioni condominiali.

studio professionale medico a servizio [REDACTED]

Criterio di Stima:

I dati tecnici relativi alle superfici dell'unità immobiliare sono stati desunti dalla redazione delle planimetrie rilevate in sede di sopralluogo.

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- **Stima sintetico-comparativa** a vista dell'intero corpo.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fonti di Informazione:

- Agenzia del Territorio di Trapani: Osservatorio mercato immobiliare (OMI)
- Ufficio Tecnico del Comune di Partanna, Settore Urbanistica.
- Agenzie immobiliari libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari.
-

Determinazione della superficie commerciale del Lotto:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. (cfr. ex legge 392/1978)

La superficie è calcolata considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne e 50% per le mura perimetrali esterne.

Di seguito si riporta lo schema adottato per la determinazione della superficie commerciale:

descrizione	superficie lorda (mq)	coefficienti di ponderazione	superficie commerciale (mq)
Vani e accessori diretti	130,90	100%	130,90
Balconi	2,20	10%	0,22

Sommano (mq)	131,12
--------------	--------

Calcolo del Coefficiente di Apprezamento/Deprezzamento

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Tale valore viene determinato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Stima del Valore di Mercato del lotto

Valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I.	(€/mq) 850,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento stimato	0,80
Valore di mercato unitario residenziale ponderato	(€/mq) 680,00

Riepilogo superficie complessiva	(mq) 131,12
VALORE DI MERCATO	€. 89.161,60

Prezzo a Base d'Asta del Lotto nelle condizioni attuali in cui si trova:

in c.t.

€. 89.150,00

Pertanto questa CTU determina in €. 89.150,00

diconsi: (*euro ottantanovemilacentocinquanta/00*)

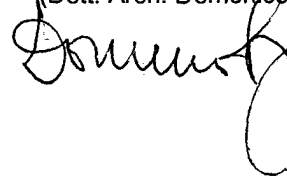
il più probabile valore venale attribuibile all'immobile urbano di cui alla superiore descrizione

Il quanto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alessandria della Rocca, 24.03.2013

Il CTU:

(Dott. Arch. Domenico Scaglione)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it