

SOCIETA' COOPERATIVA CAPO VERDE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



| | |
|---------------------|---|
| OGGETTO: | PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LIQUIDAZIONE COAT TA N 35/GAB DEL 21/02/2013 |
| COMMITTENTE: | [REDACTED] |
| UBICAZIONE: | CAPO D'ORLANDO MESSINA |
| DATA: | 27/11/2017 |
| TECNICO INCARICATO: | ARCH. LUCIO LA VECCHIA CANICATTI' 3280185297 luciolavecchia1@archiworldpec.it |



PERIZIA IMMOBILIARE DI STIMA

Comune di Capo D'Orlando



Premessa

La presente valutazione viene eseguita dal sottoscritto Arch. Lucio La Vecchia, nato a Canicattì il 16/02/1974 iscritto all' Albo degli Architetti di Agrigento al n. 1453 libero professionista, in qualità di Tecnico incaricato dall'Ufficio della liquidazione coatta amministrativa [REDACTED]

[REDACTED] ", (già in liquidazione coatta amministrativa n. 35/GAB del 21/02/2013), formalizzato con lettera di incarico del Commissario liquidatore Avv. Marcello Martorana in data 12/07/2017

Si specifica che sono state effettuate misurazioni strumentali atti a verificare la reale consistenza dell'immobile ed il corretto inserimento mappale depositato e descritto presso l'Agenzia del Territorio. Il fine della Società Cooperativa è quello di conoscere il valore immobiliare oggetto di stima. La presente perizia è conforme alle norme dell'art.568 del Codice di procedura civile.

Oggetto:

Espletamento di incarico professionale di perizia estimativa di un immobile sito a Capo D'Orlando in via Consolare Antica n. 327. Il sottoscritto Arch. Lucio La Vecchia, iscritto all'Ordine degli Architetti di Agrigento al n. 1453, dopo aver ottenuto le opportune informazioni conoscitive, si è recato, presso l'indirizzo di cui all'oggetto per effettuare un sopralluogo; dopo aver ottenuto i documenti richiesti, ha redatto la presente relazione che consta di una parte descrittiva generale e di una parte relativa agli allegati fotografici e documentali.



Individuazione catastale e proprietà

-Foglio 4 Particella 383 sub 2 Cat. C2 Classe 3 Consistenza 107

mq Sup. Catastale 128 mq rendita dominicale Euro 182,36

La proprietà è individuata mediante atto notarile rogato a Messina presso

il Notaio Adele Penna il 24/01/1990 repertorio n. 8322 raccolta n. 1624

alla ██████████ Capo D'Orlando nella figura del ██████████

Carlo in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione del suddetta

Società.

Descrizione del bene immobile

Caratteristiche ambientali di zona

L'immobile si presenta con caratteristiche tipiche delle città che si sviluppano lungo la costa; l'impianto urbano, dunque, segue la linea costiera. L'immobile oggetto di stima si trova sulla via Consolare antica in pur essendo un'arteria interna segue in parallelo l'andamento costiero.

La zona si presenta ad alta densità residenziale ed è ricca di attività commerciali e di terziario; sono presenti supermercati, e servizi pubblici e di culto, quali scuole, Posta, Stazioni di servizio e Chiese. La via Consolare Antica dunque gode di una certa vivacità commerciale e residenziale ed è molto trafficata nelle ore diurne, pur essendo una strada poco larga e con doppio senso di circolazione sono numerosi gli slarghi e le zone destinate a parcheggio. La zona è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria (illuminazione pubblica, fognature, verde pubblico).

Caratteristiche urbanistiche

Il terreno oggetto di stima ricade in zona B2 (zona residenziale di

completamento) del PRG. L'immobile è inserito dunque in una zona in cui ancora oggi è consentita l'attività edilizia. Le nuove previsioni urbanistiche prevedono il mantenimento della stessa destinazione urbanistica B2.

Descrizione del fabbricato

L'immobile si inserisce in una zona residenziale prevalentemente saturata, che costituisce la recente espansione lineare a margine dell'antica viabilità consolare che ha saldato i nuclei abitati della piana al centro urbano.

L'immobile è stato costruito con una regolare Concessione Edilizia

depositata presso il Comune di Capo D'Orlando con n.83/81 mentre una parte

del fabbricato in difformità è stata sanata mediante una Concessione Edilizia

in Sanatoria n 34 del 9 Settembre 1989. L'intero fabbricato è stato dichiarato

in tutte le sue parti agibile mediante il riconoscimento del Certificato di

abitabilità/agibilità n 10 del 23 Gennaio 1990 e non sono state rintracciate

durante le operazioni peritali, altro tipo di difformità posteriori all'ottenimento

del suddetto certificato di agibilità. L'immobile presenta tutte le caratteristiche

tecniche e formali tipiche degli anni 80; costruzione con intelaiatura in c.a. e

tamponature in laterizio. Il fabbricato di due piani fuori terra, si presenta rifinito

in ogni sua parte e in buono stato di conservazione. L'immobile oggetto di

stima si trova al piano seminterrato del fabbricato, sotto la quota stradale ed è

destinato a magazzino. Si accede al piano seminterrato mediante un doppio

accesso: uno mediante una stradina che insiste in un terreno di pertinenza

dell'immobile. Tale stradina si avvale della costituzione di una servitù

costituita come riporta la nota di trascrizione il 24 gennaio 1990 n 8322

presso il Notaio Adele Penna a Naso -ME- da esercitarsi solo ed

esclusivamente per l'accesso al piano seminterrato. Un secondo accesso avviene dall'ingresso sulla quota stradale, mediante una rampa di scale. L'accesso carrabile al piano interrato avviene mediante una rampa inclinata. Il magazzino dispone di una saracinesca, funzionante, dotata di motorino elettrico per l'apertura/chiusura dell'accesso. L'interno si presenta rifinito con pavimentazione di piastrelle smaltate chiare su biscotto in bicottura di ceramica, e le pareti pur non essendo rifinite a gesso o tonachina sono pitturate a calce direttamente sul rinzaffo. Il magazzino si presenta libero da murature divisorie e non dispone di un servizio igienico, mentre è esistente un impianto elettrico con punti luce e punti di presa corrente.

L'immobile si presenta essenzialmente asciutto e pur avendo un solo fronte libero munito di saracinesca e di una finestra dispone su due lati di diverse aperture a bocca di lupo che garantiscono una discreta luminosità nella parte più profonda e buia del magazzino. Lo stato di conservazione è buono e non necessita di lavori di manutenzione straordinari se non di una facoltativa rinfrescata delle pitture parietali.

Criteri di stima

Per la determinazione tecnica del valore di mercato del bene, occorre mettere in rilievo le caratteristiche estrinseche che intrinseche del bene. Tale studio ci fornirà dei dati il più verosimili ad individuare il prezzo che verrebbe negoziato fra due soggetti venditore e acquirente in un ipotetico trasferimento del bene da un individuo ad un altro. Nella determinazione del valore del bene verranno tenute in considerazione oltre alle Banche dati Nazionali (O.M.I. Agenzie delle Entrate Sezione Territorio e Borsino Immobiliare) i parametri strettamente connessi al bene immobile, quali la



posizione, l'orientamento lo stato conservativo generale, i parametri urbanistici ed amministrativi, al fine di stabilire il prezzo più congruo di vendita. A tali parametri si aggiungono la consultazione diretta di diversi operatori del settore immobiliare.

Conclusione

L'immobile si presenta con caratteristiche tipiche delle zone semiperiferiche e di completamento delle nostre città. Esso si inserisce in una zona residenziale con abbondante presenza di attività commerciali e di terziario. Il fabbricato per caratteristiche formali, per tipo di finitura e stato di conservazione è alquanto buono, così come l'immobile, oggetto di stima, inserito nel suddetto fabbricato. L'altezza inferiore ai mt 3,00 e la mancanza di un fronte sulla strada, pur non mancando di una certa attrattività, vincolano l'immobile, ad essere destinato unicamente a deposito merci delle attività commerciali limitrofe, o come rimessa condominiale o per piccoli laboratori o opifici.

Valutazione e calcolo

Incrociando i valori commerciali medi di zona secondo la banca dati del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si ottiene un valore commerciale medio pari a 522 euro/mq. Non viene applicato alcun tipo di deprezzamento date le buone caratteristiche dell'immobile e dello stato di conservazione.

La formula per ottenere la stima immobiliare è data da:

(Valore commerciale medio) x (superficie commerciale immobile)

522 euro/mq x 107 mq (consistenza) = Tot. 55.854,00 euro





Documenti allegati alla presente perizia:

- 1) Visure e planimetrie catastali;
- 2) Stralci di mappa prg
- 3) Allegati fotografici

Canicatti 16 /11/2017

Il Tecnico

Arch. Lucio La Vecchia



Lucio La Vecchia