

ALLEGATO "A"

IMMOBILE RICADENTE NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 202/99

Promossa dal

BANCO DI SICILIA

Nei confronti

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- **Appartamento sito in Partinico, via Bari n° 2, piano quarto.**

L'immobile è pervenuto ai signori
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusta atto di
donazione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ,
in Notar Randisi, trascritta il 26.1.1980 ai nn° 3608/3081.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, con
caratteristiche costruttive normali e ubicato in una delle arterie
viarie poste nelle immediate vicinanze del centro di Partinico.

Il comparto immobiliare cui esso è parte integrante è
composto da cinque elevazioni fuori terra, è dotato di impianto di
ascensore e non usufruisce del servizio di portierato.

I prospetti esterni sono intonacati con intonaco del tipo
plastico ed il portone d'accesso è in alluminio anodizzato. La scala

condominiale presenta le alzate e le pedate degli scalini rivestite in marmo e la ringhiera di protezione in ferro smaltata, protetta da corrimano ligneo (Vedansi foto nn° 1.2.3.4 e5).

CONSISTENZA:

L'appartamento in esame risulta composto da sala d'ingresso, quattro stanze, salone pari a tre vani, cucina, due w.c. bagno, w.c. doccia, due ripostigli, corridoio di disimpegno, due vani realizzati nella terrazza a servizio dell'appartamento ed ampio terrazzo.

La superficie utile è di mq. 293,00, in essa computata la superficie dei vani verandati calcolata ad $\frac{1}{2}$ e quella del terrazzo calcolata ad $\frac{1}{5}$.

CARATTERISTICHE:

La pavimentazione di tutti i vani è in piastrelle di ceramica, il vano cucina è pavimentato con piastrelle di ceramica e piastrellato alle pareti con ceramica a tutt'altezza; i vani w.c. sono piastrellati a tutt'altezza.

Le pareti di tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi e della cucina che sono pavimentati e piastrellati in ceramica, si presentano intonacate, lisce e tinteggiate con idropittura.

I soffitti dei vani verandati, realizzati nel terrazzo, sono ribassati e rivestiti con perline di legno, mentre il soffitto del vano w.c.bagno a servizio della camera da letto è ribassato con pannelli in cartongesso.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni legno e vetri, protetti da avvolgibili in p.v.c..

L'intero appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico e idrico sono realizzati sotto traccia (vedansi foto nn° 6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16 e 17).

All'atto del sopralluogo ho rilevato che i soffitti del vano w.c. bagno a servizio della camera da letto e del corridoio di disimpegno, sono compromessi da fenomeni di umidità, provenienti dal terrazzo di copertura del corpo di fabbrica, mentre nella parete esterna della camera da letto, sovrastante la trave sulla finestra, ho rilevato una lesione con andamento parallelo alla trave ed alcune macchie di umidità (vedasi foto n° 18).

Recatami sul terrazzo di copertura dell'intero stabile ho accertato che esso necessita di opere di immediata manutenzione, mostrando lo strato di impermeabilizzazione in più punti scollato e sconnessioni sulla pavimentazione (Vedansi foto nn° 19.20.21 e 22).

DATI CATASTALI

L'immobile in titolo è annotato al Catasto fabbricati del Comune di Partinico al foglio 39, particella 187 sub 13, categoria A/2, Classe 4°, consistenza 11 vani, Rendita catastale Euro 823,75, in testa a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe
XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

CONFINI:

Esso confina a Sud con Via Tiro a segno; ad Est con Via Bari e ad Ovest con Via Ragusa.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile in esame è stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Comune di Partinico il 12.01.1997. L'edificio è stato eseguito in conformità del progetto approvato, di cui al N.O. 30.08.1968 e della licenza di variante n° 288 del 26.10.1972. (Vedasi certificato allegato).

STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo l'appartamento in esame era concesso in comodato d'uso gratuito ai Signori xxxxxxxxx e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cugina dell'esecutata.

S T I M A

VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

L'appartamento in esame occupa una superficie lorda, comprensiva della superficie calcolata ad 1/5 del terrazzo, e della superficie delle zone verandate, calcolata ad ½, di mq. 293,00 circa.

Da indagini di mercato svolte sui luoghi, ho accertato che a Partinico, in zone simili, un appartamento avente le stesse caratteristiche costruttive e metriche può fornire un reddito mensile a libero di Euro 300,00.

Pertanto:

Euro/mese 300,00 x 12 mesi = Euro/anno 3.600,00

Detratto a detto importo il 25% per imposte, tasse, inesigibilità e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di
Euro 3.600,00 – 25% = Euro 2.700,00

che, capitalizzate al tasso del 3,85% annuo, si ottengono:

€. 2.700,00 : 3,85% = Euro 70.129,87

pertanto, il valore venale dell'immobile, calcolato secondo il criterio della capitalizzazione del reddito ordinario è pari a

Euro 70.129,87

oooooooo

CRITERIO DEL VALORE VENALE DI MERCATO

Il mercato attuale, segnala per immobili del tipo in esame, ubicati nella stessa via ed aventi le stesse caratteristiche tecnico-costruttive, un valore a metro quadrato di € 750,00 per cui si ottiene:

€/mq. 750,00 x mq. 293,00 =

€ 219.750,00

Poiché i valori ottenuti adottando i due metodi non sono comparabili, date le grandi dimensioni dell'appartamento, terrò in considerazione, quale attuale valore dell'immobile il valore ottenuto adottando il metodo del valore venale di mercato.

Valore a base d'asta: Euro 219.750,00

oooooooooooooooo

RIEPILOGO

APPARTAMENTO IN PARTINICO, VIA BARI N° 2, PIANO 4°

- **CONSISTENZA:** Mq. 293,00 circa, composto da ingresso, quattro vani, salone pari a tre vani, due w.c. bagno, w.c. doccia, corridoio di disimpegno, due vani verandati ed ampia terrazza.
- **CONFINI:** a Sud con Via Tiro a segno; ad Est con Via Bari e ad Ovest con Via Ragusa.
- **REGOLARITA' EDILIZIA:** L'immobile in esame è stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Comune di Partinico il 12.01.1997.
- **STATO DI POSSESSO DEL BENE:** All'atto del sopralluogo l'immobile era concesso in comodato d'uso gratuito ai Signori
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cugina dell'odierna esecutati.
- **VALORE A BASE D'ASTA: 219.750,00**

IL C.T.U.

Arch. Cristina Manzo