

Ing. Salvatore Baldanza
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA
Via Roma 38, Termini Imerese (PA)
Tel 0918112444; Fax 0918439062; e-mail s.baldanza@fastwebnet.it

FASCICOLO 10

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.



Sommario

BENI APPARTENENTI AL LOTTO	4
DESCRIZIONE DEI CESPITI.....	4
Descrizione.....	4
Dotazioni condominiali.....	5
STATO DI POSSESSO DEL BENE	5
FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE	5
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	5
Iscrizioni contro.....	6
Trascrizioni contro	6
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	6
STIMA DEI CESPITI	6
Il metodo di stima.....	6
La valutazione	6
RIEPILOGO DEI BENI	8
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	8
ALLEGATI DEL FASCICOLO	8
<i>ELABORATI GRAFICI.....</i>	<i>10</i>
<i>ELABORATO FOTOGRAFICO</i>	<i>12</i>
<i>ALLEGATI.....</i>	<i>22</i>



RELAZIONE FASCICOLO 10

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.



BENI APPARTENENTI AL LOTTO

Quesito 3.a) [...] elencazione dei beni componenti il lotto [...]

Lotto 10:

- ◆ u.i. sita in via Baldassare Scaduto 38 a Bagheria (ID 35);

DESCRIZIONE DEI CESPITI

Quesito 3.b) [...] breve descrizione [...] dei beni [...]

Descrizione

Appartamento di civile abitazione sito in **Bagheria** via Baldassare Scaduto 39/A, piano primo individuato in Catasto, **al Fg. 6, p.IIa n° 1407 subb. 7-29** (v. **allegati 1 e 2**).

Esso fa parte di un fabbricato con **quattro elevazioni fuori terra** (rialzato, primo, secondo e terzo) oltre un piano seminterrato, con struttura in c.a., solai in latero-cemento e copertura piana. L'edificio dispone di due corti comuni che dalla strada consentono l'accesso carrabile al complesso edilizio.

I dati metrici sono i seguenti¹:

LOCALI					
Piano	ALTEZZA (m)	SUPERFICIE (mq)			
		coperta attuale	coperta considerata	balconi	terrazzi
T	2,60	75,2	-	9	-

L'accesso ai locali avviene mediante androne condominiale.

L'immobile è costituita da tre ambienti adibiti ad ufficio (0.1, 0.2, 0.5) oltre un wc doccia (0.4) ed un ripostiglio (0.3) tutti disimpegnati da un piccolo corridoio (0.7).

L'ambiente 0.1 accede ad un terrazzino esterno (0.6) pavimentato e con ringhiera in ferro verniciato.

¹ La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio.



Per quanto attiene al grado di finimento si ha: pavimenti in gres; pareti e soffitti intonacati al civile. Il wc (con sanitari in porcellana) è rivestito in ceramica fino a 2 m.

Gli infissi interni sono in legno tamburato. Quelli esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane di alluminio esterne. Il portoncino d'ingresso è blindato.

L'immobile è provvisto di impianti idrico, elettrico, scarico. Inoltre è presente impianto videocitofonico e di riscaldamento con caldaia a gas e corpi radianti in alluminio.

Esso si presenta in perfette condizioni e nel complesso si può asserire che l'immobile ha compimenti di ottima qualità, gode di una tranquilla e favorevole ubicazione, con affacci su due lati i quali conferiscono agli ambienti buona condizione aeroilluminante.

***Quesito 4.a)** alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali
[...]*

Dotazioni condominiali

L'immobile usufruisce degli spazi comuni sia esterni che interni.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

***Quesito 3.c)** [...] stato di possesso degli immobili [...]*

L'immobile è detenuto dal legittimo proprietario (**Rif. G**).

FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

***Quesito 3.d)** [...] esistenza di formalità, vincoli o oneri [...] che
resteranno a carico dell'acquirente [...]*

Non risultano in atti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, riguardanti l'attitudine edificatoria, il carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, al di fuori di quello legato alla zona urbanistica di cui fa parte.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

***Quesito 3.e)** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura
condominiale, che saranno cancellati o comunque
risulteranno non opponibili all'acquirente*



Le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono:

Iscrizioni contro

Non ci sono iscrizioni riguardanti il cespite in questione.

Trascrizioni contro

- Atto di pignoramento immobiliare del 21/01/2016, **trascritto** il 02/02/2016 ai NN. 3267/2448 in favore della Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa per azioni con sede in Licata, contro **Rif. F, Rif. A, Rif. G e Rif. D.**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Quesito 3.f) se l'immobile è dotato di attestato di conformità energetica [...]

L'u.i. non è dotata di attestato di prestazione energetica per l'acquisizione del quale si stima un **costo di circa €300,00.**

STIMA DEI CESPITI

Quesito 4.b) alla valutazione dei lotti, indicando [...] i criteri di stima utilizzati [...]

Il metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo secondo cui si fa riferimento ad immobili simili ubicati nel territorio, formando un insieme omogeneo di prezzi, escludendo quelli troppo discosti, sulla base del quale stimare, per confronto, il valore del bene in questione.

La valutazione



Stante il metodo di stima scelto si farà riferimento ai valori unitari normali calcolati sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), istituito dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2016. Questa fonte, di comprovata attendibilità, per la zona di nostro interesse, propone un intervallo di valori unitari al nuovo, per vendita e locazione, mostrati di seguito (tabella 1 – Abitazioni civili).

The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there are navigation links: Home, Contatti, Mappa del sito, RSS, English, and Area Riservata. A search bar is present with a 'Vai' button. Below the search bar, there are tabs for 'L'Agenzia', 'Il tuo profilo fiscale', 'Cosa devi fare', 'Strumenti', 'Documentazione', and 'Servizi online'. The main content area displays the title 'Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato' and the search criteria: 'risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1'. The criteria listed are: Provincia: PALERMO, Comune: BAGHERIA, Fascia/zona: Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO, Codice di zona: D1, Microzona catastale n.: 4, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, and Destinazione: Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	920	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	580	860	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	2,2	3	L

Si provvede preliminarmente al calcolo della superficie commerciale (ragguagliata secondo il prospetto di tabella 2) per poi addivenire al valore normale:

TAB. 2				
Piano		Superficie	Coeff. di Raggiungimento	Superficie Raggiungimento
T	Superficie del piano	$S''_0=75,2$ mq	1	$S'_0=75,2$ mq
T	Superficie balconi	$S''_{B0}=9$ mq	25% fino a 25 mq, 10% sup. ecced.	$S'_{B0}=2,3$ mq
			<i>Superficie totale raggiunta</i>	$S=77,5$ mq

Per quanto attiene ai valori unitari si ritiene congruo utilizzare il valore massimo indicato in TAB. 1 relativamente alla categoria *Abitazioni civili*; si avrà:

$$V_{norm} = 1250 \text{ €/mq}$$



Alla luce degli indici di deprezzamento desunti dalla tabella allegata alla rivista "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore" per tenere conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione degli immobili, si ha:

TAB. 3						
Piano	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Indice di deprezzamento ²	Valore (€)	Spese a carico (€)	Stima complessiva (€)
1	77,5	1.250	0,8	77.500,00	1.068,60	76.431,40
						76.431,40

RIEPILOGO DEI BENI

La descrizione riepilogativa dei cespiti è la seguente.

Lotto 10

Locali adibiti ad ufficio della superficie commerciale di circa 78 mq, posti al piano terra di un edificio con quattro elevazioni fuori terra ed una entro terra, sito a Bagheria (PA) in via Baldassare Scaduto n. 38, individuato in catasto al Foglio 6, p.IIa 1407 sub 7-29.

Stima €76.500,00 in c.t.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Quesito 4.c) [...] qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota [...]

L'atto di pignoramento riguarda gli immobili indicati per intero e **quindi l'ipotesi di valutare la quota indivisa non ricorre.**

ALLEGATI DEL FASCICOLO

Quesito 5. Alleghi [...] fotografie [...] nonché la planimetria del bene;

² Stante i compimenti descritti precedentemente e l'epoca della costruzione verrà utilizzato: Età 10÷20 anni, Edificio tipo MEDIO Stato OTTIMO.



Accluso alla presente relazione si fornisce il rilievo fotografico e le planimetrie sia nello stato di progetto che nello stato attuale.

Si allegano inoltre:

1. ortofoto;
2. stralcio di mappa catastale;
3. scheda indici di deprezzamento.

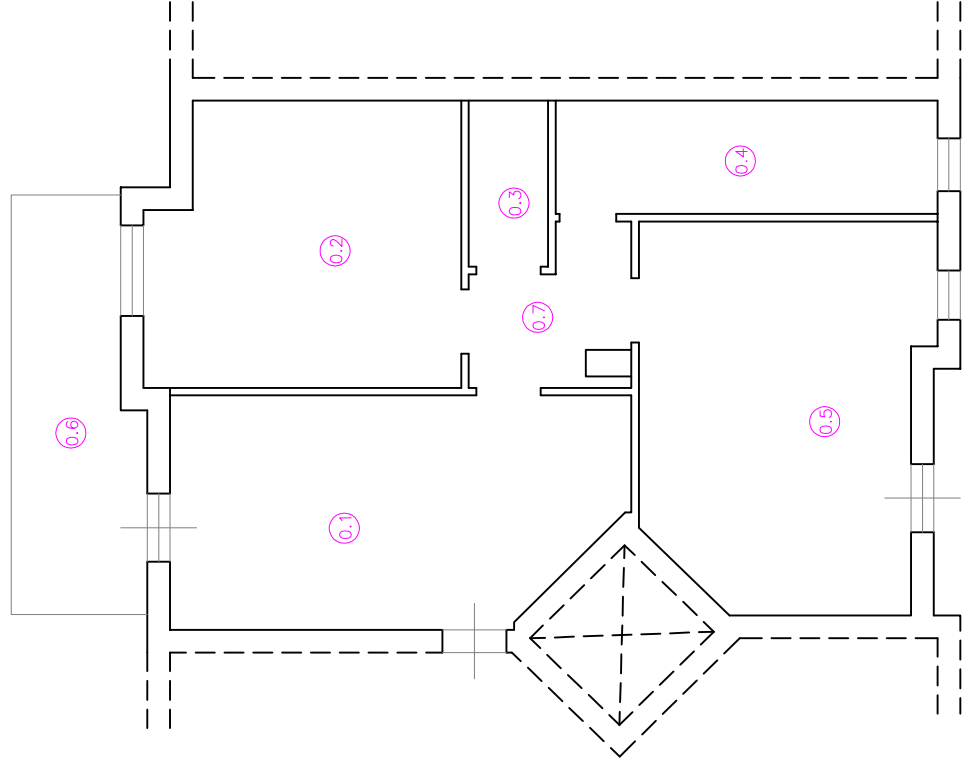


ELABORATI GRAFICI

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.



ID 35 - IMMOBILE IN BAGHERIA, Via Baldassare Scaduto n. 38
Fig. 6, p.lla 1407 subb. 7-29

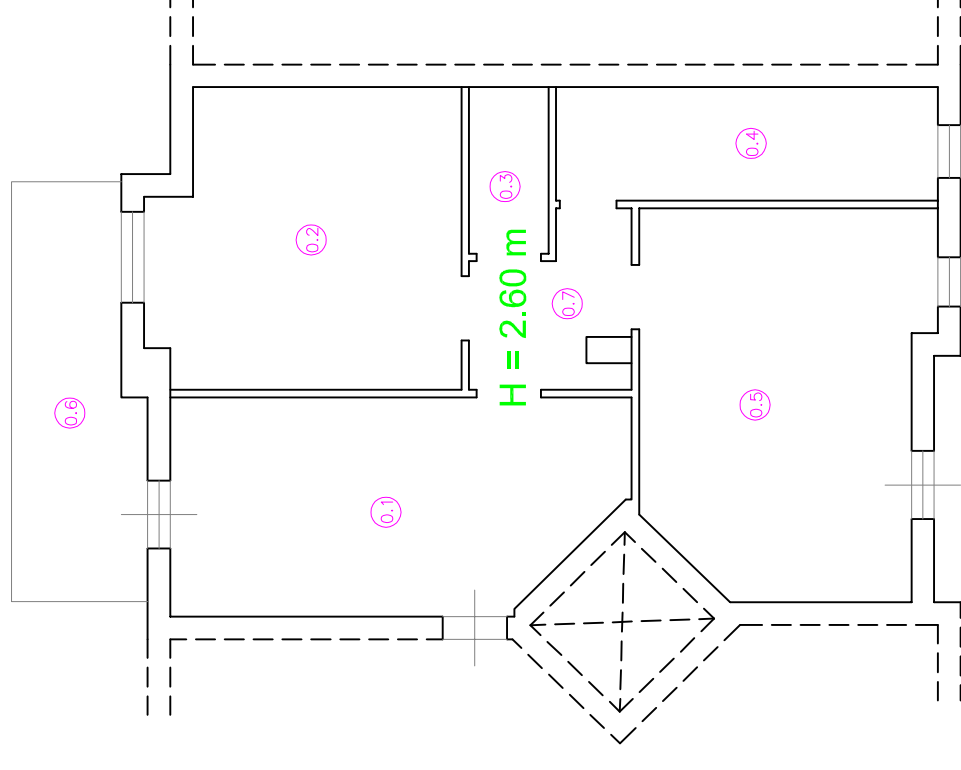


0.1	Stanza
0.2	Stanza
0.3	Ripostiglio
0.4	W.C.
0.5	Stanza
0.6	Corte
0.7	Disimpegno

PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:100

Stato di progetto



0.1	Ufficio
0.2	Ufficio
0.3	Ripostiglio
0.4	W.C.
0.5	Ufficio
0.6	Terrazzino
0.7	Disimpegno

PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:100

Stato attuale

ELABORATO FOTOGRAFICO

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.





FOTO 1

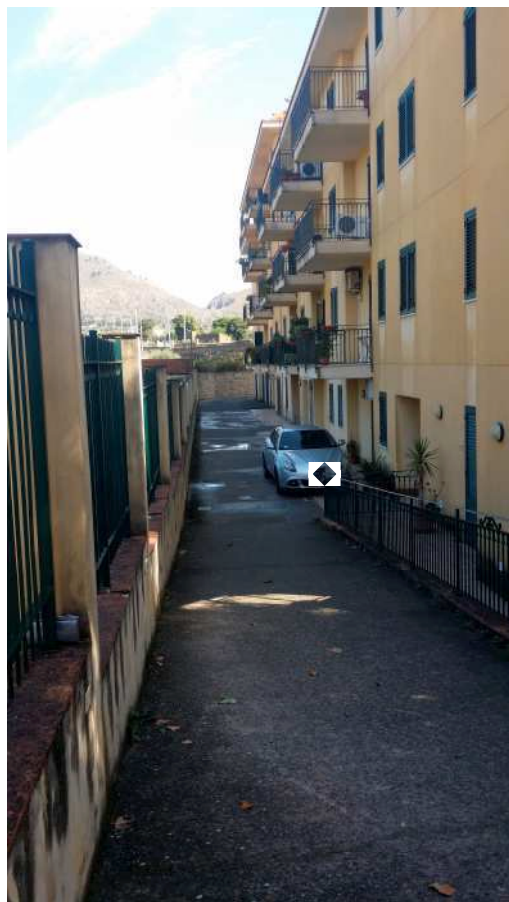


FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6



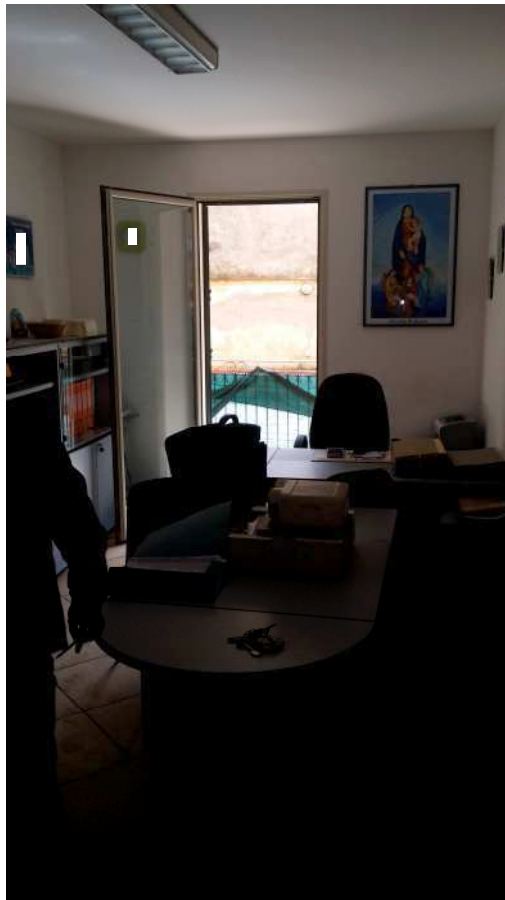


FOTO 7

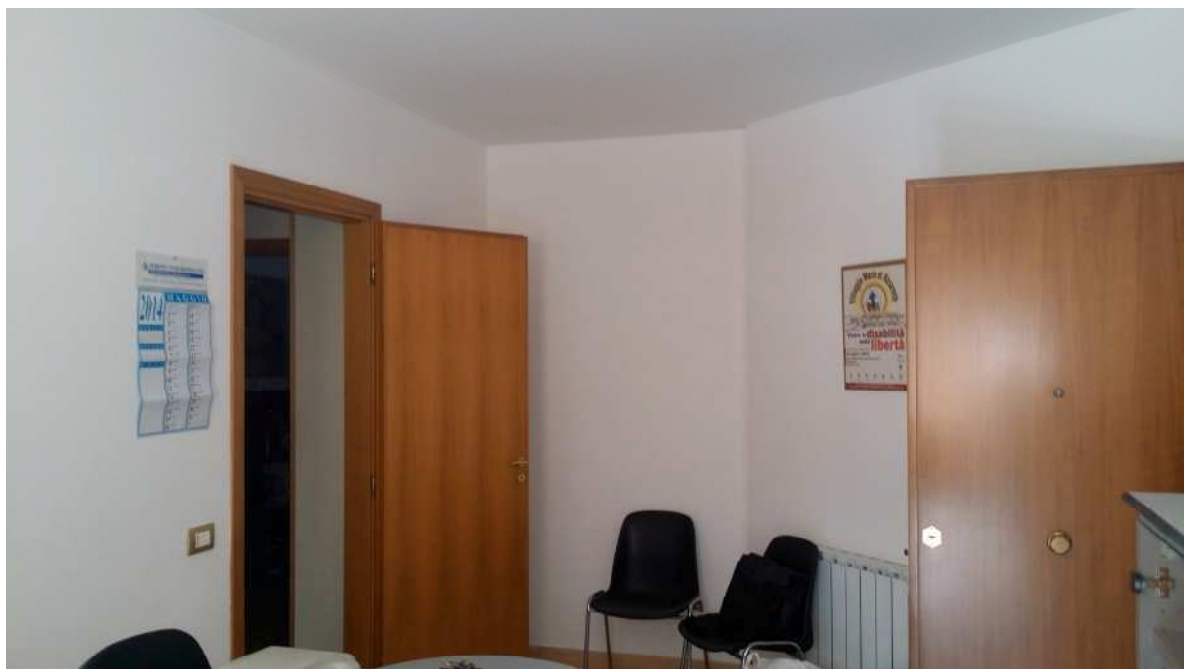


FOTO 8





FOTO 9



FOTO 10





FOTO 11



FOTO 12





FOTO 13



FOTO 14





FOTO 15

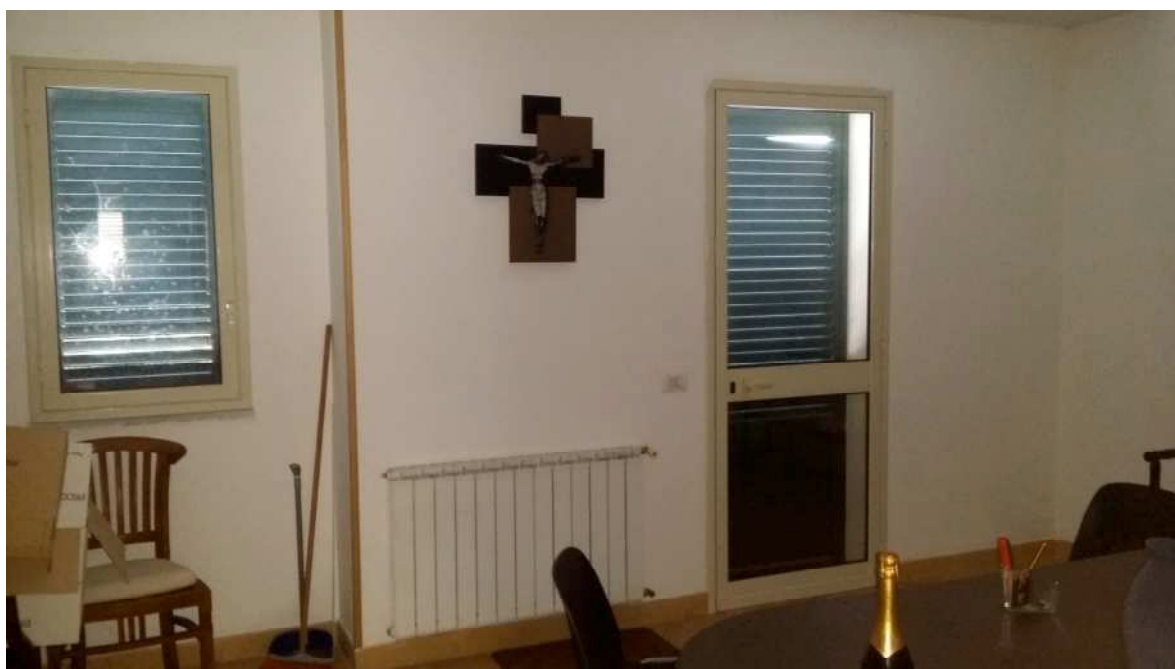


FOTO 16





FOTO 17



ALLEGATI

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 17/2016,
Banca Pop. Sant'Angelo contro Rif. F+3.**





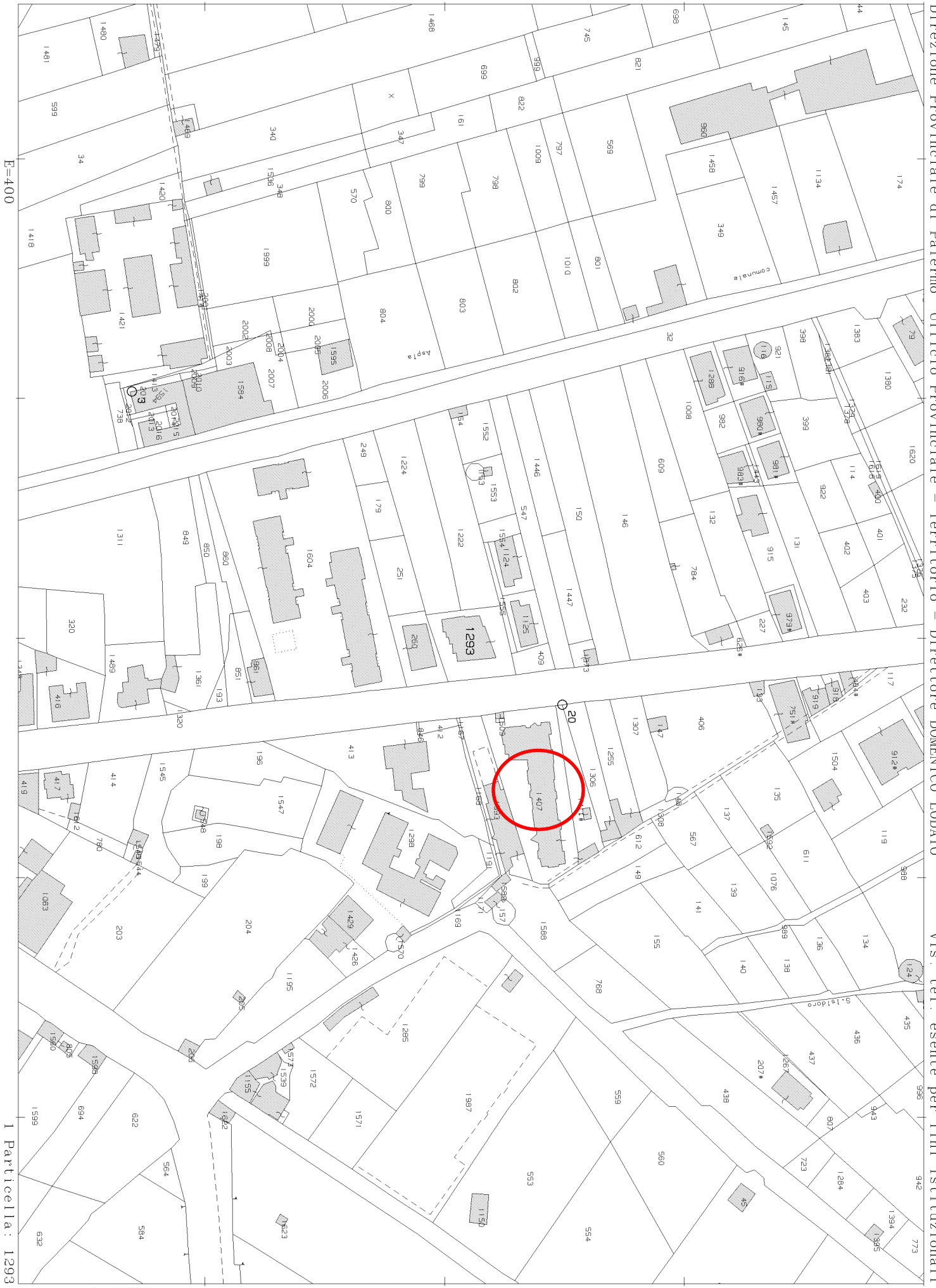
ORTOFOTO

Bagheria: ID 35



N=2700

E=400



I Particella: 1293



Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi

Fonte: Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

Età e qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Firmato Da: BALDANZA SALVATORE Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 4c2782507a304e3fd6db793ec89bf76

