

**CTU: Arch. Federico Capraro**  
Studio: via Leonardo Da Vinci, 276- 90135 Palermo tel-fax 091.406386  
Abitazione: via Sferacavallo, 113-A - 90148- Palermo tel-fax 091-6916482  
cell. 328-7149210

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: dr. Vincenzo Liotta

**Procedura esecutiva immobiliare promossa da**  
**FALLIMENTO [REDACTED]**

*Contro*

**A**

**Esecuzione Immobiliare: n° 366/07 R.G.Es.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Consulenza Tecnica D'ufficio**

**FASCICOLO "B"**

**Magazzino/garage, via Zima 19 - Capaci (sub 47)**

*Dr. Vincenzo Liotta*  
**DELEGATO**  
Dott. SSA Boides-Lu Iacono

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Ottobre 2009

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dell'Esecuzione: dr. Vincenzo Liotta**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Procedura esecutiva immobiliare promossa da**

**Fallimento [REDACTED], contro A**

**Esecuzione Immobiliare: n° 366/07 R.G.Es.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**FASCICOLO "B"**

**MAGAZZINO SITO A CAPACI, IN VIA ZIMA N. 19 , PIANO SEMINTERRATO**

**(SUB 47)**

- 1 DESCRIZIONE, UBICAZIONE, E NATURA DEL BENE**
- 2 REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**
- 3 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL BENE**
- 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 5 STATO DI POSSESSO**
- 6 FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**
- 7 FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALL'ACQUIRENTE**
- 8 CONSISTENZA**
- 9 CRITERI DI VALUTAZIONE DI MERCATO**
- 10 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**
- 11 DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*[Handwritten signature]*

## TRIBUNALE DI PALERMO

Ill.mo Sig. G. E. Dott. Vincenzo Liotta



### FASCICOLO "B"

#### 1. DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEL BENE

##### a) Ubicazione

L'immobile in oggetto è un magazzino/garage ubicato a Capaci (Pa) in zona centrale. Il Comune di Capaci si trova a circa 5 km da Palermo, raggiungibile sia tramite autostrada che tramite strada statale SS113.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali costruiti intorno agli anni 70-80 ai margini del vecchio nucleo urbano di Capaci che si sviluppa lungo l'asse di via Kennedy.

L'immobile fa parte del condominio con ingresso da via Zima al n. 15, ma è possibile accedere dall'atrio condominiale retrostante passando da un cancello carrabile posto lateralmente all'edificio, al n. civico 19. Il magazzino si trova al piano seminterrato, in quanto sottomesso rispetto al piano stradale, ma al livello con l'atrio condominiale adibito a parcheggio.

##### b) Descrizione dell'immobile - Natura del bene

L'immobile oggetto del pignoramento è un magazzino/garage su un unico livello, al piano seminterrato di un edificio condominiale a 6 elevazioni fuori terra a più scale contraddistinti con differenti numeri civici. Quello di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è il numero 15.

L'edificio risalente agli anni 80 è in struttura intelaiata in cemento armato, intonacato, munito di ascensore e si attesta come uno dei migliori edifici dell'area per qualità architettonica.

Il magazzino oggetto di stima, posto al piano seminterrato, è adiacente il vano scale ed è composto da un unico vano con finestra alta per l'aerazione, ed un piccolo wc.

L'ingresso è costituito da un portone metallico a doppia anta di larghezza complessiva di 2,55 m, così come indicato nella planimetria.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento. L'altezza utile interna è di 2,61

m. L'impianto elettrico è sotto traccia. L'infisso è in metallo con vetro retinato opaco.

Le condizioni generali di manutenzione del magazzino/garage sono buone così come quelle dell'intero edificio. Recentemente, l'interno, è stato tinteggiato di verde chiaro.

## 2 REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

L'edificio è stato costruito in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Capaci il 06/05/1982 con il n° 17 prot. 8416, e successiva concessione in variante n° 5 del 16/03/1984 prot. 1138.

Certificato di abitabilità e agibilità del 30 giugno 1984, attualmente non reperibile presso il Comune di Capaci.

Si allega la richiesta del permesso di abitabilità del 16/05/1984 con il relativo Nulla Osta dell'Ufficiale sanitario del 31/05/09 che precede il rilascio vero e proprio del certificato.

E' stato realizzato un aumento di cubatura spostando in avanti la saracinesca del garage e allungando un sponda laterale utilizzando superficie dell'atrio condominiale. L'aumento di superficie che ne è derivato è di 2,16 mq.

Non è possibile regolarizzare tale ampliamento e quindi si considera il ripristino dell'originaria configurazione del locale, con arretramento del portone metallico sino alla posizione originaria ovvero a filo con gli altri box.

I lavori edili necessari per il ripristino ammontano a 800.00 euro. Questa somma presunta, nel paragrafo 10, verrà sottratta al valore di mercato attuale.

## 3 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è pervenuto alla Sig.ra B nata a ██████████ il ██████████ con atto di Compravendita del Notaio Marcello Orlando effettuato il 7 febbraio 1985, repertorio 10930 e raccolta 5130, registrato in Palermo il 26 febbraio 1985 al numero 5253. (cfr. All. 8)

## 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è annotato al N.C.E.U. del Comune di Capaci al foglio 3, particella 1213, sub 47, cat. C/2, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 31,61 Euro, con indirizzo Nuova Via P.R. n. 19, interno 8, piano S1, intestato a A nato a ██████████ il ██████████ e B nata a ██████████ il ██████████ proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Si allega la visura catastale aggiornata e la relativa planimetria. (cfr. All. 3 e 4 ).

## 5 STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente utilizzato dai Sigg. C e D. Anni fa vi era stato erroneamente uno scambio di garage ed ancora oggi, nonostante le parti sappiano dell'errore, continuano a utilizzare i locali scambiati. Al posto del sub 47, l'esecutato Sig. A usa il sub 51, situato a pochi metri, sempre nello stesso stabile.

## 6 FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La spesa necessaria per l'arretamento della saracinesca del garage, ovvero dell'originario allineamento, è a carico dell'acquirente. Nel paragrafo 2 (Regolarità urbanistica) tale spesa è stata stimata in 800,00 euro. Non si rileva nient'altro.

## 7 FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALL'ACQUIRENTE

- Ipoteca in rinnovazione del 02/09/02 ai nn. 33658/4249. (Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.) A favore di Banco di Sicilia.
- Annotazione a iscrizione. Restrizioni di beni del 08/02/06 ai nn. 7756/830. A favore di Banco di Sicilia.
- Ipoteca volontaria del 21/06/07 ai nn 48400/12052. Concessione a garanzia di mutuo. A favore di Unipol Banca
- Trascrizione contro A per la quota di 500/1000, a favore del Fallimento ██████ per atto di pignoramento del 10/10/07 ai nn, 67376/42809.

## 8 CONSISTENZA

Durante il sopralluogo del 24/09/2009 il sottoscritto CTU ha proceduto al rilievo planimetrico dell'immobile, redigendo l'allegata planimetria (cfr All. 2).

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri perimetrali di pertinenza e di metà dei muri di confine.

La superficie commerciale lorda è pari a 30 mq: L'altezza interna netta dei vani è di 2,61 ml. Non è stato calcolato l'ampliamento della superficie, dato che dovrà essere ripristinato l'originario allineamento portone metallico.



## **9 CRITERI DI VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto adotterò il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perchè è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Inoltre è da osservare che la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la valutazione dell'incerto tasso di attualizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono a questo tipo di stima minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico-comparativo.

Ho eseguito la valutazione utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi del mercato degli immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca mi sono basato su dati di mercato a me noti che ho verificato con i risultati delle indagini condotte presso alcuni operatori del settore (Opuscoli di Agenzie Immobiliari) e utilizzando fonti attendibili quale la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per la valutazione dell'immobile ho tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della superficie commerciale, della sua regolarità edilizia, nonché dell'appetibilità nell'attuale mercato immobiliare e della quota indivisa.

---

## **10 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Tenendo conto delle caratteristiche sopra descritte, dai dati a me noti, risulta che i prezzi unitari a metro quadrato di superficie commerciale per magazzini ovvero box simili, ubicati a Capaci, nell'area in oggetto, sono mediamente pari a 700,00 €/mq.

L'immobile oggetto di stima, all'interno della tipologia, è uno dei migliori immobili presenti a Capaci.

Tale dato trova anche conferma nei dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari

dell'Agenzia del Territorio che per "magazzini" in Capaci, nell'ultimo semestre del 2008 riporta un valore di mercato minimo di 485 €/mq e massimo di 640 €/mq. Si precisa anche che questi valori sono relativi al secondo semestre del 2008 e di solito sono più bassi di circa il 10-20% rispetto ai reali dati di compravendita. I valori riportati invece negli opuscoli pubblicitari di alcune agenzie immobiliari riportano mediamente valori più elevati in quanto trattasi di prezzi di richiesta soggetti a trattativa.

Pertanto il valore commerciale da me attribuito a questo immobile, ovvero 700,00 €/mq è congruo rispetto ai valori ottenuti dalle fonti sopraccitate, applicando gli opportuni correttivi.

Considerando, come già detto, che la superficie commerciale è pari a circa 30 mq, il valore di mercato (Vm) dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

$$\text{mq } 30 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 21.000,00$$

Poiché la stima del bene riguarda la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà si considera 1/2 del valore di mercato Vm.

$$\text{Pertanto } 21.000,00 \text{ €} \times \frac{1}{2} = \text{10.500,00 €}$$

Bisogna considerare però, come esposto nel paragrafo 2 che vi sono delle spese da sostenere per opere edili necessarie a ripristinare l'originaria posizione del portone metallico, pari a 800,00 euro.

Queste ultime vanno detratte, per cui:

$$\text{€ } 10.500,00 - 800,00 = \text{9.700,00}$$

Pertanto il valore di mercato calcolato all'attualità risulta

$$\text{Vm quota indivisa} = \text{€ } 9.700,00$$

## 11 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Quota indivisa di 1/2 proprietà di un magazzino/garage sito a Capaci, in via Zima n. 19, piano seminterrato, composto da un vano dalla superficie commerciale di 30 mq.

Identificato catastalmente al foglio 3, particella 1213, sub 47 del N.C.E.U. del Comune di Capaci.

Prezzo a base d'asta: € 9.700,00

Palermo 06/10/09

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.  
Arch. Federico Capraro

## ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Rilievo planimetrico - scala 1:100
- 3) Visura catastale
- 4) Planimetria catastale
- 5) Concessione edilizia n. 17 del 1982
- 6) Concessione edilizia in variante n. 5 del 1984
- 7) Richiesta di abitabilità con nulla osta dell'Ufficiale sanitario
- 8) Atto di compravendita

Palermo 06/10/09

Il C.T.U.

Arch. Federico Capraro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it