

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: dr. Vincenzo Liotta

**Procedura esecutiva immobiliare promossa da
FALLIMENTO**

Contro

A

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

Consulenza Tecnica D'ufficio

FASCICOLO "C"

Magazzino/garage, via Zima 19 - Capaci (sub 48)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dep. in Cam.
09/10/09
IL CANCELLIERE
Dott. SSA Dolores Le Macario

Ottobre 2009



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: dr. Vincenzo Liotta

Procedura esecutiva immobiliare promossa da

Fallimento ██████████, contro A

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

FASCICOLO "C"

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

(SUB 48)

- 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**

TRIBUNALE DI PALERMO

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



FASCICOLO "C"

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 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.

Il magazzino, seppur catastalmente censito individualmente è stato materialmente accorpato al magazzino adiacente intestato alla stessa ditta, mediante la demolizione del muro interno di confine.

Poiché il pignoramento li colpisce singolarmente, e trattandosi di unità catastali indipendenti, li tratterò come immobili separati essendo sempre possibile la separazione mediante la realizzazione di un muro divisorio tra di essi.

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/garage oggetto di stima, posto al piano seminterrato, è composto da un unico vano (attualmente accorpato al sub 49 adiacente, ma dal quale verrà separato) con delle finestre alte che permettono l'areazione, ma non la vista.

L'accesso avviene da un portone metallico a due ante largo 2,50 m.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle in gres formato 25 x 25 cm. I muri e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'altezza utile interna è di 2,61 m.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

Le condizioni generali di manutenzione del magazzino/garage sono buone così come quelle dell'intero edificio.

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.

L'unione del magazzino in oggetto con quello adiacente della stessa ditta per formare un unico vano non è mai stata regolarizzata, quindi ritengo sufficiente ricostruire il muro divisorio per separare gli ambienti per tornare alla configurazione iniziale di due magazzini indipendenti.

Questo comporterà dei lavori edili, dal costo di 1.400,00 euro, la cui metà sarà a carico dell'acquirente.

3 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è pervenuto alla Sig.ra B nata :
di Compravendita del Notaio Marcello Orlando effettuato il 12 marzo 1985, repertorio 11272 e raccolta 5210, registrato in Palermo il 1 aprile 1985 al numero 8351. (All. 8)

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è annotato al N.C.E.U. del Comune di Capaci al foglio 3, particella 1213,

Tribunale di Palermo Sez. E. Immobiliari - Procedura esecutiva R.ES n 366/07 Fallim [redacted] contro A
Giudice Esecutore Dr. Vincenzo Liotta
Ctu Arch. Federico Capraro - via Leonardo Da Vinci, 276 - 90135 Palermo - cell. 328-7149210 - tel/fax 091-6916482
sub 48, cat. C/2, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, con indirizzo Nuova
Via P.R. n. 19 piano S1, interno 7, intestato a A nato [redacted] B nata a
[redacted] proprietà per 1/2 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 dal debitore e famiglia.

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

La metà della spesa necessaria per la ricostruzione del muro che costituisce tramezzo divisorio con il magazzino adiacente (facente parte della medesima procedura esecutiva), è a carico dell'acquirente. L'altra metà sarà a carico dell'acquirente dell'immobile adiacente, ovvero del sub 49. Nel paragrafo 2 (Regolarità urbanistica) tale spesa è stata stimata in 1.400,00 euro. La metà a carico dell'acquirente è pari quindi a 700,00 euro. Non si rileva nient'altro.

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

Non sono state condotte indagini sulle formalità gravanti su questa unità immobiliare (sub 48) poiché nell'atto di pignoramento del 12/09/2007 e nella relativa nota di trascrizione registrata ai nn. 67376 e 42809 del 10/10/2007 questo immobile non risulta menzionato.

8 CONSISTENZA

Durante il sopralluogo del 04/06/2009 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 21,00 mq;

L'altezza utile interna è di 2,61 ml.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 21 mq, il valore di mercato (Vm) dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

$$\text{mq } 21 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 14.700,00$$

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

$$\text{Pertanto } 14.700,00 \text{ €} \times \frac{1}{2} = \text{7.350,00 €}$$

Bisogna considerare però, come esposto nel paragrafo 2 che vi sono delle spese da sostenere per opere edili necessarie a ripristinare il muro divisorio con il box adiacente, attualmente accorpato, pari a 700,00 euro.

Queste ultime vanno detratte, per cui:

$$\text{€ } 7.350,00 - 700,00 = \text{6.650,00}$$

Pertanto il valore di mercato calcolato all'attualità risulta

$$\text{Vm quota indivisa} = \text{€ } 6.650,00$$

11 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Quota indivisa di 1/2 proprietà di un magazzino sito a Capaci, in via Zima n. 19, piano seminterrato, composto da un vano dalla superficie commerciale di 21 mq.

Identificato catastalmente al foglio 3, particella 1213, sub 48 del N.C.E.U. del Comune di Capaci.

Prezzo a base d'asta: € 6.650,00

Palermo 06/10/09

Il C.T.U.

Arch. Federico Capraro

ASTE
GIUDIZIARIE.it





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

