


TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 3/99

BANCO DI ROMA C/


G. E. Dott. ALDO DE NEGRI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

C T U ARCH. MICHELANGELO CALDERONE

VIA SALVATORE SPINOLZA, 16 90133 PALERMO TEL 091 333048

ASTE 



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ill. mo dott. Aldo De Negri

Giudice Esecutore nell'Esecuzione Immobiliare (N. 3/99)

Banca di Roma contro [REDACTED]

Nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'epigrafe, l'ill.ma dott.ssa Cinzia Soffientini ha nominato durante l'udienza tenuta in data 28.03.2002, consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto arch. Michelangelo Calderone, con studio in Palermo via S. Spinuzza n16. Il giuramento è avvenuto durante l'udienza presieduta dall'Ill. mo dott. Aldo De Negri in data 28.11.2002.

Con tale provvedimento, il G. E. ha conferito l'incarico al fine di :

1. Verificare la regolarità della documentazione ipo-catastale in atti, controllare se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento, sono sufficienti a identificare gli immobili pignorati;
2. Indicare i dati catastali aggiornati e se trattasi di immobile non censito, produrre gli estremi di denuncia al Catasto;
3. Controllare la provenienza e l'attuale intestazione dei beni;
4. Effettuare la descrizione e l'identificazione dei beni per la vendita, descrivendo le coerenze ed allegando la planimetria e rilievi fotografici;
5. Indicare se l'oggetto del pignoramento è divisibile,
6. Determinare il valore di mercato dei beni pignorati, esponendo gli elementi e i criteri della stima



Sopralluogo

Il sopralluogo presso l'immobile pignorato è stato svolto in un'unica seduta, in data 04.03.2003, come risulta dal verbale di accesso redatto e allegato alla presente come "Allegato A". Durante il sopralluogo ho verificato la distribuzione, le misure e ho eseguito il rilievo fotografico.

La copia della planimetria è allegata e indicata come "Allegato B".

Per dare visione dello stato dei luoghi, si riportano n. 4 foto dell'immobile e del contesto urbano, che raccolte in un fascicolo, vengono incluse alla presente relazione e segnate come "Allegato C".

1. Elenco dei beni, dati catastali, provenienza e attuale intestazione.

Descrizione dell'immobile pignorato così come riportata nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 25.13.1998 al n. 4513/914 a favore della Banca di Roma contro [REDACTED] **Magazzino in Bagheria (PA), Corso Bufera n. 175 ubicato al piano cantinato, composto da unico vano avente una superficie lorda di mq 144. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria, partita n. 10386, Mu 5379, sub 9."**

2. Le ipoteche e i pignoramenti che gravano sui beni.


Sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli

Ipoteca volontaria nn. 47349/6936 del 14.12.92 a garanzia di mutuo a favore del Banco di Roma S.p.A. contro la [REDACTED]

Pignoramento nn. 4082/3130 del 06.02.99 a favore del Banco di Roma S.p.A. contro la [REDACTED]

Dati desunti dalla relazione notarile allegata alla produzione

3. Descrizione e destinazione urbanistica dei beni.



L'immobile in oggetto fa parte di un edificio costruito all'inizio degli anni ottanta, lungo Corso Butera, asse storico della città di Bagheria. La zona risulta ben servita per la presenza di servizi e scuole e facilmente raggiungibile dallo svincolo autostradale che collega Bagheria a Palermo e da quello statale che raggiunge i centri abitati limitrofi.

Il magazzino si trova al piano interrato con ingresso dal disimpegno comune a tutti i box. L'ingresso è chiuso da saracinesca, il locale è costituito da un unico vano le cui dimensioni sono circa m. 4,00 per m. 20,00. Attualmente l'immobile appare in stato di abbandono, ma date le caratteristiche e la destinazione a magazzino, necessita soltanto di lavori di manutenzione ordinaria.

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria risulta che l'immobile è stato realizzato alla fine degli anni settanta, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 66 del 06.12.77. Alla fine dei lavori lo stesso Ufficio ha rilasciato in data 24.04.79 l'abitabilità. In base a questo primo progetto, il piano cantinato era indicato come unico locale pilastro. Successivamente è stata rilasciata una seconda concessione edilizia, la n. 93/90 finalizzata al frazionamento del piano cantinato. La pratica non è stata completata in quanto i richiedenti non hanno presentato l'accatastamento che avrebbe consentito il rilascio dell'agibilità.

4. Divisibilità del bene pignorato.

Viste la destinazione urbanistica, la tipologia, e la proprietà, si può affermare che non sussistono le condizioni possibili alla divisione del bene, né da un punto di vista giuridico, né da quello tecnico.



5. Determinazione del valore di mercato del bene pignorato.

Elementi e i criteri della stima.

Per quanto riguarda il metodo di stima, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato, comparando i risultati del metodo analitico e quello comparativo. Si ottiene il più probabile valore di mercato applicando la media matematica dei due valori ottenuti. In tal senso, si precisa:

- con il *metodo analitico* viene considerato il presunto reddito annuo ricavabile dalla locazione del bene in regime di libero mercato secondo le vigenti normative a riguardo (legge n. 359 del 08/08/92), al netto delle spese e delle imposte dovute, che adeguatamente capitalizzato consente l'attribuzione del valore.

La scelta del saggio di capitalizzazione del 3,5%, riportato successivamente, nasce per via statistica, attraverso il rapporto tra la sommatoria dei benefici fondiari di immobili simili a quelli in esame e la sommatoria dei rispettivi valori di mercato, realizzati in compravendite avvenute in tempi recenti;

- con il *metodo di stima comparativa*, definito "procedimento a parametro fisico", si rende analitico il metodo comparativo. In base a questo metodo, per determinare il valore dell'immobile si tiene conto del prezzo di mercato al mq, calcolato in base alla domanda e all'offerta di immobili che nella stessa zona possiedano simili requisiti, e dei diversi fattori propri dell'immobile in analisi.

Calcolo del valore dei beni.

Stima analitica

Dall'indagine di mercato, il canone di locazione per immobili con le stesse caratteristiche, risulta pari a € 200,00.

Pertanto, il reddito annuo ammonta a di € 2 400,00





Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per la manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IRPEF e ILOR) variano dal 15% al 25% del reddito lordo.

Il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione, considerato un'incidenza delle spese pari al 20%, è € 1.920,00.

Il saggio di capitalizzazione date le caratteristiche dell'immobile e della zona, si può assumere pari al 3,5%, per cui si ottiene:

$$V = \text{€ } 1.920,00 / 0,035 = \text{€ } 54.857,14.$$

Stima comparativa

Superficie commerciale coperta: mq 144.

In base al procedimento fisico i coefficienti riduttivi relativi all'immobile sono:

- Coefficiente di esposizione (su spazio condominiale): 0,90;
- Coefficiente di vetustà (ristrutturato da oltre 15 anni): 0,95;
- Coefficiente di conservazione e manutenzione (per l'unità e per le parti condominiali) normale: 1,00;
- Coefficiente di estensione (tra i 100 e i 150 mq): 0,97;
- Coefficiente di disponibilità (unità libera): 1,00.

Stabilito che il valore di mercato relativo all'unità immobiliare con caratteristiche migliori è di €/mq 550,00, otteniamo il valore venale del bene applicando alla superficie utile i coefficienti indicati, e moltiplicando per il valore di mercato riportato

Superficie commerciale: mq 144

$$\text{Valore venale} = \text{mq } 144 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00 \times \text{€ /mq } 550,00 = \text{€}$$

65.686,50.

Il più probabile valore di mercato



Il più probabile valore di mercato del bene si ottiene sommando il valore "analitico" a quello "comparativo", e ricavando la media matematica.

$(€ 54.857,14. + € 65.686,50.) / 2 = € 60.271,82.$

In cifra tonda € 60.300,00.

6. Riepilogo

Magazzino in Bagheria (PA), Corso Butera n. 75 ubicato al piano seminterrato, composto da unico vano mq 144.

Denunciato al N.C.E.U. di Bagheria Distinto al N.C.E.U. del Comune di Bagheria, partita n. 10386, Mu 5379, sub 9."

Pervenuto alla [REDACTED] per atto di vendita del 10.07.91 trascritto il 18.07.91 ai nn. 31807/24040. Rogante dott. Tripoli.

Valore analitico = € 54.857,14.

Valore comparativo = € 65.686,50.

Il più probabile valore di mercato = € 60.271,82.

In cifra tonda € 60.300,00.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, rassegno la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatami.

Palermo li, 13 maggio 2003

Il Consulente Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Michelangelo Calderone




ASTE
GIUDIZIARIE.it



Verbale di sopralluogo

Il giorno 04 marzo 2003, io sottoscritto
sind. Michelangelo Calderone, in
qualità di CTV nell'esecuzione
immobiliare n. 3/99, alle ore
15,00 mi sono recato in Baglioni
per eseguire le operazioni di sopralluogo
presso l'immobile pignorato.

Alle ore 15,30 sul luogo mi ha
appreso il signor [redacted],
fratello di [redacted]

impossibilitato a presenziare, per
consentirmi all'accesso al luogo.

Il magazzino pignorato risulta
pieno di elettricità e pieno di
oggetti che ne impediscono il
ritiro metrico. È seguito quello
fotografico alle ore 16,00

dechiando di non il sopralluogo,
rinunciando di trarre le mie
considerazioni in materia reale,
e sottoscrivendo con il signor
[redacted] il fronte verbale.

[redacted]
Michelangelo Calderone