

CTU: Arch. Federico Capraro
Studio: via Leonardo Da Vinci, 276- 90135 Palermo tel-fax 091.406386
Abitazione: via Serracavallo, 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 [REDACTED]

Contro

A

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

Consulenza Tecnica D'ufficio

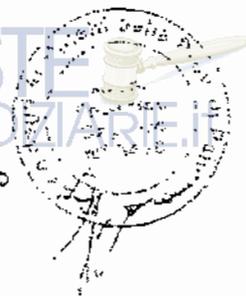
FASCICOLO "A"

Appartamento, via Zima 15 - Capaci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ottobre 2009

09/10/09
IL CANCELLIERE
Dot. Riccardo Capraro



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: dr. Vincenzo Liotta

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Procedura esecutiva immobiliare promossa da

Fallimento ██████████, contro A

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

FASCICOLO "A"

APPARTAMENTO SITO A CAPACI, IN VIA ZIMA N. 15, PIANO TERRA

- 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 

TRIBUNALE DI PALERMO

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



FASCICOLO "A"

1. DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEL BENE

a) Ubicazione

L'immobile in oggetto è un appartamento 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.

Più precisamente l'immobile è sito in via Zima al n. 15.

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'appartamento si trova al piano terra. Sulla via Zima, al numero 15 vi è un cancello pedonale che precede alcuni gradini. Dopo questi ultimi vi è un portone. Da questo si accede nell'androne dove vi sono le scale che conducono agli appartamenti. Quello oggetto di stima è al piano terra (rialzato).

b) Descrizione dell'immobile - Natura del bene

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento su un unico livello, al piano terra (rialzato) di un edificio condominiale a 6 elevazioni fuori terra a più scale contraddistinti con differenti numeri civici. Quello corrispondente all'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.

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano terra (rialzato), è composto da un ingresso-corridoio, cucina, salone, due camere da letto, un ripostiglio, ed un bagno.

Vi sono tre balconi coperti, agli angoli, di cui due sono stati chiusi con struttura precaria in alluminio e vetro in modo da essere utilizzati come lavanderia e come volume aggiuntivo in cucina. L'altezza utile interna è di 2,86 m.

Le finestre dell'appartamento si affacciano sulla via Zima e sull'atrio condominiale

Tribunale di Palermo Sez. E. Immobiliari - Procedura esecutiva R.ES n 366/07 Fallim. ██████████ 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
retrostante. (cfr. All. 1 - foto)

Le rifiniture sono le seguenti:

gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato non verniciato con avvolgibili in plastica;

vetri singolo strato;

gli infissi interni sono in legno tamburato;

la pavimentazione è realizzata con mattonelle piastrelle di gres ceramico formato 40 x 40 cm in tutti gli ambienti tranne nei servizi;

i rivestimenti del bagno sono in piastrelle 20 x 20 di ceramica bianca.

i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

Non è presente impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è sotto traccia.

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento 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.

La chiusura a veranda dei due balconi non è stata regolarizzata.

Entrambe le verande possono essere regolarizzate mediante l'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003, pagando l'oblazione di 25,00 € a mq.

La superficie complessiva delle due verande è pari a 15 mq.

Questo comporterà un esborso di denaro, che verrà sottratto al valore di mercato attuale, di euro 25,00 x 15 mq = 375,00 € oltre al pagamento di un tecnico che istruisce la pratica e prepara gli elaborati dal costo approssimativo di 400,00 euro.

Le verande saranno così regolarizzate, ma i sanitari attualmente presenti devono essere rimossi e i muri perimetrali devono essere ripristinati nella posizione originaria. Per queste opere edili si considera una spesa complessiva di 1.500,00 euro.

La cifra complessiva per regolarizzare l'immobile è pari a :

375,00 € (importo oblazione)

400,00 € (spese tecniche)

1.500,00 (opere edili di adeguamento)

Totale 2.275,00 €

Questa cifra presunta, pari a 2.275,00 euro, nel paragrafo 10 verrà sottratta al valore di mercato attuale.

3 PROVENIENZA ED ATTUALE INTESAZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è pervenuto alla Sig.ra B nata a [redacted] 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. Il bene è stato acquistato in regime di comunione dei beni. Il coniuge è A nato a [redacted] il [redacted] (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 16, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, con indirizzo Nuova Via P.R. n. 15 piano T, interno 2, scala B, intestato a A nato a [redacted] il [redacted] e B nata a [redacted] il [redacted], 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 abitato dal debitore e famiglia.

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

La spesa necessaria per la regolarizzazione delle verande è a carico dell'acquirente. Nel paragrafo 2 (Regolarità urbanistica) tale spesa è stata stimata in 2.275,00 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 [REDACTED] [REDACTED] per atto di pignoramento del 10/10/07 ai nn, 67376/42809.

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, mentre, come è in uso, i balconi sono conteggiati per il 1/3 della superficie.

La superficie dell'appartamento è pari a 104,00 mq; quella dei balconi è pari a 20 mq L'altezza interna netta dei vani è di 2,86 ml. La superficie commerciale è pari a:

$$103,00 + (20,00 \times 1/3)$$

Pertanto, $103,00 + 6,66 = 109,66$ mq arrotondato a 110 mq.

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 appartamenti simili, in edifici condominiali, ubicati nella zona di Capaci, risultano mediamente pari a 1.500,00 €/mq. Tale dato trova anche conferma nei dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio che per "Abitazioni civili" in Capaci, nell'ultimo semestre del 2008 riporta un valore di mercato minimo di 1070 €/mq e massimo di 1580 €/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 1.500,00 €/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 110 mq, il valore di mercato (Vm) dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

$$\text{mq } 110 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 165.000,00 \text{ (Vm)}$$

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

Pertanto 165.000,00 € x ½ = 82.500,00 €

Bisogna considerare però, come esposto dettagliatamente nel paragrafo 2, che vi sono delle spese da sostenere per regolarizzare l'immobile che saranno a carico dell'acquirente.

Occorreranno 2.275,00 € tra oblazioni, spese tecniche e opere edili di adeguamento. Questa cifra presunta va sottratta al valore di mercato attuale.

Pertanto il valore di mercato calcolato all'attualità della quota indivisa della piena proprietà dell'appartamento risulta

Vm quota indivisa = € 82.500,00 - 2.275,00 = **80.225,00 €**

Non si considerano correttivi per la stima di quota indivisa.

11 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Quota indivisa di ½ proprietà di un appartamento a piano terra (rialzato) sito a Capaci (Pa), in via Zima n. 15, composto da salone, cucina, due camere, servizio igienico, ripostiglio, per complessivi 110 mq commerciali.

Identificato catastalmente al foglio 3, particella 1213, subalterno 16, del N.C.E.U. del Comune di Capaci.

Prezzo a base d'asta della quota indivisa di ½ della piena proprietà: **€ 80.225,00**

Palermo 06/10/09

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

