

Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari - Giudice Dott. Vincenzo Liotta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla stima degli immobili pignorati
nella Procedura Esecutiva n. 178/2012.

LOTTO 3

Quota indivisa pari a 2/3 dell'intero dei seguenti immobili adibiti a magazzino siti a Palermo in via Villagrazia con accesso dai civici 195/a 199/c, piano seminterrato, comprese le due rampe laterali e lo spazio esterno antistante su cui prospettano, e precisamente:

IMMOBILE A) identificato al Catasto dei Fabbricati di Palermo al **foglio 72, particella 1669, sub 1**, categoria C/2 (magazzini, locali di deposito) consistenza 700 mq, composto da un grande locale pilastrato oltre servizi.

IMMOBILE B) identificato al Catasto dei Fabbricati di Palermo al **foglio 72, particella 1669, sub 2** categoria C/2 (magazzini, locali di deposito) consistenza 1435 mq, composto da un grande locale pilastrato con ripostiglio e servizio igienico.

La presente relazione, da leggere unitamente al fascicolo introduttivo di cui costituisce parte integrante, è composta dalle seguenti parti e da n. 8 allegati:

- I. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- II. ONERI CONDOMINIALI E GRAVAMI SUGLI IMMOBILI**
- III. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**
- IV. CRITERI E METODI DI STIMA**
- V. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**
- VI. STIMA DELLA QUOTA INDIVISA DEGLI IMMOBILI**
- VII. SCHEDA SINTETICA E VALORE DEL LOTTO**

I. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto, visionati dal CTU nel corso del sopralluogo del 25.10.2013, sono quelli descritti al punto 4 dell'atto di pignoramento

immobiliare notificato dal creditore procedente MPS GESTIONE CREDITI BANCA

s.p.a. al sig. "X", in data 06.03.2012, trascritto il 29.03.2012 ai nn. 16158/13215.

DATI CATASTALI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Territorio, è risultato che le due unità immobiliari sono iscritte al

Catasto dei Fabbricati di Palermo al *foglio n. 72 particella 1669 sub 1 e 2, e*

precisamente:

IMMOBILE A) *foglio 72, particella 1669, sub 1, categoria C/2 (magazzini, locali di deposito), classe 4, consistenza 700 mq, via Villagrazia n. 195/A e 199/C, intestato per 2/30 ciascuno a "N", "O", "P", "Q", "R" e per i restanti 20/30 al debitore esecutato (All. 1);*

IMMOBILE B) *foglio 72, particella 1669, sub 2 categoria C/2 (magazzini, locali di deposito), classe 3, consistenza 1435 mq, via Villagrazia n. 195/A e 199/C, intestato per 2/30 ciascuno a "N", "O", "P", "Q", "R" e per i restanti 20/30 al debitore esecutato (All. 1);*

CONFORMITÀ DATI E PLANIMETRIE CATASTALI (d.l. 78/10 conv. con l. 122/10)

I dati catastali riportati in visura sono corretti.

Le planimetrie catastali acquisite (All. 2), presentate in data 29.05.2003, risultano sostanzialmente rispondenti allo stato dei luoghi (All. 3) a meno delle

seguenti difformità:

- le due unità immobiliari sono nella realtà comunicanti a mezzo di un varco presente sul muro di confine;

- presenza di tramezzatura e piccolo servizio igienico non rappresentati



nell'elaborato catastale relativo all'immobile A;



- presenza di alcuni ambienti adibiti ad ufficio realizzati in parte con divisorie in alluminio e vetro, in parte con pannelli in cartongesso, non rappresentati nell'elaborato catastale relativo all'immobile B.

Tali difformità andranno rettificate attraverso la presentazione di atto di aggiornamento catastale con elaborazione di documento DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - servizio Territorio, i cui costi sono valutati nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica.



CONFINI DELL'IMMOBILE A

Nord - Spazio esterno di pertinenza;

Est - Immobile B;

Sud - Terrapieno (lato via Villagrazia),

Ovest - Rampa d'accesso dal civ. 199/C



CONFINI DELL'IMMOBILE B

Nord - Spazio esterno di pertinenza;

Est - Rampa d'accesso dal civ. 195/A,

Sud - Terrapieno (lato via Villagrazia),

Ovest - Immobile A



TITOLO DI PROPRIETÀ
L'intero piano cantinato, oggi frazionato nelle due unità immobiliari qui distinte come immobile A e immobile B, è pervenuto al debitore sig. "X" per la quota di 2/3 giusta atto di assegnazione a rogito del notaio G. Maniscalco del



27.12.1985, Rep. 83369 (All. 5).

Nel suddetto atto l'immobile, non ancora catastato, veniva identificato con la scheda n. 7288 del 13.05.1982. Come già evidenziato con istanza del 15.11.2013

depositata il 18.11.2013, e come risulta dalle visure storiche acquisite, l'immobile da cui sono originate le due unità immobiliari oggi pignorate (a seguito di divisione del 29.05.2003 prot. 287256) è stato dichiarato con scheda n. 7788 del 13.05.1982 e non già con la scheda n. 7288 indicata nell'atto di provenienza del bene, che non risulta esistente.

La restante quota di 1/3 è oggi di proprietà dei sigg. a "N", "O", "P", "Q" e "R", a questi pervenuta in parte per testamento del sig. "S" (altro assegnatario dell'immobile in virtù del sopracitato atto del notaio Maniscalco), ed in parte per atto di compravendita del 10.02.2010 del notaio Ruffino (Rep. 43087) da potere della signora "T" (All. 5)

DESCRIZIONE DELLA ZONA (All. 4 foto 1-2)

Gli immobili oggetto della stima, ricadono in zona periferica della città di Palermo e sono ubicati nella via Villagrazia nel tratto compreso tra la via Oreto e viale Regione Siciliana; in particolare si attestano in prossimità di viale Regione siciliana e quindi in posizione favorevole sia per i collegamenti extraurbani che per quelli all'interno dell'area urbana. La zona, caratterizzata da edilizia residenziale di tipo economico, è costituita da edifici in linea multipiano adibiti prevalentemente ad uso residenziale ed attestati lungo gli assi viari. Il quartiere è dotato di servizi connessi alla residenza e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO (foto 3-4)

Il fabbricato entro cui ricadono gli immobili, compreso tra la via Villagrazia e l'area a verde dell'alveo del fiume Oreto, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, adibite ad abitazioni, oltre al piano seminterrato accessibile attraverso due rampe carrabili dai civv n. 195/a e 199/c della via Villagrazia. L'edificio, di categoria economico-popolare, è stato edificato nei primi anni '80 ed è costituito da un corpo di fabbrica a sviluppo lineare posto in posizione arretrata rispetto al filo stradale e da due corpi disposti "a pettine". Tutti i corpi di fabbrica sono realizzati con struttura intelaiata in c.a. e presentano una copertura piana. I prospetti, dal semplice impaginato, sono caratterizzati da balconi aggettanti, in parte chiusi a veranda, e da aperture disposte con allineamento regolare; al piano terreno, inoltre, si estende intorno ai corpi di fabbrica un'area esterna pertinenziale separata dalla strada pubblica mediante un muro di recinzione sormontato da cancellata metallica.

L'edificio versa complessivamente in discreto stato di conservazione fatta eccezione per la presenza di localizzate manifestazioni di degrado sui prospetti (ammaloramento/distacco degli intonaci di finitura e delle pitture anche con interessamento degli elementi in c.a.) che necessiteranno di interventi manutentivi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (foto 5-16)

Le due unità immobiliari in oggetto occupano l'intero piano seminterrato del fabbricato sopra descritto, accessibile dai civici 195/a e 199/c della via Villagrazia attraverso le due rampe carrabili che immettono in un area esterna che si estende per una superficie di circa 640 mq con una larghezza pari a circa



6,00 ml lungo tutto il retro prospetto del corpo di fabbrica e che costituisce

pertinenza comune alle due unità adibite a magazzino. Su quest'area si aprono gli ingressi ai due immobili (A e B) costituiti da grandi aperture munite di saracinesche.

L'immobile A, identificato con il sub 1, si estende sul lato ovest del corpo di fabbrica e confina a nord con l'area esterna pertinenziale, a sud con terrapieno, ad ovest con la rampa d'accesso dal civ n. 199/c della via Villagrazia e ad est con l'Immobile B. L'unità immobiliare, occupa una superficie di circa 700 mq, è costituita da un unico grande vano pilastrato munito di servizi igienici e presenta n° 9 aperture prospicienti sull'area esterna comune e n° 4 finestre attestate sulla rampa d'accesso dal civ n. 199/c.

L'immobile B, identificato con il sub 2, si estende sul lato est del corpo di fabbrica e confina a nord con l'area esterna pertinenziale su cui si aprono n° 11 aperture, a sud con terrapieno, ad ovest l'immobile A e ad est con la rampa d'accesso dal civ n. 195/a della via Villagrazia. L'unità immobiliare, occupa una superficie di circa 1400 mq ed è costituita da un unico grande vano pilastrato con un servizio igienico ed un ripostiglio. All'interno, inoltre, sono stati ricavati alcuni ambienti adibiti ad ufficio mediante pannelli divisorii realizzati in parte in alluminio e vetro ed in parte in cartongesso.

Entrambe le unità versano nel complesso in discreto stato d'uso fatta eccezione per la presenza di alcuni aloni di umidità sui soffitti al di sotto dei quali corrono a vista le tubazioni di scarico condominiali. I pavimenti sono realizzati con battuto di cemento e le pareti rifinite ad intonaco civile e tinteggiate ad idropittura; i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle ceramiche delle dimensioni di 20 x 20 cm e dotati di apparecchi





igienico sanitari. Riguardo l'impianto elettrico non è stata rinvenuta la relativa dichiarazione di conformità e, pertanto, si considera che dovrà essere oggetto di interventi di adeguamento.

PERTINENZE E ACCESSORI

Da quanto risulta dal titolo di provenienza costituiscono pertinenze esclusive degli immobili lo spazio esterno su cui prospettano e le due rampe carrabili di accesso dai civv. nn 195/A e 199/C della via Villagrazia.



STATO D'USO E DI POSSESSO

Le due unità immobiliari, allo stato comunicanti, sono in uso come deposito alla ditta "U" in forza di due contratti di locazione (All. 6) stipulati in data antecedente al pignoramento:

- contratto del 21.09.2004 registrato il 04.10.2004 al n. 100872 tra la suddetta ditta ed il debitore, successivamente rinnovato con pagamento della tassa di registro del 30.11.2012;
- contratto del 11.01.2012 registrato il 26.01.2012 al n. 864, tra la suddetta ditta ed i sig.ri a "N", "O", "P", "Q" e "R";



DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto si è potuto accertare non vi sono dotazioni condominiali ad eccezione di quanto considerato per legge di uso comune.



CONFORMITÀ ENERGETICA

L'immobile in esame non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica





(APE). Per la sua redazione, da effettuare da parte di un tecnico certificatore abilitato, si prevede una spesa di circa € 400,00.

II. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalla documentazione agli atti non si rilevano formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Relativamente agli oneri condominiali in sede di sopralluogo si è appurato che non esistendo un condominio costituito e un amministratore, la gestione è affidata a singoli condomini e che non è stabilita né riscossa alcuna quota ordinarie; soltanto saltuariamente, in occasione di particolari lavori o esigenze, si provvede al pagamento di quanto necessario.

III. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili è stato edificato con concessione edilizia n. 2306 del 19.12.1979 e successiva concessione in variante n. 288 del 17.04.1981 (All. 7). L'immobile che occupa l'intero piano cantinato è stato dichiarato agibile con certificato del 08.07.1982 - prot. 8661 (All. 7).

Successivamente alla sua edificazione l'immobile è stato interessato dai seguenti ulteriori interventi edilizi:

- opere eseguite in difformità dai progetti assentiti con le citate concessioni consistenti nella realizzazione di nuove aperture prospicienti gli scivoli di accesso, di un'uscita di sicurezza, di un piccolo servizio igienico e di una diversa sagoma dello spigolo in corrispondenza della rampa d'accesso dal civ. n. 199/C della via Villagrazia;
- frazionamento dell'immobile originario (esteso circa mq 2100) nelle due



unità immobiliari oggi pignorate (sub 1 di mq 700 e sub 2 di mq 1400) con la costruzione di tramezzatura interna, oltre la realizzazione di un servizio igienico e la modifica di alcune aperture mediante tamponamento dall'interno e collocazioni di finestre a nastro.

I suddetti interventi sono stati assentiti con autorizzazione edilizia n. 15/CA del 09.09.2002 (All. 8) rilasciata ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per le opere già eseguite e ai sensi dell'art. 5 L.R. 37/85 per il frazionamento con nuove opere condizionatamente alle prescrizioni relative allo smaltimento delle acque di cui al N.O. della A.U.S.L. n. 6 del 29.03.2002.

Dall'esame della pratica edile si è accertato che non risulta completato l'iter istruttorio con gli adempimenti necessari al rilascio del certificato di agibilità.

Si rappresenta inoltre che sui luoghi si sono riscontrate alcune difformità rispetto all'ultimo progetto approvato, già evidenziate nella parte relativa alla conformità catastale, consistenti nella realizzazione di opere interne (4 piccoli

vani per uffici mediante pannelli divisorii all'interno dell'immobile B, ulteriore servizio igienico e tramezzo divisorio nell'immobile A). Tali interventi, evidenziati in rosso nella planimetria eseguita dal CTU (All. 3) rientranti nella fattispecie delle "opere interne" possono essere regolarizzati con comunicazione tardiva ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85.

Si evidenzia, infine, che allo stato i due immobili sono stati messi in comunicazione con l'apertura di un varco sul muro di confine che dovrà essere necessariamente tamponato per ripristinare l'effettiva separazione delle due unità in conformità al frazionamento assentito.

I costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale degli immobili, che andranno detratti in misura pari al 50% dal loro valore commerciale,





possono stimarsi presuntivamente in complessivi € 6.000,00, comprensivi delle

spese di chiusura del vano di comunicazione, dei compensi tecnico-professionali (con presentazione della comunicazione di opere interne e definizione della pratica edile con richiesta del certificato di agibilità, presentazione di DOCFA), dei costi per eventuali opere di adeguamento degli impianti e produzione delle relative dichiarazioni di conformità, delle sanzioni amministrative, diritti, ecc...



IV. CRITERI E METODI DI STIMA

Definite le caratteristiche del bene in oggetto, si procede alla sua stima, cioè a determinare il più probabile valore - in termini di prezzo - che il bene avrebbe immesso sul libero mercato. In merito ai metodi si stima utilizzabili secondo le teorie dell'estimo, in relazione alla natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, nonché dei dati tecno-economici più facilmente accessibili, ci si può avvalere principalmente del metodo "sintetico - comparativo" o di quello "analitico - della capitalizzazione del reddito".

Con il primo, si giunge alla valutazione del bene attraverso confronti con altri beni paragonabili a quello in esame di cui è noto il prezzo di mercato, stabilito per unità di misura (metro quadrato commerciale), tenendo conto delle specifiche caratteristiche della zona, dell'edificio e di quelle intrinseche dell'immobile. Con il secondo, il giudizio di valore si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione dei dati acquisiti da ricerche e indagini di mercato, che utilizzano come parametri di riferimento il canone di locazione, il tasso di capitalizzazione del reddito presunto, le spese di manutenzione e altri dati tecno-economici, spesso di difficile determinazione e reperimento.



Nel caso in esame pertanto, il CTU ha utilizzato il metodo il metodo sintetico - comparativo.

V. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Ai fini della stima dell'immobile, il calcolo della consistenza immobiliare delle superfici è stato ricavato dagli elaborati grafici acquisiti (catastali e pratica edile) verificati nel corso del sopralluogo. Le consistenze sono state calcolate in metri quadrati commerciali, desunti sulla base delle indicazioni della norma UNI 10750 e delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio: superficie coperta dell'unità immobiliare valutata, includendo i divisorii interni, lungo il filo esterno dei muri perimetrali più la metà dei muri di confine, e considerando la proprietà pro quota della superficie di pertinenza scoperta, opportunamente ragguagliata.

Si sono ottenuti i valori riportati in tabella.

UNITÀ IMMOBILIARE A			
PORZIONE DELL'IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
a) Superficie coperta	720,00	1,00	720,00
b) Superficie scoperta	1/3 di 640,00	0,10	21,30

La superficie commerciale totale dell'immobile A è pari a **mq 741,00 in c.t.**

UNITÀ IMMOBILIARE B			
PORZIONE DELL'IMMOBILE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)



a) Superficie coperta	1440,00	1,00	1440,00
b) Superficie scoperta	2/3 di 640,00	0,10	42,60

La superficie commerciale totale dell'immobile B è pari a **mq 1.482,00 in c.t..**

METODO SINTETICO – COMPARATIVO

In relazione alle caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, della tipologia del fabbricato in cui ricade, della destinazione d'uso del locale a magazzino/ deposito e delle sue qualità intrinseche, con particolare riferimento alla consistenza (superficie di taglio elevato) e all'attuale stato di conservazione degli interni e degli esterni, il grado di appetibilità si può considerare sufficiente.

Considerato il generale andamento del mercato immobiliare, fortemente compromesso dall'attuale momento di crisi economica, effettuate le opportune indagini, svolte presso le agenzie immobiliari della zona e attraverso la consultazione delle pubblicazioni a cura degli operatori del settore - Il Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare, banca dati OMI - semestre I/2013 - in relazione alla notevole estensione dell'immobile in oggetto, certamente maggiore rispetto a quella della media di immobili analoghi cui si riferiscono i valori medi di zona, si ritiene congruo assumere il valore unitario di € 400,00 al mq.

VALORE DI MERCATO IMMOBILE A

Considerato che l'immobile A ha una superficie commerciale pari a mq 741, il suo valore risulta:

$$V = (400,00 \text{ €/mq} \times 741 \text{ mq}) = € 296.400,00.$$





A questa cifra va detratta la metà dei costi vivi necessari per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sopra quantificati in € 3.000,00 e quelli per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) stimati in € 400,00.



Pertanto il valore di mercato dell'immobile A è pari ad € 293.000,00.



VALORE DI MERCATO IMMOBILE B



Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale pari a mq 1.483, il suo valore risulta:



$$V = (400 \text{ €/mq} \times 1.482 \text{ mq}) = € 592.800,00.$$

A questa cifra va detratta la metà dei costi vivi necessari per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sopra quantificati in € 3.000,00 e quelli per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) stimati in € 400,00.



Pertanto il valore di mercato dell'immobile B è pari ad € 589.400,00.



VI. STIMA DELLA QUOTA INDIVISA DEGLI IMMOBILI

Atteso che oggetto di pignoramento è la quota dei 2/3 di proprietà dell'esecutato sig. "X" si procede alla determinazione del valore della quota relativa agli immobili A e B.



Valore quota indivisa dell'immobile A:



$$€ 293.000,00 \times 2/3 = € 195.333,33 \times 0,90 = € 175.800,00 \text{ in c.t.}$$

Valore quota indivisa dell'immobile B:



€ 589.400,00 x 2/3 = € 392.933,33 x 0,90 = € 353.640,00 in c.t.

Entrambi gli immobili A e B sono in comproprietà tra il sig. "X" (proprietario di 2/3 di ognuno degli immobili) e i sigg. "Y" (proprietari per 1/3 di ognuno degli immobili).

L'immobile originario, precedentemente esteso all'intero piano cantinato per complessivi mq 2.172, è stato frazionato nelle due unità immobiliari A e B di consistenza pari rispettivamente a mq 732 (corrispondente ad 1/3 dell'intera superficie) e a mq 1.440 (corrispondente ai restanti 2/3), e dunque in misura proporzionale alle quote di comproprietà (1/3 dei cinque germani "Y" e 2/3 del debitore).

Ai fini di una possibile divisione in natura di ciascuno degli immobili in comproprietà in misura proporzionale al valore delle quote indivise di titolarità del debitore e dei sigg.ri "Y" - stante il criterio sopra esposto con cui è

stato frazionato l'immobile originario - non si ritiene conveniente procedere singolarmente alla divisione in natura delle unità A e B, ma che si possa eventualmente procedere allo scioglimento della comunione tra gli attuali comproprietari, assegnando al debitore la piena proprietà dell'immobile B, di valore pari a € 589.400,00 (comprensivo dei costi per la regolarizzazione edilizia e per la redazione dell'APE), rimanendo ai germani [REDACTED] la comproprietà dell'immobile A e mantenendo la proprietà comune indivisa delle due rampe d'accesso e dello spazio esterno pertinenziale.

Peraltro, trattandosi di immobili della stessa tipologia e di analoghe caratteristiche intrinseche, si evidenzia che, anche in termini di valore immobiliare, le due unità A e B, scaturite dal frazionamento dell'originario



locale possiedono un valore commerciale, al netto dei costi per la regolarizzazione dei due immobili, pari a € 296.400,00 per l'immobile A ed € 592.800,00 per l'immobile B, proporzionale al valore delle quote di spettanza rispettivamente dei germani "Y" e del sig. "X".



VII. SCHEDA SINTETICA E VALORE DEL LOTTO

Quota indivisa pari a 2/3 dell'intero dei seguenti immobili adibiti a magazzino siti a Palermo in via Villagrazia con accesso dai civici 195/a 199/c, piano seminterrato, comprese le due rampe laterali e lo spazio esterno antistante su cui prospettano, e precisamente:

IMMOBILE A) identificato al Catasto dei Fabbricati di Palermo al **foglio 72, particella 1669, sub 1**, categoria C/2 (magazzini, locali di deposito) consistenza 700 mq, composto da un grande locale pilastrato oltre servizi.

IMMOBILE B) identificato al Catasto dei Fabbricati di Palermo al **foglio 72, particella 1669, sub 2** categoria C/2 (magazzini, locali di deposito) consistenza 1435 mq, composto da un grande locale pilastrato con ripostiglio e servizio igienico.

IMMOBILE A)

- Identificazione catastale: C.d.F. del Comune di Palermo, foglio 72, particella 1669, sub 1, categoria C/2 (magazzini, locali di deposito), classe 4, consistenza 700 mq;

- Tipologia immobile: magazzino al piano seminterrato di edificio per civile abitazione;

- Confini: Nord - Spazio esterno di pertinenza, Est - Immobile B, Sud - Terrapieno (lato via Villagrazia), Ovest - Rampa d'accesso dal civ. 199/C;

- Stato di possesso: immobile in comproprietà e locato con contratto stipulato in data antecedente al pignoramento;

- Pertinenze e accessori: lo spazio esterno antistante e le due rampe carrabili di

accesso dai civv. nn 195/A e 199/C della via Villagrazia

- **Epoca costruzione:** primi anni '80;

- **Stato di conservazione:** discreto;

- **Superficie commerciale:** mq 741,00;

- **Valore di mercato dell'immobile:** € 293.000,00, al netto dei costi stimati in €

3.400,00 per la regolarizzazione edilizia dell'immobile e per la redazione
dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

- **Valore quota indivisa (2/3):** € 175.800,00.

IMMOBILE B)

- **Identificazione catastale:** C.T. del Comune di Palermo *foglio 72, particella 1669, sub 2 categoria C/2* (magazzini, locali di deposito), classe 3, consistenza 1435 mq;

- **Tipologia immobile:** magazzino al piano seminterrato di edificio per civile abitazione;

- **Confini:** Nord - Spazio esterno di pertinenza, Est - Rampa d'accesso dal civ. 195/A, Sud - Terrapieno (lato via Villagrazia), Ovest - Immobile A;

- **Stato di possesso:** immobile in comproprietà e locato con contratto stipulato in data antecedente al pignoramento;

- **Pertinenze e accessori:** lo spazio esterno antistante e le due rampe carrabili di accesso dai civv. nn 195/A e 199/C della via Villagrazia

- **Epoca costruzione:** primi anni '80;

- **Stato di conservazione:** discreto;

- **Superficie commerciale:** mq 1482;

- **Valore di mercato dell'immobile:** € 589.400,00, al netto dei costi stimati in € 3.400,00 per la regolarizzazione edilizia dell'immobile e per la redazione



dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

- Valore quota indivisa (2/3): € 353.640,00.

VALORE DEL LOTTO = € 175.800,00 + € 353.640,00 =

€ 529.440,00

Palermo, 07 maggio 2014



Il C.T.U.



arch. Valentina Favaloro



ALLEGATI



1. Visure catastale storiche degli immobili A e B
2. Pianimetrie catastali immobili A e B
3. Pianimetria dello stato attuale sulla base del rilievo eseguito dal CTU
4. Documentazione fotografica
5. Copia atti di provenienza degli immobili
6. Copia contratti di locazione degli immobili
7. Copia concessione edilizia n. 2306 del 19.12.1979, concessione in variante n. 288 del 17.04.1981 e certificato di agibilità del 08.07.1982 - prot. 8661
8. Copia autorizzazione edilizia n. 15/CA del 09.09.2002

