

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO DUE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Es.: Dott. Vincenzo Liotta

Esecuzione immobiliare: Esecuzione immobiliare: Non Performing Loans

SpA

contro A.

(Proc. Es.386/13)

C.T.U.: Dott. arch. Maria Pia Clelia Valenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. INDICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA	1
2. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	2
3. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DELLO STATO DELL'IMMOBILE.....	3
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	4
5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	6
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	6
7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	8
8. CONCLUSIONI	8
9. ALLEGATI AL FASCICOLO.....	8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO DUE

1. INDIVIDUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Trattasi di "locale box sito nel comune di Partinico c/da Ramo senza numero civico, posto al primo piano seminterrato, identificato al catasto fabbricati del Comune di Partinico al fg.40, p.lla 3415, sub.16, categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq.21, Rendita catastale €.45,55 in testa ad A per 1000/1000 di proprietà in regime di comunione dei beni". A diviene proprietario per avere acquistato l'immobile con **atto Notaio Vito Bica** del 06/03/2000 con cui la società " [REDACTED] " vendeva ad A che acquistava, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor B, il diritto della piena proprietà. La società " [REDACTED] s.n.c." aveva realizzato l'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto su terreno acquistato con atto Notaio Alfredo Morreale da potere di [REDACTED]

Il signor B per effetto del regime di comunione legale dei beni è detentore della quota di $\frac{1}{2}$ ed in data 18/09/2007 con atto **di donazione del Notaio Dario Ricolo** dona alla moglie A la quota di $\frac{1}{2}$ di sua proprietà.

In data 12/01/2009 viene emesso dal Tribunale di Palermo **atto giudiziario** giusta domanda giudiziale, per la revoca dell'atto di donazione, e successivamente il 06/09/2010 viene dichiarata l'inefficacia totale del suddetto atto di donazione, con **sentenza** nei confronti della Banca Popolare di Verona San Geminiano San Prospero S.p.A. Per gli effetti di

detta sentenza, la signora A detiene la piena proprietà per la quota pari dell'intero, degli immobili oggetto della presente procedura.

Da quanto è stato appurato in sede di sopralluogo e dall'analisi della documentazione, non si ritiene opportuno procedere alla formazione di più lotti in quanto trattasi di un immobile non divisibile per le caratteristiche di unità immobiliare ad uso abitativo che garantiscono migliore commerciabilità nella configurazione attuale che non nell'ipotesi di divisione.

2. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il sottoscritto CTU ha svolto, presso l'ufficio tecnico del Comune di Partinico Settore urbanistica, un'indagine conoscitiva sull'immobile oggetto di perizia al fine di verificarne la regolarità urbanistica ed edilizia. L'immobile oggetto della presente relazione è stato costruito, su area edificabile sita nel Comune di Partinico c/da Ramo con estensione di mq.869 part.2782 (ex1012/d), 2786 (ex422/d), 2796 (ex1032/C), del foglio 40, tra il 1993 e il 1997 con concessione edilizia n. 76 del 05/07/1993, successiva autorizzazione edilizia di variante n.119 del 11/12/1997 e dichiarato abitabile con certificato di abitabilità e agibilità n. prot. 4665 del 08/07/1999 rilasciato dal Comune di Partinico Settore di Urbanistica ed Uso del Territorio.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo si può dire che non sono presenti abusi edilizi. Si computa un costo di circa €.300,00 per lavori di fissaggio e di finitura del telaio dell'apertura basculante che consente l'accesso al box. Altra spesa da sostenere riguarda l'attestato di prestazione

energetica (APE) il cui costo per la redazione è di €.250,00 che vanno sottratti al valore del bene.

Di tutte queste spese si terrà conto nella determinazione del valore finale del bene.

3. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DELLO STATO DELL'IMMOBILE

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato composto da quattro elevazioni fuori terra ed un piano semicantinato. Il locale box in questione si trova al piano primo cantinato. Il fabbricato ricadente nel territorio comunale di Partinico, in una zona limitrofa al centro e coincidente con l'area dello sviluppo edilizio degli ultimi decenni. La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali e dalla presenza di verde privato nonché di ampie strade con possibilità di parcheggio e di vari servizi. L'edificio con struttura in cemento armato costruzione anno 1993/1997, si presenta in buono stato. Si accede al box o attraverso una scala condominiale o tramite passo carrabile posto lateralmente al fabbricato. Sono presenti vari locali box allineati e l'accesso è agevole in quanto presente area di manovra, il locale box in questione è l'ultimo a destra. Il box presenta un unico ingresso carrabile con infisso basculante.

Caratteristiche condominiali

Struttura portante: intelaiata con travi di fondazione continua a maglia chiusa, travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento armato.

Infissi esterni: in alluminio verniciato bianco e vetro

Portoncino condominiale: in ferro verniciato e vetro

Finitura prospetto: intonaco per esterni

Scala: rivestita in marmo

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Pavimentazione: in cemento

Pareti: idropittura

Infissi: in alluminio in alluminio verniciato verde.

Porte comunicanti con corpo scala: in alluminio verniciato verde.

Caratteristiche impianti

Elettrico: sottotraccia con interruttore differenziale condominiale.

Dati Metrici


Superficie mq.22,80 (coperta) = mq.22,80 di superficie commerciale complessiva.

Necessità di interventi : Si computa un costo di circa €.300,00 per lavori di fissaggio e di finitura del telaio dell'apertura basculante che consente l'accesso al box.



4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE


Dalla relazione notarile allegata agli atti risulta che, **sull'immobile grava:**

- Ipoteca legale in forza di atto amministrativo emesso dalla "Montepaschi Serit" il 27/05/2005 rep.n.2093 iscritta il 15/09/2005 al n.14971 di formalità a favore della "Montepaschi Serit" per Euro 9.294,60 gravante sull'intera piena proprietà,
- Ipoteca legale in forza di atto amministrativo emesso dalla "Serit Sicilia SpA il 19/06/2008 rep.n.140024 iscritta il 18/07/2008 al n.8661 di formalità, a favore della "Serit Sicilia SpA" per Euro 7.486,64 gravante sull'intera piena proprietà,

- 
- Ipoteca giudiziale in forza di atto del Tribunale di Palermo sez. dist. di Partinico del 02/10/2009 rep.n.361 iscritta il 20/11/2009 al n.15775 di formalità a favore della “Intesa Sanpaolo SpA” per Euro 90.000,00 gravante sull’intera piena proprietà,
 - Ipoteca legale in forza di atto amministrativo emesso dalla “Serit Sicilia SpA” in data 20/12/2010 rep. n.123109 iscritta in data 07/02/2011 al n.1076 di formalità, a favore della “Serit Sicilia SpA” per Euro 47.050,86 gravante sull’intera piena proprietà,
 - Ipoteca giudiziale in forza di atto del Tribunale di Palermo sez. dist. di Partinico del 02/10/2009 rep.n.361 iscritta il 20/11/2009 al n.15775 di formalità, iscritta il 08/01/2013 al n.55 di formalità a favore della “Intesa Sanpaolo SpA” per Euro 90.000,00,

Trascrizioni

- 
- revoca atti soggetti a trascrizione giusta domanda giudiziale trascritta il 12/01/2009 ai nn.1928/1181 con la quale la Banca Popolare di Verona San Geminiano San Prospero SpA ha chiesto al Tribunale di Palermo – Sezione distaccata di Partinico di revocare l’atto di donazione Notaio Dario Ricolo del 18/9/2007 trascritto il 24/9/2007 a Palermo ai nn.64546/41096;
 - Pignoramento immobili in forza di atto amministrativo della “Serit Sicilia SpA” del 04/10/2010 rep.n.58120/2010, trascritto in pari data al n.34571 di formalità a favore della “Serit Sicilia SpA” per la quota pari ad ½ di piena proprietà,
- 

- 
- Da quanto in atti risulta trascritta la cancellazione del pignoramento esattoriale su descritto della Serit Sicilia SpA (ora Riscossione Sicilia SpA) del 10/12/2013 form.55611/9656.
 - Pignoramento immobili in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palermo – Partinico il 28/05/2013 rep.n.283/2013 trascritto il 27/06/2013 al n.23556 di formalità a favore di “NPL-NON PERFORMING LOANS SpA” per Euro100.229,86 gravante per la quota di ½ di piena proprietà;
 - Pignoramento immobiliare notificato in data 09/07/2013 e trascritto il 03/09/2013 ai nn.40617/30635 a favore della Intesa San Paolo SpA gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura fra maggior consistenza per l'intera piena proprietà;
 - Pignoramento immobili in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo il 20/01/2014 rep. n.29/2014, trascritto il 19/02/2014 al n.6197 di formalità, a favore di NPL – NON PERFORMING LOANS SpA gravante per l'intera proprietà.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo circa il condominio si può dire che vi è un Amministratore del Condominio esterno che ha prodotto documentazione circa eventuali oneri condominiali non corrisposti dall'esecutata. E' risultato un debito nei confronti del Condominio pari a €. 0.

Non vi sono altri vincoli.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta essere utilizzato da A e B.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO



La valutazione del bene descritto nel paragrafo precedente consiste nella determinazione del loro valore di mercato (detto anche valore venale).

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche dei beni da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.

E' stato necessario rilevare i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare attraverso un'indagine di mercato svolta personalmente dal C.T.U presso società immobiliari che operano nel territorio e consultando la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio i cui valori/mq.sup.commerciale al secondo semestre 2013 sono stati rimodulati. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si hanno dei valori commerciali compresi tra €/mq.850,00 e €/mq. 550,00 per cui si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 750,00.

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Sulla base di queste assunzioni, si giunge al seguente valore di mercato:

LOTTO UNICO: Superficie commerciale complessiva:

Mq.22,80* €/mq.750,00 = €.17.100,00 detratte: le spese per circa €.300,00 per lavori di fissaggio e di finitura del telaio dell'apertura basculante che consente l'accesso al box e le spese per la redazione di APE (attestato di prestazione energetica che si quantificano in €.250,00 per un totale di circa €.550,00 si perviene ad €. 16.550,00 leggasi (eurosedecimilacinquecentocinquanta/00).

8. CONCLUSIONI

L' immobile oggetto della presente procedura indicato con LOTTO DUE: immobile sito nel comune di Partinico c/da Ramo senza numero civico, posto al primo piano cantinato, identificato al catasto fabbricati del Comune di Partinico al fg.40, p.lla 3415, sub.16, categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq.21, Rendita catastale €.45,55 trattasi di locale box.

Superficie commerciale mq.22,80, valore di mercato sottratti i costi: €.16.550,00.

9. ALLEGATI AL FASCICOLO

- 1) documentazione fotografica (n.4 foto);
- 2) copia planimetria catastale (scala 1:200);
- 3) planimetria di progetto del locale box corrispondente allo stato dei luoghi (scala 1:100).

Palermo, li 21 luglio 2014

100 T.U.
(Dott. Arch. Maria Pia Clelia Valenza)