

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.Es. n.477/99

PROMOSSA DA

BANCA COMMERCIALE ITALIANA

(rappresentato dall' Avv. Anna Maria Catalano)

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R.Es. n.477/1999



*"1/3 Appartamento sito in Palermo, viale Pindemonte n. 52,
piano primo a destra, iscritto al N.C.E.U. fg. 58 p.la 356 sub. 6"*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa R.la Vacca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Ing. Agrusa Salvatore

Sede legale ed operativa: Via Aldo Moro, 43 - 90046 MONTELEONE

SOMMARIO

Premessa	2
Nomina del C.T.U.	3
Sopralluoghi – verbali	6
1. Individuazione dei beni oggetto di stima	6
2. Suddivisione in lotti indipendenti	7
3. Dati catastali aggiornati	7
4. Descrizione ed identificazione del bene	8
5. Conformità in materia urbanistica	10
6. Determinazione del valore di mercato del bene	12
7. Conclusioni	15

Allegati

A.01. Verbale di sopralluogo

A.02. Visura e planimetria catastale

A.03. Assi viari e foto aerea

A.04. Planimetria immobile in scala 1:100

A.05. Documentazione fotografica

A.06. Osservatorio dei valori immobiliari

A.07. Tabella parametrica

PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 477/1999 promossa dal Banca

Commerciale, rappresentata e difesa dall'Avv. Anna Maria Catalano, nei

confronti dei sig.ri [REDACTED] (nato a [REDACTED])
[REDACTED] (nata [REDACTED], [REDACTED])
(nato a [REDACTED])

La Banca Commerciale è creditrice dei sigg. [REDACTED]
[REDACTED], residenti [REDACTED]

della somma di L. 93.172.309 (€ 48.119,48) oltre spese e interessi contrattuali maturati e maturandi.

Ai suddetti debitori venne notificato atto di precetto in data 17.05.1999 con il quale venne intimato il pagamento delle insolvenze sopra esposte, ed in quanto minorenni esclusivamente nelle veste di parte datrice d'ipoteca, senza assumere in ordine al mutuo alcuna obbligazione personale, come da autorizzazione del giudice tutelare.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data 23.07.1999 l'atto di pignoramento immobiliare con il quale si obbligava il debitore a non sottrarre, a garanzia di credito, il seguente bene immobile:

1/3 appartamento sito in Palermo, via Pindemonte n. 52, primo piano a destra, distinto in pianta con A/3 (in catasto primo piano fuori terra), composto di sette vani e mezzo oltre accessori, catastato al N.C.E.U. di Palermo, alla partita n°1116258 fg. 58, p.llo 356/6

Tale atto è stato trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Palermo in data 30.07.1999 ai numeri 30533/22152.

NOMINA DEL C.T.U. ED ESPOSIZIONE DEI QUESITI.

Premesso quanto sopra, il G. Es. Dr. Raffaella Vacca, nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto che prestava giuramento di rito all'udienza

del 22.02.2006 e riceveva l'incarico di esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti:

1. "Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresi accesso all'immobile:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziandone l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo.

2. Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione

(città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria;

- b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;
- c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo e provvedendo, in caso di occupazione di terzi, ad acquisire il relativo titolo;

4. Provveda inoltre l'esperto:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;
- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

5. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno dieci interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice (atto di provenienza, concessione edilizia, domanda di sanatoria etc.)...".

Per detto incarico il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare assegnava al C.T.U. il termine di novanta giorni per depositare il fascicolo relativo alla consulenza e rinviava l'udienza al 23.03.2007.

SOPRALLUOGHI E VERBALI.

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U. convocava, mediante Fax del 09 Luglio 2006 all'Avv. Anna Maria Catalano (in qualità di rappresentante e difensore della Banca Commerciale Italiana S.p.A.) nonché i sig.ri [redacted] e [redacted] mediante lettera raccomandata A.R. del 11.07.06 onde effettuare il sopralluogo in data 18.07.2006.

In quella sede il C.T.U. effettuava il rilievo volto all'acquisizione di tutti gli elementi necessari alla redazione della relazione di perizia, prendendo appunti su fogli separati e scattando varie fotografie agli immobili. Al sopralluogo presenziava la Sig.ra [redacted] (V. allegato n. 1).

1. INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA.

Dall'atto di pignoramento del 23.07.1999 - R.E.s. 477/1999 si evince che il bene pignorato dalla Banca Commerciale risulta essere il seguente immobile:

bile:

1/3 Appartamento sito in Palermo, viale Pindemonte n. 52,

piano primo a destra, iscritto al N.C.E.U. fg. 58 p.lla 356 sub. 6

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI INDIPENDENTI.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, vista l'ubicazione del bene precedentemente identificato, si ritiene opportuno non procedere ad una suddivisione in lotti indipendenti per la vendita.

Circa i quesiti posti, il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla corrente attenzione del Sig. Giudice quanto appresso indicato.

3. DATI CATASTALI AGGIORNATI.

Si riporta l'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento, dopo aver eseguito le opportune verifiche presso l'Agenzia Del Territorio di Palermo,

Unità immobiliare. Dati identificativi (V. allegato n. 2):

(Appartamento) Comune censuario : Palermo

- Ubicazione: Via Pindemonte n. 52, piano primo int. DX
- Foglio: 58
- Particella: 356
- Sub: 6
- Zona Cens.: 2
- Categoria: A/3 *(Abitazioni di tipo economico);*
- Classe: 3
- Consistenza: 7,5 vani
- Rendita: € 263,39

Intestatari:

a) [redacted] nata [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] proprietaria per 6/9;

b) [redacted] nato [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] proprietario per 1/9;

c) [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] proprietaria per 1/9;

d) [redacted] nato [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] proprietario per 1/9.

Dall'esame della documentazione e degli atti relativi alla procedura in oggetto,

il sottoscritto ha rilevato che l'immobile sopracitato appartiene per 6/9 alla

sig.ra [redacted] per 1/9 al sig. [redacted]

[redacted] per 1/9 al sig. [redacted]

[redacted] e per 1/9 alla sig.ra [redacted] nata a

[redacted] L'immobile è pervenuto ai coniugi [redacted]

[redacted] per atto di compravendita in Notar Bica Salvatore del

26.06.1984 n°178961/7849, da potere dei sig.ri [redacted]

[redacted]

[redacted] nato [redacted] on atto di successione in data

24.01.1992 e in corso di registrazione in Notar Spati Giangaspere i sig.ri [redacted]

[redacted] nata a

[redacted] eredi-

tano 1/3 del sopracitato immobile in potere da [redacted] nato a

[redacted] e ivi deceduto il [redacted]

4. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

L'appartamento oggetto della presente relazione è ubicato nella zona di espansione degli anni 50 della città di Palermo in Via Pindemonte a pochi metri dal Corso Calatafini. Più dettagliatamente l'edificio ricade nella zona semicentrale, il lotto ha una superficie netta di circa 98,00 mq mentre una superficie commerciale di circa 123,00 mq.

La zona è caratterizzata da agglomerati edilizi multipiani di vetusta costruzione e con una rilevante presenza di attività commerciali ed edifici di interesse pubblico ed è servita da diverse scuole di ogni ordine e grado (V. allegato n. 3).

La struttura dell'edificio, costituita da n° 4 elevazioni fuori terra, è stata realizzata in muratura portante.

L'immobile, sito al primo piano a destra, salendo una scala condominiale, risulta composto da: ingresso, salone, soggiorno, cucina, stanza da pranzo, camera da letto, w.c. bagno, un corridoio e due balconi. La camera da letto usufruisce di una porta finestra che si affaccia sul pozzo luce del condominio (V. allegato n. 4).

Per accedere all'immobile della presente bisogna oltrepassare un androne gradevolmente rifinito e salire una scala condominiale fino al primo piano. Oltrepassare una grata in ferro, a protezione delle unità immobiliari presenti nel piano si accede al vano d'ingresso disimpegna il corridoio e un'ampia zona giorno costituita da soggiorno e salone, ben illuminato grazie a due ampie porte finestre che danno l'accesso a due balconi (prospicienti Via Pindemonte). Il corridoio disimpegna a sinistra la camera da letto e salendo tre gradini la stanza da pranzo, quest'ultima comunica con la cucina e il w.c. bagno.

I prospetti sono trattati con intonaco tipo Li Vigni e versano in discrete condi-

zioni di conservazione e manutenzione. Gli infissi esterni sono realizzati in legno verniciati. (V. allegato n. 5).

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Pavimentazioni: gli ambienti risultano definiti con pavimentazione in piastrella in ceramica decorata, risalenti agli anni cinquanta.

Rivestimenti interni: le pareti sono intonacate ad eccezione della stanza da pranzo e del W.C. bagno che sono rivestite con piastrelle in ceramica in discreto stato di conservazione.

L'impianto elettrico è rispondente alla vigente normativa della legge 46/90;

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento condominiale.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

Pertinenze e servitù: non presenti.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dal debitore.

5. CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTICA.

Dagli atti in possesso dello scrivente risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato edificato presumibilmente in data antecedente al 1942, quindi, anteriore alla data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942. Pertanto per l'immobile in oggetto all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Confrontando lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Archivio dell'Agenzia del Territorio, sono state rilevate delle difformità, consistenti in:

1) chiusura totale del balcone/terrazzo e conseguente realizzazione della cucina.

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Palermo, non è stata prontamente reperibile domanda di sanatoria per gli abusi commessi.

Trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare, ai sensi del comma sesto dell'art. 40 della legge 47/85, e dell'art. 32 della legge n. 326 del 24.11.2003, può essere presentata domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dello stesso ".... purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Dalla documentazione in possesso dello scrivente, si è avuto evidenza dell'esistenza di decreto ingiuntivo reso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data 23.07.1999 in favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A., notificato in spedizione esecutiva unitamente e contestualmente all'atto di precetto il 17.05.1999. Inoltre, dal momento che le opere abusive sono state realizzate antecedentemente al 1992, come risulta dalla planimetria catastale, ai sensi della L. 724/1994 è possibile presentare domanda di sanatoria per gli abusi commessi.

Per l'ottenimento della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria, il richiedente è obbligato al versamento dell'oblazione e degli oneri concessori, così come da tabella sotto riportata. La documentazione deve essere corredata, oltre che dalle ricevute dei versamenti sopra riportati, dai seguenti elaborati:

- descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria;
- perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;

- certificazione redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità sismica delle opere eseguite e, nei casi di non idoneità sismica delle opere, progetto di adeguamento redatto da professionista abilitato;
- variazione catastale delle nuove superfici.

Si riportano i dati d'ingresso per il calcolo dell'oblazione e degli oneri e di seguito la tabella riepilogativa dei relativi costi:

Comune: Palermo

Abitanti: oltre 300.000

Misura dell'oblazione: € 83,67

Contributi di concess. per ampliamenti (ex L. 326/2003): € 89,00/mq

Tipologia di abuso	Oblazione	Oneri di concessione	Totale oneri
Sup. tot. = mq 6,70; H = m 2,72	(€ 83,67/mq)	€ 89,00/mq	
mc 18,22	€ 560,59	€ 596,30	€ 1.156,89

Si fa rilevare che l'importo calcolato è al lordo di eventuali detrazioni e salvo conguaglio ed interessi, determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

A ciò deve essere sommato l'onorario dovuto al tecnico incaricato per la stesura dei grafici e delle relazioni tecniche, per un importo totale di € 3.000,00 (B).

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche

dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il metro quadrato di *superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2005.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturiti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito

dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa alle abitazioni di tipo economico – semicentrale a destinazione residenziale.

Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 980,00/mq ad un massimo di €1.410,00/mq. (V. allegato n. 6).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, della disponibilità di unità immobiliari nella stessa, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in € 1.200,00/mq.

Superficie commerciale di circa 129,00 mq come da tabella parametrica (V. allegato n. 7).

Prezzo unitario = € 1.200,00 al mq.

Si ottiene: mq 129,00 x € 1.200,00 = € 154.800,00

A cui si detraggono gli oneri per gli abusi commessi = A-B

$$€ 154.800,00 - € 3.000,00 = € 151.800,00 (A)$$

Ad ulteriore conferma di quanto prima specificato, la quotazione riportata su

"Consulente immobiliare – Il Sole 24Ore" e relativamente al mercato immobiliare per il periodo Primavera 2006, pubblicato in data 15/06/2006 è pressoché identica.

Il valore di mercato di 1/3 (33%) dell'immobile, considerando l'abbattimento per la maggior difficoltà di vendita per la quota indivisa (-20%) e per la sola quota di possesso (33%), resta così determinato $(A * 0.80 * 0.33) =$

$$€ 151.800,00 * 0.80 * 0.33 =$$

$$€ 40.075,20 \approx € 40.100,00$$

(leggesi euro quarantamilacento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i> <i>sup. comm. lorda</i>	<i>VALORE</i> <i>STIMATO</i>
1/3 Appartamento sito a Palermo in via Pindemonte n°52, piano primo, iscritto al N.C.E.U. (g. 58 p.lla 356 sub. 6.	Mq 123,00	€ 40.100,00

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Monreale, li 25/07/2006.

Il C.T.U. Ing. Agrusa Salvatore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it