



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Giuseppe Sidoti
Procedura Esecutiva Immobiliare R. Es. 306/2006
promossa da:
MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA
contro
SOGGETTO "A"¹ + 1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



LOTTO 1

<u>PREMESSA.....</u>	<u>2</u>
<u>PARTE 1^ : ricognizione fascicolo di causa, accertamenti documentali.....</u>	<u>2</u>
<u>Atto di pignoramento immobiliare.....</u>	<u>2</u>
<u>Relazione ipocatastale (adempimenti ex art. 567 2° comma c.p.c.).....</u>	<u>3</u>
<u>Avvisi ai creditori (art. 498 c.p.c.).....</u>	<u>3</u>
<u>Avvisi ai comproprietari dei beni pignorati indivisi</u>	<u>3</u>
<u>Indagini catastali.....</u>	<u>3</u>
<u>Accertamenti di natura edilizio-urbanistica.....</u>	<u>3</u>
<u>Visite sopralluogo.....</u>	<u>4</u>
<u>PARTE 2^ : Formazione dei lotti e loro valutazione</u>	<u>5</u>
<u>Lotto 1</u>	<u>5</u>
<u>Risultanze delle indagini di mercato</u>	<u>5</u>
<u>Valore di mercato del lotto 1</u>	<u>6</u>
<u>Allegati per il lotto 1 (nel fascicolo riservato).....</u>	<u>7</u>

¹ Sigla alfabetica che sostituisce il nominativo del primo esecutato in ossequio a quanto disposto dal garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/2008. Con separata nota viene dato conto dell'identità della persona a cui detta sigla si riferisce nonché delle altre persone fisiche o giuridiche a cui la relazione fa riferimento in quanto esecutate o cointeresate.

PREMESSA

All'udienza del 20/01/2010 lo scrivente ing. Francesco Amato, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Palermo con il n° 2611 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Palermo, è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice Dott. Giuseppe Sidoti per rispondere, relativamente ai beni meglio descritti nel seguito della presente relazione, al quesito di seguito sinteticamente riportato:

- 1) Controllare la completezza dei documenti ex artt. 498, 599 e 567 c.p.c.
- 2) Dare comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e luogo dell'inizio delle attività peritali; ed inoltre provvedere, esaminati gli atti, a:
 - Accedere all'immobile
 - Individuare esattamente il/i beni e proporre la formazione dei lotti;
 - Verificare la regolarità urbanistica dei beni, indicarne la sanabilità e relativi costi ovvero determinare il valore dell'area di sedime al netto dei costi di demolizione;
 - Identificare gli estremi catastali accertando la corrispondenza con i dati del pignoramento;
 - Effettuare ove necessario il rilevamento planimetrico;
 - Acquisire presso i rispettivi uffici i documenti mancanti per l'espletamento dell'incarico;
- 3) Redigere in fascicoli di stima separati per i vari lotti individuati, indicando per ciascuna:
 - Esatta elencazione ed individuazione dei beni formanti il lotto;
 - Valutazione dei beni formanti il lotto.

Lo scrivente, almeno 45 gg prima dell'udienza del 15/10/2010, dovrà provvedere alla comunicazione dell'avvenuto deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed al debitore.

PARTE 1^ : ricognizione fascicolo di causa, accertamenti documentali.

Dalla ricognizione del fascicolo di causa si è desunto quanto segue.

Atto di pignoramento immobiliare

E' stato proposto da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. depositato in cancelleria in data 04/07/2006 e notificato agli esecutati in data 26/02/2006, sui beni così descritti:

BENI DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO "A"

1. Immobile sito in Palermo, via Giano Vitale n.17, piano terra, composto da cucina, soggiorno, salone, due vani, wc, disimpegno e pozzo luce, esteso mq 96, riportato al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 53, p.la 749/1.

BENI DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO "B" ragione di ½ indiviso

2. Appartamento sito in Palermo, Corso Pisani n. 274, denunciato all'U.T.E. di Palermo con scheda 17068 del 1980;
3. Posto auto in Palermo, Corso Pisani, denunciato all'U.T.E. di Palermo con scheda 5019 del 1981

Relazione ipocatastale (adempimenti ex art. 567 2° comma c.p.c)

E' stata redatta in data 08/09/2006 dal notaio d.ssa Enrica Lupo; dall'esame della stessa, condotto al fine di verificarne i contenuti, lo scrivente CTU ha accertato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Avvisi ai creditori (art. 498 c.p.c.)

- a) Il creditore procedente è MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
- b) Dall'esame della relazione ipocatastale risultano i seguenti creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri:
 - 1) Montepaschi Serit S.p.A.;
 - 2) Banca di Roma S.p.A.Nel fascicolo di causa si rinviene avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori sopra citati depositato in cancelleria il 20/12/2008.
Risulta inoltre atto di intervento depositato in Cancelleria il 30/3/2009 da parte della Banca di Credito Cooperativo di Altofonte e Caccamo Società Cooperativa.

Avvisi ai comproprietari dei beni pignorati indivisi

Dall'esame degli atti di causa risulta che, limitatamente ai beni

- Appartamento sito in Palermo, Corso Pisani n. 274, denunciato all'U.T.E. di Palermo con scheda 17068 del 1980;
- Posto auto in Palermo, Corso Pisani, denunciato all'U.T.E. di Palermo con scheda 5019 del 1981,

risulta comproprietario il soggetto "C"; nei confronti di quest'ultimo il creditore procedente, con avviso ex art. 599 c.p.c. in data 11/12/2006, depositato in cancelleria in data 20/12/2006, ha provveduto alle notifiche di rito.

Indagini catastali

Lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare indagini catastali aggiornate presso l'UTE di Palermo; i relativi risultati sono allegati in apposito fascicolo riservato; da essi si evince che:

- a) l'appartamento di cui al punto 2 dell'atto di pignoramento identificato con la scheda n. 17068 del 1980, oggi catastalmente individuato al fg. 60 p.lla 898 sub 11, risulta in catasto di proprietà del soggetto "B" per $\frac{3}{4}$ e solo per il rimanente $\frac{1}{4}$ di proprietà del soggetto "C";
- b) il cespite di cui al punto 3 dell'atto di pignoramento (posto auto) identificato con la scheda n. 5019 del 1981, oggi catastalmente individuato al fg. 60 p.lla 916 sub 6, risulta ancora in testa alla ditta costruttrice ..

Accertamenti di natura edilizio-urbanistica

Lo scrivente CTU, con accessi presso gli uffici tecnici comunali, ha accertato quanto segue:

- a) l'immobile sito in Palermo, via Giano Vitale n.17, piano terra, (bene n. 1 dell'atto di pignoramento) ricade in Z.T.O. Netto Storico (edilizia a schiera di borgata) e pertanto deve essere ritenuto che sia stato realizzato antecedentemente al 1934; per tali immobili non risultano mai state rilasciate le certificazioni di abitabilità da parte del Comune di Palermo.

- b) per l'appartamento sito in Palermo, Corso Pisani n. 274, e per il relativo posto auto (beni nn. 2 e 3 dell'atto di pignoramento) lo scrivente ha rilevato che nell'atto di compravendita per Notaio G. Maniscalco di Palermo rep. 74458 del 15/5/1981, per tramite del quale i detti beni sono pervenuti pro-quota al soggetto "B", la società venditrice ha dato atto che il complesso immobiliare di cui detti beni fanno parte è stato dichiarato abitabile ed agibile il 29/10/1980; non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità presso gli uffici del Comune di Palermo stante che l'archivio dell'ufficio Edilizia Privata è in corso il trasferimento da piazzetta Cairoli a via Ausonia; ai terminali è stato comunque appurato che trattasi di certificato di abitabilità rilasciato con prot. 14252 del 29/10/1980 per il complesso immobiliare di Corso Pisani 274 realizzato dalla ditta *ASTE GIUDIZIARIE* srl sulla scorta delle concessioni edilizie prot. 1007 del 24/05/1978 e prot. 1195 del 01/07/1978.

Visite sopralluogo

A seguito di convocazione a mezzo raccomandata a/r, lo scrivente CTU si è recato sui luoghi di causa ed ha proceduto alla ricognizione dei beni pignorati, al loro rilevamento fotografico ed al riscontro metrico con i dati catastali (vedasi verbali allegati nel fascicolo riservato sotto i nn. 2, 3 e 4).

In particolare il sopralluogo ha evidenziato quanto segue.

BENE n° 1

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Abitazione di tipo popolare sita nel comune di Palermo via Giano Vitale al civico attuale n. 21 piano terra, avente superficie commerciale pari a circa mq 67 e per quello che si trova e composta da due camere (di cui una priva di finestre), una cucina soggiorno, un disimpegno, un wc doccia ed una chiostrina di pertinenza avente superficie pari a circa mq 7; l'altezza utile è maggiore del minimo di mt. 2,70 stabilito dalle norme sull'edilizia residenziale. Realizzata antecedente al 1934 con struttura del tipo a muratura portante, risulta avere tre lati in aderenza con altri edifici ed una sola facciata su strada. La qualità dei componenti edilizi è assai mediocre e si rilevano evidenti segni di umidità per risalita capillare nella parte bassa delle pareti. Risulta realizzata in economia con pavimenti in ceramica, porte interne in legno, impianti elettrico ed idrico sanitario con caratteristiche minimali e non a norma ai sensi del Decreto 37/2008.

In catasto l'unità immobiliare in parola risulta identificata al fg. 53 p.lla 749 sub 1, Z.C. 2, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita € 65,07.

Confrontando la planimetria catastale, redatta nel 1939, con lo stato dei luoghi, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni di cui si dà conto nella planimetria allegata nel fascicolo riservato.

Le modifiche distributive, delle quali non è stato possibile accertare l'epoca di esecuzione, hanno comportato il parziale abbattimento di alcuni tratti delle murature portanti. Altra variazione sostanziale, rispetto alla planimetria catastale, si ha sul prospetto su strada ove al posto dell'unica porta originaria di accesso si rinvengono un portoncino d'ingresso ed una finestra. Tra l'altro la parete su strada risulta arretrata rispetto al filo della struttura di circa 30 cm; tale rientranza ospita ancora una saracinesca che, in uno con la tenda parasole esterna a cupoletta, testimonia di una precedente destinazione di fatto a magazzino.

Le variazioni riscontrate costituiscono abusi sanabili ai sensi dell'art. 13 della L.R. 37/85 pre-vie opportune opere di adeguamento per il rispetto della normativa igienico sanitaria (eliminazione dell'umidità da risalita capillare, aerazione/illuminazione dell'ambiente privo di finestre, realizzazione di anti-WC) ed alle seguenti condizioni:

- a) verifica della idoneità statica del manufatto per gli interventi sulle murature;
- b) ottenimento del parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA per le variazioni al prospetto su strada;
- c) ottenimento parere dell'AUSL per gli aspetti sanitari.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Trovasi in zona con caratteristiche popolari, centrale, densamente popolata, servita da mezzi pubblici di trasporto nel raggio di mt. 200 circa; nel quartiere sono del tutto carenti le aree a parcheggio, le zone a verde e gli spazi per lo svago dei bambini.

Le aree limitrofe sono adibite prevalentemente ad edilizia residenziale con presenza di attività commerciali ed artigianali ai piani terreni degli stabili.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del soggetto "A".

PARTE 2^ : Formazione dei lotti e loro valutazione

Premesso che la scelta del criterio per la determinazione del valore di un bene dipende prevalentemente dallo scopo della stima, poiché nel caso in oggetto, la stima riguarda beni che devono essere posti in vendita, il valore da determinare coincide, a meno di opportuni correttivi, con il più probabile valore di mercato dei beni stessi.

Lo scrivente perverrà a tali valori mediante il metodo comparativo diretto, facendo cioè riferimento ai prezzi di mercato di immobili simili oggetto di trattativa o di transazione coeve alla stima.

Considerate le caratteristiche dei diversi cespiti, lo scrivente, allo scopo di facilitarne l'alienazione, propone la formazione dei seguenti lotti:

Lotto 1

Il lotto è costituito dall'abitazione di tipo popolare sita nel comune di Palermo via Giano Vitale n.21, piano terra, corrispondente al bene n. 1 dell'atto di pignoramento.

Risultanze delle indagini di mercato

Si premette che il mercato immobiliare, pure in atto stagnante per la crisi generale del settore, risulta tuttavia abbastanza vivace nei confronti di unità immobiliari di piccolo taglio.

La crisi economica in atto e la precarietà del lavoro nelle giovani coppie comportano infatti la riduzione della domanda di affitto degli immobili medio-grandi a vantaggio di quelli piccoli; ne

conseguono un orientamento preferenziale degli investitori nei confronti di questa classe di immobili, specie se ubicati in quartieri popolari ad alta densità abitativa. Dall'indagine di mercato, effettuata con l'ausilio di Società che dispongono di ampie banche dati, ma anche attraverso la consultazione di esperti del settore, lo scrivente ha potuto desumere che, per immobili simili a quello oggetto di stima, la richiesta oscilla da 1.200 a 2.000 €/metro quadrato di superficie commerciale.

L'Osservatorio Immobiliare, per le aree cittadine più prossime all'immobile oggetto di stima, riporta i seguenti dati

Risultato interrogazione: Anno 2009 - Semestre 2

Provincia: PALERMO **Comune:** PALERMO

Fascia/zona: Semicentrale/GALILEI-GIOTTO-LANCIA DI BROLO-C. PARISIO-NOCE-LOLLI

Codice di zona: C6 **Microzona catastale n.:** 5 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2700	L	5,2	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2000	L	4,3	5,7	L
Box	NORMALE	1450	2150	L	6,4	8,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	1100	1650	L	5	7	N
Posti auto scoperti	NORMALE	880	1300	L	4	5,5	N

Risultato interrogazione: Anno 2009 - Semestre 2

Provincia: PALERMO **Comune:** PALERMO

Fascia/zona: Semicentrale/PERPIGNANO-SICCHERIA-CAPPUCCINI

Codice di zona: C5 **Microzona catastale n.:** 4 **Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2000	L	5,4	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5,1	L
Box	NORMALE	830	1200	L	3,6	5,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	690	880	L	3	4,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	490	640	L	2,2	2,9	N

Valore di mercato del lotto 1

Sulla base delle superiori considerazioni, lo scrivente, attesi i caratteri edilizi ed urbanistici del contesto in cui l'immobile ricade, ritiene di doversi riferire ad un valore unitario di partenza pari a 1.500 €/mq.

Tale valore, inoltre va corretto opportunamente per tenere conto dei costi della sanatoria e con l'applicazione di adeguati coefficienti che tengano conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte ed in particolare:

Coefficiente di vetustà 0,80

Coefficiente di esposizione/luminosità 0,80

Si perviene così al valore unitario di stima pari a €/mq $1.500,00 * 0,80 * 0,80 = €/mq 960,00$

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata con i criteri correntemente adottati dal mercato immobiliare assomma a mq $67,00 + 1/3 * 7,00 = mq. 69.33$

Il valore di mercato dell'immobile, pertanto, risulta pari a :

$mq 69.33 \times €/mq 960,00 = € 66.556,80$;

va dedotto il costo della sanatoria che si stima in complessive € 3.500,00.

Pertanto si ha:

Valore del lotto 1 (bene n. 1 di cui all'atto di pignoramento)

€66.556,80 - €3.500,00 = €63.056,80

In cifra tonda €63.000,00 (diconsi euro sessantatremila/00)

Allegati per il lotto 1 (nel fascicolo riservato)

1. Scheda identificazione persone fisiche o giuridiche
3. Verbale di sopralluogo del 04/03/2010
4. Verbale di sopralluogo del 19/03/2010
5. Visura catastale u.i. fg. 53 p.IIa 749 sub 1
6. Estratto di mappa fg. 53 p.IIa 749
7. Planimetria catastale u.i. fg. 53 p.IIa 749 sub 1
8. Planimetria dello stato dei luoghi u.i. fg. 53 p.IIa 749 sub 1

Fotografie dalla n. 1 alla n. 6.

Ing. Francesco Amato

.....


