

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA GABRIELLA GIAMMONA



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDIMENTO R.G.E. n. 733/2013

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A contro "A" e "B"

RELAZIONE DI STIMA



Palermo, 02.12.2014



Il C.T.U.

Arch. Pietro Riolo



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA GABRIELLA GIAMMONA



PROCEDIMENTO R.G.E. n. 733/2013

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A contro “A” e “B”



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione sito in Altofonte, Corso Piano di Renda n. 80, piano 2°, interno 7, censito al foglio di mappa 12, p.lla 689, sub 8 del N.C.E.U., composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico, lavanderia e ripostiglio.



Palermo, 02.12.2014

Il C.T.U.
Arch. Pietro Riolo

Premessa

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo, nominato C.T.U. con decreto del 20.02.2014 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.** contro "A" e "B", esaminati gli atti di causa e svolti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, presenta, la propria relazione di stima strutturata come di seguito:

1. Descrizione dell'immobile

2. Dati catastali identificativi e rispondenza delle risultanze catastali con lo stato dei luoghi

3. Regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile

4. Provenienza e stato di possesso dell'immobile

5. Formalità gravanti sull'immobile ed oneri condominiali

6. Stima dell'immobile

7. Scheda sintetico-descrittiva

8. Conclusioni

ALLEGATI:

Allegato A. Rilievo metrico dell'immobile eseguito dal C.T.U.

Allegato B. Documentazione fotografica

Allegato C. Documentazione catastale (visure storiche, planimetria, estratto di mappa)

Allegato D. Concessione Edilizia n. 9 del 24.06.1978 ed elaborati grafici di progetto

Allegato E. Certificato di abitabilità del 02.01.1980

Allegato F. Titolo di provenienza: atto di c/v del 01.07.1980 in Notaio Dott. Salvatore Stella, repertorio n. 9157, raccolta n. 559, registrato a Palermo in data 11.07.1980 al n. 14400

1. Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Altofonte e ricadente all'interno di un'area di espansione del centro urbano, in prossimità del campo sportivo comunale, caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale multipiano.

Il fabbricato, edificato tra 1978 ed il 1980 come ampliamento e sopraelevazione di un edificio esistente, si erge all'interno di un lotto di forma irregolare compreso tra il tracciato stradale di Corso Piano di Renda che si sviluppa con andamento in declivio sui lati nord, ovest e sud e la via Case Stazione sul lato ovest.

In particolare, la porzione del corpo di fabbrica che ospita l'unità immobiliare in oggetto confina sul lato nord con il corso Piano di Renda sui cui si apre l'accesso dal civ. n. 80, sul fronte est con la via Case Stazione, sul lato ovest con la restante porzione del fabbricato e sul fronte sud con fascia di distacco compresa tra il prospetto del fabbricato e la sede stradale di Corso Piano di Renda.

Su questo fronte, infatti, visto l'andamento in salita del tracciato viario, il corpo di fabbrica risulta sottomesso rispetto alla sede stradale e distaccato da questa da una fascia libera larga circa 5,50 m delimitata, lato monte, da un muro di contenimento che segue lo sviluppo della via pubblica (*cf. Allegato B. Foto nn. 1, 2*).

Il fabbricato, realizzato con struttura intelaiata in c.a. su cinque elevazioni fuori terra, ospita attività commerciali e magazzini ai piani terra ed abitazioni ai piani superiori (1°, 2°, 3° e piano attico) servite da vani scala condominiali. L'edificio è privo di ascensori e non è munito di servizio di portierato.

Sul fronte sud, inoltre, un secondo accesso al fabbricato (Corso Piano di Renda civ. n. 80I - 80N) immette attraverso un passaggio pedonale munito di cancelletto nel pianerottolo condominiale alla quota del 2° piano su cui si apre l'ingresso all'appartamento pignorato (interno 7) (*cf. Allegato B. Foto nn. 3-5*). Questo risulta, dunque, accessibile sia dal fronte nord dell'edificio attraverso il vano scala condominiale raggiungibile dal

portoncino che si apre al civ. n. 80 del Corso Piano di Renda, che dal fronte sud attraverso l'ingresso al civ. n. 80 I (80N) della stessa via.

L'abitazione, confinante sui lati nord ed ovest con altra u.i. e con pianerottolo/vano scala condominiali (cfr. Allegato B. **Foto nn. 6, 7**), si affaccia prevalentemente sul prospetto sud del fabbricato prospiciente la fascia di distacco con il Corso Piano di Renda e soltanto in parte sul fronte est prospiciente la via Case Stazione (cfr. Allegato B. **Foto nn. 20 - 22**).

L'unità immobiliare si estende per una superficie coperta lorda (comprensiva dei muri perimetrali esterni e di quelli interni) pari a 115 mq oltre a circa 20 mq di balconi e si compone di tre vani principali più accessori serviti da un corridoio di disimpegno: ingresso annesso all'ambiente di soggiorno, due camere da letto, cucina con annessa lavanderia, ripostiglio e servizio igienico con vasca (cfr. Allegato A).

L'appartamento, pur versando nel complesso in sufficiente stato d'uso e manutenzione, necessita di interventi di adeguamento alla normativa vigente di tutti gli impianti tecnologici che non sono muniti della relativa dichiarazione di conformità ai sensi della L. 46/90 o del successivo D.M. n. 37/2008 e presenta finiture di modesto livello qualitativo risalenti all'epoca della costruzione (cfr. Allegato B. **Foto nn. 8 - 19**):

- pavimenti ceramici di colore marrone a formato esagonale negli ambienti principali (ingresso/soggiorno, corridoio, camere da letto); pavimentazione e rivestimenti ceramici di vari formati (30 x 30 cm e 20 x 20 cm, ecc.) in cucina, nel servizio igienico e nella lavanderia.
- porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in alluminio anodizzato di colore avorio con avvolgibili in pvc;
- pareti ad intonaco civile finite con pittura lavabile per interni;

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori alimentato con caldaia a metano; gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia e gli apparecchi sanitari risultano obsoleti.

L'immobile, inoltre, è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

2. Dati catastali identificativi e rispondenza delle risultanze catastali con lo stato dei luoghi

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo, acquisita la relativa documentazione (visure storiche, planimetria ed estratto di mappa), si riportano i dati catastali identificativi dell'immobile in esame, ubicato nel Comune di Altofonte (Pa), Corso Piano di Renda n. 80, piano 2°, interno 7, censito al foglio di mappa 12, p.lla 689 sub 8 del N.C.E.U. (cfr. *Allegato C. Visure storiche*).

Dati identificativi				Dati di classamento				
N.	Foglio	Part.	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	12	689	8	-	A/2	3	5,5 vani	€ 326,66

L'immobile risulta catastalmente intestato ai debitori "A" e "B" ciascuno per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ed ai sig.ri "C" e "D" quali usufruttuari con diritto di accrescimento per $\frac{1}{2}$ ciascuno. Si rileva che ad oggi non risulta essere stata volturata in catasto la riunione di usufrutto in morte di "C" e "D" ed, inoltre che il fabbricato residenziale censito con la p.lla 689, entro cui ricade l'u.i. in esame, non risulta inserito in mappa (cfr. *Allegato C. Estratto di mappa*).

Quanto alla conformità della planimetria catastale, depositata in data 14.01.1980 (cfr. *Allegato C. Planimetria catastale*), con l'attuale stato dell'immobile, all'esito degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui luoghi si riscontrano le seguenti difformità:

- variazioni nella distribuzione interna degli ambienti: diversa giacitura del muro di confine con l'altra u.i. complanare con conseguente ampliamento del servizio igienico, annessione dell'ingresso al soggiorno, spostamento della cucina nell'ambiente adiacente e realizzazione di un piccolo vano lavanderia;
- differenze nella posizione e dimensionamento di alcune aperture esterne sui prospetti di Corso Piano di Renda e via Case Stazione: spostamento verso il basso della porta-finestra della camera da letto matrimoniale prospiciente la via

Case Stazione, chiusura della finestra in corrispondenza dell'attuale vano lavanderia, ridimensionamento della porta-finestra della camera da letto singola e spostamento/ridimensionamento della finestra del wc.

Pertanto, ai fini dell'attuazione delle disposizioni di cui al D.L. 78/2010, oltre alla voltura catastale per la riunione di usufrutto in morte dei sig.ri "C" e "D", si dovrà procedere alla rettifica della planimetria mediante elaborazione e presentazione di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

I costi di tali adempimenti, che andranno detratti dal valore commerciale dell'immobile, si stimano in via presuntiva pari ad € 800,00 comprensivi di compensi tecnico-professionali e diritti catastali (esclusa IVA ed altri oneri di legge).

3. Regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile - all'esito delle indagini ed accertamenti effettuati presso l'U.T. del Comune di Altofonte giusta istanza del 23.05.2014 - prot. n. 4634 - avendo preso visione del fascicolo edile relativo all'edificio in questione ed acquisita la documentazione tecnico-edilizia richiesta (Concessione Edilizia e Certificato di abitabilità/agibilità, elaborati progettuali), si rappresenta quanto segue:

- a) il fabbricato per civile abitazione di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato dall'Impresa xxxxxxxx, come sopraelevazione ed ampliamento di un edificio esistente, in forza della Concessione Edilizia n. 9 rilasciata dal Comune di Altofonte in data 24.06.1978 previa approvazione del progetto con parere favorevole espresso da parte della C.E. in data 21.04.1978 (cfr. Allegato D);
- b) l'intero edificio ad uso residenziale e è stato dichiarato abitabile con certificato del 02.01.1980 (cfr. Allegato E);

Dall'esame comparativo degli elaborati grafici del progetto assentito con la citata concessione edilizia e l'attuale stato dell'immobile, si rilevano le medesime difformità

(diversa distribuzione degli spazi interni e lievi variazioni prospettiche con modifiche di aperture) già descritte al paragrafo precedente con riferimento alla verifica di conformità con la planimetria catastale d'impianto (14.01.1980), risultando questa sostanzialmente corrispondente alla pianta del piano tipo di cui al progetto approvato dalla C.E. (cfr. Allegato D).

Si ritiene che tali interventi, realizzati in parziale difformità dal progetto assentito – fatto salvo diverso avviso degli uffici comunali competenti e previo rilascio del necessario N.O. da parte della Soprintendenza BB.CC..AA. preposta alla tutela del territorio su cui grava vincolo paesaggistico ex L. 1497/1939 – possano essere suscettibili di regolarizzazione con “comunicazione tardiva” ex art. 9 L. 37/85 per le opere interne e mediante rilascio di titolo edilizio ex art. 13 L. 47/85 (art. 36 D.P.R. 380/2001) per le modifiche di aperture riscontrate sui fronti prospicienti il Corso Piano di Renda e la via Case Stazione.

Queste ultime - riscontrabili anche alla quota degli altri appartamenti (1° piano, 3° piano e piano attico) della porzione del corpo di fabbrica entro cui ricade l'u.i. pignorata e, dunque, presumibilmente risalenti già all'epoca della edificazione – hanno comportato, seppur lievi, variazioni di prospetto la cui regolarizzazione dovrà riguardare per intero i fronti oggetto delle intervenute modifiche, interessando pertanto anche le altre proprietà.

Alla luce di quanto sopra esposto, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, che andranno detratti dal suo valore commerciale, si stimano in via approssimativa in complessivi € 3.000,00, comprensivi di compensi tecnico-professionali (esclusa IVA ed altri oneri di legge), oneri concessori, sanzioni, diritti d'istruttoria e segreteria, imposte di bollo, ecc..

4. Provenienza e stato di possesso dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta pervenuta ai debitori “A” e “B” giusta atto di c/v del 01.07.1980 rogato in Notaio Dott. Salvatore Stella, repertorio n. 9157, raccolta n. 559, registrato a Palermo in data 11.07.1980 al n. 14400, che lo scrivente

C.T.U. ha provveduto ad acquisire in copia presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Palermo in data 03.06.2014 (cfr. Allegato F).

In forza del suddetto atto pubblico "E", n.q. di amministratore unico dell'impresa di costruzioni titolare della concessione edilizia per la realizzazione del fabbricato residenziale, trasferiva agli odierni debitori, congiuntamente, indivisamente ed in regime di comunione dei beni, la nuda proprietà ed ai sig.ri "C" e "D" l'usufrutto congiuntivo e con diritto di accrescimento dell'immobile così descritto: *"... appartamento sito in Altofonte, corso Piano di Renda n. 80, al secondo piano, interno N.7, con ingresso a sinistra salendo la scala, composto da tre vani, cucina, w.c., stanzino, ingresso e corridoio di disimpegno ed avente anche accesso dalla parte retrostante il prospetto e precisamente da via Piano Renda n. 80/i ed avente diritto all'uso della aiola antistante; confinante con la detta via Piano di Renda, case via Stazione e con restante proprietà della società venditrice e vano scala; denunciato in catasto con scheda N. 260 in data 14 gennaio 1980 ed insiste unitamente all'intero edificio sulle particelle 210, 215, 689 e 690 del foglio di mappa 12 del catasto terreni del Comune di Altofonte."*

Con la riunione di usufrutto avvenuta in morte dei sig.ri "C" e "D" l'immobile di che trattasi è oggi nella proprietà degli esecutati in ragione di ½ indiviso ciascuno ed è attualmente dagli stessi occupato quale propria residenza principale.

5. Formalità gravanti sull'immobile ed oneri condominiali

Sulla base dell'ispezione ipotecaria condotta dallo scrivente l'immobile, al 28.11.2014, risulta gravato dalle seguenti formalità:

1. Iscrizione del 02/08/2013 - Registro Particolare 2997, Registro Generale 36455, Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Palermo, Repertorio 890/2013 del 27/02/2013 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
2. Trascrizione del 02/12/2013 - Registro Particolare 40268, Registro Generale 53612, Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Corte di Appello di Palermo, Repertorio

4955/2013 del 14/11/2013 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Quanto alla situazione condominiale, dalle informazioni assunte direttamente dal debitore, non esiste un Condominio costituito, la gestione è affidata con turnazione ai singoli proprietari, viene corrisposta una rata ordinaria di circa € 20,00 mensili ed, allo stato, non sono previsti lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni.

6. Stima dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **Vm** dell'immobile in esame è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato "**Vmu**" per immobili simili a quello oggetto di stima è stato ricavato attraverso indagini dirette di mercato eseguite presso agenzie immobiliari operanti in zona e mediante la consultazione delle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) disponibile presso l'Agenzia delle Entrate (rilevazioni 2° sem. 2013 - Comune di Altofonte, zona semicentrale "C1" - abitazioni civili in stato conservativo "normale"). Dall'esame delle suddette fonti, in considerazione dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, della tipologia dell'immobile e delle caratteristiche dell'area urbana entro cui lo stesso ricade, si desume un valore medio unitario pari ad **€/mq 1.000,00**.

Tale valore, opportunamente "corretto" mediante coefficienti di differenziazione "**Kn**" (ricavati da pubblicazioni del settore ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima, è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale "**S**" dell'unità immobiliare, ottenendo così il valore di mercato "**Vm**".

$$Vm = Vmu \times Kt \times S$$

Vm = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

Vmu = Valore di mercato medio unitario per immobili simili (Euro/mq);

Kt = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. Kn;

S = Superficie commerciale dell'unità immobiliare.

La superficie commerciale **S** espressa in mq è stata computata come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici **Sn** degli spazi/locali accessori e pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti correttivi **Kn**:

$$S = S_c + \sum K_n \times S_n$$

Sc = Superficie dell'unità immobiliare, calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (comprensiva degli stessi) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti condominiali;

Sn = Superficie degli spazi/locali accessori e pertinenziali;

Kn = Coefficienti correttivi.

Con riferimento al caso di specie sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di differenziazione:

<u>Coefficienti caratteristiche immobile:</u>	Kn
Coeff. di piano (<i>2° piano senza ascensore</i>)	0,95
Coeff. stato di manutenzione/conservazione edificio (<i>Scadente = 0,80; Mediocre = 0,90; Normale = 0,95-1,00; Buono/Ristrutturato = 1,10</i>)	0,97
Coeff. stato di manutenzione/conservazione u.i. (<i>Scadente = 0,80; Mediocre = 0,90; Normale = 0,95-1,00; Buono/Ristrutturato = 1,10</i>)	0,95
Coeff. di esposizione (<i>esposizione prevalente solo vani principali: su panorama naturale = 1,10 - su giardino = 1,05 - su strada = 1,00 - su cortile aperto o ampio = 0,95 - su chiostri = 0,90 - su parete cieca = 0,85</i>)	1,00
Coeff. d'illuminazione (<i>poco luminoso = 0,95 - normale = 1,00</i>)	1,00
Coefficiente di disponibilità (<i>unità libera = 1,00 - locata a canone/durata liberi = 0,95, a canone libero 4+4 = 0,75; a locazione stagionale = 0,99</i>)	1,00

Calcolo superficie commerciale

Unità immobiliare		Superficie coperta	Sc = 115 mq
Accessori/pertinenze	(Sn)	Coefficienti correttivi	Sup. accessori (Sn x Kn)
		Kn	
Balconi	20,70 mq	0,25	5,17 mq

Superficie accessori/pertinenze = 5,17 mq

Superficie commerciale = Sc + (Sn x Kn) = **S = 120,00 mq** in c.t.

Metodo sintetico-comparativo

Valore di mercato medio unitario	Vmu = € 1.000,00
Superficie commerciale	S = 120,00 mq

CARATTERISTICHE SPECIFICHE IMMOBILE

	Coeff. di differenziazione	Kn
Coeff. di piano	2° senza ascensore	0,95
Coeff. di manutenzione/conservazione edificio	normale	0,97
Coeff. di manutenzione/conservazione u.i.	normale	0,95
Coeff. di esposizione	su strada	1,00
Coefficiente d'illuminazione	normale	1,00
Coeff. di disponibilità	unità libera	1,00

Coefficiente differenziazione globale

Kt = 0,875

VALORE DI MERCATO

Valore di mercato Vm = € 1.000,00 x 120,00 mq x 0,875 = € 105.000,00

Dovendosi, infine, detrarre dall'importo stimato i costi necessari per l'attestazione di prestazione energetica (APE) quantificabili presuntivamente in € 200,00 e quelli sopra stimati per la regolarizzazione catastale (€ 800,00) ed urbanistica (€ 3.000,00), il valore commerciale dell'immobile da porre a base d'asta è pari in c.t. ad € 101.000,00.

7. Scheda sintetico - descrittiva

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione sito in Altofonte, Corso Piano di Renda n. 80, piano 2°, interno 7, censito al foglio di mappa 12, p.lla 689, sub 8 del N.C.E.U., composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico, lavanderia e ripostiglio.

Tipologia edificio	civile
Epoca costruzione edificio	1978- 1980
N° piani edificio	5
Ascensore	no
Stato manutenzione edificio	normale

Tipologia immobile	appartamento
Comune	Altofonte (Pa)
Indirizzo	corso Piano di Renda n. 80 – 80I
Piano	2°
Scala - interno	interno 7
Identificazione catastale	foglio 12, p.lla 689, sub 8
N° vani	3 oltre accessori
Composizione	Ingresso/soggiorno, 2 camere da letto, cucina, lavanderia, wc, rip.
N° servizi igienici	1
Pertinenze/accessori	n° 3 balconi (sup. = 20 mq)
Confini	altra u.i. – vano scala/pianerottolo condominiali – Corso Piano di Renda – via Case Stazione
Stato di possesso	occupato dai debitori
Stato d'uso e manutenzione	normale
Dichiarazione di conformità impianti	no
Attestato di prestazione energetica	no
Superficie commerciale	120 mq

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 101.000,00

8. Conclusioni

La presente relazione di stima, composta da n° 12 pagine dattiloscritte e da n° 6 allegati, viene depositata insieme alla relazione introduttiva sia in copia cartacea che in formato digitale, presso la cancelleria della IV Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo; entrambe, inoltre, sono trasmesse, unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e ai debitori eseguiti a mezzo raccomandata a/r.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 02.12.2014

Il C.T.U.

Arch. Pietro Riolo