

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 582/2015**

**PROMOSSA DA**



**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

In nome e per conto della

**MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA**

(rappresentata dallo Studio Legale Avv. Carlo Varvaro)

**CONTRO**

*DEBITORE "A", "B", "C", "D"(1)*

**Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio**



**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa Gabriella Giammona

**C.T.U.:** Arch. Stefania Martino

Giuramento: 05/04/2016



Rinvio: 16/11/2016

Sopralluogo: 18/05/2016



*(1) Il nominativo degli esecutati e dei terzi è stato omesso ed inserito in un allegato a parte*

**Premessa:** La sottoscritta arch. Stefania Martino, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3161 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, nominata CTU nella procedura esecutiva n.582/2015, con la presente relazione adempie all'incarico conferitole di stimare il valore del bene di cui al punto 1) e dell'atto di pignoramento.

**LOTTO A:**

Unità immobiliare sita in Isola delle Femmine, in Via Roma civici 168-170 al piano terra, con destinazione laboratorio/cucina (catastalmente C/1) a servizio del locale commerciale limitrofo destinato a Bar-Gastronomia-Pasticceria, costituita da un ampio vano laboratorio con due aperture su strada, dotato di anti-w.c., w.c., spogliatoio e ripostiglio; due vani comunicanti sul retro, in cui è realizzata la cucina, oltre anti w.c. e w.c. con accesso dal locale bar e anti w.c. e w.c. con accesso diretto; una veranda realizzata nella corte coperta retrostante e un deposito al piano seminterrato al quale si accede da una scala ubicata nella corte coperta; censita al Catasto Fabbricati al **fg.1 p.lla 2176 sub 6-7.**

**Dati catastali:** Immobile scritto al N.C.E.U. del Comune di Isola delle Femmine al foglio 1 particella **2176 sub 6**, Cat. C/1, cl.4 cons. mq 117, Rendita € 2.803,74, *Via Roma n.168-170 piano T-S1*; e al foglio 1 particella **2176 sub 7**, Cat. C/1, cl.4 cons. mq 11, Rendita € 263,60, *Via Roma n.168-170 piano T-S1*, intestati alla Società esecutata "A" (proprietà per 1/1). Gli attuali identificativi catastali derivano da una variazione catastale Docfa (03.08.2005 n.14184 .1/2005 in atti dal 03.08.2005 (prot. PA 0214501) per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, dell'originaria unità immobiliare censita al N.C.E.U. al fg.1 p.lla 2176 sub 2, Cat.C/1, cl.3, p.T-S1 (*cf. all.1*).

**Accertamento e rispondenza dei dati:** La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione,

con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta essere idonea alla inequivoca individuazione del bene. Si precisa che nel pignoramento l'indirizzo dell'immobile è Via Roma n.162, mentre nella realtà l'immobile è ubicato ai civici 168-170, così come indicato catastalmente.

**Confini:** L'immobile, confina (*cf. all. 2 – planimetria catastale*):

A sud con Via Roma; a ovest con scala di accesso agli appartamenti dei piani superiori dello stesso edificio e con edificio limitrofo di cui fa parte il Locale Bar; a nord con cortile interno; a est con altro edificio di proprietà di terzi.

**Regolarità edilizia:** L'immobile fa parte di un edificio sito a Isola delle Femmine in Via Roma nn.168-170-172, composto da tre elevazioni fuori terra, costituito da tre unità immobiliari (un locale commerciale e due appartamenti) e realizzato in forza delle seguenti Concessioni:

- Concessione edilizia originaria **n.38/76 del 19.11.1979**;
- Concessione Edilizia per le opere di completamento e di Variante **n.39/99 del 28.05.1999**;
- Concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso del p.terra da civile abitazione a locale commerciale e fusione di due unità abitative in un unico appartamento **n.2/02 del 22.01.2002** (*cf. all.3 – progetto approvato*);

L'edificio risulta inoltre dotato di **Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità n.13/2002** rilasciata in data **23.07.2002** (*cf. all.4*). In particolare è stato dichiarato agibile il locale commerciale di piano terra, composto da un unico ambiente adibito a locale commerciale, due w.c. e anti w.c., censito al N.C.E.U. al fg.1 p.lla 2176 sub 2, Cat.C/1, cl.3, p.T-S1. In data successiva al rilascio dell'agibilità, l'immobile è stato oggetto di un ampliamento su corte esclusiva retrostante, senza preventiva autorizzazione. Denunciata al catasto attraverso una variazione catastale Docfa (03.08.2005 n.14184 .1/2005 in atti dal 03.08.2005 (prot. PA

0214501) ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni, che ha comportato la variazione degli identificativi catastali (fg.1 p.lla 2176 sub 6-7).

Per tale abuso, ultimato prima del 31/03/2003, è stata presentata **domanda di sanatoria ai sensi della L.326/03**, in data **31.03.2004 prot. n.3850** (cfr. *all.5*).

Dalla presa visione della pratica presentata risulta che è stata versata la prima rata di oblazione pari ad € 1.700,00, su un totale di € 4.266,00 (oblazione totale calcolata per ampliamento di mq 28,44); rimangono quindi ancora da pagare € 2.566,00 oltre interessi maturati. Per quanto riguarda poi l'anticipazione degli Oneri Concessori, è stata versata soltanto la prima rata pari ad € 500,00 relativa al 30% del totale (€ 1.080,72). Pertanto la pratica va ultimata con il pagamento del conguaglio dell'oblazione e degli oneri oltre alla presentazione della perizia giurata di un tecnico, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria.

Riepilogo Oneri

€ 3.200,00 Conguaglio oblazione con interessi

€ 600,00 Conguaglio Oneri Concessori

€ 1.000,00 Spese tecniche e amministrative perizia giurata

Si ipotizzano pertanto oneri pari ad € 4.800,00 che andranno detratti dal valore commerciale dell'immobile.

**Descrizione della zona:** L'immobile è sito nel Comune di Isola delle Femmine, Comune di circa 7.000 abitanti, che si trova a pochi minuti di autostrada da Palermo (A29 Palermo - Mazara del Vallo uscita Capaci) e dall'Aeroporto Internazionale Falcone-Borsellino (11 Km). Inoltre è collegata a Palermo dalla linea urbana 628 ed è dotata di una Stazione Metropolitana, collegata in maniera funzionale con la città di Palermo. Una caratteristica di Isola delle Femmine è la

sua intima natura di borgo marinaro in cui, accanto alle automobili, lungo le strade, sono posteggiate le barche da pesca. Il territorio comunale, tra i meno estesi della provincia, è posto alle pendici di pizzo Mollica e montagna Raffo Rosso e comprende l'omonimo isolotto, detto anche Isola di Fuori. L'immobile oggetto della presente relazione è situato in pieno centro, nella Via Roma, in prossimità della Scuola Media.

La via Roma, infatti, costituisce una delle principali strade del centro abitato di Isola delle Femmine, con un tessuto caratterizzato da palazzine a tre elevazioni fuori terra a destinazione residenziale. (cfr. **all. 6** – *Ubicazione immobile*).

**Breve descrizione dell'edificio:** L'immobile fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra, composto da n.3 unità immobiliari costituite da un locale commerciale al p. terra e da due appartamenti ai p.1° e 2°, sito a Isola delle Femmine in Via Roma nn.168-170-172.

L'ingresso agli appartamenti di piano primo e secondo è consentito dal portoncino ubicato al civico 172 dal quale attraverso una scala condominiale si accede ai piani superiori. L'ingresso al locale commerciale sito al piano rialzato, avviene direttamente dai civici 168 e 170 di Via Roma, rialzati di cinque gradini rispetto alla quota stradale di Via Roma.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato e solai latero-cementizi; la copertura è piana ma non praticabile; le facciate sono intonacate con parapetti dei balconi realizzati in muratura; gli infissi esterni sono in alluminio dotati di vetri camera e provvisti di persiane. Il fabbricato usufruisce dell'allacciamento alla fognatura comunale ed alla rete elettrica; l'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale. Tutti gli impianti sono muniti di dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90. Lo stato d'uso è complessivamente buono.

**Descrizione dell'unità immobiliare:** L'immobile è ubicato al al piano rialzato,

con ingresso dai civici 168 e 170 di Via Roma, sollevati di cinque gradini rispetto alla quota stradale di Via Roma. Dai vani di ingresso, muniti di grate di sicurezza in ferro e infissi in alluminio e vetro, si accede ad un unico ampio vano, che viene utilizzato come laboratorio (a servizio del bar pasticceria-gastronomia-rosticceria limitrofo con accesso da Via Roma n.174); sulla parete entrando a sx, sono collocati rispettivamente un anti w.c., dal quale si accede a sx al servizio igienico (con finestra su Via Roma) e sulla dx ad un piccolo spogliatoio per i dipendenti. Alla estrema dx di questa parete è invece collocato un ripostiglio.

Da questo vano su prospetto principale si accede attraverso un ampio corridoio attrezzato alla pareti con celle frigorifere e dispense varie alla vera e propria cucina che consta di due ambienti, uno più piccolo e dotato dispense e uno più grande con fuochi, forni e lavelli e dotato di ampia cappa. La cucina è direttamente collegata alla veranda prospiciente sul retro, utilizzata con piani di lavori e attrezzature varie. Sulla sx delle cucine una porta consente il collegamento con il locale bar limitrofo e dal quale si accede ai servizi (antibagno, w.c. standard e w.c. per disabili); tali servizi pur avendo accesso dal bar, rientrano nella superficie del laboratorio in oggetto; oltre a tali servizi vi è un altro anti w.c. e w.c. con accesso diretto. Una scala collocata nella corte coperta sul retro, consente l'accesso al deposito sito al piano seminterrato, esteso mq 40 c.a..

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in alluminio; gli infissi su Via Roma sono dotati di grate di sicurezza in ferro e quella del servizio di persiane; la veranda è dotata di infisso in alluminio con apertura scorrevole e vetri opachi; gli infissi interni sono in alluminio; la pavimentazione è in gres. Le pareti sono tutte rivestite con piastrelle di ceramica fino al soffitto; i soffitti sono tinteggiati a ducotone. Anche nella veranda la parte sottostante le vetrate è rivestita con piastrelle di ceramica. I servizi igienici sono

pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica e dotati di sanitari e rubinetteria di buona categoria. Il servizio per disabili presenta tutte le dotazioni a norma. L'approvvigionamento idrico e l'allontanamento delle acque reflue è garantito dall'allaccio alle reti idriche e fognanti comunali. L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico, a gas e di aspirazione forzata, tutti adeguati alla normativa vigente e provvisti di certificazioni di conformità.

L'immobile ha una superficie utile di mq 110,00, una superficie coperta di mq 125, una superficie non residenziale, composta da una veranda (mq 28), la corte esterna coperta con la scala di accesso al p.S. (mq 15), e il deposito al piano seminterrato esteso mq 40 c.a.. (cfr. **all. 7** – *Documentazione fotografica*)

**Titolo di proprietà:** L'unità immobiliare è pervenuta alla Società esecutata "A" (proprietà per 1/1), per atto di compravendita del 06.12.2005, ai rogiti del Notaio Renato Caruso, trascritto a Palermo in data 10.12.2005 ai nn.68840/39119, da potere dei sig.ri "E" e "F" (per ½ ciascuno in usufrutto) e "G" (per la nuda proprietà).

**Stato di possesso:** L'immobile allo stato attuale è utilizzato come laboratorio/cucina a servizio del locale commerciale limitrofo adibito a Bar-Gastronomia-Pasticceria.

**Formalità e vincoli od oneri a carico dell'acquirente:** Sono a carico dell'acquirente oneri e spese tecniche e amministrative per completare la pratica di sanatoria relativa all'ampliamento nella corte sul retro (€ 4.800,00) (cfr. capitolo *Regolarità edilizia*) e gli oneri per la redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica (€ 200,00) per un totale di € 5.000,00, che andranno detratti dal valore commerciale dell'immobile. Non vi sono pendenze condominiali a carico degli esecutati.

**Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:** Dalla certificazione notarile

depositata in Cancelleria in data 10.03.2016 dal Notaio Letizia Russo, di Palermo, si evince che la società esecutata “A” (proprietà per 1/1) è proprietaria dell’immobile di cui al punto 1) dell’atto di pignoramento e che risultano le seguenti formalità gravanti sull’immobile sopra descritto:

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Palermo il 10.12.2005 ai nn.68841/22740 con sede in Firenze, nascente da atto di mutuo in Notaio Renato Caruso Rep. N.53187/15188, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA Banca per l’impresa s.p.a., e contro la società “A” e i sig.ri “B”, “C” e “D”, per un montante ipotecario di € 1.200.000,00 e una sorte di € 600.000,00 ed una durata di anni 15, gravante anche su altri immobili;
2. Trascrizione eseguita a Palermo il 26.11.2015 ai nn.50182/36268 a favore di MPS CAPITAL SERVICES Banca per le imprese s.p.a. con sede in Firenze e contro la società “A” e i sig.ri “B”, “C” e “D”, gravante anche su altri immobili.

Potrà essere richiesta la cancellazione di tali formalità in seguito all’emissione da parte del Sig. Giudice dell’Esecuzione del decreto di trasferimento dell’immobile in seguito all’aggiudicazione. Gli accertamenti sono stati effettuati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino alla detta data.

### **Calcolo delle superfici**

Superficie utile mq 110,00

Superficie coperta mq 125,00

Altezza utile mt 2,80

### **Superficie accessoria:**

retrobottega ricavata chiudendo a veranda corte esterna mq 28,00 (100% -

ampliamento oggetto di sanatoria ex L.326/03)

corte esterna coperta mq 15,00 (ragguagliata al 30%)

deposito al piano seminterrato mq 40,00 (ragguagliato al 50%)

**Superficie commerciale = sup. coperta + sup. accessoria ragguagliata=**

**mq 125,00 + mq 28,00 + mq 4,50 + mq 20,00 = mq 178 in c.t.**

**Criterio di stima:** *Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile pignorato è determinato come valore di mercato ai sensi del nuovo art.568 c.p.c..*

*Nella determinazione del valore di mercato occorre procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Per arrivare al più "probabile" valore di mercato dell'unità immobiliare si è adottato il *metodo sintetico comparativo*, basato sull'indagine di mercato.

Il *Metodo Sintetico comparativo* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche similari esistenti nella medesima zona. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale*. In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato.

**Determinazione del valore:** *Metodo Sintetico – Stima Commerciale €/mq*

Relativamente alle fonti utilizzate delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta c.t.u. precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato riferite alle tipologie ed alle destinazioni, nonché di avere contattato qualificate agenzie immobiliari e di avere consultato su internet i siti di agenzie immobiliari da cui sono state rilevate vendite di immobili prossimi a quello oggetto di stima. Inoltre, la sottoscritta c.t.u. ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia del Territorio e il *Borsino Immobiliare*. La banca dati delle **quotazioni immobiliari** fornita dall'**Agenzia del Territorio**, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al secondo semestre dell'anno 2015, per il Comune di Isola delle Femmine, *zona di sviluppo del Centro urbano*, fornisce per la tipologia "negozi", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 1300/mq ed un massimo di €/mq 1700/mq; per la tipologia "laboratori", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 500/mq ed un massimo di €/mq 650/mq è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Isola delle Femmine** che fornisce per la stessa delimitazione *zona Espansione centro storico ovest*, per la tipologia "**negozi**", valore di mercato da un minimo di € 1.184/mq (2° fascia) ad un max di € 1.634/mq (1° fascia) (€ 1.409/mq - fascia media); per la tipologia "**laboratori**", valore di mercato da un minimo di € 441/mq (2° fascia) ad un max di € 564/mq (1° fascia) (€ 502/mq - fascia media). Da un'analisi approfondita effettuata nel territorio della provincia di Palermo su una serie di immobili a **destinazione commerciale**, posti in zona centrale, oggetto di compravendite mediante siti di agenzie immobiliari, si è dedotto che il valore a metro quadrato va da un minimo di € 1.000 ad un massimo di € 1.500,00. Si precisa però che l'immobile nonostante la destinazione

catastale C/1, di fatto viene usato come laboratorio/cucina a servizio del locale commerciale limitrofo destinato a Bar/Gastronomia/Pasticceria, presentando però tutte le caratteristiche di un locale commerciale (presenza di due vetrine, presenza del servizio per disabili, h dei locali); pertanto si applica una valutazione media tra quella commerciale (C1) e quella di laboratorio (C3), pari a € 900/mq, che tiene conto delle caratteristiche generali del fabbricato, l'ubicazione e lo stato manutentivo.

**Valore commerciale = Sup. Comm. mq 178,00 \* € 900,00 = € 160.000 in c.t.**

A tale valutazione vanno detratti gli oneri per il completamento della sanatoria della veranda sul retro e per la redazione dell'APE dell'immobile che ammontano a circa € 5.000,00.

**Valore commerciale al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica =**

€ 160.000,00 - € 5.000,00 = € 155.000,00 in c.t.

**Scheda riepilogativa.** Per una maggiore facilità di lettura si riporta di seguito la scheda riepilogativa relativa al bene oggetto di stima.

**Lotto A:** Unità immobiliare sita in Isola delle Femmine, in Via Roma civici 168-170 al piano terra, con destinazione laboratorio/cucina (catastalmente C/1) a servizio del locale commerciale limitrofo destinato a Bar-Gastronomia-Pasticceria, costituita da un ampio vano laboratorio con due aperture su strada, dotato di anti-w.c., w.c., spogliatoio e ripostiglio; due vani comunicanti sul retro, in cui è realizzata la cucina, oltre anti w.c. e w.c. con accesso dal locale bar limitrofo e anti w.c. e w.c. con accesso diretto; una veranda realizzata nella corte coperta retrostante e un deposito al piano seminterrato al quale si accede da una scala ubicata nella corte coperta; censita al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al **fg.1 p.lla 2176 sub 6-7.**

**Superficie commerciale mq 178,00;**

**Stato di conservazione:** *buono*

**Stato di possesso:** utilizzato dalla Società esecutata come laboratorio/cucina.

**Regolarità urbanistica:** L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato giusta Concessione edilizia originaria **n.38/76 del 19.11.1979**; Concessione Edilizia per le opere di completamento e di Variante **n.39/99 del 28.05.1999**; e Concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso del p.terra da civile abitazione a locale commerciale e fusione di due unità abitative in un unico appartamento **n.2/02 del 22.01.2002**.

L'edificio risulta inoltre dotato di **Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità n.13/2002** rilasciato in data **23.07.2002** dal Comune di isola delle Femmine.

In data successiva al rilascio dell'agibilità, è stato realizzato un ampliamento su corte esclusiva retrostante, senza preventiva autorizzazione. Per tale abuso, ultimato prima del 31/03/2003, è stata presentata **domanda di sanatoria ai sensi della L.326/03**, in data **31.03.2004 prot. n.3850**. L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere al completamento della pratica di sanatoria, con il pagamento del conguaglio dell'oblazione e degli oneri oltre alla presentazione della perizia giurata da parte di un di un tecnico abilitato, per cui sono stati conteggiati oneri pari a € 5.000,00 e detratti dal valore commerciale dell'immobile.

**Valore commerciale: € 155.000,00**

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, li 14.10.2016

Il C.T.U.  
*Arch. Stefania Martino*



Allegati:

1. Visure storiche catastali
2. Planimetrie catastali – scala 1/200
3. Progetto approvato Concessione Edilizia n.2 del 22.01.2002
4. Autorizzazione di Agibilità n.13 del 23.07.2002
5. Domanda di sanatoria L.326/03 prot. n.3850 del 31.03.2014
6. Ubicazione dell'immobile
7. Documentazione fotografica

